



Nowe Władze PFSRM
Sprawozdanie z działalności
Zarządu PFSRM w roku 2024

Kiedy rzeczoznawca majątkowy
może liczyć na wypłatę
odszkodowania z ubezpieczenia OC?

Walne Zebranie TEGOVA
w Hadze



HAGA – miejsce obrad Walnego Zgromadzenia TEGOVA



Pałac Noordeinde



Hotel des Indes

fot.: Pixabay



Zamek Duivendoor



Pomnik księcia Williama I



Prawosławny klasztor św. Jana Chrzciciela



Budynek Nieuwe of Littéraire Sociëteit De Witte



Mauritshuis i Binnenhof



Muzeum Eschera
w Pałacu Lange Voorhout



Kanał przy Paleisuin ogrodzie pałacowym



Noordwal i Prinsessewal
– widok na Paleisuin

fot.: Izabela Rącka

REDAKTOR NACZELNY / EDITOR-IN-CHIEF:

Renata Chróstna, Poland

SEKRETARZ REDAKCJI / ASSISTANT EDITOR:

Magdalena Jędrzejewska-Pyrzanowska, Poland

RADA PROGRAMOWA / PROGRAM COUNCIL:

prof. dr hab. inż. Sabina Żróbek, przewodnicząca
mgr Henryk Jankowski
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)
dr hab. Radosław Cellmer, prof. UWM
(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie)
prof. dr hab. Krystyna Dziworska
dr hab. Iwona Foryś, prof. US
(Uniwersytet Szczeciński)
dr hab. Gabriel Głowska, prof. SGH
(Szkoła Główna Handlowa)
PhD Richard Grover
(Oxford Brookes University)
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. Michael Reinberg
(Fachhochschule, Wien)
prof. Nikolai Siniak
(Global Humanistic University, Anguilla)
prof. Maruska Subic-Kovac
(University in Ljubljana, Slovenia)
prof. Taras Ievsiukov
(National University of Life and Environmental
Sciences of Ukraine)
prof. dr hab. Maria Trojanek
(Uniwersytet Kaliski)
prof. Ion Anghel
(School of Economics in Bucharest)
prof. dr.-ing. Winrich Voss
(Leibniz University Hannover)

ADRES REDAKCJI / EDITORIAL OFFICE:

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

REKLAMA:

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

WYDAWCA:

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

SKŁAD I ŁAMANIE:

Oto-Studio Piotr Zajęczkowski
e-mail: studio@oto-studio.pl

www.pfsrm.pl/kwartalnik

RZECZOZNAWCA

2 (126)
2025



MAJĄTKOWY

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

Rocznik XXXI ♦ Kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych
Czasopismo ogólnopolskie ♦ Ukazuje się od 1994 r.

Od Prezidenta	2
Nowe władze PFSRM	3
Sprawozdanie z działalności Zarządu PFSRM w roku 2024	5

STANDARDY WYCENY

<i>Robert Bernat</i> Wycena nieruchomości w Estonii, na Litwie i Łotwie	11
--	----

KATASTER

<i>Bogdan Nogalski, Adam Klimek</i> Instytucja katastru jako fundament ładu prawnego gruntów – propozycja reformy ustrojowej (część I)	26
--	----

ZAWÓD RZECZOZNAWCA

<i>Zygmunt Kamiński</i> Ocena prawidłowości operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych	35
<i>Hubert Sobczyński</i> Kiedy rzeczoznawca majątkowy może liczyć na wypłatę odszkodowania z ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej? Przykłady roszczeń i decyzji ubezpieczyciela	44
Pierwszy Sąd Polubowny przy Stowarzyszeniu Rzeczników Majątkowych we Wrocławiu	47
Odnaczeni odznakami honorowymi PFSRM w 2025 roku	48

PRAWO

<i>Zygmunt Kamiński</i> Uchwała NSA w sprawie zasady korzyści	49
Kalendarz prawny (kwiecień–czerwiec 2025 r.)	53

AKTUALNOŚCI

<i>Izabela Rącka</i> Haga 8–10 maja 2025 r. – wiosenne spotkanie TEGOVA	56
VIII Rowerowe Mistrzostwa Polski Rzeczników Majątkowych	60

WYDAWNICTWA

<i>Henryk Jankowski</i> Nowości wydawnicze	62
Do kupienia w Federacji	64



**Szanowni Państwo,
Drogie Koleżanki i Drodzy Koledzy,**

Z ogromnym zaszczytem i poczuciem odpowiedzialności rozpoczynam swoją kadencję jako Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Dziękuję za okazane mi zaufanie – traktuję je jako zobowiązanie do konsekwentnej pracy na rzecz całego środowiska, a także budowania silnej, nowoczesnej i merytorycznej organizacji, która skutecznie reprezentuje interesy rzeczoznawców majątkowych oraz wspiera ich rozwój zawodowy. Dążyć do osiągnięcia postawionych w programie celów będę wspólnie z wiceprezydentami Joanną Grzesiak oraz Tomaszem Luterkiem, tworząc trzyosobowy Zarząd Federacji. Chcę zapraszać do współpracy inne osoby z naszego środowiska.

Chciałbym, żeby nasza organizacja, będąc związkiem stowarzyszeń, stała się jednocześnie bliższa każdemu z członków tych stowarzyszeń.

Przed nami wiele wyzwań, ale i szans wynikających z dynamicznych zmian w otaczającej nas rzeczywistości, postępującej cyfryzacji i rosnących oczekiwaniach wobec naszego zawodu i efektów naszej pracy. Wierzę, że wspólnie możemy budować przyszłość opartą na profesjonalizmie, wzajemnym szacunku i otwartości. Kluczowe będzie dla mnie dbanie o wysokie standardy etyczne, aktywne uczestnictwo w procesach legislacyjnych oraz rozwijanie kompetencji zawodowych.

Szczególną okazją do wymiany doświadczeń i inspiracji będzie nadchodząca XXXII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, która odbędzie się w dniach 4–5 września 2025 roku w Olsztynie, w malowniczej scenerii nad Jeziorem Ukiel. Konferencja jest współorganizowana przez Federację oraz Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości im. prof. Andrzeja Hopfera. Tegorocznym motywem przewodnim jest „Transparentność informacji na rynku nieruchomości”. W programie konferencji znajdą się sesje poświęcone m.in. wyzwaniom prawnym, etycznym i technologicznym, standaryzacji oraz przyszłości zawodu rzeczoznawcy majątkowego w kontekście innowacji.

Zapraszam Państwa do aktywnego udziału w tym wyjątkowym wydarzeniu – nie tylko jako okazji do zdobycia wiedzy, ale także do integracji środowiska i budowania relacji zawodowych.

Wierzę, że wspólne dyskusje i wymiany doświadczeń pozwolą nam w dłuższej perspektywie wyznaczać nowe kierunki rozwoju rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce.

Życzę Państwu spokojnych i bezpiecznych wakacji.

Z wyrazami szacunku,
Krzysztof Gabrel

Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych



fot.: Izabela Rącka

Nowe władze PFSRM



W dniu 30 czerwca 2025 roku odbyły się wybory do władz PFSRM.

Decyzją Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych na funkcję **Prezydenta PFSRM** został wybrany **Krzysztof Gabrel** (Północno-Wschodnie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Białymstoku).

Na funkcję **Wiceprezydenta PFSRM** zostali wybrani:

Joanna Grzesiak (Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy)
i **Tomasz Luterek** (Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku).

Krzysztof Gabrel – prezydent PFSRM

Z wykształcenia prawnik, ale legitymuje się również wykształceniem technicznym w specjalności budownictwo ogólne, a także studiami podyplomowymi z zakresu „zarządzania”, „szacowania nieruchomości” oraz „zarządzania przestrzenią i środowiskiem” oraz kursami specjalistycznymi z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami.

Rzeczoznawca majątkowy nieprzerwanie wykonujący zawód od prawie trzydziestu lat. Od dziesięciu lat również jako biegły sądowy. Wykonywał również zawód pośrednika w obrocie nieruchomościami.

Wiceprezes w zarządzie Północno-Wschodniego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Białymstoku (którego był współzałożycielem i pierwszym prezesem). Był członkiem Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, Podlaskiego Stowarzyszenia Rynku Nieruchomości oraz Międzynarodowego Centrum Badań Finansów Publicznych i Prawa Podatkowego.

W PFSRM był Wiceprezydentem (2012–2016, 2019–2025), członkiem Komisji Legislacyjnej (2006–2009), Komisji Prawnej (2009–2012), a także Komisji Arbitrażowej (2006–2010). Od 2011 roku jest członkiem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. nadawania uprawnień zawodowych z zakresu szacowania nieruchomości działającej przy Ministerstwie Rozwoju i Technologii. Posiada również doświadczenie w roli obrońcy z wyboru w procedurach związanych z odpowiedzialnością zawodową rzeczoznawców majątkowych.

Autor kilkuset artykułów oraz wystąpień opracowywanych na potrzeby organizacji zawodowych, dotyczących między innymi funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, wyceny nieruchomości, gospodarki nieruchomościami oraz planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Joanna Grzesiak – wiceprezydent PFSRM

Absolwentka Wydziału Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej. Ukończyła także studia podyplomowe, między innymi: w zakresie geodezji numerycznej (Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Wydział Geodezji i Gospodarki Przestrzennej), w zakresie organizacji i zarządzania dla kadr kierowniczych (Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu, Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania).

Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości uzyskała w 2003 r. Zawód rzeczoznawcy majątkowego od momentu uzyskania uprawnień wykonuje nieprzerwanie od ponad 20 lat. Jest autorem kilku tysięcy operatów szacunkowych.

Od 2012 r. jest biegłym sądowym w dziedzinie szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Bydgoszczy. Od 2015 r. jest biegłym powołanym na potrzeby prowadzo-

nych postępowań administracyjnych (między innymi Wojewody Kujawsko-Pomorskiego).

Ma również uprawnienia zawodowe w zakresie geodezji i kartografii (geodezyjne pomiary sytuacyjno-wysokościowe, realizacyjne i inwentaryzacyjne), licencję zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Od 2004 r. jest członkiem Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy. W latach 2010-2024 (5 kadencji) była prezesem tego stowarzyszenia. Była również członkiem dwóch komisji PFSRM: ds. Zamówień Publicznych i ds. Samorządu Zawodowego. Jest Inicjatorem powstania, liderem i motywatorem zespołu, a także współautorką publikacji SRM w Bydgoszczy pt. „Określanie wartości roślin ozdobnych”.

Tomasz Luterek – wiceprezydent PFSRM

Prawniki, rzeczoznawca majątkowy, politolog, który łączy praktykę zawodową z działalnością naukową. Ekspert w dziedzinie reprivatyzacji, strat wojennych, biegły sądowy w obszarze wycen retrospektywnych.

Autor książek: „Reprivatyzacja – źródła problemu”, „Polski kompleks Zachodu. Drogi wzdłuż granic cywilizacji.”

Autor rozwiązań metodologicznych dotyczących określania wartości odszkodowań reparacyjno-reprivatyzacyjnych za konfiskaty okupacyjne, zniszczenia wojenne i komunistyczną nacjonalizację. W opracowaniach naukowych wypowiada się za aktywnym i pełnoprawnym udziałem rzeczoznawców majątkowych w procesach legislacyjnych dotyczących sposobów określania wartości praw majątkowych, w sposób szczególny tych dotyczących określania wartości tzw. roszczeń reprivatyzacyjnych i odszkodowań za straty wojenne.

Interesuje się problematyką społeczno-polityczną, socjologią historyczną, polityką historyczną, architekturą i urbanistyką.

Decyzją Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych została także wybrana **Komisja Rewizyjna PFSRM** w składzie (alfabetycznie):

1. **Tomasz Cieślak** (Łódzkie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych).
2. **Elwira Laskowska** (Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych).
3. **Paweł Lubas** (Podkarpackie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych).
4. **Wojciech Pastwa** (Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych).
5. **Maciej Wituski** (Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego).

Sprawozdanie z działalności Zarządu PFSRM w roku 2024

Przedstawiamy sprawozdanie z działalności Zarządu PFSRM w roku 2024 przygotowane na posiedzenie Rady Krajowej PFSRM w dniu 5 czerwca 2025 r.

W okresie od 1 stycznia do 7 marca 2024 r. w skład Zarządu PFSRM wchodziły następujące osoby: Tomasz Ciodyk – prezydent oraz Krzysztof Gabrel, Tomasz Luterek i Wiesław Majcher – wiceprezydenci. W dniu 6 marca (ze skutkiem od 7 marca) Tomasz Ciodyk złożył rezygnację z funkcji prezydenta PFSRM.

Rada Krajowa uwzględniając rekomendację Zarządu w dniu 14 marca 2024 powierzyła pełnienie obowiązków prezydenta PFSRM Wiesławowi Majcherowi do końca kadencji Zarządu, w związku z czym po rezygnacji Tomasza Ciodyka do końca okresu objętego niniejszym sprawozdaniem Zarząd funkcjonował w składzie trzyosobowym (Wiesław Majcher – p.o. prezydenta, Krzysztof Gabrel i Tomasz Luterek – wiceprezydenci).

W okresie objętym sprawozdaniem Zarząd PFSRM odbywał posiedzenia zarówno w trybie spotkań stacjonarnych, jak również w trybie online, omawiając aktualne tematy związane z działalnością Federacji oraz podejmując niezbędne decyzje. Przedstawiciele Zarządu brali udział w spotkaniach dotyczących istotnych dla środowiska zawodowego sprawach (m.in. ministerstwa, ZBP), utrzymywali kontakty ze środowiskami naukowymi, reprezentantami Federacji w TEGOVA, itd., przeprowadzali konsultacje środowiskowe, uczestniczyli w wydarzeniach istotnych dla lokalnych środowisk, uczestniczyli w zebraniach federacyjnych komisji, itp. W omawianym okresie przygotowywali również zmiany w Statucie PFSRM oraz w niektórych regulaminach. Ponadto, wykonywali szereg niezbędnych czynności związanych z bieżącym funkcjonowaniem Federacji, jako związku stowarzyszeń, a także osoby prawnej będącej przedsiębiorcą.

Członkowie Zarządu PFSRM przygotowywali odpowiedzi na zapytania kierowane do Federacji, a także opracowywali treść „zewnętrznych” wystąpień oraz informacji we-

wnątrz organizacyjnych, które były na bieżąco przesyłane do Stowarzyszeń lub prezentowane na stronie internetowej PFSRM. Zarząd PFSRM na bieżąco informował o prowadzonych pracach legislacyjnych oraz wchodzących w życie aktach prawnych związanych z działalnością zawodową rzeczoznawców majątkowych i biegłych sądowych. Federacja przekazywała inne praktyczne informacje związane z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego, również jako biegłego sądowego lub jako przedsiębiorcy, dotyczące np. Portalu Informacyjnego Sądów (rejestracja biegłych sądowych), zamian oznaczeń PKD w CEiDG / KRS, czy też o obowiązku utworzenia adresu do e-doręczeń.

Zachowując chronologię poniżej prezentujemy niektóre pola aktywności Zarządu PFSRM w okresie objętym sprawozdaniem:

W okresie **od końca grudnia 2023 r. do końca stycznia 2024 r.** PFSRM przeprowadziła za pośrednictwem swojego portalu internetowego badanie sondażowe dotyczące ewentualnego utworzenia samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Temat ten został omówiony podczas posiedzenia Rady Krajowej PFSRM w dniu 14 marca.

W dniu 10 stycznia Zarząd PFSRM wystosował kolejne pismo do Ministra Sprawiedliwości dotyczące konieczności waloryzacji wynagrodzeń biegłych sądowych (pismo zostało opracowane przez wiceprezydenta Krzysztofa Gabrela).

W dniu 11 stycznia prezydent Tomasz Ciodyk i wiceprezydent PFSRM Tomasz Luterek uczestniczyli w uroczystościach XXV-lecia Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych, które odbyły się w Gniewinie.

W dniu 16 stycznia Prezydent Tomasz Ciodyk uczestniczył w spotkaniu powołującym Radę Programową XXXI Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy.

W dniu 19 stycznia została zwrócona na konto Federacji przez ZUS nadpłata. Zalecenie wyegzekwowania tej nadpłaty sformułowane zostało przez Komisję Rewizyjną PFSRM.

W dniu 30 stycznia wszyscy członkowie Zarządu PFSRM, pełnomocnik Zarządu PFSRM ds. opracowania zasad i procedur arbitrażu i mediacji Monika Drobyszewska i Przewodniczący Kolegium Arbitrażowego Zenon Marczuk spotkali się w Ministerstwie Rozwoju i Technologii z kierownictwem Departamentu Gospodarki Nieruchomościami. W trakcie spotkania przedstawiciele DGN przedstawili dwie wstępne, kierunkowe koncepcje zmian systemu oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych. Pierwszy wariant przewiduje przekazanie tej kompetencji na poziom Ministra, drugi – pozostawienie tej kompetencji w organizacjach zawodowych rzeczoznawców majątkowych. W pierwszym wariantcie ocena operatu zawierałaby również odniesienie się do poziomu wartości. W drugim wariantcie, w przypadku stwierdzenia błędów w ocenianym operacie, sporządzany byłby kolejny operat z „właściwą wartością”. Strona PFSRM zdecydowanie opowiedziała się za drugim wariantem, wskazując jednocześnie na szereg różnego rodzaju istotnych okoliczności, które powinny zostać uwzględnione przy ewentualnej zmianie przepisów w omawianym zakresie.

W dniu 30 stycznia Zarząd PFSRM przyjął „*Ramowe zasady działania Kolegium Arbitrażowego*”.

Na początku lutego ukazał się ostatni numer kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” w wersji papierowej. Do wydawnictwa dołączono Kronikę XXX-lecia PFSRM.

W dniu 1 lutego prezydent Tomasz Ciodyk i wiceprezydent Wiesław Majcher uczestniczyli w spotkaniu w trybie zdalnym z przedstawicielami IExpert.pl S.A. w sprawie ubezpieczeń na życie dedykowanym rzeczoznawcom majątkowym.

W dniu 5 lutego PFSRM uzyskała od IExpert.pl S.A. prownię za 2023 rok z tytułu współpracy w zakresie ubezpieczeń rzeczoznawców majątkowych.

W dniu 9 lutego Zarząd PFSRM wystosował pismo do Ministra Rozwoju i Technologii przedstawiające współpracę Federacji w Ministerstwie, najważniejsze problemy i postulaty dotyczące naszego zawodu oraz zawierające proś-

bę o spotkanie (wystąpienie zostało opracowane przez T. Ciodyka i K. Gabrela).

W dniu 22 lutego w siedzibie PFSRM odbyło się spotkanie dotyczące funkcjonowania kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy”, w którym uczestniczyli: wiceprezydent Tomasz Luterek, Redaktor Naczelna kwartalnika Renata Chróstna i Sekretarz Redakcji kwartalnika Magdalena Jędrzejewska-Pyrzanowska. Omawiano m.in. propozycje stosownych zmian w formule wydawnictwa, wynikających z przejścia wyłącznie na wersję elektroniczną. Przedyskutowano również tematy do omówienia na planowanym na dzień 4 marca br. w Warszawie spotkaniu Rady Programowej kwartalnika.

W związku z rezygnacją Tomasza Ciodyka z funkcji Prezydenta PFSRM, Zarząd PFSRM zarekomendował Wiesława Majchera na stanowisko pełniącego obowiązki Prezydenta PFSRM (Uchwała Nr 05/02/2024 z dnia 27 lutego 2024 r.).

W dniu 14 marca odbyło się posiedzenie Rady Krajowej w trybie online.

Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, uwzględniając rekomendację Zarządu, powierzyła do końca bieżącej kadencji Zarządu, pełnienie obowiązków Prezydenta PFSRM Wiesławowi Majcherowi, wiceprezydentowi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (Uchwała Nr 01/03/2024 z dnia 14 marca 2024 r.).

Zarząd PFSRM wystąpił do Ministra Rozwoju i Technologii o włączenie przedstawiciela PFSRM do Zespołu ds. Doskonalenia Regulacji Gospodarczych działającego przy MRiT przywołując potrzebę wypracowania rozwiązań ułatwiających pozasądowe rozwiązywanie sporów w sprawach gospodarczych, w tym sporów opartych na wartości nieruchomości.

W dniu 26 marca wiceprezydent Krzysztof Gabrel wystąpił do zarządów Stowarzyszeń oraz członków sfederowanych stowarzyszeń o przesłanie do Federacji przykładów orzecznictwa administracyjnego (organy administracji publicznej oraz sądy administracyjne) oraz sądownictwa powszechnego, a także stosownych fragmentów opinii – ocen prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych w trybie art. 157 UGN, zawierających subiektywne „oceny” części „warsztatowej” operatów szacunkowych. Ponadto zwrócił się o przesyłanie przykładów problematycznych zapisów zawartych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości, których realizacja w praktyce dostarcza „niestandardowych” problemów lub które mogą być niemożliwe do stoso-

wania w praktyce. Wystąpienie zostało powtórzone w dniu 24 kwietnia. Sprawa ta nie wzbudziła szerszego zainteresowania adresatów.

W dniu 2 kwietnia prezydent Wiesław Majcher w rozmowie z Małgorzatą Kutylą, Dyrektorem DGN w Ministerstwie Rozwoju i Technologii wyraził chęć uczestnictwa w budowie bazy danych transakcyjnych lokali mieszkalnych. Otrzymaliśmy zapewnienie, że będą czynione ze strony ministerstwa starania do udostępnienia pozyskanych danych rzeczoznawcom majątkowym poprzez nowo tworzoną platformę pod nazwą „DOM”. Wiesław Majcher poruszył także zagadnienia potrzeby nowelizacji Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości wobec uwag jakie zgłasza środowisko rzeczoznawców majątkowych. Pani Dyrektor potwierdziła, że oczekuje na skonkretyzowane wnioski z naszej strony.

W dniu 11 kwietnia wiceprezydent Tomasz Luterek uczestniczył w posiedzeniu Zespołu ds. Deregulacji i Dialogu Gospodarczego w Ministerstwie Rozwoju i Technologii.

Zarząd PFSRM podjął prace nad wydaniem znowelizowanych danych niezbędnych do wyceny drzew oraz nasadzeń roślin i kultur wieloletnich autorstwa Krzysztofa Zmarlickiego. **W dniu 15 kwietnia** podpisano umowę na realizację zamówienia tej publikacji. Planowane wydanie – jesień 2024 r.

Prezydent Wiesław Majcher przejął, po ustąpieniu z funkcji przez Tomasza Ciodyka, nadzorowanie opiniowania operatów szacunkowych przesłanych do PFSRM z Prokuratury Generalnej.

W dniu 18 kwietnia PFSRM przedstawiła Ministrowi Rozwoju i Technologii problemy związane z dostępnością i niewystarczającą jakością danych o nieruchomościach (opracowanie Krzysztof Gabrel).

W dniu 18 kwietnia PFSRM przesłała do Ministerstwa Rozwoju i Technologii uwagi do projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart”. Uwagi dotyczyły przede wszystkim potrzeby uwzględnienia w projekcie tej ustawy poszerzonego (względem pakietu danych które mają być udostępniane publicznie) dostępu rzeczoznawców majątkowych do danych, które mają być gromadzone na potrzeby funkcjonowania Portalu Danych o Obrocie Mieszkań („Portal DOM”). Materiały opracował Krzysztof Gabrel.

Wiceprezydent Krzysztof Gabrel podjął prace nad przygotowaniem projektu nowelizacji Statutu PFSRM mającej

w zamierzeniu wprowadzić stosowne „automatyczne” procedury związane z potencjalną sytuacją ustąpienia Prezydenta z pełnionej funkcji w trakcie kadencji. Podjęcie prac było odpowiedzią na sytuację, która miała miejsce w marcu 2024 roku (ustąpienie z funkcji prezydenta przez Tomasza Ciodyka). Propozycje zmian były prezentowane na czerwcowym posiedzeniu Rady Krajowej, a zostały przyjęte na wrześniowym posiedzeniu Rady Krajowej.

Prezydent Wiesław Majcher odbył rozmowy z liderami zespołów powołanych do opracowania poszczególnych Standardów Zawodowych.

W dniu 22 kwietnia prezydent Wiesław Majcher odbył spotkanie z redaktorem naczelnym kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy. Ustalono założenia programowe wydawnictwa oraz działania na rzecz uatrakcyjnienia czasopisma. Ponadto Prezydent Wiesław Majcher odbył spotkanie z Przewodniczącym KOZ podczas którego omówiono zasady wymiany doświadczeń oraz uzgodniono wspólne działania informacyjne i komunikacyjne.

W dniu 29 kwietnia prezydent Wiesław Majcher uczestniczył w posiedzeniu online Komisji Szkoleń PFSRM. Spośród 18 członków ww. komisji uczestniczyło 6-ciu członków. Uznano, że trzeba zebrać minimum połowę członków komisji aby wybrać przewodniczącego / przewodniczącą. Następne posiedzenie zwołano na dzień 13 maja.

W dniu 11 maja Izabela Rącka, reprezentując PFSRM, wzięła udział w Zgromadzeniu Ogólnym TEGOVA w Bukareszcie, z którego złożyła stosowne sprawozdanie.

W dniu 13 maja odbyło się kolejne posiedzenie Komisji Szkoleń PFSRM w którym uczestniczyło 11-stu (spośród 18) członków tej komisji oraz prezydent Wiesław Majcher. Członkowie komisji wybrali spośród siebie przewodniczącą którą została Marta Dąbrowska-Górecka. Komisja wybrała Sekretarza Komisji w osobie Przemysława Samełko.

Wiceprezydent Krzysztof Gabrel opracował wystąpienie do Ministra Sprawiedliwości z prośbą o interpretację zapisów zawartych odpowiednio w: § 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych do wydania opinii w postępowaniu cywilnym oraz § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych do wydania opinii w postępowaniu karnym, polegającej na wskazaniu w jaki

sposób można, w obecnie obowiązującym stanie prawnym, dokumentować poszczególne wydatki. Jednocześnie podniesiono kwestię dalszej waloryzacji wynagrodzeń biegłych sądowych. PFSRM skierowała stosowne pismo **w dniu 13 maja**.

W dniach 27–29 maja wiceprezydent Krzysztof Gabrel reprezentował PFSRM na XXXI Konferencji Naukowej Towarzystwa Naukowego Nieruchomości w Olsztynie, połączonej z obchodami XXX-lecia TNN.

W dniu 13 czerwca odbyło się posiedzenie Rady Krajowej w Warszawie.

W związku z wniesieniem pozwu o ochronę dóbr osobistych złożonego do sądu przez rzeczoznawcę majątkowego przeciwko Kierownikowi Zespołu Oceniającego Komisji Arbitrażowej PFSRM w następstwie wydania oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego Zarząd PFSRM odbył szereg spotkań i konsultacji, których celem było zarówno ochrona członków Komisji Arbitrażowej, jak również ochrona prawna interesów PFSRM. Działania w tym zakresie były prowadzone w 2024 roku i są kontynuowane również w roku 2025.

W dniu 24 czerwca odbyło się spotkanie (on-line) Zarządu z przedstawicielami PFSRM w TEGOVA. Omówiono bieżące sprawy istotne dla naszego środowiska zawodowego i PFSRM.

W dniu 28 czerwca Zarząd PFSRM podjął decyzję o kontynuacji działań w zakresie oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych (12 opracowań) dla potrzeb Prokuratury Okręgowej Warszawa-Praga.

W dniu 29 czerwca prezydent Wiesław Majcher uczestniczył w Mistrzostwach Rowerowych rzeczoznawców majątkowych zorganizowanych przez Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Wyceny Nieruchomości oddział Szczecin w Morzyczynie.

W związku z Wnioskiem Rady Krajowej nr 2/12/2023 Zarząd PFSRM uchwałą Nr 14/07/2024 **z dnia 3 lipca** 2024 r. powołał zespół ds. opracowania kalkulacji godzinowej czynności wykonywanych przez rzeczoznawców majątkowych przy sporządzaniu operatów szacunkowych. W skład zespołu zostali powołani: Robert Dobrzyński (SRMWW – Poznań) – Przewodniczący Zespołu, Iwona Tatol (WSRM – Warszawa), Monika Siofer (KSRM – Jelenia Góra – Wałbrzych), Katarzyna Ruppert-Grembowska (MSRM – Kraków) oraz Wojciech Kosek (ŚSRM – Katowice).

W dniu 17 lipca odbyło się spotkanie w siedzibie Związku Banków Polskich w którym uczestniczyli: Wiesław Majcher, Krzysztof Grzesik i Marcin Malmon oraz Jacek Furga i Norbert Jeziorowicz. Tematem spotkania było ustalenie zasad postępowania rzeczoznawców majątkowych przy wycenie nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności w związku ze zmianą przepisów unijnych dotyczących wymogów ostrożnościowych banków (rozporządzenie (UE) nr 575/2013 w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych) wchodzących w życie z początkiem 2025 roku. Ustalono powołanie zespołu wspólnego zespołu PFSRM i ZBP dla wypracowania wspólnych i jednolitych zasad postępowania przy wycenach dla sektora bankowego.

W dniu 12 sierpnia Zarząd PFSRM skierował do Alicji Kulki, Głównego Geodety Kraju, wniosek o podjęcie działań, które przyczynią się do zmiany sposobu i zakresu informacji objętych ewidencją gruntów i budynków udostępnianych rzeczoznawcom majątkowych na potrzeby analizy rynku nieruchomości. W dniu 27 sierpnia Zarząd skierował dodatkowe pismo w tej samej sprawie do Ministra Rozwoju i Technologii Krzysztofa Paszyka. Wystąpienia te zostały opracowane przez Joannę Grzesiak – prezes Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy oraz wiceprezenta Krzysztofa Gabrela.

Rozpoczęto prace nad zmianą regulaminu Komisji Arbitrażowej PFSRM. Główne zmiany dotyczyć będą uwzględnienia działań Kolegium Arbitrażowego w ramach komisji.

W dniu 25 lipca odbyło się w Ministerstwie Sprawiedliwości spotkanie kilku zaproszonych organizacji (w tym PFSRM) z Pełnomocnikiem Ministra Sprawiedliwości do Spraw Biegłych Sądowych prof. Tadeuszem Tomaszewskim oraz Zespołem roboczym do spraw przygotowania założeń ustawy o biegłych. Udział wzięli Krzysztof Gabrel (osobiście) i Wiesław Majcher (on-line).

W dniu 1 sierpnia do biura PFSRM wpłynęła propozycja zmian Regulaminu Kapituły „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum” przekazana przez Przewodniczącego Kapituły Henryka Jędrzejewskiego.

W dniu 18 września odbyło się posiedzenie Rady Krajowej w Bydgoszczy.

W dniach 19–20 września odbyła się XXXI Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy.

Wiesław Majcher w imieniu PFSRM udzielił rekomendacji dla Marcina Malmona do kandydowania w wyborach do Zarządu TEGOVA i Marcin Malmon został wybrany 21 października na członka Zarządu TEGOVA.

W dniu 24 września br. Wiesław Majcher uczestniczył w posiedzeniu online Komisji Szkoleń PFSRM pod przewodnictwem Marty Dąbrowskiej-Góreckiej. Spośród 18 członków ww. komisji uczestniczyło 10-ciu członków. Członkowie komisji owocnie dyskutowali nad tematyką proponowanych szkoleń.

W dniu 3 października Wiesław Majcher wraz z prof. Mieczysławem Prystupą uczestniczył w spotkaniu w MRiT z wiceministrem Jackiem Tomczakiem oraz pracownikami DGN. Spotkanie dotyczyło roli rzeczoznawców majątkowych w szacowaniu szkód popowodziowych.

W dniu 7 października PFSRM przesłała do Ministerstwa Rozwoju i Technologii uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw. Uwagi dotyczyły przede wszystkim potrzeby uwzględnienia w projekcie tej ustawy poszerzonego (względem pakietu danych które mają być udostępniane publicznie) dostępu rzeczoznawców majątkowych do danych, które mają być gromadzone na potrzeby funkcjonowania Portalu Danych o Obrocie Mieszkań („Portal DOM”), a także rozszerzenia zakresu danych zawieranych w aktach notarialnych w związku z wprowadzanymi w tym projekcie zmianami w ustawie o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu. Materiały opracował Krzysztof Gabrel.

W dniu 8 października Zarząd PFSRM zakończył działania na rzecz opiniowania operatów szacunkowych dla potrzeb Prokuratury Okręgowej Warszawa-Praga.

W dniach 10–11 października Wiesław Majcher i Krzysztof Gabrel reprezentowali PFSRM na obchodach Jubileuszu XXX-lecia Środkowopomorskiego SRM w Kołobrzegu.

Zarząd PFSRM jednomyślnie poparł wniosek Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości im. prof. Andrzeja Hopfera o przyznanie organizacji XXXII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w 2025 roku. Wstępny temat: „Transparentność rynku nieruchomości w erze informacji – wyzwania i możliwości”. To poparcie dla tego wniosku Zarząd PFSRM wyraził na grudniowej Radzie Krajowej, a Rada Krajowa powierzyła

PSRWN organizację Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w 2025 roku.

Zarząd PFSRM zakończył prace nad wydaniem znowelizowanych danych niezbędnych do wyceny drzew oraz nasadzeń roślin i kultur wieloletnich autorstwa Krzysztofa Zmarlickiego. **W dniu 24 października** publikacja została przekazana do sprzedaży.

W związku z kończącą się aktualną umową na wynajem biura przy ul. Nowogrodzkiej 50/54 w Warszawie Zarząd po negocjacjach z zarządcą budynku podpisał **w dniu 30 października** aneks na kontynuację najmu biura z utrzymaną dotychczasową ceną najmu.

W związku ze zbliżającym się terminem wejścia w życie zmian w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 roku w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych, wprowadzonych rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2024/1623 z dnia 31 maja 2024 r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 575/2013 w odniesieniu do wymogów dotyczących ryzyka kredytowego, ryzyka związanego z korektą wyceny kredytowej, ryzyka operacyjnego, ryzyka rynkowego oraz minimalnego progu kapitałowego, w zakresie mogącym się odnosić do czynności zawodowych rzeczoznawców majątkowych Krzysztof Gabrel opracował szeroką informację, która została zamieszczona na stronie internetowej Federacji **w dniu 11 listopada**.

Na zaproszenie DGN Ministerstwa Rozwoju i Technologii **w dniu 14 listopada** Zarząd PFSRM uczestniczył w posiedzeniu plenarnym Komisji Odpowiedzialności Zawodowej połączonym z obchodami Jubileuszu XXV-lecia działalności tej komisji.

W dniu 25 listopada odbyła się konferencja on-line na temat: „Stopy zwrotu na rynku nieruchomości – aktualne zagadnienia problemowe” zorganizowana przez Zarząd PFSRM.

W dniu 29 listopada Federacja otrzymała stanowisko Związku Banków Polskich związane z czynnościami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych wynikającymi ze zmian w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 roku w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych (...). Stosowna informacja została zamieszczona na stronie internetowej oraz przesłana do Stowarzyszeń.

