



ZASADY KORZYSTANIA Z NARZĘDZI SZTUCZNEJ INTELIGENCJI (AI) PRZEZ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH¹

Wstęp

Mając na uwadze najwyższe standardy wykonywania czynności zawodowych określone w Kodeksie Etyki Zawodowej Rzecznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, w odpowiedzi na wyzwania i szanse związane z dynamicznym rozwojem nowych technologii, przyjmuje się niniejszy dokument.

Niniejsze wytyczne stanowią rozwinięcie i uszczegółowienie Zasad stosowania Kodeksu Etyki Zawodowej Rzecznawców Majątkowych w zakresie wykorzystania nowoczesnych technologii, w tym narzędzi sztucznej inteligencji, w praktyce zawodowej.

Celem niniejszych zasad jest ustanowienie standardów odpowiedzialnego, świadomego i etycznego stosowania technologii AI przez rzeczoznawców majątkowych zrzeszonych w stowarzyszeniach będących członkami Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Stosowanie określonych tu wytycznych zapewnia, że wykorzystanie narzędzi AI będzie wspierać fundamentalne wartości zawodu: rzetelność, bezstronność, odpowiedzialność, szczególną staranność oraz ochronę tajemnicy zawodowej, chroniąc tym samym zaufanie publiczne do zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Słowniczek

1. **Model sztucznej inteligencji (Model AI)** – zaawansowany komponent algorytmiczny poddany procesowi trenowania na zbiorach danych, stanowiący bazę do rozpoznawania wzorców, wyciągania wniosków lub generowania treści (np. duże modele językowe – LLM). Model AI jest zasadniczym elementem systemu AI, jednak sam w sobie nie stanowi jeszcze kompletnego systemu, dopóki nie zostanie obudowany dodatkowymi komponentami, takimi jak interfejs użytkownika.
2. **LLM (Large Language Model)** – zaawansowany model algorytmiczny wyszkolony na ogromnych zbiorach danych tekstowych, zdolny do rozumienia, przetwarzania i generowania tekstów w języku naturalnym.
3. **LMM (Large Multimodal Model)** – zaawansowany model algorytmiczny zdolny do przetwarzania i generowania informacji w różnych formatach, w szczególności tekstu, obrazu (np. dokumentacji fotograficznej nieruchomości, map, rzutów budynków), dźwięku oraz uporządkowanych danych liczbowych.

¹ Zasady stanowią załącznik nr 1 do Uchwały nr 7/06/2026 Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych z dnia 15 czerwca 2026 r.

4. **System sztucznej inteligencji (System AI)** – system, który na podstawie danych wejściowych generuje wyniki takie jak prognozy, rekomendacje lub decyzje mogące wpływać na środowisko rzeczywiste lub wirtualne, w tym również na proces wyceny lub środowisko pracy rzeczoznawcy majątkowego.
5. **Narzędzie sztucznej inteligencji (Narzędzie AI)** – aplikacja, oprogramowanie lub platforma umożliwiająca użytkownikowi korzystanie z systemu AI. Pojęcie ma charakter użytkowy i odnosi się do praktycznej formy wykorzystania systemu AI.
6. **Dane wejściowe (prompt)** – zapytanie, treść polecenia lub zbiór informacji (danych) dostarczonych do systemu AI lub bezpośrednio pozyskiwanych przez system, stanowiących wytyczne, na podstawie których system generuje wyniki.
7. **Halucynacje systemu AI** – zjawisko generowania przez system AI wyników (np. danych, wniosków, przytoczeń aktów prawnych), które są niepoprawne faktograficznie, niespójne logicznie lub fikcyjne, lecz zaprezentowane przez system w sposób wysoce autorytatywny, pozornie wiarygodny i przekonujący.
8. **Stronniczość algorytmiczna (bias)** – systematyczne zniekształcenia lub błędy logiczne w działaniu systemu AI, wynikające m.in. z asymetrii, niekompletności lub uprzedzeń obecnych w danych treningowych, które mogą prowadzić do błędnych wniosków analitycznych i naruszenia obiektywizmu rzeczoznawcy majątkowego.
9. **Błąd automatyzacji (automation bias)** – zjawisko nadmiernego i bezkrytycznego polegania na wynikach wygenerowanych przez system AI, prowadzące do obniżenia sceptycyzmu zawodowego i zaniechania osobistej, merytorycznej weryfikacji otrzymanych danych.
10. **Czarna skrzynka (black box)** – właściwość systemu AI charakteryzująca się całkowitym lub częściowym brakiem przejrzystości, uniemożliwiającym prześledzenie, zrozumienie i logiczne uzasadnienie (w operacie szacunkowym) sposobu dojścia przez algorytm do wygenerowanych wyników.
11. **Weryfikacja (due diligence) systemu AI** – proces oceny wdrażanego systemu AI pod kątem spełniania norm bezpieczeństwa danych, wymogów ochrony tajemnicy zawodowej, zgodności z obowiązującymi przepisami prawa oraz rzetelności dostawcy usługi, podejmowany w ramach zarządzania ryzykiem.
12. **Automated Valuation Model (AVM)** – model automatycznej wyceny wykorzystujący metody statystyczne, w tym ekonometryczne, lub metody sztucznej inteligencji do automatycznego obliczania wartości nieruchomości na podstawie analizy danych rynkowych oraz cech nieruchomości. Model ten ma charakter pomocniczy i nie zastępuje wyceny dokonywanej w formie operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego ani jego profesjonalnego osądu.