W dniu 11 grudnia odbyło się posiedzenie Rady Krajowej w Warszawie.

Wiceprezydent Krzysztof Gabrel przygotował informacje dotyczące publikacji w Dzienniku Ustaw rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) – wyodrębnienie „Działalności związanej z wyceną nieruchomości” z nowym symbolem 68.32A, a także nowelizacji rozporządzeń w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych – zmiana zasad dokumentowania wydatków (powrót oświadczeń). Informacje zostały zamieszczone na stronie internetowej i przesłane do Stowarzyszeń.

W okresie objętym sprawozdaniem Zarząd PFSRM podjął szereg decyzji w formie uchwał o dofinansowaniu istotnych wydarzeń w sfederowanym ruchu zawodowym o znaczeniu regionalnym i ogólnokrajowym:

- przyznania na wniosek SRM Ziemi Łódzkiej dofinansowania obchodów jubileuszu X-lecia Stowarzyszenia w kwocie 7 000 zł brutto,
- przyznania na wniosek Pomorskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych dofinansowania obchodów jubileuszu XXV-lecia w kwocie 10 000 zł brutto,
- przyznania na wniosek Śląskiego SRM im. Andrzeja Kalusa dofinansowania organizacji Mistrzostw Narciarskich Rzecznawców Majątkowych w Istebnej w kwocie 6 000 zł brutto,
- przyznania na wniosek SRM w Bydgoszczy dofinansowania organizacji XXXI Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych w Bydgoszczy w kwocie 20 000 zł brutto,
- przyznania na wniosek SRM w Bydgoszczy dofinansowania organizacji Mistrzostw Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym im. Bolesława Rusaka w kwocie 8 000 zł brutto,
- przyznania na wniosek Zarządu Głównego PSRWN im. Prof. Andrzeja Hopfera dofinansowania organizacji VII Rowerowych Mistrzostw Polski Rzecznawców Majątkowych w kwocie 8 000 zł brutto,

- przyznania na wniosek Środkowopomorskiego SRM o dofinansowanie jubileuszu XXX-lecia Stowarzyszenia w kwocie 8 000 zł brutto,
- przyznania na wniosek Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Warszawie dofinansowania organizacji jubileuszu XXV-lecia tego stowarzyszenia w kwocie 7 000 zł brutto oraz wyraził zgodę na połączenie tej uroczystości z organizowanym w tym roku Spotkaniem Wigilijnym PFSRM,
- na wniosek Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych im. Andrzeja Kalusa w Katowicach Zarząd PFSRM objął Patronatem Honorowym organizację Sympozjum i Warsztatów „Grunt OdNowa” w dniach 21–22 października w Katowicach oraz przyznał dofinansowanie kwocie 3 000 zł brutto.

W okresie objętym sprawozdaniem Zarząd PFSRM podjął szereg decyzji ograniczających koszty funkcjonowania Federacji oraz zapewniających stosowne zabezpieczenie posiadanych środków pieniężnych, w tym m.in.:

- rozwiązano umowę z Kancelaria Porad Finansowo-Księgowych dr Piotr Rojek Sp. z o.o. w Katowicach i po przeanalizowaniu ofert, podjęto decyzję o podjęciu współpracy z firmą: Biuro Rachunkowe Sigma s.c. Katarzyna Lech, Andrzej Lech, Paweł Lech;
- w wyniku negocjacji podpisano aneks z firmą NOT INFORMATYKA, dotyczącą usług informatycznych w zakresie wsparcia technicznego oraz utrzymania usług IT ograniczający zakres świadczonych usług, ale jednocześnie zmniejszający stałe wydatki na ten cel o ok. 40%;
- przeznaczono wolne środki pieniężne, stanowiące swego rodzaju zabezpieczenie możliwości funkcjonowania Federacji w przyszłości, a znajdujące się na rachunku w Banku Pekao S.A. po zwrocie z wcześniej stworzonych lokat na zakup obligacji detalicznych za pośrednictwem Biura Maklerskiego PKO BP SA (w kwocie 500 000 zł). ■



Do kupienia w PFSRM

Krzysztof Zmarlicki

Szacowanie wartości ogrodnich plantacji kultur wieloletnich

(rok wydania 2024)

cena 149 zł + koszty wysyłki 14 zł

<https://sklep.pfsm.pl>

Robert Bernat

Wycena nieruchomości w Estonii, na Litwie i Łotwie

ESTONIA

Wymagania wiedzy teoretycznej i umiejętności rzeczoznawców w Estonii zatwierdzane są przez komisję zawodową Estońskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Nieruchomości. Obowiązkowe wymagania obejmują m.in. następujące zagadnienia: ekonomiczne i prawne podstawy wyceny, znajomość rynku nieruchomości, zasad wyceny, konstrukcji budowlanych.

1. Akty prawne związane z wyceną nieruchomości

1.1. Ustawa o wycenie gruntów z 9 lutego 1994 r. określająca podstawę i tryb wyceny gruntów

Wyniki wyceny wykorzystywane są w transakcjach, gospodarce gruntami, ustalaniu wymiaru opodatkowania, przy prywatyzacji oraz odszkodowaniach za grunty nielegalnie wyłączone. W wycenie stosuje się metody porównawcze, dochodowe i kosztowe lub kombinacje tych metod.

Wycena gruntów dzieli się na: zwykłą, nadzwyczajną i wyłączone niezgodnie z prawem. Uprawnionym do takiej wyceny jest rzeczoznawca gruntowy, czyli osoba posiadająca uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego 7 stopnia wydane na podstawie ustawy o zawodzie. Obiekty budowlane o przeznaczeniu rolniczym może wyceniać rzeczoznawca majątkowy mieszkaniowy, czyli osoba posiadająca uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego 6 stopnia wydane na podstawie tej samej ustawy.

Wycena zwykła to wycena gruntu oparta na zasadach rynkowych, w wyniku której ustalana jest wartość podatkowa gruntu dla każdej jednostki katastralnej, a wyceny takiej dokonuje Zarząd Ziemi, w skład którego wchodzi specjaliści, w tym rzeczoznawcy majątkowi.

Taka wycena odbywa się co cztery lata. Czynniki wpływającymi na wartość gruntu jest: lokalizacja, użytko-

wanie, infrastruktura, powierzchnia, jakość gruntu i prawa budowlane. Przy zwykłej wycenie gruntu nie uwzględnia się wpływu dzierżaw lub ograniczonych praw majątkowych. Do wyceny zwykłej nie jest także wymagana wizja lokalna.

Wyceną nadzwyczajną jest określenie wartości przedmiotu wyceny dla celów dokonania transakcji.

Wartość nielegalnie wyłączonych gruntów ustala się na podstawie ustawy o reformie rolnej w celu zrekompenzowania niezwróconych gruntów i ustalenia kwoty długu należnego państwu. Wartość gruntów wyłączonych nielegalnie ustala się na podstawie całkowitej powierzchni gruntów w momencie wyłączenia. Całkowitą powierzchnię nieruchomości wyłączonej nielegalnie w 1940 roku ustala się na podstawie wpisów w księdze wieczystej, wykazów gruntów podlegających opodatkowaniu lub umów kupna-sprzedaży, orzeczeń sądowych, umów darowizny, dokumentów przyjęcia spadku lub innych dokumentów potwierdzających wielkość majątku. Podstawą ustalenia wartości nielegalnie wyłączonych gruntów położonych na obszarze słabo zaludnionym jest średnia ważona cena podatkowa za hektar całkowitej powierzchni gminy, w której położony jest grunt. Podstawą ustalenia wartości bezprawnie wyłączonego gruntu położonego na obszarze gęsto zaludnionym jest cena podatkowa gruntu za metr kwadratowy gruntu pod zabudowę mieszkaniową w strefie cenowej, w której grunt się znajduje. Za obszary gęsto zaludnione uważa się tereny miast, miasteczek i osiedli oraz obszary o zwartej zabudowie zatwierdzone przez starostę.

1.2. Rozporządzenie określające wymagania dotyczące wyceny nieruchomości jako zabezpieczenie umowy o kredyt konsumencki związany z nieruchomością mieszkalną z dnia 15 czerwca 2016 r.

Rozporządzenie to ma zastosowanie do wyceny i udokumentowania nieruchomości lub innego porównywalnego

mienia jako zabezpieczenie umowy o kredyt konsumencki związany z nieruchomością mieszkalną. Nieruchomości wycenia się zgodnie z dobrą praktyką wyceny, która opiera się na jednolitej i ugruntowanej praktyce rynkowej. Wycenę nieruchomości dokumentuje się w formie ekspertyzy lub wyceny dodatkowej, która zawiera minimum następujące dane:

- cel wyceny;
- dane dotyczące wycenianej nieruchomości;
- potwierdzenie zgodności z powołaniem się na wymagania, według których dokonano oceny;
- informację o dopuszczalności lub zakazie udostępniania opinii biegłego;
- informację o odpowiedzialności rzeczoznawcy wobec osób trzecich;
- przesłanki ważności oceny i warunki ograniczające jej ważność;
- szacunkową wartość nieruchomości i jej definicję;
- opis nieruchomości podlegającej wycenie, zawierający informacje o: prawach własności, ograniczonych prawach rzeczowych oraz innych prawach i obowiązkach związanych z nieruchomością i ich wpływie na wartość nieruchomości, dane techniczno-ekonomiczne (pozwolenie na budowę, pozwolenie na użytkowanie i szczegółowe dane planowe, rok budowy w przypadku nieruchomości zabudowanej, konstrukcja główna, zamknięta w przypadku mieszkania lub domu prywatnego, powierzchnia netto oraz stan wykończenia wnętrza) oraz ocenę klasy jakości budowanej nieruchomości;
- zakres gromadzenia i sprawdzania danych o wycenionej nieruchomości, źródła danych i ocenę ich wiarygodności oraz dane z oględzin wycenianej nieruchomości;
- analizę rynku obejmującą przegląd układu zaplecza ekonomicznego, analizę sektora rynku i segmentu rynku wycenianej nieruchomości oraz informacje o transakcjach porównawczych;
- opis i uzasadnienie zastosowanej metodologii wyceny;
- jasny, zrozumiały i możliwy do sprawdzenia opis procesu wyceny oraz procesu obliczania wyceny;
- wartość rynkową;
- datę sporządzenia operatu szacunkowego, datę ustalenia szacunkowej wartości nieruchomości oraz datę oględzin;
- odniesienia do osób trzecich stosowane z wyraźnym określeniem odpowiedzialności;
- odniesienia do wykorzystanych danych pierwotnych, co w przypadku dokumentu obejmuje jego datę i nazwę;
- imię i nazwisko wyceniającego, numer certyfikatu zawodowego i podpis;
- załączniki do wyceny zawierające plany i schematy lokalizacyjne, zdjęcia wycenianej nieruchomości oraz istotne fragmenty materiałów referencyjnych.

W ciągu roku od sporządzenia ekspertyzy, podczas ponownej wyceny nieruchomości przeznaczonej do budowy lub remontu, może zostać sporządzony protokół z wyceny w formie wyceny dodatkowej.

1.3. Procedura szacowania średniego kosztu budowy budynku z dnia 11 czerwca 2015 r.

określa tryb ustalania średniego kosztu budowy, czyli:

- koszty budowy – wydatki na materiały i wyroby budowlane, roboty, usługi oraz opłaty niezbędne do przygotowania projektu budowlanego i wzniesienia budynku;
- koszt odtworzenia budynku – koszty budowy obliczone dla budowy budynku równoważnego wycenianemu budynkowi w cenach z dnia wyceny;
- koszt budowy w roku bazowym – średnia cena metra kwadratowego zamkniętej powierzchni brutto budynku stosowana do obliczenia wartości renowacyjnej budynku.

Średni koszt budowy domu odpowiadającego budynkowi przeznaczonemu do odbudowy oblicza się jako koszt renowacji budynku jako całości. Koszt ten ustala się na podstawie kosztorysu sporządzonego przez osobę posiadającą specjalistyczną wiedzę lub na podstawie kosztu budowy metra kwadratowego zamkniętej powierzchni brutto z roku bazowego. W celu obliczenia kosztu odtworzenia budynku w latach następujących po roku bazowym, koszt budowy roku bazowego mnoży się przez współczynnik zmiany ceny budowy.

Aby określić zmianę ceny budowy, należy wziąć pod uwagę wskaźniki cen budowy podane w tabeli: „Zmiana wskaźnika cen budowy w porównaniu do roku poprzedniego” zamieszczonej w „Roczniku Statystyki Estońskiej” opublikowanym przez Urząd Statystyczny w Estonii. Wskaźnik cen budownictwa wyraża procentową zmianę cen w porównaniu do 1 stycznia roku poprzedniego. W latach następujących po roku bazowym współczynnik zmiany rocznej ceny budowy oblicza się dla każdego kolejnego roku. Aby obliczyć współczynnik zmiany ceny budowy dla całego okresu, mnoży się przez siebie kolejne współczynniki rocznej zmiany ceny budowy we wszystkich latach od momentu obliczenia do roku bazowego.

2. Przykładowe koszty wyceny nieruchomości w Estonii

Poniżej przedstawiono orientacyjne koszty wyceny nieruchomości w zależności od ich rodzaju.

1. Wycena standardowego mieszkania: od 240 € do 350 €;
2. Wycena domu wolnostojącego, części domu, domku: od 300 € do 400 €;

3. Wycena działki: od 280 € do 370 €;
4. Wycena działki mieszkaniowej z oceną porealizacyjną zabudowy: od 400 € do 450 €;
5. Wycena budynku mieszkalnego w budowie pod kątem przyszłej wartości: od 350 € do 450 €;
6. Wycena lokalu biznesowego: od 450 € do 500 €;
7. Wycena gruntów komercyjnych niezabudowanych (grunty orne i grunty leśne): od 300 € do 400 €.

3. Wymagania wiedzy teoretycznej i umiejętności zatwierdzone przez komisję zawodową Estońskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Nieruchomości z dnia 18 września 2020 r.:

Poziomy zawodowe rzeczoznawców w Estonii oznaczone są w następujący sposób:

- NH – młodszy rzeczoznawca majątkowy/profesjonalny młodszy asesor (poziom 5)
- KH – rzeczoznawca majątkowy/poziom średniozaawansowany (poziom 6)
- VH – rzeczoznawca majątkowy/poziom zaawansowany (poziom 7)

3.1. Obowiązkowe wymagania dotyczące wiedzy teoretycznej i umiejętności rzeczoznawców majątkowych

Ekonomiczne podstawy teoretyczne

1. Makroekonomia: główne wskaźniki krajowego systemu rachunkowości (PKB), wskaźniki inflacji i cen, cykle gospodarcze.
2. Mikroekonomia: charakter rynku, rynek konkurencji doskonałej i niedoskonałej, popyt i czynniki na niego wpływające, podaż i czynniki na nią wpływające, równowaga rynkowa, elastyczność cenowa popytu i podaży.
3. Pieniądź i bankowość: rynek finansowy, papiery wartościowe, wartość pieniądza w czasie, nominalna i realna stopa procentowa, teoria ryzyka i portfela.
4. Finanse biznesu
 - 4.1. Roczne sprawozdanie księgowe: bilans, rachunek zysków i strat.
 - 4.2. Podstawowe wskaźniki finansowe związane ze spółką: zwrot z kapitału własnego (ROE), zwrot z aktywów (ROA, ROR), zwrot z obrotu (PM), marża zysku operacyjnego (EBIT/A), zwrot ze sprzedaży aktywów (S/A), wskaźnik zadłużenia (D/A), wskaźniki płynności i wypłacalności (QR, CA/CL), wskaźnik pokrycia kosztów odsetkowych (TIE, DSCR).
 - 4.3. Wskaźniki finansowe dotyczące nieruchomości: stopa kapitalizacji (Ro), stopa kapitalizacji kapitału własnego (Re), stała kredytu hipotecznego (Rm),

wskaźnik pokrycia obsługi zadłużenia (DSCR), wskaźnik kredytu do wartości (LTV).

- 4.4. Struktura kapitałowa spółki i koszt kapitału, dźwignia finansowa.
- 4.5. Analiza opłacalności inwestycji: wartość bieżąca netto (NPV), wewnętrzna stopa zwrotu (IRR), wskaźnik zysku (PI), próg rentowności (BEP), okres zwrotu (PB), zdyskontowany okres zwrotu (DPB).
- 4.6. Ocena ryzyka inwestycyjnego: pojęcie ryzyka w teorii finansów, rodzaje ryzyka i ich źródła, metody oceny ryzyka (wrażliwość lub analiza wrażliwości, analiza scenariuszy, drzewo decyzyjne lub prawdopodobieństwo).

Rynek nieruchomości

1. Rynek nieruchomości i jego klasyfikacja.
2. Popyt i podaż na rynku nieruchomości oraz czynniki na nie wpływające.
3. Efektywność rynku nieruchomości.
4. Analiza rynku nieruchomości: nieruchomości mieszkalne, nieruchomości komercyjna, nieruchomości przeznaczone na cele produkcyjne, nieruchomości rolne i leśne, inne nieruchomości.
5. Sytuacja na estońskim rynku nieruchomości: główni uczestnicy rynku, nieruchomości mieszkalne, nieruchomości komercyjna, nieruchomości przeznaczone na cele produkcyjne, nieruchomości rolne i leśne, inne nieruchomości.

Zasady wyceny

1. Wymagania zawodowe, standard zawodowy, kwalifikacje zawodowe rzeczoznawcy majątkowego.
2. Działalność zawodowa, dobre praktyki wyceny.
3. Procedura raportowania i audytu zawodowych asesorów.
4. Aktualne wydania Estońskich Standardów Wyceny Nieruchomości EVS 8752.
 - 4.1. EVS 875-1 Pojęcia i zasady ewaluacji, m.in.: cena, koszt, wartość, najlepsze wykorzystanie.
 - 4.2. EVS 875-2 Rodzaje aktywów, w tym aktywa specjalnego przeznaczenia.
 - 4.3. EVS 875-3 Podstawy wyceny, m.in.: wartość rynkowa, wartość inwestycji, wartość podlegająca opodatkowaniu, zwykła wartość, wartość specjalna, wartość godziwa, wartość synergiczna, wartość odszkodowawcza, wartość nieruchomości, wartość oczekiwana, wartość spółki operacyjnej, wartość likwidacyjna, rynkowa opłata za użytkowanie odpowiadająca wartości rynkowej.
 - 4.4. EVS 875-4 Dobre praktyki oceniania i prezentacja wyników oceny, m.in.: etyka zawodowa, umowa

zlecenia, zbieranie i przeglądanie danych, ocena ekspercka, ocena dodatkowa, opinia eksperta.

- 4.5. EVS 875-5 Wycena na potrzeby sprawozdawczości finansowej, w tym: wartość przedsiębiorstwa, zasady wyceny spółek.
- 4.6. EVS 875-6 Ocena do celów kredytowych, w tym ogólne wymagania dotyczące wyceny na potrzeby kredytowania.
- 4.7. EVS 875-7 Zasady wyceny.
- 4.8. EVS 875-8 Metoda kosztowa, w tym charakter metody.
- 4.9. EVS 875-9 Metoda dochodowa, w tym:
 - metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych: charakter metody, analiza i prognoza dochodów i kosztów, przepływy pieniężne, wybór stopy dyskontowej, zastosowanie metody, uzasadnienie procesu wyceny, przedstawienie wyniku wyceny;
 - metoda kapitalizacji dochodu: charakter metody, analiza dochodowo-kosztowa, ustabilizowane przepływy pieniężne, wybór stopy kapitalizacji, zastosowanie metody, uzasadnienie procesu wyceny, przedstawienie wyniku wyceny;
 - metoda mnożenia całkowitego dochodu.
- 4.10. EVS 875-10 Gromadzenie i analiza danych, kontrola nieruchomości, w tym: poziom wpływów zewnętrz-

nych, poziom rynkowy, ulepszenia, trwałość nieruchomości, analiza kosztów, analiza wynajmu.

- 4.11. EVS 875-11 Metoda porównawcza, w tym: średnie wolumenowe, średnie pozycyjne, wskaźniki zmienności, wariancja, odchylenie standardowe, analiza szeregów czasowych, wygładzanie szeregów czasowych, badanie zależności pomiędzy zjawiskami funkcjonalnymi i korelacyjnymi znajomości.
- 4.12. EVS 875-12 Wycena do celów odszkodowawczych.
- 4.13. EVS 875-13 Zagrożenia dla środowiska, ograniczenia użytkowania gruntów i uwzględnienie ochrony przyrody w wycenie nieruchomości.

Budownictwo i konstrukcje

1. Części budynku: konstrukcje zewnętrzne (schody zewnętrzne, tarasy, ogrodzenia, konstrukcje nawierzchniowe itp.), fundamenty, konstrukcje budowlane (słupy, belki, przegrody nośne, sufity podwieszane, schody), ściany zewnętrzne, okna, drzwi zewnętrzne, przykrycia budynków (stropy, dachy, świetliki).
2. Sieci użyteczności publicznej: elektryczność, gaz, system grzewczy, wentylacja i klimatyzacja, zaopatrzenie w wodę, kanalizacja ściekowa, odprowadzanie wody deszczowej, drenaż, instalacje niskoprądowe (telefon, telewizja kablowa, transmisja danych, alarm pożarowy, alarm bezpieczeństwa, monitoring wideo itp.).



foto: Pixabay

3. Wykończenie wnętrz, materiały: podłogi, ściany, sufity, drzwi wewnętrzne, sprzęt hydrauliczny i stacjonarny.
4. Infrastruktura społeczna i techniczna.
5. Inspekcja budynku, ocena stanu: dokumentacja, wiek budynku i zużycie, uszkodzenia i błędy konstrukcyjne, konserwacja i utrzymanie budynku, otoczenie budynku, oględziny budynku w częściach.
6. Obliczanie i budżetowanie kosztów budowy.

Prawo

1. Prawo własności: pojęcia posiadania i posiadacza, rodzaje posiadania, nabywania, księga wieczysta, definicja majątku ruchomego, służebności, obciążenia rzeczywiste, użytkowanie wieczyste, wykonanie prawa pierwokupu, definicja zastawu, pojęcie hipoteki, hipoteka łączna, hipoteka sądowa, budynek wzniesiony na prawie do gruntu, budynek wzniesiony bez podstawy prawnej.
2. Budowa: projekt budowlany, utrzymanie budynku, zasady związane z budownictwem i konstrukcją, wymagania dotyczące projektu budowlanego i konstrukcyjnego, dokumentacja budowy, obowiązki właściciela, nadzór właścicielski, obowiązki firmy budowlanej, uwarunkowania projektowe obowiązku sporządzenia planu szczegółowego, zgłoszenie budowy, pozwolenie na budowę, zawiadomienie o rozpoczęciu budowy i całkowitej rozbiórce, informacja o użytkowaniu, pozwolenie na użytkowanie, cel ewidencji budynków, koncepcja efektywności energetycznej budynku, etykieta energetyczna.
3. Spółdzielnia budowlana: członkostwo w towarzystwach budowlanych, przeniesienie członkostwa, obowiązki członkowskie, części budynku w wyłącznym i wspólnym użytkowaniu, zarządzanie nieruchomościami należącymi do spółdzielni budowlanej.
4. Nadzór środowiskowy: organy nadzoru środowiskowego i ich zadania.
5. Ocena oddziaływania na środowisko i system zarządzania środowiskowego: obowiązkowa ocena oddziaływania na środowisko, raport z oceny oddziaływania na środowisko, strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, obowiązkowa strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.
7. Opłaty środowiskowe: cel wprowadzania opłat środowiskowych i podstawowe zasady ich stosowania, obowiązek uiszczenia opłaty środowiskowej.
8. Ograniczenie nabywania nieruchomości: zakres stosowania prawa, nieważność transakcji naruszającej ograniczenia, ograniczenia obronne państwa.
9. Nabycie nieruchomości w interesie publicznym: nabywanie i przymusowe posiadanie nieruchomości w interesie publicznym, strony postępowania, przymusowe posiadanie, decyzja wywłaszczeniowa, wynagrodzenia i świadczenia.
10. Księga wieczysta: nieruchomości wpisane do księgi wieczystej, prawa majątkowe wpisane do księgi wieczystej, treść księgi wieczystej, podział i połączenie nieruchomości, elektroniczna księga wieczysta.
11. Własność mieszkania i spółdzielnia mieszkaniowa: status prawny wspólnoty mieszkaniowej, utworzenie wspólnoty mieszkaniowej i spółdzielni mieszkaniowej, przedmiot majątku specjalnego własności mieszkania, prawo do specjalnego użytkowania, organy i zarząd spółdzielni mieszkaniowych, zarządca i zarządca wspólnoty mieszkaniowej, prawa i obowiązki właściciela mieszkania, zarządzanie przedmiotem współwłasności mieszkania, ponoszenie i podział kosztów zarządu, plan gospodarczy wspólnoty mieszkaniowej, wygaśnięcie współwłasności mieszkania i wspólnoty mieszkaniowej, prawo budownictwa mieszkaniowego.
12. Podatek od wartości dodanej: przedmiot podatku, obrót, miejsce obrotu nieruchomościami, stawka VAT, wolny od podatku obrót nieruchomościami.
13. Ochrona przyrody: cel ustawy o ochronie przyrody – zasady ochrony przyrody, chronione obiekty przyrodnicze, plaża i brzeg, ogólne ograniczenia ochrony przyrody, poruszanie się po chronionym obiekcie przyrodniczym, obrót nieruchomości zawierającej obiekt przyrodniczy, powiadomienie o obowiązku ochrony, plan zarządzania ochroną chronionego obiektu przyrodniczego, obszary chronione, ochrona obszaru Natura 2000.
14. Wycena gruntów: zadanie ustawy o wycenie gruntów, przedmiot wyceny, podstawa, cel, metodologia i rodzaje wyceniania, rzeczoznawca ds. wyceny gruntów, koncepcja i podstawy regularnej wyceny, wycena podatkowa działki, wycena nadzwyczajna.
15. Kataster gruntów: cel prowadzenia katastru gruntów, dostęp do danych katastralnych, księga wieczysta, mapa katastralna, mapa ograniczeń, mapy bazowe katastru, archiwum katastralne, utworzenie jednostki katastralnej, określenie przeznaczenia jednostki katastralnej, zamierzone cele jednostki katastralnej, różnice w określeniu przeznaczenia, wyjaśnienie ograniczeń użytkowania.
16. Gospodarka gruntami: koncepcja zagospodarowania przestrzennego, realizacja i nadzór nad zagospodarowaniem terenu, wymogi zagospodarowania przestrzennego, strony gospodarki gruntami i ich uprawnienia, podział i łączenie nieruchomości.
17. Opodatkowanie gruntów: definicja podatku gruntowego i ogólna podstawa jego ustalania, przedmiot podatku, grunty wolne od podatku, stawka podatku.

18. Las: cel ustawy o lasach, lasy i tereny leśne, stosowanie ustawy o lasach, grunty lasów państwowych, rejestr księgowy zasobów leśnych, gospodarka leśna, naloty terenowe, ograniczenia praw do użytkowania lasu.
19. Ochrona dziedzictwa narodowego: zakres ustawy o ochronie zabytków, definicja zabytku, rodzaje zabytków, obszar ochrony dziedzictwa kulturowego, zakaz niszczenia zabytków, ochrona tymczasowa, uznanie za zabytek, ograniczenia własnościowe.
20. Planowanie: cel i zakres ustawy planistycznej, organizator działań planistycznych i jego zadania, warunki i zasady planowania, planowanie ogólnokrajowe, specjalne planowanie, planowanie powiatowe, plan ogólny, planowanie specjalne samorządu terytorialnego.
21. Rachunkowość: Ustawa o rachunkowości.
22. Podatek dochodowy: przedmiot podatku, stawki podatkowe, przychody z najmu.
23. Ogólne zasady prawa cywilnego: źródła prawa cywilnego, interpretacja prawa i analogia, podstawy powstania praw i obowiązków, zdolność prawna osoby fizycznej, miejsce zamieszkania i miejsce prowadzenia działalności gospodarczej, osoby prawne, transakcje, nieważność transakcji, anulowanie transakcji, transakcja warunkowa, zgoda na transakcję, reprezentacja, odpowiedzialność za inną osobę, ostateczny termin i termin płatności, ogólne terminy przedawnienia roszczeń wynikających z transakcji, tryb egzekucyjny, umowa sprzedaży, umowa najmu, umowa o nieodpłatne użytkowanie, wartość ubezpieczenia, umowa agencyjna.
24. Prawo handlowe: definicja przedsiębiorcy, rodzaje spółek, samozatrudniony, nazwa firmy, prokura, spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, spółka akcyjna.

Kompetencje ogólne:

1. Podstawy obsługi klienta: nowoczesna obsługa klienta, budowanie kontaktu psychologicznego, różne poziomy komunikacji, potrzeby i typy klientów, tworzenie pierwszego wrażenia, dostarczenie złej wiadomości, trudni klienci, techniki nawiązywania kontaktów i umiejętności rozwiązywania konfliktów.
2. Podstawy pracy zespołowej: pojęcie i charakterystyka pracy zespołowej, zespół, etapy rozwojowe, role w zespole.
3. Umiejętność obsługi komputera.
4. Znajomość języka estońskiego (w mowie i piśmie).
5. Podstawowa wiedza z zakresu fotografii i obróbki zdjęć.
6. Praca z rejestrami: kataster gruntowy, akt własności ziemi, ewidencja budynków, rejestr zabytków, rejestr środowiska, rejestr leśny, państwowy rejestr nieruchomości, inne źródła danych. ■

BIBLIOGRAFIA

1. Rozporządzenie nr 85 Ministra Gospodarki i Infrastruktury Estonii z dnia 2 lipca 2015 r. „Wymagania dla budynków mieszkalnych”;
2. Rozporządzenie nr 57 Ministra Gospodarki i Infrastruktury Estonii z dnia 5 czerwca 2015 r. „Budownictwo – wykaz danych technicznych i podstawa obliczeń”;
3. Zarządzenie nr 69 Rządu Estonii z dnia 19 czerwca 2015 r. „Ewidencja budynków”;
4. Rozporządzenie nr 17 Ministra Gospodarki i Infrastruktury Estonii z dnia 30 marca 2017 r. „Wymagania bezpieczeństwa przeciwpożarowego i wymagania dotyczące zaopatrzenia w wodę gaśniczą”;
5. Rozporządzenie nr 36 Ministra Gospodarki i Infrastruktury Estonii z dnia 30 kwietnia 2015 r. „Świadectwo energetyczne”;
6. Rozporządzenie nr 63 Ministra Przedsiębiorczości i Informatyki Estonii z dnia 11 grudnia 2018 r. „Minimalne wymagania dotyczące efektywności energetycznej”;
7. Zarządzenie nr 242 Rządu Estonii z dnia 8 lipca 2004 r. „Ochrona i nabycie przez państwo nieruchomości zawierającej obiekt ochrony przyrody”;
8. Zarządzenie nr 79 Rządu Estonii z dnia 14 lipca 2016 r. „Opłata za użytkowanie nieruchomości i procedura wyceny wartości rynkowej, wymogi dotyczące sporządzenia operatu szacunkowego”.
9. Strony www.riigiteataja.ee, lahekinnisvara.ee, kutseregister.ee, ekhy.ee

LITWA

Na Litwie stosowane są następujące metody wyceny: metoda wartości porównawczej, metoda wartości odtworzeniowej (kosztowej) oraz metoda wartości dochodu z użytkowania. Wyceny nieruchomości na Litwie dokonuje rzeczoznawca majątkowy w formie pisemnej – operatu szacunkowego. Nadzór państwowy nad działalnością rzeczoznawców majątkowych i firm zajmujących się wycenami majątkowymi sprawuje Instytut Audytu, Księgowości i Wyceny Majątkowej Republiki Litewskiej. Organizacją zrzeszającą rzeczoznawców majątkowych na Litwie jest Litewskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych (LTVA).

1. Podstawy prawne wyceny nieruchomości, ustalanie ich wartości i metody wyceny

Najważniejszym aktem prawnym regulującym kwestie wyceny nieruchomości na Litwie jest **ustawa o wycenie nieruchomości i przedsiębiorstw z 25 maja 1999 roku**. Ustawa reguluje zasady wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw niezależnie od ich formy własności; metody ustalania wartości i ich zastosowanie do określonych obszarów stosunków majątkowych; metody wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw; podstawy działalności, prawa, obowiązki i odpowiedzialność rzeczoznawców majątkowych.

Według zapisów ustawy wartość nieruchomości ustala się zgodnie z zasadami gospodarki wolnorynkowej oraz

wynikami badań i obserwacji warunków rynkowych i ekonomicznych. Wartość nieruchomości ustala się z zachowaniem zasady ostrożności. Podstawą ustalenia wartości nieruchomości są możliwe dochody i zyski z użytkowania lub zbycia nieruchomości. Wartość nieruchomości można określić na podstawie: zawartych transakcji kupna-sprzedaży, wartości kosztów wytworzenia lub wielkości dochodów uzyskiwanych tytułu z użytkowania nieruchomości.

Na Litwie stosowane są następujące metody wyceny:

- 1) metoda wartości porównawczej, w której wartość rynkową nieruchomości określa się poprzez porównanie rzeczywistych cen transakcyjnych dla podobnych obiektów, z uwzględnieniem niewielkich różnic między wycenianą nieruchomością a jej odpowiednikiem;
- 2) metoda wartości odtworzeniowej (kosztowej), która opiera się na wyliczeniach ile kosztowałoby odtworzenie obiektów w ich obecnym stanie fizycznym oraz istniejących właściwościach eksploatacyjnych i użytkowych zgodnie z technologiami i cenami obowiązującymi na dzień wyceny;
- 3) metoda wartości dochodu z użytkowania, która stosowana jest wtedy, gdy nieruchomość jest wyceniana jako przedmiot działalności przynoszący zysk. Metodę tę stosuje się, gdy zakłada się że wartość użytkowa wycenianego składnika aktywów będzie najbardziej obiektywnie odzwierciedlać wartość składnika aktywów na rynku.

2. Uzyskiwanie uprawnień przez rzeczoznawców majątkowych

Uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego w zakresie wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw mogą uzyskać osoby, które nie są skazane za ciężkie przestępstwa i inne przestępstwa przeciwko mieniu, służbie publicznej, sprawiedliwości, gospodarce rolnej i finansom, a jednocześnie spełniają wymagania kwalifikacyjne wykształcenia i doświadczenia zawodowego ustalone przez rząd Litwy. Rzeczoznawca majątkowy może uzyskać uprawnienia asystenta rzeczoznawcy majątkowego i wówczas dokonuje wyceny pod kierunkiem rzeczoznawcy majątkowego. Ponadto rzeczoznawca majątkowy samodzielnie ocenia obiekty z określonego obszaru własności, z wyjątkiem obiektów unikatowych na rynku krajowym. Starszy rzeczoznawca samodzielnie ocenia wszystkie obiekty w określonym obszarze nieruchomości. Biegły rzeczoznawca samodzielnie wycenia wszystkie obiekty w określonym obszarze nieruchomości i w przypadku sporu dotyczącego ustalenia wartości nieruchomości przedstawia wnioski w tej sprawie. W ustawie wymieniony jest także wewnętrzny rzeczoznawca majątkowy, który dokonuje wyceny nieruchomości w imieniu danej spółki, instytucji lub

organizacji, z którą pozostaje w stosunku zawodowym, na wewnętrzne potrzeby tej spółki.