CZĘŚĆ I: ZASADY OGÓLNE

Art. 1. Nadrzędność prawa, Kodeksu Etyki i osądu zawodowego

1. Wykorzystanie narzędzi AI w praktyce zawodowej rzeczoznawcy majątkowego **nie może służyć ani prowadzić do obejścia powszechnie obowiązujących przepisów prawa**, w szczególności przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów wykonawczych dotyczących wyceny nieruchomości. Żadne standardy technologiczne ani wyniki wygenerowane przez maszyny nie zastępują obowiązującego porządku prawnego.
2. Wszystkie działania rzeczoznawcy majątkowego z wykorzystaniem narzędzi AI podlegają normom określonym w Kodeksie Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Korzystanie z systemów AI pełni funkcję pomocniczą i nie zwalnia rzeczoznawcy majątkowego z odpowiedzialności za wykonywane czynności ani nie znosi ich osobistego charakteru.
3. **Rzeczoznawca majątkowy odpowiada za treść i formę opracowań, których jest autorem**, niezależnie od tego, czy ich fragmenty zostały wygenerowane z pomocą systemu AI. Powoływanie się na błąd systemu AI nie stanowi okoliczności wyłączającej lub łagodzącej odpowiedzialność. Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do zachowania **sceptycyzmu zawodowego** wobec wyników wygenerowanych przez system AI.
4. Żaden system AI, w tym zautomatyzowany model wyceny (AVM), nie może zastąpić profesjonalnego osądu eksperckiego rzeczoznawcy majątkowego. Ostateczna decyzja, dotycząca wyboru podejścia, metody, techniki, analizy danych rynkowych oraz określenia wartości nieruchomości, zawsze należy do rzeczoznawcy majątkowego.

CZĘŚĆ II: WYKONYWANIE ZAWODU Z WYKORZYSTANIEM AI

Art. 2. Rzetelność, obiektywizm i bezstronność

1. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do **rzetelności, bezstronności i obiektywizmu** przy wykonywaniu pracy zawodowej. Wykorzystując narzędzia AI, rzeczoznawca majątkowy musi aktywnie przeciwdziałać ryzyku tzw. **stronniczości algorytmicznej** (algorithmic bias), która może wynikać z danych treningowych obciążonych historycznymi uprzedzeniami.
2. Rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek **krytycznej weryfikacji** jakości, kompletności, aktualności i adekwatności danych wejściowych wprowadzanych do narzędzia AI, a także poprawności merytorycznej wygenerowanych przez nie danych wyjściowych. W szczególności sprawdza, czy dane i wnioski przedstawione przez narzędzie AI są kompletne, logiczne, zgodne z danymi rynkowymi i nie noszą znamion systematycznego błędu.

3. Należy zachować szczególną ostrożność wobec zjawiska **halucynacji AI**, czyli generowania przez system informacji fałszywych, choć pozornie wiarygodnych i logicznie brzmiących. Wszystkie kluczowe fakty, dane liczbowe lub cytaty prawne uzyskane z pomocą AI muszą być zweryfikowane w pierwotnym źródle.
4. W przypadku powzięcia przez rzeczoznawcę majątkowego uzasadnionego podejrzenia, że system generuje wyniki błędne, nielogiczne lub obciążone stronniczością, rzeczoznawca majątkowy zaprzestaje korzystania z tego narzędzia w prowadzonym procesie wyceny.

Art. 3. Kompetencje zawodowe i szczególna staranność

1. Rzeczoznawca majątkowy powinien wykonywać czynności, co do których **posiada odpowiednią wiedzę i kompetencje**. Obowiązek ten rozciąga się na zrozumienie podstaw działania, możliwości i ograniczeń wykorzystywanych narzędzi AI, a brak tej wiedzy nie zwalnia go z odpowiedzialności. Niedopuszczalne jest korzystanie z narzędzi AI bez posiadania wiedzy pozwalającej na ocenę ich przydatności, ograniczeń oraz ryzyka związanego z ich zastosowaniem.
2. Szczególna staranność przy korzystaniu z narzędzi AI obejmuje nie tylko analizę nieruchomości i rynku, ale również **świadomą ocenę wiarygodności wyników generowanych przez system AI**. Bezkrytyczne poleganie na danych z systemu AI stanowi naruszenie zasady szczególnej staranności.
3. Rzeczoznawca majątkowy powinien regularnie podnosić swoje kompetencje w zakresie nowych technologii, aby móc dokonać świadomego wyboru narzędzi oraz ocenić ryzyka związane z ich stosowaniem. W przypadku stosowania narzędzi AI w praktyce zawodowej doskonalenie kwalifikacji z obszaru AI powinno być należycie udokumentowane.