W swojej działalności rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa i innych aktów prawnych oraz Kodeksu Etyki Zawodowej;
- 2) rzetelnie i starannie wykonywać obowiązki, profesjonalnie wykonywać wycenę;
- 3) zachować w tajemnicy informacje handlowe, które uzyskał podczas wyceny nieruchomości;
- 4) ujawniać informacje, o których mowa powyżej, tylko w przypadkach i w trybie określonym w ustawie;
- 5) we wszystkich przypadkach dostarczyć klientowi świadectwo kwalifikacyjne firmy dokonującej wyceny nieruchomości, polisę ubezpieczeniową OC firmy oraz świadectwo kwalifikacyjne rzeczoznawcy majątkowego.

Rzeczoznawca majątkowy, biorąc pod uwagę przypadek wyceny, specyfikę wycenianej nieruchomości oraz cel użytkowania wybiera właściwe metody wyceny nieruchomości i o sposobie zastosowania danej metody informuje o tym pisemnie klienta.

3. Operat szacunkowy

Rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyceny w formie pisemnej, tj. operatu szacunkowego. Operat szacunkowy podpisują: rzeczoznawca majątkowy, który go sporządził oraz kierownik firmy rzeczoznawczej lub osoba przez niego upoważniona. Potwierdza to pieczęć firmowa. Operat szacunkowy sporządzony przez wewnętrznego rzeczoznawcę majątkowego podpisuje wyłącznie rzeczoznawca majątkowy.

Operat szacunkowy musi zawierać:

- tytuł;
- nazwę, dane identyfikacyjne, lokalizację, sprawę wyceny i datę wycenianej nieruchomości;
- zleceniodawcę;
- nazwę firmy dokonującej wyceny nieruchomości, imiona i nazwiska zarządcy lub osoby przez niego upoważnionej oraz rzeczoznawcę majątkowego;
- datę sporządzenia;
- warunki i okoliczności, które mogły mieć wpływ na wycenę nieruchomości, a których nie uwzględniono;
- założenia, cechy i metody wyceny;
- opis wycenianej nieruchomości;
- uzasadnienie ustalenia wartości nieruchomości.

Wyciągi z wyceny nieruchomości są ewidencjonowane, a ich kopie przechowywane są zgodnie z procedurą ustaloną przez prawo w spółkach, które dokonały wyceny nieruchomości.

Nadzór państwowy nad działalnością rzeczoznawców majątkowych i firm zajmujących się wycenami majątkowymi sprawuje Instytut Audytu, Księgowości i Wyceny Majątkowej Republiki Litewskiej, który:

- przygotowuje procedurę wydawania świadectw kwalifikacyjnych dla firm wyceniających nieruchomości, dostosowuje zasady i metodykę wyceny nieruchomości do międzynarodowych standardów wyceny;
- opracowuje wymagania kwalifikacyjne i tryb nadawania uprawnień oraz specjalne programy szkoleniowe dla rzeczoznawców majątkowych.

4. Inne akty prawne

Innymi aktami prawnymi, które obowiązują na Litwie i dotyczą wyceny nieruchomości są:

- 4.1. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych
- 4.2. Uchwały rządu Republiki Litewskiej
 - „W sprawie zatwierdzenia wykazu określonych wysokości opłaty państwowej oraz zasad wnoszenia i zwrotu opłaty państwowej”;

- „W sprawie zatwierdzania kryteriów decyzji o zainwestowaniu majątku państwowego i komunalnego oraz opisu trybu podejmowania decyzji”;
- „W sprawie trybu podejmowania decyzji w sprawie obrotu nieruchomościami państwowych szkół wyższych i państwowych instytucji kształcenia zawodowego, które przekazują mienie na rzecz osób trzecich lub gwarantują zobowiązania tych państwowych szkół wyższych i państwowych instytucji kształcenia zawodowego, oraz decyzje o obniżeniu ceny sprzedaży nieruchomości przekazanych przez państwowe uczelnie opis zatwierdzenie”.

4.3. Rozporządzenia Ministra Finansów Republiki Litewskiej:

- „W sprawie zatwierdzenia opisu procedury uznawania kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych lub gospodarczych z innych państw członkowskich, którzy zamierzają wycenić majątek lub działalność gospodarczą w Republice Litewskiej w momencie założenia lub czasowo lub jednorazowo”;
- „W sprawie zatwierdzania aktów prawnych związanych z nadawaniem uprawnień rzeczoznawcy ma-



fot.: Pixabay

jątkowego lub gospodarczego oraz unieważniania niektórych zarządzeń Ministra Finansów Republiki Litewskiej”;

- „O zatwierdzeniu postanowień Sądu Honorowego Rzeczoznawców Majątkowych lub Gospodarczych”;
- „O zatwierdzeniu Kodeksu Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych lub Gospodarczych”;
- „O zatwierdzaniu metodologii wyceny aktywów i przedsiębiorstw”;
- „W sprawie powołania i zatwierdzenia składu osobowego Honorowego Sądu Rzeczoznawców Majątkowych lub Gospodarczych”.

4.4. Międzynarodowe Standardy Wyceny

4.5. Europejskie Standardy Wyceny

5. Litewskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych (LTVA)

Organizacją zrzeszającą rzeczoznawców majątkowych na Litwie jest Litewskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych (LTVA), organizacja publiczna działająca na podstawie ustawy o stowarzyszeniach od 22 marca 1994 roku, która jest członkiem Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA).

Cele działania stowarzyszenia są następujące:

- organizowanie publicznego kwalifikowanego systemu oceny aktywów i kapitału
- dbanie o podnoszenie kwalifikacji specjalistów ds. wyceny aktywów i przedsiębiorstw;
- zbieranie i udzielanie informacji, pomocy metodycznej i innej w sprawach wyceny nieruchomości.

Stowarzyszenie zrzesza blisko 140 członków: to osoby prawne i fizyczne, które zajmują się wyceną nieruchomości i przedsiębiorstw. Wszyscy członkowie LTVA posiadają świadectwa kwalifikacji rzeczoznawców majątkowych lub asystentów rzeczoznawców, a członkowie LTVA będący osobami prawnymi posiadają zaświadczenia i zezwolenia na prowadzenie działalności rzeczoznawczej.

Organami stowarzyszenia są walne zgromadzenie członków, zarząd i prezes. Działania poszczególnych obszarów koordynują komisje tematyczne, które zajmują się: wyceną nieruchomości; wyceną komercyjną; edukacją i etyką. Bieżące sprawy rozstrzyga administracja, której bezpośrednio kieruje Prezes Stowarzyszenia. ■

BIBLIOGRAFIA:

1. wikipedia.org
2. avnt.lrv.lt
3. www.ltva.lt

ŁOTWA

Zawód rzeczoznawcy majątkowego na Łotwie uregulowany jest na podstawie aktów prawnych wydanych zgodnie z ustawą o zawodach regulowanych. Łotewskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych (LĪVA) jest organizacją publiczną i zrzesza 112 członków, a także 23 firmy związane z wyceną nieruchomości. Standard LVS 401:2013 „Wycena nieruchomości” został opracowany i zatwierdzony przez Łotewski Komitet Techniczny Normalizacyjny jako norma krajowa. Wycenę katastralną na Łotwie regulują Rozporządzenia Rady Ministrów. Z wyceną katastralną ściśle związana jest Państwowa Służba ds. Gruntów (SLS).

1. Rzeczoznawcy majątkowi

Zawód rzeczoznawcy majątkowego na Łotwie uregulowany jest na podstawie wymagań wydanych zgodnie z ustawą o zawodach regulowanych i uznawaniu kwalifikacji zawodowych dotyczących kwalifikacji zawodowych rzeczoznawcy majątkowego oraz trybu wydawania świadectwa kwalifikacji zawodowej. Certyfikat poświadczający kwalifikacje do wykonywania zawodu w określaniu wartości rynkowej nieruchomości wydaje instytucja akredytowana przez krajową jednostkę akredytującą, zgodnie z aktami prawnymi dotyczącymi oceny, akredytacji i nadzoru nad jednostkami oceniającymi zgodność lub innego państwa członkowskiego Unii Europejskiej. Urząd certyfikacji dokonuje rejestracji osób, którym przyznano certyfikat zgodnie z procedurami w dzienniku rejestracji osób certyfikowanych. Wpisy w rejestrze są jawne, a każda osoba ma prawo do bezpłatnego otrzymania informacji o osobie certyfikowanej – imię, nazwisko, numer certyfikatu i okres ważności. Jednostka certyfikująca udostępnia informacje zawarte w rejestrze na swojej stronie internetowej.

Prawo do ubiegania się o wydanie zaświadczenia ma osoba, która spełnia następujące wymagania określone dla kwalifikacji zawodowych rzeczoznawcy majątkowego:

- uzyskała kwalifikacje zawodowe V stopnia w zakresie wyceny nieruchomości lub kwalifikacje zawodowe V stopnia w pokrewnej dziedzinie związanej z nieruchomościami oraz zdobyła wiedzę niezbędną do zawodu rzeczoznawcy majątkowego w akredytowanym programie kształcenia ustawicznego;
- posiada co najmniej trzyletni staż pracy w zakresie wyceny nieruchomości i w tym czasie dokonała wyceny co najmniej 20 obiektów nieruchomości;
- wycenia nieruchomości zgodnie z wymogami normy LVS 401:2013 „Wycena nieruchomości”.

Osoba, która nie posiada co najmniej trzyletniego stażu pracy w zakresie wyceny nieruchomości, ale posiada kwalifikacje zawodowe co najmniej IV stopnia wymagane do wykonywania zawodu asystenta rzeczoznawcy majątkowego, jest uprawniona do uzyskania statusu asystenta rzeczoznawcy majątkowego. Osoba taka może przystąpić do egzaminu w instytucji certyfikującej z wiedzy teoretycznej z zakresu wyceny nieruchomości. Jeżeli osoba taka zdała egzamin, urząd certyfikacji dokonuje rejestracji osoby jako asystenta rzeczoznawcy majątkowego.

Asystent wykonuje czynności zawodowe zgodnie z wymaganiami wyłącznie pod nadzorem kierownika praktyki zatwierdzonego przez urząd certyfikacji. Opiekunem może być osoba certyfikowana wybrana przez asystenta z listy osób certyfikowanych. Jeden przełożony nie może mieć jednocześnie więcej niż trzech asystentów. Asystent ma takie same prawa i obowiązki jak osoba certyfikowana, z wyjątkiem prawa do samodzielnego podpisania wyceny nieruchomości i wydania jej osobie trzeciej. Wycena nieruchomości sporządzona przez asystenta jest ważna tylko wtedy, gdy została podpisana przez promotora. Za zatwierdzoną przez asystenta wycenę nieruchomości odpowiada kierownik praktyki. Asystentowi, po trzech latach pracy na stanowisku asystenta, przysługuje prawo ubiegania się o uzyskanie świadectwa.

Urząd certyfikacji powołuje komisję certyfikacyjną. Za prace oceniające i testowanie wiedzy kandydatów odpowiada Komisja Certyfikacyjna, która składa się z co najmniej trzech certyfikowanych rzeczoznawców majątkowych. Jednostka Certyfikująca, zgodnie z oceną Komisji Certyfikacyjnej, podejmuje decyzję w sprawie przyznania, cofnięcia, ponownego wydania lub zawieszenia Certyfikatu, nadzoruje osoby certyfikowane i asystentów oraz podejmuje decyzje o nadaniu lub cofnięciu statusu Asystenta.

Po dokonaniu oceny dokumentów przedłożonych przez oferenta komisja certyfikująca wybiera losowo trzy prace ewaluacyjne za poprzednie dwa lata z przedstawionej przez oferenta listy. Komisja egzaminacyjna podejmuje decyzję o pomyślnej obronie pracy oceniającej, jeżeli odpowiedzi na zadane pytania wskazują na bezpośredni udział kandydata w przygotowaniu pracy oceniającej do obrony. Komisja Certyfikacyjna podejmuje decyzję w sprawie zaproszenia kandydata na egzamin. Minimalna liczba punktów wymagana do pozytywnego zdania egzaminu to 75 punktów na 100 możliwych do uzyskania.

Certyfikat wydaje się na okres pięciu lat. Po upływie okresu ważności certyfikatu urząd certyfikacji ma prawo wydać osobie certyfikowanej nowy certyfikat na kolejny okres pięciu lat. Przed ponownym wydaniem certyfikatu należy weryfikować zgodność trzech prac oceniających

wykonanych przez osobę certyfikowaną w ciągu ostatnich dwóch lat z wymaganiami standardu oceny. Osoba certyfikowana, nie później niż na miesiąc przed upływem terminu ważności certyfikatu, składa do urzędu certyfikacji wniosek o wydanie powtórnego certyfikatu.

2. Łotewskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych LĪVA

Łotewskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych (LĪVA) jest organizacją publiczną, założoną 13 stycznia 1995 roku. Głównym zadaniem LĪVA jest stworzenie i rozwój systemu wyceny nieruchomości zgodnego z ogólnie przyjętą praktyką wyceny nieruchomości i międzynarodowymi standardami wyceny, a także stworzenie i rozwój systemu kształcenia rzeczoznawców majątkowych. Obecnie LĪVA zrzesza 112 członków, 5 kandydatów do członkostwa, a także 23 firmy związane z wyceną nieruchomości zostały przyjęte jako członkowie stowarzyszenia LĪVA.

W 1995 roku we współpracy z Amerykańskim Stowarzyszeniem Rzeczoznawców (wówczas: LVA) zorganizowało pierwsze szkolenie dla rzeczoznawców na Łotwie. W tym samym roku LVA we współpracy z Uniwersytetem Łotewskim utworzyła Szkołę Rzeczoznawców Majątkowych na Uniwersytecie Łotewskim i została członkiem Komitetu Międzynarodowych Standardów Wyceny Nieruchomości. W 1997 roku LVA opracowała „Regulamin ustalania wartości rynkowej lokali niemieszkalnych przeznaczonych do prywatyzacji oraz wartości budynków pomocniczych i budynków gospodarczych funkcjonalnie związanych z budynkami mieszkalnymi” i zorganizowała kursy na ten temat. W latach 1998 i 1999 LVA organizowała kursy Wyceny Biznesowej. W listopadzie 1998 r. z inicjatywy Łotewskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych i we współpracy z Łotewską Krajową Radą Normalizacyjną powołano Komitet Techniczny ds. Standaryzacji Wyceny Nieruchomości w celu opracowania, przeglądu, adaptacji, zatwierdzenia i uchwalenia łotewskich standardów w dziedzinie wyceny nieruchomości. W 2000 roku Łotewskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych zmieniło nazwę na Łotewskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych (LĪVA). W latach 2000 i 2001 odbyły się kursy ustalania wartości rynkowej pojazdów i statków oraz opracowano i zatwierdzono metodykę ustalania wartości biżuterii i antyków. W 2001 roku LĪVA uczestniczyła w tworzeniu listy ekspertów ds. oceny inwestycji w nieruchomości Rejestru Przedsiębiorstw Republiki Łotewskiej. W 2003 roku powstało Biuro Certyfikacji Rzeczoznawców LĪVA jako jednostka strukturalna Łotewskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych do certyfikacji rzeczoznawców. W październiku 2007 r. w wyniku współpracy LĪVA i RTU IEF, Wydziału

Przedsiębiorczości Budowlanej oraz Ekonomiki i Zarządzania Nieruchomościami, został opracowany program studiów V stopnia „Zarządzanie nieruchomościami”, którego absolwenci uzyskują kwalifikację „Zarządca nieruchomości”.

3. Standardy wyceny nieruchomości

W 1996 roku Łotewskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych przetłumaczyło i dostosowało Międzynarodowe Standardy Wyceny Nieruchomości (IVS) do warunków łotewskich, a decyzją Rady LĪVA standardy te zostały wprowadzone jako dokument regulujący wycenę nieruchomości dla członków stowarzyszenia. W 1998 roku dokonano tłumaczenia Standardów Wyceny Biznesu Amerykańskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Biznesowych na język łotewski i decyzją Rady LĪVA standardy te zostały wprowadzone jako dokument regulujący działalność przedsiębiorstw. W listopadzie 1998 r. z inicjatywy Łotewskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych i we współpracy z Łotewską Krajową Radą Normalizacyjną powołany został Komitet Techniczny ds. Standaryzacji Wyceny Nieruchomości, którego zadaniem jest opracowywanie, przegląd, adaptacja, zatwierdzanie i uchwalanie łotewskich standardów w zakresie wyceny nieruchomości. Wydane 15 kwietnia 2000 r. rozporządzenie nr 1 Gabinetu Ministrów Republiki Łotewskiej pn.: „Procedura uzyskania Licencji Rzeczoznawcy Majątkowego (Świadectwo Kwalifikacji Zawodowej)”, z inicjatywy LĪVA, zawiera normę, zgodnie z którą rzeczoznawcy majątkowi zobowiązani są do wyceny nieruchomości zgodnie z międzynarodowymi standardami wyceny nieruchomości. W latach 1998–2002, w oparciu o Międzynarodowe Standardy Wyceny Nieruchomości (IVS), opracowano Łotewskie Standardy Wyceny Nieruchomości LVS-401. 16 maja 2002 roku Łotewskie Standardy Wyceny Nieruchomości LVS-401 stały się krajowym standardem wyceny nieruchomości na Łotwie. 30 maja 2013 r. jako standard łotewski przyjęto standard LVS 401:2013 „Wycena nieruchomości”, który zastąpił obowiązujące do tej pory normy łotewskie.

Obecnie obowiązujące na Łotwie standardy wyceny są następujące:

- Norma łotewska LVS 401:2013
- Międzynarodowe Standardy Wyceny
- Europejskie standardy wyceny
- Europejskie standardy wyceny przedsiębiorstw
- Łotewskie tłumaczenie europejskich standardów wyceny: EVS 6, ESMA 11
- Standardy wyceny RICS

Kodeks etyczny:

- Kodeks etyki dla rzeczoznawców LĪVA

Zasady certyfikacji:

- Procedura certyfikacji rzeczoznawców majątkowych
- System Certyfikacji Rzeczoznawców Majątkowych
- Procedura Certyfikacji Rzeczoznawców Dziel Sztuki i Kolekcji
- Regulaminu nadzoru nad działalnością kupców oraz procedur kontrolnych w wycenie mienia

Instrukcje metodyczne, zalecenia:

- Wytyczne metodyczne wyceny dzieł sztuki i przedmiotów kolekcjonerskich
- Wyceny dla komorników
- Zalecenia metodyczne dotyczące wyceny wartości nieruchomości na obszarze administracyjnym Gminy Miasta Ryga
- Zalecenia metodyczne ustalania czynszu za lokal, w którym zlokalizowane są urządzenia dystrybucji energii elektrycznej
- Zalecenia metodyczne ustalania godziwych rekompensat za nieruchomości przeznaczone do zbycia na potrzeby publiczne, które są niezbędne do realizacji inwestycji drogowych
- Metodyka ustalania czynszu rynkowego za nieruchomość – działki, których celem jest wydobywanie surowców mineralnych (torf) w celu przerobu wydobywanych surowców mineralnych i dalsza sprzedaż produktu
- Rekomendacje metodyczne ustalenia godziwej rekompensaty za nieruchomości przeznaczone do wyłączenia na potrzeby publiczne na potrzeby projektu Rail Baltica
- Wytyczne normy LVS 401:2013 dotyczące wyceny lasów

4. Norma łotewska LVS 401:2013

Łotewski system normalizacji opiera się na europejskim systemie normalizacji i podstawowych zasadach normalizacji międzynarodowej. Łotewska Krajowa Instytucja Normalizacyjna SIA „Latvijas standarts” (LVS) jest jedyną instytucją na Łotwie uprawnioną do wydawania i publikowania norm łotewskich, a także do rozpowszechniania norm międzynarodowych i europejskich organizacji normalizacyjnych. Na Łotwie normy międzynarodowych organizacji normalizacyjnych (ISO i IEC) oraz europejskich organizacji normalizacyjnych (CEN, CENELEC i ETSI) są w większości stosowane i rejestrowane jako normy łotewskie. Umowy o przystąpieniu do międzynarodowych i europejskich organizacji normalizacyjnych oraz inne przepisy dotyczące dystrybucji publikacji LVS reguluje prawo do rozpowszechniania tylko norm dostosowanych jako normy krajowe łotewskie, ale zakazuje bezpłatnej dystrybucji standardowych tekstów i zobowiązuje do dbania o prawa autorskie na Łotwie.

Standardy można nabyć na stronie internetowej LVS w formie elektronicznej lub papierowej, a także skorzystać z usług czytelnicy internetowej. Zapewniając dostępność norm dla ogółu społeczeństwa, LVS zapewnia każdej osobie fizycznej i prawnej możliwość bezpłatnego zapoznania się z treścią norm łotewskich również w czytelnicy norm w biurze LVS. Ze względu na okoliczności pandemii Covid-19 czytelnicy LVS jest zamknięta przez ograniczony czas, co umożliwia zainteresowanym zdalny dostęp do standardowej czytelnicy poprzez wykupienie standardowej, całodobowej usługi czytania online za przystępną opłatą 2,42 EUR + VAT.

Aktualny stan prawny

Łotewska norma LVS 401: 2013 „Wycena nieruchomości” została opracowana i zatwierdzona przez Łotewski Komitet Techniczny Normalizacyjny LVS / STK 37 „Wycena nieruchomości” jako norma krajowa, dostosowana metodą adaptacji tłumaczenia bez znaczących zmian w treści normy. Norma określa terminologię wyceny nieruchomości oraz ogólne koncepcje i zasady wyceny, wymagania dotyczące zleceń wyceny, procesy i raporty z wyceny, wymagania dotyczące wyników oraz metody testowania wycen różnych rodzajów aktywów i kluczowych wycen. Norma nie określa wymagań dotyczących kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych. LVS 401:2013 opiera się na Międzynarodowych Standardach Wyceny (IVSC) Standardach Wyceny (IVS), które weszły w życie 1 stycznia 2012 r. i są dziewiątą publikacją Międzynarodowych Standardów Wyceny.

Jednolite stosowanie tych norm w państwach członkowskich Unii Europejskiej nie jest uregulowane. Tłumaczenie i publikacja norm jako normy łotewskiej uzyskała pisemną zgodę IVSC, która jest właścicielem praw autorskich do tych norm. Łotewska norma LVS 401:2013 podlega warunkom rozpowszechniania standardów i możliwości dostępu praktykowanym przez LVS.

Od czasu zatwierdzenia LVS 401: 2013 opublikowano dwie kolejne generacje standardów oceny IVSC, a w styczniu 2020 roku Łotewski Komitet Techniczny Normalizacyjny przetłumaczył te standardy w celu opracowania nowego łotewskiego standardu.

Zasady wyceny nieruchomości określone w łotewskiej normie LVS 401:2013 „Wycena nieruchomości” oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów nr 559 „Wymagania dotyczące kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych oraz tryb wydawania świadectwa kwalifikacji zawodowej” przeznaczone są dla użytkowników profesjonalnych. Dlatego też, w celu promowania szerszego publicznego zrozumienia tych zagadnień, Łotewskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych (LĪVA), które jest jedyną instytucją uprawnioną do certyfikacji rzeczoznawców majątkowych, opubliko-

wała wiążące informacje dotyczące Międzynarodowych Standardów Wyceny, a także Europejskich Standardów Wyceny oraz standardów RICS. Jednocześnie na stronie internetowej LĪVA publikowane są również wytyczne metodyczne opracowane na podstawie tych standardów wyceny nieruchomości, które mają praktyczne zastosowanie w pracy samorządów, a także regulaminy certyfikacji dla rzeczoznawców różnych kategorii wyceny (w tym obszarów nieuregulowanych).

5. Wycena katastralna na Łotwie

Wycena katastralna (zwana także: masową) to okresowa wycena nieruchomości według jednolitych zasad, oparta na informacjach z rynku nieruchomości (czynsze, ceny rynkowe, koszty budowy) z ostatnich dwóch lat i na podstawie zarejestrowanych urzędowo wskaźników wpływających na wartość. Termin wycena katastralna służy do rozróżnienia dwóch rodzajów wyceny:

- indywidualnej – jednorazowej wyceny jednej oddzielnej nieruchomości, najczęściej na indywidualne potrzeby uczestnika rynku nieruchomości – ustalenie wartości rynkowej;
- masowej – okresowej wyceny nieruchomości należących do grupy nieruchomości, głównie w celu ustalenia podstawy opodatkowania nieruchomości.

Proces i metody wyceny katastralnej są zasadniczo podobne do wyceny indywidualnej (opartej na informacjach z rynku nieruchomości), ale biorąc pod uwagę, że w wycenie katastralnej musi być wyceniana jednocześnie duża liczba obiektów, a koszty wyceny muszą być niskie, stosowane są standaryzowane modele obliczeniowe. Celem wyceny katastralnej jest obiektywna wycena wszystkich nieruchomości zarejestrowanych w Państwowym Systemie Informacji Katastralnej Nieruchomości oraz tworzących ją obiektów – obiektów katastralnych według jednolitych zasad.

5.1. Wartość katastralna jest wykorzystywana do:

1. kalkulacji podatku od nieruchomości;
2. obliczania opłat państwowych (za rejestrację transakcji w księdze wieczystej, za prowadzenie spraw spadkowych itp.);
3. obliczania czynszu dzierżawnego (w przypadku dzierżawy przymusowej);
4. obliczania renty gruntowej za niesprywatyzowane grunty państwowe i samorządowe na obszarach wiejskich;
5. obliczania wartości ekwiwalentnej ziemi;
6. umorzenia wartości gruntów przeznaczonych na odnowienie praw własności w przypadkach, gdy przydzielony obszar przekracza obszar do odnowienia;

- ustalenia czynszu dzierżawnego zabudowanej działki będącej własnością państwa lub samorządu, która nie została przekazana w celu prywatyzacji.

5.2. Wycenę katastralną regulują:

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 lutego 2020 r. Nr. 103 „Regulamin wyceny katastralnej”, które określa procedurę wyceny katastralnej;
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2014 r. Nr. 838 „Regulacje dotyczące katastralnej podstawy wartości na lata 2016, 2017, 2018 i 2019”, które określa katastralną podstawę wartości.
- Zmiany w ustawie o katastrze nieruchomości z dnia 24 października 2019 r., które „zamrażają” bazę wartości do 2021 roku.

Na proces wyceny katastralnej składają się: rozwój bazy wartości katastralnych i obliczane wartości katastralne.

Grunty podzielone są na grunty wiejskie i grunty budowlane zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości. Budynki z podziałem na typy budynków, a konstrukcje inżynierskie z podziałem na typy konstrukcji inżynierskich. Do grupowania obiektów służą następujące klasyfikacje:

- Zarządzenie Rady Ministrów nr 496 z dnia 20 czerwca 2006 r. „Klasyfikacja celów użytkowania nieruchomości oraz tryb ustalania i zmiany celu użytkowania nieruchomości” – użytkowanie gruntów – określają samorządy;
- Zarządzenie Rady Ministrów nr 326 z dnia 12 czerwca 2018 r. „Przepisy w sprawie klasyfikacji budynków” – użytkowanie budynków – określa gminna rada budownictwa.

5.3. Baza wartości katastralnych

Rozwijana jest równolegle na terenie całego kraju (jednocześnie dla gruntów i budynków). Najważniejszym wskaźnikiem wpływającym na wartości jest lokalizacja obiektu, dla których oceny strefowania wartości opracowują cztery grupy nieruchomości:

- wiejska grupa nieruchomości;
- grupa nieruchomości mieszkaniowych;
- grupa nieruchomości budownictwa przemysłowego;
- grupa nieruchomości przedsiębiorstw i robót publicznych.

Do 2015 roku podział na wartości dla każdej grupy nieruchomości pozostawał niezmienny przez cztery lata, natomiast po 2015 roku podział na strefy został opracowywany w cyklu dwuletnim. Co dwa lata, zgodnie z aktualnymi informacjami z rynku nieruchomości, weryfikowane są również wartości bazowe oraz współczynniki korygujące.

Zgodnie ze zmianami w aktach prawnych, począwszy od 2013 roku granice strefowe grup wartości nieruchomości budowlanych nie mogą się przecinać. W celu zapobieżenia przekraczaniu granic stref strefowych o różnej wartości poprzez opracowanie planu miejscowego jednego zespołu nieruchomości budowlanych, pozostałe dwa obszary podziału grupy nieruchomości budowlanych na danym terytorium również są zmieniane bez oczekiwania na odpowiedni termin wprowadzenia zmian w planie zagospodarowania przestrzennego.

5.4. Podstawy określenia wartości katastralnych

- Strefowanie wartościowe (mapa ze strefami jednorodnymi) – odrębne strefowanie dla każdej grupy nieruchomości;
- W przypadku gruntów budowlanych – wartości bazowe gruntów, powierzchnie standardowe i współczynniki korygujące;
- W przypadku gruntów wiejskich – wartości bazowe gruntów rolnych dla każdej grupy jakości gruntów rolnych, wartości bazowe gruntów leśnych dla każdej grupy jakości gruntów leśnych;
- Dla budynków – wartości bazowe typu budynku, standardowa kubatura budynku i współczynniki korekcyjne;
- Dla konstrukcji inżynierskich – wartości bazowe typów konstrukcji inżynierskich.

Aby opracować bazę wartości katastralnych, Państwowa Służba ds. Gruntów (SLS) stosuje metody wyceny określone w uznanych międzynarodowych standardach wyceny nieruchomości (w tym na Łotwie). Zastosowanie technik wyceny zależy od dostępnych informacji rynkowych:

- metoda porównywania transakcji (najczęściej stosowana metoda – stosowana do opracowania bazy wartości katastralnych budynków i gruntów wiejskich, a także budynków);
- metoda kapitalizacji dochodów (stosowana do opracowania bazy wartości katastralnych gruntów leśnych);
- metoda kosztowa (stosowana oprócz metody porównawczej transakcji przy opracowywaniu bazy wartości katastralnych budynków i obiektów inżynierskich).

5.5. Informacje wykorzystane do opracowania katastralnej bazy wartości:

- Informacje o rynku nieruchomości (informacje o dokonanych transakcjach, czynszach, kosztach budowy, podaży i popytu na rynku nieruchomości, aktywności na rynku nieruchomości, wskaźnikach i trendach zmian cen);
- Informacje o głównych wskaźnikach wpływających na wartość nieruchomości, uzyskane w wyniku analizy cen rynkowych nieruchomości;



3. Samorządowe plany zagospodarowania przestrzennego i plany szczegółowe;
4. Informacje dotyczące szczególnie chronionych obszarów przyrodniczych i ich granic określonych w aktach prawnych;
5. Do wzajemnego porównania samorządów – samorządowe wskaźniki rozwoju społeczno-gospodarczego (wysokość podatku dochodowego per capita, stopa bezrobocia, liczba ludności aktywnej zawodowo, obciążenie demograficzne itp.).

W celu rozwijania bazy wartości katastralnych, w Systemie Informacji Katastralnej prowadzona jest Baza Danych Rynku Nieruchomości, w której przechowywane są oficjalne dane o obrocie nieruchomościami na terenie całego kraju, otrzymane z Państwowej Jednolitej Skomputeryzowanej Ewidencji Gruntów. Na dzień 1 stycznia 2020 roku w bazie danych przechowywanych było około 887 000 transakcji. Informacje o rynku nieruchomości są wykorzystywane do opracowania bazy katastralnej wartości, która odpowiada lub została dostosowana do pewnego punktu odniesienia w okresie od

1 lipca do półtora roku przed zastosowaniem bazy katastralnej do obliczania wartości katastralnej wartości.

5.6. Zatwierdzenie i wejście w życie katastralnej bazy wartości

1. Podstawę wartości katastralnych zatwierdza Rada Ministrów do 15 czerwca każdego roku;
2. Zatwierdzoną podstawę wartości katastralnej stosuje się do obliczania wartości katastralnych od dnia 1 stycznia następnego roku;
3. Baza zatwierdzonych wartości katastralnych służy do ustalenia wartości działki zabudowanej na potrzeby prywatyzacji oraz do prognozy wysokości podatku od nieruchomości na kolejny rok.

Wartość katastralna obliczana jest osobno dla jednostki gruntowej, budynku, zespołu lokali, obiektu inżynierskiego, części jednostki gruntowej. Wartość katastralna nieruchomości (nieruchomości gruntowej, budowlanej, mieszkaniowej) obliczana jest jako suma wartości katastralnych jednostek gruntowych, budynków i budowli inżynierskich tworzących odrębne nieruchomości.



fot.: Pixabay

Wartość katastralna jest obliczana z uwzględnieniem danych zarejestrowanych w katastrze:

1. podstawa zatwierdzonych wartości katastralnych;
2. dane charakteryzujące obiekt;
3. cele użytkowania nieruchomości;
4. obciążenia obiektu nieruchomości.

Do obliczenia wartości obiektu katastralnego wykorzystuje się dane katastru dotyczące obiektu według wartości stanu w dniu obliczenia. Jeżeli zmiany danych charakteryzujących obiekt nie są zarejestrowane w katastrze, wartość katastralna jest aktualna do czasu wejścia w życie nowej bazy wartości katastralnej. W przypadku zarejestrowania zmian w danych charakterystycznych, wartość jest automatycznie przeliczana.

6. Państwowa Służba ds. Gruntów (SLS)

Z wyceną katastralną ściśle związana jest Państwowa Służba ds. Gruntów (SLS). SLS jest instytucją bezpośredniej administracji pod nadzorem Ministra Sprawiedliwości, która została utworzona i działa zgodnie z „Regulaminem Pań-

stwowej Służby ds. Gruntów” zatwierdzonym przez Radę Ministrów Republiki Łotewskiej.

6.1. Państwowa Służba Gruntów ma za zadanie:

- zapewnienie funkcjonowania Państwowego Katastru Nieruchomości;
- zapewnienie funkcjonowania Państwowego Rejestru Adresowego;
- zapewnienie funkcjonowania Systemu Informacyjnego na Terytoriach Zamkniętych;
- zapewnienie funkcjonowania centralnej bazy danych zawierających szczegółowe informacje topograficzne;
- dokonywanie wyceny katastralnej nieruchomości;
- udział w realizacji polityki państwa w zakresie reformy rolnej;
- wykonywanie pomiarów katastralnych grup budynków i lokali.

7. Akty prawne

1. Rozporządzenie Rady Ministrów nr 559 „Wymagania dotyczące kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych oraz tryb wydawania świadectwa kwalifikacji zawodowej”
2. Rozporządzenie Gabinetu Ministrów z dnia 18 lutego 2020 r. Nr. 103 „Regulamin wyceny katastralnej”.
3. Rozporządzenie Gabinetu Ministrów z dnia 23 grudnia 2014 r. Nr. 838 „Regulacje dotyczące katastralnej podstawy wartości na lata 2016, 2017, 2018 i 2019” które określa katastralną podstawę wartości.
4. <https://lv.wikipedia.org>
5. Zarządzenie Rady Ministrów nr 326 z dnia 12 czerwca 2018 r. „Przepisy w sprawie klasyfikacji budynków”.
6. Zarządzenie Rady Ministrów nr 496 z dnia 20 czerwca 2006 r. „Klasyfikacja celów użytkowania nieruchomości oraz tryb ustalania i zmiany celu użytkowania nieruchomości”. ■

BIBLIOGRAFIA

1. <https://www.vzd.gov.lv>
2. <https://likumi.lv>
3. <http://tap.mk.gov.lv>
4. <https://www.vertetaji.lv>

Mgr inż. Robert Bernat jest rzeczoznawcą majątkowym (upr. nr 6556), członkiem Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Absolwent gospodarki przestrzennej w Wyższej Szkole Infrastruktury i Zarządzania oraz filologii germańskiej na Uniwersytecie Warszawskim. Specjalizuje się w wycenie środków trwałych.

Instytucja katastru jako fundament ładu prawnego gruntów – propozycja reformy ustrojowej

(część I)

I. Wprowadzenie

Dotychczasowe niepowodzenia w tworzeniu sprawnych instytucji zajmujących się zagadnieniami z zakresu „Katastru nieruchomości”¹ i ksiąg wieczystych skłoniły autorów do skupienia się na opisie funkcjonalnym koncepcji zmian instytucjonalnych².

Uważamy, że główną przyczyną niepowodzeń jest brak „holistycznego” podejścia do całokształtu zagadnień związanych z przedstawioną w artykule problematyką. Bez zrozumienia i zaakceptowania całości proponowanych zmian opisanych od strony funkcjonalnej, a dalej zaakceptowania celu i sposobu działania instytucji nie można przystępować do debat sejmowych i tworzenia projektów ustaw. Rozpoczynanie jakichkolwiek prac legislacyjnych przed przyję-

ciem ostatecznych kluczowych elementów koncepcji zmian instytucjonalnych prowadzi bowiem do katastrofalnych skutków w postaci złych i ciągle zmienianych przepisów prawa. Instytucje prawne powinny powstawać w końcowej fazie prac, „zamrażając” zaprojektowane i przyjęte (np. po sprawdzeniu na obiektach pilotażowych) rozwiązania.

Artykuł dotyczy wyłącznie kwestii wymagających zmian ustawowych, a więc kompetencji Sejmu. Analizuje skutki instytucjonalne i administracyjne obecnego systemu oraz proponuje konkretne zmiany. Wskazuje na Sejm jako kluczowy organ decydujący o reformie instytucjonalnej. Dotyczy norm prawnych związanych z ochroną praw własności do gruntów i porządku prawnego (zasiegu praw własności, legalności w zakresie sposobu użytkowania), a więc regulujących w tym obszarze ustrój państwa.

Artykuł nie zawiera analizy konkretnych ustaw gdyż wymagałoby to napisania obszernego opracowania. Jednak znana jest ocena jakości funkcjonowania obecnych instytucji wynikająca nie tylko z dużej ilości legislacyjnych poprawek ale także z wielu artykułów publikowanych w pismach branżowych. Nie zawiera bezpośredniego odniesienia do prac Sejmu i jego komisji, w wyniku których następowała „ewolucja” przepisów. Zwraca jednak uwagę na kluczowe elementy zmian instytucjonalnych dokonanych po II wojnie światowej w okresie PRL.

Instytucje włączające

Laureaci ekonomicznego Nobla 2024 Daron Acemoglu i James A. Robinson stwierdzają: „Centralnym elementem naszej teorii jest związek między włączającymi instytucjami gospodarczymi a politycznymi a dobrobytem. Włączające in-

¹ Ileokroć w ustawie jest mowa o: [...] ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości) – rozumie się przez to system informacyjny zapewniający gromadzenie, aktualizację oraz udostępnianie, w sposób jednolity dla kraju, informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych podmiotach władających lub gospodarujących tymi gruntami, budynkami lub lokalami; Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, tj. Dz.U. 2024 poz. 1151, art. 2, p. 8.

² Ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne była permanentnie zmieniana. W okresie od 1989 r. 12 razy publikowano tekst jednolity, co świadczy o bardzo dużej intensywności zmian i próbie szukania rozwiązań instytucjonalnych. Częste zmiany dotyczące ewidencji gruntów i budynków utrudniały funkcjonowanie administracji geodezyjnej i kartograficznej nie przynosząc oczekiwanych przez prawodawcę efektów. Podejmowane próby usprawnienia funkcjonowania obecnych instytucji poprzez stosowanie technik informatycznych kończą się niepowodzeniem. Potwierdzają to raporty Najwyższej Izby Kontroli negatywnie oceniające działania na rzecz usprawnienia funkcjonowania ewidencji gruntów i budynków (NIK „Informacja o wynikach kontroli Cyfryzacja Ewidencji Gruntów i Budynków na szczeblu Powiatowym, Nr ewid. 195/2021/P/21/032/KIN, 2021) oraz jej współpracy z księgami wieczystymi (NIK „Informacja o wynikach kontroli Budowa Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach”, Nr ewid. 141/2020/P/19/032/KIN, 2020).

instytucje gospodarcze, które bronią praw własności, tworzą pole gry z regułami jednakowymi dla uczestników, a także zachęcają do inwestowania w nowe technologie i umiejętności, bardziej przyczyniają się do wzrostu gospodarczego niż gospodarcze instytucje wyzyskujące, które nastawione są na przejmowanie zasobów wielu ludzi przez nieliczną grupę, nie chronią praw własności ani nie zachęcają do aktywności gospodarczej.

Z kolei włączające instytucje gospodarcze wspierają włączające instytucje polityczne i są przez nie wspierane, gdyż przy tych drugich dokonuje się pluralistyczne rozłożenie władzy, a zarazem buduje się taki stopień politycznej centralizacji, aby ustanowić prawny ład i porządek; jest to bowiem podstawa zabezpieczenia praw własności oraz włączającej gospodarki rynkowej³.

Laureaci ekonomicznego Nobla 2024 wykazali związek instytucjami broniącymi praw własności i ustanawiającymi prawny ład i porządek a dobrobytem. Gdy weźmiemy pod uwagę ziemię (jako kluczowy czynnik produkcji) i sposób jej wykorzystania możemy mówić o oddziaływaniu geodezji w obszarach ekonomii, prawa i ładu prawnego, administracji publicznej, gospodarki przestrzennej, rolnictwa, ochrony środowiska i wielu innych, w których istotną rolę odgrywają grunty. Opisywane zagadnienie ma więc charakter interdyscyplinarny. Otwiera to przestrzeń do dyskusji nad reformą istotnego obszaru funkcjonowania państwa i nadania właściwej rangi instytucji katastru jako instrumentu zarządzania ładem prawnym gruntów.

Przesłanki podjęcia badań

Ziemia zaliczana, obok kapitału i pracy, do głównych czynników produkcji ma, w świetle wyczerpujących się zasobów, degradacji środowiska, zmian klimatycznych, coraz bardziej znaczący wpływ nie tylko na wzrost ale także na rozwój gospodarczy. Biorąc pod uwagę ustrojową istotność praw własności, na sposób wykorzystania ziemi jako czynnika produkcji wpływ ma ład prawny gruntów.

Porządek w stosunkach własnościowych do gruntów jest kluczowym warunkiem właściwego wykorzystania tego czynnika. Uporządkowany przebieg chronionych przez państwo granic własności gruntów w istotny sposób wpływa na efektywność tworzenia ładu przestrzennego, realizacji procesów inwestycyjnych, kształtowania środowiska, sprawność funkcjonowania administracji⁴. Ale nie tylko

– ład prawny gruntów ma wpływ na budowanie zaufania społecznego do instytucji państwa, na przebieg wszelkich procesów gospodarczych i społecznych, w których własność do gruntów odgrywa istotną rolę⁵. Potrzeba utrzymania porządku prawnego gruntów na obszarze całego kraju jest oczywista. Niestety nasze państwo ma z tym problem – nie ma instytucji odpowiednich do realizacji tego zadania. W latach 50-tych ub. wieku zlikwidowano urzędy katastralne oraz zniesiono instytucję mierniczego przysięgłego. Powołano państwową służbę geodezyjną i kartograficzną i (w miejsce katastru) ewidencję gruntów i budynków. Po upływie ponad 30 lat od zmian ustrojowych pożądane jest przywrócenie ww. instytucji, naturalnie w formule dostosowanej do obecnych uwarunkowań.

Inspiracją prac nad instytucją katastru była „Druga deklaracja starbienińska”. Dokument, ten powstał w 2005 r. w następstwie corocznych prac seminaryjnych organizowanych w latach 1997–2005 przez Wojewodę Gdańskiego/Pomorskiego⁶, prowadzonych przez prof. dr hab. Andrzeja Hopfera, w których uczestniczyły zespoły:

- Głównego Geodety Kraju,
- Ministra Sprawiedliwości,
- Ministra Finansów,
- Ministra Rolnictwa,
- Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji,
- Naczelnego Sądu Administracyjnego,
- Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego,
- Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego,
- Wojewody Gdańskiego/Pomorskiego,
- Prezesa Sądu Wojewódzkiego/Okręgowego.

Zagadnienia ujęte w deklaracji były przedmiotem rozprawy doktorskiej nt. „Koncepcja instytucji katastru jako organizacji odpowiedzialnej za utrzymanie ładu prawnego gruntów”⁷. Były one omawiane na szeregu konferencji

³ D. Acemoglu, J. A. Robinson, Dlaczego narody przegrywają, Zys i s-ka, Poznań, 2014, s. 477.

⁴ Zagadnienie zasygnalizowano w B. Nogalski, A. Klimek, Sprawność administracji publicznej i ochrona prawa własności jako czynniki wzrostu PKB, [w:] red. E. Mączyńska, Modele Ustroju Społeczno-Gospodarczego – Kontrowersje i Dylematy, PTE, Warszawa, 2015, s. 301–317.

⁵ Biorąc pod uwagę, że ziemia jest jednym z trzech (obok pracy i kapitału) podstawowych czynników produkcji, zbadano występowanie pojęcia grunt bądź nieruchomości w polskim prawodawstwie ustalając, że pojęcia te przywoływane są w ponad 360 ustawach B. Nogalski, A. Klimek, Proces jako czynnik kształtujący strukturę administracji publicznej na przykładzie instytucji katastru, [w:] red. R. Borowiecki, A. Jaki, Restrukturyzacja w obliczu nowych wyzwań gospodarczych. Zarządzanie – Strategia – Analiza, Fundacja Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, Kraków 2010, s. 325 (badanie przeprowadzono w 2009 roku).

⁶ Przedmiotem prac seminaryjnych były w szczególności wyniki osiągnięte na obiekcie pilotowym województwa gdańskiego/pomorskiego prac nad systemem informacyjnym o nieruchomościach. Strona internetowa Porozumienia Powiatów Województwa Pomorskiego, www.sagik.pl, „Wyciąg z dokumentacji seminariów.pdf”, dostęp 01.09.2024.

⁷ A. Klimek, Koncepcja instytucji katastru jako organizacji odpowiedzialnej za utrzymanie ładu prawnego gruntów, Praca doktorska, Uniwersytet Gdański, 2013.

naukowych z zakresu zarządzania publicznego, ekonomii, geodezji i kartografii, przedstawiane w wielu publikacjach naukowych a także w prasie codziennej⁸.

Czym jest ład prawny gruntów

Grunty odgrywają olbrzymią rolę w rozwoju gospodarczym, stanowią bowiem nie tylko szeroko pojmowany zasób naturalny. „Od dawna przypuszcza się, że wśród instytucjonalnych uwarunkowań wzrostu gospodarczego ochrona praw własności odgrywa kluczową rolę”⁹. Biorąc pod uwagę twierdzenie Coase’a R. Cooter i T. Ulen stwierdzają, iż „alokacja praw własności może mieć zasadnicze znaczenie dla efektywnego wykorzystania zasobów, gdy koszty transakcyjne nie są zerowe”¹⁰. Przyjmując, że kosztami transakcyjnymi nazwiemy wszystkie przeszkody dla prowadzenia negocjacji, ład prawny gruntów eliminuje większość przeszkód, które są następstwem źle zdefiniowanych praw własności do gruntów. Znaczenie ochrony praw własności zostało dostrzeżone przy tworzeniu fundamentów ustrojowych III Rzeczypospolitej i znalazło odzwierciedlenie w konstytucyjnym zapisie nakładającym na państwo obowiązek jego ochrony¹¹.

Potwierdzeniem znaczenia jest ujęcie ochrony praw własności w dyrektywach Konsensusu Waszyngtońskiego dotyczącego prowadzenia polityki gospodarczej („IX. Ochrona praw własności – gwarancje państwa co do posiadanych własności i zabezpieczenie na wypadek nacjonalizacji”)¹².

Rozważając kwestie praw własności do gruntów i ich zasięgu uznano za celowe utworzyć i zdefiniować pojęcie „ład prawny gruntów”. Przyjęto, że ład prawny gruntów jest to: „Uporządkowany przebieg chronionych przez państwo granic własności gruntów oraz zgodny z prawem sposób użytkowania gruntów”¹³. Jednocześnie określono warunki istnienia ładu:

- uregulowane są tytuły prawne i uregulowane granice własności gruntów;
- państwo chroni te granice (obowiązek będący następstwem zapisów art. 64 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej

Polskiej [dalej: Konstytucja]) poprzez urzędowe potwierdzenie praw i granic własności oraz zagwarantowanie możliwości odtworzenia granic w przypadku ich zatarcia bądź naruszenia;

- użytkowanie gruntów (zagospodarowanie, zabudowa) spełniają warunki określone prawem (legalność).
- istnieje świadomość prawna społeczeństwa w odniesieniu do obowiązków i uprawnień właścicieli oraz do obowiązków państwa w zakresie dotyczącym ochrony praw własności do gruntów”.

Ład prawny gruntów jest niezbędny aby skutecznie chronić własność. Ponadto ma wpływ na wiele dziedzin funkcjonowania państwa W szczególności pozwala sprawnie prowadzić inwestycje budowlane, utrzymywać ład przestrzenny, podnosić sprawność funkcjonowania instytucji państwa.

Przestrzeń, inwestycje, gospodarka

Uznaje się, że przestrzeń jest czynnikiem warunkującym funkcjonowanie gospodarki. „W dziedzinie nauk ekonomicznych gospodarka przestrzenna powstała w celu uzupełnienia i rozwinięcia teorii ekonomii, która wcześniej opisywała zjawiska i procesy w sposób aprzestrzenny”¹⁴. Natomiast: „gospodarka przestrzenna z natury rzeczy ma dobrze rozwinięty wymiar przestrzenny”¹⁵. Istotną rolę w gospodarce przestrzennej pełni ład przestrzenny rozumiany jako „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”¹⁶.

W raporcie Najwyższej Izby Kontroli (NIK) stwierdza się, że „polska przestrzeń jest źle zarządzana, a chaos i brak ładu przestrzennego negatywnie wpływają na szeroko rozumianą jakość życia mieszkańców”¹⁷.

Za jedną z najważniejszych przyczyn uznawany jest brak planów zagospodarowania dla ok. 70% powierzchni kraju. NIK zwraca uwagę, że gminy nie podejmują prac nad uchwalaniem miejscowych planów ze względu na związane z tym koszty oraz groźbę wypłaty potencjalnych odszkodowań. Uważamy, że na koszty i odszkodowania istotny wpływ ma poziom ładu prawnego gruntów, tj. poziom uporządkowania

⁸ Potrzebę zmian instytucjonalnych w tym obszarze zasygnalizowano w artykule B. Nogalski, A. Klimek, Rewolucja w geodezji a ład prawny gruntów, Rzeczpospolita, 14.10.2014, s. C7.

⁹ A. Wojtyła, O badaniach nad „głębszymi” przyczynami wzrostu gospodarczego, [w:] Wzrost gospodarczy w krajach transformacji: konwergencja czy dywergencja?, red. R. Rapacki, PWE, Warszawa 2009, s. 190.

¹⁰ R. Cooter, T. Ulen, Ekonomiczna analiza prawa, C.H. Beck, Warszawa, 2009, s. 111.

¹¹ Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., Dz.U. nr 78, poz. 483, ze zm., art. 21.1.

¹² Encyklopedia Zarządzania, „Konsensus Waszyngtoński”, http://mfiles.pl/pl/index.php/Konsensus_Waszyngto%C5%84ski, dostęp 01.09.2024.

¹³ Na podstawie B. Nogalski, A. Klimek, Administracja Publiczna. Poprzez proces do struktury. Koncepcja instytucji katastru, WSB w Gdańsku oraz CeDeWu Sp. z o.o., Warszawa, 2014, s. 10.

¹⁴ R. Domański, Gospodarka przestrzenna. Podstawy teoretyczne, PWN, Warszawa 2006, s. 16.

¹⁵ R. Domański, Ewolucyjna gospodarka przestrzenna, Wydawnictwo UE w Poznaniu, Poznań 2012, s. 11.

¹⁶ Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003, tj. Dz.U. 2024 poz. 1130, art. 2 p. 1.

¹⁷ Strona internetowa Najwyższej Izby Kontroli, <https://www.nik.gov.pl/aktualnosci/nik-o-systemie-gospodarowaniaprzestrzeni-gmin.html>, „NIK o systemie gospodarowania przestrzenią gminy jako dobrem publicznym [analiza NIK]”, dostęp 18.04.2017.



fot.: Pixabay

stosunków własnościowych do gruntu, w szczególności przebiegu granic praw własności.

Kluczowym elementem poprawy warunków życia i rozwoju kraju są inwestycje. Ograniczają one wprawdzie bieżącą konsumpcję ale są warunkiem jej polepszenia w przyszłości. „Inwestycje odgrywają podwójną rolę, wpływając zarówno na krótkookresową produkcję poprzez globalny popyt, jak i na długookresowy wzrost produkcji poprzez tworzenie kapitału produkcyjnego i globalną podaż (...) Istotnym czynnikiem wpływającym na poziom inwestycji jest ich koszt”¹⁸.

Główny Urząd Statystyczny (GUS) podaje, że ponad połowę (ok. 55%) nakładów inwestycyjnych w Polsce stanowią inwestycje budowlane¹⁹ – dla tego rodzaju inwestycji niezbędna jest ziemia, jeden z trzech podstawowych czynników produkcji. Koszt takich inwestycji wiąże się w szczególności z kosztami transakcyjnymi (wynikającymi m.in. z ceny, bezpieczeństwa obrotu nieruchomości, oprocentowaniem pożyczek), a także czasem realizacji inwestycji (im krótszy czas tym szybszy zwrot, szybszy zysk).

Jednocześnie inwestycje mają kluczowy (często negatywny) wpływ na kształtowanie przestrzeni. Niski poziom

ładu prawnego gruntów i ładu przestrzennego jest czynnikiem osłabiającym tempo wzrostu i rozwoju gospodarczego.

Sprawność instytucji państwa

Instytucje „są regułami gry w społeczeństwie lub, bardziej formalnie, są one obmyślonymi przez ludzi ograniczeniami, które kształtują ich wzajemne oddziaływanie na siebie”²⁰. D. Acemoglu i J. A. Robinson rozwinęli tę ideę, podkreślając różnicę między instytucjami włączającymi (które sprzyjają rozwojowi i szerokiemu udziałowi w procesach gospodarczych) a instytucjami wyzyskującymi (które służą korzyściom wąskiej elity i ograniczają szanse większości społeczeństwa).

Pojęcie instytucji można odnieść zarówno do zespołu norm prawnych jak i do organizacji działającej na podstawie tych norm²¹. Administrację państwa, na którą składają się zakłady o charakterze publicznym (urzędy i inne jednostki organizacyjne), można postrzegać jako sieć instytucji – organizację obejmującą całe państwo, działającą w oparciu o normy prawne.

¹⁸ P. Samuelson, W. Nordhaus, *Ekonomia*, DW Rebis, Poznań 2012, s. 426.

¹⁹ <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/roczniki-statystyczne/roczniki-statystyczne/rocznikstatystyczny-rzeczypospolitej-polskiej-2023,2,23.html>, „Rocznik statystyczny RP 2023”, tabl. 1 (545) Nakłady inwestycyjne, dostęp 12.09.2024.

²⁰ D.C. North, *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*, Cambridge University Press, New York 1990, s.3.

²¹ SJP PWN: „Instytucja: «zakład o charakterze publicznym zajmujący się określonym zakresem spraw» «zespół norm prawnych lub obyczajowych dotyczących organizacji jakiegś dziedziny życia» «organizacja działająca na podstawie tych norm»”.

Rummler i Brache stwierdzają, że „organizacja jest na tyle efektywna, na ile efektywne są jej procesy”²². Biorąc to pod uwagę należy uznać, że efektywność państwa zależy od efektywności zachodzących w nim procesów, a w szczególności procesów gospodarczych. Kwestia uczestnictwa administracji w tych procesach nie podlega dyskusji. Zadania takie jak:

- ochrona praw własności gruntów i usytuowanych na tych gruntach obiektów oraz stanie na straży praworządności w zakresie sposobu ich wykorzystania,
- ochrona środowiska, w tym ochrona gruntów rolnych i leśnych, ochrona zasobów wodnych,
- gospodarka przestrzenna, kreowanie ładu przestrzennego, w tym planowanie przestrzenne,
- udział w procesach inwestycyjnych, w tym zezwolenia na budowę, na użytkowanie, należą do pierwszorzędnych zadań realizowanych przez państwo. Istotnym dla państwa i jego obywateli jest aby instytucje państwa sprawnie realizowały zadania²³.

W świetle tak zdefiniowanych pojęć instytucji stwierdzamy, że „zbiór norm i administracja działająca na podstawie tych norm powinny być tak skonfigurowane, aby relacje zachodzące pomiędzy poszczególnymi instytucjami upraszczały obsługę procesów przebiegających w administracji oraz obsługę procesów w których administracja uczestniczy”, zachowując jednocześnie obmyślane przez ludzi ograniczenia²⁴.

W trakcie prac nad instytucją katastru autorzy założyli, że: „wprowadzanie zmian w strukturach administracji publicznej należy oprzeć na podejściu procesowym. Jednakże w odróżnieniu od znanych im zastosowań tego podejścia uznali, że na najważniejszym etapie prac, na poziomie tworzenia koncepcji (wizji) organizacji, podejścia tego nie należy odnosić do procesów zachodzących w administracji lecz odnieść je do procesów zachodzących w państwie, w których administracja jest jednym z uczestników, a następnie poprzez analizę procesu uzasadnić potrzebę (lub nieracjonalność) jej uczestnictwa w takim procesie”²⁵. Setki ustaw odwołujących się do gruntów i nieruchomości wskazują na

udział w procesach wielu jednostek administracji oraz pokazują złożoność procesów i w których niezbędne są rzetelne i łatwo dostępne dane o stanie prawnym gruntów – o prawach własności i zasięgu tych praw na gruncie.

Biorąc pod uwagę, że jednostki te są elementem sieci instytucji państwa należy tak konstruować instytucje prawne, aby: jednostki wykonywały w ramach procesu te zadania, które są zgodne z ich kompetencjami, relacje między nimi upraszczały obsługę procesów.

Systemy informacji przestrzennej

Wiedza o przestrzennym rozmieszczeniu obiektów będących przedmiotem zainteresowania Podmiotu/instytucji i zmian rozmieszczenia w czasie jest niezbędna do zarządzania i prowadzenia analiz w całym spektrum funkcjonowania gospodarki, poczynając od poziomu pojedynczego podmiotu kończąc na poziomie państwa – wiedzę taką gromadzi się w systemach informacji przestrzennej. J. Gaździcki²⁶ określa je jako „systemy pozyskiwania, przetwarzania i udostępniania danych zawierających informacje przestrzenne oraz towarzyszące im informacje opisowe o obiektach wyróżnionych w części przestrzeni objętej działaniem systemu”. Obecnie techniki komunikacji elektronicznej pozwalają tworzyć systemy zawierające olbrzymie ilości informacji o rozmieszczeniu i opisie wszelkiego rodzaju obiektów. Systemy takie pozwalają podejmować kluczowe decyzje, w szczególności gospodarcze i społeczne.

W. Izdebski uważa²⁷, że kluczową rolę w ich tworzeniu i prowadzeniu pełnią dane referencyjne związane z różnymi poziomami podziału administracyjnego kraju, przy czym najważniejszymi z nich są te, które dotyczą działek gruntu i adresów. Stwierdza, że „tylko wtedy infrastruktura danych przestrzennych będzie mogła być rozwijana i efektywnie wykorzystywana, kiedy te dwa rejestry (działek i adresów) będą kompletne i prowadzone na bieżąco oraz udostępniane publiczne”. W pełni się z tym poglądem zgadzamy.

Kataster, mierniczy – instrumenty utrzymania ładu prawnego

Instrumentem umożliwiającym utrzymanie ładu prawnego gruntów jest kataster. W słownikach istnieje w odniesieniu do tego pojęcia duży bałagan. W komunikacji publicznej pojęcie „kataster” kojarzy się olbrzymiej części Polaków wyłącznie z podatkiem. Zapoznając się z definicjami w wydawnictwach PWN trzeba przyznać, że ich skojarzenia są prawidłowe, gdyż najłatwiej dostępna definicja katastru znajduje

²² G. Rummler, A. Brache, Podnoszenie efektywności organizacji, PWE, Warszawa 2000, s. 76.

²³ W. B. Nogalski, A. Klimek, Usprawnianie funkcjonowania administracji publicznej przy wykorzystaniu instrumentów analizy procesów, [w:] red. M. Cwiklicki, M. Jabłoński, S. Mazur, Współczesne Koncepcje Zarządzania Publicznego. Wyzwania modernizacyjne sektora Publicznego, Fundacja Gospodarki i Administracji Publicznej, Kraków, 2016, s. 339–358.

²⁴ B. Nogalski, A. Klimek, Zmiany instytucjonalne w obszarze administracji gruntami a wzrost gospodarczy, [w:] red. Rudolf S., Nowa ekonomia instytucjonalna a nauki o zarządzaniu, 48 Tom Prac Naukowych WSB, Gdańsk 2016, s. 344.

²⁵ Nogalski B., Klimek A., Administracja Publiczna... op. cit., s. 167.

²⁶ J. Gaździcki, Systemy informacji przestrzennej, Państwowe Przedsiębiorstwo Wydawnictw Kartograficznych, Warszawa, 1990.

²⁷ W. Izdebski, Informacja przestrzenna w Polsce – teoria i praktyka, Roczniki Geomatyki 2017, Tom XV, Zeszyt 2(77): s. 175–186.

się w publikowanym w Internecie Słowniku Języka Polskiego (SJP) w brzmieniu:

1. «urzędowy rejestr nieruchomości z oszacowaniem ich wartości i wykazem dochodów»,
2. «podatek od wartości nieruchomości»,

Nie można się z tym zgodzić. Jest to definicja nieprawdziwa²⁸, wprowadzająca w błąd²⁹. Kataster to przede wszystkim:

- instrument utrzymania ładu prawnego gruntów,
- źródło informacji o gruntach, położeniu budynków, zasięgu praw,
- fundament harmonizacji danych przestrzennych.

Tak rozumiany kataster, wraz z księgami wieczystymi, pełni w państwie zasadniczą rolę – jest instytucją niezbędną do ochrony praw własności, tj. realizacji podstawowego, ustrojowego zadania państwa, wynikającego z art. 21 Konstytucji. Kataster, dając dokładny obraz stanu posiadania nieruchomości, umożliwia prowadzenie wszelkich działań administracyjnych i cywilno-prawnych związanych z gruntem. Kataster, prezentując legalne obiekty (budynki, klasy gruntów, użytki) umożliwia ujawnianie naruszania prawa. Wysokiej jakości mapa katastralna, udostępniana w szczególności podmiotom rejestrującym obiekty i zjawiska przestrzenne, stanowi fundamentalny instrument harmonizacji wszelkiego rodzaju danych przestrzennych. Mapa katastralna zawierająca m.in. informacje o wartości gruntów, ma istotny wpływ na planowanie przestrzenne i kierunki inwestowania. W świetle chaosu przestrzennego w Polsce mechanizmy planowania i inwestowania, wykorzystujące znajomość zróżnicowania wartości gruntów, mają istotny wpływ na gospodarkę przestrzenną i politykę inwestycyjną kraju.

Kataster kreuje unikalne w skali kraju identyfikatory działek i budynków – jest analogiczną instytucją jak PESEL dla ludzi. Gminy, sporządzające miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, gestorzy prowadzący ewidencje sieci uzbrojenia terenu, nadzór budowlany prowadzący ewidencję budynków, administracja architektoniczno-budowlana prowadząca ewidencję lokali oraz inne instytucje i podmioty

prowadzące własne ewidencje – wszystkie prowadzą swoje ewidencje wykorzystując te identyfikatory.

Międzynarodowa Federacja Geodetów (FIG) definiuje kataster następująco: „to metodycznie uporządkowany publiczny spis danych dotyczących wszystkich legalnych obiektów gruntowych w danym kraju lub okręgu, oparty na badaniu ich granic”³⁰. Wyjaśnia dalej pojęcie obiektów: „Każy akt prawny dotyczący spraw przestrzennych definiuje prawne obiekty gruntowe. Wszystkie te obiekty gruntowe muszą być starannie zdefiniowane, zweryfikowane i przechowywane w rejestrze publicznym. W przeciwnym razie bezpieczeństwo prawne, które jest ważne dla rządów i administracji, gospodarek, osób prywatnych i właścicieli gruntów, nie będzie zagwarantowane. Brak bezpieczeństwa prawnego prowadzi do niepewności, braku zaufania, nieporządku i w końcu chaosu”³¹.

Kataster jest rejestrem prowadzonym w oparciu o prace miernicze. Termin miernictwo i związany z nim zawód mierniczego przysięgłego jako osoby zaufania publicznego³² należy do polskiej tradycji.

Do zadań mierniczego należało wykonywanie na obszarze kraju czynności mierniczych, zarówno o charakterze technicznym, jak i prawnym³³. Jednak po II wojnie światowej, z powodów politycznych, instytucja mierniczego przysięgłego została zniesiona i nie została przywrócona do dnia dzisiejszego.

Techniki teleinformatyczne

- Rewolucja w technikach przepływów informacji jest faktem – nośniki papierowe są eliminowane, przepływ informacji jest praktycznie natychmiastowy. Powszechnie stosowane techniki pozwalają nam spojrzeć na rolę poszczególnych instytucji i procesy przebiegające

²⁸ Definicja ta jest ujęta w książkowym wydaniu Słownika Wyrazów Obcych (wyd. PWN w 2003 r.), a nie w książkowych słownikach języka polskiego.

²⁹ Pojęcie „kataster” budzi olbrzymie kontrowersje. Krótkie objaśnienie tego pojęcia przedstawiono w artykule B. Nogalski, A. Klimek, J. Wenta, Kataster to nie podatek. Co warto o nim wiedzieć, Rzeczpospolita, 05.06.2024, s. A14. Szerzej opisano zagadnienie w opracowaniu „Kataster – wątpliwości językowe”, które załączono do pisma skierowanego do Rady Języka Polskiego przez B. Nogalski i A. Klimek, znak RJP-208/W/2022, RJP.4065.96.2022. W odpowiedzi poinformowano, że „Kataster jest pojęciem specjalistycznym o ograniczonym zasięgu i to na gruncie języków specjalistycznych powinno się ukształtować jego precyzyjne znaczenie”.

³⁰ Definicja katastru sformułowana została przez Roboczą Grupę 7.1 Międzynarodowej Federacji Geodetów. J. Kaufmann, Cadastre 2014: a vision for Future Cadastral Systems, https://www.eurocadastre.org/pdf/documents/kaufmann_cadastre_2014.pdf, s. 237, dostęp 01.09.2014.

³¹ W świetle prowadzonych w Polsce i innych krajach prac legislacyjnych dotyczących tzw. własności warstwowej pojawia się potrzeba redefinicji obiektów gruntowych w ujęciu przestrzennym. Kluczową koncepcją jest tzw. Działka przestrzenna – czyli wydzielona część przestrzeni, mająca formę określonej bryły (wolumenu), której własność można byłoby przenieść, sprzedać, obciążyć hipoteką itp., tak jak obecnie działkę na powierzchni. Działce przestrzennej można byłoby również przypisać określony sposób zabudowy, użytkowania i inne atrybuty, analogicznie do klasycznej działki gruntu. Wymagałoby to, aby system rejestracji gruntów był zdolny do zapisu współrzędnych przestrzennych opisujących geometrię takiej bryły oraz aby inne systemy – w szczególności planowania przestrzennego, obrotu nieruchomości i ochrony własności – były zdolne do jej jednoznacznej i zrozumiałej wizualizacji w kontekście trójwymiarowego modelu przestrzeni.

³² Ustawa z dnia 15 lipca 1925 r o mierniczych przysięgłych, Dz.U. 1925 nr 97 poz. 682.

³³ Ibidem.

w administracji z zupełnie innej perspektywy³⁴. W tej sytuacji należy zastanowić się nad instytucjonalnymi zmianami uwzględniającymi możliwości wynikające z rozwoju technik komunikacji elektronicznej.

II. Elementy diagnozy

Charakterystyczna jest niska efektywność administracji w zakresie administracji gruntami. Obecne rozwiązania cechuje niski poziom koordynacji zadań, znaczne rozproszenie instytucji i podmiotów gromadzących dokumentację o gruntach i usytuowanych na nich obiektach oraz koncentracja, na poziomie powiatowym, zadań związanych z prowadzeniem rejestrów publicznych będących przedmiotem rozważań. Na powiaty nałożono zadania o wysokim stopniu komplikacji, których realizacja jest uzależniona od poziomu skoordynowania działań wielu instytucji i podmiotów.

Wady systemowe

Za kluczową wadę mającą wpływ na jakość instytucji w tym obszarze działalności państwa uznano rozwiązania instytucjonalne zapoczątkowane w Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej i są kontynuowane do dziś. Do najważniejszych należy zaliczyć:

- likwidację instytucji mierniczego przysięgłego (1952),
- likwidację instytucji katastru (1955),
- stopniowe odchodzenie od procedur administracyjnych w kierunku czynności materialno-technicznych,
- wprowadzenie mapy zasadniczej (1979) celem budowy mapy zawierającej „wszystko”,
- wprowadzenie permanentnej modernizacji jako „instrumentu naprawczego” ewidencji gruntów i budynków (1979).

Na wady „historyczne” nakładają się wady bieżące, będące wynikiem niewłaściwych rozwiązań systemowych:

- niewłaściwa ocena potrzeb państwa i jego możliwości finansowych, co za tym idzie niewłaściwe określenie misji administracji realizującej zadania z zakresu geodezji i kartografii, w szczególności z zakresu ewidencjonowania gruntów i budynków³⁵,
- wadliwe rozwiązania organizacyjne – decentralizacja zadań, służba geodezyjna i kartograficzna jest organizacją bez struktur (**rys. 1**)

- zbyt duża ilość zadań nałożonych na administrację geodezyjną i kartograficzną, koncentracja zadań, rozmycie priorytetów, rozmycie kompetencji,
- gromadzenie przez tą administrację niepotrzebnych informacji, „zbieractwo” danych poprzez zobowiązanie wykonawców prac geodezyjnych do przekazywania opracowań (stanowiących w innych krajach ich własność),
- niekompetentne instytucje – gminy zajmują się podziałami i rozgraniczeniami³⁶, administracja geodezyjna i kartograficzna prowadzi ewidencje sieci uzbrojenia terenu, rejestruje dane techniczne budynków, prowadzi rejestr lokali mieszkalnych i usługowych,
- komercjalizacji podziałów rolnych – podziały gruntów rolnych zostały przekazane do realizacji przez komercyjnych geodetów, bez nadzoru administracji,
- rozproszenie dokumentacji dotyczącej granic własności i granic działek (urzędy gmin i starostwa powiatowe),
- brak współpracy między instytucjami państwa, w szczególności z sądami wieczystoksięgowymi³⁷,
- prowadzenie rejestrów z danymi wrażliwymi (uzbrojenie podziemne³⁸) i ich powszechne udostępnianie
- znaczna ilość wad w mapach i rejestrach,
- niedbale konstruowane, obciążone błędami, niespójne normy prawne (wadliwe instytucje regulacyjne),
- rozbieżności między ewidencją gruntów i budynków a księgami wieczystymi.

Od 1989 r. regulacje prawne dotyczące tego obszaru zawarte są w ustawie Prawo geodezyjne i kartograficzne³⁹ – ostatniej ustawie uchwalonej w PRL, permanentnie zmienianej. Nakładano na administrację coraz większą ilość zadań, zwiększono do irracjonalnych rozmiarów ingerencję administracji zajmującej się geodezją i kartografią w proces inwestycyjny, ciągłe zmiany organizacyjne doprowadziły do utraty z pola widzenia tego co jest dla państwa najistotniejsze – utrzymania ładu prawnego gruntów i prowadzenia niezbędnych do tego map i rejestrów opisujących precyzyjnie zasięg praw własności. Starostwa powiatowe, w których obecnie ulokowano administrację geodezyjną i kartograficzną, zostały uwikłane w absurdalne działania polegające na „zbieractwie” wszystkiego co mierzą geodeci i wnoszeniu wyniku ich pomiarów na mapę zasadniczą.

³⁶ Geodeta wykonuje jedynie czynności techniczne.

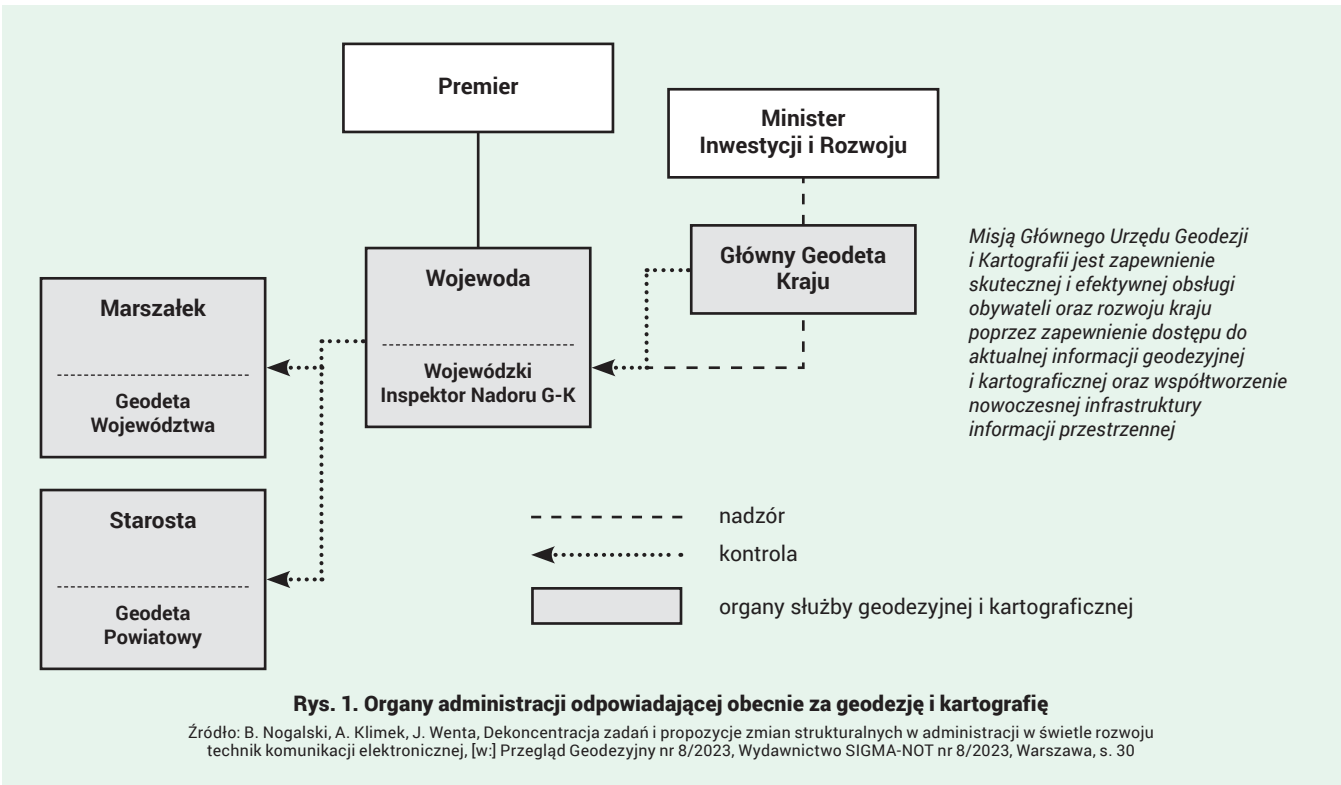
³⁷ Dekret z dnia 24 września 1947 r. o katastrze gruntowym i budynkowym (Dz.U. 1947 nr 61 poz. 34) zniesiony został dekretem z dnia 2 lutego 1955 r. o ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. 1955 nr 6 poz. 32), w którym zapis o obowiązku utrzymania w zgodności z księgami wieczystymi nie został ujęty. Do dnia dzisiejszego nie ma w przepisach takiego zapisu.

³⁸ Biała Księga Bezpieczeństwa Narodowego RP, Biuro Bezpieczeństwa Narodowego, Warszawa 2013, s. 99, dostęp 05.09.2024.

³⁹ Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, tj. Dz.U. 2024 poz. 1151.

³⁴ W szczególności lokalizacja elektronicznych rejestrów bądź ich części może być dowolna.

³⁵ „Misją Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii jest zapewnienie skutecznej i efektywnej obsługi obywateli oraz rozwoju kraju poprzez zapewnienie dostępu do aktualnej informacji geodezyjnej i kartograficznej oraz współtworzenie nowoczesnej infrastruktury informacji przestrzennej”, strona internetowa Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii, <https://www.gov.pl/web/gugik>.

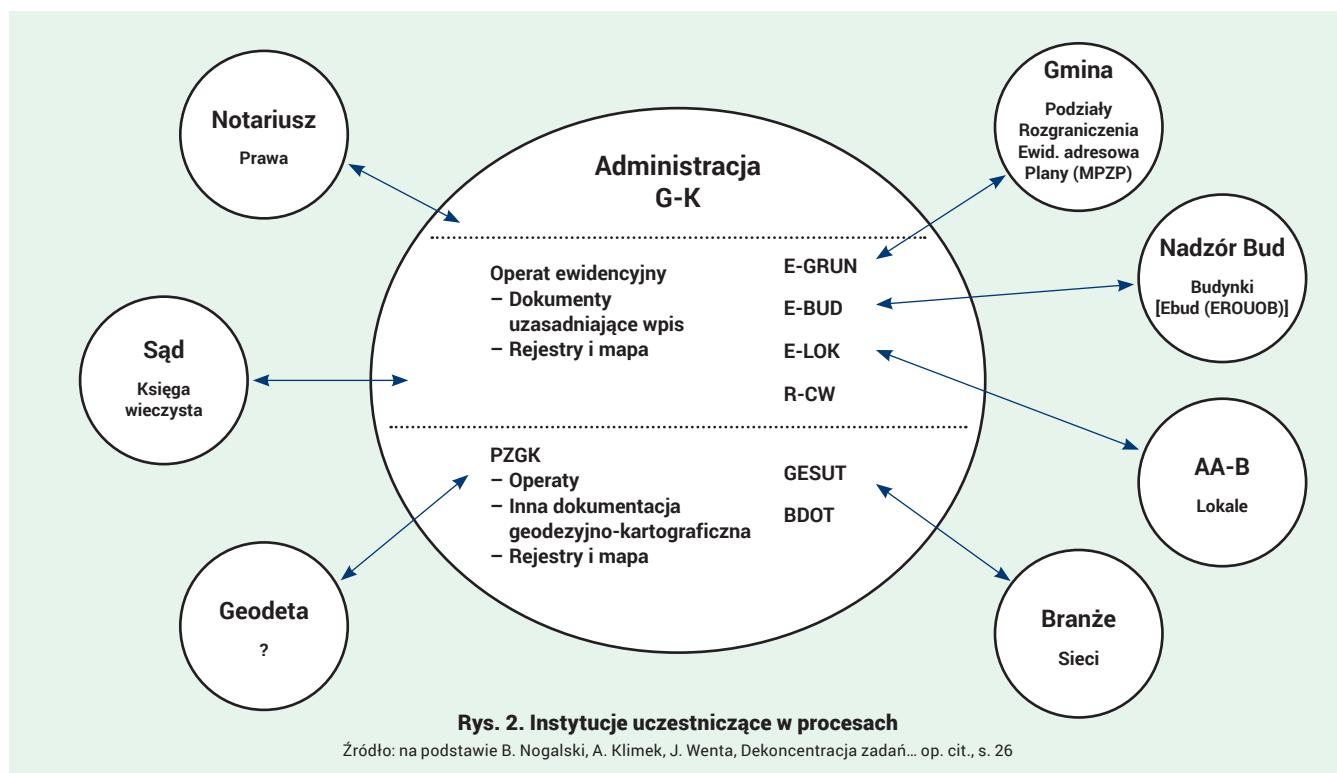


Źródło: B. Nogalski, A. Klimek, J. Wenta, Dekoncentracja zadań i propozycje zmian strukturalnych w administracji w świetle rozwoju technik komunikacji elektronicznej, [w:] Przegląd Geodezji nr 8/2023, Wydawnictwo SIGMA-NOT nr 8/2023, Warszawa, s. 30

Próby podniesienia jakości ewidencji gruntów i budynków prowadzone są od lat 70-tych ub. Wieku poprzez permanentnie prowadzone modernizacje. W ich wyniku można w ewidencji gruntów i budynków wpisać bądź zmienić pra-

- gminy – podejmujące decyzje w sprawach podziałów oraz rozgraniczeń gruntów, nadające numery adresowe, gromadzące niezbędną do tych celów dokumentację (posiadające szczególną kompetencję – stanowienie prawa lokalnego w zakresie zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy),
- nadzór budowlany – decydujący o możliwości użytkowania obiektów budowlanych, posiadający dokumentację formalną i techniczną tych obiektów, prowadzący ewiden-

⁴¹ Modernizacje w zakresie technicznym wykonywane są przez firmy komercyjne, których podstawowym celem jest zysk a nie jakość.



- cję rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych, a w jej ramach ewidencję budynków,
- administracja architektoniczno-budowlana – która w ramach swoich kompetencji decyduje o uznaniu samodzielności lokali, posiadająca dokumentację projektową obiektów budowlanych,
 - podmioty „branżowe” – dysponujące i zarządzające obiektami infrastruktury uzbrojenia terenu, dysponujące dokumentacją techniczną i geodezyjną dotyczącą położenia tych obiektów, prowadzących własne ewidencje tych obiektów,
 - geodeta – wykonujący czynności techniczne, przekazujący dokumentację (operat geodezyjny) do urzędu.

Obecny stan charakteryzuje się rozproszeniem/duplikowaniem dokumentacji dotyczącej:

- granic własności i granic działek (urzędy gmin i starostwa powiatowe),
- budynków i lokali (nadzór budowlany, administracja architektoniczno-budowlana, urzędy gmin),
- uzbrojenia podziemnego (branże i starostwa powiatowe).

Niektóre zadania są wykonywane przez instytucje o nieodpowiednich kompetencjach:

- gminy zajmują się podziałami i rozgraniczeniami (stroną formalną)⁴²,

⁴² Zamiast koncentrować się na planach zagospodarowania przestrzennego (wg NIK zadanie to wykonane było w Polsce w 30% vide przyp. 17).

- administracja geodezyjna prowadzi ewidencje sieci uzbrojenia terenu, rejestruje dane techniczne budynków, prowadzi rejestr lokali mieszkalnych i usługowych.

Konkluzja

Gromadzone i rejestrowane dane są powszechnie wykorzystywane. Wady, które pojawiły się w rejestrach wpływają negatywnie na funkcjonowanie wielu instytucji państwa. Skutkiem jest m.in. wydłużanie, często znaczne, czasu obsługi spraw w wielu urzędach, sądach (w szczególności wieczystoksięgowych) – interesanci, załatwiający życiowe sprawy, próbują je „przyśpieszać”, wykorzystując znajomości, itp. Osłabieniu ulega kontrola dystrybucji środków finansowych, w szczególności dotacji, obniża się efektywność gminnych systemów podatkowych, co powoduje spadek zaufania do instytucji państwa lub ich lekceważenie. ■

Autorzy:

prof. dr hab. Bogdan Nogalski jest pracownikiem Uniwersytetu WSB Merito w Gdańsku,
dr inż. Adam Klimek jest emerytowanym ekspertem.

Materiał został zgłoszony jako referat na XI Kongres Ekonomistów Polskich organizowany przez Polskie Towarzystwo Ekonomiczne (Poznań, 4–5 grudnia 2025 r.). Publikowany za zgodą organizatorów jako materiał kongresowy.

Ocena prawidłowości operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych

Wprowadzenie

Ustawodawca przypisując organizacjom zawodowym¹ w art. 157 ust. 1 ugn² uprawnienie (nota bene wyjątkowe na tle innych profesji) do kwalifikowanej, merytorycznej oceny sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego (tzn. w szerszym aspekcie niż organy i sądy, które ograniczają się do oceny formalnej), wykreował je tym samym na arbitra w kwestii prawidłowości operatu szacunkowego, jednocześnie przesądzając o wysokiej odpowiedzialności środowiska zawodowego w tym zakresie. Działania te z uwagi na swoją doniosłość prawną niewątpliwie stanowią zadanie publiczne³.

¹ Organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych jest według art. 4 pkt 15 ugn jest: I) stowarzyszenie, którego co najmniej połowę członków stanowią rzeczoznawcy majątkowi, II) związki takich stowarzyszeń (np. PFSRM), III) izby gospodarcze (np. PIRM), których co najmniej połowę członków stanowią przedsiębiorcy o których mowa w art. 174 ust. 7 pkt 1 ugn tj. rzeczoznawcy majątkowi prowadzący we własnym imieniu działalność gospodarczą w zakresie szacowania nieruchomości: a) jednoosobowo, b) w ramach spółki osobowej.

² Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).

³ Zadanie publiczne jest pojęciem szerszym od terminu „zadań władzy publicznej”, którym posłużono się w art. 61 Konstytucji RP, sprowadzającym się do realizacji przez organy tej władzy lub podmioty, którym te zadania władzy publicznej zostały powierzone w oparciu o konkretne i wyrażone unormowania ustawowe, gdy zaś pojęcie „zadania publiczne” ignoruje element podmiotowy, oznaczając iż mogą być wykonywane przez różne podmioty niebędące organami władzy i bez konieczności przekazywania tych zadań w sposób indywidualizowany na podstawie przepisu ustawy. Pojęcie „zadanie publiczne” cechuje powszechność i użyteczność dla ogółu a także sprzyjanie osiąganiu celów określonych w Konstytucji lub ustawie, zaś jego wykonywanie zawsze wiąże się z realizacją podstawowych publicznych praw podmiotowych praw obywateli. Organizacja zawodowa dokonując oceny prawidłowości sporządzenia operatu na podstawie art. 157 ust. 1 ugn wykonuje zadania publiczne, w szczególności dot. nieruchomości Skarbu Państwa czy jednostek samorządu terytorialnego czy w związku z daninami publicznymi wynikającymi z toczącego się postępowania w sprawie dot. np. ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość, wysokości opłaty adiacenckiej, aktualizacji opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu czy ustalenia wysokości opłaty planistycznej (zob. wyrok WSA w Lublinie z dnia 14 grudnia 2017 r., sygn. akt II SAB/Lu 142/17 wraz z powołanym w nim orzecznictwem).

Działalność organizacji zawodowych, komisji opiniujących/arbitrażowych jak i samych członków zespołów oceniających w tym aspekcie winna stanowić najwyższy poziom profesjonalizmu i wzór postępowania dla wszystkich rzeczoznawców majątkowych. Doświadczenia zgromadzone w trakcie upływu wielu lat wydają się jednak przeczyć zasadności realizacji tej wysoce odpowiedzialnej funkcji przez same organizacje zawodowe, które zdają się realizować w pierwszym rzędzie swoje partykularne interesy (wobec braku jednolitości zasad postępowania i nieuzasadnionego przepisami prawa stopnia ingerencji w metodykę wyceny) aniżeli ochronę odbiorców wycen.

Status prawny opinii dotyczącej oceny prawidłowości sporządzonego operatu

Ocena prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego (dalej też kwalifikowana ocena, opinia) organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych (dalej też stowarzyszenie), dokonywana w trybie ugn nie została w sposób szczegółowy uregulowana. Zawiera wyłącznie podstawowe wytyczne o charakterze formalnym, sprowadzające się do terminu realizacji oceny (tj. w czasie nie dłuższym aniżeli dwa miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie takiej oceny⁴) oraz wymagań podmiotowych (sprowadzających się do konieczności sporządzenia opinii przez zespół oceniający, składający się z co najmniej dwóch rzeczoznawców majątkowych, wobec których nie zachodzą przesłanki mogące budzić uzasadnione wątpliwości co do ich

⁴ W okresie od wejścia w życie ugn tj. 1 stycznia 1998 r. do 22 września 2004 r. brak było określonego maksymalnego terminu na sporządzenie oceny, od 22 września 2004 r. do 7 stycznia 2010 r. maksymalny termin sporządzenia opinii wynosił nie więcej niż 3 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie takiej oceny, zaś od 7 stycznia 2010 r. termin sporządzenia opinii jest nie dłuższy aniżeli 2 miesiące od daty zawarcia umowy o dokonanie oceny.

bezsronności lub przesłanki wymienione w art. 24 Kpa⁵). Ustawodawca wskazał również w art. 157 ust. 2 i 4 ugn, że ocena prawidłowości operatu nie może następować przez pryzmat innego operatu (tzw. kontroperatu) lecz niezależnie, wyłącznie w odniesieniu do przepisów prawa. Ponadto w art. 157 ust. 3 wskazano na legitymację czynną sądu uprawniającą na zasadach wyłączności do skierowania operatów szacunkowych sporządzonych przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd do oceny jego prawidłowości. Nie posiadają tejże legitymacji strony postępowania sądowego, które samodzielnie nie mogą skierować operatu szacunkowego do kwalifikowanej oceny, lecz muszą złożyć odpowiedni wniosek w tej kwestii do sądu prowadzącego daną sprawę⁶; analogicznie należy traktować opracowania biegłych rzeczoznawców majątkowych błędnie tytułowanych jako opinie sądowe, jako nieudolną próbę uniknięcia ewentualnej odpowiedzialności, w tym dyscyplinarnej, za uchybienia w sporządzonej wycenie nieruchomości dla potrzeb prowadzonego postępowania sądowego – bowiem to nie tytuł lecz treść dokumentu rozstrzyga o jego prawnym charakterze. Pozostałe przypadki w których może nastąpić kwalifikowana ocena prawidłowości operatu nie napotyka ją żadnych ograniczeń podmiotowych (opinię może zlecić każdy zainteresowany podmiot, który jest gotów ponieść koszt jej sporządzenia), przedmiotowych (opinia może dotyczyć każdego operatu szacunkowego sporządzonego dla dowolnego celu w obrocie prywatnym jak też postępowaniu administracyjnym) oraz czasowych (brak jest określonego terminu w jakim można wnosić o dokonanie kwalifikowanej oceny, może ona bez przeszkód nastąpić również po utracie aktualności operatu szacunkowego)⁷.

Status prawny opinii o prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę zmieniał się na przestrzeni czasu. Wprowadzony bowiem przez Ustawo-

dawcę art. 157 ust. 1a w okresie swojego obowiązywania od 7 stycznia 2010 r. do 1 września 2017 r. implikował z mocy samej ustawy utratę przez operat szacunkowy, wobec którego stowarzyszenie wydało ocenę negatywną, charakteru opinii o wartości – eliminując go tym samym z obrotu prawnego⁸. Uchwalenie tego przepisu uzasadnione zostało przez Ustawodawcę jako doprecyzowanie postępowania oceniającego prawidłowość sporządzonego operatu w celu określenia skutków wynikających z wydania negatywnej oceny. Ustawodawca przyjął bowiem, że poddawany ocenie operat szacunkowy oceniany jest w sposób bezstronny i obiektywny przez zespół oceniający, w skład którego wchodzi rzeczoznawcy majątkowi posiadający wiedzę z zakresu wyceny nieruchomości. To, jak bardzo Ustawodawca się pomylił w tym zakresie, przedstawił w uzasadnieniu uchylenia tego przepisu, stwierdzając iż dotychczasowa praktyka jego stosowania wskazała na wydawanie przez różne organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych zdecydowanie odmiennych ocen prawidłowości sporządzenia tego samego operatu szacunkowego. Tym samym Ustawodawca uznał za zasadne aby to organ prowadzący dane postępowanie w ramach zasady swobodnej oceny dowodów podjął ostateczną decyzję o możliwości wykorzystania operatu w danej sprawie.

Tak więc skutek prawny art. 157 ust. 1a był doskonałym orężem dla niezadowolonej z wyniku szacowania strony postępowania, która nie szczędziła sił i środków do uzyskania opinii negatywnej o danym operacie szacunkowym przez jedną z wielu organizacji zawodowych, eliminując go tym samym z obrotu prawnego i zmuszając organ do powołania nowego biegłego w sprawie. Negatywna ocena operatu szacunkowego stawiała jego autora w sytuacji zupełnej bezradności (wobec braku jakiegokolwiek procedury odwoławczej), przy jednoczesnym braku odpowiedzialności samych członków zespołu oceniającego za ewentualnie popełnione błędy (w tym rażące) w swojej ocenie (które się zdarzały, czego dowodem były rozbieżne oceny tego samego operatu przez różne organizacje zawodowe).

Występujące wśród przedstawicieli organizacji zawodowych – niektórych członków zespołów oceniających – obiegowe przekonanie, iż do oceny w trybie art. 157 ugn

⁵ Art. 24 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 572) dot. przesłanek wyłączenia pracownika organu administracji publicznej od udziału w sprawie.

⁶ Znanie są jednak przypadki w których strona postępowania skierowała operat sporządzony przez biegłego sądowego do stowarzyszenia, które samo następnie zwróciło się do sądu o wyrażenie zgody na opiniowanie, otrzymując ją – zamiast właściwego w takiej sytuacji odrzucenia wniosku strony o zawarcie umowy o dokonanie takiej oceny, co pośrednio wskazało na determinację organizacji zawodowej czy też ściślej, zespołu oceniającego, w uzyskaniu wynagrodzenia z tego tytułu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 2012 r., sygn. akt III CSK 127/11 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2010 r., sygn. akt III CSK 153/10).

⁷ Przy czym należy zaznaczyć, że negatywna opinia organizacji rzeczoznawców majątkowych, sporządzona po wydaniu decyzji ostatecznej, wydanej w postępowaniu, w którym organy obowiązane były ocenić operat szacunkowy, będący następnie przedmiotem oceny z art. 157 ust. 1 ugn, nie stanowi przesłanki wznowienia postępowania na podstawie art. 145 § 1 pkt 5 KPA (zob. wyrok NSA z dnia 11 lutego 2025 r., sygn. akt I OSK 147/22 wraz z powołanym tam orzecnictwem).

⁸ Art. 157 ust. 1 a ugn o treści: Operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, od dnia wydania tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości o której mowa w art. 156 ust. 1. Z dniem wydania oceny negatywnej organizacja zawodowa publikuje przez okres 12 miesięcy na swojej stronie internetowej informację o tej ocenie – wszedł w życie 7 stycznia 2010 r. na podstawie ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2009 r. nr 206, poz. 1590), następnie został uchylony 1 września 2017 r. na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r. poz. 1509).



fot.: Pixabay

nie wysła się przecież dobrych wycen, jest postawą etycznie naganną, kwestionującą profesjonalizm i wiarygodność nie tylko ich samych lecz całej grupy zawodowej rzeczoznawców majątkowych⁹.

Niektórzy przedstawiciele środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych wyrazili negatywne stanowisko w zakresie planowanego wykreślenia brzemiennego w skutkach art. 157 ust. 1a ugn, które w ich ocenie mogłoby dodatkowo pogłębić niechęć do korzystania z opinii organizacji zawodowej, a które przed uchycieniem przepisu oscylowało w skali kraju na poziomie ponad 500 opinii rocznie (przy około 80 tys. sporządzanych wycen)¹⁰. Powyższe rzeczywicie nastąpiło, zmniejszając wydatnie ilość opinii, a tym samym wysokość gratyfikacji finansowych dla członków zespołów oceniających, jak również pośrednio stowarzyszeń (przy czym udział w wynagrodzeniu organizacji zawodowej, zgodnie z uchwalanymi przez siebie stosownymi regulaminami, oscyluje na poziomie 10–30% wartości zlecenia, zaś poszczególnych członków zespołów oceniających na poziomie 30–40% każdy, ponadto w wynagrodzeniu partycypuje przewodniczący danej komisji na poziomie 10% wartości zlecenia, realizując jej działania formalne i materialno-techniczne).

⁹ Drobyszewska M.: *Ocena prawidłowości operatu szacunkowego a spór o wartość nieruchomości*. Rzeczoznawca Majątkowy nr 2/2018(98), ss. 3–7.

¹⁰ Stanowisko Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w sprawie poprawy wiarygodności wycen: Wycena Nieruchomości i Przedsiębiorstw nr 2/2017(2), ss. 48–49.

Opierając się na powyższych szacunkach (tj. 500 opiniach rocznie) iż cena ich sporządzenia wynosi od kilku do kilkunastu tysięcy złotych każda (a więc co do zasady wielokrotnie więcej niż poziom wynagrodzenia za sporządzenie samych wycen przez rzeczoznawców), przyjmując do obliczeń cenę 5 tys. zł za każdą z nich, co daje nam rynek o wielkości 2,5 mln zł rocznie, z czego 60–80% trafiało bezpośrednio do rąk członków zespołów oceniających. Powyższe okoliczności powodowały tarcia wewnątrzśrodowiskowe i walki o wpływy pomiędzy członkami komisji opiniujących/arbitrażowych, których skutkiem było nawet powstanie nowych organizacji zawodowych (posiadających uprawnienie do oceny prawidłowości operatów) przez osoby niezadowolone z podziału wpływów z tego tytułu, co zostało potwierdzone w raporcie właściwego ministra¹¹.

Orzecznictwo sądów

Orzecznictwo sądów w zakresie statusu prawnego opinii organizacji zawodowej opierało się w głównej mierze o bezpośredni skutek, jaki opinia wywoływała w okresie obowiązywania art. 157 ust. 1a ugn. W okresie projektowanego uchycenia tego artykułu ustawy oraz już po nim wykładania przepisów statuujących tę instytucję uległa diametralnej zmianie, odzwierciedlającej jej rzeczywistą merytoryczną

¹¹ Jędrzejewski H.: *Zmiana ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz jej skutki dla funkcjonowania zawodu rzeczoznawstwo majątkowe i zawodów pokrewnych*. Wycena Nieruchomości i Przedsiębiorstw nr 3/2017(3), s. 5.

(a nie formalną) wartość dowodową w danym postępowaniu i jej wpływ na rozstrzygnięcie.

W okresie obowiązywania ww. przepisu NSA w wyroku z dnia 16 września 2014 r., (sygn. akt I OSK 246/13) przyjął, iż ocena prawidłowości sporządzania operatu szacunkowego, dokonywana w trybie art. 157 ust. 1 ugn, wydawana jest przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych w zakresie zleconych jej przez ustawę zadań publicznych. Choć do jej sporządzenia wymagane są wiadomości specjalne, to jednak nie może być ona utożsamiana z opinią biegłego (biegłych), gdyż negatywna ocena powoduje bezpośredni skutek w postaci utraty przez operat charakteru opinii o wartości (zatem organ ani sąd nie ma możliwości skontrolowania rzetelności oceny dokonanej przez organizację zawodową – co przeczyło zasadzie oceny dowodów przeprowadzanych w toku postępowania)¹². To wskazuje na działanie o władczym charakterze w zakresie zadań publicznych, a w konsekwencji ocenę organizacji zawodowej można uznać za nietypowy akt administracyjny. Opinia stanowi zaś dowód tego, co zostało w niej urzędowo zaświadczone i jest dokumentem urzędowym.

Ponadto NSA stwierdził, iż ocena prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego stanowi formę jego weryfikacji pod kątem zgodności z przepisami i musi następować według takich samych zasad, jakie obowiązują przy jego sporządzeniu, nie zaś w oparciu o bliżej nieokreślone kryteria, a zatem dowolne (podobnie jak wyrok NSA z dnia 7 czerwca 2006 r., sygn. akt I OSK 913/05). Skoro zatem przedmiotem oceny operatów jest prawidłowość ich sporządzenia, to określone w rozporządzeniu wykonawczym zasady będą miały zastosowanie także przed organizacją zawodową.

Zgodnie z utrwalonym orzecnictwem w aktualnym stanie prawnym, tzn. po uchyleniu z dniem 1 września 2017 r. przepisu art. 157 ust. 1a ugn, ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych ma jedynie pomocniczy charakter przy dokonywaniu analizy mocy dowodowej opinii biegłego przez sąd albo przez organ administracji (zob. wyrok WSA w Łodzi z dnia 5 września 2024 r., sygn. akt II SA/Łd 258/24 wraz z przywołaną w uzasadnieniu literaturą), zaś ocena zespołu orzekającego organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych winna być rozważona przez organ prowadzący postępowanie jedynie jako stanowisko pochodzące od osób dysponujących wiedzą w zakresie wyceny nieruchomości (zob. wyrok NSA z dnia 14 grudnia 2023 r., sygn. akt I OSK 1573/23).

Zgodnie bowiem z wyrokiem NSA z dnia 17 października 2017 r.: (sygn. akt I OSK 3446/15) *taka ocena ma charakter do-*

kumentu prywatnego, choć pochodzi od profesjonalistów w danej dziedzinie. Zgodne jest z doświadczeniem życiowym, tylko wówczas strona przedkłada taką ocenę organom administracji publicznej bądź sądowi, gdy jest poparciem stanowiska strony (...). Gdyby ocena wpłynęła w toku postępowania administracyjnego, właściwy organ winien rozważyć, czy w świetle argumentów podniesionych w ocenie, nie zażądać od autora operatu udzielenia odpowiedzi na konkretne pytania. Argumenty podniesione w ocenie, winny być przedmiotem namysłu decydenta procesowego nad uznaniem bądź odmową uznania operatu. Ponadto NSA stwierdził, że: *sąd administracyjny nie jest związany oceną prawidłowości operatu szacunkowego sporządzonego przez wybrane przez stronę jedno z wielu stowarzyszeń czy związek stowarzyszeń, sporządzoną w trybie art. 157 ugn. Opinia organizacji zawodowej podlega normalnej ocenie, jak każdy dowód w sprawie.* Analogicznie wypowiedział się NSA w wyroku z dnia 29 kwietnia 2021 r., sygn. akt I OSK 630/21, dodatkowo stwierdzając, że *bez znaczenia pozostaje przekonanie strony, czy nawet organizacji zawodowej rzeczoznawców, co do prawidłowości operatu, gdyż podmioty te nie zastępują organu i sądu w ocenie dowodów (nieco odmiennie sprawa przedstawiała się, gdy obowiązywał art. 157 ust. 1a ugn).*

Na marginesie warto przywołać fragment uzasadnienia wyroku WSA w Warszawie z dnia 5 kwietnia 2013 r. (sygn. akt I SA/Wa 133/13), w którym stwierdzono, że *sama treść oceny dokonanej przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych nie wiąże organów administracji publicznej przy ponownym rozpoznawaniu sprawy. Organów nie wiąże w szczególności pogląd prawny zaprezentowany w tej ocenie.*

Mając na uwadze powyższe, obecnie istnieje możliwość dalszego uznawania przez organ za dowód w sprawie takiego operatu szacunkowego, na temat którego organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych wydała opinię negatywną. Organ choć nie może pomijać takiej negatywnej oceny dokonanej przez odpowiednią organizację zawodową będąc zobowiązany do ustosunkowania się zarzutów w niej zawartych, powinien również w ramach swobodnej oceny dowodów rozpatrzeć uwagi do niej sporządzone przez strony czy też autora ocenionego operatu szacunkowego¹³.

Powyższa, diametralna zmiana postrzegania przez sądy wartości dowodowej opinii stowarzyszenia może stanowić wyraz pewnej kompromitacji środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych, która w ocenie osób trzecich może sporządzić opinię w sposób niejednolity, według różnych kryteriów w odniesieniu do tego samego dokumentu, przesądzając tym samym o jego negatywnej (pozytywnej) ocenie.

¹² Durzyńska M.: *Kłopot z art. 157 – ocena operatu szacunkowego*. Geodeta nr 9/2015(244), ss. 34–38.

¹³ Por. wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 19 września 2018 r., sygn., akt II SA/Go 496/18, wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 17 stycznia 2024 r., sygn. akt II SA/Go 498/23.

Strony postępowania, nie mogące w okolicznościach danej sprawy oprzeć swoich zarzutów do sporządzonego przez rzeczoznawcę operatu szacunkowego, które rzeczoznawca skutecznie odpiera – niekiedy decydują się (wiedząc o tym że, aby wzbudzić uzasadnione wątpliwości w ocenie organu do prawidłowości sporządzonego na potrzeby postępowania operatu, muszą przedłożyć albo tzw. kontr-operat, sporządzony dla tego samego celu wyceny przez innego rzeczoznawcę majątkowego albo negatywną opinię organizacji zawodowej¹⁴) o skierowaniu operatu do oceny przez stowarzyszenie, kalkulując prawdopodobieństwo uzyskania oceny negatywnej przy założonym koszcie tej oceny (przeciętnie od 6 do 12 tysięcy złotych¹⁵) – być może wiedząc o obiegowym przekonaniu niektórych przedstawicieli zespołów oceniających iż do oceny w trybie art. 157 ugn *nie wysyła się przecież dobrych wycen*, zaś odsetek negatywnych ocen oscyluje na poziomie aż 4/5 ocenianych operatów. Gdyby te proporcje byłyby odwrotne i tylko 1/5 operatów była oceniana negatywnie, należałoby założyć dalszy znaczący spadek zainteresowania taką formą weryfikacji prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego, z czego członkowie zespołów oceniających zapewne zdają sobie sprawę.

Obrona rzeczoznawcy przed niekorzystnym rozstrzygnięciem

Niestety, wydaje się że nawet zmiana podejścia organów i sądów do statusu opinii stowarzyszenia, nie wzbudziła w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych należytej refleksji w zakresie sposobu realizacji zadania powierzonego im w drodze ustawy. Nie dokonano bowiem znaczących zmian, mających na celu zapewnienie należytej ścieżki proceduralnej, umożliwiającej m.in. obronę autora operatu przed niekorzystnym dla niego rozstrzygnięciem. Poszczególne stowarzyszenia, również zrzeszone w ramach tej samej ogólnopolskiej organizacji, samodzielnie kreują treść postanowień regulaminów dot. opiniowania operatów szacunkowych.

Postanowienia te różnią się w stopniu uniemożliwiającym osiągnięcie statusu jednolitości. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) wychodząc naprzeciw wyzwaniu, przyjęła dokument stanowiący dobre praktyki w zakresie opiniowania przez działającą przy PFSRM Komisję Arbitrażową, rekomendowane do stosowania przez sfederowane

stowarzyszenia¹⁶. W treści dokumentu można odnotować pewną zmianę nastawienia do oceny operatu, która nie musi kończyć się oceną negatywną w przypadku wystąpienia uchybień wymagających poprawy (co umożliwi ewentualne dokonanie oceny pozytywnej po ich poprawie), jak też przedkładanie autorowi ocenianego operatu opinii zespołu oceniającego przed jej podpisaniem (wywołaniem skutków prawnych) celem umożliwienia złożenia merytorycznie uzasadnionych uwag oraz nakaz powstrzymywania się przez członków zespołów oceniających od ocen wynikających z subiektywnych poglądów czy własnej praktyki. Niestety, rozpatrzenie uwag uwarunkowane jest wniesieniem stosownej opłaty, której wysokość ustali organizacja zawodowa (która prawdopodobnie będzie oscylować na poziomie kilku tysięcy złotych), co skutecznie zniechęci do skorzystania z tej formy przez autora operatu (czemu nie zapobiegnie przewidziany zwrot tejże opłaty w przypadku rozpatrzenia uwag w stopniu zmieniających ogólną ocenę operatu) z uwagi na możliwą subiektywność kolegium arbitrażowego działającego w obrębie tej samej organizacji zawodowej (które może z uwagi na funkcjonowanie w tym samym środowisku organizacyjnym np. w wysokim stopniu podzielać stanowisko zespołu oceniającego przy wykładni danego przepisu, pomimo niejednolitej linii orzeczniczej w wielu spornych kwestiach dotyczących procedury wyceny, choć *de facto* taka sytuacja w ogóle nie powinna stanowić wtedy zarzutu pod adresem autora operatu). Takie postępowanie powinno mieć charakter nieodpłatny, a koszty z nim związane powinny być w kalkulowane w cenę realizacji umowy o ocenę prawidłowości operatu przez zamawiającego (który nota bene również powinien uzyskać dostęp do projektu opinii, by mógł wnieść uwagi lub wyjaśnienia, mogące mieć wpływ na ocenę).

Powyższe rekomendacje w pewnym stopniu zwiększają transparentność działania zespołów oceniających, bowiem wśród dotychczasowych praktyk organizacji zawodowych można odnotować takie naganne działania:

- 1) niepoinformowania w ogóle autora ocenianego operatu o prowadzonej procedurze oceny jego prawidłowości (z wyłączeniem uzasadnionych okoliczności związanych z prowadzonym postępowaniem przez organy ścigania);
- 2) nieprzedkładania projektu opinii autorowi wyceny, celem wypowiedzenia się co do jego treści, złożenia uwag i wyjaśnień;
- 3) odmowy dostępu do zgromadzonych w sprawie akt, w tym z możliwością sporządzenia ich kopii przez rzeczoznawcę;

¹⁴ Zob. wyrok WSA w Szczecinie z dnia 14 lutego 2019 r., sygn. akt II SA/Sz 1204/18.

¹⁵ Por. *Określenie minimalnych nakładów czasowych T (w godzinach) i kosztu za opracowanie Opinii o prawidłowości sporządzenia jednego operatu szacunkowego*, stanowiący załącznik nr 1 do Zasad odpłatności za sporządzenie opinii o poprawności wycen nieruchomości w Komisji Opiniującej SRMWW (<https://srmww.pl/organizacja/komisja-opiniujaca/>).

¹⁶ *Dobre praktyki w zakresie oceny prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych*, przyjęte uchwałą Rady Krajowej PFSRM nr 1/01/2023 z dnia 20 stycznia 2023 r., zmienione uchwałą Rady Krajowej PFSRM nr 1/12/2023 z dnia 07 grudnia 2023 r.

- 4) niedostarczania autorowi operatu egzemplarza opinii sporządzonej przez organizację zawodową;
- 5) brak pouczeń o przysługujących mu prawach (np. skorzystania z doradcy w postępowaniu opiniodawczym) i zasadach prowadzonego postępowania (poprzez brak przekazania regulaminu działania danej komisji opiniującej/arbitrażowej);
- 6) brak pouczenia o możliwości zakwestionowania przez autora operatu wyłonionego składu zespołu oceniającego, wynikającego z występowania przesłanek wymienionych w art. 24 Kpa lub innych uzasadnionych wątpliwości co do ich bezstronności;
- 7) brak pouczenia o przysługujących lub nie rzeczoznawcy środkach odwoławczych,
- 8) brak pouczenia sposobie składania skarg na działalność członków zespołu oceniającego, komisji opiniującej/arbitrażowej oraz organizacji zawodowej;
- 9) wypowiedzianiu się o przydatności dowodowej operatu szacunkowego poprzez sformułowanie typu: *operat nie może być wykorzystany w celu, dla którego został sporządzony* (tym samym działając z przekroczeniem swoich kompetencji, gdyż ocena wartości dowodowej przysługuje na zasadach wyłączności organowi prowadzącemu postępowanie w ramach swobodnej oceny dowodów);
- 10) żądanie przedłożenia danych źródłowych, do których zgromadzenia zobowiązany jest zespół oceniający (w związku z obowiązkiem prowadzenia procedury oceny prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego według takich samych zasad, jakie obowiązują przy jego sporządzeniu a więc w szczególności oględzin, analizy rynku, identyfikacji nieruchomości podobnych, obliczenia trendu zmiany cen, ustalenia istotnych cech wpływających na wartość i siły ich wpływu na ceny – następnie skonfrontowania ich z wynikami ustalonymi przez autora operatu);
- 11) zarzuty sprowadzające się do subiektywnej oceny zespołu oceniającego, bez poparcia weryfikowalnymi dowodami (w tym obliczeniami) np. zarzut o zbyt ubogiej analizie rynku, niepodobieństwie nieruchomości porównawczych, wynikach budzących wątpliwości, danych źródłowych pozwalających przypuszczać, że itd.;
- 12) zarzuty o ogólnikowym charakterze, sprowadzające się np. do stwierdzeń o niewywiązaniu się ze wszystkich obowiązków nałożonych przepisami, naruszeniu zasad określonych standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych¹⁷.

¹⁷ Por. wyrok WSA w Warszawie z 15 czerwca 2005 r., sygn. akt SA/Wa 931/04 oraz wyrok SN z dnia 4 stycznia 2012, sygn. akt III CSK 127/11.

Jak wskazano wcześniej, zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądów, zespół oceniający jest uprawniony a zarazem zobowiązany w trakcie oceny prawidłowości operatu szacunkowego wyłącznie do zbadania zgodności jego treści z przepisami. Nie ma zatem prawa wymagać od autora operatu realizacji wycen, czyniących zadość bliżej nieokreślonym wytycznym, poglądom zawodowym zespołu oceniającego czy działaniom promowanym jako dobre praktyki.

To na członkach zespołu oceniającego spoczywa ciężar dowodowy wykazania autorowi operatu uchybień naruszających przepisy prawa, nie zaś na rzeczoznawcy który miałby udowodnić zgodność operatu z prawem. Przedkładanie przez autora wszelkich analiz, do których wykonania zobowiązany jest zespół oceniający w ramach odpłatnego (skądinąd intratnego finansowo) postępowania jest działaniem zbędnym, do którego w żaden sposób nie jest on zobowiązany¹⁸ (a niekiedy wręcz okazując się działaniem szkodliwym dla samego rzeczoznawcy, który w dobrej wierze przekazując informacje na których się oparł, zespół oceniający wykorzystuje przeciwko niemu jako domniemane potwierdzenie uchybień, minimalizując tym samym szanse na skuteczną obronę przed błędną oceną organizacji zawodowej). Skuteczne zakwestionowanie przez zespół oceniający treści opiniowanego operatu, w zakresie odnoszącym się wiedzy specjalnej o charakterze ekonomicznym a nie prawnym (obejmującym w szczególności zdefiniowanie rynku, jego obszaru i przeprowadzoną analizę której sama forma realizacji w treści operatu nie została określona w przepisach prawa, w tym także dotycząca określania cech i ich wpływu na cenę nieruchomości oraz dobór nieruchomości podobnych do porównań) może nastąpić wyłącznie poprzez przedstawienie obliczeń, kwestionujących prawidłowość wyników ustalonych przez autora operatu na podstawie zbioru nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny¹⁹.

Rzeczoznawcy dotkniętemu nierzetelną opinią o prawidłowości sporządzonego przez niego operatu grożą negatywne konsekwencje, obejmujące w szczególności:

- 1) spadek wiarygodności w oczach stron postępowania i organu/sądu zlecającego wycenę, rzutująca utratą przyszłych zleceń;
- 2) konieczność zwrotu podmiotowi zlecającemu poniesionych kosztów za sporządzenie opinii przez organizację zawodową oraz wynagrodzenia za sporządzenie opera-

¹⁸ Zwolnienie z tajemnicy zawodowej na podstawie art. 175 ust. 3 ugn nie oznacza obowiązku autora operatu lecz jego uprawnienie do udzielenia informacji uzyskanej w związku z wykonywaniem zawodu.

¹⁹ Zob. wyrok WSA w Gdańsku z dnia 13 listopada 2024 r., sygn. akt II Sa/Gd 610/24, wyrok WSA w Warszawie z dnia 09 stycznia 2015 r., sygn. akt I SA/Wa 3252/14.

- tu szacunkowego (jako kara umowna, o ile takie postanowienie znajdują się w zawartej umowie o wycenę nieruchomości);
- 3) zwiększenie podstawy naliczania składki na ubezpieczenie OC rzeczoznawcy, z polisy którego zamawiający opinię zaspokoї roszczenie o zwrot poniesionych kosztów za jej sporządzenie (w przypadku gdy zwrot tych kosztów nie stanowi kary umownej, zaś sam ubezpieczyciel skutecznie nie podniesie zarzutu winy umyślnej w zamiarze bezpośrednim bądź ewentualnym autora operatu, wyłączającej odpowiedzialność ubezpieczeniową);
 - 4) negatywną opinię w trakcie starań o wpis na listę biegłych sądowych, która może przeważać o odmowie wpisu przez prezesa właściwego sądu okręgowego;
 - 5) przyjęcie opinii jako dowodu w postępowaniu dyscyplinarnym przed właściwym ministrem²⁰.

Autorowi operatu szacunkowego, który został oceniony negatywnie przez zespół oceniający danej komisji opiniującej/arbitrażowej przysługuje ograniczona liczba działań mających na celu ochronę jego praw. Może on złożyć odwołanie do kolegium arbitrażowego, o ile takie jest przewidziane w regulaminie dot. opiniowania w danej organizacji zawodowej (co stanowi rzadkość). Autor operatu nie może zaskarżyć opinii stowarzyszenia do sądu administracyjnego, bowiem w ocenie NSA w wyroku z dnia 17 października 2012 r., sygn. akt II GSK 1499/12, sama opinia nie stanowi o przyznaniu stronie praw lub nałożeniu na nią obowiązków (co jest istotą aktów prawnych będących przedmiotem kognicji sądu administracyjnego), lecz jest jedynie sposobem oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę (wskazując tylko na stwierdzone uchybienia przy negatywnej ocenie)²¹. Podobnie rzeczoznawcy majątkowemu nie przysługują żadne środki odwoławcze w postępowaniu administracyjnym, dla potrzeb którego sporządził zaopiniowany negatywnie operat szacunkowy (wobec nieposiadania statusu strony), więc nie może się bronić przed opinią stowarzyszenia, składając odwołanie do organu wyższej instancji od decyzji organu, który oparł się na opinii stowarzyszenia. Rzeczoznawca może jedynie złożyć pismo wyjaśniające do organu prowadzącego postępowanie, w którym wskaże na wady, błędy, sprzeczności, niezupełności itd., popełnione przez zespół oceniający w swojej opinii

– które organ winien rozważyć w ramach swobodnej oceny dowodów przed wydaniem rozstrzygnięcia.

Podobnie autor operatu nie może skierować wniosku o wszczęcie z urzędu postępowania dyscyplinarnego wobec rzeczoznawców z zespołu oceniającego, gdyż czynności polegające na ocenie prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego nie podlegają odpowiedzialności zawodowej, wobec zamkniętego katalogu przesłanek determinujących tę odpowiedzialność, zawartego w art. 175 ust. 1–3 ugn (co należałoby zmienić, wobec obowiązku dokonania przez zespół oceniający wszelkich czynności według takich samych zasad, jakie obowiązują przy jego sporządzeniu)²².

Rzeczoznawcy pozostaje zatem wyłącznie możliwość obrony swoich praw w postępowaniu cywilnym przed sądem powszechnym, które poprzedzać może wezwanie organizacji zawodowej do wycofania opinii z obrotu prawnego poprzez złożenie stosownego oświadczenia (co zapewne nie spotka się z aprobatą członków zespołu oceniającego, zmuszonego tym samym do zwrotu pobranego wynagrodzenia) lub zaproszenie do mediacji (podczas której obie strony mogą rozwiązać spór w sposób polubowny, sporządzając ugodę możliwą do zatwierdzenia przez sąd). W przypadku odmowy przez zespół oceniający/organizację zawodową chęci współpracy, rzeczoznawca może (już bez ewentualnych dylematów moralnych) wystąpić z roszczeniem odszkodowawczym do poszczególnych członków zespołu oceniającego i stowarzyszenia (każdego z nich odrębnie²³) za naruszenie dóbr osobistych na podstawie art. 24 Kodeksu cywilnego, poprzedzonym przedsądowym wezwaniem do zapłaty/zaniechania naruszeń²⁴. Roszczenie może przyjąć charakter majątkowy (zadośćuczynienie pieniężne musi obejmować kwotę nie mniejszą niż 50 tys. zł, jeżeli rzeczoznawca przewiduje ewentualną konieczność złożenia skargi kasacyjnej do Sądu Najwyższego) lub niemajątkowy (np. przeprosiny na stronie internetowej stowarzyszenia).

Na marginesie należy wskazać, że zaspokojenie zasądnego roszczenia rzeczoznawcy wobec członków zespołu oceniającego z polisy ubezpieczeniowej stowarzyszenia na tę okoliczność może nie mieć miejsca w przypadku skutecznego podniesienia w toku postępowania przez ubezpieczyciela przesłanki wyłączającej jego odpowiedzialność w postaci winy umyślnej (zarówno w zamiarze bezpośrednim jak i ewentualnym) członków zespołu oceniającego, jak też

²⁰ Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

²¹ Por. postanowienie TK z dnia 2 kwietnia 2014 r., sygn. akt SK 26/13 w którym stwierdzono, że przedmiotem ochrony w postępowaniu realizowanym w trybie art. 157 ust. 1 ugn nie są prawa rzeczoznawcy (autora opiniowanego operatu) lecz sytuacja prawna podmiotów, która uległa aktualizacji na podstawie sporządzonego przez niego operatu szacunkowego.

²² Pozytywnym przejawem w tym zakresie jest objęcie odpowiedzialnością działań rzeczoznawców dokonujących oceny prawidłowości sporządzonego operatu w projekcie Kodeksu Etyki Zawodowej PFSRM (<https://psrwn.pl/prosba-o-zgłaszanie-uwag-projekt-roboty-zespołu-ds-etyki-zawodowej/>).

²³ Por. wyrok SN z dnia 8 listopada 2012 r., sygn. akt I CSK 177/12.

²⁴ Pierwsze nagłośnione przypadki w takich sprawach przyjęto do rozstrzygnięcia w sprawach o sygn. akt IVC 1364/23 oraz IIII 3076/23, prowadzonych przez sądy rejonowe w Warszawie.

uchybień proceduralnych wynikających z naruszeń postanowień regulaminu dot. opiniowania operatów danej organizacji zawodowej. Autor operatu może rozważyć dodatkowo ściganie z oskarżenia prywatnego czynu zniesławienia w rozumieniu art. 212 Kodeksu karnego, z uwagi na pomówienie o działaniach które miały być niezgodne z prawem w związku ze sporządzeniem operatu, narażając go tym samym na utratę zaufania potrzebnego dla danego zawodu²⁵. Skuteczne pociągnięcie do odpowiedzialności prawnej może nastąpić już w przypadku obalenia chociażby jednego zarzutu wyartikulowanego w opinii przez zespół oceniający (bez znaczenia pozostaje ewentualna zasadność pozostałych). Uwzględniając fakt, iż w niektórych opiniach członkowie zespołu formułują nie pojedyncze, lecz cały szereg zarzutów (być może chcąc w ten sposób uzasadnić wysokość pobieranych apary) to prawdopodobieństwo niezasadności chociażby jednego z nich wydaje się jest stosunkowo wysokie.

Ponadto, jeżeli jest to uzasadnione okolicznościami sprawy, rzeczoznawca może sporządzić zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa przez członków zespołu oceniającego wskutek wydania fałszywej opinii na podstawie art. 271 Kodeksu karnego, z uwagi na poświadczenie przez osobę uprawnioną do wystawienia dokumentu (tutaj rzeczoznawcy majątkowego, jako członka zespołu oceniającego w ramach procedury oceny prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego na podstawie art. 157 ust. 1 pkt 1 UGN) nieprawdy co do okoliczności mającej znaczenie prawne (przy czym zachodzić tu może postać kwalifikowana czynu, która następuje w celu osiągnięcia korzyści majątkowej – tutaj wynagrodzenia za sporządzenie opinii)²⁶. Ewentualnie w przypadku realizacji opinii na podstawie postanowienia sądu, autor operatu może rozważyć zasadność złożenia zawiadomienia o możliwości popełnienia przestępstwa przez członków zespołu oceniającego na podstawie art. 233 § 4 Kodeksu karnego za przedstawienie fałszywej opinii, mającej służyć jako dowód w sprawie (sprawdzając w aktach sprawy, czy członkowie zespołu oceniającego zostali uprzedzeni o odpowiedzialności karnej lub złożyli przyrzeczenie). Skazanie członków zespołu oceniającego, choćby symboliczne pod względem wysokości orzeczonej kary, automatycznie spowoduje utratę przez nich uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (wobec wymagania art. 177 ust. 1 pkt 2 ugn).

Ponadto autor operatu może złożyć skargę do organów stowarzyszenia na działalność członków zespołu ocenia-

jącego lub przewodniczącego komisji oceniającej/arbitrażowej, w szczególności do komisji etyki, komisji rewizyjnej, zarządu i walnego zebrania członków (do każdego z nich niezależnie od siebie).

W odniesieniu do samej organizacji zawodowej rzeczoznawca może zaś skierować zawiadomienie do organu nadzorczego (najczęściej starosta, prezydent miasta na prawach powiatu) o naruszeniu postanowień regulaminu dotyczącego opiniowania operatów szacunkowych, które stowarzyszenie samo przyjęło do stosowania – w przypadku uchybienia procedurze w niej zawartej (np. odnoszącej się do sposobu informowania autora operatu o wszczętym postępowaniu, sposobu rozpatrzenia wyjaśnień autora operatu składanych w toku procedury oceny).

Doświadczenie życiowe wskazuje, że dopiero widmo zasądzenia roszczeń odszkodowawczych od organizacji zawodowej lub samych członków zespołów oceniających, zmusza do refleksji w kwestii odpowiedzialności za sporządzone opinie, determinując konieczność stosownych zmian proceduralnych. Znany jest przypadek zawieszenia działalności komisji opiniującej/arbitrażowej po nagłośnieniu w środowisku zawodowym sytuacji dochodzenia roszczeń od członków zespołu oceniającego za naruszenie dóbr osobistych, spowodowanych wydaniem negatywnej opinii o prawidłowości sporządzonego operatu.

Podsumowanie

Opinia organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, wydana w trybie art. 157 ugn ma postać kwalifikowanej, bo odnoszącej się do sfery merytorycznej, oceny prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego. Z uwagi na skutki jakie może wywołać (poprzez oparcie rozstrzygnięcia organu/sądu się na jej podstawie), winna zostać sporządzona z należytą starannością, i przebiegać według takich samych zasad, jakie obowiązują przy sporządzaniu operatu szacunkowego. Choć w opinii nie określa się samej wartości nieruchomości (będącej ostatnią czynnością w procedurze wyceny, sprowadzającą się do iloczynu obliczonej wartości jednostkowej i ilości jednostek porównawczych np. m² gruntu), to wszelkie poprzedzające tę czynność procedury winny przebiegać według takich samych zasad tzn. dokonania wszelkich wymaganych prawem czynności m.in. oględzin, analizy rynku, identyfikacji nieruchomości podobnych, obliczenia trendu zmiany cen, ustalenie istotnych cech wpływających na wartość (cech rynkowych) i siły ich wpływu na ceny (wagi), celem skonfrontowania otrzymanych wyników z analizami zawartymi w opiniowanym operacie. Działania zespołu oceniającego nie mogą się zatem ograniczać (co jest niestety zjawiskiem nagminnym) do niepopartego dowodami negowania stanowiska wyrażonego przez

²⁵ Por. wyrok SO w Sieradzu z dnia 27 czerwca 2019 r. (sygn. akt I C 76/19).

²⁶ Por. wyrok TK z dnia 12 czerwca 2008 r., sygn. akt K 50/5, wyrok SN z dnia 07 grudnia 2001 r., sygn. akt IV KKN 563/97, wyrok SN z dnia 29 maja 2015 r., sygn. akt V CSK 479/14, wyrok SN z dnia 15 stycznia 2021 r., sygn. akt V CSKP 201/21.

rzeczoznawcę w operacie szacunkowym na podstawie przeprowadzonych przez niego analiz, lecz zostać udowodnione poprzez przedstawienie wyników swoich badań w ramach poszczególnych elementów procedury wyceny, które zaprzęczałyby (obiektywnie kwestionowały) ustalenia rzeczoznawcy, a których on nie byłby już w stanie skutecznie podważyć.

Trwające od wielu lat złe praktyki w tym aspekcie sprwadają się często do gołosłownych stwierdzeń zespołów oceniających, kwestionujących wyniki analiz autora operatu bez poparcia ich żadnymi weryfikowalnymi dowodami. Często ocena operatu następuje nie w aspekcie przepisów prawa lecz przez pryzmat własnych (nie rzadko błędnych) praktyk rzeczoznawców wchodzących w skład zespołu oceniającego lub co gorsza przyrównywania treści operatu do bliżej nieokreślonego, idealnego wzorca, do którego sami członkowie zespołu oceniającego nigdy się nie zbliżyli w swojej własnej praktyce zawodowej (wykazując tym samym postawę pełną hipokryzji).

W obecnym stanie rzeczy (przy ograniczaniu się do stawiania zarzutów, bez konieczności ich udowodnienia za pomocą stosownych dowodów, w tym obliczeń) działalność rzeczoznawców w komisjach opiniujących/arbitrażowych może się jawić w oczach niektórych jako łatwy zarobek stanowiący dywersyfikację źródeł dochodów lub pomysł na zawodową emeryturę, nie zaś jako szczególnie odpowiedzialna funkcja w gronie rzeczoznawców majątkowych. Ciężar tej odpowiedzialności przyjmuje materialny wymiar dopiero w momencie, gdy podniesione zostają zarzuty wobec nieuprawnionych działań członków zespołów oceniających i idących za nimi roszczeń odszkodowawczych.

Wydaje się, że przeprowadzenie gruntownej reformy działalności komisji opiniujących/arbitrażowych jest konieczne i uzasadnione, w szczególności w aspekcie transparentności realizowanych czynności przez zespół oceniający w procedurze oceny prawidłowości sporządzonego operatu poprzez opieranie się na obiektywnych przesłankach w tym obliczeniach oraz zagwarantowania możliwości skutecznej obrony przed niekorzystnym rozstrzygnięciem przez jego autora. Celem reformy powinna być zmiana postrzegania procedury opiniowania jako *długotrwałej, kosztownej i dającej wątpliwe rezultaty*. W przeciwnym wypadku należy założyć, iż cierpliwość właściwego ministra ulegnie w pewnym momencie wyczerpaniu, a instytucja zawarta w art. 157 ust. 1 ugn zostanie przejęta do realizacji przez to ministerstwo. ■

BIBLIOGRAFIA

1. Drobyszewska M.: *Ocena prawidłowości operatu szacunkowego a spór o wartość nieruchomości*. Rzeczoznawca Majątkowy nr 2/2018(98).
2. Durzyńska M.: *Kłopot z art. 157 – ocena operatu szacunkowego*. Geodeta nr 9/2015(244).
3. Jędrzejewski H.: *Zmiana ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz jej skutki dla funkcjonowania zawodu rzeczoznawstwo majątkowe i zawodów pokrewnych*. Wycena Nieruchomości i Przedsiębiorstw nr 3/2017(3).
4. *Stanowisko Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w sprawie poprawy wiarygodności wycen: Wycena Nieruchomości i Przedsiębiorstw nr 2/2017(2)*.

Artykuł prezentuje wyłącznie poglądy autora.

Zygmunt Kamiński jest rzeczoznawcą majątkowym, prawnikiem, wykładowcą akademickim

Z głębokim żalem i smutkiem zawiadamiamy, że w dniu 13 czerwca 2025 roku zmarł **Henryk Masternak** – przewodniczący Lubuskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Zielonej Górze w latach 2011–2022, wieloletni członek Rady Krajowej PFSRM. Wiceprezydent PFSRM w kadencji 2016–2019. Członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej w latach 2007–2024.

Z ogromnym zaangażowaniem oraz pasją pracował na rzecz rzeczoznawstwa majątkowego, dzieląc się swoją wiedzą oraz doświadczeniem zawodowym.

Cześć Jego pamięci!

Koleżanki i Koledzy rzeczoznawcy



Śp.
**Henryk
Masternak**

13.05.1948 - 13.06.2025

foto: Aeroklub Ziemi Lubuskiej

Kiedy rzeczoznawca majątkowy może liczyć na wypłatę odszkodowania z ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej? Przykłady roszczeń i decyzji ubezpieczyciela

Zawód rzeczoznawcy majątkowego niesie ze sobą nie tylko prestiż, ale także odpowiedzialność związaną z ryzykiem błędów, które mogą skutkować poważnymi konsekwencjami finansowymi. Dotyczy to zarówno rzeczoznawców jak i samych klientów. Błędnie sporządzone operaty szacunkowe mogą powodować szkody i prowadzić do zgłaszania roszczeń przez samorządy, firm czy osoby fizyczne. Właśnie dlatego dobrze dobrana polisa OC staje się rzeczywistym narzędziem ochrony zawodowej. W artykule analizujemy przypadki szkód oraz pokazujemy, jak w praktyce działa ubezpieczenie OC rzeczoznawcy.

Rzeczoznawca majątkowy to zawód cechujący się dużą odpowiedzialnością. Od jego opinii mogą zależeć decyzje inwestycyjne, wysokość odszkodowań, wartość podatkowa nieruchomości, czy nawet losy przedsięwzięć publicznych. Dlatego operaty szacunkowe to dokumenty, które mają realny wpływ na wiele sfer życia gospodarczego i prywatnego. Ich znaczenie wykracza daleko poza samą wartość nieruchomości.

Operat szacunkowy, czyli dokument potwierdzający wartość nieruchomości, musi być przygotowany zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi i zasadami sztuki wyceny. W przeciwnym razie może wywołać poważne skutki finansowe dla zleceniodawcy – a w konsekwencji również poważne roszczenia wobec samego rzeczoznawcy.

Błąd w operacie – podstawa do dochodzenia roszczeń od rzeczoznawcy

Klient – osoba fizyczna, firma czy instytucja publiczna – który zauważa, że operat szacunkowy zawiera istotne błędy (np. w wycenie, powierzchni, zastosowanej metodologii) może dochodzić swoich praw z tytułu nienależytego wy-

konania usługi. Jeśli doznał uszczerbku majątkowego, ma podstawy do ubiegania się o naprawienie powstałej z winy rzeczoznawcy majątkowego szkody, czyli odszkodowania lub zadośćuczynienia.

Szkoda – w przypadku błędu rzeczoznawcy majątkowego może polegać m.in. na: zaniżonym odszkodowaniu, zawyżonych opłatach adiacenckich lub skarbowych, niemożności użycia operatu w celu planowanym (np. bank go odrzuca) czy problemach z decyzją administracyjną (np. zatwierdzeniem projektu budowlanego).

Przypadki szkód – realne konsekwencje błędnych operatów

► Wypłata: 12 800 zł – uchybienia też mogą skutkować roszczeniem

W tej sprawie Urząd Miasta Łodzi postanowił zweryfikować operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę w sprawie ustalenia wartości odszkodowania za ustanowienie służebności przesyłu. Dokument został przekazany do Komisji Opiniującej działającej przy jednym z regionalnych stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, która wydała opinię negatywną. Samorząd poniósł koszt dodatkowej opinii, co stanowiło szkodę w jego majątku, a ze względu na negatywną opinię komisji w sprawie pierwotnego operatu, dochodził od rzeczoznawcy zwrotu tych kosztów. Rzeczoznawca został zobowiązany do zwrotu kosztów dodatkowej opinii, co wyniosło 12 800 zł – kwota została pokryta przez PZU z ubezpieczenia OC.

Co istotne, **rzeczoznawca nie zgadzał się z zarzutami. Twierdził, że operat został wykonany zgodnie z obowiązującymi zasadami, a ewentualne rozbieżności wynikają z nieodookreślenia metodologii i różnic w interpretacjach akademickich.** Komisja wskazała jednak na konkretne uchybienia:

zamienne stosowanie pojęć „wynagrodzenie” i „służebność przesyłu”, brak dokładnego opisu przebiegu służebności, nieprecyzyjne odniesienia do planu miejscowego oraz skalę mapy utrudniającą lokalizację nieruchomości.

Przykład ten prowadzi do wniosku, że nawet przy niejednoznacznych przepisach, błędy interpretacyjne mogą zostać zakwalifikowane jako zawodowe uchybienia skutkujące szkodą finansową.

► Wpłata: 14 760 zł – błąd w operacie dla samorządu

W kolejnym przypadku rzeczoznawca został powołany przez prezydenta miasta do sporządzenia operatu szacunkowego na potrzeby wyceny nieruchomości. Jednak Wojewoda zakwestionował wartość przedstawioną w operacie i skierował sprawę do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.

Komisja Opiniująca PSRWN w Olsztynie orzekła, że operat zawierał szereg nieprawidłowości, w tym: przyjęcie błędnych założeń do wyceny, nieprawidłowe określenie powierzchni budynku oraz brak rzetelnej analizy lokalnego rynku nieruchomości. Mimo że **rzeczoznawca nie zgadzał się z decyzją Komisji, PZU uznało odpowiedzialność i wypłacił 14 760 zł odszkodowania. Większość świadczenia stanowiły koszty samorządu, które zostały poniesione w związku z weryfikacją operatu.**

Przypadek ten wskazuje, że nawet w sytuacjach, gdy operat wykonywany jest na zlecenie władz samorządowych, może dojść do sporu między instytucjami publicznymi co do prawidłowości wyceny – a odpowiedzialność za ewentualne błędy ponosi rzeczoznawca.

► Wpłata: niemal 12 tys. zł za nieprawidłową wysokość udziału w częściach wspólnych

W Słupsku doszło do zgłoszenia szkody z OC rzeczoznawcy majątkowego w związku z błędami popełnionymi podczas inwentaryzacji lokali w budynku. **Rzeczoznawca błędnie określił powierzchnię jednego z lokali oraz nieprawidłowo ustalił wysokość udziałów właścicieli lokali w częściach wspólnych budynku.**

Sprawa trafiła do Sądu Rejonowego w Słupsku, który przyznał rację poszkodowanej i uznał, że błąd rzeczoznawcy był istotny i skutkował szkodą. Mimo że rzeczoznawca nie zgadzał się z tym orzeczeniem, ubezpieczyciel wypłacił odszkodowanie w wysokości 11 862 zł.

Ten przypadek pokazuje, że nawet jeśli rzeczoznawca nie uznaje winy, decyzja sądu może przesądzić o odpowiedzialności zawodowej i konieczności pokrycia szkody z polisy OC.

► Wpłata: 6 340 zł z regresem do rzeczoznawcy

W tej sprawie właściciel gruntów, których wycena miała posłużyć do ustalenia odszkodowania za przejęcie terenu pod

drogę, nie zgodził się z operatem sporządzonym przez rzeczoznawcę. Zarzucił błędy w wycenie i skierował sprawę do Komisji Opiniującej. W wydanej opinii Komisja stwierdziła wprost, że operat został przygotowany bez zachowania zasady szczególnej staranności. W dokumencie przekazanym do PZU znalazła się również adnotacja wskazująca na możliwość rażącego niedbalstwa.

PZU wypłaciło poszkodowanemu odszkodowanie w wysokości 6 340 zł. WAŻNE! Brak regresu w polisie – wypłata odszkodowania i zwrot rzeczoznawcy.

Zgodnie z przepisami, w przypadku obowiązkowego OC – nawet w razie rażącego niedbalstwa – odszkodowanie i tak musi zostać wypłacone poszkodowanemu. Różnica polega na tym, że bez tej klauzuli, ubezpieczyciel mógłby następnie dochodzić od ubezpieczonego rzeczoznawcy zwrotu wypłaconej kwoty.

Ten przypadek stanowi jasną ilustrację tego, jak duże znaczenie ma rozszerzenie ochrony ponad ustawowe minimum – szczególnie, gdy zarzuty dotyczą nie tylko błędu zawodowego, ale również rażącego zaniedbania.

Brak wypłaty odszkodowania z OC rzeczoznawcy

► Odmowa wypłaty: 16 tys. zł roszczenia

W jednym z przypadków poszkodowana zakwestionowała poprawność operatu szacunkowego, który posłużył jako podstawa do naliczenia opłaty adiacenckiej. Wskazywała, że operat zawierał odstępstwa od przepisów prawa i istotne błędy metodologiczne, które znacząco wpłynęły na wartość nieruchomości. Roszczenie opiewało na kwotę 16 tys. zł.

Ubezpieczyciel, po analizie akt sprawy oraz wyjaśnieniach rzeczoznawczynie, odmówił wypłaty odszkodowania. Decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu stwierdzała bowiem, że operat został sporządzony prawidłowo. Dodatkowo PZU podkreśliło, że poszkodowana nie miała formalnej relacji prawnej z rzeczoznawcą – brak było umowy czy zlecenia.

Sprawa ta pokazuje, jak ważne jest formalne powiązanie stron oraz precyzyjne zdefiniowanie szkody w świetle przepisów o odpowiedzialności cywilnej.

► Odmowa wypłaty: 681 tys. zł

Zgłoszone roszczenie na tak wysoką sumę wynikało z rzekomych błędów w operacie, który posłużył do zakupu nieruchomości. Błędy w nim zawarte miały wpływ na dalsze procesy budowlane i administracyjne. Jednak brak dokumentacji potwierdzającej związek przyczynowo-skutkowy wykluczył wypłatę odszkodowania. Warto zwrócić uwagę, że przy wysokich roszczeniach to właśnie dokumentacja decyduje o odpowiedzialności.

Poszkodowana osoba domagała się odszkodowania, twierdząc, że błędy w operacie zaniżyły wartość nieruchomości i wpłynęły na opłaty adiacenckie. Ubezpieczyciel odmówił wypłaty, wskazując brak związku prawnego pomiędzy rzeczoznawcą a poszkodowanym. Przypadek ten pokazuje, że nie zawsze samo istnienie opinii błędnej oznacza odpowiedzialność rzeczoznawcy.

Powyższa sprawa pokazuje jak wysokie mogą być roszczenia wobec rzeczoznawcy majątkowego i dlaczego tak ważny jest świadomy wybór sumy gwarancyjnej ubezpieczenia.

Ochrona rzeczoznawcy w OC obowiązkowym

Minimalna – dlatego i często wybierana przez rzeczoznawców majątkowych – suma gwarancyjna określona jest na poziomie 10 000 euro, może być niewystarczająca w przypadku poważniejszych błędów.

Odpowiedzialność zawodu rzeczoznawcy majątkowego jest coraz większa. Wynika to z sytuacji na rynku nieruchomości – zwiększona liczba transakcji, rosnąca wartość nieruchomości, dla których sporządzane były operaty powoduje, że suma gwarancyjna powinna być dostosowana do nowych okoliczności rynkowych.

Tymczasem w ramach obowiązkowego OC dostępnych jest 13 sum, aż do 1 miliona euro. Co więcej w ubezpieczeniu OC dobrowolnym można dodatkowo rozszerzyć ochronę nawet do 10 mln złotych.

Pierwszy obrońca rzeczoznawcy – ważna rola PZU

Warto pamiętać, że w przypadku zgłoszenia roszczenia, ubezpieczyciel pełni rolę pierwszego obrońcy rzeczoznawcy majątkowego. To właśnie zakład ubezpieczeń weryfikuje, czy dana szkoda rzeczywiście powstała, czy istnieje związek przyczynowo-skutkowy oraz czy rzeczoznawca ponosi odpowiedzialność zawodową. Dzięki temu już na wczesnym etapie możliwe jest odparcie niezasadnych roszczeń bez konieczności angażowania rzeczoznawcy w spór. To kolejny argument, by traktować ubezpieczenie OC nie tylko jako wymóg ustawowy, ale realne wsparcie i ochronę wykonywanej działalności.

Wnioski dla rzeczoznawców

1. **Zakres ochrony ma znaczenie.** Ubezpieczenie podstawowe może nie wystarczyć, pokryje tylko roszczenia do sumy 10 tys. euro. Warto rozszerzyć ochronę o wyższą sumę gwarancyjną.
2. **Wykupienie klauzuli regresowej** – chroni w najtrudniejszych sytuacjach, gdy szkoda jest efektem rażącego niedbalstwa.
3. **Dokumentuj relacje z klientem** – umowa, zlecenie, potwierdzenie przekazania operatu. Brak dokumentacji to

ryzyko odmowy wypłaty odszkodowania w razie popełnienia błędu.

4. **Stale aktualizuj wiedzę** i stosuj zalecane standardy – nie są obligatoryjne, ale ich niestosowanie może być argumentem w przypadku sporu.

Rzeczoznawca majątkowy, działając z należytą starannością, ma prawo do błędu. Ale dobrze dobrana polisa OC pozwala ten błąd naprawić, chroniąc zarówno jego interes, jak i interes klienta.

Podstawa prawna i zakres ubezpieczenia OC rzeczoznawcy

Każdy rzeczoznawca musi posiadać obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej. Wynika to z:

1. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
2. Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.,
3. Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych.

Ubezpieczenie OC chroni przed skutkami finansowymi błędów popełnionych przy:

- wycenie nieruchomości i urządzeń trwale z nią związanych,
- analizach rynku nieruchomości,
- opiniowaniu skutków planów miejscowych,
- określaniu bankowo-hipotecznej wartości,
- doradztwie inwestycyjnym,
- sporządzaniu inwentaryzacji i udziałów w częściach wspólnych.

Program ubezpieczeń dla rzeczoznawców przygotowany w ramach porozumienia PZU – PFSRM zawiera kilka ubezpieczeń, które stanowią doskonałe narzędzie wspierające rzeczoznawców majątkowych w zabezpieczeniu ich odpowiedzialności zawodowej.

Porozumienie funkcjonuje nieprzerwanie od 11 lat, dzięki tej współpracy rzeczoznawcy mają możliwość zawarcia ubezpieczeń zawodowych na preferencyjnych warunkach – niezależnie od rodzaju zatrudnienia czy formy prowadzonej działalności. Członkowie PFSRM mogą liczyć na merytoryczne wsparcie firmy iExpert.pl – z wieloletnim doświadczeniem na rynku ubezpieczeń zawodowych, który doradza rzeczoznawcom wybrać optymalny zakres ochrony. ■

*Hubert Sobczyński jest pracownikiem
firmy iExpert.pl S.A.*

Pierwszy Sąd Polubowny przy Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu

Zarząd Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu uchwałą z 10 czerwca 2025 r. powołał Sąd Polubowny specjalizujący się w sporach zakresu gospodarki nieruchomościami, w tym w szczególności opartych o wartość nieruchomości. Wzorowany jest na modelu Sądu Polubownego działającego przy Prokuraturii Generalnej RP. Partnerem inicjatywy jest Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu.

Specjalizacja: wartość nieruchomości, gospodarka nieruchomościami

Sąd prowadzi postępowania arbitrażowe, mediacyjne i koncyliacyjne w zakresie szeroko pojętej gospodarki nieruchomościami, ze szczególnym uwzględnieniem sporów, których osi jest wartość określona w operacie szacunkowym.

Mediacja w sporach o wartość nieruchomości ma obecnie charakter pilotażowy. Kluczowe znaczenie ma tu klauzula arbitrażowa dołączona do operatu szacunkowego, która otwiera drogę do polubownego rozwiązania konfliktu z poszanowaniem wiedzy eksperckiej autora wyceny, bez konieczności eliminowania spornego operatu z obrotu prawnego.

Projekt ekspercki i rozwojowy

– Mediacja w sporach o wartość nieruchomości została oparta na rozwiązaniach, które jako Pełnomocnik PFSRM ds. opracowania zasad i procedur arbitrażu i mediacji wypracowałam wraz z Zespołem ds. pozasądowego rozwiązywania sporów w gospodarce nieruchomościami – mówi Monika Drobyszewska, inicjatorka utworzenia sądu i jego obecna Przewodnicząca.

– Jest to projekt rozwojowy i nadal poszukujemy najlepszych rozwiązań. Dlatego w 2025 roku zostałam Pełnomocnikiem ds. mediacji i arbitrażu Stowarzyszenia Rzeczoznaw-

ców Majątkowych we Wrocławiu oraz naszego Partnera – Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu. W ramach tej funkcji reprezentuję oba stowarzyszenia w działaniach zmierzających do wypracowania skutecznych, eksperckich metod rozwiązywania sporów o wartość nieruchomości – dodaje.

Zaproszenie do współpracy

Organizatorzy Sądu zapraszają do współpracy wszystkie instytucje publiczne, organizacje pozarządowe i środowiska branżowe działające w obszarze alternatywnych metod rozwiązywania sporów (ADR).

Otwarte jest również zaproszenie dla rzeczoznawców majątkowych, którzy ukończyli studia podyplomowe z zakresu mediacji sądowych i pozasądowych – do aplikowania na funkcje stałych mediatorów, koncyliatorów i arbitrów w nowo powołanym Sądzie Polubownym.

Więcej informacji oraz regulamin działania Sądu dostępne są na stronie internetowej Stowarzyszenia.

1 lipca w siedzibie Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych odbyło się pierwsze zebranie Prezydium Sądu w składzie: Marta Cegielska, Monika Drobyszewska, Maria Hełdak, Monika Podwórna, Magdalena Szydlak. Sekretarzem Sądu jest Małgorzata Kredoszyńska. ■

SRM we Wrocławiu: ul. Piłsudskiego 74/312A,
50-020 Wrocław, tel. 71 341 91 97, tel. kom. 607 927 565
srm@srm.wroclaw.pl

Przewodnicząca Sądu Polubownego
Monika Drobyszewska
tel. kom. 607 811 442, m.drobyszewska@wp.pl



Fot.: Tomasz Pajorski

Odznaczeni odznakami honorowymi PFSRM w 2025 roku

Złote honorowe odznaki PFSRM

Aldona Góźdz	Warszawskie SRM
Dorota Jaworska	Podkarpackie SRM
Konstanty Nowak	SRM Ziemi Łódzkiej
Anna Szelągowska	Warszawskie SRM
Witold Szmukier	Małopolskie SRM
Marcin Szydłarski	Pomorskie TRM

Srebrne honorowe odznaki PFSRM

Leszek Dawid	Środkowopomorskie SRM
Marta Dąbrowska-Górecka	PSRWN im. A. Hopfera
Andrzej Flis	Środkowopomorskie SRM
Stanisława Grabska-Mędrala	PSRWN im. A. Hopfera
Joanna Grzesiak	SRM w Bydgoszczy
Katarzyna Kujawa	Środkowopomorskie SRM
Eugeniusz Kuzior	Łódzkie SRM
Michał Luto	PSRWN im. A. Hopfera
Agnieszka Maliszewska	Regionalne SRM w Lublinie
Dariusz Patkowski	Regionalne SRM w Lublinie
Przemysław Samełko	PSRWN im. A. Hopfera
Róża Stasińska	PSRWN im. A. Hopfera
Jolanta Sudykowska-Pacześniak	Podkarpackie SRM
Grażyna Wierzejewska-Tumm	Podkarpackie SRM
Dorota Wilkoszewska	PSRWN im. A. Hopfera
Mariusz Witczyk	PSRWN im. A. Hopfera
Edyta Włodarczyk-Laskowska	PSRWN im. A. Hopfera
Jacek Wolski	Środkowopomorskie SRM
Janina Zawadzka	PSRWN im. A. Hopfera

Brązowe honorowe odznaki PFSRM

Mirosław Inglot	Podkarpackie SRM
Dariusz Karpiński	SRM Ziemi Łódzkiej
Renata Kendziorska	SRM Ziemi Łódzkiej
Iwona Kubarek	ŚSRM im. A. Kalusa
Mirosław Kusek	Podkarpackie SRM
Ewa Lechowska	SRM Ziemi Łódzkiej
Janusz Lipowczan	ŚSRM im. A. Kalusa
Wioleta Lisik	ŚSRM im. A. Kalusa
Katarzyna Małyż	Regionalne SRM w Lublinie
Ewa Niewiadomska	Łódzkie SRM
Sebastian Prączko	Regionalne SRM w Lublinie
Agnieszka Sereda-Nagórka	Środkowopomorskie SRM
Magdalena Szczepaniuk	Regionalne SRM w Lublinie
Monika Wcisło	Regionalne SRM w Lublinie
Zbigniew Wołczyk	Podkarpackie SRM

Uchwała NSA w sprawie stosowania zasady korzyści

Wprowadzenie

Wobec odnotowanej rozbieżności orzecznictwa sądów administracyjnych w zakresie dotyczącym stosowania zasady korzyści określonej w art. 134 ust. 4 UGN¹ w kontekście ustaleń wynikających z § 49 ust. 4 Rozp.2023² (i odpowiadającego mu wcześniej § 36 ust. 4 Rozp.2004³) Prezes NSA skierował wniosek⁴ o podjęcie uchwały rozstrzygającej powstałe wątpliwości i ustalenie wiążącej wykładni przepisów prawa. Choć Prezes NSA w swoim wniosku nie odniósł się wprost do ograniczenia statuującego tzw. małą zasadę korzyści, wynikającą z § 49 ust. 3 Rozp.2023 (i odpowiadającego mu wcześniej § 36 ust. 3 Rozp.2004), lecz wskazał literalnie na ust. 4, który odnosi się do nieruchomości już przeznaczonej pod inwestycję drogową (na podstawie MPZP, SuiKZP czy DWZiZT) w dacie wydania decyzji ZRID, to jednak odesłanie w nim do odpowiedniego stosowania ust. 3 oraz wyjaśnienie relacji pomiędzy przepisami rozporządzenia a ustawy, pozwala na przyjęcie ustaleń uchwały NSA również dla nieruchomości przeznaczonych lub faktycznie użytkowanych na inne cele, aniżeli drogowe w dacie wydania decyzji ZRID⁵.

¹ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).

² Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r. poz. 1832).

³ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r. poz. 555).

⁴ Wniosek Prezesa NSA z dnia 23 października 2023 r. nr BO.511.19.2024 w trybie art. 264 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – PPSA (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 935 ze zm.) o podjęcie uchwały abstrakcyjnej o której mowa w art. 15 § 1 pkt 2 PPSA mającej na celu wyjaśnienie przepisów prawnych, których stosowanie wywołało rozbieżności w orzecznictwie sądów administracyjnych.

⁵ Powyższe oznacza, że w ramach realizacji zasady korzyści rzeczoznawca wyceniający nieruchomość przeznaczoną już w dokumentacji planistycznej pod drogę (tzw. zamrożenie planistyczne) dodatkowo bada faktyczny sposób korzystania z nieruchomości, który może stanowić np. teren zabudowy mieszkaniowej, teren przemysłowy i porównuje tak określoną wartość z wartością zgodną z celem wyłączenia tj. drogowym, a nie zaś z góry zakłada iż zasada korzyści nie ma zastosowania z uwagi na zbieżność przeznaczenia drogowego z drogowym celem wyłączenia.

Uchwała NSA z dnia 27 maja 2025 r., sygn. akt I OPS 1/24

NSA w składzie siedmiu sędziów⁶ podjął uchwałę, której sentencja sformułowana została dosyć niefortunnie z uwagi na brak jednoznacznego przesądzenia w jej treści o prawidłowości jednej z linii orzeczniczych⁷. Treść sentencji bowiem wskazała, iż określenie wartości nieruchomości wyłączonej⁸ lub przejętej na podstawie specustawy drogowej⁹, która na dzień wydania decyzji ZRID była przeznaczona pod inwestycję drogową, powinno nastąpić na podstawie § 49 ust. 4 Rozp.2023 (i odpowiadającego mu wcześniej § 36 ust. 4 Rozp.2004) z uwzględnieniem zasady korzyści określonej w art. 134 ust. 4 UGN. Zatem NSA w jednym zdaniu powołuje tzw. małą zasadę korzyści oraz tzw. klasyczną/pełną zasadę korzyści. Rozwianie wątpliwości nastąpiło jednakże w uzasadnieniu do uchwały. Na wstępie uzasadnienia scharakteryzowano poszczególne linie orzecznicze opowiadające się za klasyczną/pełną zasadą korzyści oraz małą zasadą korzyści wraz z argumentacją powoływaną przez reprezentujące je składy sędziowskie w swoich orzeczeniach. Argumentację tę szeroko opisałem

⁶ Sędziowie NSA: Jerzy Siegień – przewodniczący, Aleksandra Łaskarzewska – sprawozdawca, Elżbieta Kremer (współsprawozdawca), Iwona Bogucka, Jolanta Rudnicka, Marek Stojanowski, Marian Wolanin.

⁷ Sentencja wraz z uzasadnieniem do uchwały NSA z dnia 27 maja 2025 r., sygn. akt I OPS 1/24 dostępna na stronie internetowej NSA pod adresem <https://nsa.gov.pl/komunikaty/uchwala-siedmiu-sedziow-nsa-w-sprawie-zagadnienia-prawnego-dotyczacego-wywalaszczenia-nieruchomosci-sygn-akt-i-ops-1-24,news,4,1152.php>.

⁸ Pod pojęciem wyłączonej nieruchomości należy rozumieć nieruchomość lub jej część, która objęta została decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej i przejęta z mocy prawa na własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Stan wycenianej nieruchomości, będącej przedmiotem wyceny, przyjmuje bowiem skutki podziałowe wydanej decyzji wyłączeniowej, implikując konieczność oceny poszczególnych cech rynkowych z ich uwzględnieniem (zob. wyrok NSA z dnia 13 lipca 2023 r., sygn. akt I OSK 1341/22 oraz wyrok NSA z dnia 29 września 2022 r., sygn. akt I OSK 1936/19). Błędem jest zatem przyjmowanie cech właściwych dla nieruchomości przed wyłączeniem.

⁹ Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 311).



fot.: Pixabay

w swoim poprzednim artykule na temat stosowania zasady korzyści, do którego odsyłam zainteresowanych¹⁰. Przywołano również stanowiska Rzecznika Praw Obywatelskich oraz Prokuratora Prokuratury Krajowej, które opowiadały się za przyjęciem jako wiążącej klasycznej/pełnej zasady korzyści wynikającej z UGN, dzieląc linię orzecznictwa dającą prymat ustawy nad rozporządzeniem.

Skład siedmiu sędziów NSA w uzasadnieniu przyjętej uchwały podzielił zasadność wniosku Prezesa NSA o jej podjęcie, wskazując jednocześnie argumentację za przyjęciem jako wiążącej składy sędziowskie sądów administracyjnych zasady klasycznej/pełnej zasady korzyści, wynikającej z UGN. Przesądzone jednoznacznie o tym, że:

- przepis rozporządzenia nie może stanowić samoistnej i wyłącznej podstawy dla rekonstrukcji normy prawnej, służąc wyłącznie realizacji ustawowej zasady korzyści;
- celem rozporządzenia jest wykonywanie ustawy, a nie jej uzupełnianie czy modyfikacja (akt wykonawczy nie może normować kwestii nieuregulowanych w ustawie, nawet jeżeli mogłoby się to wydawać z jakiegoś punktu widzenia celowe lub pożądane);

- przyjęcie, że przepis rozporządzenia zawiera w istocie normę pozostającą w sprzeczności z ustawą prowadzi do niedopuszczalnego wyłączenia przepisu ustawowego i stworzenia w akcie rangi podstawowej samodzielnej normy prawnej – co byłoby sprzeczne z Konstytucją RP;
- odesłanie specustawy drogowej do odpowiedniego stosowania przepisów UGN i wydanych na jej podstawie rozporządzeń oznacza konieczność ich stosowania w całości a nie wybiórczo (upoważnienie ustawowe do wydania rozporządzenia nie daje bowiem podstaw do zmiany lub modyfikacji przepisów UGN rozporządzeniem wykonawczym, a tym samym możliwości wyłączenia klasycznej/pełnej zasady korzyści ze względu rodzaj czy przeznaczenie wywłaszczanej nieruchomości – tutaj drogowe).

Wyżej wymienione wnioski przedstawione zostały przez sędziów NSA w których (przeważająca) część w swoich wcześniejszych orzeczeniach opowiadała się za tzw. małą zasadą korzyści. Powyższe oznacza, że sędziowie NSA są skłonni do zmiany swojego stanowiska (naprawy błędu) wskutek analizy (siły) argumentów, i to bez względu na ich podnoszenie przez mniejszość (linia orzecznicza opowiadająca się za klasyczną/pełną zasadą korzyści obfitowała w zdecydowanie mniejszą ilość orzeczeń od tych reprezentujących małą zasadę korzyści) – stanowiąc tym samym wzór do naśladowania przez innych w szczególności rzeczoznawców majątkowych. Rzeczoznawcy najczęściej bowiem są postrzegani jako osoby, które uparcie pozostają przy swoich założeniach w procedurze wyceny, nawet pomimo obiektywnych przesłanek wskazujących na popełnione przez nich błędy metodyczne bądź oczywistą sprzeczność z przepisami prawa. Nie dopuszczają argumentów stron postępowania, próbując nieudolnie bronić się swoją niezidentyfikowaną wiedzą ekspercką/specjalną i doświadczeniem zawodowym. Tym samym jedynie wydłużają prowadzone postępowania (np. sądowe, administracyjne), wywołując jednocześnie frustrację interesariuszy wyceny wynikającą z ich bezsilności wobec „formalnej siły” biegłego w ocenie organu prowadzącego postępowanie. W wielu wypadkach zaś pokora rzeczoznawcy uchroniłaby organ i strony postępowania przed generowaniem zbędnych kosztów w tym powoływania nowego biegłego. Być może dopiero konieczność zwrotu pobranego wynagrodzenia przez danego rzeczoznawcę i partycypowanie w kosztach wynagrodzenia kolejnego biegłego spowodowałaby należytą refleksję nad jakością reprezentowanego warsztatu i skłonność do autokorekty w uzasadnionych przypadkach. Obecnie bowiem prawdziwym zwycięzcą postępowania wydaje się być biegły sporządzający pierwszą opinię w sprawie, która następnie zostaje słusznie zakwestionowana siłą argumentów zaś sąd bądź organ na

¹⁰ Kamiński Z.: *Interpretacja zasady korzyści w orzecznictwie sądowym*, Rzeczoznawca Majątkowy 4/2024(124), ss. 18–24.

wniosek stron decyduje o powołaniu nowego rzeczoznawcy. Pierwszy znika wtedy z postępowania z pobranym wynagrodzeniem bez ponoszenia żadnych konsekwencji dyscyplinarnych, cywilnych bądź karnych. Strony postępowania zadowolone choć z połowicznego sukcesu sprowadzenia postępowania do początku, nie dochodzą bowiem odpowiedzialności od biegłego, który swoim postępowaniem nie przysporzył profesji/środowisku zawodowemu rzeczoznawców argumentów budujących szacunek i zaufanie.

Przedmiotowa uchwała NSA, jak wskazano w uzasadnieniu, nie odnosi się do sytuacji w której:

- drogowy cel wywłaszczenia nieruchomości nie powoduje zwiększenia jej wartości – gdzie zastosowanie znajdzie art. 134 ust. 3 UGN, stanowiący o określeniu wartości nieruchomości dla celów odszkodowania według wartości dla aktualnego sposobu użytkowania/przeznaczenia¹¹;
- na rynku obrotu nieruchomościami nie ma nieruchomości o przeznaczeniu drogowym – gdzie podstawę określenia wartości stanowi wartość według przeznaczenia przeważającego wśród gruntów przyległych¹², powiększona na podstawie badania rynku nieruchomości o nie więcej niż 50% tj. zasada małej korzyści.

¹¹ Należy podkreślić, że pod sformułowaniem aktualny sposób korzystania należy uwzględnić przeznaczenie nieruchomości w dokumentacji planistycznej, wskazującej na możliwe warunki jej zagospodarowania (w przeciwnym wypadku może dojść do określenia wartości na poziomie niższym od właściwego tj. tzw. zasady niekorzyści np. wycenie gruntu użytkowanego rolniczo, który przeznaczony został w MPZP pod zabudowę mieszkaniową jako terenów rolnych, zamiast właściwych – mieszkaniowych). Jeżeli jednak aktualny sposób korzystania jest cenniejszy od przeznaczenia w dokumentacji planistycznej to podstawę wyceny stanowi faktyczny sposób korzystania z nieruchomości np. działka zabudowana na podstawie DWZiZT budynkiem mieszkalnym na terenie dla którego następnie uchwalono MPZP, rezerwując obszar nieruchomości np. pod tereny zieleni izolacyjnej lub tereny infrastruktury drogowej). Powyższe oznacza, że w przypadku rozbieżności przeznaczenia z faktycznym sposobem korzystania, rzeczoznawca winien określić wartość przedmiotu wyceny według tych dwóch stanów oraz stanu zgodnego z celem wywłaszczenia np. drogowym.

Zob. wyrok NSA z dnia 08 listopada 2021 r., sygn. akt I OSK 633/21, wyrok WSA w Poznaniu z dnia 14 lutego 2023 r., sygn. akt I SA/Po 816/22, wyrok WSA w Krakowie w wyroku z dnia 19 października 2018 r., sygn. akt II SA/Kr 915/18.

¹² Wobec braku wskazania w przepisie prawa czy analiza ma nastąpić według długości granicy z nieruchomością przyległą czy też powierzchni nieruchomości przyległych należy dokonać analizy w dwóch powyższych wariantach i zgodnie z zasadą korzyści przyjąć wariant korzystniejszy.

Przejdzie do określenia wartości przedmiotu wyceny według przeznaczenia przeważającego wśród gruntów przyległych może nastąpić wyłącznie po uprzednim zbadaniu rynku lokalnego, następnie rynku regionalnego i braku odnotowania dostatecznej ilości nieruchomości podobnych umożliwiających zastosowanie podejścia porównawczego (minimum 3 w metodzie porównywania parami) – co należy szczegółowo opisać w analizie rynku (wskazując transakcje nieruchomości drogowymi, które nie mogą posłużyć jako materiał porównawczy) jako uzasadnienie dla przyjęcia tej wyjątkowej procedury. Tak określoną wartość należy przyrównać do rynku nieruchomości drogowych (tych które nie mogły być przyjęte jako podobne w zbiorze nieruchomości, stanowiącym podstawę wyceny), celem ustalenia wysokości ewentualnego zwiększenia, jednak nie więcej niż 50%.

Sama procedura określenia wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomość wywłączoną w celu realizacji inwestycji drogowej obejmuje kolejno:

- 1) określenie wartości nieruchomości według aktualnego sposobu jej użytkowania (czyli przeznaczenia przed wywłaszczeniem);
- 2) określenie wartości nieruchomości według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z przeznaczenia zgodnego z celem wywłaszczenia (czyli przeznaczenia drogowego);
- 3) dokonanie porównania tych dwóch wartości w aspekcie ustalenia, czy przeznaczenie zgodne z celem wywłaszczenia (drogowe) skutkuje zwiększeniem wartości;
- 4) wskazanie jako wartości rynkowej nieruchomości większej z nich, będącej podstawą do ustalenia wysokości odszkodowania.

Błędem formalnym, dyskwalifikującym wartość dowodową operatu szacunkowego, jest zatem ograniczenie się przez rzeczoznawcę do określenia średniego poziomu cen w poszczególnych segmentach rynku (zgodnym z dotychczasowym przeznaczeniem np. rolnym, mieszkaniowym oraz aktualnym przeznaczeniem tj. drogowym) i przyjęcie na tej podstawie zasadności zastosowania zasady korzyści. Ograniczenie się w obliczeniach przy określaniu wartości przedmiotu wyceny tylko do jednego segmentu, który determinuje oszacowanie wartości na wyższym poziomie jest brakiem nieusuwalnym (bez znaczenia pozostaje stanowisko rzeczoznawcy o braku wpływu na ostatecznie określoną wartość).

Konsekwencje

Podjęcie przez NSA uchwały w sprawie właściwego stosowania zasady korzyści pozostaje niestety bez wpływu na decyzje, które zostały prawomocnie zakończone. Wobec zamkniętego katalogu przesłanek wznowienia postępowania administracyjnego, określonego w KPA¹³, zmiana wykładni prawa przez NSA pozostaje bez wpływu na charakter prawny wydanych decyzji o ustaleniu wysokości odszkodowania, które oparte zostały o małą zasadę korzyści oraz uzyskały klauzulę ostateczności/prawomocności. Biorąc pod uwagę uzasadnienie uchwały, która literalnie potwierdza zasadność argumentacji prymatu ustawy nad rozporządzeniem, które zostaje wydane na jej podstawie i w celu jej wykonania – wynikającej z ogólnych zasad prawa, obowiązujących bez względu na rozbieżne orzecznictwo sądów, powoduje negatywne reperkusje dla rzeczoznawców wyceniających dotychczas nieruchomości według małej zasady korzyści. Nie

¹³ Ustawa z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 572) – art. 145, 145a, 145b.

jest dla nich żadnym usprawiedliwieniem dotychczasowe podzielenie takiej linii orzeczniczej przez organ prowadzący postępowanie. Rzeczoznawca winien bowiem pozostać bezstronny i niezależny wobec interesariuszy wyceny (stron i organu). Jeżeli w jakiś sposób czynił zadość oczekiwaniom organu bądź bał się utraty zleceń wykazując tym samym ekonomiczne uzależnienie, to jedynie sam wystawił sobie mierne świadectwo w tym zakresie. Rzeczoznawca odpowiada bowiem materialnie za uszczerbek w majątku strony i to niezależnie od odpowiedzialności organu (Skarbu Państwa), który oparł swoje orzeczenie o opinię o wartości w formie operatu szacunkowego, stanowiącym główny dowód w sprawie. Ponadto rzeczoznawcy grozi odpowiedzialność karna z tytułu wypełnienia znamion przestępstwa tzw. fałszu intelektualnego, gdzie jako biegły (z racji pełnionej funkcji i posiadanych uprawnień) sporządza opinię, co najmniej godząc się na to, iż wnioski w niej przedstawione nie są prawdziwe, a tym samym poświadczają w niej nieprawdę co do okoliczności mającej znaczenie prawne¹⁴. Należy podkreślić, że rzeczoznawca nie będzie mógł pokryć powstałej szkody z polisy ubezpieczeniowej w przypadku podniesienia przez ubezpieczyciela klauzuli wyłączenia odpowiedzialności ubezpieczeniowej od czynności, które rzeczoznawca wykonał umyślnie (zarówno w zamiarze bezpośrednim jak i ewentualnym)¹⁵. Nie ulega bowiem wątpliwości, że wszelkie czynności w procedurze szacowania nieruchomości z uwagi na swoją specyfikę mają charakter umyślny, zaś stopień winy jest odpowiednio większy od przeciętnego z uwagi na kryterium oceny wymaganej staranności z racji zawodowego charakteru wykonywanej działalności.

Analogicznie rzeczoznawca dotknięty negatywną opinią o prawidłowości sporządzonego przez siebie operatu szacunkowego przez organizację zawodową, której ocena została oparta o małą zasadę korzyści jako właściwą (pomimo rozbieżności orzeczeń w tym zakresie, co nota bene powinno stanowić podstawę powstrzymania się od postawienia zarzutu przez zespół oceniający) zamiast zastosowanej przez autora ocenianego operatu klasycznej/pełnej zasady korzyści, może (powinien) wystosować roszczenia odszkodowawcze w kierunku członków zespołu oceniają-

cego i organizacji zawodowej (każdego z nich odrębnie). Podobnie sytuacja przedstawia się w odniesieniu do członków Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, którzy uczynili zarzut rzeczoznawcy oparty na takich przesłankach (choć tutaj znajdą bardziej zastosowanie procedury właściwe dla prawa karnego).

W odniesieniu zaś do postępowań w toku, niezakończonych dotąd ostateczną/prawomocną decyzją w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania rzeczoznawca winien dokonać korekty poprzez sporządzenie nowego operatu szacunkowego uwzględniającego wytyczne podjętej uchwały NSA.

Podsumowanie

Uchwała NSA w sprawie stosowania zasady korzyści rozstrzyga ostatecznie o właściwej wykładni tej instytucji prawnej, zgodnej z Konstytucją RP oraz ogólnymi regułami systemu prawa. Należy spodziewać się zatem ujednolicenia prowadzonych postępowań w zakresie ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości. Istnieje również pewne ryzyko wystąpienia przez strony postępowań z roszczeniami odszkodowawczymi w kierunku rzeczoznawców którzy opierali się w swoich opiniach na zasadzie małej korzyści (wbrew ogólnym zasadom prawa). Funkcjonujące na rynku kancelarie prawne, specjalizujące się w prawie wywłaszczeniowym, zapewne z chęcią będą wspierać podmioty dotknięte „zaniżonym odszkodowaniem” w dochodzeniu swoich roszczeń przeciwko rzeczoznawcom. ■

Zygmunt Kamiński jest rzeczoznawcą majątkowym, prawnikiem, wykładowcą akademickim



foto: Pixabay

¹⁴ Por. wyrok SN z dnia 07 grudnia 2001 r., sygn. akt IV KKN 563/97, wyrok SN z dnia 29 maja 2015 r., sygn. akt V CSK 479/14, wyrok SN z dnia 15 stycznia 2021 r., sygn. akt V CSKP 201/21.

¹⁵ Winę umyślną zachodzi gdy sprawca ma zamiar naruszenia obowiązujących nakazów lub zakazów i chce je przekroczyć (zamiar bezpośredni) albo przewiduje taką możliwość godząc się na ten skutek (zamiar ewentualny). Wina nieumyślna zachodzi gdy sprawca nie chce postępować bezprawnie i chociaż przewiduje taką możliwość, nie godzi się na ten skutek, bezpodstawnie sądząc, że go uniknie (lekkomyślność, rażące niedbalstwo) albo gdy sprawca jest nieświadomy tego, że jego zachowanie może być bezprawne, chociaż miał możliwość i powinność dokonania właściwej oceny sytuacji, gdyby działał z dostateczną starannością (niedbalstwo).

Kalendarz prawny

(kwiecień–czerwiec 2025 r.)

1. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 6 marca 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z dnia 26 marca 2025 r. poz. 379).

2. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 6 marca 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo budowlane (Dz.U. z dnia 1 kwietnia 2025 r. poz. 418).

3. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 marca 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz.U. z dnia 2 kwietnia 2025 r. poz. 428).

4. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 marca 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz.U. z dnia 9 kwietnia 2025 r. poz. 468).

5. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 marca 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o wspieraniu nowych inwestycji (Dz.U. z dnia 9 kwietnia 2025 r. poz. 469).

6. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 3 kwietnia 2025 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w czwartym kwartale 2024 r., z podziałem na województwa (M.P. z dnia 10 kwietnia 2025 r. poz. 304).

7. Obwieszczenie Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 20 marca 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Finansów, Inwestycji i Roz-

woju w sprawie wykazu nieruchomości przekazywanego Krajowemu Zasobowi Nieruchomości (Dz.U. z dnia 14 kwietnia 2025 r. poz. 480).

8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 4 marca 2025 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać morskie budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie (Dz.U. z dnia 15 kwietnia 2025 r. poz. 483).

Weszło w życie z dniem 30 kwietnia 2025 r.

9. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w I kwartale 2025 r. (M.P. z dnia 16 kwietnia 2025 r. poz. 325).

10. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w marcu 2025 r. w stosunku do marca 2019 r. (M.P. z dnia 16 kwietnia 2025 r. poz. 326).

11. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 kwietnia 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego (Dz.U. z dnia 17 kwietnia 2025 r. poz. 503).

12. Ustawa z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 22 kwietnia 2025 r. poz. 527).

Weszła w życie z dniem 7 maja 2025 r., z wyjątkiem
art. 4 pkt 2 w zakresie art. 76,

pkt 3 w zakresie art. 75–77, pkt 4 w zakresie art. 54 i art. 56 ust. 2, pkt 5 lit. a oraz pkt 6, które wejdą w życie z dniem 1 lipca 2026 r.

13. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23 kwietnia 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z dnia 28 kwietnia 2025 r. poz. 559).

14. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 marca 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym (Dz.U. z dnia 28 kwietnia 2025 r. poz. 561).

15. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 marca 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o lasach (Dz.U. z dnia 29 kwietnia 2025 r. poz. 567).

16. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23 kwietnia 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz.U. z dnia 30 kwietnia 2025 r. poz. 573).

17. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 marca 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządzie województwa (Dz.U. z dnia 2 maja 2025 r. poz. 581).

18. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 marca 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo upadłościowe (Dz.U. z dnia 9 maja 2025 r. poz. 614).

19. Ustawa z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz.U. z dnia 14 maja 2025 r. poz. 630).

Weszła w życie z dniem 29 maja 2025 r.

20. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 maja 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z dnia 19 maja 2025 r. poz. 647).

21. Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 11 maja 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste oraz obywateli ich właściwości miejscowej (Dz.U. z dnia 20 maja 2025 r. poz. 657).

22. Ustawa z dnia 9 maja 2025 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 26 maja 2025 r. poz. 680).

Weszła w życie z dniem 27 maja 2025 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 6 oraz art. 23, które weszły w życie z dniem 17 czerwca 2025 r.

23. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 maja 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z dnia 2 czerwca 2025 r. poz. 707).

24. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 maja 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o efektywności energetycznej (Dz.U. z dnia 2 czerwca 2025 r. poz. 711).

25. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 maja 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz.U. z dnia 3 czerwca 2025 r. poz. 720).

26. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 maja 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z dnia 4 czerwca 2025 r. poz. 733).

27. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 maja 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Kodeks wykroczeń (Dz.U. z dnia 4 czerwca 2025 r. poz. 734).

28. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 30 maja 2025 r. uchylające rozporządzenie w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dla lotnisk cywilnych (Dz.U. z dnia 5 czerwca 2025 r. poz. 739).

Weszło w życie z dniem 6 czerwca 2025 r.

29. Ustawa z dnia 21 maja 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z dnia 10 czerwca 2025 r. poz. 758).

Wejdzie w życie z dniem 11 lipca 2025 r.

30. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 maja 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych

z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z dnia 11 czerwca 2025 r. poz. 764).

31. Ustawa z dnia 21 maja 2025 r. o zmianie niektórych ustaw w celu deregulacji prawa gospodarczego i administracyjnego oraz doskonalenia zasad opracowywania prawa gospodarczego (Dz.U. z dnia 12 czerwca 2025 r. poz. 769).

Wejdzie w życie z dniem 13 lipca 2025 r., z wyjątkiem:

1) art. 6, art. 11, art. 18, art. 22, art. 24 pkt 4, 7 i 9, art. 38 oraz art. 40 ust. 1 i 2, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.;

2) art. 28 oraz art. 44, które wejdą w życie z dniem 13 kwietnia 2026 r.

32. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 12 czerwca 2025 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykazu gmin, w których są stosowane szczególne rozwiązania związane z usuwaniem skutków powodzi z września 2024 r., oraz rozwiązań stosowanych na ich terenie (Dz.U. z dnia 16 czerwca 2025 r. poz. 774).

Weszło w życie z dniem 17 czerwca 2025 r.

33. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 maja 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku od towarów i usług (Dz.U. z dnia 16 czerwca 2025 r. poz. 775). ■



PODSTAWY GOSPODARKI I WYCENA NIERUCHOMOŚCI NIEZURBANIZOWANYCH ROLNYCH, LEŚNYCH I WODNYCH

R. Cymerman, C. Kowalczyk, K. Kurowska, T. Podciborski, R. Zygmunt
Wydawnictwo Tygiel. Lublin 2024

Ryszard Cymerman we wstępie do publikacji napisał m.in.: „Nieruchomości rolne, leśne i wodne stanowią cenny zasób w gospodarce każdego kraju. Ich odpowiednia wycena i zarządzanie mają ogromne znaczenie zarówno dla rolników, właścicieli gruntów, jak i dla całej gospodarki narodowej.

Monografia jest wynikiem pracy zespołu ekspertów dziedzinie wyceny nieruchomości niezurbanizowanych, ma na celu kompleksowe przedstawienie podstaw teoretycznych oraz praktycznych aspektów związanych z wyceną tego typu nieruchomości.

Pierwsza część książki koncentruje się na podstawach wiedzy o nieruchomościach niezurbanizowanych. Zawarta tam wiedza o budynkach rolniczych, roślina uprawnych oraz zasadach gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa stanowi podstawy do zrozumienia bardziej skomplikowanych kwestii wyceny nieruchomości.

Druga część monografii poświęcona jest wycenie nieruchomości rolnych, leśnych i wodnych. Omówiono szczegółowo metody wyceny gruntów, upraw i zasiewów oraz nieruchomości zabudowanych. Przedstawiono również specyficzne wyzwania związane z wyceną sadów, ogrodów działkowych, plantacji kultur wieloletnich oraz gruntów pod stawami. Sporo miejsca zajmuje też wycena lasów.

W monografii zawarto także praktyczne wskazówki, które mogą być pomocne dla rzeczoznawców, studentów, a także wszystkich zainteresowanych tą tematyką”.

„Publikacja wnikliwie przedstawia podjęty temat. Autorzy prezentują duży dorobek w dziedzinie wyceny różnych rodzajów nieruchomości niezurbanizowanych. Posługują się przy tym zarówno rozstrzygnięciami prawnymi jak i własnym dorobkiem naukowym, który należy ocenić bardzo wysoko. (...) Czytelnik otrzymuje pełny obraz problemu wyceny nieruchomości – kontekstu gospodarki tymi zasobami, rodzajów, a nade wszystko zróżnicowania metod przy samej wycenie poszczególnych typów i rodzajów nieruchomości niezurbanizowanych” – fragment recenzji prof. dr hab. Małgorzaty Duczkowskiej-Piaseckiej z Kolegium Nauk Ekonomicznych i Społecznych w Płocku – oddział Politechniki Warszawskiej.

Haga 8–10 maja 2025 r. – wiosenne spotkanie TEGOVA

Wiosenne spotkanie TEGOVA odbyło się w dniach 8–10 maja 2025 r. w sercu Hagi. W czwartek miało miejsce posiedzenie Zarządu TEGOVA. W piątek 260 rzeczoznawców z Holandii i innych państw Europy spotkali się na Konferencji, której pytanie przewodnie brzmiało: Co napędza europejskie rynki wyceny? Wydarzenie otworzył Przewodniczący Zarządu TEGOVA, Paulo Barros Trindade REV, REV-BV.

Europejska Konferencja Wyceny zorganizowana została przez Vastgoed Nederland i NVM. Vastgoed Nederland to organizacja reprezentująca specjalistów z branży nieruchomości, skupiająca agentów, rzeczoznawców, doradców energetycznych, zarządców nieruchomości i innych, promująca uczciwość, profesjonalizm i współpracę na rzecz zrównoważonej przyszłości sektora. Funkcjonuje od 1 stycznia 2025 r. i powstała z połączenia VBO i Vastgoedpro. NVM to największe, liczące ponad 5500 członków, holenderskie stowarzyszenie agentów nieruchomości i rzeczoznawców. Działa ono w sektorach: mieszkaniowym, komercyjnym oraz rolnym. NVM wspiera członków poprzez nowoczesne narzędzia i usługi, takie jak brainbay (dane), funda (oferty), Flux (wyceny), Realworks (CRM), a także edukację członków i wsparcie operacyjne.

Wybór Hagi na miejsce konferencji przez organizatorów był podyktowany wizerunkiem tego miasta jako światowego centrum prawa i pokoju. Poza tym, że Haga to siedziba rządu Niderlandów, mieści się tu parlament, pałac królewski, ambasady oraz ważne instytucje międzynarodowe, takie jak Międzynarodowy Trybunał Sprawiedliwości, EUROPOL i Międzynarodowy Trybunał Karny. Historia miasta sięga XIII wieku, kiedy hrabia Floris IV zbudował tu myśliwską rezydencję, przekształconą w centrum administracyjne regionu. W XVII wieku Haga odegrała ważną rolę w dyplomacji, a od XIX wieku umacniała swoją pozycję jako ośrodek prawa międzynarodowego. Miasto łączy zabytki z nowoczesną architekturą.

Wśród prelegentów Konferencji znaleźli się czołowi eksperci z dziedziny ekonomii, architektury i wyceny nieruchomości:

- Olaf Sleijpen, członek zarządu De Nederlandsche Bank i zastępca członka Rady Zarządzającej Europejskiego Banku Centralnego, który omówił rozwój gospodarczy UE oraz wpływ na rynki nieruchomości.
- Floris Alkemade, architekt i były główny architekt kraju, który przedstawił wpływ transformacyjnych zmian na rynek nieruchomości.
- Cédric Perrière, przewodniczący Komisji Europejskich Standardów Wyceny, który zaprezentował Europejskie Standardy Wyceny EVS 2025.
- Jeroen Bom (Colliers) i Reinier Mijsberg (ABN AMRO), którzy omówili uwzględnianie czynników ESG w wycenie nieruchomości.

Olaf Sleijpen w swoim wystąpieniu skupił się na gospodarce Unii Europejskiej oraz wpływie barier wewnętrznych na rozwój rynków nieruchomości. Podkreślił, że eliminacja tych barier mogłaby przynieść wzrost gospodarczy o 7%, co wystarczyłoby na sfinansowanie europejskich potrzeb obronnych. Zwrócił uwagę na konieczność integracji rynków kapitałowych oraz harmonizacji standardów wyceny nieruchomości w UE, krytykując tzw. „gold plating” krajowych regulacji (czyli wdrażanie przepisów unijnych w sposób bardziej rygorystyczny niż wymaga tego prawo UE). Według Prelegenta takie działania komplikują jednolite stosowanie Europejskich Standardów Wyceny.

Floris Alkemade przedstawił wpływ transformacyjnych zmian społecznych i środowiskowych na rynek nieruchomości. Zwrócił uwagę na konieczność adaptacji przestrzeni miejskich do nowych wyzwań, takich jak zmiany klimatyczne, migracje czy starzenie się społeczeństw. F. Alkemade stwierdził, że zmiany klimatyczne, demograficzne, technologiczne i społeczne nie są jedynie wyzwaniami – to także ogromna szansa na stworzenie nowych wartości urbanistycznych i mieszkaniowych. Rynek nieruchomości postawił w centrum przemian. Wskazał, że nie wystarczy budować więcej – należy budować mądrzej. Skrytykował skupienie się wyłącznie

na liczbie nowych mieszkań, natomiast poparł ideę przemysłowej rewitalizacji już istniejących struktur i osiedli, która niewątpliwie jest motorem wzrostu wartości nieruchomości. Kompleksowe odnowienie dzielnic – z uwzględnieniem aspektów społecznych, ekologicznych i technologicznych – zwiększa atrakcyjność i wartość nieruchomości, nie tylko fizycznie, ale również pod względem społecznym. Prelegent zwrócił także uwagę na fakt, iż **zrównoważony rozwój** oznacza **nowy standard**. Obecnie budynki muszą spełniać nowe kryteria, do których należą: efektywność energetyczna, dostępność, odporność społeczna, estetyka przestrzeni. Te cechy coraz silniej wpływają na wycenę i postrzeganą wartość budynków. Oznacza to nowe modele wyceny i planowania. Alkemade podkreślił, że potrzebna jest zmiana myślenia nie tylko w architekturze, ale i w ekonomice nieruchomości. Oznacza to konieczność szerszego spojrzenia rzeczoznawców, uwzględniającego jakość życia, integrację społeczną i zrównoważenie, wyceny oparte na długoterminowym wpływie, a nie tylko krótkoterminowych wskaźnikach rynkowych

czy traktowanie planowania przestrzennego jako narzędzia zdrowia społecznego, a nie tylko zmiany przeznaczenia czy sposobu użytkowania gruntów.

Floris Alkemade wskazał, że rynek nieruchomości musi dostosować się do epoki transformacji, w której wartości niematerialne (społeczne, ekologiczne, zdrowotne) stają się równie ważne jak powierzchnia i lokalizacja. Dla rzeczoznawców i inwestorów oznacza to konieczność:

- poszerzenia kryteriów analizy,
- wdrożenia nowych metod wyceny,
- otwarcia się na długoterminowe, systemowe myślenie.

To zmiana paradygmatu – z myślenia o nieruchomości jako produkcie na nieruchomość jako część wspólnego ekosystemu życia.

Następnie **Cédric Perrière** zaprezentował najnowszą wersję Europejskich Standardów Wyceny – EVS 2025. Omówił kluczowe zmiany, w tym większy nacisk na czynniki ESG (środowiskowe, społeczne i zarządcze) w procesie wyceny



foto: Izabela Rącka



foto: TEGOVA



foto: TEGOVA



nieruchomości. Podkreślił również potrzebę ujednolicenia standardów w całej Europie, aby zapewnić spójność i przejrzystość na rynkach nieruchomości.

Ostatnimi prelegentami byli **Jeroen Bom** i **Reinier Mijsberg**. Skupili się oni na integracji czynników ESG w procesie wyceny nieruchomości. Omówili, jak aspekty środowiskowe, społeczne i zarządcze wpływają na wartość nieruchomości oraz jakie wyzwania stoją przed rzeczoznawcami majątkowymi w kontekście rosnących oczekiwań inwestorów i regulatorów. Podkreślili znaczenie transparentności i odpowiedzialności w procesie wyceny.

Konferencja w Hadze stanowiła ważne forum wymiany wiedzy i doświadczeń w dziedzinie wyceny nieruchomości, podkreślając rosnące znaczenie harmonizacji standardów oraz integracji czynników ESG w procesach wyceny na europejskich rynkach.

Podczas konferencji poruszono również kwestie związane z eliminacją barier na jednolitym rynku Unii Europejskiej oraz potrzebę integracji rynków kapitałowych, co ma kluczowe znaczenie dla rozwoju sektora finansowego. Bezpośrednio po konferencji odbyły się spotkania Komisji TEGOVA.

Walne Zgromadzenie TEGOVA odbyło się 10 maja 2025 roku. Omówiono na nim wyniki ankiety dotyczącej wyceny na potrzeby sektora finansowego i analizy wynagrodzeń rzeczoznawców w relacji do wynagrodzeń krajowych

oraz zapowiedziano przeprowadzenie badania odnośnie etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Zarząd przedstawił propozycję stworzenia wspólnej marki dla wszystkich certyfikatów wydawanych przez TEGOVA. Obecnie system uznania zawodowego TEGOVA obejmuje:

- certyfikat europejskiego rzeczoznawcy majątkowego – Recognised European Valuer (REV),
- certyfikat europejskiego rzeczoznawcy rynku mieszkaniowego – Recognised TEGOVA Residential Valuer (TRV),
- europejski certyfikat wyceny przedsiębiorstw – Recognised European Business Valuer (REV-BV),
- europejski certyfikat wyceny maszyn i urządzeń – Recognised European Plant, Machinery & Equipment Valuer (REV-PME).

Dotąd każdy certyfikat funkcjonował osobno, co powodowało chaos i brak wyraźnej identyfikacji z TEGOVA REV.



Luke Brucato, członek Zarządu TEGOVA, przedstawił propozycję przyspieszenia rozwoju certyfikatu REV w Europie. Zaprezentował nowe znaki certyfikatów wydawanych przez TEGOVA, które mają bazować na tytule REV, wprowadzając rozróżnienie pomiędzy poszczególnymi rodzajami uprawnień.



Zaproponował także zastąpienie akronimu TRV (TEGOVA Residential Valuer) nowym: REV-Resi.

REV (Recognised European Valuer) to największe źródło dochodu TEGOVA, ale posiada tylko 5% udziału w rynku rzeczoznawców majątkowych w Europie. Istnieje zatem potrzeba zwiększenia rozpoznawalności marki REV i uproszczenia procedury uzyskania statusu AMA (Awarding Member Association) – organizacji przyznającej tytuł REV w danym kraju. Dlatego padła propozycja ujednolicenia marki pod jednym logotypem REV i eliminacja nadmiaru skrótów (TRV, BV, PME). Luca Brucato zwrócił uwagę na różnice pomiędzy poszczególnymi krajami w zakresie potrzeb i możliwości przyznawania i promocji REV, głównie w zależności od obowiązujących w danym państwie regulacji prawnych.

Podczas Walnego Zgromadzenia postanowiono także ujednolicić wszystkie Niebieskie Księgi (Blue Books). Temat omówił Ivars Strautiņš, który pełni funkcję przewodniczącego Komisji Europejskich Standardów Wyceny Przedsiębiorstw (EBSB) i odpowiada za standardy EBVS (wycena przedsiębiorstw) oraz EVS-PME (wycena maszyn i urządzeń). Prezentacja koncentrowała się na aktualizacji i zharmonizowaniu europejskich norm wyceny.

TEGOVA wydała dotąd trzy Niebieskie Księgi:

- Europejskie Standardy Wyceny – European Valuation Standards (EVS) – najnowsza wersja z 2025 r.,
- Europejskie Standardy Wyceny Przedsiębiorstw – European Business Valuation Standards (EBVS) – najnowsza wersja z 2020 r.,
- Europejskie Standardy Wyceny Maszyn i Urządzeń – European Plant, Machinery & Equipment Valuation Standards (EVS-PME) – najnowsza wersja z 2022 r.

Działania poszczególnych komisji TEGOVA będą koncentrowały się na ujednoliceniu standardów. Obecnie standardy EVS-BV i EVS-PME korzystają z **jednej wspólnej normy** dotyczącej wartości rynkowej i wartości innych niż wartość rynkowa. W ramach EVS 2025 pozostają one formalnie rozdzielone, co może prowadzić do niespójności. Celem planowanych działań jest zapewnienie **jednolitego podejścia wyceny rynku i innych podstaw wartości** między sektorami. **Impulsem do zmian** są dynamiczne zmiany rynku – m.in. rosnące oczekiwania inwestorów, nowe regulacje oraz dążenie do przejrzystości i jednolitości praktyk wyceny. Ivars Strautiņš zwrócił uwagę na rolę, jaką w ujednolicaniu standardów pełnią poszczególne Komisje Standardów.

Paulo Barros Trindade przedstawił sprawozdanie z działań Zarządu TEGOVA oraz przyszłe kierunki rozwoju. TEGOVA działa bardzo efektywnie, jednak budżet jest ograniczony, stąd konieczna jest aktualizacja składek członkowskich,

które są niezmiennie od 20 lat. Planuje się rozwój wizerunku organizacji poprzez EVS i certyfikat REV, wsparciem służyć będzie zespół ds. marketingu z udziałem Luke'a Brucato. Ważne jest podjęcie współpracy z innymi organizacjami (m.in. RICS, IVSC), pomimo rozbieżności np. w sprawie podejścia do wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wpływających na wycenę nieruchomości. Paulo Barros Trindade podkreślił, że TEGOVA odnosi sukcesy w działaniach lobbingsowych: np. na rzecz blokowania wyceny nieruchomości przez sztuczną inteligencję. Zarząd prowadził także spotkania z członkami w Hiszpanii i Irlandii, przeciwdziałając dyskryminacji certyfikacji innych niż RICS.

Do struktur TEGOVA włączono dwóch nowych członków: Estońskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców (EKHÜ) oraz Klub Niezależnych Rzeczoznawców (IVC, Armenia), co zwiększyło liczbę członków TEGOVA do 77. Organizacje członkowskie pochodzą obecnie z 42 różnych państw.

Wydarzenia wiosennego spotkania TEGOVA w Hadze podkreśliły rosnące znaczenie harmonizacji standardów wyceny w Europie oraz potrzebę uwzględniania czynników ESG w procesach wyceny nieruchomości.

W konferencji oraz Zgromadzeniu Ogólnym TEGOVA w Hadze wzięli udział: przedstawiciele PFSRM: Marcin Malmon – członek Zarządu TEGOVA i Izabela Rącka – członek Komisji Europejskich Standardów Wyceny. Zaproszony na konferencję został także Krzysztof Grzesik – poprzedni Prezydent TEGOVA. Kolejne, jesienne spotkanie TEGOVA odbędzie się 2–4 października w Salonikach. ■

Nowy skład Komisji Europejskich Standardów Wyceny

Przewodniczący:

Krzysztof Grzesik REV FRICS

Wiceprzewodniczący:

Jeremy Moody Hon REV

Członkowie:

- Luis do Carmo Benedito REV
- Nino Beraia PhD MRICS REV
- Dr. Angelo Donato Berloco
- prof. dr. Sven Bienert MRICS REV
- Georgi Georgiev REV MRICSrv
- Rolf Harder
- Quentin Lagallarde FRICSrv REV
- Izabela Rącka PhD REV
- Federica Selleri MRICS REV
- Alexander Weber REV

VIII Rowerowe Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych

W dniu 22 czerwca 2025 r. Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu zorganizowało VIII Rowerowe Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych. Zawody *Grand Prix Dolina Baryczy* odbyły się w Żmigrodzie, w ramach cyklu VIA Dolny Śląsk na dystansie 36 km. Patronat imprezy objęła Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa.

W ósmej edycji mistrzostw wzięło udział 20 zawodników z całej Polski, wśród których oprócz rzeczoznawców byli również praktykanci oraz przedstawiciele wydziałów nieruchomości z urzędów i inni specjaliści rynku nieruchomości. Trasa przebiegała po płaskim ale wietrznym terenie, który nie pomagał uczestnikom wyścigu.

Wśród kobiet triumfowała Monika Aniśko z Pyrzyc, a wśród mężczyzn Norbert Słowiński z Dzierżoniowa. Naj-



szybsi pomimo wiatru i 30-stopniowego upału pokonali trasę ze średnią prędkością powyżej 38 km/h. Pozostali byli niewiele wolniejsi.



Klasyfikacja medalowa:

Kobiety

Uczestnik	Czas	Stowarzyszenie/Urząd
1. Monika Aniśko	1:02:44	Zarządca Nieruchomościami
2. Dorota Hutnik	1:18:07	SRM Wrocław
3. Barbara Łakota-Kopeć	1:23:25	SRM Wrocław



Tradycyjnie, po zawodach odbyła się wspólna kolacja w Miłocin Park Centrum Wypoczynkowo-Konferencyjne w Pierwoszowie. W pięknych okolicznościach przyrody uczestnicy mistrzostw mogli uzupełniać płyny i spalone kalorie oraz omówić strategię na przyszłoroczne zawody.

W drugim dniu mistrzostw odbyło się szkolenie pt. „Specyfika wyceny nieruchomości rolnych”, które poprowadziła Magdalena Szwech, absolwentka Wydziału Ekonomiczno-Rolniczego Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie ze specjalizacją w zakresie ekonomiki i organizacji rolnictwa, rzeczoznawca majątkowy ze specjalizacją w zakresie wyceny nieruchomości rolnych (w tym specjalistycznych gospodarstw i przedsiębiorstw rolnych), biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu. ■



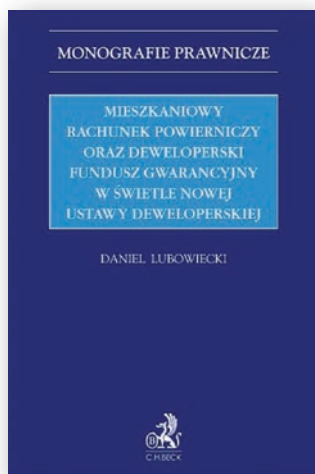
Mężczyźni

Uczestnik	Czas	Stowarzyszenie/Urząd
1. Norbert Słowiński	0:55:59	SRM Wrocław
2. Marek Mitrofaniuk	0:56:00	Rzeczoznawca Siedlce
3. Mariusz Suchanecki	1:01:01	UM Leszno



Zdjęcia: Ksena Chrystowicz

Nowości wydawnicze



MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY ORAZ DEWELOPERSKI FUNDUSZ GWARANCYJNY W ŚWIELE NOWEJ USTAWY DEWELOPERSKIEJ

Daniel Lubowiecki

Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2025

Przedmiotem analizy publikacji jest efektywność regulacji ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. Autor szczegółowo omawia kluczowe środki ochrony, w tym otwarty i zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, Deweloperski Fundusz Gwarancyjny oraz mechanizmy kontrolne banków, oceniając ich skuteczność w minimalizowaniu ryzyka finansowego nabywców.

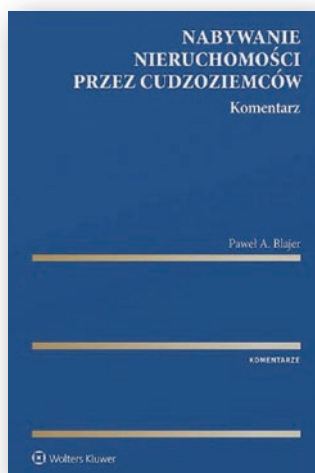


NIERUCHOMOŚCI WZORY PISM I UMÓW Z KOMENTARZEM (wyd. 2)

red. nauk. Dominik Sypniewski, Rafał Godlewski, Mikołaj G. Goss, Jan M. Góralski, Magdalena Grykowska, Jan Hasik, Patryk Hilla, Daria Langer-Sęk, Michał Lendzioszek, Grzegorz Orzeł
Wydawnictwo WOLTERS KLUWER, Warszawa 2025

Publikacja zawiera ponad 100 wzorów pism, wniosków i umów, które mają zastosowanie w praktyce prawniczej, administracyjnej oraz w codziennej pracy deweloperów, zarządców nieruchomości, geodetów i innych specjalistów. Każdy wzór został uzupełniony o szczegółowy komentarz oraz wybór aktualnego orzecznictwa, co pozwala na pełne zrozumienie i poprawne stosowanie przepisów prawa.

Każdy wzór dostępny jest w wersji elektronicznej, co umożliwia łatwą edycję i dostosowanie do indywidualnych potrzeb użytkownika.



NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW – KOMENTARZ

Paweł A. Blajer

Wydawnictwo WOLTERS KLUWER, Warszawa 2025

Publikacja stanowi praktyczny komentarz do ustawy regulującej zagadnienia nabywania nieruchomości przez cudzoziemców, omówiono w niej m.in. takie zagadnienia, jak:

- wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca oraz sprzeciw;
- warunki uzyskania zezwolenia;
- czynności przed wydaniem zezwolenia;
- treść i okres ważności zezwolenia;
- zakaz dokonywania czynności bez przedstawienia zezwolenia;
- nabycie nieruchomości wbrew przepisom ustawy;
- wyłączenie stosowania przepisów w przypadku łączenia spółek;
- dziedziczenie nieruchomości, udziałów i akcji; odstąpienie od obowiązku uzyskania zezwolenia;
- obowiązki notariuszy, sądów i organów administracji publicznej.



ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII W BUDOWNICTWIE MIESZKANIOWYM

Elżbieta Gołąbeska, Magda Gawrychowska, Izabela Biała

Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2025

Książka obejmuje kompleksową i aktualną wiedzę na temat wdrażania OZE w budynkach mieszkalnych zarówno do celów grzewczych, jak i wytwarzania energii elektrycznej. Wyzwaniem dla powszechnego stosowania energii odnawialnej jest konieczność ponoszenia wysokich kosztów na etapie instalacji, jak też uwarunkowania prawne wypracowane przez UE. Wsparciem rozwoju energetyki opartej na źródłach odnawialnych w Polsce okazują się fundusze unijne. Uwaga została skupiona nie tylko na rodzajach odnawialnych źródeł energii, ale też na rodzajach instalacji możliwych do wykorzystania w budynkach jedno- i wielorodzinnych, które należy uwzględnić na etapie projektowania.

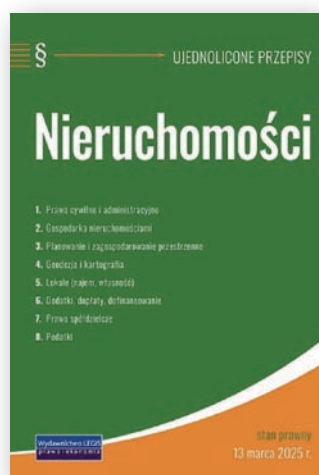


USTAWA O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM – KOMENTARZ

Krzysztof Kułak, Marek Leśniak, Ewa Wójtowicz

Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2025

Prezentowana publikacja stanowi kompleksowy komentarz do ustawy z 20.5.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 695 ze zm.). Zamierzeniem autorów było przedstawienie kompleksowej analizy przepisów ustawy, a także ukazanie sposobów rozwiązywania wątpliwości interpretacyjnych, pojawiających się na tle stosowania jej przepisów.



NIERUCHOMOŚCI UJEDNOLICONE PRZEPISY – stan prawny na 13 marca 2025 r.

Wydawnictwo LEGIS, Warszawa 2025

Publikacja podzielona jest na osiem głównych działów:

1. Prawo cywilne i administracyjne
2. Gospodarka nieruchomościami
3. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne
4. Geodezja i kartografia
5. Lokale (najem, własność)
6. Dodatki, dopłaty, dofinansowanie
7. Prawo spółdzielcze
8. Podatki

Książka ma czytelny i przejrzysty układ.

Ostatnie zmiany zostały wyróżnione wytłuszczonym drukiem.

Przy każdej zmianie znajduje się przypis, informujący od kiedy zmiana obowiązuje i jakim aktem prawnym została wprowadzona.

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 i adresami e-mail,
- ♦ redakcja przyjmuje do publikacji tylko prace oryginalne, artykuł należy przesłać na adres:
sekretarz.redakcji@pfsrm.pl, każdy artykuł naukowy podlega procedurze recenzji.

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 do druku 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.



*Europejskie Standardy Wyceny
dostępne na stronie www.pfsrm.pl*

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

- ♦ Rzeczoznawca Majątkowy (nr 111/2022, 112/2022, 114/2022, 116/2022) 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
- ♦ Szacowanie wartości ogrodniczych plantacji kultur wieloletnich 2024 – K. Zmarlicki 149 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. Po otrzymaniu wpłaty na konto realizujemy zamówienie.
3. „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI.
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.**



W imieniu Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości im. prof. Andrzeja Hopfera,
Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
i Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie

serdecznie zapraszamy do udziału w

XXXII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych

**która obędzie się w dniach 4–5 września 2025 r. w Olsztynie,
w czterogwiazdkowym Przysiań Hotel & Restaurants, ul. Żeglarska 3, 10-160 Olsztyn**

Koszty udziału i noclegów:

Terminy płatności i koszty uczestnictwa jednej osoby w konferencji*:

- 1700 zł – do 30 kwietnia 2025 r.
- 1800 zł – do 31 maja 2025 r.
- 1900 zł – od 1 czerwca 2025 r.

Osoby bez uprawnień rzeczoznawcy majątkowego wnoszą opłatę z podatkiem VAT – 23%.

Należność za udział w konferencji prosimy wpłacić przelewem na konto Zarządu Głównego PSRWN:
Bank Polski PKO SA **66 1020 1013 0000 0102 0304 5820** tytułem: XXXII Konferencja – imię i nazwisko

* uwaga! opłata za udział w konferencji nie obejmuje kosztu noclegów.

Pokoje na hasło „32 konferencja” w cenie:

- 439 zł za pokój 1 osobowy
- 499 zł za pokój 2 osobowy

Pokoje można rezerwować pod numerem **89 651 90 26**

Przysiań Hotel & Restaurants, ul. Żeglarska 3, 10-160 Olsztyn
<https://www.hotelprzystan.com>

Zainteresowanych ze względu na ograniczoną liczbę miejsc noclegowych w obiekcie Hotel Przysiań zachęcamy do niezwłocznego dokonania rezerwacji.

Będzie nam bardzo miło gościć Państwa w Olsztynie!

Krzysztof Lewandowski

Prezydent

Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości
im. prof. Andrzeja Hopfera

4–5 września 2025 r.



Pełna agenda konferencji oraz formularz zgłoszeniowy:
<https://32konferencja.com>



LOKALIZACJA:

NAD BRZEGIEM JEZIORA UKIEL

Przysłań Hotel & Restaurants
ul. Żeglarska 3, Olsztyn
4–5.09.2025 r.

W programie znajdą się sesje poświęcone:

- ▶ NOWYM ŹRÓDŁOM INFORMACJI W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI
- ▶ TRANSPARENTNOŚCI DANYCH NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI
- ▶ POZYSKIWANIU I UDOSTĘPNIANIU DANYCH W DOBIE CYFRYZACJI
- ▶ ETYCE I ODPOWIEDZIALNOŚCI ZAWODOWEJ
- ▶ STANDARYZACJI WYCEN
- ▶ PRZYSZŁOŚCI TRANSPARENTNOŚCI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY KONFERENCJI



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOSNAWÓW MAJĄTKOWYCH



SPONSOR KONFERENCJI



PATRONI KONFERENCJI



RADA PROGRAMOWA:

PRZEWODNICZĄCY PREZYDIUM RADY: Prof. dr hab. inż. Ryszard Cymerman

CZŁONKOWIE PREZYDIUM RADY: dr inż. Marek Walacik; dr inż. Aneta Chmielewska; dr hab. Iwona Foryś, prof. US; mgr Krzysztof Gabrel; dr hab. Magdalena Habdas, prof. UŚ; dr inż. Janusz Jasiński; dr inż. Jan Konowalczyk; dr inż. Ludmiła Pietrzak; dr inż. Jacek Zyga; dr inż. Michał Zygmuntowicz; dr hab. Sebastian Kokot, prof. US; Marcin Malmon; dr Izabella Rącka