Art. 4. Tajemnica zawodowa

1. Zasada **zachowania tajemnicy zawodowej** jest absolutnym priorytetem. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do zabezpieczenia wszelkich informacji uzyskanych od klienta przed niepowołanym ujawnieniem, również w obrębie wykorzystywanych zewnętrznych systemów chmurowych i narzędzi AI.
2. **Zabrania się wprowadzania jakichkolwiek danych objętych tajemnicą zawodową**, w tym danych identyfikujących nieruchomość, danych osobowych, szczegółów umów, informacji finansowych, do publicznie dostępnych, niezabezpieczonych narzędzi AI, które mogą wykorzystywać te dane do trenowania swoich modeli ogólnego przeznaczenia.
3. Przed rozpoczęciem korzystania z narzędzia AI, rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek przeprowadzenia szczegółowej weryfikacji (*due diligence*) warunków świadczenia usług przez jego dostawcę, w szczególności pod kątem ryzyka nieuprawnionego gromadzenia, udostępniania lub trenowania algorytmów na wprowadzonych danych. Rzeczoznawca majątkowy korzysta wyłącznie z profesjonalnych narzędzi AI, które

zostały przez niego pozytywnie zweryfikowane pod względem bezpieczeństwa stosowania i zgodności z obowiązującymi przepisami prawa.

CZĘŚĆ III: OBOWIĄZKI WOBEC KLIENTA I INNYCH RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Art. 5. Transparentność wobec klienta

1. Uczciwość i rzetelność wobec klienta wymaga zachowania transparentności w zakresie stosowanych metod pracy.
2. W przypadku gdy wykorzystanie narzędzi AI ma istotny wpływ na wynik wyceny nieruchomości, w szczególności poprzez analizę danych rynkowych, modelowanie zależności cenowych, ustalanie korekt, wag cech rynkowych lub wspomaganie określenia wartości nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy powinien:
 - a. ujawnić fakt wykorzystania narzędzi AI w części opisowej operatu szacunkowego lub poprzez zastosowanie odpowiedniej klauzuli,
 - b. zarchiwizować: nazwę i wersję/model wykorzystanego narzędzia, treść wydanego polecenia (promptu), zakres użycia, rodzaj danych wejściowych oraz wynik weryfikacji.

Dokumentacja, o której mowa w ust. 2 lit. b, powinna umożliwiać odtworzenie sposobu wykorzystania narzędzi AI oraz weryfikację przyjętego toku rozumowania przez osobę trzecią, w szczególności w postępowaniu sądowym lub administracyjnym.

Nie ma konieczności informowania o użyciu narzędzi AI do standardowych zadań pomocniczych, w szczególności obejmujących korektę językową, streszczenie lub techniczne porządkowanie tekstu, jeżeli czynności te nie mają wpływu na proces analizy rynku, przyjęte założenia, tok rozumowania ani wynik wyceny.

3. Jeżeli korzystanie ze specjalistycznego narzędzia AI wiąże się ze znaczącymi, dodatkowymi kosztami, które mają obciążyć klienta, zasady ich rozliczania muszą być z nim jasno i jednoznacznie uzgodnione przed rozpoczęciem prac.
4. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności zawodowych w sposób **zrozumiały i czytelny** dla odbiorcy. Nie jest dopuszczalne stosowanie modeli ani procesów typu „czarna skrzynka” (black box), tzn. takich, w których dane wejściowe prowadzą do wyniku końcowego w sposób nieprzejrzysty, niemożliwy do zweryfikowania lub odtworzenia przez człowieka.

Art. 6. Godność zawodu i adekwatne wynagrodzenie

1. Rzeczoznawca majątkowy dba o **godność zawodu**. Reklama i promocja usług z wykorzystaniem narzędzi AI musi być prowadzona w sposób rzetelny, bez wprowadzania w błąd co do możliwości technologii i bez podważania roli profesjonalnego osądu rzeczoznawcy majątkowego.

2. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do poszanowania wartości swojej pracy poprzez proponowanie **wynagrodzenia godnego wykonywanego dzieła**. Wykorzystanie narzędzi AI nie może służyć oferowaniu usług za wynagrodzenie rażąco zaniżone, które nie pozwala na wykonanie niezbędnych czynności ze szczególną starannością.

CZĘŚĆ IV: POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Art. 7. Wejście w życie i stosowanie

1. Niniejsze Zasady korzystania z narzędzi sztucznej inteligencji (AI) przez rzeczoznawców majątkowych zostały przyjęte Uchwałą Nr 7/06/2026 Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 15 czerwca 2026 r.
2. Zasady wchodzi w życie z dniem ich uchwalenia.
3. Stowarzyszenia zrzeszone w PFSRM zobowiązane są do upowszechnienia niniejszych wytycznych wśród swoich członków w ramach obowiązku stałego podnoszenia kwalifikacji i dbałości o standardy etyczne zawodu.
4. Naruszenie zasad określonych w niniejszym dokumencie może być podstawą do wszczęcia postępowania wyjaśniającego na podstawie regulaminów właściwego stowarzyszenia, zgodnie z art. 19 ust. 2 Zasad stosowania Kodeksu Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych.