

Uniwersytet Łódzki
Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny

mgr Agata Karolina Gusta

Nr albumu: 5646

**Instytucjonalne uwarunkowania determinujące
proces wyceny nieruchomości w Polsce**

Rozprawa doktorska napisana

w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości

UŁ

pod kierunkiem

dr hab. M. Załącznej, prof. UŁ

Łódź 2023

Spis treści

Wykaz skrótów.....	6
Wstęp.....	8
Rozdział 1. Wycena jako proces dochodzenia do wartości.....	15
1.1. Istota wyceny nieruchomości	15
1.2. Operat szacunkowy jako forma wyceny	16
1.3. Metodyka wyceny nieruchomości na świecie.....	24
1.4. Metodyka wyceny nieruchomości w Polsce	26
1.5. Wartość jako wynik procesu wyceny.....	37
1.5.1. Wartość rynkowa nieruchomości.....	38
1.5.2. Pozostałe rodzaje wartości nieruchomości.....	45
1.5.3. Wartość a cena.....	48
1.6. Niepewność wyceny	53
1.7. Dokładność wyceny.....	55
Rozdział 2. Instytucjonalne uwarunkowania procesu wyceny nieruchomości.....	63
2.1. Wpływ szczególnych cech nieruchomości i rynku nieruchomości na proces wyceny i jego wynik.....	63
2.1.1. Definicje nieruchomości i rynku nieruchomości	63
2.1.2. Cechy nieruchomości i ich skutki dla wyceny	67
2.1.3. Specyfika rynku nieruchomości i jej skutki dla wyceny	70
2.2. Rola wybranych instytucji w procesie rozwoju rynku nieruchomości.....	74
2.3. Rzeczoznawca majątkowy jako uczestnik rynku nieruchomości	80
2.3.1. Rzeczoznawca majątkowy w polskim systemie prawnym.....	80
2.3.2. Charakterystyka rzeczoznawców majątkowych jako grupy zawodowej.....	86
2.3.3. Historia zawodu.....	89
2.3.4. Rzeczoznawca majątkowy w wybranych krajach europejskich	94
2.4. Społeczno-gospodarcze znaczenie procesu wyceny nieruchomości.....	98

Rozdział 3. Wybrane czynniki formalno-prawne determinujące proces wyceny nieruchomości w Polsce	112
3.1. Czynniki formalno-prawne jako ramy instytucjonalne i systemowe zawodu rzeczoznawcy majątkowego.....	114
3.1.1. Przepisy prawa obowiązujące przy wycenie	114
3.1.2. Opracowania metodyczne	122
3.1.3. System kształcenia i doskonalenia zawodowego	132
3.1.4. System oceny pracy rzeczoznawcy majątkowego.....	144
3.2. Czynniki występujące przy wycenach dla potrzeb postępowań sądowych	148
3.2.1. Biegły sądowy w polskim systemie prawnym	148
3.2.2. Specyfika wyceny na potrzeby postępowań sądowych.....	153
3.2.3. Szczególne bariery instytucjonalne występujące przy sporządzaniu wycen nieruchomości na zlecenie polskich sądów	157
Rozdział 4. Pozostałe wybrane czynniki determinujące proces wyceny nieruchomości w Polsce	163
4.1. Przepływ informacji i jego ograniczenia.....	165
4.1.2. Dostęp do informacji o nieruchomościach.....	165
4.1.2. Dostęp do informacji o cenach.....	177
4.1.3. Dostęp do pozostałych danych z rynku istotnych dla wyceny.....	194
4.2. Pozostałe czynniki.....	199
4.2.1. Stopień rozwoju rynku nieruchomości w Polsce	199
4.2.2. Rozmiar i aktywność rynku	207
4.2.3. Etyka zawodowa rzeczoznawcy majątkowego i niepewność jakości usługi.....	211
Rozdział 5. Czynniki wpływające na dokładność procesu wyceny nieruchomości w Polsce w świetle badań własnych	225
5.1. Założenia badania i przedstawienie instrumentu badawczego (ankiety)	225
5.2. Charakterystyka respondentów.....	226
5.3. Przedstawienie wyników badań	230
5.4. Statystyki opisowe.....	246

5.5. Wyniki estymacji.....	261
Podsumowanie.....	277
Bibliografia.....	285
Spis tabel.....	312
Spis rysunków.....	314
Załączniki	316

Wykaz skrótów

[EGiB]

Ewidencja gruntów i budynków

[ESW]

Europejskie Standardy Wyceny

[GUS]

Główny Urząd Statystyczny

[KC]

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2020 poz. 1740 z późn. zmianami).

[KOZ]

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej

[KPC]

Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 2021 poz. 1805 z późn. zmianami).

[KPK]

Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks postępowania karnego (Dz. U. 2021 poz. 534).

[KW]

Księga wieczysta

[MFiPR]

Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej

[MPZP]

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

[MSW]

Międzynarodowe Standardy Wyceny

[NBP]

Narodowy Bank Polski

[NIK]

Najwyższa Izba Kontroli

[PFSRM]

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

[RCiWN]

Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości

[RCN]

Rejestr cen Nieruchomości

[RICS]

Royal Institution of Chartered Surveyors

[RMRPiT]

Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2021 poz. 1390).

[RRM]

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2012 poz. 555).

[ŚSRM]

Świętokrzyskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych

[TEGoVA]

The European Group of Valuers Associations

[UGN]

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2021 poz. 1899).

[UKWiH]

Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2019 poz. 2204 z późn. zmianami).

[UPGiK]

Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. 2021 poz. 1990).

[UPiZP]

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503).

[WZ]

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Wstęp

W świecie ograniczonych środków wytwórczych powinno się je wykorzystać w sposób najbardziej efektywny, tym zajmuje się ekonomia. Jednak założenia klasycznego podejścia o powszechnej i dostępnej informacji, racjonalności człowieka w kwestii podejmowanych decyzji i dokonywanych wyborów uległy modyfikacjom. Ekonomia instytucjonalna w swoich nurtach, w tym w nowej ekonomii instytucjonalnej, przyjmuje interdyscyplinarny charakter, korzysta z dorobku prawa, teorii organizacji, nauk politycznych, socjologii i antropologii (Godłów-Legiędź, 2003), reformuje założenia ekonomii neoklasycznej. Wielu jej przedstawicieli ma swoje idee i stara się je rozwijać, co bardzo wzbogaca myśl ekonomiczną. Wśród noblistów z dziedziny ekonomii, którzy związani byli z myślą instytucjonalną można wymienić Gunnara Myrdala, George'a Stiglera, Jamesa Buchanana, Ronalda Coase'a, Douglasa Northa, Oliviera Williamsona i Elinor Ostrom.

Coase w latach 30. XX wieku wskazał powiązanie prawa z ekonomią i konieczność badania zjawisk w sposób kompleksowy, ponieważ nie ma transakcji rynkowej bez ram prawnych i kosztów transakcyjnych. Williamson podnosił konieczność rezygnacji z założenia maksymalizacji użyteczności, a także bezkosztowej i powszechnej informacji¹. Inni rezygnowali także z idealnej racjonalności człowieka, bowiem jego zdolności poznawcze są ograniczone², a rozwiązanie, które go satysfakcjonuje, nie jest najlepsze, a jedynie spełnia pewne minimalne wymagania (Klimkowski, 2002). Ponadto, percepcja rzeczywistości przez jednostkę jest zniekształcana i zakłócana, a przede wszystkim występują trudności z uzyskaniem informacji, co jest szczególnie widoczne w odniesieniu do pewnych typów dóbr i rynków (Zalęczna, 2022).

Zwolennicy myśli instytucjonalnej badają instytucje, rozumiane w bardzo szeroki sposób (Staniek, 2017), w tym jako systemy ustabilizowanych i dominujących w społeczeństwie zasad, które kształtują interakcje społeczne; język, pieniądze, prawo, ale to także zasady kultury życia codziennego (Hodgson, 2006). Konieczne jest zwrócenie uwagi na znaczenie tradycji, norm i zwyczajów determinujących sposób myślenia konkretnego człowieka i jednocześnie budujących jego ograniczenia (Waller, 1982), (Hodgson, 1998). Ograniczenia te mają postać reguł i regulacji, zbioru procedur służących gwarancji ich przestrzegania oraz norm o charakterze moralnym, etycznym, behawioralnym określających zakres tych reguł i regulacji (North, 1984). Człowiek wzrasta w otoczeniu określonych wzorców zachowań i najczęściej kopiuje je w swoim życiu w zasadzie automatycznie, bez

¹ Szerzej w: Posner, 1993.

² Szerzej w: Dequech, 2001.

kalkulowania co mu się opłaca. North (1990) przedstawiał instytucje jako zasady gry społecznej dostarczające podstaw do kształtowania ekonomicznej, politycznej i społecznej organizacji.

Zwolennicy myśli instytucjonalnej podkreślali także oportunistyczny charakter jednostki, jej brak lojalności w stosunku do kontrahentów (Williamson, 1998)³. W połączeniu z asymetrią informacji oznacza to niezbędność tworzenia regulacji – zabezpieczeń. Koszty transakcyjne definiowane są przez Coase'a (1991) jako koszty negocjacji, zawierania kontraktów i gromadzenia informacji. Williamson (1998) rozwinął to podejście⁴, a North (1990) wyjaśniał niezbędność kosztów transakcyjnych jako konieczności organizowania, monitorowania i wymuszania wykonania transakcji. Trudno jest pozyskać wiarygodną informację, jej zdobycie jest kosztowne, sama analiza może być błędna, także dlatego, że ludzki umysł jest ograniczony. Wobec tego, zaufanie, tworzone dzięki obowiązującym normom kulturowym oraz stabilne, sprawiedliwe i efektywne ekonomicznie prawo stanowione powinny być podstawą działań gospodarczych (Tyc i Schneider, 2017).

W trakcie przeprowadzania procesu określania wartości, rzeczoznawca majątkowy mierzy się z szeregiem problemów wymagających rozwiązania, aby wycena nieruchomości była zgodna z przepisami prawa i wytycznymi metodycznymi, a określona w operacji szacunkowym wartość jak najbardziej dokładna. Liczba tych czynników rośnie wraz z nietypowością wycenianej nieruchomości. Duża część problemów ma podłoże instytucjonalne i jest możliwa do wyeliminowania poprzez odpowiednie zmiany systemowe. Nie ulega wątpliwości, że przeszkodami w procesie wyceny są także czynniki obiektywne, trudne do wyeliminowania, w szczególności takie jak stopień rozwoju rynku nieruchomości czy jego rozmiar i aktywność, co powoduje, że wynik wyceny zawsze będzie stanowił szacunek, mimo że większość odbiorców wycen nieruchomości postrzega określoną w nich wartość jako precyzyjną. Jednakże z pewnością, na poziomie instytucjonalnym, można by zrobić wiele aby usprawnić proces wyceny i zwiększyć dokładność tych szacunków. Obecnie jakość wycen nieruchomości, rozumiana zarówno przez pryzmat wypełnienia obowiązków nakładanych przez przepisy prawa odnośnie procesu wyceny, jak i dokładność wyniku, zależy w znacznym stopniu od sposobu postępowania konkretnego rzeczoznawcy majątkowego: jego wiedzy, doświadczenia, zaangażowania, dokładności, umiejętności analizy i

³ Williamson definiuje oportunistyczny charakter jako: „Przebiegłe dążenie do realizacji własnego interesu”.

⁴ Wyróżnił on niepewność związaną z transakcją o charakterze obiektywnym i subiektywnym, ta pierwsza jest egzogeniczna i wynika ze stanu środowiska przyrodniczego, ekonomicznego i politycznego, a ta druga wynika z nielojalności partnerów.

rozwiązywania problemów, a także przestrzegania zasad etyki zawodowej. Z drugiej strony, sposób postępowania pojedynczych rzeczoznawców, a w szczególności jakość i dokładność sporządzanych przez nich operatów szacunkowych, ma wpływ na postrzeganie całego środowiska zawodowego. Niska jakość przekłada się na brak zaufania klientów oraz generuje niepotrzebne koszty transakcyjne. Pomimo, iż zawód ten jest prawnie uregulowany i jako jedyny z tzw. zawodów nieruchomościowych nie uległ całkowitej deregulacji, rzeczoznawca majątkowy jest postrzegany bardziej w kategoriach urzędnika państwowego, posiadającego uprawnienia niezbędne do zrealizowania niektórych procedur związanych z rynkiem nieruchomości, niż jako ekspert rynku nieruchomości. W praktyce, wyniki pracy rzeczoznawcy majątkowego mają istotny wpływ na rynek nieruchomości, a poprzez to także na gospodarkę.

Przedstawiana praca doktorska koncentruje się na instytucjonalnych czynnikach determinujących proces wyceny nieruchomości i ich wpływie na dokładność wycen nieruchomości w Polsce. Podjęta problematyka badawcza jest ważna, aktualna, a przy tym w niewielkim stopniu rozpoznana. Odnosi się ona do zagadnień niezwykle istotnych, nie tylko z punktu widzenia rozważań naukowych, ale również praktyki gospodarczej. W szczególności uwypuklone zostały kwestie problemowe. Takie podejście wynika z faktu, że o ile trudności występujące przy wycenie, związane z samą nieruchomością jako przedmiotem wyceny, a także specyfiką rynku nieruchomości będą występować zawsze, wydaje się, że w sferze wybranych czynników instytucjonalnych można zaproponować oryginalne rozwiązania pozwalające na uzyskanie wyższego poziomu jakości wycen nieruchomości i większą dokładność wyników. Oznacza to przede wszystkim ograniczenie subiektywności wnioskowania pojedynczego rzeczoznawcy i zmniejszenie skutków *bounded rationality*.

Szczególna uwaga w niniejszej pracy została zwrócona na problematykę wycen sporządzanych na potrzeby postępowań sądowych, jako bardzo wrażliwego obszaru instytucjonalnego w kontekście kosztów transakcyjnych. W procesie wyceny wykonywanej na potrzeby sądów, rzeczoznawca, pełniący funkcję biegłego, eksperta, napotyka na specyficzne bariery instytucjonalne, zaś przedmiotem tych wycen są często nieruchomości o skomplikowanym charakterze. Opinia biegłego ds. wyceny nieruchomości ma często charakter rozstrzygający w procesie, determinuje jego finał, ewentualnie skłania niezadowoloną stronę do prób jej podważenia.

Motywy podjęcia tematyki związanej z uwarunkowaniami procesu wyceny nieruchomości były przede wszystkim własne obserwacje z pracy w zawodzie rzeczoznawcy

majątkowego i wynikająca z tego chęć weryfikacji oryginalności i znaczenia własnych rozważań w kontekście naukowym i praktycznym. Przeprowadzone badania pozwoliły na zaprezentowanie oryginalnych rozwiązań systemowych, które pozwoliłyby na usprawnienie procesu wyceny nieruchomości i poprawę dokładności jego wyniku. Celami głównymi pracy są:

1. Zidentyfikowanie czynników instytucjonalnych zmniejszających dokładność wycen nieruchomości.
2. Wskazanie rozwiązań systemowych, które pozwoliłyby na usprawnienie procesu wyceny i zmniejszyły niedokładność wyniku.

Cele pracy zostały osiągnięty przez realizację następujących celów szczegółowych.

1. Klasyfikację czynników wpływających na proces wyceny.
2. Ocenę wpływu wybranych czynników na proces wyceny nieruchomości i jego wynik.
3. Zidentyfikowanie specyficznych czynników występujących przy wycenach sporządzanych w postępowaniach sądowych i ich wpływu na proces wyceny i jego wynik.

W pracy postawiono następującą główną hipotezę badawczą: *istotny wpływ na proces wyceny i dokładność wyniku mają wybrane czynniki o charakterze instytucjonalnym.*

Hipotezie głównej towarzyszyć będą szczegółowe hipotezy badawcze:

1. Najbardziej istotnym czynnikiem zmniejszającym dokładność wyceny nieruchomości jest ograniczona dostępność i niska jakość danych o nieruchomościach i ich cenach.
2. Niedokładność wyniku procesu wyceny można ograniczyć poprzez odpowiednie zmiany systemowe.
3. Przy wycenach sporządzanych na zlecenie sądu występują dodatkowe czynniki instytucjonalne.

Założone cele i konieczność weryfikacji postawionych hipotez implikują przeprowadzenie badań z zastosowaniem metod i technik badawczych powszechnie wykorzystywanych w naukach społeczno-ekonomicznych. W części teoretycznej podstawową metodę stanowi krytyczny i retrospektywny przegląd wyselekcjonowanej literatury przedmiotu, polskiej i zagranicznej. Analiza literatury przedmiotu pozwoliła ocenić dotychczasowy obszar badawczy dotyczący procesu wyceny nieruchomości i jego uwarunkowań instytucjonalnych, a także zidentyfikować czynniki instytucjonalne determinujące proces wyceny nieruchomości w Polsce. Metoda ta stanowiła podstawę do realizacji pierwszego celu głównego rozprawy oraz częściowo celów szczegółowych. W dalszej części pracy, po teoretycznym

wprowadzeniu, zaprezentowana została analiza empiryczna, dzięki której zrealizowano drugi cel główny i częściowo cele szczegółowe. Umożliwiło to weryfikację postawionej w pracy głównej hipotezy badawczej oraz hipotez pomocniczych.

Część empiryczna pracy obejmuje następujące metody badawcze:

- analizę wyników badania ankietowego dotyczącego czynników wpływających na dokładność wycen nieruchomości, przeprowadzonego wśród rzeczoznawców majątkowych; metoda ta została zastosowana do weryfikacji wniosków z analizy literatury przedmiotu;
- wykorzystanie statystycznych i ekonometrycznych metod do weryfikacji hipotezy o istotnym wpływie na proces wyceny i dokładność wyniku wybranych czynników o charakterze instytucjonalnym.

Treść rozprawy, poprzedzona wstępem i zakończona podsumowaniem, została podzielona na pięć rozdziałów, których tematyka i układ podporządkowane zostały weryfikacji hipotez badawczych i realizacji celów pracy.

Rozdział pierwszy stanowi wprowadzenie w problematykę procesu wyceny nieruchomości, zostały w nim przedstawione poszczególne elementy tego procesu, stanowiące obligatoryjną zawartość operatu szacunkowego. Opisano także szczegółowo metodologię wyceny. Metodologia wyceny determinuje rodzaj danych niezbędnych do pozyskania, których jakość ma bezpośredni wpływ na wynik wyceny. Utrudniony dostęp do danych przekłada się na wysokie koszty transakcyjne pozyskiwania informacji. Szczegółowy opis metodologii wyceny miał ponadto na celu przybliżenie poszczególnych etapów merytorycznej pracy nad wyceną nieruchomości, w zależności od wybranej metody określania wartości i zasygnalizowanie potencjalnych obszarów problemowych. W dalszej kolejności skupiono się na wartości nieruchomości, jako wyniku wyceny, ze szczególnym uwzględnieniem wartości rynkowej, jako najczęściej określanej przez rzeczoznawców majątkowych. Zdefiniowano pojęcia niepewności i dokładności wycen, jak również wskazano różnice pomiędzy wartością, a ceną.

W drugim rozdziale zawarto syntetyczną charakterystykę rynku nieruchomości, jako szczególnego obszaru instytucjonalnego, a także wskazano na rolę instytucji na tym rynku. Scharakteryzowano zawód rzeczoznawcy majątkowego, ze szczególnym uwzględnieniem struktury tej grupy zawodowej, pod kątem wykształcenia, długości posiadania uprawnień czy zróżnicowania przestrzennego. Przyjrzano się przepisom prawa w zakresie zdobywania uprawnień zawodowych, doskonalenia zawodowego oraz odpowiedzialności zawodowej. Przedstawiono też historię zawodu, ze szczególnym uwzględnieniem zmian w sposobie

kształcenia i zdobywania uprawnień, z uwagi na fakt, iż nie pozostaje to bez wpływu na aktualny rynek wycen, na którym funkcjonują rzeczoznawcy, którzy zdobyli uprawnienia według różnych trybów. Szczegółowy opis grupy osób funkcjonujących w zawodzie posłużył do sformułowania pytań w zakresie charakterystyki respondentów w ankiecie rozesłanej do rzeczoznawców majątkowych. W części badawczej pracy odniesiono się do tego jak charakterystyka respondentów kształtuje się na tle ogółu rzeczoznawców w odniesieniu m. in. do takich informacji jak miejsce prowadzenia działalności. Zbadano również jak kształtuje się sposób funkcjonowania grupy zawodowej rzeczoznawców majątkowych, na tle innych krajów europejskich. Omówiono również społeczno-gospodarcze znaczenie procesu wyceny nieruchomości dla gospodarki, szczegółowo analizując cele realizowanych wycen, jak i strukturę klientów.

W rozdziale trzecim skupiono się na czynnikach instytucjonalnych determinujących proces wyceny nieruchomości o charakterze formalno-prawnym oraz specyfice wyceny na zlecenie sądów. Wśród czynników formalno-prawnych wskazano na takie aspekty problemowe jak przepisy prawa obowiązujące przy wycenie nieruchomości, jakość, dostępność i kompletność opracowań metodycznych, system kształcenia i doskonalenia zawodowego, a także system oceny pracy rzeczoznawców majątkowych. W każdym wyróżnionym obszarze wskazano najbardziej istotne aspekty problemowe, przedstawiono dorobek literatury przedmiotu w tym zakresie, a także przytoczono wyniki dotychczas przeprowadzonych badań empirycznych. W części dotyczącej czynników występujących przy wycenach dla potrzeb postępowań sądowych scharakteryzowano osobę biegłego sądowego w polskim systemie prawnym, przedstawiono specyfikę wyceny dla potrzeb sądowych oraz wskazano na szczególne bariery instytucjonalne, z którymi borykają się biegli sądowi ds. wyceny nieruchomości.

W rozdziale czwartym skupiono się na czynnikach instytucjonalnych związanych z dostępem do danych. Zidentyfikowano obszary problemowe związane z przepływem informacji i jego ograniczeniami w zakresie dostępu do danych o cenach, nieruchomościach i pozostałych parametrach istotnych dla wyceny. Ponadto przybliżono także inne czynniki problemowe, takie jak: stopień rozwoju, rozmiar i aktywność polskiego rynku nieruchomości oraz etykę zawodową rzeczoznawców majątkowych i związaną z nią niepewność jakości usługi. W każdym wyróżnionym obszarze wskazano najbardziej istotne aspekty problemowe, przedstawiono dorobek literatury przedmiotu w tym zakresie, a także przytoczono wyniki dotychczas przeprowadzonych badań empirycznych. Na podstawie wniosków

przedstawionych w rozdziałach trzecim i czwartym przygotowano badanie ankietowe dla rzeczoznawców majątkowych.

Rozdział piąty stanowi część badawczą pracy, omówiono w nim wyniki przeprowadzonego badania ankietowego, a także przedstawiono wyniki estymacji. W podsumowaniu pracy dokonano oceny znaczenia czynników instytucjonalnych determinujących proces wyceny, jak również wskazano rozwiązania systemowe, które pozwoliłyby na usprawnienie procesu wyceny nieruchomości i poprawę dokładności jego wyniku.

Rozdział 1. Wycena jako proces dochodzenia do wartości

1.1. Istota wyceny nieruchomości

W polskim systemie prawnym wycena nieruchomości jest zdefiniowana jako postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości (Ustawa o gospodarce nieruchomościami, 1997, art. 4). Wycena nieruchomości jest sztuką opartą na znajomości prawa, ekonomii, przepisów budowlanych i w dużej mierze na własnych doświadczeniach rzeczoznawcy majątkowego (Boczek, 2001). Wycena jest procesem, który wymaga właściwego planowania, organizacji, realizacji wcześniej zaplanowanych i zorganizowanych działań, oraz krytycznej oceny wszystkich poprzednich etapów w celu uzyskania najlepszego wyniku końcowego (Dydenko, 2012). W procesie wyceny kluczową rolę odgrywa osoba wraz z jej wiedzą, doświadczeniem i umiejętnościami. Tylko prawidłowe użycie tych zasobów, w odpowiednich konfiguracjach, ze wsparciem instytucjonalnym, może zapewnić wycenę wysokiej jakości (Kuraś, 2019). W ostatnich latach widoczna jest tendencja do nadawania wycenie nieruchomości matematycznego charakteru i wykorzystywania w procesie szacowania wartości metod statystycznych i ekonometrycznych. O ile w przypadku wyceny typowych nieruchomości na dobrze rozwiniętych rynkach ten kierunek, prowadzący w konsekwencji do automatyzacji procesy wyceny, wydaje się zasadny, przynajmniej przy niektórych celach wyceny, to nie ulega wątpliwości, że już w trochę bardziej skomplikowanych sytuacjach udział specjalisty w procesie wyceny jest absolutnie niezbędny, a stwierdzenie, że wycena nieruchomości stanowi bardziej sztukę niż matematykę jest nadal aktualne i nie wydaje się aby kiedykolwiek mogło się to zmienić.

W tym miejscu należy wskazać, że pojęcie wyceny nieruchomości rozumiane jest także jako wynik tego procesu. Co do zasady, w wyniku procesu wyceny otrzymujemy wartość nieruchomości, natomiast w potocznym ujęciu sformułowanie wycena nieruchomości funkcjonuje także jako rezultat szacowania.

Zdecydowana większość krajów na świecie posiada specjalistów (rzeczoznawców) dokonujących wycen nieruchomości. Tylko w niektórych krajach nie jest wymagane profesjonalne przygotowanie do sporządzania operatów szacunkowych. W praktyce jednak szacowania nieruchomości dokonują członkowie stowarzyszeń różnych zawodów, których działalność związana jest z nieruchomościami, np. pośrednicy, geodeci, architekci, inżynierowie budownictwa⁵.

⁵ Szerzej w: Hopfer i Żróbek, 2001; Walacik, Grover i Adamuscin, 2013; D'Amato, Donato i Campagnolim, 2017; Vitor i in., 2001; Elliott i Warren, 2005; Kolbre i Kask, 2014; Bykova i in., 2015; Klosowski, 2013.

Zasadniczym celem procesu wyceny nieruchomości jest określenie jej wartości. Zgodnie z polską definicją ustawową, czynności związane z określaniem wartości nieruchomości nazywane są szacowaniem nieruchomości (UGN, 1997, art. 4). Zgodnie ze słownikiem języka polskiego PWN, szacować oznacza określać w przybliżeniu wartość, wielkość lub ilość czegoś (<https://sjp.pwn.pl/>). Tym samym w założeniu określona w procesie wyceny wartość nieruchomości to kwota szacunkowa, niedokładna. Z drugiej strony, rzeczoznawcy majątkowi od początku funkcjonowania zawodu, w wyniku procesu wyceny podają jedną, konkretną liczbę – prawdopodobnie jedynie w USA dopuszcza się podanie przedziału wartości (Adamiczka, 2017). W polskich przepisach prawa wskazane jest ponadto, że kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych, można ją wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny (Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, 2004, § 56.2). Zaznacza się w tym miejscu, że przy wycenie innych aktywów, w szczególności przy wycenie przedsiębiorstw i dzieł sztuki, normą jest prezentowanie wyniku wyceny w postaci przedziału wartości.

1.2. Operat szacunkowy jako forma wyceny

Rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego, na co wskazuje art. 156.1 UGN. Operat szacunkowy stanowi dla potrzeb różnych postępowań dowód opisujący cały przebieg wyceny, w szczególności wskazuje na normatywny charakter poszczególnych czynności, ponieważ dla każdej z podejmowanych czynności rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest przywołać stosowną podstawę prawną (Wolanin, 2016). Zawartość operatu szacunkowego również jest ściśle określona w przepisach prawa, konkretnie w § 55 i 56 RRM. Zgodnie z § 55, operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego. Zgodnie z § 56 operat szacunkowy powinien zawierać:

- 1) określenie przedmiotu i zakresu wyceny;
- 2) określenie celu wyceny;
- 3) podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości;
- 4) ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości;
- 5) opis stanu nieruchomości;
- 6) wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości;

7) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny;

8) wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania;

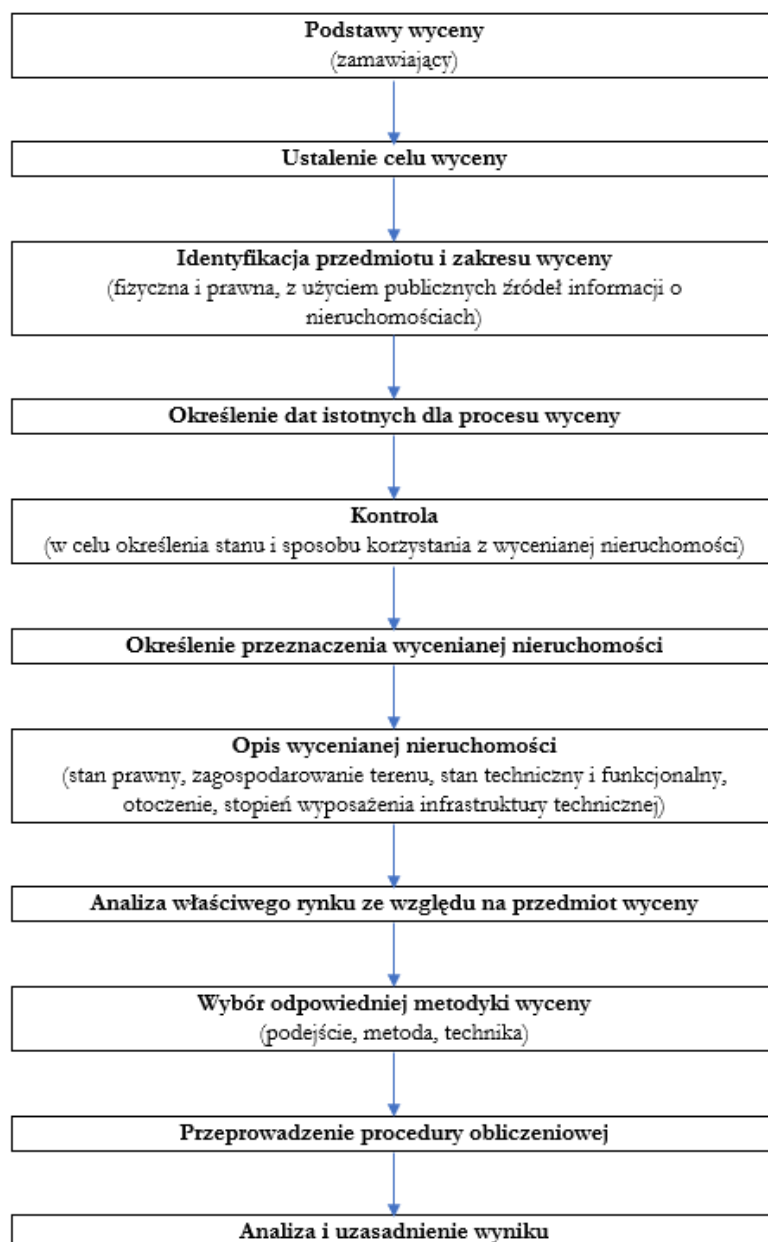
9) przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem.

W operacie szacunkowym zamieszcza się także stosowne klauzule, wskazujące na szczególne okoliczności dotyczące wyceny nieruchomości, a także dołącza się istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzaniu.

Zaznacza się w tym miejscu, że do czasu uchylecia art. 158 UGN Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i niektórych ustaw (Dz. U. 2017 poz. 1509), elementem operatu szacunkowego był także wyciąg zamieszczany na jego początku. Dodatkowe wskazania w zakresie zawartości operatu szacunkowego można znaleźć w Międzynarodowych Standardach Wyceny, Międzynarodowych Standardach Wyceny RICS oraz w Europejskich Standardach Wyceny (IVSC, 2011; RICS, 2017; TEGoVA, 2016). Wśród standardów Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, zalecanych do stosowania przez rzeczoznawców, nie ma obecnie obowiązującej publikacji w tym zakresie – Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 3 Operat Szacunkowy wyłączony został ze stosowania z dniem 16 marca 2014 r. Należy zaznaczyć, że zapisy tego standardu miały charakter dość ogólny i nie wskazywały jednoznacznie opisu procedury wyceny. Zdecydowanie bardziej szczegółowe informacje w tym zakresie zawierał tzw. start standard – Standard VII.1 – Zasady sporządzania operatu szacunkowego – obowiązujący do 28 lutego 2008 r., zawartość którego w praktyce nadal stanowi cenne wskazówki dla rzeczoznawców majątkowych, a także odbiorców wycen.

Jak wskazuje Trojanowski (2019), w polskim piśmiennictwie dotyczącym wyceny nieruchomości, proces wyceny nieruchomości rozumiany jako procedura postępowania, jest podejmowany bardzo rzadko, co jest niezrozumiałe, z uwagi na to, że specyfika polskich uwarunkowań wydaje się znacząco wpływać na sposób postępowania rzeczoznawcy majątkowego. Pierwszy raz proces wyceny nieruchomości w warunkach polskich opisali Ryszard i Sabina Żróbek, Andrzej Hopfer i Henryk Jędrzejewski w pracy Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw (Hopfer i in., 1993). W późniejszych latach tematykę tę podejmowała m. in. Ewa Kucharska-Stasiak. W ostatnich latach opisu procesu wyceny nieruchomości w warunkach polskich podjął się Piotr Kuraś (2019).

Rys. 1. Schemat procedury wyceny nieruchomości zaproponowany przez Piotra Kurasia



Źródło: opracowanie własne na podstawie: Kuraś, 2019.

Odnosząc się do zawartości operatu szacunkowego określonej w RRM, w poszczególnych podpunktach, o których mowa w § 56, powinny znaleźć się następujące informacje⁶:

1) Przedmiot wyceny:

- rodzaj nieruchomości: (lokalowa/budynkowa/gruntowa, zabudowana/niezabudowana),

⁶ Opracowanie własne na podstawie m. in.: Wilkowska-Kolakowska, 2012; Trojanowski, 2019; PFSRM, 1999.

- adres nieruchomości,
- oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków (nr działki, obręb),
- numer księgi wieczystej.

2) Zakres wyceny:

- rodzaj prawa (praw), których przedmiotem jest nieruchomość, podlegających wycenie (np. własność, użytkowanie wieczyste, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu),
- określenie części nieruchomości lub części składowych gruntu, których wycena dotyczy,⁷
- określenie praw, części nieruchomości lub części składowych gruntu, które nie podlegały wycenie.

Zakres wyceny powinien uwzględniać wymagania wynikające z przepisów prawa, jak i potrzeby wynikające z celu wyceny.

3) Cel wyceny

Określenie celu wyceny następuje poprzez wskazanie przeznaczenia dla jakiego operat szacunkowy został opracowany i w jakim wyłącznie może być wykorzystany (np. dla potrzeb ustalenia wysokości zachowku, odszkodowania, podziału majątku wspólnego, zabezpieczenia wierzytelności kredytowej)⁸.

4) Podstawy formalne, prawne i merytoryczne wyceny nieruchomości

- Podstawę formalną stanowi umowa z zamawiającym wycenę, albo postanowienie sądu lub innego organu.
- Podstawy prawne określa się poprzez podanie przepisów prawa właściwych ze względu na przedmiot, zakres, oraz cel wyceny (w szczególności przepisy, z których wynika wymagany sposób określenia wartości nieruchomości i zakres wyceny, określające obowiązki rzeczoznawcy majątkowego, definiujące rodzaj i treść praw,

⁷ Wycena może dotyczyć np. tylko jednej z wielu wskazanych w księdze wieczystej działek ewidencyjnych lub tylko gruntu, bez jego części składowych (charakterystyczne dla celu ustalenia i aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste) lub wyłącznie części składowych gruntu – budynków (charakterystyczne dla określania wartości odtworzeniowej nieruchomości dla potrzeb ubezpieczenia).

⁸ Prawidłowe określenie celu wyceny w operacie szacunkowym ma bardzo istotny wpływ na cały jej proces. Podkreśla się w tym miejscu, że już na poziomie ustawowym określone jest, że operat może być wykorzystany tylko do celu w nim wskazanego. Cel ten z kolei często determinuje daty istotne w procesie wyceny, a w szczególnych przypadkach także sposób wyceny, w tym metodykę.

których podmiotem jest wyceniana nieruchomość, określające szczególne wymagania co do metody lub zakresu wyceny).

- Do podstaw merytorycznych zaliczamy m. in. akty notarialne, źródła danych o czynszach, publikacje naukowe, raporty z rynku, standardy PFSRM – wykorzystane materiały niestanowiące przepisów prawa.

5) Źródła danych o nieruchomości, do których należą w szczególności:

- księga wieczysta,
- wypis i wyrys z ewidencji gruntów,
- wypis z rejestru i kartoteki budynków i lokali,
- mapa zasadnicza,
- rejestr i ewidencja zabytków,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- decyzja o warunkach zabudowy,
- decyzja o pozwoleniu na budowę,
- dokumentacja techniczna budynku (np. projekt, książka obiektu budowlanego),
- decyzja o pozwoleniu na użytkowanie,
- oględziny nieruchomości.

6) Daty istotne w procesie wyceny⁹:

⁹ Daty sporządzenia operatu szacunkowego i dokonania oględzin nieruchomości nie nastęrczają problemów. Data, na którą określana jest wartość nieruchomości w zdecydowanej większości wycen będzie datą aktualną, zbliżoną do daty sporządzenia operatu szacunkowego, choć zdarzają się wyceny według cen historycznych. Jako przykład można tu wskazać wyceny dla potrzeb aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste w procesach sądowych, a także wyceny dla potrzeb sprawdzenia wartości rynkowej nieruchomości w dacie jej historycznej sprzedaży czy darowizny. Częściej z datą inną niż aktualna mamy do czynienia w przypadku daty, na którą określany jest stan nieruchomości, co ma miejsce w wycenach według cen historycznych, jak również w niektórych wycenach według cen aktualnych np. do celów ustalenia wysokości odszkodowania, wysokości opłaty planistycznej, opłaty adiacenckiej czy w sprawach działowych (podział majątku wspólnego małżonków, dział spadku i sprawy o zniesienie współwłasności). W tym miejscu należy zauważyć, że Sąd Najwyższy, 23 lutego 2018 r., podjął Uchwałę o sygn. akt III CZP 103/17 o treści: „*W sprawie o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami skład majątku wspólnego ustala się według chwili ustania wspólności majątkowej, a jego wartość według stanu tego majątku oraz cen w chwili dokonywania podziału*”. Z powyższego wynika, że prawidłowe określenie daty, na którą ustalany ma być stan nieruchomości (w rozumieniu UGN) w wycenie, wymaga od rzeczoznawcy majątkowego znajomości przepisów prawa, gdyż data ta nie zawsze wynika np. z postanowienia właściwego organu.

- data sporządzenia wyceny,
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny,
- data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny,
- data dokonania oględzin nieruchomości.

7) Opis stanu nieruchomości

Zgodnie z UGN przez stan nieruchomości należy rozumieć: stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

- Badanie stanu prawnego nieruchomości obejmuje przede wszystkim analizę zapisów księgi wieczystej, a także informacji zawartych w ewidencji gruntów, budynków i lokali, które rzeczoznawca majątkowy pozyskuje w formie wypisów i wrysów. Badając księgę wieczystą należy zwrócić szczególną uwagę na zapisy działu I-Sp i działu III (dotyczące przede wszystkim służebności) i poddać analizie wpływ tych zapisów na wartość nieruchomości. Zaznacza się w tym miejscu, że analiza ksiąg wieczystych nie zawsze okaże się wystarczająca, gdyż służebności nie muszą być wpisane do księgi wieczystej. Tym samym badanie stanu prawnego powinno mieć charakter szerszy tj. obejmować wszelkie umowy, dotyczące zarówno praw rzeczowych, jak i zobowiązaniowych (najem, dzierżawa). Badanie stanu prawnego powinno obejmować także kwestię ewentualnego wpisu nieruchomości do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków¹⁰.
- W przypadku opisu otoczenia nieruchomości, ustawodawca wyraźnie wskazuje na konieczność określenia wielkości, charakteru i stopnia zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona. W sekcji tej powinny znaleźć się informacje wskazujące zarówno na bliższe, jak i dalsze sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem tych atrybutów otoczenia, które są istotne z punktu widzenia funkcji wycenianej nieruchomości¹¹.

¹⁰ Do dodatkowych dokumentów, wymagających w szczególnych przypadkach zbadania w trakcie analizy stanu nieruchomości, można zaliczyć m. in.: decyzję o podziale nieruchomości (zwłaszcza jeżeli podział nie został ujawniony w księdze wieczystej), akt notarialny sprzedaży, akt notarialny ustanowienia służebności gruntowej, przesyłu, osobistej, postanowienie o nabyciu spadku, jeżeli nowy właściciel nie jest ujawniony w księdze wieczystej.

¹¹ W przypadku nieruchomości o funkcji mieszkaniowej kluczowe będą takie aspekty otoczenia jak: dostępność do obiektów użyteczności publicznej, komunikacji miejskiej, punktów usługowo-handlowych, ewentualne

- Przez stan zagospodarowania i stan techniczno-użytkowy nieruchomości należy rozumieć jej cechy fizyczne, takie jak kształt czy rzeźbę terenu, a także elementy zagospodarowania działki: budynki, budowle (w tym ogrodzenie i nawierzchnię), nasadzenia (drzewa, krzewy), a także uciążliwości występujące na działce np. w postaci sieci infrastruktury technicznej, zwłaszcza niestanowiących części składowych nieruchomości. Jeżeli na nieruchomości występują budynki i budowle, istotne znaczenie dla wyceny ma ich stan techniczny. W stosunku do budynków i urządzeń trwale z gruntem związanych i odpowiednio innych części składowych gruntu należy określić w szczególności: rodzaj i przeznaczenie obiektu, parametry techniczno-użytkowe, wiek obiektu, rodzaj konstrukcji i wykończenia, sposób i warunki użytkowania oraz utrzymania, w tym dotychczasową gospodarkę remontową, zgodność wzniesienia budynków z przepisami prawa budowlanego, stan techniczny i stopień zużycia, możliwości i warunki dalszej eksploatacji, sposób użytkowania w stosunku do ustaleń wynikających z planu miejscowego. Układ i szczegółowość opisu stanu budynku powinny wynikać z rodzaju nieruchomości i być dostosowane do potrzeb przyjętego w operacie szacunkowym podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości¹².
- Przez stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej należy rozumieć kwestie: dostępu nieruchomości do drogi, w tym jej rodzaju oraz dostępu do mediów i wyposażenia w przyłącza do miejskich sieci infrastruktury technicznej, a także wyposażenie w elementy infrastruktury technicznej, takich jak studnia czy osadnik szczelny.

8) Przeznaczenia wycenianej nieruchomości

Zgodnie z art. 154 UGN, przeznaczenie nieruchomości określa się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o

uciążliwości występujące w otoczeniu np. hałasowe; z kolei w przypadku nieruchomości o funkcji handlowej będą to natężenie ruchu pieszego i kołowego przy nieruchomości czy obecność innych nieruchomości handlowych w sąsiedztwie.

¹² Na etapie opisu stanu części składowych gruntu rzeczoznawca majątkowy może napotkać na wiele barier, związanych m. in. z ustaleniem powierzchni użytkowej budynku, ustaleniem wieku budynku, zużycia poszczególnych (niewidocznych gołym okiem) elementów wykończenia.

warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

9) Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny

Dla potrzeb wyceny rzeczoznawca majątkowy przeprowadza charakterystykę rynku nieruchomości, wskazując zwłaszcza jego rodzaj i obszar oraz dokonuje analizy na podstawie wskazanych źródeł informacji. Zakres analizy i stopień jej szczegółowości winien wynikać w szczególności z: rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, celu i zakresu wyceny, przyjętego w operacie szacunkowym sposobu wyceny, dostępności i liczby danych rynkowych. Celem dokonywanej analizy jest określenie podstaw rynkowych sporządzenia wyceny, a w szczególności: stanu i stopnia rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, uwarunkowań tego rynku, w tym stosunków w zakresie popytu i podaży, oraz kształtowania się na tym tle cen, stopnia spełnienia przez nieruchomość stanowiącą przedmiot wyceny przystawalności do uwarunkowań rynku, w tym także z punktu widzenia kryterium przestrzennego (rynek lokalny, regionalny, krajowy, międzynarodowy), wybór danych przyjętych w procesie wyceny. Dane wykorzystane w operacie szacunkowym w związku z zastosowaniem odpowiedniego podejścia, metody i techniki szacowania nie stanowią analizy i charakterystyki rynku nieruchomości, lecz jej rezultat. Dobór tych danych winien być dokonany z uwzględnieniem wyników analizy. Zawartość tej części operatu szacunkowego uzależniona jest od wyboru sposobu wyceny oraz metodyki wyceny.

10) Wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania

Wybór rodzaju wartości determinują przepisy prawa, a w szczególnych przypadkach także dostępność danych do wyceny. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania, zgodnie z art. 154 UGN, należy do rzeczoznawcy majątkowego, za wyjątkiem szczególnych przypadków kiedy to metodyka wyceny określona jest przepisami prawa. Szczegółowe informacje dotyczące podejść, metod i technik wyceny przedstawione zostaną w dalszej części pracy.

11) Przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem.

W operacie szacunkowym powinny zostać przedstawione założenia przyjęte do wyceny, a obliczenia powinny być dokonane ze szczegółowością pozwalającą

sprawdzić czy wycena nie zawiera błędów merytorycznych i rachunkowych, a użyte wyjaśnienia i symbole powinny być objaśnione. W celu zapewnienia przejrzystości operatu szacunkowego, szczegółowe dane i obliczenia mogą zostać przedstawione w formie załączników do operatu. Wynik wyceny nie może być przedstawiony w operacie szacunkowym w postaci przedziału wartości.

1.3. Metodyka wyceny nieruchomości na świecie

Metodyka wyceny stosowana w poszczególnych krajach jest zróżnicowana. Metodologia wyceny nieruchomości w historii myśli ekonomicznej rozwijana była przez Alfreda Marshalla. Dzięki niemu wyróżnione zostały trzy podejścia do szacowania wartości nieruchomości: porównawcze, dochodowe i kosztowe (Marshall, 1925). Pomimo wspólnych korzeni, nie wykształciła się na świecie jedna metodyka wyceny. Jakość przyjętych rozwiązań, siła ich oddziaływania na metodyki w innych państwach, spowodowały, że można wyróżnić trzy szkoły wyceny, które nie pozostają niezmiennie, ale podlegają dalszym ewolucjom (Kucharska-Stasiak, 2016b):

- amerykańską – uznaną za najbardziej rynkową,
- brytyjską,
- niemiecką.

W poniższej tabeli scharakteryzowano każdą ze szkół:

Tab. 1. Charakterystyka amerykańskiej, brytyjskiej i niemieckiej szkoły wyceny.

Amerykańska	Brytyjska	Niemiecka
<ul style="list-style-type: none"> • trzy podejścia: porównawcze, dochodowe, kosztowe; • przy wycenie każdej nieruchomości rzeczoznawca posługuje się jednocześnie trzema podejściami; • podejście kosztowe ma znaczenie wspomagające; 	<ul style="list-style-type: none"> • brak podejść; 5 metod wyceny: porównawcza, inwestycyjna, zysków, kosztowa, rezydualna (pozostałościowa); • rzeczoznawca wybiera do wyceny jedną z pięciu wyróżnionych metod: • podejście kosztowe stosowane jest do wyceny nieruchomości, 	<ul style="list-style-type: none"> • trzy podejścia: porównawcze, dochodowe, kosztowe; • rzeczoznawca przy każdej wycenie stosuje przynajmniej dwa podejścia, w tym zawsze podejście kosztowe; • podejście kosztowe ma znaczenie podstawowe;

Amerykańska	Brytyjska	Niemiecka
<ul style="list-style-type: none"> • źródłami danych do wyceny są nie tylko dowody rynkowe, ale również wyniki nieformalnych badań; • rzeczoznawcy w pełni ujawniają szczegóły sprzedaży nieruchomości porównawczych; • wartość rynkowa poszukiwana jest przy założeniu optymalnego sposobu użytkowania (highest and best use); • przedmiotem wyceny są prawa; • w wycenie zawsze przyjmowane jest założenie zmienności rynku, co przekłada się na powszechne stosowanie techniki dyskontowania strumieni dochodów; • przy wycenie w podejściu porównawczym nieruchomość wyceniana porównywana jest z 3-5 nieruchomościami; 	<ul style="list-style-type: none"> dla których nie można ustalić wartości rynkowej; • źródłami danych do wyceny są nie tylko dowody rynkowe, ale również wyniki nieformalnych badań; • rzeczoznawcy nie ujawniają szczegółowych danych o transakcjach; • wartość rynkowa poszukiwana jest przy założeniu optymalnego sposobu użytkowania (highest and best use), ale dopuszcza się dodatkowe założenie o wartości nadziei (hope value); • przedmiotem wyceny są prawa; • rynek jest tłem, jego zmienność nie wpływa na wysokość dochodu, a jedynie na ryzyko jego osiągnięcia w przyszłości, ale przyjmowanego na poziomie rynkowym z dnia wyceny; 	<ul style="list-style-type: none"> • źródłami danych do wyceny są tylko dowody rynkowe z aktów notarialnych; • rzeczoznawcy podają tylko dane zagregowane; • funkcję wartości rynkowej pełni tzw. wartość obiegowa (Verkerswert), obliczana jako cena średnia, przedmiotem wyceny jest nieruchomość, nie jej potencjał; charakterystyczną cechą metodyki niemieckiej jest poszukiwanie wartości długotrwałej (Beleihungswert); • przedmiotem wyceny jest nieruchomość; • rynek jest statyczny, w metodyce wyceny w podejściu dochodowym stosowana jest tylko technika kapitalizacji prostej; dochód jest rozdzielany na grunt i budynek, kapitalizacji podlega tylko dochód przypisany budynkowi;

Amerykańska	Brytyjska	Niemiecka
	<ul style="list-style-type: none"> przy wycenie w porównawczym obowiązuje zasada, że podstawą porównań jest tylko jedna, najbardziej podobna nieruchomości, która niedawno była zbyta; 	<ul style="list-style-type: none"> przy wycenie w porównawczym podstawą porównań jest kilka nieruchomości; w wyniku wyceny rozdziela się wartość gruntu i wartość naniesień;

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Kucharska-Stasiak, 2016b, 2014c, 2019; Klosowski, 2013; IVSC, 2011.

W metodyce wyceny nieruchomości w Polsce możemy odnaleźć elementy każdej z trzech szkół wyceny, choć uznaje się, że największy wpływ na sposób wyceny nieruchomości w Polsce wywarła szkoła brytyjska. Wycena w warunkach polskich dokonywana jest przy zastosowaniu wyłącznie jednego podejścia, preferowane jest podejście porównawcze i dochodowe. Założenia wyceny w podejściu dochodowym są zbliżone do założeń brytyjskiej szkoły wyceny, zwłaszcza w zakresie przyjmowania dochodu rynkowego z dnia wyceny, a uwzględnianie jego zmienności jedynie w stopie kapitalizacji oraz preferowaniu techniki kapitalizacji prostej.

Wpływ szkoły amerykańskiej widoczny jest zwłaszcza przy wycenie w podejściu porównawczym, w postaci ujawniania szczegółowych informacji o sprzedaży nieruchomości podobnych oraz wyborze 3-5 nieruchomości do porównań. W Polsce, tak jak w USA, wartość rynkowa poszukiwana jest przy założeniu optymalnego sposobu użytkowania (highest and best use). Tak samo jak w USA i Wielkiej Brytanii wycenie podlegają prawa, a nie nieruchomości jako byt fizyczny.

Wpływ szkoły niemieckiej jest najmniej widoczny, zwłaszcza przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości. Niemiecka szkoła wyceny widoczna jest natomiast przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej, czyli wartości długotrwałej (Beleihungswert).

1.4. Metodyka wyceny nieruchomości w Polsce

Metodyka wyceny nieruchomości jest zdefiniowana w przepisach prawa, a konkretnie w Ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu w sprawie wyceny

nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Zgodnie z UGN, wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości (art. 152 UGN).

W ramach poszczególnych podejść wyróżnia się metody i techniki wyceny, co zobrazowano w poniższej tabeli:

Tab. 2. Podejścia, metody i techniki stosowane w wycenie nieruchomości.

Podejścia	Metody	Techniki
Porównawcze	Porównywania parami	-
	Korygowania ceny średniej	-
	Analizy statystycznej rynku	-
Dochodowe	Inwestycyjna	Technika kapitalizacji prostej
		Technika dyskontowania strumieni dochodów
	Zysków	Technika kapitalizacji prostej
		Technika dyskontowania strumieni dochodów
Kosztowe	Kosztów odtworzenia	Szczegółowa
		Elementów scalonych
		Wskaźnikowa
	Kosztów zastąpienia	Szczegółowa
		Elementów scalonych
		Wskaźnikowa
Mieszane	Pozostałościowa	-
	Kosztów likwidacji	Szczegółowa
		Elementów scalonych
		Wskaźnikowa

Podejścia	Metody	Techniki
	Wskaźników szacunkowych gruntów	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie: UGN, 1997; RRM, 2004.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (art. 153.1 UGN). Informacje odnośnie cen transakcyjnych nie powinny być starsze niż dwa lata od daty wyceny. Istnieje możliwość wykorzystania starszych danych, jednak wymaga to szczegółowego uzasadnienia. Wycena w podejściu porównawczym wymaga określenia właściwego segmentu rynku nieruchomości podobnych, uwzględniając przedmiot, zakres i cel wyceny, a także dostępność danych. Analiza rynku nieruchomości ma za zadanie wyznaczenie istotnych dla danego rynku cech rynkowych nieruchomości, tzw. atrybutów. Na tej podstawie rzeczoznawca majątkowy określa wpływ danej cechy na zróżnicowanie cen transakcyjnych. Cechy rynkowe związane są z właściwościami nieruchomości, takimi jak: lokalizacja, cechy fizyczne, techniczno-użytkowe, prawne (Jarecki, 2020). W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Przy **metodzie porównywania parami** porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Przy **metodzie korygowania ceny średniej** do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Przy **metodzie analizy statystycznej rynku** przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art.

161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych (RRM, 2004).

Procedura wyceny metodą porównywania parami jest następująca:

- 1) Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- 2) Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- 3) Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- 4) Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- 5) Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- 6) Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- 7) Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 8) Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- 9) Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- 10) Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- 11) Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m kw. powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Procedura wyceny metodą korygowania ceny średniej do pkt 5 jest taka sama jak w przypadku metody porównywania parami. W dalszej kolejności następuje:

- 6) Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 7) Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej min (C_{max}).

- 8) Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 9) Obliczenie dolnej granicy [$C_{min}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{max}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- 10) Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- 11) Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i - wartość i -tego współczynnika korygującego,

N - liczba współczynników korygujących.

- 12) Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m kw. powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Kolejne z podejść, dochodowe, polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód (art. 153.2 UGN). Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków.

Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.

Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób, o którym mowa powyżej. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych. Typowo metodę tę stosuje się do wyceny nieruchomości tj. hotele, stacje benzynowe, kina, baseny.

Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów. Przy użyciu **techniki kapitalizacji prostej** wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.

$$W = DON \times W_k$$

$$W = DON/R$$

gdzie:

W- wartość nieruchomości,

DON – dochód operacyjny netto,

W_k – współczynnik kapitalizacji,

R – stopa kapitalizacji.

Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych. Stopa kapitalizacji stanowi odwrotność współczynnika kapitalizacji.

Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości.

Przy użyciu **techniki dyskontowania strumieni dochodów** wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości wycenianej w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości.

Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku okresu prognozy przyjętego do dyskontowania strumieni dochodów. Liczba lat okresu prognozy, o którym mowa jest zależna od przewidywanego okresu, w którym dochody z

wycenianej nieruchomości będą ulegały zmianie. Dyskontowania dokonuje się na dzień określenia wartości nieruchomości przy użyciu stopy dyskontowej. Stopa dyskontowa powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.

Procedura wyceny metodą inwestycyjną jest następująca:

1) Określenie potencjalnego dochodu brutto (PDB) jaki może być osiągnięty w ciągu roku z nieruchomości – dochód ten wyznaczany jest przy założeniu, że potencjał nieruchomości jest wykorzystany w 100%, co oznacza, że nie występują straty z tytułu pustostanów, zwolnień z płatności czynszu i zaległości czynszowych, przy czym szacunek dochodów uwzględnia zasady panujące na danym rynku i stan wycenianej nieruchomości.

$$\text{PDB} = \text{pow. użytkowa (m kw.)} \times \text{stawka czynszu (zł/m kw./m-c)} \times 12 \text{ m-cy}$$

2) Określenie efektywnego dochodu brutto (EDB) jako różnicy pomiędzy potencjalnym dochodem brutto a stratami w dochodach wynikającymi z charakterystycznego dla danego rynku stopnia wykorzystania powierzchni.

$$\text{EDB} = \text{PDB} - \text{straty}$$

3) Określenie wydatków operacyjnych związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem wycenianej nieruchomości (WO), które stanowią roczne koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiąganie dochodów na założonym poziomie.

Wydatki operacyjne obejmują w szczególności:

- podatki od nieruchomości,
- opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu,
- nakłady na konserwację i naprawy bieżące,
- koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości
- inne koszty ponoszone okresowo.

Do wydatków operacyjnych nie zalicza się:

- amortyzacji,
- kredytu i jego kosztów,
- podatku dochodowego,
- innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.

4) określenie dochodu operacyjnego netto (**DON**) stanowiącego różnicę pomiędzy efektywnym dochodem brutto i wydatkami operacyjnymi związanymi z utrzymaniem danej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynikają z warunków rynkowych.

$$\mathbf{DON = EDB - WO}$$

Dochody generowane przez nieruchomość wyrażane są w ujęciu realnym, co oznacza, że inflacja nie stanowi podstawy do różnicowania ich przyszłych poziomów.

Przy zastosowaniu w metodzie inwestycyjnej **techniki kapitalizacji prostej** w dalszej kolejności ma miejsce:

- 1) Ustalenie wysokości stopy kapitalizacji **R** na podstawie analizy uwarunkowań rynku. Zalecanym sposobem określania stopy kapitalizacji jest obliczenie jej jako wzajemnej relacji między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości.
- 2) Określenie wartości rynkowej nieruchomości jako ilorazu rocznego dochodu operacyjnego netto (DON) oraz określonej stopy kapitalizacji.

$$\mathbf{W = DON/R}$$

Technikę dyskontowania strumieni dochodów stosuje się do określania wartości rynkowej nieruchomości, dla której w pewnym okresie, zwanym okresem prognozy, zakłada się zmienny poziom strumieni dochodów, przy czym założenie o zmienności dochodów wynika:

- z prowadzonych lub planowanych działań na nieruchomości
- z umów obciążających nieruchomość.

Oznacza to, że zmienność poziomu strumieni dochodu nie wynika z przewidywanych w przyszłości zmian zachodzących na rynku i w otoczeniu nieruchomości. W technice tej wartość nieruchomości obliczana jest jako suma zdyskontowanych strumieni dochodów z nieruchomości, występujących w każdym z okresów objętych prognozą, powiększona o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Długość okresu prognozy wyznacza liczba lat, w których przewidywane dochody są zmienne.

$$W_R = DON_1 \frac{1}{(1+r)^1} + DON_2 \frac{1}{(1+r)^2} + \dots + DON_n \frac{1}{(1+r)^n} + RV \frac{1}{(1+r)^n}$$

$$RV = \text{DON}_n / R$$

WR – wartość rynkowa nieruchomości

r – stopa dyskontowa

DON_{1-n} – dochód operacyjny netto w poszczególnych latach prognozy

RV – wartość rezydualna

Wartość rezydualna nieruchomości (RV) to jej wartość z końca okresu prognozy. Przy określaniu wartości prawa własności nieruchomości przyjmuje się nieskończenie długi okres osiągania dochodu. W szczególnych sytuacjach, uzasadnionych stanem nieruchomości, przy szacowaniu wartości rezydualnej można nie przyjmować założenia o nieskończenie długim okresie osiągania dochodu. Dyskontowanie dokonuje się przy użyciu stopy dyskontowej (r) na dzień określenia wartości nieruchomości¹³.

Procedura wyceny metodą zysków jest analogiczna do metody inwestycyjnej, szczegółowo opisana jest w Nocie Interpretacyjnej (NI) – Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości.

W Polsce zdecydowanie najczęściej wykorzystywane jest do wyceny podejście porównawcze. Z przeprowadzonych badań ankietowych (Prusik i Żróbek, 2016) wynika, że rzeczoznawcy majątkowi z podejścia porównawczego wybierają w ponad 75% metodę korygowania ceny średniej, a ponadto w przypadku wyceny w podejściu dochodowym, praktycznie nie stosują metody zysków. Z kolei z badań przeprowadzonych przez D. Trojanowskiego (2019) wynika, że w okresie 12 miesięcy tylko niecałe 18% rzeczoznawców w ogóle nie wykonała wyceny w podejściu dochodowym. Badania te wskazują ponadto, że ponad 40% rzeczoznawców wykonało wycenę przy zastosowaniu metody zysków, a prawie wszyscy stosując metodę inwestycyjną. Ponad 90% ankietowanych zastosowało technikę kapitalizacji prostej, a ok. 56% technikę dyskontowania strumieni dochodów.

Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych (art. 153.3 UGN). W podejściu kosztowym określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

¹³ Opracowanie własnie na podstawie: RRM; Noty Interpretacyjnej „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości”; Noty Interpretacyjnej „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”; Jarecki, 2020.

$$WO = KG + KB - ZO$$

gdzie:

WO – wartość odtworzeniowa nieruchomości,

KG – koszt nabycia gruntu,

KB – koszty odtworzenia (otworzenia lub zastąpienia) poszczególnych odtwarzalnych części składowych (roboty, przygotowanie dokumentacji, nadzór, inne koszty),

ZO – wartość zużycia.

Za koszt nabycia gruntu przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach. Za koszt odtworzenia części składowych gruntu przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych. W podejściu kosztowym wyróżniamy **metodę kosztów odtworzenia** – zgodnie z którą określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych oraz **metodę kosztów zastąpienia** – zgodnie z którą określa się koszty zastąpienia części składowych gruntu częściami składowymi o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają części składowe, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej. Przy użyciu techniki szczegółowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości niezbędnych do wykonania robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót. Przy użyciu techniki elementów scalonych koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót. Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, których wartość określa się, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe. Przy użyciu każdej z technik uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru. W praktyce, w niewielu przypadkach podstawą wyceny w podejściu kosztowym są koszty zastąpienia. Zużycie nieruchomości jest określane w ponad 95% przypadków sposobem tradycyjnym (Prusik i Żróbek, 2016).

Ostatnim podejściem w metodyce wyceny jest podejście mieszane. Stosuje się je, gdy nie ma możliwości zastosowania podejścia porównawczego lub dochodowego. Polega ono na łączeniu poszczególnych elementów poprzednich podejść. W obrębie podejścia

mieszanego wyróżnia się trzy metody, o zupełnie odmiennych zastosowaniach. Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego. Przy stosowaniu metody pozostałościowej wartość rynkową nieruchomości określa się jako różnicę wartości nieruchomości po zrealizowaniu zakładanego rozwoju i kosztów rynkowych związanych z tym rozwojem, z uwzględnieniem zysku inwestora uzyskiwanego na rynku podobnych inwestycji.

$$\mathbf{WR = WK - (KR + ZI)}$$

gdzie:

WR – wartość rynkowa nieruchomości,

WK – wartość nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju,

KR – koszty rynkowe związane z rozwojem nieruchomości,

ZI – zysk inwestora uzyskiwany na rynku podobnych inwestycji.

Wartość nieruchomości określona metodą kosztów likwidacji jest równa kosztowi nabycia gruntu pomniejszonemu o koszty likwidacji części składowych tego gruntu.

Przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne, w przypadku braku transakcji rynkowych, stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów. Przy stosowaniu tej metody wartość gruntu określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu i ceny 1 decytony ziarna żyta albo ceny 1 m sz. drewna. Cenę ziarna żyta przyjmuje się z rynku lokalnego. Cenę drewna, uwzględniającą koszty jego pozyskania i przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym, przyjmuje się z rynku lokalnego albo nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości lub nadleśnictw sąsiednich. Cenę drewna przyjmuje się jako średnią ważoną z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna.

Klasy gruntów przyjmuje się według danych z katastru nieruchomości, a przy określaniu typów siedliskowych lasów wykorzystuje się dane z planów urządzenia lasów. Okręg podatkowy przyjmuje się według przepisów o podatku rolnym. Wskaźniki szacunkowe gruntów, w zależności od klasy gruntu lub grupy typu siedliskowego lasu i okręgu podatkowego, określa załącznik do Rozporządzenia w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego.

Ponadto powszechna jest praktyka korzystania przez rzeczoznawców majątkowych w procesie wyceny nieruchomości z norm określonych przez samo środowisko zawodowe,

dotyczących wyceny szczególnych rodzajów nieruchomości i praw. Pierwsze standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przyjęła i opublikowała już w 1995 roku. Inspiracją do stworzenia pierwszych podstaw metodycznych wyceny stały się doświadczenia zagraniczne w tym w szczególności standardy TEGoVA (w tym okresie jako TEGOVOFA) i RICS (Gaca, 2011). Standardy zawodowe jedynie przez bardzo krótki okres lat 1995 – 1997 posiadały charakter dominujący i samodzielny dla tworzenia podstaw metodyki wyceny (Konowalczyk, 2011). Później zaczęła obowiązywać ustawa o gospodarce nieruchomościami, a także zostało wydane rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego. Należy podkreślić, że część regulacji prawnych została niejako zapożyczona ze standardów PFSRM i obowiązuje w mniej lub bardziej zmienionej formie do dzisiaj (Gabrel, 2021).

1.5. Wartość jako wynik procesu wyceny

W wyniku procesu wyceny otrzymujemy wartość. Określenie „wartość”, mimo iż zajmuje czołowe miejsce w teorii ekonomii, należy ciągle do określeń niejednoznacznych, nieostrych i dalekich od ostatecznych rozstrzygnięć (Trojanowski, 2019). Pomimo, iż w warunkach polskich wartość nieruchomości jest zdefiniowana w przepisach prawa, wartość nie jest kategorią prawną, jest kategorią ekonomiczną. Oznacza to, że nie można jej rozumieć literalnie, tylko w kontekście teorii ekonomicznych. Z pewnością dzisiejsza definicja wartości ma charakter umowny, jest efektem wielowiekowego ścierania się poglądów, a dyskusja nad kategorią wartości nie jeszcze zakończona (Kucharska-Stasiak, 2018a). Z uwagi na złożoność tej kategorii, teoretycy wartości w krajach zachodniej Europy dostrzegli brak możliwości sformułowania ogólnej koncepcji prawnej wartości (Cannone, Macdonald i Özdilek, 2005). Pomimo, iż właściwe rozumienie pojęcia wartości jest kluczowe w procesie wyceny nieruchomości, jak wynika z badań przeprowadzonych przez Ewę Kucharską-Stasiak, wartość nie jest należycie eksponowana w literaturze. Z analizy 27 pozycji książkowych z zakresu wyceny nieruchomości, opublikowanych w latach 1993-2010, wynika, że w 11 pozycjach książkowych (40,7%), poświęconych metodyce wyceny w ogóle nie była nawet przytoczona definicja wartości. W pięciu pozycjach, co stanowi 18,5% analizowanych publikacji, rozważania nie przekroczyły 1% całości tekstu, w czterech publikacjach od 1% do 2% (14,8%) analizowanych pozycji, w pięciu od 2% do 3%, w dwóch od 5% do 10%. Tylko w jednej pozycji rozważania o wartości przekroczyły 10% zawartości tekstu, niestety zawierały one tylko zestawienie definicji prawnych (Kucharska-Stasiak, 2012b).

Na gruncie wyceny nieruchomości wyróżnia się wiele form wartości. Do najważniejszych kategorii zalicza się:

- wartość rynkową,
- wartość odtworzeniową,
- wartość katastralną,
- wartość bankowo-hipoteczną,
- wartość godziwą,
- wartość indywidualną (lub inwestycyjną),
- wartość ubezpieczeniową,
- wartość dla wymuszonej sprzedaży.

Zdecydowanie najczęściej określaną przez rzeczoznawców majątkowych wartością jest wartość rynkowa nieruchomości¹⁴, tym samym jej prawidłowe rozumienie jest kluczowe z punktu widzenia jakości wycen nieruchomości, które zawsze wykonywane są w konkretnym celu, a ich wynik ma istotne znaczenie dla odbiorców. Mając na uwadze powyższe, szczególna uwaga zostanie poświęcona w niniejszej pracy właśnie rozumieniu pojęcia wartości rynkowej nieruchomości.

1.5.1. Wartość rynkowa nieruchomości

Wartość rynkowa nieruchomości jest zdefiniowana w polskich przepisach prawach i stanowi szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej (UGN, 1997, art. 151). Definicja wartości rynkowej w takim kształcie obowiązuje od 1 września 2017 r. i została zaimplementowana z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych. Nieco odmiennie pojęcie wartości rynkowej jest definiowane w Międzynarodowych Standardach Wyceny (MSW), Standardach wyceny RICS oraz Europejskich Standardach Wyceny (ESW), co przedstawiono w poniższej tabeli.

¹⁴ Jak wynika z badania przeprowadzonego przez Trojanowskiego (2019), spośród 216 przebadanych rzeczoznawców majątkowych, 97,22% wskazało, że w ciągu ostatnich 12 miesięcy określało wartość rynkową nieruchomości; w przypadku wartości odtworzeniowej było to 56,48%, zaś w przypadku każdej z pozostałych wartości mniej niż 40%.

Tab. 3. Definicje wartości rynkowych według międzynarodowych standardów wyceny.

MSW 2016 i RICS 2017	ESW 2016
Szacunkowa kwota, jaką w dacie wyceny można uzyskać za <u>składnik aktywów lub zobowiązań</u> w ramach transakcji rynkowej przeprowadzonej pomiędzy zainteresowanym kupującym i zainteresowanym sprzedającym, działającymi jako niezależne od siebie strony, po odpowiedniej ekspozycji przedmiotu transakcji na rynku oraz pod warunkiem, że strony działają z rozeznaniem, rozważnie i dobrowolnie.	Szacunkowa kwota, jaką w dacie wyceny można uzyskać za <u>nieruchomość</u> w ramach transakcji rynkowej przeprowadzonej pomiędzy zainteresowanym kupującym i zainteresowanym sprzedającym, działającymi jako niezależne od siebie strony, po odpowiedniej ekspozycji przedmiotu transakcji na rynku oraz pod warunkiem, że strony działają z rozeznaniem, rozważnie i dobrowolnie.

Źródło: opracowanie własne na podstawie: International Valuation Standards [IVSC], 2016; RICS, 2017; TEGoVA, 2016.

Różnica w definicji wartości rynkowej we wskazanych powyżej standardach dotyczy jedynie zakresu przedmiotowego, który w standardach międzynarodowych jest szerszy i obejmuje aktywa lub zobowiązania, a w standardach europejskich ogranicza się do nieruchomości. Istotne różnice pomiędzy polską definicją wartości rynkowej, a definicjami międzynarodowymi sprowadzają się do braku w definicji ustawowej warunku niezależności stron transakcji oraz upływu czasu niezbędnego do ekspozycji przedmiotu transakcji. Należy podkreślić, że w poprzedniej definicji ustawowej, obowiązującej do końca sierpnia 2017 r., oba te warunki były uwzględnione. Jak wskazuje Mieczysław Prystupa, rezygnacja z warunku niezależności stron powoduje, że strony transakcji mogą być powiązane kapitałowo i ustalać ceny pomiędzy sobą tak aby było to korzystne dla całej korporacji. Ustalanie tzw. cen transferowych jest zatem zgodne z definicją wartości rynkowej nieruchomości. Jak wiadomo ceny transferowe mogą powodować znaczne ubytki we wpływach podatkowych z tytułu podatku dochodowego i podatku od wartości dodanej (VAT), co jest wysoce niekorzystne dla Skarbu Państwa. Z kolei konieczność upływu czasu niezbędnego do ekspozycji przedmiotu wyceny, chociaż niezawarta wprost w definicji, jest wskazywana w jej interpretacji jako element pojęcia transakcji na warunkach rynkowych (Prystupa, 2016).

Z uwagi na fakt, że w warunkach polskich stosowanie europejskiej i międzynarodowej definicji wartości nieruchomości jest ograniczone do ekspertyz niestanowiących operatorów szacunkowych, na gruncie przedmiotowej pracy więcej uwagi zostanie poświęcone definicji

wartości rynkowej w rozumieniu UGN, którą rzeczoznawcy majątkowi określają w zdecydowanej większości wycen. Szczegółowa interpretacja pojęć użytych w definicji wartości rynkowej nieruchomości zawarta jest w Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym „Wartość rynkowa” PFSRM (2017). Poniżej przytoczono najbardziej istotne wyjaśnienia:

- pojęcie *szacunkowej kwoty* rozumiane jest jako najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego; jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży; jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej;
- pojęcie *w dniu wyceny* oznacza, że wartość rynkowa powinna być określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej; wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą;
- pojęcie *nieruchomość* oznacza, że przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty;
- pojęcie *transakcji sprzedaży zamieranej na warunkach rynkowych* oznacza, że upłynął odpowiedni okres ekspozycji nieruchomości na rynku; należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi; długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości; okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny;
- pojęcie *pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowiący zamiar zawarcia umowy* – zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę; osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu, jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek; również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel; zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę;

nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej;

- pojęcie *między kupującym a sprzedającym, którzy działają z rozważaniem i postępują rozważnie* zakłada, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny; strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć; przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji; rozważa powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę;
- pojęcie *między kupującym a sprzedającym, którzy nie znajdują się w sytuacji przymusowej* należy rozumieć, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

Należy w tym miejscu zaznaczyć, że za wartość rynkową uznawana jest kwota bez uwzględnienia kosztów transakcji, do których zalicza się w szczególności: podatek od towarów i usług (VAT), podatek od czynności cywilnoprawnych, opłatę notarialną, prowizję pośrednika w obrocie nieruchomościami (Trojanowski, 2019). Wartość rynkowa nieruchomości stanowi kwotę niepowiększoną o podatek VAT (Bojar i in., 2014). Ponadto w polskiej praktyce w wartości rynkowej nieruchomości nie uwzględnia się kwoty hipotek obciążających nieruchomość. Hipoteka ma wpływ na cenę nieruchomości, ale nie na wartość.

Zarówno na świecie, jak i w Polsce, ugruntowane jest podejście, że wartość rynkowa nieruchomości to wartość według jej optymalnego sposobu użytkowania (*highest and best use*). Zgodnie z Międzynarodowymi standardami wyceny, sposób ten oznacza takie wykorzystanie składnika aktywów, które maksymalizuje jego efektywność oraz jest fizycznie możliwe, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne. Sposób optymalnego wykorzystania można określić dla kontynuacji aktualnego sposobu wykorzystania składnika aktywów lub dla alternatywnego wykorzystania. Zależy on od sposobu wykorzystania, który uczestnik rynku ma na myśli, wskazując cenę którą byłby skłonny zapłacić. Określenie optymalnego sposobu użytkowania (International Valuation Standards Council, 2011):

- wymaga ustalenia czy sposób ten jest możliwy, uwzględniając w tym zakresie rozsądne oceny uczestników rynku,

- wymaga odzwierciedlenia wymogu prawnej dopuszczalności, wszelkich prawnych ograniczeń wykorzystywania składnika aktywów np. uwzględnienia ustaleń planów miejscowych,
- odzwierciedla wymóg finansowej wykonalności, który uwzględnia fizyczną możliwość i prawną dopuszczalność alternatywnego wykorzystania; ma ono generować dla typowego uczestnika rynku taki zwrot, który po uwzględnieniu kosztów zmiany wykorzystania, przewyższy zwrot osiągany przy aktualnym sposobie wykorzystania.

David C. Lennhoff i William A. Elgie (1995) oraz Mark R., Rattermann (2009) wskazują, że koncepcja „*highest and best use*” jest fundamentalną w procesie wyceny, a ustalenia w tym zakresie powinny być podjęte przed zastosowaniem konkretnego sposobu wyceny.

Jak wskazuje Kucharska-Stasiak, wprowadzony w 2005 r. przez Międzynarodowe Standardy Wyceny warunek optymalnego sposobu wykorzystania, jako jedynie możliwego sposobu użytkowania nieruchomości, stanowił przełom w rozumieniu tej kategorii na forum Europy. W krajach europejskich, na wzór regulacji brytyjskich, wartość rynkowa mogła być określana jako wartość dla aktualnego, alternatywnego, a także optymalnego sposobu użytkowania. Aktualny sposób użytkowania mógł być najkorzystniejszym sposobem, ale nie musiał (Kucharska-Stasiak, 2012c). Szacuje się, że dla nieruchomości mieszkaniowych 95% posiada najkorzystniejszy sposób użytkowania (Rattermann, 2009). Jednakże wydaje się, że wraz z poprawą warunków mieszkaniowych oraz ciągle rosnącym standardem nieruchomości mieszkalnych, liczba nieruchomości gruntowych o funkcji mieszkaniowej, dla których aktualny sposób użytkowania nie jest optymalnym będzie rosnąć. Zwłaszcza na terenach miejskich, gdzie ceny gruntów są wysokie, coraz częściej można się spotkać z sytuacją, kiedy kupujący nabywa działkę zabudowaną domem, ale z uwagi na jego stan i standard w planach ma wyburzenie istniejącego obiektu i posadowienie nowego, o tej samej funkcji, ale spełniającego współczesne standardy budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Jeżeli wartość gruntu wolnego (niezabudowanego) jest wyższa od wartości nieruchomości zabudowanej (włączając w to koszty rozbiórki) to optymalnym sposobem wykorzystania staje się użytkowanie gruntu przy założeniu braku istniejącej zabudowy. Dopóki wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej jest wyższa od wartości gruntu wolnego to optymalnym wykorzystaniem jest jej aktualne użytkowanie i utrzymanie istniejących ulepszeń (Żróbek, 2011). Kluczowe jest tutaj postrzeganie optymalnego sposobu użytkowania przez większość uczestników rynku. Innym przykładem kiedy optymalny sposób użytkowania jest odmienny niż aktualny są grunty inwestycyjne znajdujące się w

centrach miast, zabudowane budynkami produkcyjnymi, magazynowymi, usługowymi. O ile kilkadziesiąt lat temu występowanie nieruchomości o takiej funkcji w centrach miast było typowe, dziś mamy do czynienia z trendem lokowania tego typu obiektów na obrzeżach, a w przypadku budynków istniejących zastępowania ich obiektami o funkcji mieszkalnej, biurowej, administracyjnej. Często odmienne od aktualnego przeznaczenie gruntu wynika już z zapisów planu miejscowego. Nawet jeżeli nie ma planu miejscowego inwestorzy i tak postrzegają grunty tego typu przez pryzmat ich alternatywnego wykorzystania, poprzez wyburzenie istniejących budynków (rzadziej przebudowę) i posadowienie nowych, maksymalizując przy tym intensywność zabudowy terenu¹⁵.

O ile na gruncie międzynarodowym koncepcja „*highest and best use*” została w 2005 r. uregulowana odpowiednim zapisem w standardach, na gruncie polskim, jeszcze dużo później toczyła się burzliwa dyskusja zarówno w środowisku naukowym, jak i wśród praktyków (Grzesik 2010; Kalus, 2010; Kucharska-Stasiak, 2012a; Prystupa, 2010) nad zasadnością określania wartości rynkowej nieruchomości przy uwzględnieniu optymalnego sposobu użytkowania. Z badań przeprowadzonych wśród 96 polskich rzeczoznawców majątkowych wynika, że tylko w 26% wycen uwzględnili oni zasadę optymalnego sposobu użytkowania (Żróbek i in., 2016). Nieco bardziej optymistyczne są wyniki badań przeprowadzonych w 2016 r. przez Dariusza Trojanowskiego. Na pytanie „czy określając wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia ceny jej sprzedaży przy wykorzystaniu różnych podejść, ustalał(a) Pan(i) sposób optymalnego użytkowania nieruchomości”, 54,63% (118 osób) odpowiedziało „tak”. Z kolei 45,37% (98 osób) dokonywało wycen uwzględniając wyłącznie aktualny sposób użytkowania (Trojanowski, 2019). Wyniki badań wyraźnie pokazują to, że kwestia uwzględniania tej zasady w określaniu wartości rynkowej nieruchomości nie jest jeszcze w Polsce powszechnie akceptowana. Z pewnością przyczyny należy upatrywać w tym, że jeszcze kilkanaście lat temu, w standardach zawodowych PFSRM wyróżniano pięć rodzajów wartości rynkowych nieruchomości (Dydenko, 2006):

- wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) – wartość przy założeniu, że nieruchomość będzie wykorzystywana zgodnie z obecnym sposobem użytkowania;

¹⁵ Doskonałym przykładem tego typu przekształceń jest warszawska dzielnica Wola, w szczególności rejony Mirów i Czyste, gdzie zabudowa produkcyjna jest zastępowana nowoczesnymi, nierzadko kilkudziesięciokondygnacyjnymi, budynkami mieszkalnymi i biurowymi.

- wartość rynkową dla alternatywnego sposobu użytkowania (WRA) – wartość odzwierciedla perspektywiczne wykorzystywanie nieruchomości dla celów innych niż obecnie;
- wartość rynkową dla optymalnego sposobu użytkowania (WRU) – wartość przy założeniu dodatkowego warunku najefektywniejszego i najlepszego wykorzystania nieruchomości;
- wartość rynkową dla wymuszonej sprzedaży (WRW) – wartość przy założeniu, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające i rozsądne;
- wartość rynkową dla przyszłej sprzedaży (WRP) – wartość przewidywana dla nieruchomości w dacie jej przyszłej sprzedaży.

W praktyce najczęściej określano wartość dla aktualnego sposobu użytkowania.

Jeszcze szersze możliwości interpretacyjne wartości rynkowej wynikają z Europejskich Standardów Wyceny, zgodnie z którymi, wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla pełny potencjał takiej nieruchomości postrzegany przez rynek. Dlatego wartość rynkowa musi uwzględniać możliwe sposoby wykorzystania nieruchomości, które – chociaż nie są dozwolone przez prawo w dniu wyceny – mogą być dozwolone w przyszłości. Jest to tzw. wartość nadziei (*hope value*) (Grzesik, 2013).

Wartość nadziei jest używana do opisanego wzrostu wartości, którą rynek jest skłonny zapłacić w nadziei na lepsze możliwości wykorzystania nieruchomości lub możliwość rozwoju w stosunku do obecnie dozwolonego, które przełożą się na wzrost jej wartości w stosunku do tej osiągalnej przy obecnych ograniczeniach (TEGoVA, 2016).

ESW wyraźnie odróżniają wartość nadziei (*hope value*) od optymalnego sposobu użytkowania (*highest and best use*). Koncepcja optymalnego sposobu użytkowania oparta jest na prawnie dopuszczalnym sposobie użytkowania, podczas gdy wartość nadziei nie wymaga uwzględniania tego restrykcyjnego ograniczenia w założeniach przyjmowanych do wyceny. Wartość rynkowa osadzona na założeniu wartości nadziei będzie wyższa od wartości rynkowej odwzorowującej bieżące ograniczenia, a niższa od wartości rynkowej, gdyby te ograniczenia były zniesione w dniu wyceny. Musi ona bowiem uwzględniać koszty oraz czas i wszelkie inne czynniki związane z pozyskaniem nowego, ale już przez rynek oczekiwanego sposobu użytkowania (Kucharska-Stasiak 2016a). Poszukiwanie najkorzystniejszego sposobu użytkowania czy wartości nadziei musi być oparte na doświadczeniach rynkowych. Oznacza to, że wartość rynkowa może nie przedstawiać najwyższego wykorzystania nieruchomości, jeżeli rynek jeszcze takiego nie dostrzegł (Kucharska-Stasiak, 2018a).

Na gruncie polskim z wartością nadziei mamy do czynienia stosunkowo często, co wynika z braku obowiązujących planów miejscowych na wielu obszarach. Jest to szczególnie widoczne w segmencie nieruchomości rolnych z potencjałem (zauważanym przez większość uczestników rynku) na uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy. Ceny takich nieruchomości są istotnie wyższe od średnich cen typowych gruntów rolnych na danym rynku, ale niższe od cen nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę¹⁶.

Wobec faktu, że zgodnie z definicją ustawową, wartość rynkowa nieruchomości to szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych (...), w przypadku przynajmniej niektórych celów wyceny (m. in. sprzedaży), jak najbardziej zasadne jest wzięcie pod uwagę wartości nadziei, dostrzeganej przez uczestników rynku, przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości. W przeciwnym wypadku postępowanie rzeczoznawcy będzie miało negatywny wpływ na dokładność wyceny.

1.5.2. Pozostałe rodzaje wartości nieruchomości

Poza wartością rynkową nieruchomości w polskich przepisach prawa, a konkretnie w UGN, zdefiniowana jest także wartość odtworzeniowa i katastralna.

Zgodnie z art. 150.3 UGN, **wartość odtworzeniową** określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne. Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia (art. 151.2). Przy określaniu wartości odtworzeniowej określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych (art. 153.3.). Zgodnie z § 21 RRM za koszt nabycia gruntu przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach. Za koszt odtworzenia części składowych gruntu przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych.

W praktyce wartość odtworzeniowa nieruchomości jest, a przynajmniej powinna być, określana stosunkowo rzadko, gdyż dla zdecydowanej większości nieruchomości możliwe jest określenie wartości rynkowej tj. są one lub mogą być przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość odtworzeniowa nieruchomości najczęściej określana jest dla potrzeb

¹⁶ Innym przykładem na wartość nadziei jest np. sytuacja w której działka objęta jest planem miejscowym, zgodnie z którym ma przeznaczenie rolne, ale gmina podjęła uchwałę o zmianie tego planu, po której działka ma mieć przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

ubezpieczeniowych. Jak wynika z analizy ogólnych warunków ubezpieczeń majątkowych różnych towarzystw ubezpieczeniowych, wartość odtworzeniowa nieruchomości stanowi podstawę do ustalenia wysokości sumy ubezpieczenia, przy czym bardzo często jest to wartość odtworzeniowa definiowana inaczej niż w UGN, jako koszt odtworzenia nieruchomości w stanie nowym tj. bez uwzględniania stopnia zużycia.

Wartość katastralną nieruchomości ustala się dla nieruchomości, o których mowa w przepisach o podatku od nieruchomości, na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych dla poszczególnych rodzajów nieruchomości na obszarze danej gminy. Wartość nieruchomości reprezentatywnych określa się z wykorzystaniem cen transakcyjnych nieruchomości na obszarze gminy, a w przypadku braku dostatecznej liczby transakcji, na obszarze gmin sąsiadujących. Wartości katastralne, ustalone w procesie powszechnej taksacji nieruchomości, powinny uwzględniać różnice, jakie występują między poszczególnymi nieruchomościami oraz zbliżenie do wartości rynkowej możliwe do uzyskania przy zastosowaniu zasad przyjętych dla masowej wyceny.

Wartość bankowo-hipoteczną, zgodnie z Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych (1997), to wartość, która w ocenie banku hipotecznego odzwierciedla poziom ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów udzielanych przez bank hipoteczny. Dodatkowe regulacje dotyczące określania wartości bankowo-hipotecznego zawiera Rekomendacja F Komisji Nadzoru Finansowego (2014). Powinna odnosić się ona do całego okresu kredytowania i być trwała, tak aby zapewnić ewentualny zwrot środków kredytowych. Zazwyczaj jest ona niższa od wartości rynkowej. Efektem końcowym określania wartości bankowo-hipotecznego jest ekspertyza, stanowiąca podstawę do oceny ryzyka i zdolności obiektu do zabezpieczenia kredytu hipotecznego. Idea wartości bankowo-hipotecznego oraz sposób jej ustawowej regulacji zmierzają do tego, aby w przypadku ewentualnej egzekucji z nieruchomości wartość oszacowana w momencie udzielania kredytu i emisji listów zastawnych zabezpieczała je w całym wieloletnim okresie istnienia wierzytelności hipotecznego (Drewicz-Tulodziecka i in., 2001).

Wartość godziwa zdefiniowana jest w art. 28 ust. 6 Ustawy o rachunkowości (1994) jako kwota, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanymi ze sobą stronami. W przypadku aktywnego rynku wartość ta określona jest przez cenę sprzedaży netto. W przypadku jej braku, wartość godziwą oszacowuje się za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne, określających najbardziej prawdopodobną cenę rynkową sprzedaży netto (PFSRM, 2007). W

większości przypadków wartość godziwa w rozumieniu ustawy o rachunkowości (w ujęciu księgowym) jest tożsama z wartością rynkową nieruchomości. Co do zasady wartości te mogą się różnić, w przypadkach wystąpienia „wartości nadziei” (*hope value*), która może zostać uwzględniona jako element wartości rynkowej. Nie jest to jednak dopuszczalne w przypadku wartości godziwej. Kiedy uczestnicy rynku są gotowi zapłacić za nieruchomość wyższą cenę ponieważ uznają, że w przyszłości uda się uzyskać pozwolenie na budowę na bardziej zyskowny sposób wykorzystania nieruchomości niż jest w chwili wyceny, potencjał ten może być wzięty pod uwagę przy szacowaniu wartości rynkowej, ale nie wartości godziwej. W takim właśnie wypadku wartość rynkowa byłaby wyższa od wartości godziwej (Malmon, b.d.).

Wartość indywidualna to kwota pieniężna określana dla konkretnego inwestora lub grupy inwestorów, którzy mają sprecyzowane oczekiwania i kryteria inwestowania oraz którzy zamierzają użytkować nieruchomość w określonym celu inwestycyjnym. Wartość indywidualna (lub inwestycyjna) określana jest na podstawie założeń wskazanych przez konkretnego inwestora lub grupę inwestorów, dotyczących m.in. ich wymagań lub zamierzeń w zakresie rozwoju nieruchomości, w tym sposobu zarządzania, stawek czynszu, poziomu pustostanów, warunków finansowych oraz stopy zwrotu zainwestowanego kapitału. Wartość indywidualna jest wartością subiektywną, w odróżnieniu od wartości rynkowej, która jest wartością obiektywną. (PFSRM, 2007). W przeciwieństwie do wartości rynkowej, wartość indywidualna jest wartością dla osoby, a nie wartością dla rynku (Appraisal Institute, 1992).

Wartość ubezpieczeniowa to kwota pieniężna stanowiąca górną granicę odpowiedzialności ubezpieczyciela za szkody powstałe na nieruchomości z przyczyn wyszczególnionych w umowie ubezpieczeniowej, dla poszczególnych przedmiotów ubezpieczenia. Ustalenie wartości ubezpieczeniowej odnosi się jedynie do przedmiotu ubezpieczenia, dla którego jest możliwe określenie wartości przedstawionej kwotą pieniężną. Wartość ubezpieczeniową, w zależności od przedmiotu i zakresu ubezpieczenia, stanowić mogą różne rodzaje wartości zdefiniowane w odpowiednich przepisach prawa, w ogólnych warunkach ubezpieczenia danego towarzystwa ubezpieczeniowego, umowie ubezpieczeniowej (PFSRM, 2014).

Wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją i musi ją sprzedać. Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową. Kwota jaką gotów jest zaakceptować sprzedający w sprzedaży wymuszonej powinna

odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej (PFSRM, 2014). Wskazane powyżej okoliczności odróżniają wartość dla wymuszonej sprzedaży od wartości rynkowej nieruchomości. Dla banków wartość dla wymuszonej sprzedaży to wartość likwidacyjna – w sensie likwidacji zabezpieczenia, którym pozostawała dotychczas nieruchomość i zrealizowania swoich praw wierzyciela w stosunku do właściciela nieruchomości poprzez odzyskanie swoich wierzytelności poprzez sprzedaż nieruchomości (Adamiczka, 2004). Wartość dla wymuszonej sprzedaży najczęściej jest określana dla potrzeb postępowania upadłościowego i komorniczego. Różnica pomiędzy wartością rynkową nieruchomości, a wartością likwidacyjną jest tym większa im bardziej nietypowa jest wyceniana nieruchomość, co przekłada się na ograniczony popyt. Nie bez znaczenia jest także reputacja nieruchomości, jej stan, wielkość i lokalizacja.¹⁷

1.5.3. Wartość a cena

Wartość rynkowa oznacza hipotezę ceny. Wartość jest wielkością szacowaną, a nie faktycznie zapłaconą, cena jest faktem historycznym, oznacza kwotę rzeczywiście płaconą za dane dobro, nie musi odzwierciedlać wartości. W potocznym języku pojęcie „hipoteza” jest wypowiedzią za pomocą takich terminów, jak „przypuszczenie”, „domyślna wypowiedź” czy „niepewna wypowiedź” (Stachak, 2003). Różnic pomiędzy wartością a ceną należy upatrywać w następujących czynnikach:

- ograniczonej obiektywizacji rynku na etapie wyceny,
- błędach popełnianych przez rzeczoznawców majątkowych,
- specyfice nieruchomości i rynku nieruchomości i zachodzących w tych obszarach zmian,
 - specyfiki warunków transakcji,
 - subiektywnych zachowań uczestników rynku.

Kucharska-Stasiak wskazuje na kilka źródeł ograniczonej obiektywizacji określania wartości nieruchomości (2011):

- sam proces wyceny jako proces wartościowania,
- cechy nieruchomości, szczególnie niejednorodność, różnorodność,

¹⁷ W przypadku niewielkiego mieszkania w dużym mieście różnica pomiędzy tymi wartościami będzie niewielka, z kolei np. w przypadku biurowca niższej klasy czy nefunkcjonującego centrum handlowego różnica pomiędzy tymi wartościami może wynosić nawet więcej niż 50%.

- cechy rynku nieruchomości, szczególnie takie, jak niedoskonałość rynku, mała efektywność rynku, mała płynność.

Wszystkie te cechy stanowią samodzielne źródło ograniczonej obiektywizacji, chociaż wykazują wzajemne oddziaływanie. Problem, jaki rynek nieruchomości musi rozwiązać, jest znacznie trudniejszy niż uzgadnianie ceny za towar na innych rynkach (Evans, 2004). Czym nieruchomości odznacza się bardziej zindywidualizowanymi cechami jako byt fizyczny i byt prawny, im jest mniejsza aktywność rynku, jego przejrzystość oraz dojrzałość, tym proces obiektywizacji jest trudniejszy (Kucharska-Stasiak, 2011). Prowadzi to do wniosku, że średnie różnice pomiędzy cenami a wartościami na rynku lokali mieszkalnych w dużym mieście powinny być mniejsze aniżeli np. na rynku nieruchomości biurowych w mieście powiatowym.

Ograniczonej obiektywizacji rynku należy upatrywać także w zachowaniach rzeczoznawców majątkowych oraz ich klientów. Już w latach 80. XX wieku Diaz wykazał, że rzeczoznawcy majątkowi mają skłonność do zakotwiczenia, czyli dokonywania wstępnych osądów wartości we wczesnej fazie szacowania i następnie poszukiwania dowodów wspierających. Skłonność ta jest większa na znajomym wyceniającemu rynku, maleje wraz ze wzrostem nieznamości otoczenia. Diaz i Wolverton wykazali, że rzeczoznawcy wyceniając kolejny raz tę samą nieruchomość byli skłonni do „zaczepiania się” o poprzednio oszacowane wartości, co prowadzi do stronniczości. Wspólne badania, przeprowadzone w Stanach Zjednoczonych i w Wielkiej Brytanii przez Gallimorea i Wolvertona, ujawniły, że w obu państwach rzeczoznawcy pozostają pod wpływem wiedzy o cenie sprzedaży będącej w toku, co wpływa na dobór przyjmowanych do porównań nieruchomości (Wolverton, 2000). Niewątpliwie na wynik wyceny w wielu przypadkach wpływ ma także jej odbiorca.

Rzeczoznawca majątkowy określając wartość rynkową nieruchomości niewątpliwie powinien wejść w rolę obiektywnego eksperta i nie ulegać wpływom, co jest zadaniem trudnym. Uleganie wpływom można przynajmniej częściowo wyjaśnić chęcią ułatwienia sobie pracy poprzez zakotwiczenie się na wycenach innych rzeczoznawców, a także na cenie sprzedaży. Drugi powód to zachowanie klientów, którzy oczekują pewnego poziomu wartości, zwłaszcza w sytuacjach kiedy nabywają nieruchomość za ustaloną cenę. Częstym argumentem klientów, trudnym do zbitcia, jest twierdzenie, że jeżeli oni są skłonni zapłacić za nieruchomość daną cenę to znaczy, że jest ona tyle warta. Należy zaznaczyć w tym miejscu, że znajomość ceny sprzedaży najczęściej występuje w przypadku wycen dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności kredytowej, a ustalenie wartości zarówno poniżej ceny sprzedaży, jak i powyżej ma istotne konsekwencje dla klienta. Wydaje się, że najmniejsze

ograniczenia w obiektywizacji rynku występują w przypadku wycen sądowych, gdzie naciski ze strony zlecającego nie występują, również strony postępowania sądowego rzadko próbują jawnie wpływać na wynik wyceny.

Na różnice pomiędzy ceną a wartością wpływają również błędy popełniane przez rzeczoznawców majątkowych na etapie wyceny. Jeżeli wyceniający nie uwzględni np. że aktualny sposób użytkowania nieruchomości nie jest optymalny, bądź błędnie ustali przeznaczenie nieruchomości, wpłynie to z dużym stopniem prawdopodobieństwa na istotną różnicę pomiędzy określoną wartością, a ceną uzyskaną na rynku.

Kolejnej przyczyny rozbieżności pomiędzy wartością a ceną należy upatrywać w tym, że wycena jest sporządzana na dany dzień, natomiast w praktyce często ustalenie ceny ma miejsce później. Z badań przeprowadzonych przez RICS wynika, że średnie opóźnienie w realizacji celu wyceny wynosi 9 miesięcy (RICS i Investment Property Databank, 2008). W tym okresie mogą zajść istotne zmiany zarówno w otoczeniu nieruchomości, jak i na samej nieruchomości. Ponadto wycena zawsze dokonywana jest na historycznych danych transakcyjnych, często pochodzących z okresu dużo wcześniejszego niż moment określania wartości, co wynika z małej liczby transakcji na niektórych rynkach, a przede wszystkim z faktu, że rzeczoznawca ma dostęp do danych o cenach transakcyjnych z opóźnieniem. Zwłaszcza w dużych miastach zdarza się, że najnowsze dane transakcyjne dostępne są sprzed trzech do nawet sześciu miesięcy od daty wyceny. Określając wartość nieruchomości rzeczoznawca majątkowy musi podążać za rynkiem, a jak wskazuje Kucharska-Stasiak wyceny mają tendencję do nienadążania za zmianami na rynku, zwłaszcza w okresach silnych zmian. Na rynku nieruchomości, na którym ceny nie mogą być szybko zarejestrowane, na którym liczba transakcji jest stosunkowo niewielka, widoczny jest element wygładzania wycen i opóźniania wychwytywania pojawiających się trendów na rynku, co oznacza, że wyceny są nieelastyczne. Nie mniej istotna jest tutaj specyfika rynku nieruchomości, na którą składa się relatywnie mała liczba zawieranych transakcji, mała przejrzystość rynku i mała efektywność (Kucharska-Stasiak, 2013a).

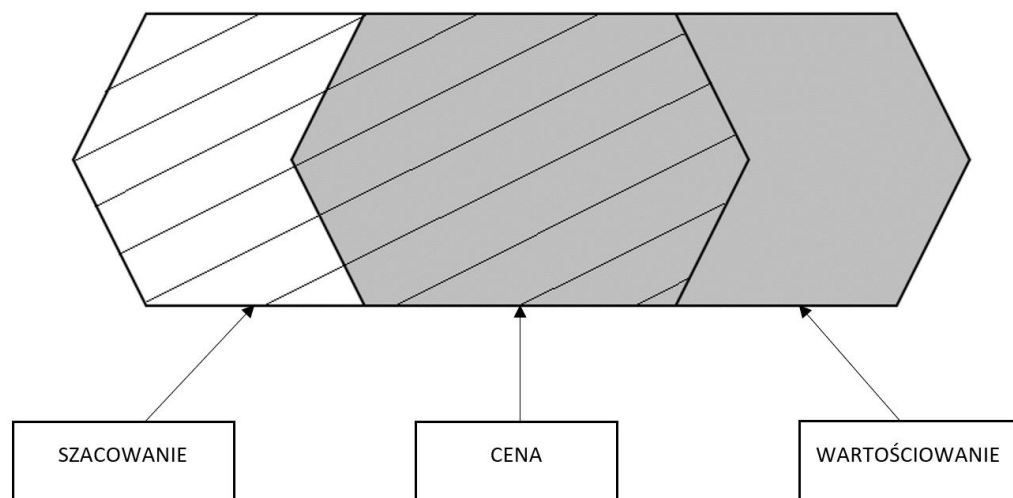
Źródłem rozbieżności między wartością a ceną może być także sam proces transakcji, w szczególności: odmienny poziom wiedzy stron o rynku, umiejętność przygotowania nieruchomości do sprzedaży, sztuka negocjacji, ale także forma zbywania nieruchomości (np. ceny uzyskiwane w przetargach są zazwyczaj niższe od cen uzyskiwanych na wolnym rynku, między innymi z uwagi na większy stopień skomplikowania takiej sprzedaży i mniejszą liczbę potencjalnych kupujących chętnych na nabycie w takiej formie), zależność pomiędzy

stronami transakcji (np. sprzedaż w rodzinie czy między spółkami zależnymi), a także wpływ interwencjonizmu państwa (np. sprzedaż z bonifikatą).

Bardzo istotnym czynnikiem wpływającym na różnicę między wartością a ceną są subiektywne zachowania uczestników rynku, zarówno sprzedających, jak i kupujących. Przy wycenie zakłada się racjonalność działania uczestników rynku, podczas gdy w rzeczywistości na zachowania stron transakcji w chwili ustalania ceny duży wpływ mają także czynniki pozaekonomiczne. Człowiek w sytuacjach trudnych, stresujących, niepewnych lub uznanych za okazyjne, do których można z pewnością zaliczyć transakcje na rynku nieruchomości, nie działa w sposób racjonalny i w pełni przewidywalny (Brzezicka i Wiśniewski, 2012).

Brzezicka, Wiśniewski i Walacik zaproponowali podział na szacowanie nieruchomości i wartościowanie. Ustalenie wartości nieruchomości przez ekspertów (rzeczoznawców majątkowych) zdefiniowali jako szacowanie nieruchomości, natomiast ustalenie wartości nieruchomości na własne potrzeby, przez podmioty niebędące specjalistami, jako wartościowanie nieruchomości. Szacowanie lub wartościowanie nieruchomości pozwala na percepcję ceny, czyli wyznaczenie poziomu ceny, którą podmioty będą skłonne zapłacić w procesie cenotwórczym. Proces cenotwórczy to proces przechodzenia od określonej w procesie szacowania lub wartościowania – wartości, do ceny, która staje się faktem na rynku nieruchomości. Jest emanacją działań uczestników rynku nieruchomości i w danej (ulotnej) chwili wyraża wartość działających sił cenotwórczych (rynkowych). Cena jest ogniwem scalającym oba procesy – jest ustalana zarówno w procesie szacowania, jak i wartościowania (Brzezicka i in., 2015).

Rys. 2. Proces cenotwórczy na rynku nieruchomości



Źródło: Brzezicka, Wiśniewski i Walacik, 2015.

Uczestnicy rynku dokonując wartościowania nieruchomości posługują się informacjami dostępnymi w czasie procesu decyzyjnego, jak również dotychczas zgromadzonymi (np. wiedza, doświadczenie), natomiast nie ulega wątpliwości, że nadają nieruchomościom subiektywną wartość. Subiektywna wartość z zasady jest inną wartością, niż nadana w wyniku szacowania nieruchomości wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego. Większość procesów transakcyjnych na rynku nieruchomości odbywa się z wykorzystaniem wartościowania, nie szacowania (Brzezicka i in., 2015). Pośrednicy w obrocie nieruchomościami twierdzą, że zdecydowana większość klientów kieruje się przy zakupie nieruchomości emocjami. Szkolenia w zakresie technik sprzedaży nieruchomości, w tym właśnie umiejętności odpowiedniego pokierowania emocjami klientów są w ostatnim czasie coraz bardziej popularne. Poza tym wpływ na ustalanie ceny mają w wielu przypadkach czynniki, które z punktu widzenia hipotetycznego uczestnika rynku nie występują, natomiast już z punktu widzenia konkretnego kupującego tak, np. bliskość miejsca pracy, miejsca zamieszkania rodziców, którzy opiekują się dziećmi, konkretnej szkoły do której uczęszcza dziecko itp. i nierzadko mają wpływ na gotowość kupującego do zapłaty ceny wyższej od wartości rynkowej¹⁸.

Czynniki, które powodują rozbieżność pomiędzy wartością, a ceną można podzielić na:

- związane z wyceną, do których należy zaliczyć: ograniczoną obiektywizację rynku na etapie wyceny, błędy popełniane przez rzeczoznawców majątkowych i specyfikę nieruchomości i rynku nieruchomości i zachodzących w tych obszarach zmianach,
- związane z ustaleniem ceny (specyfika warunków transakcji, subiektywne zachowania uczestników rynku).

O ile czynniki wpływające negatywnie na jakość wycen, przy odpowiedniej pracy w tym zakresie, można by wyeliminować (błędy rzeczoznawców) lub przynajmniej istotnie ograniczyć (obiektywizacja rynku, specyfika nieruchomości i rynku), to czynniki związane z ustaleniem ceny będą występowały zawsze, zwłaszcza subiektywne zachowania uczestników rynku są czymś zupełnie naturalnym, a z drugiej strony nieprzewidywalnym na etapie wyceny nieruchomości. Wydaje się, że dopiero w ostatnich latach aspekty behawioralne wyceny nieruchomości zostały w Polsce zauważone przez środowisko naukowe (Kucharska-Stasiak,

¹⁸ Z licznych analiz cen transakcyjnych przeprowadzonych przeze mnie w procesach wyceny wynika, że praktycznie zawsze wśród badanych transakcji, po wykluczeniu tych zawartych w szczególnych warunkach, występują takie, w przypadku których nie da się obiektywnie wyjaśnić dlaczego cena nabycia nieruchomości jest tak wysoka/tak niska (istotnie odbiegająca od wartości rynkowej).

Brzezicka), natomiast na gruncie praktyki wciąż przywiązuje się do nich małą wagę. Z kolei uczestnicy rynku, zwłaszcza ci nieprofesjonalni, w większości nie mają świadomości różnicy pomiędzy pojęciami wartości i ceny.

1.6. Niepewność wyceny

Odbiorcy wycen nieruchomości w zdecydowanej większości nie rozumieją, że określona w procesie wyceny kwota ma charakter szacunkowy. Fakt, że każda wycena stanowi opinię ekspercką, obciążoną pewną dozą subiektywizmu jest przez nich traktowany w kategorii błędu. Tymczasem niepewność wyceny jest zjawiskiem normalnym. Wycena nie zapewnia dokładnego oszacowania wartości, bowiem nie ma dokładnych wycen, nie prowadzi do prawdziwej wartości (Damodaran, 2006). Niepewność stanowi zjawisko realne i uniwersalne w procesie wyceny (French i Gabrielli, 2003). Niewątpliwie niepewność wyceny nieruchomości jest wyjątkowo wysoka ze względu na:

- charakterystykę nieruchomości (np. zróżnicowanie cech fizycznych, różnorodność tytułów prawnych, wysoką kapitałochłonność),
- charakterystykę rynku nieruchomości (np. niejednorodność, bardzo wysoką niedoskonałość i niską efektywność),
- zachowania ludzkie.

Poziom niepewności zależy od stopnia rozwoju rynku w danym kraju, w tym systemu prawnego (m. in. zasad tworzenia prawa i praktyki jego stosowania, reguł prawa rzeczowego, planowania przestrzennego), przejrzystości rynku nieruchomości oraz edukacji rzeczoznawców majątkowych. Poziom niepewności może również wzrosnąć z powodu wywieranego nacisku przez klientów (Kucharska-Stasiak, 2013b). Zgodnie z typologią zaproponowaną przez Ewę Kucharską-Stasiak, niepewność wyceny nieruchomości należy rozumieć dwojako (2013b, 2016a):

- jako niepewność pojedynczej wyceny (wyniku szacunku),
- jako różnicę pomiędzy dwoma (kilkoma) wycenami (zmiennność wyceny).

Niepewność pojedynczej wyceny rozważana jest jako:

- normalna, typowa dla procesu wyceny, wynikająca z:
 - dostępności danych rynkowych dla podobnych nieruchomości,
 - oceny bieżących, przyszłych warunków rynkowych,
 - przyjętych konkretnych danych dotyczących wyceny przedmiotowej nieruchomości,
- nietypowa, wynikająca ze stanu rynku bądź wyjątkowych cech nieruchomości.

Na zmienność wyceny, rozumianą jako różnica pomiędzy wycenami składają się:

- niepewność pojedynczej wyceny (typowa i nietypowa),
- rozbieżność wynikająca z różnych założeń przyjmowanych do wyceny przez rzeczoznawców majątkowych.

Niepewność dotycząca rozbieżności między różnymi wycenami jest określana jako margines błędu (Brown i Matysiak, 2000). Niezwykle istotne z punktu widzenia praktyki wyceny jest to, jaką wielkość marginesu błędu należy uznać za akceptowalną. W warunkach polskich, zarówno na gruncie nauki, jak i praktyki, na temat niepewności wyceny mówi się bardzo niewiele. Dla zdecydowanej większości odbiorców wycen, wynik wskazany w operacie szacunkowym stanowi wartość pewną, dokładną, niepodważalną. Za wyjątkiem profesjonalnych uczestników rynku nieruchomości takich jak: deweloperzy, inwestorzy czy analitycy bankowi, klienci rzeczoznawców majątkowych nie zdają sobie sprawy z niepewności wyceny, w żadnym znaczeniu tego pojęcia. W warunkach polskich nawet kilkuprocentowa różnica pomiędzy wycenami przez odbiorców postrzegana jest w kategorii błędu. Niepewność wyceny jest przedmiotem badań głównie w krajach o dojrzałych rynkach nieruchomości, gdzie wyceny mają silniejszą tradycję niż w Polsce (Kucharska-Stasiak, 2013b). Temat niepewności wyceny jest dość szeroko omawiany zarówno w europejskich, jak i międzynarodowych standardach wyceny (TEGoVA 2016, RICS, 2017). W angielskich sądach margines rozbieżności pomiędzy wycenami na poziomie 10-15% jest rutynowo akceptowany (Crosby, Lavers i Murdoch, 2011). Z pewnością mniejszy powinien być akceptowalny w przypadku wycen typowych nieruchomości, na dobrze rozwiniętych rynkach (np. lokali mieszkalnych w dużych miastach), w stosunku do wycen nieruchomości nietypowych na słabo rozwiniętych rynkach (np. nieruchomości zabudowanych budynkiem biurowym/magazynowym/handlowym w miastach powiatowych).

Nie ulega wątpliwości, że każda wycena będzie nosiła znamiona subiektywizmu. Jak zauważył Jerzy Adamiczka (2005), jest to związane z różnymi korzeniami, z których wyrosła wiedza rzeczoznawcy majątkowego, z odmiennym postrzeganiem zjawisk rynkowych, z różną umiejętnością i sposobem gromadzenia i wykorzystania danych zaobserwowanych na rynku, w końcu ze zróżnicowaną interpretacją tych danych i sposobami wyciągania wniosków. Cały proces wyceny składa się z wielu analiz i poszczególnych ocen parametrów, które wstawione ostatecznie do modelu dają końcową liczbę. Poszczególne, cząstkowe decyzje w dużym stopniu wpływają na wynik końcowy. Niemożliwa jest pełna obiektywizacja zjawisk mających wpływ na proces szacowania, jednak niezbędne jest podjęcie próby

wyeliminowania jak największej ilości subiektywnych decyzji z procesu szacowania i pokazanie odbiorcy analizy, zakończonej rekomendacją rzeczoznawcy.

Nawet najbardziej wszechstronna znajomość rynku nie zapewni w pełni obiektywnego wyniku wyceny. Dochodzenie do wartości przez powołanego do tego eksperta nie zlikwiduje całkowicie jej subiektywizmu. Czym nieruchomości odznacza się bardziej zindywidualizowanymi cechami, czym jest mniejsza aktywność rynku, czym mniejsza jego przejrzystość, czym rynek jest mniej dojrzały, tym proces obiektywizacji jest trudniejszy (Rattermann, 2014).

Ewa Kucharska-Stasiak (2016) wskazuje, że źródłem niepewności wyceny są błędy popełniane przez rzeczoznawców majątkowych, przykładowo takie jak:

- błędy w przyjętej powierzchni budynków lub powierzchni gruntów,
- błędnie przyjęte nieruchomości do porównań – znaczne różnice w cechach fizycznych czy prawnych,
- błędnie zastosowane podejście czy metoda wyceny.

Wydaje się jednak, że powinno mieć miejsce wyraźne rozróżnienie pomiędzy niepewnością wyceny (pojedynczej – typową i nietypową oraz marginesem rozbieżności pomiędzy wycenami wynikającymi z subiektywnej oceny poszczególnych parametrów przez różnych rzeczoznawców), a błędami wynikającymi z zaniedbań, niewiedzy, niedokładności czy niestaranności. Błędy popełniane przez rzeczoznawców majątkowych przekładają się na niepewność wyniku wyceny o charakterze anormalnym, która co do zasady nie powinna występować, a środowisko rzeczoznawców majątkowych powinno dążyć do wyeliminowania tego zjawiska przez odpowiednie zmiany systemowe.

1.7. Dokładność wyceny

Ponieważ wartość nieruchomości jest podstawą wielu procesów gospodarowania, powinna być ustalana ze szczególną starannością i właściwie dokumentowana w operacie szacunkowym. Trafne, odpowiadające relacjom rynkowym, określenie wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych jest szczególnie istotne w tych sytuacjach, w których nie ma miejsca jej bezpośrednia weryfikacja na rynku nieruchomości (np. przy ustaleniu wysokości opłat adiacenckich/planistycznych/za użytkowanie wieczyste, wysokości odszkodowania czy zachowku) (Prusik i Żróbek, 2016). Dysproporcje między ceną a wartością opisywał w swojej teorii między innymi K. Marks, który uważał, że cena rynkowa często odbiegała od faktycznej wartości, a stopień odchylenia zależy od stosunku popytu i podaży. Przyjmował on również, że w dłuższym czasie popyt równał się podaży,

a cena wartości (Zagóra-Jonszta, 2014). Również Brown i Matysiak uważają, że w długim okresie czasu wyceny powinny być dobrym zastępstwem cen, cena powinna oscylować wokół wartości, w krótkim występuje naturalna rozbieżność pomiędzy ceną i wartością (Brown i Matysiak, 2000).

Różnica pomiędzy wyceną nieruchomości, a późniejszą ceną transakcyjną nazywana jest dokładnością wyceny (*accuracy valuation*) (Boyd i Irons, 2002). Problematyka dokładności wyceny stanowi silny punkt badań w krajach o dojrzałych rynkach nieruchomości, które posiadają większą niż Polska tradycję wyceny (Brown i Matysiak 2000; Crosby i in., 2003). Dokładność wyceny na rynkach rozwiniętych jest przedmiotem zainteresowania od końca lat 80. XX wieku.

Różnica pomiędzy wartością a ceną postrzegana jest często jako miernik jakości wycen, a mała dokładność wyceny jako przejaw błędów w szacowaniu. Odzworowanie rynku nieruchomości i jego obiektywizacja w procesie wyceny natrafia na wiele trudności. Trudność obiektywizacji zjawisk ekonomicznych w połączeniu z zachowaniami behawioralnymi wpływa na małą precyzję wyceny, powodując rozbieżności pomiędzy wartością a ceną. Źródłami tych odchyłeń mogą być (Kucharska-Stasiak, 2013a):

- stan rynku w dniu wyceny – definicja zakłada występowanie klasycznej równowagi rynkowej, podczas gdy rynek nieruchomości pozostaje w permanentnym stanie nierównowagi;
- proces wyceny, w którym wypowiedź o wartości oparta jest na danych pochodzących z przeszłości, bowiem rzeczoznawca majątkowy nie ma informacji z dnia wyceny; nawet dowody rynkowe w postaci cen transakcyjnych, ujawnione w aktach notarialnych, a także cen transakcyjnych na rynku najmu, mogą odzworowywać minione stany rynku; wyceny są nieelastyczne, bowiem widoczny jest element wygładzenia i opóźnienia;
- zmiany jakie występują w otoczeniu nieruchomości pomiędzy datą wyceny a datą realizacji celu wyceny; dotyczą otoczenia rynkowego, ale ich źródłem może być także otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości, a nawet zmiany w otoczeniu prawnym;
- zmiany na samej nieruchomości pomiędzy datą wyceny a realizacją celu wyceny, spowodowane na przykład zakończeniem remontu, przebudowy czy adaptacji, ale także negatywne zmiany, spowodowane na przykład pożarem;
- proces transakcji, w której może pojawić się specjalny kupujący czy specjalny sprzedający, czy uczestnicy posiadający różny poziom wiedzy o stanie rynku; duże

znaczenie na powstanie rozbieżności mają umiejętności negocjacyjne, a także tryb zbycia nieruchomości np. przetarg;

- subiektywne oceny sytuacji rynkowej i postawa rzeczoznawcy majątkowego, kierującego się rutyną, działaniem zgodnym z przyjętymi przez niego założeniami, a także z błędów popełnionych przy wycenie.

Tym samym, różnice pomiędzy wyceną a ceną nie mogą służyć jako miernik jakości wycen w pojedynczych przypadkach, mogą one służyć jako miernik jakości w przypadku dużych prób (Kummerow, 2000).

Powszechnie akceptowalne i szeroko rozpowszechnione jest przekonanie, że rzeczoznawcy majątkowi są w stanie wyceniać w granicach +/- 5-10% od ceny rynkowej (Brown i in., 1998). Badania z obszaru Wielkiej Brytanii i Australii sugerują, że bardziej realistycznym założeniem są różnice na poziomie 10-15%, z kolei sędziowie w tych krajach akceptują różnicę na poziomie +/- 20%. Jednakże, wielu autorów zauważyło, że margines rozbieżności 20% jest przekraczany w około 1 na 10 wycen. To wyraźnie sugeruje realistyczną liczbę wyższą niż 20%, być może nawet 30% jest bardziej właściwe (Skitmore, Irons i Armitage, 2007).

W jednym z najwcześniejszych badań nad dokładnością wyceny (Matysiak i Wang, 1995), przeanalizowano próbkę 317 nieruchomości komercyjnych, które zostały sprzedane w latach 1973-1991, dla których dokonano wyceny przeprowadzonej w okresie 3-6 miesięcy przed sprzedażą. Stwierdzono średnią różnicę i średnią bezwzględną różnicę pomiędzy wartością a ceną odpowiednio -6,9% i 16,7%, przy czym 30% wycen mieściło się w przedziale +/- 10% do ceny sprzedaży, 55% w granicach +/- 15%, a 70% w granicach +/- 20%. Na tych samych danych, jednakże na większej próbce 747 nieruchomości, badania przeprowadzili Blundell i Ward (1997). Z ich ustaleń wynika, że około 80% wycen mieściło się w zakresie +/- 20% ceny sprzedaży, ale tylko 35% mieściło się w granicach +/- 10% ceny sprzedaży.

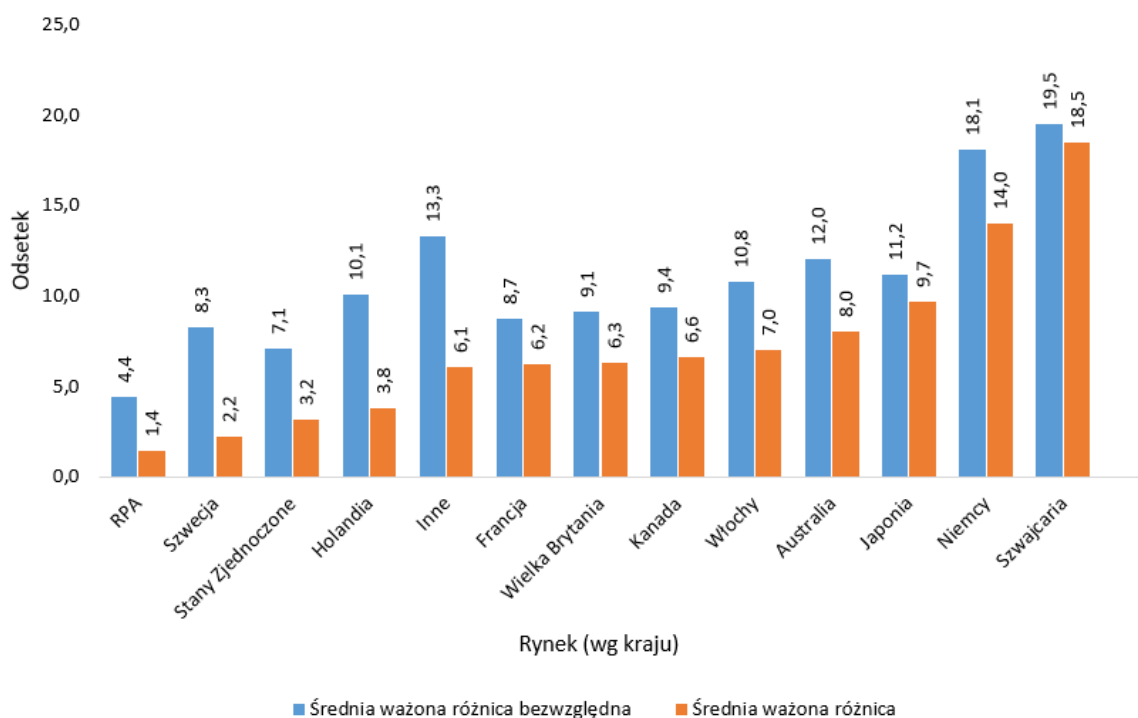
Parker (1998) w Australii przeprowadził badanie obejmujące niewielką grupę nieruchomości, które były oferowane do sprzedaży na wolnym rynku w drodze przetargu. Nieruchomości zostały wycenione niezależnie przez jedną krajową firmę wyceniającą na dzień przetargu, w listopadzie 1995 r. Każdy rzeczoznawca otrzymał identyczne instrukcje wraz ze zbiorem danych zawierających pełne informacje o nieruchomościach oraz rynkową wysokość wynagrodzenia za wykonanie wyceny. Wycena obejmowała nieruchomości inwestycyjne, przemysłowe, biurowe i handlowe. Przyjęta metodologia była godna uwagi, ponieważ pozwoliła przezwyciężyć wiele problemów i ograniczeń nieodłącznie związanych

z wcześniejszymi badaniami w tej dziedzinie. Kluczowe było równoczesne wykonanie transakcji sprzedaży i wycen. Średnia różnica i średnia bezwzględna różnica wyniosły odpowiednio -3,2% i 7,7%. W ujęciu sektorowym, najmniejsze zróżnicowanie, a zatem wyższą dokładność oszacowania wykazywały nieruchomości handlowe (średnia różnica 2,6%). W przypadku poszczególnych nieruchomości różnica wahała się między 1,6% a 14,3%. Dodatkowo 15% wycen mieściło się w przedziale 5% po obu stronach ceny sprzedaży, 85% w przedziale 10%, a wszystkie wyceny mieściły się w granicach +/- 15% ceny sprzedaży.

W australijskim badaniu przeprowadzonym przez Newella i Kishore (1998) oceniano różnicę pomiędzy cenami sprzedaży, a wycenami dla 101 nieruchomości biurowych i 117 handlowych w rejonie Sydney w okresie 1987-1996. W badaniu uwzględniono tylko te nieruchomości, dla których wycena była wykonana do 12 miesięcy przed sprzedażą. Średni okres od daty wyceny do sprzedaży wynosił 4,5 miesiąca. Dane były ponadto skorygowane w celu odzwierciedlenia zmian rynkowych w okresie między wyceną a datą sprzedaży. Analiza wykazała, że 65% wycen znajdowało się w przedziale +/-10% od ceny sprzedaży, a 91% mieściło się w zakresie +/- 20% od ceny sprzedaży. Średnia różnica i średnia bezwzględna różnica wyniosła odpowiednio -2% i 9%.

Badania nad dokładnością wyceny prowadzi także RICS (2019) na wielu rynkach. Na poniższym rysunku widoczne są różnice pomiędzy wycenami a cenami transakcyjnymi w roku 2017 w poszczególnych krajach:

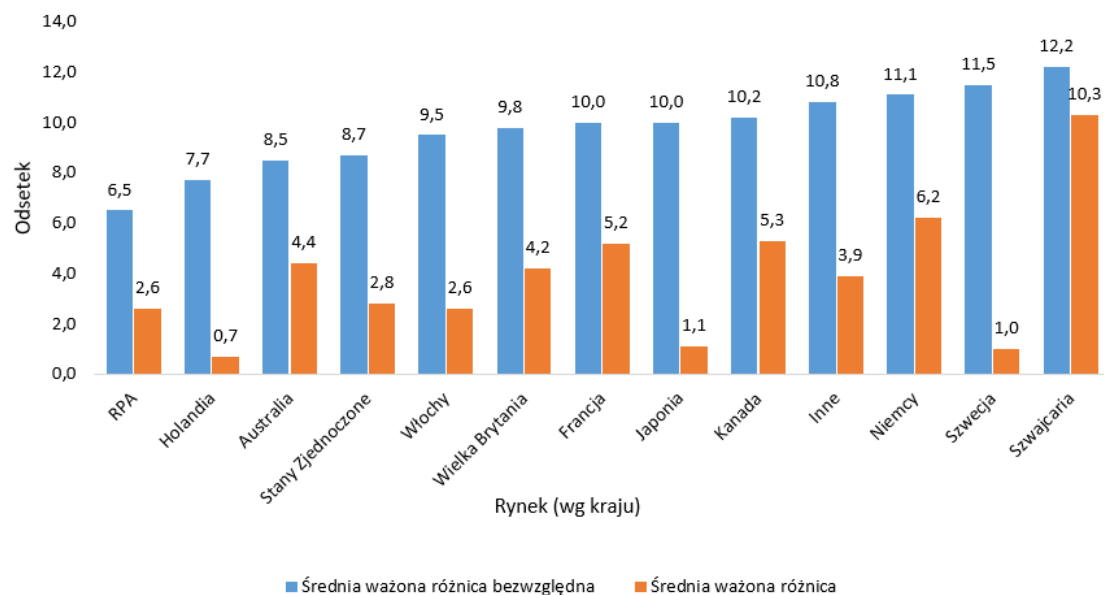
Rys. 3. Dokładność wycen w poszczególnych krajach, 2017 r.



Źródło: RICS, 2019.

Największe średnie ważne bezwzględnych różnic pomiędzy ceną a wyceną (czyli nieuwzględniające kierunku zmian pomiędzy ceną sprzedaży a wartością), zaobserwowano w Szwajcarii i w Niemczech, najniższe zaś w RPA. Wyniki te kształtują się nieco inaczej w długim okresie. Na poniższym wykresie zobrazowane zostały wyniki badań nad dokładnością wyceny z lat 2008-2017. Średnia ważona bezwzględnych różnic i w tym przypadku najwyższa jest w Szwajcarii, kształtuje się na poziomie 12,2%. Na kolejnych miejscach plasują się Szwecja (11,5%) i Niemcy (11,1%). Największą dokładność wycen na przestrzeni dziesięcioletniego okresu badań zaobserwowano w RPA (6,5%) i w Holandii (7,7%). Średnia ważona bezwzględnych różnic na wszystkich analizowanych rynkach oscyluje w granicach 10%.

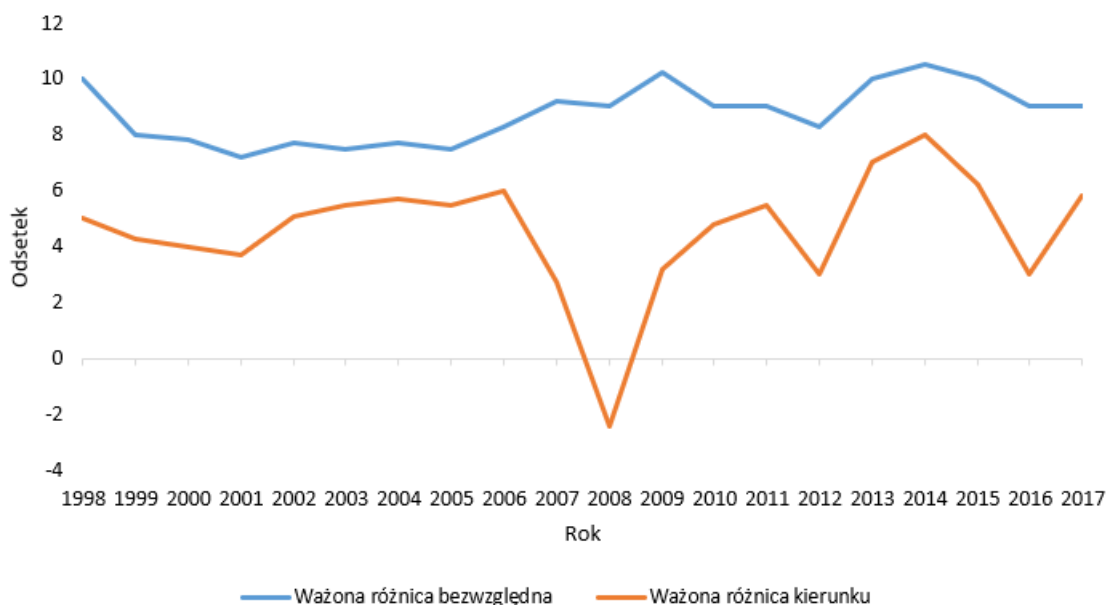
Rys. 4. Dokładność wycen w poszczególnych krajach, średnia z lat 2008-2017 r.



Źródło: RICS, 2019.

Jak wynika z poniższego wykresu procentowe ważne różnice bezwzględne pomiędzy cenami a wycenami w Wielkiej Brytanii w latach 1998-2017 kształtują się na zbliżonym poziomie w całym okresie badania, oscylują w granicach od 8 do 12%. Można także zauważyć, że dokładność wycen maleje w okresach silnych zmian na rynku nieruchomości. Najwyższa zaobserwowana wartość dotyczy roku 2009, a więc początków światowego kryzysu gospodarczego. Patrząc na ważoną różnicę kierunku można zauważyć, że na przestrzeni praktycznie całego okresu ceny osiągały poziom wyższy od wartości, za wyjątkiem roku 2008, co można tłumaczyć tym, że rzeczoznawcy majątkowi zareagowali z opóźnieniem na światowy kryzys gospodarczy, który przyniósł spadek cen na rynku nieruchomości.

Rys. 5. Różnice pomiędzy cenami a wycenami, Wilka Brytania, lata 1998-2017



Źródło: RICS, 2019.

Na podstawie przedstawionych badań można twierdzić, że optymalna różnica pomiędzy wycenami a cenami powinna oscylować w granicach 10%. Jako dopuszczalną granicę różnicy należałoby przyjmować ok. 20% (zwłaszcza w przypadku mniej typowych nieruchomości na słabo rozwiniętych rynkach). Jednakże w warunkach polskich, jak wskazują Prusik i Źróbek (2016), analizując wyniki własnych badań z lat 2010-2016, kryterium 10-15% dla nieruchomości publicznych jest praktycznie niemożliwe do uzyskania. W przedziale tym znalazło się tylko 35% analizowanych przez nich przypadków, przy liczbie próby wynoszącej ponad 1000. Również z badań przeprowadzonych przez Kobyleńską i Źróbkę (2016), na obszarze trzech gmin podmiejskich Olsztyna: Stawigudy, Dobrego Miasta, Dywity, wśród nieruchomości gruntowych niezabudowanych i zabudowanych, sprzedawanych na przetargach w latach 2010–2013 wynika, że w 48 przypadkach na 52 nieruchomości zaobserwowano wyższy poziom ceny sprzedaży od wartości nieruchomości średnio, aż o 21,5%. W przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych różnica ta, w I przetargu wynosiła 34% w przypadku gminy Stawiguda i aż 76% w przypadku gminy Dobrze Miasto (w gminie Dywity nie odnotowano transakcji).

Problematyce dokładności wycen nieruchomości w Polsce nie jest poświęcane wiele uwagi, pomimo iż jest niezwykle istotna z punktu widzenia wszystkich odbiorców operatorów szacunkowych, a na dojrzałych rynkach badana od wielu lat. Zaufanie klientów zlecających wyceny opiera się na ocenie wartości przedstawianej przez rzeczoznawców, a jeśli ta nie jest

wiarygodna, ekspert traci wiarygodność (Effiong, 2015). Na rynkach, na których występuje mała dokładność wycen, czyli na których występuje duży udział transakcji, w których cena znacząco różni się od określonej wartości, można podważać informacyjną, decyzyjną i negocjacyjną funkcję wyceny, a użyteczność wyceny nie jest duża dla jej odbiorcy, co podważa wiarygodność i reputację rzeczoznawców (Kucharska-Stasiak, 2013a). Taka sytuacja ma niewątpliwie miejsce w Polsce, na co wskazują zarówno prowadzone w ograniczonym zakresie badania naukowe, jak i praktyka rynkowa.

Rozdział 2. Instytucjonalne uwarunkowania procesu wyceny nieruchomości

2.1. Wpływ szczególnych cech nieruchomości i rynku nieruchomości na proces wyceny i jego wynik

2.1.1. Definicje nieruchomości i rynku nieruchomości

Zarówno w literaturze, jak i w praktyce, nieruchomość jest postrzegana niejednolicie, wieloaspektowo. Najczęściej nieruchomość postrzegana jest jako obiekt:

- prawny,
- ekonomiczny,
- techniczny,
- użytkowy,
- inwestycyjny,
- rynkowy.

Przekłada się to na występowanie bardzo wielu definicji pojęcia nieruchomości w literaturze. Kucharska-Stasiak wskazuje, że nieruchomość to wydzielony pod względem własności obszar ziemi wraz z budynkami oraz innymi urządzeniami na nim wzniesionymi (Kucharska-Stasiak, 2016). Zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Wyceny RICS, nieruchomość to grunt oraz wszystkie jego naturalne części składowe (np. drzewa, złoża mineralów) oraz naniesienia (np. budynki, infrastruktura) i inne stałe instalacje (np. instalacje mechaniczne i elektryczne doprowadzające media do budynku), znajdujące się zarówno pod ziemią, jak i na jej powierzchni (2017). Bardziej interdyscyplinarne spojrzenie na nieruchomość ma A. Graaskamp, który określa nieruchomość jako stworzony przez człowieka obiekt występujący w kontekście psychologicznym, społecznym oraz politycznym (Graaskamp, 1991).

W ujęciu prawnym, na gruncie polskim, nieruchomości są zdefiniowane jako: części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności (art. 46 Kodeksu Cywilnego). Z powyższej definicji wynika, że wyróżniamy trzy rodzaje nieruchomości:

- gruntową (niezabudowaną lub zabudowaną),
- budynkową,
- lokalową.

Nieruchomość gruntowa to grunt wyodrębniony pod względem własności wraz z częściami składowymi, do których zalicza się: budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania (art. 48 KC). Za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością (art. 50 KC). Z kolei definicja nieruchomości budynkowej wynika z art. 235 KC, zgodnie z którym: budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność; to samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste; przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Z nieruchomością budynkową możemy więc mieć do czynienia tylko w sytuacjach kiedy właścicielem gruntu jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego. Nieruchomość lokalowa jest zdefiniowana w Ustawie o własności lokali, zgodnie z art. 2, samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, zwane dalej „lokalami”, mogą stanowić odrębne nieruchomości. Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

Nieruchomość zdefiniowana jest także w Ustawie o księgach wieczystych i hipotece: zgodnie z art. 24.1. tej ustawy dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Dotyczy to także nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości, w których nieruchomości lokalowe zostały wyodrębnione. Poszczególne rodzaje nieruchomości (m. in. nieruchomość gruntowa, rolna, leśna) zdefiniowane są także w innych ustawach.

W praktyce rynkowej nieruchomości klasyfikuje się przede wszystkim z punktu widzenia pełnionej przez nie funkcji, w najprostszym ujęciu jest to podział na nieruchomości mieszkaniowe i komercyjne, w nieco szerszym możemy wyróżnić nieruchomości:

- mieszkaniowe,
- biurowe,
- handlowo-usługowe,
- produkcyjno-magazynowe,

- rekreacyjne i wypoczynkowe,
- specjalnego przeznaczenia (np. szkoły, kościoły, obiekty wojskowe, basen, cmentarze itp.),
- rolne,
- leśne.

W literaturze można się spotkać z bardzo wieloma definicjami rynku nieruchomości. To m. in.¹⁹

- działania i interakcje ludzi, zajmujących się kupnem, sprzedażą, wymianą, użytkowaniem i rozwijaniem nieruchomości,
- działalność gospodarcza, w wyniku której dochodzi do wymiany towarów,
- abstrakcyjny termin, obejmujący wszystkie transakcje nieruchomościami w całym kraju,
- umowa, dzięki której kupujący i sprzedający spotykają się, by ustalić cenę, za którą dojdzie do wymiany danej własności.

W najprostszym, klasycznym ujęciu rynek nieruchomości rozpatruje się jako mechanizm alokacji zasobów. Przedmiotem analizy stają się trzy jego elementy: popyt, podaż i cena (Kucharska-Stasiak i in., 2012). Najbardziej pełną definicją wydaje się być stwierdzenie, że rynek nieruchomości to ogół warunków w jakich dokonuje się transferu praw do nieruchomości oraz zawierane są umowy, określające wzajemne prawa i obowiązki, związane z władaniem nieruchomością (Kucharska-Stasiak, 2006).

H. Gawron (2011) definiuje rynek nieruchomości jako wszystkie okoliczności, w których zachodzi transfer praw do władania nieruchomością, i w których są zawierane umowy pomiędzy stronami tworząc wzajemne prawa oraz obowiązki. Mając to na uwadze, rynek nieruchomości obejmuje swoim zakresem (Szelałowska i in., 2018):

- podmioty rynkowe, do których należą sprzedający oraz inwestujący w nieruchomości,
- przedmioty rynkowe, w których skład wchodzi nieruchomości wraz z ich składnikami majątkowymi,
- stosunki rynkowe, czyli wzajemne stosunki pomiędzy podmiotami rynkowymi.

W wymiarze instytucjonalnym rynek nieruchomości obejmuje trzy poziomy (Zalęczna, 2010):

¹⁹ Por. m. in.: Ring i Dasso, 1989; Harvey, 1992.

- najwyższy tworzy otoczenie instytucjonalne (zwyczaje, zasady polityczne, społeczne, ekonomiczne i prawne),
- średni poziom stanowią charakterystyczne cechy rynku nieruchomości, postrzeganego jako instytucja,
- najniższy poziom wyznacza struktura i sposób zmian podmiotów – organizacji uczestniczących w rynku.

Zarówno wewnątrz każdego poziomu, jak i pomiędzy nimi zachodzi bezustanna interakcja.

Według M. Bryxa (2009), rynek nieruchomości jest organizmem składającym się z powiązanych ze sobą i wzajemnie oddziałujących na siebie podsystemów:

- inwestowania w nieruchomości,
- finansowania nieruchomości,
- obrotu nieruchomościami,
- zarządzania nieruchomościami.

Autor wyróżnił:

- Stronę podażową, którą tworzą:
 - suma ofert nieruchomości,
 - inwestycje kapitałowe w nieruchomości,
 - instrumenty finansowe ściśle związane z możliwością rozwoju strony podaźowej rynku lub popytu na nieruchomości,
 - usługi dotyczące nieruchomości (m. in. zarządzanie, pośrednictwo).
- Stronę popytową, która tworzą:
 - popyt na nieruchomości,
 - popyt na instrumenty finansowe,
 - popyt na usługi związane z rozwojem wartości nieruchomości,
 - popyt na usługi związane z produktem nieruchomości (usługi pośredników, notariuszy, geodetów).
- Mechanizm funkcjonowania rynku nieruchomości, w którym najważniejszymi elementami są procedury prawne i relacje ekonomiczne, przenikające się w poszczególnych segmentach rynku.

Ujęcia rynku nieruchomości nawzajem się przenikają. Nie można bowiem oddzielać gry popytu i podaży od kultury, zwyczajów, norm prawnych, struktur zarządzania. Nie można rozważać kultury, zwyczajów, norm moralnych, norm prawnych, struktur zarządzania bez ich wpływu na zachowania uczestników rynku, wpływające na kształtowanie się popytu,

podaż i ceny. Nie można rozważać rynku nieruchomości jako układu zamkniętego, rynek nieruchomości to zwarta struktura, posiadająca różnorodne wejścia i wyjścia (Kucharska-Stasiak i in., 2012).

2.1.2. Cechy nieruchomości i ich skutki dla wyceny

W poniższej tabeli wskazano najbardziej charakterystyczne cechy nieruchomości wraz z ich opisem oraz przedstawiono najbardziej istotne skutki jakie powodują te cechy dla wyceny nieruchomości.

Tab. 4. Cechy nieruchomości.

Nazwa cechy	Wyjaśnienie cechy	Wybrane skutki dla wyceny nieruchomości
Cechy fizyczne		
<u>Złożoność fizyczna</u>	Nieruchomość składa się z wielu elementów takich jak: grunt, budynki, a także budowle i rośliny.	Analiza nieruchomości sporządzana dla potrzeb wyceny musi uwzględnić wiele różnych elementów, które muszą być czasami odrębnie badane. Zakres wyceny może obejmować całość lub część nieruchomości. Części składowe nieruchomości mogą wpływać zarówno dodatnio, jak i ujemnie na jej wartość. Ujemny wpływ na wartość może mieć np. budynek do rozbiórki lub drzewostan wymagający usunięcia.
<u>Stalość w miejscu</u>	Brak mobilności, gruntu nie można przenieść, przeniesienie budynku wiąże się z wysokimi kosztami i przez to najczęściej jest nieopłacalne ekonomicznie.	Lokalizacja jest zazwyczaj kluczowym czynnikiem mającym wpływ na wartość nieruchomości. Różnice w wartościach nieruchomości o innych cechach zbliżonych, położone w różnych miejscach (np. miasto/wieś, centrum miasta/obrzeża) mogą wynosić kilkaset procent. Na wartość poza lokalizacją ogólną wpływ ma także lokalizacja szczegółowa, otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości.

Nazwa cechy	Wyjaśnienie cechy	Wybrane skutki dla wyceny nieruchomości
<u>Trwałość w czasie</u>	Grunt jest wieczny, a budynki zużywają się, ale charakteryzują się stosunkowo długim okresem trwałości.	Niezniszczalność gruntu i długowieczność budynków wywołują zaburzenia równowagi wewnętrznej nieruchomości, równowagi pomiędzy wartością gruntu a wartością zabudowań, wymuszając działalność remontową, modernizacyjną i rozbiórkową.
<u>Różnorodność</u>	Nie ma dwóch identycznych nieruchomości. Nieruchomości różnią się od siebie pod wieloma względami (np. rodzajem prawa, sposobem użytkowania, lokalizacją, stanem i standardem).	Trudność w znalezieniu istotnie podobnych nieruchomości do wycenianej. Konieczność dokonywania korekt niwelujących różnice między nieruchomością wycenianą, a porównywalnymi.
<u>Niepodzielność</u>	Cecha ta ma dwa aspekty – trudność oddzielenia budynku i innych części składowych od gruntu i trudność podziału budynku.	Brak możliwości przeniesienia budynku w inne miejsce skutkuje koniecznością uwzględnienia wpływu jego istnienia na wartość gruntu. W zależności od lokalizacji i przeznaczenia nieruchomości podobny budynek może być postrzegany jako atrakcyjny (dodatnio wpływający na wartość) lub jako problematyczny (ujemnie wpływający na wartość), wymagający rozbiórki w celu realizacji optymalnego sposobu użytkowania gruntu. Z kolei przyjęcie w wycenie założenia o podziale kubaturowym budynku wymaga

Nazwa cechy	Wyjaśnienie cechy	Wybrane skutki dla wyceny nieruchomości
		zbadania możliwości prawnych i technicznych takiego podziału, a także finansowej opłacalności takiego działania.
Cechy ekonomiczne		
<u>Rzadkość (deficytowość)</u>	Z punktu widzenia cech (lokalizacja, wysoka kapitałochłonność) niewystarczająca ilość w stosunku do potrzeb.	Określone cechy nieruchomości mogą w znaczący sposób wpływać na ich wartość, która może istotnie odbiegać od wartości nieruchomości o tej samej funkcji.
<u>Lokalizacja</u>	Lokalizacja fizyczna (w tym sąsiedztwo i otoczenie) oraz położenie ekonomiczne determinują sposób użytkowania nieruchomości.	Lokalizacja w znacznym stopniu determinuje optymalny sposób użytkowania nieruchomości. W określonych sytuacjach aktualny sposób użytkowania nieruchomości może nie być optymalny i w procesie wyceny trzeba rozważyć inne sposoby wykorzystania, lepiej dopasowane do lokalizacji.
<u>Współzależność</u>	To co się dzieje w otoczeniu nieruchomości wpływa na jej wartość, a to co się dzieje na nieruchomości wpływa na otoczenie.	Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie w większym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości niż sposób jej zagospodarowania i jakość zabudowań, co wynika z faktu, że te aspekty można zmienić, a lokalizacja jest stała.
<u>Wysoka kapitałochłonność</u>	Konieczność poniesienia wysokich nakładów na zakup gruntu i budowę obiektu.	Konieczność finansowania inwestycji kapitałem obcym, długi okres zwrotu kapitału, co przekłada się z kolei na relatywnie długą żywotność ekonomiczną. Wysoka kapitałochłonność niewątpliwie

Nazwa cechy	Wyjaśnienie cechy	Wybrane skutki dla wyceny nieruchomości
		wpływa na spadek wartości jednostkowych nieruchomości wraz ze wzrostem ich wielkości. Przy wycenie należy wziąć pod uwagę, że na nieruchomości wymagające dużego kapitału popyt jest ograniczony.
<u>Mała płynność</u>	Brak łatwości i pewności zbycia nieruchomości za cenę na poziomie wartości rynkowej w krótkim czasie. Upłynnienie nieruchomości wymaga niezbędnego czasu na znalezienie nabywcy i przeprowadzenia transakcji.	Mała płynność stanowi istotny czynnik ryzyka związanego z inwestowaniem w nieruchomości. Jest to istotne przy ustalaniu stopy kapitalizacji/dyskontowej przy wycenie w podejściu dochodowym. Mała płynność nieruchomości powoduje również, że w określonych sytuacjach zasadne jest ustalenie wartości dla wymuszonej sprzedaży.
Cechy instytucjonalno-prawne		
<u>Prawa dotyczące nieruchomości</u>	Nieruchomości są uregulowane prawnie, a prawo wyznacza możliwości korzystania i rozporządzania nimi.	W wycenie nieruchomości uwzględnia się prawo jakie jest objęte zakresem wyceny, bierze się pod uwagę obciążenia prawne nieruchomości. Elementem prawnym, który ma bardzo istotny wpływ, zwłaszcza na wycenę gruntów, jest przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym bądź brak tego planu.

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Kucharska-Stasiak, 2016a; Trojanowski, 2019.

2.1.3. Specyfika rynku nieruchomości i jej skutki dla wyceny

Unikatowy charakter nieruchomości powoduje, że rynek nieruchomości znacznie różni się od pozostałych rynków. Wydaje się rynkiem mniej przejrzystym, gorzej zorganizowanym, trudniejszym do prowadzenia badań i analiz. Tylko niektóre cechy rynku

nieruchomości są wspólne z innymi rynkami np. niejednorodność czy wymóg fachowej obsługi. Niewątpliwie charakter rynku nieruchomości i jego cechy mają swoje konsekwencje w procesie wyceny nieruchomości. Do najważniejszych cech rynku nieruchomości należą:

- niejednorodność,
- niedoskonałość,
- mała elastyczność cenowa popytu i podaży,
- mała efektywność,
- lokalny charakter,
- duża doza interwencjonizmu publicznego,
- wymóg fachowej obsługi.

Rynek nieruchomości jest **niejednorodny**, co oznacza, że w zależności od przyjętego kryterium wyróżnia się różne jego przekroje. Do najczęściej stosowanych kryteriów podziału rynku nieruchomości należą (Kucharska-Stasiak, 2016a):

- kryterium przedmiotowe, klasyfikujące rynek według rodzaju nieruchomości (funkcji pełnionych przez nieruchomość) np. mieszkaniowych, komercyjnych, rolnych,
- kryterium zasięgu przestrzennego np. rynek lokalny, regionalny, krajowy,
- kryterium nabywanych praw do nieruchomości – rynek najmu i rynek inwestycyjny (lokat),
- kryterium cenowe,
- kryterium jakościowe (podrynki) np. rynek biurowy klasy A, B i C.

Niejednorodność rynku nieruchomości ma swoje konsekwencje dla wyceny nieruchomości i pracy rzeczoznawców majątkowych. Niejednorodność przestrzenna rynku powoduje, że rzeczoznawcy w większości działają lokalnie, na obszarze województwa, a często tylko miasta i jego najbliższych okolic. Zróżnicowanie przedmiotowe rynku powoduje z kolei, że pomimo, iż teoretycznie rzeczoznawca majątkowy uprawniony jest do wyceny wszystkich nieruchomości, znaczna część osób koncentruje się na wycenach na konkretnym rodzaju rynku np. mieszkaniowym lub komercyjnym. Z kolei różnorodność praw podlegających wycenie (własność, użytkowanie wieczyste, ograniczone prawa rzeczowe – zbywalne i niezbywalne, prawa zobowiązaniowe), powoduje konieczność istnienia rozmaitych metod wyceny i umiejętności ich stosowania przez rzeczoznawców.

Rynek nieruchomości jest rynkiem wysoce **niedoskonałym**²⁰, bowiem (Kucharska-Stasiak, Załączna i Żelazowski):

- nie ma na nim wielu kupujących i sprzedających,
- cechuje go trudność wejścia i wyjścia,
- jest mało przejrzysty – dostęp do informacji jest utrudniony, z pozyskane dane nie muszą odwzorowywać aktualnej sytuacji na rynku,
- nie ma na nim i nie może być wyłącznie racjonalnych zachowań, co oznacza, że cena nabycia nie może stanowić jedyne kryterium wyboru; ważne pozostają takie cechy jak: lokalizacja, stan techniczny czy koszty utrzymania.

Niedoskonałość rynku wynika przede wszystkim z niedostatecznej ilości dostępnych informacji o transakcjach. Powszechnie dostępne są dane dotyczące ofert kupna, sprzedaży, najmu czy dzierżawy, natomiast dostęp do informacji o cenach i warunkach transakcji jest już ograniczony (Załączna, 2010). Dostęp do aktów notarialnych sprzedaży nieruchomości ma jedynie określona grupa podmiotów, w szczególności rzeczoznawcy majątkowi. Od kilku lat dostęp do danych z Rejestrów Cen Nieruchomości, prowadzonych przez starostwa powiatowe, jest powszechny, natomiast jakość udostępnianych w nim danych jest różna, ceny pozyskania informacji o transakcjach stosunkowo wysokie, a wiedza uczestników rynku w zakresie możliwości pozyskania takich danych mała. Dostępność do umów najmu i dzierżawy jest jeszcze słabsza, nawet dla profesjonalistów rynku nieruchomości.

Niedoskonałość rynku potęgowana jest także indywidualnymi cechami nieruchomości, ich różnorodnością, a także stałością w miejscu, co powoduje szczególną wrażliwość jej wartości na przemiany, jakim podlega otoczenie nieruchomości. Niedoskonałość wynika również z określonych zachowań uczestników rynku nieruchomości, którzy korzystają z jego specyficznych cech. Mogą oni spekulować nieruchomościami w celu osiągnięcia zysku, mogą także dążyć do zmonopolizowania poszczególnych segmentów tego rynku, co w rezultacie zapewni im wyższy zysk. Również konieczność zainwestowania dużego kapitału jest cechą wyróżniającą rynek nieruchomości, zwiększającą jego niedoskonałość, stanowiącą barierę wejścia (Załączna, 2010).

Na rynku nieruchomości mamy ponadto do czynienia z nieracjonalnymi zachowaniami uczestników rynku, którzy w swoich wyborach nie kierują się wyłącznie ceną, ale także

²⁰ Rynek doskonały charakteryzuje się dużą liczbą kupujących i sprzedających, brakiem barier wejścia, przejrzystością (strony dysponują pełnymi informacjami o towarach i warunkach transakcji, w tym zwłaszcza o cenach), jednorodnością dóbr, wybory podejmowane są wyłącznie w oparciu o cenę (Milewski i Kwiatkowski, 2002).

osobistymi preferencjami. Człowiek podejmując decyzje, kieruje się przesłankami opłacalności inwestycji, ale duży wpływ mają także czynniki pozaekonomiczne. Jednostka nie kieruje się jedynie interesem własnym, żyje w społeczeństwie, często jej decyzje uzależnione są od wpływu otoczenia. Zasada o pełnej racjonalności zachowań na rynku nieruchomości, nie znajduje odzwierciedlenia w rzeczywistości. Człowiek w sytuacjach trudnych, stresujących, niepewnych lub uznanych za okazyjne nie działa w sposób racjonalny i w pełni przewidywalny (Brzezicka i Wiśniewski, 2012).

Niedoskonałość rynku nieruchomości, a w szczególności jego mała przejrzystość, powodująca trudności w dostępie do informacji oraz nieracjonalne zachowania uczestników rynku, mają istotne konsekwencje dla procesu wyceny. W szczególności na obszarach o niewielkim obrocie oraz w przypadku wycen nieruchomości specjalnego przeznaczenia rola rzeczoznawcy majątkowego jest bardzo istotna, gdyż o ile w przypadku wyceny lokalu mieszkalnego w dużym mieście dość łatwo wyselekcjonować ceny odbiegające od poziomu rynkowego, to już tam gdzie obrót jest mały, a nieruchomość specyficzna, wymaga to wiedzy, doświadczenia, a przede wszystkim dokładności i rzetelności w analizie.

Mała elastyczność cenowa popytu i podaży na rynku nieruchomości przejawia się w mniej niż proporcjonalnej reakcji popytu i podaży na zmiany cen. Źródłem małej elastyczności popytu jest brak substytucyjności nieruchomości, a małej elastyczności podaży pewna sztywność tej podaży, zwłaszcza w krótkim okresie, wywołana m. in. koniecznością uruchomienia procesu inwestycyjnego, który trwa od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy. Ta cecha rynku pogłębia trudność osiągnięcia i utrzymania stanu równowagi. Mała efektywność rynku oznacza z kolei, że informacje jakimi może dysponować inwestor o zawartych wcześniej transakcjach są niewystarczające aby mógł on opracować rentowne strategie inwestycyjne. Hipoteza rynku efektywnego zakłada, że istotne informacje dotyczące danej lokaty są odzwierciedlone w jej bieżącej cenie rynkowej. Bieżąca cena aktywów najlepiej oszacowuje ich realną wartość. Taki mechanizm nie działa na rynku nieruchomości (Kucharska-Stasiak, 2016a).

O specyfice rynku nieruchomości w znacznej mierze decyduje jego **lokalny charakter**. Konkurencja na tym rynku zawsze związana jest ze ściśle określonym obszarem. Lokalność rynku powoduje, że jest on czuły na czynniki demograficzne, ekonomiczne, polityczne i społeczne o charakterze lokalnym. Na wielkość i kształt rynku nieruchomości wpływa więc struktura zaludnienia danego obszaru, zatrudnienie, poziom zamożności, skłonność od oszczędzania, dostępność kredytów, wielkość, struktura wiekowa i jakościowa obiektów budowlanych, wysokość czynszów i liczba pustostanów, dostępność i ceny gruntów, a także

stopień rozwoju lokalnego rynku materiałów budowlanych. Wszystkie te czynniki powodują, że poziom aktywności rynku nieruchomości w skali regionów czy miast może się bardzo różnić. Charakterystyczne dla rynku nieruchomości są również wymogi dotyczące **fachowej obsługi** tego rynku, związane z wykształceniem się nowych i dostosowywaniem istniejących specjalności zawodowych. Decydują one o sprawnym funkcjonowaniu rynku (Załączna, 2010).

2.2. Rola wybranych instytucji w procesie rozwoju rynku nieruchomości

Prawa do nieruchomości działają w konkretnym i unikalnym porządku instytucjonalnym. Optymalnym rozwiązaniem jest zagwarantowanie każdej jednostce prywatnej możliwości doświadczenia własności prywatnej i stosowanie zasady wolności zawierania umów (Stankiewicz, 2013). System, w którym nieruchomość jest użytkowana, a prawa do niej podlegają transakcjom uzależniony jest od norm formalnych i nieformalnych, to właśnie rynek nieruchomości (Załączna, 2010). Istotne są obie sfery – formalna i nieformalna, powinny ze sobą korelować i się uzupełniać. Przy czym instytucje nieformalne mają charakter pierwotny, są niejako „wdrukowane” w sposób myślenia danego społeczeństwa, gdy pojawia się sprzeczność między instytucjami formalnymi i nieformalnymi, rynek nie będzie w pełni sprawny, pojawią się dodatkowe koszty transakcyjne (Załączna, 2022). Dla sprawnego funkcjonowania systemu gospodarczego nie wystarcza samo zdefiniowanie praw własności oraz ich ochrona, lecz zapewnienie ich transferu, którego możliwość stanowi podstawę gospodarki rynkowej (Sokołowicz, 2015).

Rynek nieruchomości jest obszarem daleko posuniętego **interwencjonizmu publicznego**. Można wskazać trzy aspekty interwencji sektora publicznego na rynku nieruchomości (Kucharska-Stasiak, 2016a):

- sektor publiczny funkcjonuje jako integralna część rynku to jest: użytkownik powierzchni, deweloper, wynajmujący (wyzierżawiający), nabywca i sprzedawca;
- rząd i władze lokalne oddziałują na rynek, narzucając ramy legislacyjne jego działania w sferach m.in.:
 - przestrzennego zagospodarowania,
 - przepływu kapitału zagranicznego,
 - kontroli czynszów,
 - podatków od nieruchomości,
 - ulg podatkowych,
 - bonifikat przy nabywaniu nieruchomości,

- ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- ochrony zabytków.

Regulacje te wpływają na dostępność gruntów o danej funkcji, wysokość stawek czynszowych, wydatków operacyjnych, wielkość i koszt dokonywanych remontów i modernizacji, a także adaptacji, wpływając na stronę popytową i podażową;

- sektor publiczny (rząd i władze lokalne) wpływa pośrednio na zachowania uczestników rynku poprzez instrumenty takie jak: system podatkowy, politykę regionalną, politykę czynszową czy ochronę zabytków.

Do czynników prawnych oddziałujących na rynek nieruchomości, wchodzących w zakres interwencjonizmu państwa zaliczane są następujące elementy (Jaworski, 2010):

- przepisy prawa stwarzające swobodę obrotu nieruchomościami, bez zbędnych utrudnień i zezwoleń, bez ograniczeń podmiotowych i przedmiotowych,
- takie ukształtowanie przepisów aby stwarzały one dostęp do informacji o nieruchomościach,
- obowiązywanie zasad ograniczających swobodę umów nie tylko w zakresie ich zawierania, ale także kształtowania ich treści, a także stwarzanie takich wymagań formalnych, które zapewniają udział czynnika fachowego (forma aktu notarialnego) i odpowiednią ich rejestrację,
- zapewnienie szybkości we wprowadzaniu zmian do ewidencji gruntów i do ksiąg wieczystych,
- możliwość ubezpieczania tytułów i czynności prawnych np. od wad prawnych transakcji,
- wprowadzanie bodźców podatkowych lub też wprowadzanie stosownej polityki czynszowej, zmierzających do stwarzania zachęt do inwestowania w nieruchomości.

Znajomość otoczenia instytucjonalnego rynku nieruchomości ma bardzo duży wpływ na podejmowanie prawidłowych decyzji inwestycyjnych. Najważniejsze elementy porządku instytucjonalnego z punktu widzenia niedoświadczonego uczestnika rynku to: jakość praw do nieruchomości (w tym ich ochrona), potencjalne możliwości wykorzystania nieruchomości, możliwości finansowania, działania i regulacje rynku oraz natura otoczenia biznesowego (Załączna, 2010). Ramy instytucjonalne funkcjonowania rynku nieruchomości są tym bardziej przejrzyste im bardziej dojrzały jest rynek. W krajach wysoko rozwiniętych zdecydowana większość istotnych dla sprzedających i kupujących kwestii jest uregulowana, z kolei w krajach rozwijających się, z uwagi na fakt, że wiele istotnych dla rynku aspektów

pozostaje nieuregulowanych, większe są możliwości spekulacji, a także wyższe jest ryzyko inwestowania w nieruchomości.

Magdalena Załączna (2010) zidentyfikowała najważniejsze dla polskiego rynku nieruchomości czynniki instytucjonalne świadczące o poziomie dojrzałości tego rynku. Najważniejsze z cech przedstawiono w poniższej tabeli wraz z komentarzem własnym w zakresie zmian jakie zaszły w aspekcie poszczególnych czynników na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat.

Tab. 5. Cechy instytucjonalne rynku nieruchomości.

Cecha instytucjonalna	M. Załączna (2010)	Autor
<u>Struktura własnościowa i jej przekształcenia instytucjonalne po 1989 r.</u>	Zasady dotyczące pozbawiania i ograniczania praw do nieruchomości odpowiadają obecnie standardom państw demokratycznych. Wywłaszczenie dopuszczalne jest na ściśle określonych warunkach z gwarancją odszkodowania. Poważnym problemem jest brak uporządkowania kwestii reprivatyzacji, powodujący nieuregulowane stosunki własnościowe.	Zasady dotyczące wywłaszczenia nie zmieniły się istotnie od 2010 r., nadal odpowiadają standardom państw demokratycznych. Kwestie reprivatyzacji nadal są nieuporządkowane, wciąż toczą się procesy zarówno dotyczące odzyskania utraconych nieruchomości, jak i o odszkodowania.
<u>Silna asymetria informacji a bezpieczeństwo transakcji</u>	Nieprawidłowości w funkcjonowaniu systemu wieczystoksięgowego powodują podwyższenie bezpośrednich kosztów transakcyjnych nabywców nieruchomości oraz pośrednich ponoszonych przez państwo, ponieważ reforma nie jest prawidłowo koordynowana,	System elektronicznych ksiąg wieczystych został ostatecznie wdrożony kilka lat temu, stał się powszechny i dobrze sprawdza się w praktyce. Problem stanowi długi czas oczekiwania na wpis do księgi wieczystej. Nadal negatywnie na bezpieczeństwo transakcji wpływa fakt, że nie

Cecha instytucjonalna	M. Załączna (2010)	Autor
	środki finansowe ulegają rozproszeniu.	wszystkie istotne dla nieruchomości prawa czy obciążenia muszą być obligatoryjnie wpisane do księgi wieczystej (problem dotyczy przede wszystkim różnego rodzaju służebności).
<u>Nieruchomość jako zabezpieczenie wierzytelności</u>	Nieruchomość powszechnie wykorzystywana jako zabezpieczenie wierzytelności. Bezpośrednie koszty transakcyjne podwyższone z powodu nieprawidłowego działania systemu wieczystoksięgowego. System odzyskiwania środków finansowych zabezpieczonych na nieruchomościach nie jest w pełni sprawny, co generuje dodatkowe koszty transakcyjne.	Pozytywne zmiany zaszły w zakresie systemu wieczystoksięgowego, który aktualnie funkcjonuje znacznie sprawniej.
<u>Podatek od nieruchomości</u>	Brak reformy wynika z obaw społecznych przed wyższymi obciążeniami podatkowymi, braku bazy z informacjami o wartości nieruchomości. Ważne źródło finansowania gmin nie jest w pełni wykorzystane. Brak stymulacji do bardziej efektywnego wykorzystywania nieruchomości.	Brak zmian, w Polsce nadal obowiązuje podatek od nieruchomości liczony od powierzchni, nie od wartości.
<u>Planowanie przestrzenne</u>	System poddawany reformie, która nie przyniosła	Nadal bardzo duża część kraju nie jest pokryta planami

Cecha instytucjonalna	M. Załączna (2010)	Autor
	<p>spodziewanych rezultatów, wiele nowych propozycji zmian istniejącej regulacji prawnej. Brak strategii i aktywności gmin w planowaniu przestrzennym, brak zaangażowania społeczności lokalnej w ten proces. Brak zgody na ograniczenia realizacji indywidualnych interesów w celu ochrony wspólnych wartości i dóbr.</p>	<p>miejscowymi, co rodzi bardzo dużą niepewność inwestowania w nieruchomości, zwłaszcza na obszarach gdzie trudno jednoznacznie ocenić możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.</p>
<p><u>Path dependence i przekształcenia transformacyjne a interwencjonizm na rynku mieszkaniowym</u></p>	<p>Niedostatek mieszkań i brak długoterminowej strategii odnoszącej się do instrumentów pomocowych służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Zrzucenie na gminy obowiązków z zakresu mieszkalnictwa, których nie są w stanie spełnić. Problem z rynkowym podejściem do usługi mieszkaniowej części społeczeństwa.</p>	<p>Brak istotnych zmian w zakresie tego czynnika, wskazane problemy są nadal aktualne.</p>
<p><u>Kształtowanie się nowoczesnego systemu finansowania</u></p>	<p>Stabilizacja sytuacji gospodarczej przyczyniła się do stworzenia warunków do rozwoju rynku kredytów hipotecznych. Banki prowadząc łagodną politykę kredytową przyczyniły się do boomu mieszkaniowego. Wysoki poziom kredytów walutowych i brak percepcji ryzyka</p>	<p>Pomimo zaostrzenia polityki kredytowej banków po kryzysie gospodarczym z 2009 r. dostępność kredytów hipotecznych dla przeciętnego uczestnika rynku nadal jest duża, przy czym zdecydowanie dominują kredyty złotówkowe. Bardzo duży wzrost</p>

Cecha instytucjonalna	M. Załączna (2010)	Autor
	walutowego przez kredytobiorców spowodował wydanie Rekomendacji S i SII.	oprocentowania kredytów jaki ma miejsce sukcesywnie od początku 2022 r., powoduje, że dostępność kredytów w następnych latach będzie ograniczona, z uwagi na obniżoną zdolność kredytową wielu podmiotów.
<u>Inwestorzy instytucjonalni</u>	Inwestorzy instytucjonalni w postaci towarzystw ubezpieczeniowych inwestują niewiele, fundusze emerytalne nie inwestują bezpośrednio. W Polsce inwestują zagraniczni inwestorzy instytucjonalni.	Inwestorzy instytucjonalni aktualnie również nie stanowią kluczowego uczestnika rynku nieruchomości.

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Załączna, 2010.

Bardzo istotna zmiana o charakterze instytucjonalnym jaka zaszła w ostatnich latach na rynku nieruchomości to zmiana zapisów Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. 2022 poz. 461), mająca miejsce w 2016 r., która spowodowała znaczne ograniczenia w obrocie gruntami rolnymi w Polsce. Z uwagi na fakt, iż stosunkowo niewielka część kraju jest pokryta planami miejscowymi miało to bardzo istotny wpływ na rynek nieruchomości, gdyż objęło bardzo dużą część gruntów, w tym także grunty zlokalizowane na terenie miast²¹. Również wejście w życie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2018 poz. 1496 z późniejszymi zmianami), zgodnie z którą, możliwa jest budowa mieszkań i inwestycji towarzyszących niezależnie od tego, czy istnieje plan zagospodarowania przestrzennego lub jakie ma ustalenia, miało duże znaczenie dla rynku, zwłaszcza w miastach. Ustawa pozwala na zaburzenie zaplanowanego wcześniej ładu

²¹ Praktyka pokazała jednak, że rynek potrafi ominąć ograniczenia wynikające z ustawy. Wraz z upływem czasu od wejścia w życie ustawy, ma miejsce coraz więcej transakcji kupna-sprzedaży, w których podmiot kupujący nie jest rolnikiem.

przestrzennego, a przede wszystkim otwiera drogę do spekulacji na rynku sprzedaży gruntów i nierównego traktowania podmiotów gospodarczych (Załączna i Antczak-Stępnia, 2022). Inną istotną ustawą, która w sposób zasadniczy wpływa na rynek nieruchomości jest Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2022 poz. 172 z późn. zmianami), która reguluje rynek najmu. Założeniem ustawy jest zapewnienie instytucjonalnej ochrony najemcom, przy czym jej zakres jest na tyle duży, że wielu właścicieli nieruchomości (w szczególności osób prywatnych) rezygnuje z wynajmu mieszkania z obawy przed nieuczciwymi najemcami. W konsekwencji, pomimo niewystarczającej w skali kraju liczby mieszkań, stosunkowo duży ich odsetek stanowi pustostany. Zgodnie z Narodowym Spisem Powszechnym Ludności i Mieszkań z 2021 roku, w całej Polsce około 12,1% mieszkań jest pustych, co daje wynik na poziomie 1,86 mln. Na podstawie danych GUS z końca 2020 r. wiemy również, że szacunkowa liczba pustostanów zarządzanych przez gminy (jako mieszkania komunalne i socjalne) wynosi ok. 64 000. Oznacza to, że przeważająca część pustostanów to lokale i domy należące do osób prywatnych (<https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/ile-mieszkan-stoi-pustych-w-polsce/6395/>, data dostępu: 19.04.2023).

2.3. Rzeczoznawca majątkowy jako uczestnik rynku nieruchomości

2.3.1. Rzeczoznawca majątkowy w polskim systemie prawnym

Rzeczoznawstwo majątkowe to działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami zdefiniowana w dziale V Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Rzeczoznawca majątkowy został zdefiniowany w art. 174. 2 UGN jako osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie właściwych przepisów. W kolejnych punktach art. 174 ustawodawca wskazuje, że rzeczoznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością, a także może sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące:

- 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
- 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
- 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
- 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
- 5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
- 6) określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;

- 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
- 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu Ustawy o rachunkowości.

Z dniem wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych osoba nabywa prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego „rzeczoznawca majątkowy”. Tytuł zawodowy „rzeczoznawca majątkowy” podlega ochronie prawnej. O ile określanie wartości nieruchomości jest zarezerwowane wyłącznie dla rzeczoznawców majątkowych, to możliwość sporządzania innych opracowań i ekspertyz nie ma ekskluzywnego charakteru. Tego typu opracowania mogą być sporządzane także przez inne podmioty. W przypadku opracowań niestanowiących operatów szacunkowych rzeczoznawcy nie muszą stosować do ich przygotowania standardów regulujących sporządzanie operatów (Jaworski, 2010).

Zawód rzeczoznawcy majątkowego z całą pewnością jest profesją o szczególnym charakterze. Mimo to nie można jednoznacznie określić jego statusu prawnego. Niewątpliwie możemy go zaliczyć do wolnych zawodów. Przemawiają za tym cechy profesji rzeczoznawcy oraz fakt zaliczenia jej do kategorii wolnych zawodów w art. 88 Ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych. (Dz. U. 2020 poz. 1526 z późn. zmianami). Nie ma natomiast pewności, czy zawód rzeczoznawcy majątkowego należy zaliczyć do zawodów zaufania publicznego, o których mowa w art. 17 ust. 1 konstytucji. Po części wynika to z tego, iż ustawodawca nie zdefiniował pojęcia „zawodu zaufania publicznego” i nie wskazał, które zawody mieszczą się w zakresie znaczeniowym tego pojęcia. Wszystkie zawody zaufania publicznego będą miały atrybuty wolnych zawodów, ale nie każdy wolny zawód można zaliczyć do zawodów zaufania publicznego. Mimo to na podstawie poglądów doktryny i orzecznictwa ustalono pewne cechy takich profesji. Po przeanalizowaniu tych cech i zestawieniu ich z przepisami działu V ustawy o gospodarce nieruchomościami można dojść do wniosku, że zawód rzeczoznawcy majątkowego mógłby zostać zaliczony do kategorii zawodów zaufania publicznego (Kłusek, 2017; Kłusek, 2015a). Przyczyną tego, iż nie można tego zawodu jednoznacznie uznać za zawód zaufania publicznego jest brak występowania samorządu zawodowego, o którym mowa w art. 17 ust. 1 konstytucji. Chodzi tu o taką korporację zawodową, która ma sprawować pieczę nad prawidłowym wykonywaniem zawodu dla ochrony interesu publicznego i w jego granicach (Wojtczak, 2002). Można stwierdzić, że samorząd zawodowy jest formą zrzeszania się przedstawicieli tych samych zawodów, którego celem stanowi m. in. reprezentowanie ich w relacjach z organami państwa, podnoszenie kwalifikacji, czuwanie nad etyką wykonywania zawodu,

ochrona socjalna członków, a także realizowanie zadań publicznoprawnych. Ostatni z wymienionych celów samorządu przesądza o jego szczególnym charakterze i odróżnia go od innych organizacji zrzeszeniowych (Antkowiak, 2012). Biorąc pod uwagę wymienione cechy zawodu zaufania publicznego, możemy dojść do wniosku, że zawód rzeczoznawcy majątkowego mógłby zostać zakwalifikowany do profesji, o których mowa w art. 17 ust. 1 konstytucji. Wątpliwości budzi jednak fakt, że ustawodawca w dalszym ciągu nie skorzystał ze swojej kompetencji i nie ustanowił samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych (Kłusek, 2017). Utworzenie takiej korporacji w formie ustawy przesądziłoby ostatecznie o statusie prawnym zawodu rzeczoznawcy majątkowego²². Na temat statusu zawodu rzeczoznawcy majątkowego wypowiedział się także Trybunał Konstytucyjny, który w uzasadnieniu do wyroku z dnia 2 grudnia 2002 r. wskazał wiele cech tej profesji świadczących o jej związku z zawodami zaufania publicznego (Kłusek, 2015b).

Zgodnie z art. 175 UGN rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności zawodowych:

- zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa,
- ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności,
- z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.

Ponadto, informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową. Szczegółowe uregulowania w tym zakresie określa Kodeks Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych PFSRM (2008b) wraz z Zasadami Stosowania Kodeksu Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych (2008c). Rzeczoznawca podlega ponadto obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności w zakresie szacowania nieruchomości – art. 175 ust. 3 UGN (Wilkowska-Kołąkowska, 2012).

Zgodnie z aktualnymi przepisami (art. 177.1 UGN), aby zostać rzeczoznawcą majątkowym osoba fizyczna musi spełniać następujące warunki formalne: posiadać pełną zdolność do czynności prawnych oraz nie być karaną za przestępstwo przeciwko działalności instytucji państwowych oraz samorządu terytorialnego, za przestępstwo przeciwko wymiarowi sprawiedliwości, za przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów, za przestępstwo przeciwko mieniu, za przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu, za

²² Próbę uchwalenia ustawy powołującej do życia samorząd zawodowy rzeczoznawców majątkowych podjęto w 2011 r. Zob. Jasiński, 2011.

przestępstwo przeciwko obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub za przestępstwo skarbowe. Dalsze warunki odnoszą się do posiadania odpowiedniego poziomu wiedzy i kompetencji zawodowych. Na chwilę obecną są to:

- posiadanie wyższego wykształcenia,
- ukończenie studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości²³,
- odbycie co najmniej 6-miesięcznej praktyki zawodowej w zakresie wyceny nieruchomości²⁴,
- przejście z wynikiem pozytywnym postępowania kwalifikacyjnego, w tym złożenie egzaminu dającego uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości.

Szczegółowe wytyczne w zakresie studiów podyplomowych zawiera Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 12 czerwca 2014 r. w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2014 poz. 826).

Szczegółowe wytyczne w zakresie nadawania uprawnień zawodowych zawiera Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz. U. 2020 poz. 1925 z późniejszymi zmianami). W ramach praktyki zawodowej kandydat na rzeczoznawcę majątkowego samodzielnie sporządza projekty operatów szacunkowych, w których określa wartość co najmniej sześciu rodzajów różnych nieruchomości spośród wymienionych w rozporządzeniu, z uwzględnieniem konieczności zastosowania przy ich sporządzaniu wszystkich podejść wyceny zdefiniowanych w UGN²⁵. Postępowanie kwalifikacyjne składa

²³ Obowiązek ten nie dotyczy osoby, która posiada dyplom ukończenia studiów wyższych na kierunku, którego program umożliwia nabycie wiedzy i umiejętności w zakresie wyceny nieruchomości w takim stopniu, jak program studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości.

²⁴ Obowiązek ten nie dotyczy osoby która odbyła praktykę w zakresie wyceny nieruchomości objętą programem studiów w wymiarze jednego semestru, pod warunkiem, że praktyka była realizowana na podstawie umowy dotyczącej praktyki zawartej między uczelnią a organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych, lub posiada udokumentowane dwuletnie doświadczenie zawodowe świadczące o nabyciu wiedzy i umiejętności w zakresie wyceny nieruchomości w takim stopniu jak osoby, które odbyły praktykę zawodową.

²⁵ Do wyboru są następujące rodzaje nieruchomości: 1) nieruchomość lokalowa lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, 2) nieruchomość zabudowana, w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami 3) nieruchomość przynosząca lub mogąca przynosić dochód, w podejściu dochodowym, 4) budynek lub budowla, w podejściu kosztowym 5) nieruchomość gruntowa w celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie lub przejęcie z mocy prawa w związku z realizacją celu publicznego 6) nieruchomość rolna lub leśna, 7) nieruchomość gruntowa w celu naliczenia opłaty adiacenckiej lub opłaty planistycznej 8) nieruchomości obciążona służebnością w celu

się z dwóch etapów: tzw. etapu wstępnego oraz egzaminu. Część pisemna egzaminu polega na rozwiązaniu testu wielokrotnego wyboru składającego się z 90 pytań. Do części ustnej egzaminu mogą być dopuszczeni kandydaci, którzy uzyskali z testu co najmniej 65 punktów. Przygotowanie praktyczne kandydatów sprawdza się w części ustnej egzaminu. Kandydat ma możliwość wyboru trybu części ustnej egzaminu, zgodnie z dokonany wybozem omawia procedury wyceny nieruchomości zastosowane w dwóch projektach operatów szacunkowych wybranych przez zespół kwalifikacyjny spośród sześciu dołączonych do wniosku albo omawia dwie wylosowane procedury wyceny nieruchomości, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie nadawania uprawnień, 2014, z uwzględnieniem rodzaju nieruchomości i celu wyceny. Część ustną egzaminu uznaje się za zakończoną wynikiem pozytywnym, jeżeli kandydat uzyskał co najmniej 14 punktów z ogólnej liczby 24 punktów możliwych do uzyskania (Cymerman i Kotlewski, 2014).

Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych oraz dokumentowania wypełniania tego obowiązku (art. 175.2 UGN). Szczegółowo kwestię doskonalenia zawodowego reguluje Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych. Odbywa się ono przez (§ 2):

- ukończenie organizowanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych, o których mowa w art. 4 pkt 15 UGN, warsztatów,
- ukończenie studiów wyższych, studiów trzeciego stopnia, studiów podyplomowych, szkoleń lub kursów,
- udział w konferencjach lub sympozjach naukowych,
- własne lub współautorskie publikacje książkowe,
- własne lub współautorskie artykuły w czasopiśmie.

Ocena spełnienia obowiązku doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych dokonywana jest w formie punktowej, zgodnie z tabelą stanowiącą załącznik do rozporządzenia.

Rzeczoznawca majątkowy niewypełniający obowiązków w zakresie wykonywania swoich czynności zgodnie z przepisami, ze szczególną starannością, przy zachowaniu zasad

ustalenia wynagrodzenia za jej ustanowienie. Dokonując wyboru projektów operatów szacunkowych należy uwzględnić konieczność zastosowania wszystkich podejść, o których mowa w art. 153 UGN.

etyki zawodowej oraz bezstronności lub w zakresie doskonalenia kwalifikacji zawodowych czy zachowania tajemnicy zawodowej podlega odpowiedzialności zawodowej. Mogą być wobec niego orzeczone następujące kary dyscyplinarne (art. 178.2 UGN):

- upomnienie,
- nagana,
- zawieszenie uprawnień zawodowych na okres od 3 miesięcy do 1 roku,
- zawieszenie uprawnień zawodowych do czasu ponownego złożenia egzaminu z wynikiem pozytywnym,
- pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ponownego ubiegania się o ich nadanie,
- pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ubiegania się o ponowne ich nadanie po upływie 3 lat od dnia ich pozbawienia.

Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, jako organ sprawujący nadzór nad działalnością zawodową rzeczoznawców, przekazuje postępowanie do rozpoznania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej rzeczoznawców majątkowych (dalej: KOZ) (Dydenko, 2006). Pierwszym etapem postępowania jest rozpoznanie sprawy przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej. Ustala ona, czy działania zawodowe rzeczoznawcy majątkowego były wykonywane z należytą starannością i zgodnie z przepisami prawa oraz standardami. Aby doszło do takiego postępowania nie może od dnia otrzymania przez organ informacji o zaistnieniu okoliczności mogących stanowić podstawę do pociągnięcia do odpowiedzialności zawodowej upłynąć trzy lata, licząc od dnia zaistnienia tych okoliczności. Przy czym za okoliczności określa się sporządzenie przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego. W stosunku do rzeczoznawców powołanych, wyznaczonych lub ustanowionych przez sąd, prokuratora lub komornika, postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczyna się wyłącznie na skutek skargi złożonej przez sąd lub prokuratora. Na podstawie wyników postępowania wyjaśniającego minister właściwy orzeka w drodze decyzji o zastosowaniu jednej z kar dyscyplinarnych lub o umorzeniu postępowania. Postępowania toczące się przed KOZ prowadzone są w przypadku pojawienia się skarg na działalność rzeczoznawcy.

W razie wystąpienia wątpliwości co do prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, sprawami z tego zakresu zajmują się tzw. komisje arbitrażowe. Komisje tego rodzaju mogą być powoływane przez stowarzyszenia lub związki stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, co wynika z art. 157.1 UGN. Przykładem komisji powołanej

przez związek stowarzyszeń jest Komisja Arbitrażowa przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (Jędrak, 2019). Zgodnie z § 11 Regulaminu działania komisji arbitrażowej PFSRM, uchwalonym przez Radę Krajową PFSRM w dniu 5 marca 2012 r., zmienionym Uchwałą Nr 12/06/2018 z dnia 12 czerwca 2018 r. przez Radę Krajową PFSRM, ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego polega na bezstronnym sprawdzeniu przez Zespół Oceniający, spełnienia przez rzeczoznawcę majątkowego – autora operatu szacunkowego, wymagań przepisów prawa i przywołanych w operacie standardów zawodowych, w szczególności w zakresie:

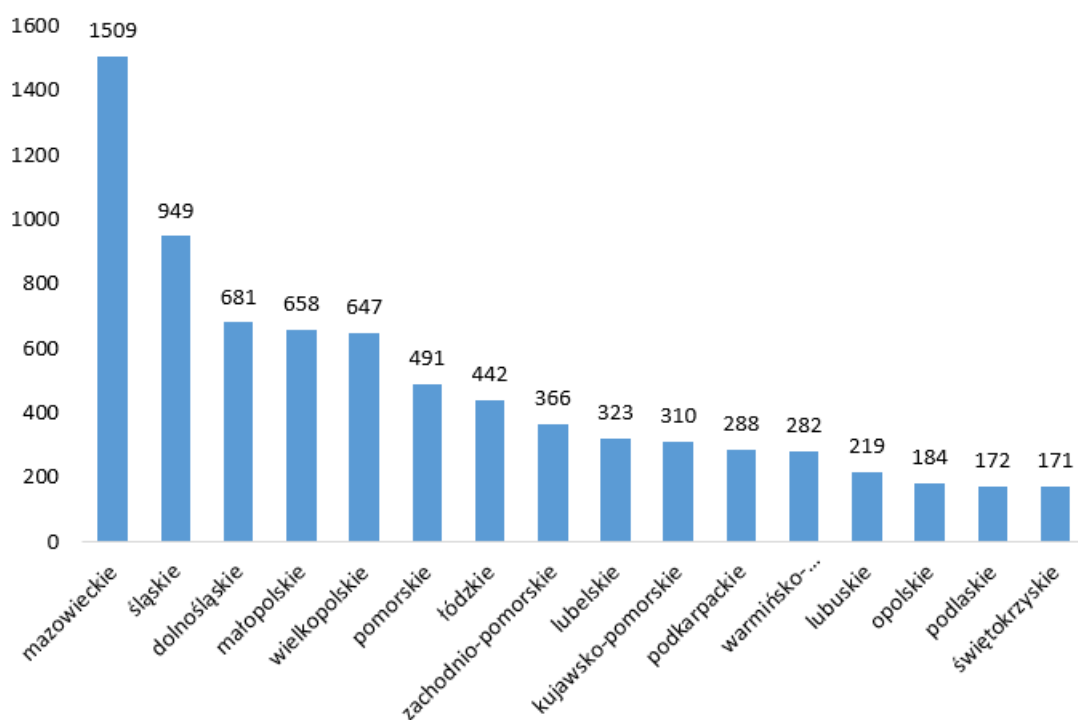
- kompletności i podstaw prawnych wyceny,
- odpowiedniości i zasadności wykorzystanych danych oraz przyjętych założeń,
- prawidłowości przyjętych podejść, metod i technik wyceny, a także poprawności obliczeń
- właściwości i zasadności analiz, opinii i wniosków.

W przypadku negatywnej oceny spełnienia tych warunków Zespół Oceniający wskazuje, jakie przepisy prawa i standardy nie zostały dochowane i czy może to mieć wpływ na wartość określoną w ocenianym operacie. W ramach oceny nie dokonuje się wyceny nieruchomości. Oznacza to, że ocenie nie podlega wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym, w szczególności dokładność otrzymanego wyniku. Ponadto, pomimo iż komisja zawiera w opinii wytyczne w zakresie prawidłowej metodyki wyceny, a także analizy rynku, z racji tego, że w ramach oceny nie dokonuje się ponownej wyceny nieruchomości, nie bada czy wskazane rozwiązania teoretyczne są faktycznie możliwe do zastosowania w praktyce.

2.3.2. Charakterystyka rzeczoznawców majątkowych jako grupy zawodowej

Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa prowadzi centralny rejestr rzeczoznawców majątkowych, do którego wpisywana jest każda osoba, której nadano uprawnienia zawodowe (art. 193 UGN). Obecnie (stan na dzień 5 lutego 2021 r.) w rejestrze figuruje 7 692 rzeczoznawców. Numery uprawnień zawodowych mieszczą się w przedziale od 1 do 7 795. Oznacza to, że 103 rzeczoznawców zostało z rejestru wykreślonych. Liczba rzeczoznawców majątkowych w podziale na poszczególne województwa przedstawia się następująco:

Rys. 6. Liczba rzeczoznawców majątkowych według województw

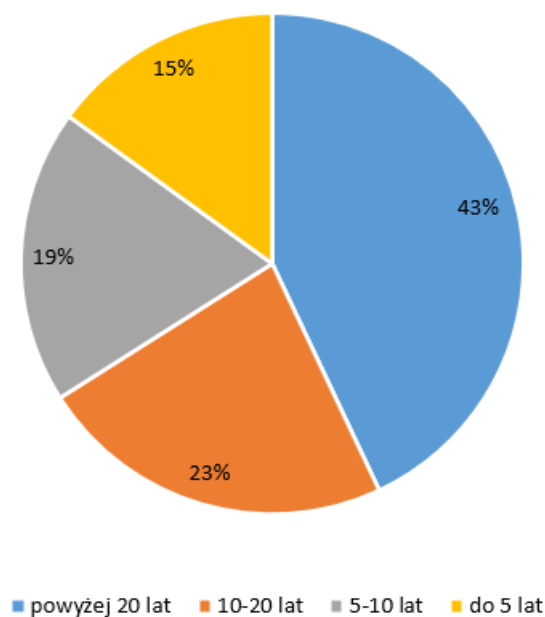


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 5 lutego 2021 r.

Najwięcej rzeczoznawców w stosunku do liczby mieszkańców występuje w województwie mazowieckim – jeden rzeczoznawca przypada na 3 594 osoby. Na kolejnych miejscach znajdują się województwa dolnośląskie oraz lubuskie, odpowiednio z 4 259 i 4 619 mieszkańcami na rzeczoznawcę. Z kolei największa liczba mieszkańców na rzeczoznawcę przypada w województwie podkarpackim (7 386), świętokrzyskim (7 216) i podlaskim (6 851). Nieco inaczej kształtuje się relacja pomiędzy liczbą rzeczoznawców majątkowych, a powierzchnią województwa. Najwięcej rzeczoznawców w stosunku do powierzchni występuje w województwie śląskim (jeden przypada na 13 km kw.), na kolejnych miejscach znajdują się województwa małopolskie i mazowieckie (jeden rzeczoznawca przypada odpowiednio na 23,1 i 23,6 km kw.). Zdecydowanie największa powierzchnia przypada na jednego rzeczoznawcę w województwie podlaskim (117,4 km kw.), w dalszej kolejności w województwach warmińsko-mazurskim i lubelskim (85,7 i 77,8 km kw.)²⁶. Na poniższym rysunku przedstawiono strukturę rzeczoznawców majątkowych pod względem okresu posiadania uprawnień zawodowych.

²⁶ Opracowano na podstawie danych GUS o liczbie ludności i powierzchni województw za 2020 r. (GUS, 2020) oraz Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 5 lutego 2021 r.

Rys. 7. Liczba rzeczoznawców względem długości okresu posiadania uprawnień zawodowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 5 lutego 2021 r.

Z powyższego wynika, że zdecydowana większość rzeczoznawców to osoby z długoletnim doświadczeniem – 66% osób posiada uprawnienia zawodowe dłużej niż 10 lat, a aż 43% dłużej niż 20 lat.

Z badań ankietowych przeprowadzonych przez A. Małkowską i M. Uhruską w 2018 r. na grupie 242 czynnych zawodowo rzeczoznawców majątkowych wynika, że nieco ponad połowa rzeczoznawców (54%) wykonuje swój zawód jako podstawową i jedyną działalność zarobkową. 46% łączy ją z innymi rodzajami działalności (Małkowska i Uhruska, 2018b). Z innego badania ankietowego przeprowadzonego przez te same autorki w 2018 r. na grupie 255 czynnych zawodowo rzeczoznawców majątkowych możemy dowiedzieć się jak wygląda struktura podstawowego wykształcenia wśród rzeczoznawców majątkowych. Dominuje wykształcenie techniczne (46%) i ekonomiczne (35%). Wykształcenie rolnicze, prawnicze lub inne zadeklarowało w każdym przypadku mniej niż 10% respondentów. Z badania wyraźnie wynika ponadto, że wykształcenie techniczne dominuje wśród rzeczoznawców starszych, w wieku powyżej 50 lat. Czym młodsza grupa wiekowa, tym bardziej widoczna jest dominacja wykształcenia ekonomicznego. Badanie wskazuje, że działalność rzeczoznawców majątkowych ma charakter lokalny. Największy odsetek, bo aż 38% respondentów, dokonuje wycen na terenie najbliższych powiatów, 27% ogranicza swoją działalność na teren jednego województwa, 21% świadczy usługi na terenie całego kraju, a

14% na obszarze regionu rozumianego jako kilka najbliższych województw. W zakresie formy w jakiej rzeczoznawcy prowadzą swoją działalność zawodową na rynku zdecydowanie dominuje jednoosobowa działalność gospodarcza. Na taką formę wskazało 89% rzeczoznawców. Z analizy odpowiedzi na pytanie o zatrudnianie personelu w firmach świadczących usługi wyceny wynika, że przeważają trzy podstawowe formy zatrudniania pracowników: samozatrudnienie (43%), umowa o pracę (18%) oraz umowa zlecenie/umowa o dzieło (łącznie 12%). Całkiem duża grupa respondentów (21%) zaznaczyła, że firma, którą reprezentują w ogóle nie zatrudnia personelu. Pod względem zakresu prowadzonej działalności przez rzeczoznawców majątkowych istnieje na rynku duże zróżnicowanie. Niektóre podmioty (24% odpowiedzi) ograniczają się wyłącznie do wyceny nieruchomości, nie proponując innych usług na rynku nieruchomości. Pozostałe 76% świadczy dodatkowe usługi oprócz wyceny. Najczęściej jest to doradztwo inwestycyjne (22%), wycena przedsiębiorstw (16%) oraz pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (10%), a także geodezja/usługi budowlane (również 10%). Stosunkowo najrzadziej usługi wyceny są połączone z zarządzaniem nieruchomościami (4%) (Małkowska i Uhruska, 2018a).

2.3.3. Historia zawodu

Historia rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce sięga lat przedwojennych. W okresie dwudziestolecia międzywojennego czynności wyceny nieruchomości dokonywane były przez specjalistów do spraw budownictwa (Kobierski, 2000). W okresie powojennym, mimo zmian ustrojowych, czynności szacowania nieruchomości były dokonywane chociażby przy okazji postępowań sądowych w sprawach spadkowych i egzekucyjnych przez biegłych sądowych wpisywanych przez prezesa sądu (dawniej wojewódzkiego, a obecnie okręgowego) na listę biegłych ds. określania wartości nieruchomości (Jaworski, 2010). Intensywny rozwój gospodarki nieruchomościami datuje się na koniec lat 80. XX wieku. Dzięki zmianom ustrojowym i gospodarczym dokonano przejścia z administracyjnego sterowania obrotem nieruchomościami do gospodarki wolnorynkowej. Nieruchomości zyskały na znaczeniu i stały się kluczowym elementem gospodarki kraju. Za rozwojem gospodarki rynkowej podążał rozwój rynku nieruchomości, a co za tym idzie potrzeba ustanowienia zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Procedura nadawania uprawnień z zakresu wyceny nieruchomości po raz pierwszy została zawarta w Ustawie Prawo Geodezyjne i Kartograficzne z dnia 17 maja 1989 r. W myśl tej ustawy powołano komisję do spraw nadawania uprawnień z zakresu geodezji i kartografii, przy której kolejno była powoływana komisja ds. uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości

(Szczepankowska, 2012). Okres budowania podstaw funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce trwał siedem lat. Można uznać, iż okres ten rozpoczął się 5 grudnia 1990 r., tj. daty wejścia w życie nowelizacji Ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, która po raz pierwszy wprowadziła pojęcie wartości nieruchomości (postrzeganej wówczas jako wskaźnik kierunkujący działania w zakresie ustalania cen, opłat i odszkodowań) oraz wskazała osoby uprawnione do jej określania. Takimi osobami byli biegli powołani i wpisani przez wojewodę na listę wojewódzką lub inne osoby posiadające uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości (Jędrzejewski, 2013). Ustawą z dnia 4 października 1991 r. o zmianie niektórych warunków przygotowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego w latach 1991-1995 oraz o zmianie niektórych ustaw w Ustawie Prawo Geodezyjne i Kartograficzne dodano art. 44 ust. 2a, który określał, że uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości mogą otrzymać osoby posiadające wyższe lub średnie wykształcenie techniczne, ekonomiczne lub prawnicze po ukończeniu studium podyplomowego lub kursów specjalistycznych z zakresu szacowania nieruchomości. Zmiany w ustawie weszły w życie 29 listopada 1991 r. Uprawnienia mogły uzyskać także osoby, które spełniały warunki do uzyskania uprawnień zawodowych w dziedzinie geodezji i kartografii. W dalszym ciągu funkcjonowali ponadto biegli z list wojewódzkich. Na chwilę obecną (5 lutego 2021 r.) funkcjonuje 3 181 rzeczoznawców majątkowych, którzy uzyskali uprawnienia w tym trybie, w latach 1992-1997.

Pierwszym aktem prawnym, który w sposób jednoznaczny zdefiniował zawód rzeczoznawcy majątkowego była Ustawa o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie 1 stycznia 1998 r., uchylając jednocześnie wszelkie dodatkowe przepisy regulujące funkcjonowanie zawodu. Ustawa zastrzymała kryteria naboru do zawodu, wykluczając możliwość nadania uprawnień osobom z wykształceniem średnim, ale jednocześnie otworzyła zawód na wszystkie osoby z wykształceniem wyższym. Po raz pierwszy jako jedno z kryteriów uzyskania uprawnień wskazano konieczność odbycia praktyk zawodowych. Sprawy praktyk zawodowych, sposobu przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego, a także doskonalenia kwalifikacji zawodowych i odpowiedzialności zawodowej uregulowano w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 sierpnia 1998 r. w sprawie wykonywania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczących działalności zawodowej. Rozporządzenie wprowadzało obowiązek 6-miesięcznej praktyki zawodowej, podczas której konieczne było wykonanie 15 operatów szacunkowych, po wcześniejszym ukończeniu studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, a także konieczność

zdania teoretycznego i praktycznego egzaminu. Praktyki zawodowe z zakresu wyceny nieruchomości mogły odbywać się w następujących formach (Hopfer i Żróbek, 2001):

- bezpośrednio u osoby prowadzącej praktykę,
- indywidualnie pod nadzorem osoby prowadzącej praktykę,
- poprzez uczestnictwo w grupowych warsztatach zawodowych organizowanych przez osobę prowadzącą praktykę.

Istotna zmiana w zakresie dostępu do zawodu miała miejsce 22 września 2004 r. od kiedy to zmieniono wymóg posiadania przez kandydata wykształcenia wyższego na wyższe prawnicze, ekonomiczne lub techniczne. Wraz z wejściem w życie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami oraz doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości (1 marca 2005 r.), nastąpiło dalsze zaostrzenie kryteriów uzyskania uprawnień. Przede wszystkim wydłużono okres odbywania praktyki do 12 miesięcy (nadal obowiązywała konieczność sporządzenia 15 operatów). Sprecyzowano także w rozporządzeniu zasady zdawania egzaminu: część pisemna polegała na rozwiązaniu testu wielokrotnego wyboru z 90 pytaniami oraz zadania praktycznego. Egzamin uznany był za zdany w przypadku zdobycia co najmniej 70 ze 100 możliwych do uzyskania punktów, w tym przynajmniej 5 punktów (na 10) z zadania praktycznego. Część ustana egzaminu polegała na obronie 3 z 15 wybranych operatów szacunkowych. Ustawa z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, która weszła w życie 21 października 2007 r. zmieniła obowiązek posiadania wykształcenia wyższego kierunkowego na wykształcenie wyższe magisterskie. Dopuszczono jednocześnie możliwość zastąpienia studiów podyplomowych ukończeniem studiów wyższych, których program uwzględnia co najmniej minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości. Liczba rzeczoznawców majątkowych wpisanych do centralnego rejestru na dzień 5 lutego 2021 r., którzy zdobyli uprawnienia na zasadach obowiązujących w latach 1998-2013 wynosi 2 578.

Bardzo istotne zmiany w temacie zdobywania uprawnień nastąpiły w wyniku wejścia w życie Ustawy z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów, obowiązującej od 1 stycznia 2014 r., która wprowadziła zmiany w UGN. Do najważniejszych zmian, które obowiązują do dnia dzisiejszego należy zaliczyć (Jędrzejewski, 2013):

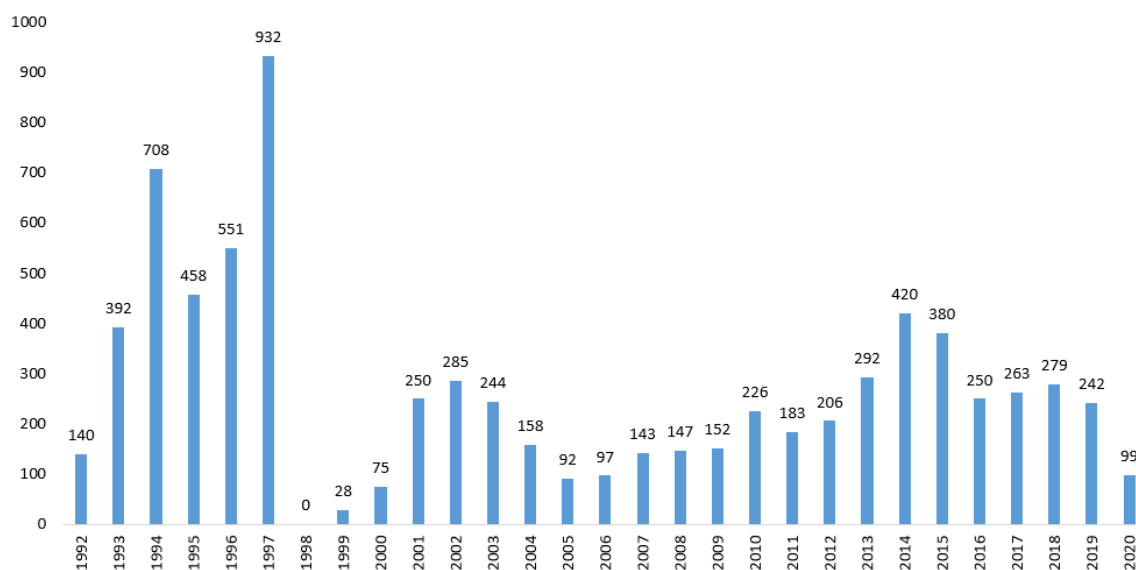
- obniżenie wymogów kwalifikacyjnych kandydata ubiegającego się o uprawnienia zawodowe z wymogu wykształcenia wyższego magisterskiego na jakiegokolwiek (także inżynierskie i licencjackie),
- umożliwienie skrócenia okresu praktyki zawodowej do 6 miesięcy,
- zwolnienie z obowiązku odbywania praktyki osób, które odbyły praktykę uczelnianą w wymiarze 1 semestru, pod warunkiem realizacji praktyki na podstawie umowy zawartej pomiędzy uczelnią a organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych oraz osób, które posiadają udokumentowane dwuletnie doświadczenie zawodowe na stanowisku związanym z wyceną nieruchomości,
- wprowadzenie maksymalnej kwoty opłaty za praktykę w wysokości 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej (w 2013 r. było to kwota 1 850 zł)²⁷.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, które obowiązuje do dziś, w sposób szczegółowy uregulowało sposób nadawanie uprawnień na nowych zasadach. Wśród najistotniejszych zmian należy wskazać obniżenie liczby projektów operatów szacunkowych koniecznych do sporządzenia przez praktykanta z 15 do 6 oraz wycofanie z egzaminu zadania praktycznego²⁸. Należy także zwrócić uwagę na zmianę tego rozporządzenia w zakresie możliwości wyboru projektów operatów szacunkowych przez kandydata, która weszła w życie 21 listopada 2019 r. Przed zmianą kandydat miał możliwość dokonania takiego wyboru, który eliminował konieczność dokonania wyceny nieruchomości w podejściu dochodowym i kosztowym. Deregulacja istotnie przyczyniła się do wzrostu liczby nadawanych uprawnień w ciągu roku, co widoczne jest na poniższym wykresie.

²⁷ Do tego czasu opłaty za odbywanie praktyk nie były prawnie uregulowane. W praktyce, przed deregulacją, kwoty te wahały się w granicach 5000-6000 zł za praktyki w formie warsztatów grupowych, do nawet 10 000 zł i więcej za praktyki indywidualne u rzeczoznawcy majątkowego. Pomimo, iż liczba operatów koniecznych do wykonania zmniejszyła się z 15 do sześciu to zapis ten wyeliminował z prowadzenia praktyk zawodowych najlepszych fachowców.

²⁸ W rzeczywistości zadanie praktyczne sprawiało kandydatom problemy i często to właśnie niezyskanie 5 pkt z tej części egzaminu było przyczyną niezaliczenia egzaminu pisemnego.

Rys. 8. Liczba rzeczoznawców majątkowych według roku uzyskania uprawnień



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 5 lutego 2021 r.

Z powyższego wykresu wynika, że istnieje korelacja pomiędzy liczbą wydanych uprawnień zawodowych, a trudnością ich uzyskania. Wskazuje na to w pierwszej kolejności bardzo duża liczba osób, które weszły do zawodu w latach poprzedzających wejście w życie UGN, zwłaszcza w ostatnim roku przed wejściem nowych, bardziej restrykcyjnych przepisów dostępu do zawodu, tj. w 1997 roku, kiedy to wydano rekordową liczbę 932 uprawnień. Z kolei w pierwszych latach po wejściu w życie UGN liczba wydanych uprawnień jest najmniejsza w całej historii zawodu. W latach późniejszych wyraźnie widać, że tzw. ustawa deregulacyjna przełożyła się na istotny wzrost nadawanej liczby uprawnień w pierwszych latach obowiązywania. W 2014 roku wydano aż 420 nowych uprawnień, co do chwili obecnej jest największą liczbą w XXI wieku. Co prawda w latach 2016-2019 liczba nadawanych uprawnień w skali roku nieco spadła, do poziomu poniżej 300, natomiast nadal widoczny był szybszy przyrost rzeczoznawców majątkowych niż miało to miejsce przed zmianą zasad zdobywania uprawnień, która nastąpiła 1 stycznia 2014 r. Duży spadek liczby nadanych uprawnień widoczny jest w 2020 r., co z kolei wywołane zostało pandemią koronawirusa, która spowodowała, że egzaminy w niektórych, planowanych terminach zostały odwołane.

Na przestrzeni lat zmianie ulegały także przepisy w zakresie konieczności ciągłego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych. Taki obowiązek, którego niewykonywanie podlegało odpowiedzialności zawodowej, wprowadziła UGN w swoim pierwotnym brzmieniu. Początkowo, regulacje w tym zakresie bardzo ogólnie

wskazywały formy doskonalenia zawodowego, bez podawania zasad ich rozliczania. Wraz z kolejnymi rozporządzeniami w tym zakresie, stawały się znacznie precyzyjniejsze – przepisy dokładnie regulowały zasady i formy odbywania oraz rozliczania obowiązku kształcenia. Taki stan trwał do końca 2013 r. Od 2014 r., wraz z wejściem w życie tzw. ustawy deregulacyjnej, zniesiono kary za niewykonywanie obowiązku ustawicznego kształcenia rzeczoznawców, co właściwie spowodowało, iż ustawowy obowiązek doskonalenia zawodowego (wpisany w UGN) przez pięć lat był fikcją prawną. Dopiero Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, które obowiązuje do dnia dzisiejszego, ponownie uregulowało zasady doskonalenia zawodowego (Małkowska i Uhruska, 2018b).

2.3.4. Rzeczoznawca majątkowy w wybranych krajach europejskich

Regulacje dotyczące funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce są unikalne w Europie, a także w krajach pozaeuropejskich. Wyrażane są opinie, że właściwie nigdzie poza Polską zawód rzeczoznawcy majątkowego nie posiada tak solidnych podstaw prawnych, zarówno co do skodyfikowania zasad formalnych jego funkcjonowania, jak i zasad wyceny nieruchomości (Jędrzejewski, 2013). Wycena jest regulowana w różny sposób w różnych krajach. Większość krajów europejskich ustanowiła instytucję rzeczoznawcy, czyli osoby uprawnionej do wyceny nieruchomości. W niektórych krajach konieczne jest pozyskanie odpowiednich uprawnień lub licencji, podczas gdy w innych nie ma regulacji prawnych. W Wielkiej Brytanii ekspertem może być każdy, ale w praktyce klienci poszukują specjalistów wśród członków RICS (Kuraś, 2019). Żaden bank, instytucja finansowa lub firma nie zleciłaby wyceny niewykwalifikowanej osobie. Z uwagi na to klienci indywidualni w znacznej większości przypadków są zmuszeni do korzystania z usług uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. Wykwalifikowani rzeczoznawcy to osoby, które są członkami renomowanych zespołów rzeczoznawców. Przeważająca większość rzeczoznawców jest członkami RICS. Jest też kilka mniejszych stowarzyszeń, specjalizujących się w obszarach takich jak podatki lub wyceny nieruchomości rolnych, których większość członków jest również członkami RICS. Członkostwo w RICS wymaga uzyskania stopnia naukowego lub dyplomu akredytowanej uczelni. Absolwenci spędzają zwykle około dwóch lat na nadzorowanej praktyce i szkoleniu w miejscu pracy przed przystąpieniem do Oceny Kompetencji Zawodowych. Podczas tych dwóch lat muszą zdobyć doświadczenie w różnych kompetencjach na różnych poziomach. Ten system samoregulacji może funkcjonować, ponieważ ubezpieczyciele sprzedają ubezpieczenie zawodowe tylko rzeczoznawcom, którzy

są członkami renomowanej organizacji zawodowej, a wiodący klienci, głównie instytucje finansowe, zatrudniają wyłącznie kompetentnych rzeczoznawców. Rząd także zatrudnia tylko wykwalifikowanych rzeczoznawców w obszarach takich jak wycena dla celów podatkowych czy wywłaszczenia. Zatrudnia około 1350 rzeczoznawców w Biurze Wycen, które udziela porad dotyczących wyceny dla reszty rządu, oprócz wykonywania wycen do celów podatkowych (Walach i in., 2013).

W Niemczech nie ma prawnie obowiązującej definicji pojęcia rzeczoznawcy. Jednak wbrew temu, nie każdy może nazywać się rzeczoznawcą i pomimo braku prawnego definiowania tego zawodu, jego praktyczne wykonywanie w Niemczech, regulowane jest szeregiem przepisów. W uproszczeniu, wyodrębnić można rodzajowo pięć grup rzeczoznawców (ekspertów) w zakresie wyceny nieruchomości (Jasiński, 2014):

- rzeczoznawcy (eksperci) urzędowi (amtliche Sachverständig) wchodzący w skład Komisji ekspertów ds. wyceny nieruchomości (Mitglieder Gutachterausschüsse),
- rzeczoznawcy (eksperci) urzędowo mianowani – rzeczoznawcy przysięgli (öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige),
- rzeczoznawcy (eksperci) powoływani przez organizacje zawodowe, stowarzyszenia rzeczoznawców, organizacje ekspertów (verbandlich anerkannte Sachverständige);
- rzeczoznawcy (eksperci) certyfikowani (zertifizierte Sachverständige);
- „wolni” rzeczoznawcy („freien” Sachverständige).

Komisje ekspertów ds. wyceny nieruchomości zostały powołane w 1960 r. celem zapewnienia na poziomie powiatów właściwego funkcjonowania rynku ziemi oraz zapobieżenie spekulacyjnym zmianom jej cen. Komisja ekspertów jest niejako sama w sobie „rzeczoznawcą z urzędu”, działa suwerennie i jest niezależna i nie jest podległa samorządom lokalnym (Kłosowski, 2017). Rzeczoznawcy wchodzący w skład komisji wybierani są z uwzględnieniem specyfiki regionu, a także muszą odznaczać się szczególnie wysokim poziomem etyki zawodowej. Zazwyczaj są to rzeczoznawcy przysięgli, którzy stanowią w Niemczech najbardziej elitarną kategorię rzeczoznawców wyceny nieruchomości. Posiadają państwowe uprawnienia do wykonywania wszelkich wycen, w tym zleconych przez osoby prywatne oraz sądy i organy administracji w związku z realizacją prawa publicznego (Hopfer i Żróbek, 2001). Certyfikacja rzeczoznawców ma porównywalne cele z powoływaniem rzeczoznawców przysięgłych, ale różni się istotnie w zakresie formy prawnej. W Niemczech uprawnienia w zakresie wyceny wydawania certyfikatów rzeczoznawcom ma kilka spółek certyfikacyjnych, które ze sobą konkurują. Powoływanie rzeczoznawców przysięgłych odbywa się na podstawie ustawy, natomiast certyfikacja rzeczoznawców na podstawie

umowy. Rzeczoznawca przysięgły musi posiadać wymaganą przez ustawodawcę wiedzę fachową i doświadczenie, natomiast wymogi w zakresie uzyskania certyfikatu są określone w umowie. Tytuł rzeczoznawca przysięgły jest prawnie chroniony, z kolei pojęcia akredytacja i certyfikacja nie są objęte regulacją prawną. Rzeczoznawca przysięgły podlega kontroli publiczno-prawnej, rzeczoznawca certyfikowany podlega kontroli wynikającej z umowy. Do powoływania rzeczoznawców majątkowych uprawnione są ponadto organizacje i stowarzyszenia zawodowe. Jednakże powołanie na rzeczoznawcę „stowarzyszeniowego” nie rodzi żadnych skutków prawnych. Faktycznie, znaczenie takiego powołania w Niemczech jest w odróżnieniu do krajów anglosaskich (RICS) niskie, co wynika z „dominacji” rzeczoznawców przysięgłych. W Niemczech funkcjonują również tzw. „wolni” rzeczoznawcy mający prawo wykonywania tego zawodu, w stosunku do których brak jest regulacji (formalnych przepisów) w zakresie wykształcenia, udokumentowania wiedzy oraz formy jej sprawdzenia, co w efekcie skutkuje tym, że nie przysługuje im prawna ochrona wykonywanego zawodu. O wykonywaniu przez tą grupę rzeczoznawców czynności z zakresu szacowania nieruchomości decyduje fakt, że „wolny rzeczoznawca” posiada wymaganą szczególną wiedzę i prowadzi zarejestrowaną w tym zakresie działalność (Jasiński, 2014).

Na Litwie obowiązkowa certyfikacja rzeczoznawców została wprowadzona w 1996 r. (Galiniene i in. 2005). System kwalifikacji rzeczoznawców opiera się na dwóch głównych kryteriach: wykształceniu i doświadczeniu zawodowym. Wykształcenie akademickie rzeczoznawców prowadzi Uniwersytet Techniczny Giedymina w Wilnie. Studia magisterskie są dedykowane profesjonalistom rynku nieruchomości, program obejmuje tematykę wyceny nieruchomości, inwestowania, ubezpieczania nieruchomości, jak również kwestie podatkowe. Jednak nie wszyscy rzeczoznawcy na Litwie ukończyli takie studia, a niektórym z nich wciąż brakuje wiedzy z zakresu podstaw ekonomii (Żróbek i in., 2016).

Początki zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Estonii można utożsamiać z powstaniem Estońskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców, które zostało założone w 1995 roku. Głównym celem tej organizacji non-profit była koordynacja i rozwój działalności rzeczoznawców majątkowych. System certyfikacji rzeczoznawców majątkowych w Estonii został opracowany zgodnie ze standardami certyfikacji TEGoVA. W Estonii rzeczoznawcy majątkowi mogą uzyskać dwa rodzaje zaświadczeń:

- Certyfikat Rzeczoznawcy Majątkowego – upoważnia do wyceny nieruchomości mieszkaniowych,
- Certyfikat Generalnego Rzeczoznawcy – upoważnia do wykonywania wszelkich wycen nieruchomości.

Wśród 52 certyfikowanych estońskich rzeczoznawców jest 23 z uprawnieniami generalnymi. Rzeczoznawcy z certyfikatem generalnym stanowią jedynie 26% wszystkich członków Estońskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców (Kolbre i Kask, 2014).

W Rosji powstanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego można utożsamiać z powstaniem Rosyjskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych w latach 1992-1993. Do końca 2007 roku zawód regulowało państwo na zasadach licencjonowania. Od 2008 roku zawód oparty jest na zasadach samorządu zawodowego, uprawnienia nadaje organizacja zawodowa. Wyceną zajmuje się ponad 21 tys. osób (Bykova i Pawłowa, 2013). Zasady wyceny nieruchomości reguluje ustawa federalna (odpowiednik UGN w części dotyczącej wyceny nieruchomości i zawodu rzeczoznawcy majątkowego). W Rosji funkcjonują standardy zawodowe, stanowiące naturalny rozwój przepisów prawa. Pierwsze zostały zatwierdzone w 2002 r., a w latach późniejszych wprowadzono kolejne. Standardy obejmują prawie wszystkie aspekty działalności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (Bykova i in., 2015).

Aby zostać rzeczoznawcą majątkowym na Słowacji należy spełnić kryteria formalne (m. in. niekaralność), a także związane z wiedzą (ukończenie odpowiednich szkoleń) i doświadczeniem (praca w branży budowlanej od co najmniej 7 lat). Kolejne etapy to m. in. zdanie egzaminu oraz wykazanie posiadania odpowiednich kompetencji, a także złożenie przyrzeczenia przed ministrem sprawiedliwości (Walacik i in., 2013). Rzeczoznawcy majątkowi na Słowacji to osoby fizyczne lub prawne z uprawnieniami zawodowymi do wyceny nieruchomości. Zasady wyceny na Słowacji są prawie identyczne jak w Polsce, z kilkoma różnicami. Według Ministerstwa Sprawiedliwości Republiki Słowackiej (program Jaspi) na koniec 2015 roku na Słowacji było 836 osób fizycznych posiadających uprawnienia rzeczoznawców majątkowych. Liczba firm posiadających takie certyfikaty i wyceniających takie aktywa była znacznie niższa (23 firmy) (Adamuscin i in., 2017).

We Włoszech działa ponad 500 tys. profesjonalistów mających uprawnienia do dokonywania wyceny nieruchomości i doradztwa w tym zakresie. Jest kilka różnych kategorii profesjonalistów upoważnionych do dokonywania wycen nieruchomości, główne z nich to: inżynierowie, architekci, agronomowie, specjaliści ds. kosztów, eksperci ds. rolnictwa, technicy rolnictwa i technicy budownictwa. Kilka tysięcy spośród tych osób regularnie dokonuje wycen nieruchomości. W 2008 r. wprowadzono we Włoszech pierwszy system akredytacji dla rzeczoznawców majątkowych. W 2017 r. rzeczoznawców licencjonowanych przez różne organizacje było 1 197. Są dwie różne ścieżki certyfikacji: B1 odnosi się do rzeczoznawców wyceniających nieruchomości mieszkalne (detalicznych), B2 do wyceny

korporacyjnej. Aby uzyskać licencję B1 konieczne jest zdanie egzaminu dotyczącego głównie metod porównawczych, bezpośrednich inwestycji kapitałowych i podejścia opartego na kosztach zamortyzowanych. W przypadku certyfikatu B2 dodatkowo należy wykazać się znajomością kwestii stóp kapitalizacji i analizy zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Na popularności zyskują kwalifikacje międzynarodowe (RICS) oraz europejskie (TEGoVA) (D'Amato i in. 2017).

Z powyższej analizy wynika, że wśród krajów europejskich występują istotne różnice w zakresie prawnego uregulowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego. W wielu krajach dostęp do zawodu jest wolny, nie jest wymagane posiadanie uprawnień państwowych czy zawodowych. Faktyczne kwalifikacje zawodowe osób wyceniających reguluje rynek m. in. poprzez system certyfikacji. Taki sposób funkcjonowania zawodu jest szczególnie popularny w krajach zachodnich, dobrze rozwiniętych. W tych krajach pojawiają się także specjalizacje rzeczoznawców majątkowych (np. niższe kwalifikacje wymagane są do wyceny nieruchomości mieszkaniowych niż komercyjnych, do wycen dla indywidualnego klienta niż dla sądu czy instytucji finansowej). Z kolei w krajach postsocjalistycznych dominuje konieczność posiadania uprawnień zawodowych, nadawanych przez państwo (Polska, Słowacja) lub przez organizacje zawodowe (Rosja, Estonia).

2.4. Społeczno-gospodarcze znaczenie procesu wyceny nieruchomości

Wyceny nieruchomości wykonywane są dla różnych potrzeb. Określenie celu, dla którego sporządzany jest operat szacunkowy jest w każdym przypadku bardzo istotne, gdyż wartość danej nieruchomości może się różnić w zależności od celu wyceny, ponadto w niektórych przypadkach determinuje on metodykę jaką rzeczoznawca majątkowy musi zastosować. Co do zasady, zgodnie z art. 154 UGN, to rzeczoznawca wybiera podejście, metodę i technikę szacowania, jednak w szczególnych przypadkach przepisy narzucają w tym zakresie pewne ograniczenia. Dla przykładu, w przypadku wyceny tej samej nieruchomości:

- dla celu aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste rzeczoznawca określi wartość rynkową bez uwzględniania budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, przy uwzględnieniu celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, stosując podejście porównawcze,
- dla celu sprzedaży rzeczoznawca określi wartość rynkową nieruchomości z uwzględnieniem części składowych gruntu, w tym budynków, uwzględniając optymalny sposób użytkowania nieruchomości, stosując wybrane przez siebie podejście, metodę i technikę wyceny,

- dla potrzeb ubezpieczenia nieruchomości rzeczoznawca określi wartość odtworzeniową budynku, stosując podejście kosztowe.

Z powyższego wyraźnie wynika, że wycena nieruchomości może być sporządzana i wykorzystywana wyłącznie dla określonego w niej celu. Cele wyceny można podzielić na te wynikające z potrzeb rynku (rynkowe) oraz szeroko rozumianych potrzeb administracyjnych (nierynkowe), z których część jest bezpośrednio wymuszana przepisami prawa.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami obliguje jednostki samorządu terytorialnego i Skarb Państwa do korzystania z usług rzeczoznawców majątkowych w przypadku:

- sprzedaży nieruchomości,
- oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste i trwały zarząd,
- ustalenia wysokości opłat adiacenckich:
 - opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, o której mowa w art. 144,
 - opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek jej podziału w trybie przepisów rozdziału 1 działu III tej ustawy, o której mowa w art. 98a,
 - opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek ich scalenia i podziału przeprowadzonego według przepisów rozdziału 2 działu III tej ustawy, o której mowa w art. 107,
- określania odszkodowań za wywłaszczenie nieruchomości,
- zwrotu wywłaszczonej nieruchomości,
- aktualizacji wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i trwały zarząd.

Ponadto z innych przepisów wynika konieczność sporządzania wyceny nieruchomości w przypadku:

- uchwalenia lub zmiany planu zagospodarowania przestrzennego i związany z tym wzrost lub spadek wartości nieruchomości powodujący konieczność ustalenia opłaty na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości lub ustalenia odszkodowania dla właściciela z tytułu obniżenia wartości nieruchomości,
- sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym (przez syndyka) i egzekucyjnym (przez komornika),
- sprzedaży nieruchomości rolnej podmiotowi innemu niż rolnik indywidualny,
- ustalenia należności za wyłączenie gruntu rolnego i leśnego z produkcji.

Rzeczoznawca majątkowy sporządza wyceny nieruchomości także dla innych celów powiązanych z potrzebami administracyjnymi, w przypadku których konieczność ich wykonania nie jest narzucana przez przepisy prawa. Są to m. in.

- wniesienie nieruchomości aportem do spółki,
- ustalenie wartości nieruchomości dla potrzeb amortyzacji,
- ustalenie wartości nieruchomości dla potrzeb określenia wysokości podatku: od czynności cywilnoprawnych, spadku, darowizny.

Do rynkowych celów wyceny należy zaliczać wszystkie te potrzeby, które wynikają z konieczności racjonalizacji podejmowanych decyzji dotyczących nieruchomości, w szczególności²⁹:

- kupno/sprzedaż nieruchomości,
- najęcie/wynajęcie nieruchomości,
- zabezpieczenie wiarygodności kredytowej (uzyskanie finansowania inwestycji),
- podział majątku wspólnego,
- sprawy spadkowe (ustalenie wartości spadku, zachowku),
- zniesienie współwłasności nieruchomości,
- ustalenie wysokości wynagrodzenia i/lub odszkodowania za służebność,
- ocena opłacalności inwestycji w nieruchomość,
- wybór sposobu zagospodarowania gruntu,
- weryfikacja wartości określonych przez organy administracyjne i sądy,
- ustalenie wartości nieruchomości dla potrzeb ubezpieczeniowych,
- ustalenie wartości nakładów poniesionych na nieruchomość,
- ustalenie wartości szkód na nieruchomości.

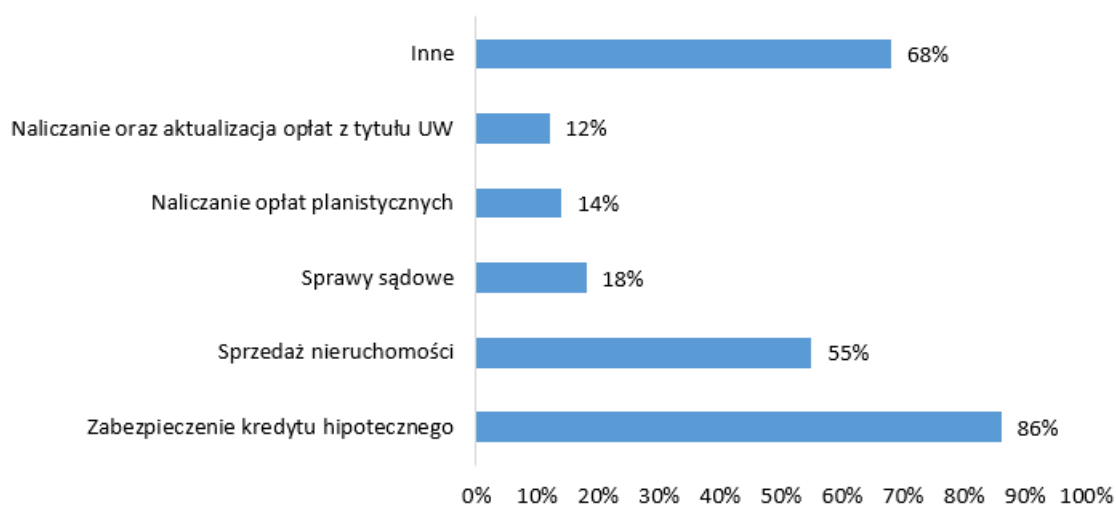
W praktyce jednym z najczęstszych rynkowych celów wyceny w Polsce jest zabezpieczenie wiarygodności kredytowej, które ma miejsce w przypadku znacznej części zakupów nieruchomości, a wycena jest w tej sytuacji wymagana. Wyceny nieruchomości przeprowadzane w przypadku kupna/sprzedaży nieruchomości mają miejsce znacznie rzadziej, co może wynikać z ogólnej niechęci do korzystania z usług specjalistów przez Polaków, a także ograniczonego zaufania do rzeczoznawców majątkowych i dokładności wycen. Rzeczoznawca majątkowy w tym segmencie wycen pojawia się najczęściej w

²⁹ Opracowano m. in na podstawie: Trojanowski, 2019; Trojanek, 2010; Klusek, 2006; Wilkowska-Kolakowska, 2016; Patrzalek i Heldak, 2013; Groeger, 2008.

przypadku nieruchomości nietypowej bądź nieruchomości z rynku, na którym obrót nieruchomościami podobnymi jest niewielki.

Potwierdzają to badania ankietowe przeprowadzone przez Adama Nalepkę (2011) wśród 89 rzeczoznawców. Wynika z nich, że podstawowym celem wycen przeprowadzanych przez rzeczoznawców było ubieganie się o kredyt hipoteczny (86%). Często przyczyną wyceny była również sprzedaż nieruchomości (55%), pozostałe cele wyceny były realizowane znacznie rzadziej, co przedstawiono na poniższym wykresie.

Rys. 9. Podstawowe cele wyceny



* odpowiedzi nie sumują się do 100%, ponieważ możliwe było wpisanie kilku wariantów.

Źródło: Nalepka, 2011.

Wśród innych przypadków istotny udział miały: gospodarka nieruchomościami samorządów terytorialnych (8%), postępowania egzekucyjne (7%), odszkodowania za grunty przejęte pod inwestycje infrastrukturalne (6%).

Z badań przeprowadzonych w 2018 r. przez Katedrę Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie wśród 289 rzeczoznawców majątkowych z całej Polski, zrzeszonych w lokalnych stowarzyszeniach, wynika, że najczęściej wykonywali oni wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności kredytowych (3,70 w skali 1-5 gdzie 1-nigdy, 5-zwykle), w dalszej kolejności dla potrzeb sprzedaży (3,42), podziału nieruchomości (2,81), sprzedaży nieruchomości publicznych (2,53), ustalania i aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste (2,26), wywłaszczenia (2,03), ustalania opłat adiacenckich i planistycznych (1,98) (Małkowska i Uhruska, 2019).

Wyceny dla potrzeb podziału majątku, zniesienia współwłasności czy w sprawach spadkowych zwykle pojawiają się w przypadku sporu pomiędzy współwłaścicielami i najczęściej wykonywane są na zlecenie sądów, a nie na zlecenie prywatne zainteresowanych stron. W praktyce korzystanie z usług rzeczoznawców majątkowych najczęściej ma miejsce przy nierynkowych celach wyceny oraz innych, w przypadku których istnieje bezpośredni lub pośredni obowiązek oficjalnego oszacowania wartości.

Do kluczowych podmiotów zlecających rzeczoznawcom majątkowym wyceny nieruchomości należą:

1) Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego i inne podmioty publiczne

– podmioty te w zdecydowanej większości zlecają wyceny w sytuacjach wymaganych przepisami prawa, a więc głównie w celach ustalenia wysokości opłat (adiacenckich, planistycznych), sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, aktualizacji wysokości opłat za użytkowanie wieczyste, ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczenie. Sposób wyboru wykonawcy ma charakter formalny tj. odbywa się zazwyczaj w formie przetargu lub zapytania ofertowego, zlecenie zwykle nie dotyczy jednej wyceny, lecz co najmniej kilku, zaś jedynym kryterium wyboru rzeczoznawcy majątkowego jest najniższa cena (sporadycznie można spotkać się z niewielkim wpływem na wybór wykonawcy terminu wykonania zlecenia oraz doświadczenia zawodowego, zazwyczaj mierzonego liczbą lat posiadania uprawnień).

2) Osoby fizyczne/prywatne – jedni z głównych zleceniodawców wycen, przede wszystkim do celów zabezpieczenia wiarygodności kredytowej i sprzedaży, rzadziej dla potrzeb związanych z podziałem majątku wspólnego, zniesieniem współwłasności nieruchomości czy spraw spadkowych i podatkowych. Współpraca pomiędzy rzeczoznawcą majątkowym i zleceniodawcą ma tu mniej formalny charakter, rzeczoznawca jest wybierany bezpośrednio przez klienta (np. z polecenia innej osoby, doradcy kredytowego, z ofert internetowych). Osoby fizyczne najczęściej zlecają wyceny nieskomplikowanych nieruchomości – mieszkań, domów, lokali użytkowych, gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

3) Banki – banki zlecają wyceny nieruchomości w szeroko pojętym związku z udzielaniem kredytów hipotecznych. Ponadto banki zlecają także wykonywanie ekspertyz bankowo-hipotecznych, w których to określana jest przez rzeczoznawcę wartość bankowo-hipoteczna. Pomimo tego, że zgodnie z prawem każdy

rzeczoznawca majątkowy może określać wartość nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności, w praktyce wyceny dla banków wykonują głównie rzeczoznawcy wpisani na tzw. listę bankową tj. tacy którzy ukończyli szkolenie „Wycena nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności bankowych” prowadzone przez Związek Banków Polskich i zdali egzamin. W końcu 2020 r. jest to 1822 rzeczoznawców majątkowych (Związek Banków Polskich, b.d.). Banki zazwyczaj współpracują z konkretnymi rzeczoznawcami na stałe, na ustalonych ogólnie warunkach co do ceny i terminu sporządzania danego rodzaju wyceny. Banki, z uwagi na to, że są istotnym zleceniodawcą znajdują się w uprzywilejowanej pozycji negocjacyjnej w stosunku do rzeczoznawców.

- 4) **Sądy** – sądy współpracują wyłącznie z rzeczoznawcami majątkowymi pełniącymi funkcję biegłego sądowego. Biegli sądowi ustanawiani są przy sądach okręgowych i zazwyczaj sądy korzystają z usług biegłych ds. wyceny nieruchomości wpisanych na liście przy danym sądzie, jednakże pomimo, iż w praktyce ma to miejsce rzadko, każdy biegły wpisany na listę w danej specjalności przy jednym sądzie, może pełnić tę funkcję dla wszystkich sądów w Polsce. Zlecenia zazwyczaj przydzielane są przez sekretarzy sądowych losowo, sporadycznie konkretnego biegłego wskazuje sędzia z własnej inicjatywy lub za wskazaniem stron postępowania. Zlecenia sądowe charakteryzują się często skomplikowanym charakterem, dość długim terminem wykonania oraz tym, że wynagrodzenie za sporządzenie operatu nie jest ustalone z góry, jak ma to miejsce na rynku, ale przyznawane jest przez sąd dopiero po wykonaniu zlecenia. Sądy najczęściej zlecają wyceny w celu podziału majątku, ustalenia wartości spadku, zachowku, zniesienia współwłasności, ustalenia wysokości odszkodowania i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.
- 5) **Inwestorzy, deweloperzy, przedsiębiorcy** – ta grupa podmiotów podejmuje dobrowolną współpracę z wybranymi rzeczoznawcami majątkowymi, zleca wyceny dla różnych potrzeb: zabezpieczenia wierzytelności kredytowej, kupna/sprzedaży, dla celów podatkowych, amortyzacji, wniesienia nieruchomości aportem do spółki. Charakterystyczne dla tej grupy podmiotów jest to, że jest ona źródłem zleceń nie będących wycenami takich jak: ocena opłacalności inwestycji, analiza optymalnego sposobu zagospodarowania gruntu, due diligence nieruchomości. W przypadku pracy dla tych podmiotów, częściej niż w przypadku innych zleceń z rynku, bardziej liczy się wiedza, doświadczenie i jakość wykonanej pracy niż niska cena czy krótki termin.

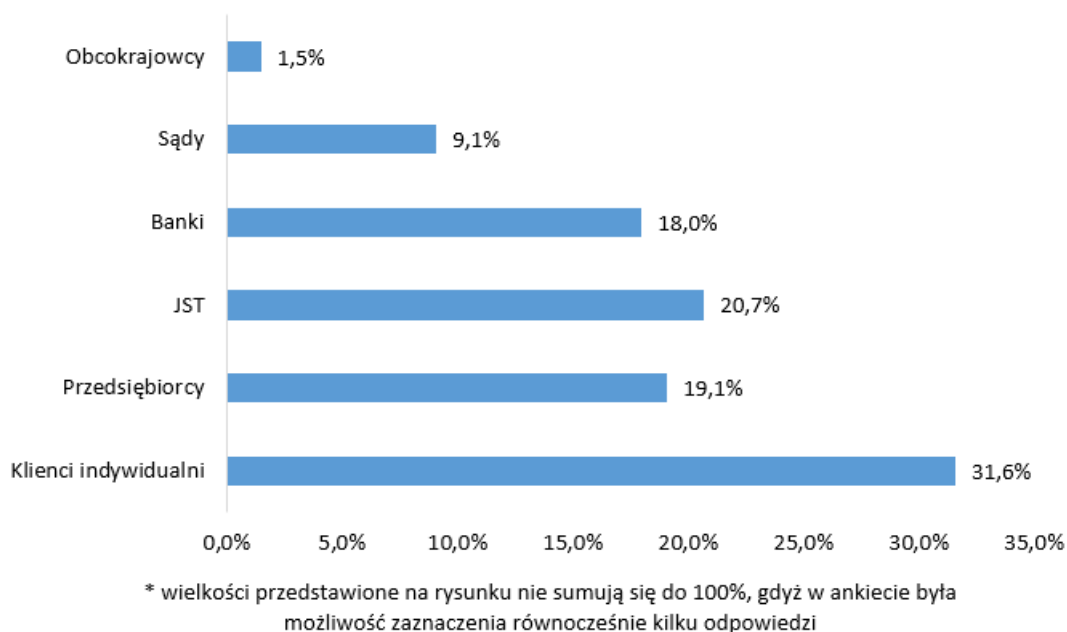
Wśród innych zleceniodawców wycen należy wymienić:

- Urzędy skarbowe – dla potrzeb weryfikacji deklarowanej wartości nieruchomości dla potrzeb różnego rodzaju podatków i opłat;
- Radców prawnych i adwokatów – działających w imieniu klientów indywidualnych i przedsiębiorców;
- Prokuratorów – wyceny zlecane na podobnych zasadach jak ma to miejsce w przypadku sądów, wyłącznie biegłym sądowym;
- Komorników – wyceny zlecane wyłącznie biegłym sądowym;
- Syndyków – wyceny zlecane wyłącznie biegłym sądowym;

Lidia Groeger (2008), wskazuje, że według informacji uzyskanych w czasie wywiadów z rzeczoznawcami i w stowarzyszeniach ich reprezentujących, najczęściej zleceń wyceny nieruchomości uzyskiwanych było od gmin. Bardzo ważnymi zleceniodawcami są banki, które wyceniają nieruchomości stanowiące zabezpieczenie kredytu, firmy leasingowe, a także biura obrotu nieruchomościami dokonujące transakcji na rynku rzadkich nieruchomości komercyjnych. Każdy z tych podmiotów stara się ograniczyć koszty, dlatego często funkcjonuje prawidłowość, że im więcej zleceń tym niższy koszt wyceny i jednostkowo mniejszy zarobek rzeczoznawcy.

Z badań ankietowych przeprowadzonych przez Katedrę Ekonomiki Nieruchomości Procesu Inwestycyjnego Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie realizowanych w 2008 r. (zebrano 89 ankiet wśród rzeczoznawców), wynika, że ze względu na częstotliwość realizowanych wycen głównymi odbiorcami usług świadczonych przez rzeczoznawców majątkowych są klienci indywidualni. Jednakże nie jest to jedyna grupa do której adresowane są usługi wyceny nieruchomości. Jak wynika ze struktury realizowanych zleceń widocznych na poniższym rysunku, rzeczoznawcy nie koncentrują się na obsłudze jednej konkretnej grupy klientów, a wręcz świadczą swe usługi równocześnie wielu pomiotom (Uhruska, 2009).

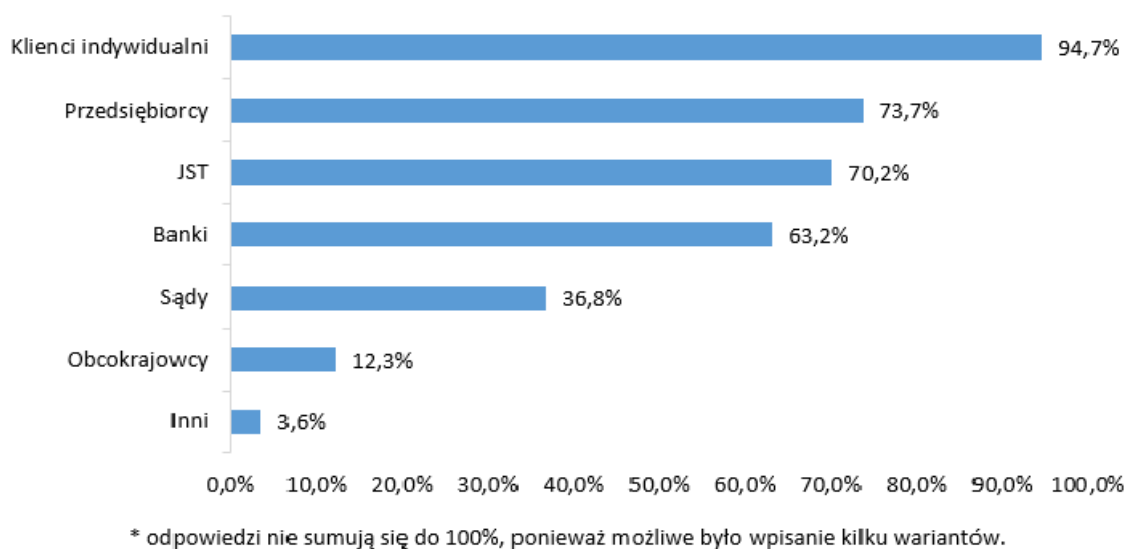
Rys. 10. Struktura klientów rzeczoznawców majątkowych, 2009 r.



Źródło: Uhruska, 2009.

Adam Nalepka także zwraca uwagę, że firmy rzeczoznawstwa majątkowego nie koncentrują się na współpracy z jedną, konkretną grupą klientów (brak specjalizacji), ale są zainteresowane świadczeniem usług dla różnych klientów. Największe znaczenie, ze względu na częstotliwość zlecania wycen mają klienci indywidualni, przedsiębiorcy, jednostki samorządu terytorialnego oraz banki (Nalepka, 2011).

Rys. 11. Struktura klientów rzeczoznawców majątkowych, 2011 r.



Źródło: Nalepka, 2011.

Z kolei z badań ankietowych przeprowadzonych wśród 43 rzeczoznawców majątkowych przez Jana Konowalczyka wynika, że wyceny w badanej grupie wykonywane były głównie na rzecz Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, średnia liczba wykonywanych operatów na rzecz tych podmiotów wynosiła 46 szt./rocznie dla jednego rzeczoznawcy. Następnym głównym zamawiającym opinie były gospodarstwa domowe, średnio ponad 28 szt./rocznie. Dotyczyło to głównie nieruchomości mieszkaniowych, tj. lokali mieszkalnych, gruntów zabudowanych domami jednorodzinnymi oraz działek pod zabudowę. Na rzecz przedsiębiorstw wykonywanych było średnio prawie 15 szt. opinii rocznie, a 11 szt. opinii dotyczyło innych podmiotów (np. sądy i inne organy wymiaru sprawiedliwości i ścigania, kościoły, stowarzyszenia, fundacje) (Konowalczyk i Ramian, 2012).

Z badań ankietowych przeprowadzonych wśród 20 rzeczoznawców przez Ziółkowską wynika, że najliczniejszą grupą korzystającą z usług rzeczoznawców majątkowych (każdy ankietowany mógł wybrać tylko jedną odpowiedź), byli właściciele nieruchomości stanowiący 55% ogółu, na drugiej pozycji znaleźli się inwestorzy – 35% ogółu, na trzeciej pozycji zaś bankowcy i analitycy po 5%. Nikt z badanych nie zaznaczył ekonomistów, jako grupy, dla której świadczy usługi najczęściej (Ziółkowska, 2012). Należy podkreślić w tym miejscu, że wśród możliwych do wyboru odpowiedzi w tym badaniu nie było podmiotów publicznych.

Z kolei z badań przeprowadzonych w 2018 r. przez Katedrę Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie wśród 289 rzeczoznawców majątkowych z całej Polski, zrzeszonych w lokalnych stowarzyszeniach wynika, że najczęściej wykonywali oni wyceny dla klientów indywidualnych (3,40 w skali 1-5 gdzie 1-nigdy, 5-zwykle), w dalszej kolejności dla przedsiębiorców (3,15), Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego (2,76), banków i instytucji finansowych (2,74), sądów (2,42), deweloperów (2,16), komorników (2,08) (Małkowska i Uhruska, 2019).

Ze wszystkich przytoczonych badań wynika, że najistotniejszymi grupami klientów rzeczoznawców majątkowych są osoby prywatne, podmioty publiczne, a także przedsiębiorcy (w tym deweloperzy) i banki. Z najnowszych badań, przeprowadzonych w 2018 r., A. Małkowska i M. Uhruska wnioskuje, że znaczna część rzeczoznawców majątkowych specjalizuje się w świadczeniu usług na rzecz konkretnych podmiotów: 60 z 289 rzeczoznawców wykonuje zlecenia głównie dla sądów i komorników, wyceniają oni nieruchomości różnego rodzaju. Kolejnych 60 z 289 ankietowanych specjalizuje się w wycenach do celów publicznych, świadczonych głównie na rzecz Skarbu Państwa i jednostek

samorządu terytorialnego. 108 z 289 badanych częściej niż inni wykonują wyceny do celów zabezpieczenia kredytu i celów sprzedaży. Zazwyczaj współpracują z klientami indywidualnymi wyceniając lokale mieszkalne. Tylko 61 na 289 ankietowanych rzeczoznawców charakteryzuje szerokie spektrum działalności i wycena wszystkich rodzajów nieruchomości, dla klientów korporacyjnych i instytucjonalnych, w szczególności przedsiębiorców, banków i deweloperów, a także dla osób fizycznych. Podstawowymi celami wyceny są zabezpieczenia kredytów i sprzedaż rynkowa (Małkowska i Uhruska, 2019).

Praca rzeczoznawcy majątkowego niewątpliwie ma istotny wpływ na rynek nieruchomości, a poprzez to także na gospodarkę. Nie należy umniejszać także istotności wpływu wyników pracy rzeczoznawcy na pojedyncze podmioty – zarówno osoby fizyczne, jak i przedsiębiorstwa. Szczególną rolę odgrywają wyceny sporządzane:

- dla potrzeb związanych z gospodarkę nieruchomościami publicznymi,
- dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności kredytowej,
- dla potrzeb postępowań sądowych,
- dla potrzeb postępowań egzekucyjnych i upadłościowych.

Błędne oszacowanie wartości nieruchomości może doprowadzić m. in do (Gałka, 2016):

- nieuzasadnionego bądź zbyt wysokiego naliczenia opłaty planistycznej,
- nieodpowiednio wysokiego ustalenia opłaty adiacenckiej,
- zaniżenia poziomu wartości wywłaszczonej na cele publiczne nieruchomości, tym samym ustalenia zbyt niskiej rekompensaty z tego tytułu,
- niewłaściwego przeprowadzenia procedury przetargowej,
- niewłaściwego ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego,
- ustalenia zbyt niskiej kwoty wykupu wzniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości budynkowych po wygaśnięciu prawa użytkowania wieczystego,
- błędnej aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego poprzez niewłaściwe ustalenia „nowej” wartości nieruchomości,
- niewłaściwego ustalenia rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej,
- zaniżenia, w świetle oceny banku, wartości nieruchomości jako przedmiotu zabezpieczenia kredytu hipotecznego,
- dokonywania transakcji rynkowych o zaniżonych cenach.

W przypadku nieruchomości publicznych każda sprzedaż poprzedzona jest sporządzeniem operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego. Mimo, że aż 86%

transakcji w obrocie nieruchomościami w Polsce odbywa się na wolnym rynku (dane z 2013 r.), organy Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego nie mogą pozwalać sobie na uchybienia w postępowaniach przetargowych związanych ze sprzedażą nieruchomości. Błędem, jaki może pojawić się podczas organizowania przetargu, jest zawyżanie ceny wywoławczej, znacznie odbiegającej od wartości rynkowej nieruchomości. Takie postępowanie może spowodować brak zainteresowania wybraną nieruchomością i tym samym narazić podmiot na niepotrzebne poniesienie kosztów (Gross i Prusik, 2016). W przypadku zaniżonej ceny wywoławczej, gdy mamy do czynienia ze sprzedażą przetargową w większości przypadków zostanie ona zweryfikowana przez rynek. Jednakże w przypadku sprzedaży bezprzetargowej oznacza to realną stratę dla Skarbu Państwa czy jednostki samorządu terytorialnego.

Ponieważ wartość nieruchomości jest podstawą wielu procesów gospodarowania, powinna być ustalona ze szczególną starannością i właściwie dokumentowana w operacie szacunkowym. Trafne, odpowiadające relacjom rynkowym, określenie wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych jest szczególnie istotne w tych procedurach gospodarowania, w których nie występuje bezpośrednia weryfikacja na lokalnym rynku nieruchomości (np. opłaty adiacenckie lub opłaty za trwałe zarząd). Niewątpliwie dokładność wyceny nieruchomości to jeden z głównych czynników mających wpływ na prawidłowy przebieg procedur składających się na gospodarowanie nieruchomościami, a przede wszystkim na ich efektywność (Prusik i Żróbek, 2016). Pomimo, że nieprawidłowości związane z określeniem wartości rynkowej nieruchomości mają duży, negatywny wpływ na gospodarowanie nieruchomościami publicznymi, urzędy nie przywiązują zbyt dużej wagi do wyboru rzeczoznawcy majątkowego pod kątem gwarancji jakości wyceny. W zdecydowanej większości postępowań przetargowych dotyczących operatów szacunkowych jedynym czynnikiem, który ma wpływ na wybór wykonawcy jest cena. Sporadycznie, w niewielkim stopniu, na ten wybór wpływa jeszcze termin wykonania operatu, natomiast praktycznie nigdy nie jest poddawane ocenie doświadczenie rzeczoznawcy majątkowego. Kucharska-Stasiak (2018) twierdzi, że źródeł dysfunkcji wyceny, rozumianej jako procesu dochodzenia do wartości, można poszukiwać w: (1) nieracjonalnych, a także często nieetycznych zachowaniach rzeczoznawców majątkowych, (2) wpływie klienta na proces wyceny, a także w (3) odchodzeniu rzeczoznawców od tradycyjnych metod wyceny nieruchomości na rzecz stosowania komputerowych metod wyceny.

Wyceny nieruchomości są istotne także z punktu widzenia sektora bankowego i jego nadzorczy, którzy są odpowiedzialni za poziom ryzyka kredytowego. Ryzyko to – jak pokazuje praktyka bankowa – może być w dużym stopniu uzależnione od jakości wycen nieruchomości, przyjętych jako zabezpieczenie wierzytelności bankowych. Jednym z ważnych problemów związanych ze stabilnością systemu bankowego jest właściwa, adekwatna do poziomu ryzyka ponoszonego przez strony umowy kredytowej, wycena zabezpieczeń wierzytelności bankowych, która powinna rzetelnie odzwierciedlać aktualną sytuację rynkową oraz stan wycenianej nieruchomości (Kucharska-Stasiak, 2010b, 2013b, 2016a; Prystupa, 2009; Grzesik, 2016; Siemińska, 2013). Ważną kwestią związaną z szacowaniem wartości nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności hipotecznych jest potrzeba ciągłego monitorowania i – w miarę potrzeb – aktualizacji tej wartości, co jest bezpośrednią konsekwencją długiego horyzontu czasowego bankowych umów kredytowych. Stanowiąc bazę danych wejściowych, wartość jest przetwarzana i wykorzystywana w różnych modelach i parametrach ostrożnościowych, wpływając na jakość ekspozycji kredytowych banków, która z kolei w dużym stopniu rzutuje na bezpieczeństwo sektora bankowego (Siemińska, 2017).

Wyceny nieruchomości mają bardzo istotne znaczenie w postępowaniach sądowych, zwłaszcza w sprawach majątkowych (o podział majątku, o zniesienie współwłasności, o dział spadku, o zachówek). W przypadku osób fizycznych wyceniane nieruchomości stanowią często ich jedyny majątek, co oznacza, że rozstrzygnięcie sporu w oparciu o błędne oszacowanie wartości nieruchomości może mieć realny wpływ na sytuację finansową, a także życiową stron postępowania.

Z kolei sąd, dokonując oceny dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, nie może korzystać z innych środków dowodowych, nawet w sytuacji gdy dysponuje wiedzą specjalistyczną w wymaganym zakresie. Z uwagi na specyficzny charakter dowodu z opinii biegłego ocena ta jest o tyle ograniczona, że nie może wkraczać w zakres wymagający wiedzy specjalnej. Opinia biegłego podlega wprawdzie ocenie zgodnie z art. 233 § 1 KPC, ale na podstawie właściwych dla jej przymiotu kryteriów: zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków, zaś w przypadku opinii dotyczącej wyceny nieruchomości – także pod kątem zgodności z wytycznymi przy sporządzaniu tej opinii zawartymi w obowiązujących przepisach prawa (UGN). Sąd może więc ocenić opinię biegłego pod względem fachowości, rzetelności czy też zgodności z zasadami logiki. Nie może jednak nie podzielać merytorycznych poglądów biegłego czy w

ich miejsce wprowadzać własnych stwierdzeń. Sąd powinien więc ocenić wiarygodność i moc dowodu z opinii biegłego sądowego dokonując oceny tego dowodu według własnego przekonania i na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Bezkrytyczne zaakceptowanie opinii biegłego mogłoby prowadzić do powstania sytuacji rozstrzygnięcia sprawy przez biegłego, nie zaś przez niezawisły sąd. Gdyby w rezultacie tej oceny wnioski biegłego nie przekonały sądu, instrumentem pozwalającym na wyjaśnienie kwestii wymagających wiadomości specjalnych może być zażądanie od biegłego dodatkowych informacji, bądź dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego lub zespołu biegłych (art. 286 KPC). Jeżeli w sprawie wydane zostały dwie opinie biegłych, a ich konkluzje są odmienne, to wprawdzie do sądu orzekającego należy ocena każdej z wydanych opinii i uznanie jednej z nich za wiarygodną, przy odrzuceniu drugiej, to jednak nie ulega wątpliwości, że nie w każdej sprawie jest to możliwe. Sąd bowiem nie dysponuje tak specjalistycznymi wiadomościami z danej dziedziny, by rozstrzygać spór między osobami zawodowo do tego przygotowanymi i mającymi wieloletnie doświadczenie w danej specjalności, a ponadto zgodnie z doktryną własne wiadomości specjalne posiadane przez danego sędziego nie mogą być wykorzystywane zamiast opinii biegłego dla wyrażenia przez sąd fachowej oceny faktów. Niewątpliwie jednak specjalistyczna wiedza sędziego może być przez niego wykorzystana w ocenie opinii biegłego. Dla podkreślenia istnienia swobodnej zasady oceny dowodu z opinii biegłego zaznaczyć należy, iż dowód ten, mimo specyficznego charakteru i wiedzy specjalistycznej nie może stanowić jedynej podstawy orzeczenia sądu³⁰.

W praktyce, wykonanie operatu szacunkowego zgodnie z przepisami prawa, wytycznymi metodycznymi, z należytą skrupulatnością, nie musi się przełożyć na to, że wynik wyceny będzie faktycznie stanowił poszukiwaną (najczęściej rynkową) wartość nieruchomości. W przypadku kiedy operat jest dobrze wykonany pod kątem formalnym, a biegły jest stanowczy w wyrażaniu swoich opinii, bardzo trudno jest w procesie sądowym wykazać, że określona wartość jest błędna, gdyż sądy rzadko przychylają się w takiej sytuacji do wniosku strony o powołanie kolejnego biegłego. Wyceny nieruchomości mają bardzo duże znaczenie w postępowaniach sądowych także dlatego, że praktycznie nigdy nie są one weryfikowane przez rynek. To opinia rzeczoznawcy majątkowego służy bezpośrednio do rozliczeń pomiędzy stronami. Pomimo, iż praca rzeczoznawcy majątkowego na zlecenie sądów jest tak ważna, te nie prowadzą praktycznie żadnej weryfikacji jakości pracy biegłych po objęciu przez nich funkcji. Mając na uwadze, że wycena nieruchomości wykonana przez biegłego bardzo często ma niezwykle istotny wpływ na wyrok sądu, ustawodawca powinien

³⁰ Opracowano na podstawie: Dzierżanowska i Studzińska, 2015; Badowska-Zygmuntowicz, 2016.

dążyć do tego aby biegli rzeczoznawcy majątkowi byli faktycznie rzetelnymi, bezstronnymi ekspertami w swojej dziedzinie (Gusta, 2021).

Wpływ procesu wyceny na rynek nieruchomości i gospodarkę wydaje się być w Polsce niedoszacowany, a świadomość władz w tym zakresie niewielka. Świadczy o tym przeprowadzona w ostatnich latach częściowa deregulacja zawodu rzeczoznawcy majątkowego, która nie wpłynęła pozytywnie na jakość wycen. Niska jakość wycen generuje niepotrzebne koszty transakcyjne i brak zaufania do środowiska rzeczoznawców majątkowych.

Rozdział 3. Wybrane czynniki formalno-prawne determinujące proces wyceny nieruchomości w Polsce

Proces wyceny na gruncie polskim jest ściśle uregulowany przepisami prawa. Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego dokładnie określa zawartość operatu szacunkowego. Mimo to, rzeczoznawca majątkowy poprzez podejmowane przez siebie decyzje na wielu etapach wyceny ma wpływ na przebieg tego procesu, a w konsekwencji na dokładność jego wyniku. Z perspektywy gospodarki, czym większa obiektywizacja procesu wyceny, tym lepiej. W praktyce wyceny wiele zależy od subiektywnych cech rzeczoznawcy majątkowego: jego wiedzy, poglądów, skłonności do ryzyka, sposobu rozumienia wartości, podejścia do wykonywanego zawodu, dokładności, rzetelności, umiejętności analizy i rozwiązywania problemów. Nie da się całkowicie wyeliminować wpływu tych cech na proces wyceny nieruchomości i jego wynik, ale z pewnością można je ograniczyć, do czego należy dążyć, mając na uwadze, że sporządzane operaty szacunkowe służą konkretnym celom i wpływają na wynik wielu procesów gospodarczych, a także determinują podejmowanie decyzji inwestycyjnych.

Pierwszym z czynników wpływających na proces wyceny są obowiązujące przepisy prawa. Z jednej strony uregulowanie pojęcia wartości nieruchomości czy metodologii wyceny na gruncie przepisów prawa świadczy o ich wysokiej randze, z drugiej, w niektórych sytuacjach, prowadzi do wypełniania w procesie wyceny nieruchomości obowiązujących przepisów, kosztem zafalszowania wartości. Istnieją metody i sposoby wyceny, wynikające z przepisów, które na dzień dzisiejszy nie prowadzą do określenia wartości rynkowej nieruchomości, choć teoretycznie takie jest ich założenie. W przypadku niektórych z nich rzeczoznawca ma wolny wybór co do ich zastosowania, w przypadku innych wiele zależy od sposobu interpretacji przepisu przez konkretnego rzeczoznawcę. Istnieją także takie przepisy, które rzeczoznawca musi zastosować, nawet mając pełną świadomość, że otrzymany wynik nie będzie odzwierciedlał realnej wartości rynkowej nieruchomości.

Kolejnym czynnikiem o charakterze formalno-prawnym wpływającym na proces wyceny jest jakość i dostępność opracowań metodycznych zawierających szczegółowe wytyczne w zakresie sporządzania wycen różnego rodzaju nieruchomości, zwłaszcza tych o bardziej skomplikowanym charakterze. Do niedawna wśród tych opracowań należało rozróżniać standardy zawodowe w rozumieniu UGN i publikacje PFSRM. Obecnie kompetencje do sporządzania tych opracowań powróciły do środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Obowiązujące wytyczne metodyczne nie obejmują wielu istotnych zagadnień, zwłaszcza związanych z wyceną nietypowych nieruchomości i praw do

nieruchomości. Ponadto, nawet jeśli w danym zakresie obowiązuje standard to często informacje w nim zawarte są bardzo ogólne, nie wskazują na konkretne rozwiązania. Powoduje to, że w wielu przypadkach rzeczoznawcy muszą szukać eksperckich rozwiązań w celu wykonania wyceny nieruchomości. Z pewnością część rzeczoznawców sobie z tym radzi i potrafi samodzielnie wypracować dobre rozwiązania, jednakże z pewnością nie każdy ma do tego wystarczającą wiedzę i doświadczenie. Poza tym rozbieżność stosowanych rozwiązań metodycznych, zwłaszcza przy wycenach, które mają miejsce stosunkowo często (m. in. wycena nieruchomości drogowych, rolnych, zabytkowych), powodują dezorientację wśród odbiorców. Brak ujednoczonych wytycznych co do wyceny szczególnych nieruchomości determinuje zastosowanie różnych rozwiązań, nie zawsze trafnych, a także niespójnych pomiędzy poszczególnymi wycenami tej samej nieruchomości.

Na proces wyceny ogromny wpływ ma poziom wiedzy posiadanej przez rzeczoznawcę majątkowego. Każdy uprawniony ma takie same kompetencje do wykonywania wycen, niezależnie od pierwotnego wykształcenia kierunkowego i doświadczenia zawodowego. Wynika z tego, że każdy rzeczoznawca powinien być przygotowany do wykonywania bardzo szerokiego zakresu wycen. W praktyce, mając na uwadze zakres obowiązkowych operatów sporządzanych przez kandydatów na rzeczoznawców, długość trwania praktyk zawodowych, jak również sposób ich prowadzenia, nie ma możliwości aby młody rzeczoznawca posiadał tak szeroką wiedzę specjalistyczną, zwłaszcza że nie wymaga się od niego wykształcenia podstawowego: ekonomicznego, prawniczego lub technicznego, a więc dogłębnej znajomości przynajmniej jednej z dziedzin, która ma kluczowe znaczenie przy wycenie nieruchomości. Elementem kształcenia jest także doskonalenie zawodowe rzeczoznawców, które w ostatnim czasie zostało ponownie systemowo uregulowane, co należy uznać za zmianę pozytywną. Wybór szkoleń, a także podejście do doskonalenia zawodowego jest domeną rzeczoznawcy majątkowego, ale także instytucji organizujących warsztaty. Nie zawsze tematyka dostępnych szkoleń jest zbieżna z zapotrzebowaniem rzeczoznawców. Z kolei to czy rzeczoznawca podejmuje się wycen, które wykraczają poza posiadane przez niego kompetencje, zależy wyłącznie od niego. Zlecający zazwyczaj nie ma świadomości tego, że rzeczoznawca może mieć ograniczoną wiedzę w danym zakresie. Jeżeli rzeczoznawca podejmuje się zleceń wkraczających poza jego realną wiedzę ma to wpływ na proces wyceny i jego wynik. Na sposób postępowania rzeczoznawców majątkowych wpływ ma także sposób oceny ich pracy przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej oraz komisje arbitrażowe.

Przy wycenach na zlecenie sądów występują dodatkowe czynniki determinujące proces wyceny nieruchomości wynikające przede wszystkim ze specyfiki procesu sądowego. Można tu wskazać na kwestie związane z transparentnością tezy dowodowej dla biegłego, komunikacją z sądem, jakością materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy czy współpracą stron postępowania z biegłym. Ze specyfiką procesu sądowego związana jest ponadto konieczność odpowiadania na zarzuty stron w formie pisemnej lub ustnej (na rozprawie w sądzie), co wymaga od rzeczoznawców majątkowych szczególnych umiejętności, mało istotnych w przypadku sporządzania operatów szacunkowych w innych okolicznościach. Kolejną kwestią problemową w obszarze wycen sądowych są wynagrodzenia biegłych – zarówno wysokość stawek, jak i sposób ich przyznawania i wypłaty.

Zidentyfikowane powyżej czynniki można podzielić na trzy kategorie:

- możliwe do wyeliminowania bezpośrednio poprzez odpowiednie zmiany systemowe,
- możliwe do wyeliminowania pośrednio poprzez odpowiednie zmiany systemowe,
- niemożliwe do wyeliminowania.

Zdecydowaną większość obszarów problemowych, których źródło leży w przepisach prawa można wyeliminować, a przynajmniej znacznie ograniczyć poprzez ich zmianę. Czynniki problemowe, których eliminacja nie jest możliwa, występuje przede wszystkim w obszarze wycen sądowych. W odniesieniu do takich kwestii, jak konieczność pisemnego odpowiadania na zarzuty stron postępowania do opinii czy obrona operatu na rozprawie sądowej i związany z tym stres, możliwa jest wyłącznie praca w zakresie odpowiedniego szkolenia, zarówno biegłych sądowych, jak i sędziów.

3.1. Czynniki formalno-prawne jako ramy instytucjonalne i systemowe zawodu rzeczoznawcy majątkowego

3.1.1. Przepisy prawa obowiązujące przy wycenie

Uregulowanie zasad wyceny w Polsce w obowiązujących przepisach prawa jest unikalne w Europie, a także w krajach pozaeuropejskich. Jednakże wytyczne metodyczne określone przez przepisy prawa (UGN, 1997 i RRM, 2004) mają charakter bardzo ogólny, zawierają podstawowe informacje nt. prawnie dopuszczalnych podejść, metod i technik wyceny wraz z ich podstawowym opisem. Jeszcze do niedawna rzeczoznawca majątkowy miał ustawowy obowiązek wykonywać czynności, nie tylko zgodnie z przepisami prawa, ale także standardami zawodowymi, rozumianymi jako reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ustalone zgodnie z przepisami prawa. Przez wiele lat,

zgodnie z ustawą, standardy zawodowe ustalały organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Po nowelizacji ustawy z 2018 r. to minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ustalał oraz ogłaszał obowiązujące standardy zawodowe w drodze obwieszczenia. W dniu 6 sierpnia 2021 r. Senat Rzeczypospolitej Polskiej przyjął Ustawę z dnia 8 lipca 2021 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, na podstawie której pojęcie standardów zawodowych zostało wykreślone. Standardy zawodowe ustalone oraz ogłoszone na podstawie art. 175 ust. 6 ustawy zachowują moc przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Obecnie kompetencje ustalania standardów zawodowych powinny przynależeć organizacjom zawodowym rzeczoznawców majątkowych. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że niezależnie od prawnej formy standardów, na przestrzeni lat nie powstały jednolite wytyczne metodyczne obejmujące swoim zakresem większość istotnych dla rzeczoznawców majątkowych kwestii metodologicznych.

Uregulowanie zasad wyceny na gruncie ustawowym z pewnością budzi respekt rzeczoznawców majątkowych, zwłaszcza młodych stażem, odwracając uwagę od kluczowego parametru wyceny jakim jest wartość. Jak wcześniej wskazywano, prawidłowe rozumienie pojęcia wartości rynkowej nieruchomości, najczęściej określanej w operatach szacunkowych, nie jest wśród rzeczoznawców majątkowych powszechne. A przepisy prawa tworzą jedynie ramy do wyceny, osoba wyceniająca wchodzi na obszar ekonomii. By wypowiedzieć się o poziomie wartości, należy rozumieć tę kategorię. Niestety, brak zrozumienia tej kategorii jako kategorii ekonomicznej oznacza brak zrozumienia zachowania uczestników rynku, prowadzi do nieprawidłowo określonej wartości, niezrozumienia roli założeń przyjmowanych do wyceny, niezrozumienia konieczności poszukiwania wartości opartej na najkorzystniejszym sposobie użytkowania. W efekcie prowadzi to do nieprawidłowo oszacowanej wartości nieruchomości, do występowania dużych różnic pomiędzy wyceną a wyceną i niestety, do niskiego prestiżu zawodu rzeczoznawcy majątkowego w oczach odbiorców wycen (Kucharska-Stasiak, 2012b). Podejście do procesu wyceny z perspektywy wypełnienia prawnych wytycznych metodycznych wynika także z faktu, że w przypadku oceny pracy rzeczoznawcy majątkowego przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej, pod uwagę brane jest przede wszystkim to czy operat spełnia kryteria formalno-prawne. Poziom określonej wartości nie podlega ocenie. Problem potęguje fakt, że również duża część odbiorców wycen nie jest w stanie dokonać realnej oceny wartości określonej w operacie szacunkowym, z uwagi na brak wiedzy w tym zakresie.

Takie podejście do wyniku procesu wyceny determinują wprost również niektóre przepisy prawa dotyczące wyceny nieruchomości. Należy wskazać, że podejścia, metody i techniki wyceny nie uległy zmianom od momentu ich uregulowania na gruncie przepisów prawa w 1997 r., mimo iż polski rynek nieruchomości uległ znaczącym przekształceniom na przestrzeni ostatnich 25 lat. Spore wątpliwości budzi jedna z metod podejścia mieszanego – metoda wskaźników szacunków gruntu, która w założeniu ma prowadzić do określania wartości rynkowej nieruchomości. Zgodnie z § 18.1 RRM metodę wskaźników szacunkowych gruntów stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne, w przypadku braku transakcji rynkowych. Wycena gruntu leśnego, nieoparta na cenach rynkowych nieruchomości stawia pod znakiem zapytania czy można uznać za wartość rynkową uzyskany wynik szacowania. Taki sposób wyceny gruntu leśnego (oparty na ustalonych z góry wskaźnikach opublikowanych w załączniku do RRM, niezmiennych od 2004 r.), w sytuacji braku cen rynkowych, kreuje przyszłą cenę rynkową gruntu, niekiedy inną niż uzyskiwane ceny rzeczywiste. W praktyce szacowania gruntów rolnych nie stosuje się metody wskaźników szacunkowych, gdyż daje ona wyniki dwu- lub trzykrotnie niższe niż ceny tych gruntów uzyskiwane na rynku. W procedurze wyceny gruntów zadrzewionych metoda wskaźników szacunkowych jest powszechnie stosowana, chociaż bazuje na aktualnie niewiarygodnych wskaźnikach szacunkowych gruntów ornych. Wykorzystywane wskaźniki wymagają aktualizacji po kilkunastu latach ich stosowania, aby uwiarygodnić uzyskiwane wyniki szacowania gruntów leśnych (Nowak, 2017). Rzeczoznawca majątkowy mający wycenić grunt rolny o dużym potencjale inwestycyjnym, atrakcyjnie położony, z dostępem do drogi publicznej, z możliwością podłączenia mediów (możliwość przekształcenia na cele budowlane), przy braku transakcji rynkowych, stoi przed dylematem wyboru procedury wyceny. Jedną z możliwości jest wycena metodą wskaźników szacunkowych gruntu. Tak określona wartość będzie zgodna z prawem, lecz może rażąco odbiegać od cen rynkowych gruntów rolnych o podobnym potencjale inwestycyjnym i klasach bonitacyjnych (Iller, 2013). Konieczne jest poszukiwanie nowych metod określania wartości rynkowej lasów i doskonalenie już istniejących. W przyszłości należy kontynuować badania nad weryfikacją wskaźników szacunkowych gruntów leśnych (Cymerman i Nowak, 2017).

Wątpliwości budzi także § 45. 1 RRM, zgodnie z którym przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych, położonych w strefie zainwestowania miejskiego, udostępnionych publicznie lub przeznaczonych na te cele, stanowiących parki, ogrody ozdobne, zieleńce lub lasy ochronne, w razie braku transakcji

rynkowych przyjmuje się, że wartość tych nieruchomości stanowi suma wartości gruntu oraz wartości drzew, krzewów i innych roślin znajdujących się na tym gruncie, przy czym dla określenia wartości gruntu przyjmuje się, że wartość 1 m kw. tych gruntów jest równa 50% wartości 1 m kw. gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych. Założenie, że wartość gruntu o takim przeznaczeniu stanowi 50% wartości gruntów przyległych stanowi duże uproszczenie³¹.

Na gruncie RRM, w rozdziale dotyczącym określania wartości nieruchomości dla różnych celów, znajdują się również inne przepisy, co do których istnieją spore wątpliwości czy ich zastosowanie, zgodnie z założeniami, faktycznie będzie prowadziło do określenia wartości rynkowej nieruchomości.

Jednym z najbardziej obwarowanych przepisami prawa celem wyceny jest wycena nieruchomości związanej z prawem użytkowania wieczystego, co związane jest z faktem, że jest ona obligatoryjna w następujących sytuacjach (Klusek, 2006):

- Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego planują oddać nieruchomość w użytkowanie wieczyste,
- przeprowadza się proces aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego,
- prawo użytkowania wieczystego wygasa, na skutek upływu okresu ustalonego w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste lub też, jeżeli umowa zostanie rozwiązana przed upływem tego okresu,
- właściciel nieruchomości (Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego) sprzedaje nieruchomość użytkownikowi wieczystemu lub następuje przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Ponadto, fakultatywnie dokonuje się wyceny gruntu jako prawa użytkowania wieczystego dla innych potrzeb.

Zgodnie z RRM, na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Przy określaniu wartości, stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako

³¹ Z moich własnych doświadczeń przy określaniu wartości gruntów o takim przeznaczeniu na podstawie transakcji rynkowych wynika, że ich wartość oscyluje znacznie poniżej 50% wartości gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych, co przekłada się na wniosek, że prawdopodobnie wycena przy zastosowaniu tego przepisu będzie prowadziła do zawyżenia wartości rynkowej nieruchomości, chociaż będzie zgodna z przepisami prawa.

przedmiotu prawa własności. Jednakże, zgodnie z przepisami, jeżeli na rynku nieruchomości właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości. W przypadku braku możliwości ustalenia wzajemnych relacji pomiędzy prawami, wartość prawa własności określa się jako iloraz wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i współczynnika korygującego, zdefiniowanego w § 29.3 RRM. O ile w większości celów wyceny związanych z prawem użytkowania wieczystego, zastosowanie powyższego współczynnika ma charakter dobrowolny, to w przypadku ustalania wysokości opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność ma charakter obligatoryjny. Z badań przeprowadzonych na grupie 59 rzeczoznawców majątkowych w 2016 r. wynika, że zdecydowana większość, bo prawie 3/4 rzeczoznawców uważa, że wzór ten wymaga poprawy. Najczęstszymi komentarzami były stwierdzenia, że wzór nie odzwierciedla sytuacji na rynku oraz, że nie odpowiada rzeczywistości. Rzeczoznawcy wskazywali również, że wykorzystanie wzoru zaniża wartość prawa użytkowania wieczystego. Podnoszono również kwestie, że zgodnie ze wzorem, im więcej wykorzystano już prawa użytkowania wieczystego, tym jego wartość jest większa, co nie jest kwestią bezsporną. Ankietowani stwierdzali również, że wzór powinien zostać poprawiony przede wszystkim w zakresie stopy kapitalizacji oraz, że aktualnie konstrukcja wzoru nie jest logiczna (Laskowska i Twardowska, 2018).

Innym problematycznym przepisem jest art. 4 pkt 13 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, zgodnie z którym, jeżeli nie wcześniej niż w okresie ostatnich dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości była dokonana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dla ustalenia opłaty, przekształceniowej przyjmuje się wartość nieruchomości określoną dla celów tej aktualizacji. Jednakże, nowelizacja RRM z 2011 r. wprowadziła zapis, że wyceny nieruchomości w celu aktualizacji opłat rocznych dokonuje się z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, natomiast wyceny dla potrzeb przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dokonuje się biorąc pod

uwagę przeznaczenie wycenianej nieruchomości w dokumentach planistycznych. Blisko 40% ankietowanych rzeczoznawców biorących udział w przytoczonym powyżej badaniu, wskazało, iż powyższa regulacja może wywołać negatywne konsekwencje. W uzasadnieniu takiego stanowiska respondenci wskazywali na fakt, iż okres dwóch lat jest to zbyt długi czas, aby móc wykorzystać tę samą wartość, oraz że skoro regułą jest, że operat może być wykorzystywany przez okres 12 miesięcy, to nie ma uzasadnienia, aby w tym przypadku zastosować wyjątek od tej zasady. Kolejnym argumentem podnoszonym przez rzeczoznawców było, iż dla celów aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego uwzględnia się cel, na jaki ustanowiono użytkowanie wieczyste, a cel ten może się istotnie różnić od przeznaczenia nieruchomości w dokumentach planistycznych, co z kolei może być przyczyną różnic w oszacowanej wartości nieruchomości. W opinii rzeczoznawców majątkowych nieruchomość związana z prawem użytkowania wieczystego, pomimo ścisłych regulacji prawnych dotyczących zasad wyceny, przysparza wielu trudności w procesie szacowania wartości nieruchomości. Niektóre przepisy, odbiegają od ogólnie przyjętych reguł szacowania nieruchomości i mogą przyczynić się do zafalszowania rzeczywistej wartości nieruchomości (Laskowska i Twardowska, 2018).

Innym problematycznym przepisem przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby oddania i aktualizacji nieruchomości w użytkowanie wieczyste jest ten nakazujący rzeczoznawcy brać pod uwagę cen transakcyjnych sprzedaży nieruchomości niezabudowanych. Interpretując ten przepis dosłownie, wykluczona jest możliwość przyjęcia do porównań nieruchomości, na których znajdują się jakiegokolwiek zabudowania, nawet niewielkie, przeznaczone do rozbiórki, nie mające wpływu lub mające wpływ ujemny na wartość gruntu. Problem najczęściej pojawia się przy wycenie gruntów o charakterze inwestycyjnym, zlokalizowanych w centrach miast. Podaż gruntów niezabudowanych w takich lokalizacjach jest niewielka, co przekłada się na bardzo mały obrót takimi gruntami, a tym samym słabą dostępność nieruchomości podobnych do wyceny. Z kolei obrót gruntami przeznaczonymi do wtórnego zagospodarowania, w przypadku których wydane jest pozwolenie na rozbiórkę istniejących zabudowań i nierzadko pozwolenie na budowę nowego obiektu, jest nieco większy, zaś poziom cen takich gruntów, przy innych cechach tożsamy, jest zbliżony do poziomu cen gruntów niezabudowanych. Co istotne, przez potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości są postrzegane jako podobne – z punktu widzenia inwestora czy grunt jest pusty czy znajdują się na nim budynki wymagające rozbiórki ma znaczenie wtórne. Przy wycenie dla potrzeb ustalenia i aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste rzeczoznawca majątkowy często staje przed dylematem czy zbudować bazę

transakcji porównawczych na nieruchomościach faktycznie podobnych w ocenie rynku, narażając się jednocześnie na zarzut nieprzestrzegania istniejącego przepisu, czy też zbudować bazę transakcji wyłącznie w oparciu o grunty puste, ale położone na bardziej rozległym obszarze, o zróżnicowanym poziomie cen, czy też o istotnie zróżnicowanych możliwościach zabudowy (intensywności zabudowy terenu), wypełniając w sposób dosłowny istniejący przepis, ale doprowadzając tym samym do możliwego zafalszowania otrzymanego wyniku.

Kolejną kwestią problemową jest stosowanie przy wycenie nieruchomości metod statystycznych. Zgodnie z § 4 pkt 2 w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Jednakże § 4 pkt 5 RRM mówi, że przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 UGN, a więc służących do określenia wartości katastralnej. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych. Choć w mojej ocenie, przepis nie przewiduje możliwości określania wartości rynkowej nieruchomości za pomocą metody analizy statystycznej rynku, wydaje się, że nie jest to do końca jasne. W praktyce wielokrotnie spotkałam się z taką metodologią określania wartości rynkowej nieruchomości. Pomimo, iż w Polsce metody te zyskują na popularności, źródła zagraniczne wskazują na zawodność tzw. zautomatyzowanych modeli wyceny (AVM – automated valuation models). Na negatywne skutki ich stosowania wskazała parlamentarna komisja śledcza powołana w Irlandii do zbadania przyczyn irlandzkiego kryzysu bankowego, wskazując, że jedną z przyczyn kryzysu było opieranie się na automatycznych metodach wyceny (Grzesik, 2017). Podstawą zdecydowanej krytyki tych metod jest fakt, że nie uwzględniają one przedmiotu wyceny ani jego otoczenia, są szczególnie zawodne przy wycenie nieruchomości o wyjątkowych cechach (Lorenz, 2006). Oznacza to, że czym bliżej jesteśmy akceptacji metod statystycznych w wycenie nieruchomości, tym dalej jesteśmy od ekonomicznych zasad wyceny (Kucharska-Stasiak, 2018c). Znajomość lokalnych warunków oraz specjalistyczna wiedza będą zawsze potrzebne, tak samo jak wizje lokalne przedmiotowych nieruchomości (Matysiak, 2017). Wycena powinna odwzorowywać zachowania uczestników rynku. Ci, podejmując decyzje inwestycyjne, nie myślą przez pryzmat metod statystycznych (Kucharska-Stasiak, 2018b).

Kolejnym problemowym przepisem jest art. 154 UGN, zgodnie z którym, w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o

warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Przepis ten na równi stawia zapisy studium z możliwościami zabudowy wynikającymi z decyzji WZ, co nie pokrywa się z podejściem uczestników rynku do tej kwestii. Prawidłowe ustalenie przeznaczenia nieruchomości niejednokrotnie stanowi dla rzeczoznawców obszar problemowy, a niewątpliwie jest to bardzo istotny czynnik z perspektywy wartości nieruchomości, w szczególności niezabudowanej. Plan miejscowy zazwyczaj w sposób niebudzący wątpliwości definiuje możliwości zagospodarowania nieruchomości, przy czym zdecydowana większość kraju nie jest objęta planami. Obszar kraju objęty planami ciągle się powiększa, natomiast nadal duża powierzchnia Polski nie jest nimi pokryta, co nastęrcza problemów przy wycenie nieruchomości. Zasadniczy problem wynika z ustawowej konieczności brania pod uwagę przy wycenie zapisów studium, podczas gdy decyzja o warunkach zabudowy wydawana jest na podstawie odrębnych przepisów i nie musi być z tymi ustaleniami zgodna (Strzelczyk, 2012)³². Ponadto należy zauważyć, że decyzja o warunkach zabudowy wskazuje czy możliwe jest do zrealizowania konkretne zamierzenie inwestycyjne, nie odpowiada natomiast na pytanie w jaki sposób można zagospodarować daną nieruchomość. Dla każdej nieruchomości możliwe jest pozyskanie więcej niż jednej decyzji o warunkach zabudowy, o wydanie której może ubiegać się każdy³³. Patrząc na ten problem z innej strony, decyzja o warunkach zabudowy ma realną wartość inwestycyjną, gdyż po jej wydaniu właściciel nieruchomości może ubiegać się o wydanie pozwolenia na budowę. Natomiast sposób zagospodarowania nieruchomości określony w studium nie rodzi żadnych bezpośrednich skutków prawnych w kontekście realizacji zabudowy.

³² Zgodnie z art. 61 UPiZP, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków: 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu; 2) teren ma dostęp do drogi publicznej; 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 *utrata mocy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym* ust. 1; 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

³³ W tym miejscu należy wskazać, że w praktyce uczestnicy rynku nieruchomości, w odniesieniu do nieruchomości nieobjętych planem miejscowym kierują się w swoich wyborach możliwościami uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, a nie zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (które z kolei wiąże organy gminy przy sporządzaniu planów miejscowych).

3.1.2. Opracowania metodyczne

Rzeczoznawstwo majątkowe z samej swojej istoty jest działalnością ekspercką. Jednakże zarówno z punktu widzenia rzeczoznawców, jak i odbiorców wycen, zasadne jest aby większość istotnych kwestii związanych ze sposobami wyceny różnego rodzaju nieruchomości, jak i praw do nieruchomości, była uregulowana w sposób systemowy. Z całą pewnością zapisy UGN i RRM nie zawierają wyczerpujących wytycznych metodycznych w sprawie wyceny nieruchomości, zwłaszcza w tematach o większym stopniu skomplikowania. Bardziej szczegółowe wytyczne metodyczne powinny być zawarte w standardach zawodowych. Taka koncepcja poparta jest doświadczeniami funkcjonowania zawodu w innych krajach, jak i doświadczeniami w zawodach pokrewnych na gruncie krajowym. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przyjęła i opublikowała pierwsze standardy już w 1995 roku. Później zaczęła obowiązywać ustawa o gospodarce nieruchomościami, w której standardy zawodowe zostały wskazane, zaraz po przepisach prawa, jako obowiązujące rzeczoznawców przy wykonywaniu wyceny nieruchomości. Ówczesnie, był to bez wątpienia ogromny sukces środowiska zawodowego promującego ideę standardów zawodowych jako spójnego zespołu norm stanowiącego dopełnienie regulacji ustawowych. Włączenie standardów zawodowych w ten system uznać należy za wyraz uznania ustawodawcy dla prezentowanych przez nie treści. Był to również wyraz uznania dla przygotowującej i promującej je organizacji zawodowej oraz dla ich bezpośrednich twórców (Gaca, 2011). Po publikacji pierwszej wersji standardów w 1995 r., były one stale poszerzane i zmieniane. Kolejne wydania miały miejsce w latach: 1996, 1997, 03.1998, 10.1998, 1999, 2000, 2002 i 2004 (wydanie ósme poszerzone) (Żróbek i Szczepankowska, 2013). W 2004 r. do UGN wprowadzono nowelizacją definicję standardów zawodowych, a ponadto przyjęto zasadę, że każdy standard zawodowy, który obowiązywał będzie wszystkich rzeczoznawców majątkowych musi uzyskać zgodę odpowiedniego ministra. Niestety, rozwiązanie takie okazało się niesprawne, konfliktowe, a także spowodowało w praktyce negatywne skutki dla uczestników rynku wynikające z braku obowiązku stosowania ujednoczonych zasad dobrej praktyki wyceny (Konowalczyk, 2011). W całej historii obowiązywania tych przepisów udało się uzgodnić tylko jeden standard „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”. Standard wszedł w życie w 2010 r., a następnie w 2017 r. został znówelizowany.

W dniu 10 marca 2021 r. Prezydent PFSRM Tomasz Ciodyk uczestniczył w debacie zorganizowanej z inicjatywy Pani Minister Anny Kordeckiej – Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju Pracy i Technologii, poświęconej funkcjonowaniu standardów zawodowych, ich roli i umiejscowienia w systemie prawa oraz obligatoryjności stosowania

tych regulacji w procesie wyceny nieruchomości. Prezydent PFSRM stwierdził w swoim wystąpieniu, że standardy są potrzebne i powinny być opracowywane i ogłaszane przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych, a historia ostatnich kilkunastu lat wskazuje, że postępująca ingerencja władzy publicznej w sferę metodyki wyceny – w postaci wpływu na proces tworzenia i uchwalania standardów – doprowadziła do całkowitego zahamowania aktywności w tej dziedzinie. Nowe standardy (w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami) nie ukazują się od kilkunastu lat (PFSRM, 2021).

W dniu 6 sierpnia 2021 r. Senat Rzeczypospolitej Polskiej przyjął ustawę z dnia 8 lipca 2021 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw. Pierwszą zmianą było wykreślenie z art. 4 UGN punktu 14 wskazującego, że „ilekroć w ustawie jest mowa o standardach zawodowych – należy przez to rozumieć reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ustalone zgodnie z przepisami prawa”. Drugim elementem była zmiana zapisów art. 175 ust. 1 UGN polegająca na wykreśleniu z tej normy zwrotu „i standardami zawodowymi”, przez co nowy zapis tego przepisu otrzymał brzmienie: „Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości”. Trzecią zmianą jest wykreślenie ust. 6 z art. 175 UGN: „Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ustala oraz ogłasza obowiązujące standardy zawodowe w drodze obwieszczenia”. Tym samym, po prawie 25 latach przywrócono ustalanie norm warsztatowych wyceny nieruchomości wyłącznie środowisku zawodowemu.

Lista obowiązujących standardów PFSRM jest w chwili obecnej skromna, zwłaszcza w kontekście historycznym. W poniższej tabeli przedstawiono zakres obowiązujących norm zawodowych w latach 2004, 2011 i 2022:

Tab. 6. Zakres obowiązujących norm zawodowych w latach 2004, 2011 i 2022.

2004	2011	2022
I.1 Zasady stosowania standardów zawodowych	KS WP 1 Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa	Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności (2017)*
II.1 Rzeczoznawca majątkowy	KS WP 2 Wartości inne niż wartość rynkowa	KS WP Ogólne reguły postępowania (2014)

2004	2011	2022
III.1 Wartość rynkowa jako podstawa wyceny	KSWP 3 Operat szacunkowy	KSWP Wartość rynkowa (2017)
III.2 Koszt odtworzenia pomniejszony o zużycie jako podstawa wyceny	KSWS 1 Standardy wyceny dla celów publicznych: KSWS 1.1 Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty	KSWS Wycena nieruchomości gruntowych ze złożami kopalin objętymi własnością nieruchomości gruntowej (2017)
III.3 Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny	KSWS 2 Wycena dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości	KSWS – Określanie wartości służebności przesyłu o wynagrodzeń za jej ustanowienie oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych (2017)
III.4 Zasady ustalania zużycia	NI 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.	KSWS – Określanie wartości ograniczonych praw rzeczowych (2014)
III.5 Zasady ustalania powierzchni nieruchomości i kubatury obiektów budowlanych	NI 2 „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości”.	KSWS – Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw (2011)
III.6 Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego	NI 4 „Zastosowanie metody pozostałościowej w wycenie nieruchomości”.	KSWS – Wycena praw do nieruchomości oraz maszyn i urządzeń na potrzeby

2004	2011	2022
		sprawozdań finansowych (2015)
III.7 Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego	III.3 Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny	KSWS – wycena nieruchomości rolnych (2015)
IV.1 Wpływ czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości	III.4 Zasady ustalania zużycia	NI – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości (2008)
IV.2 Wycena mienia położonego za granicą	IV.1 Wpływ czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości	NI – Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości (2008)
IV.3 Wycena nieruchomości pozostawionych na terenach nie wchodzących w skład obecnego obszaru państwa	IV.4 Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny	NI – Zastosowanie metody pozostałościowej w wycenie nieruchomości (2009)
IV.4 Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny.	V.3 Wycena nieruchomości zabytkowych	
V.1 Wycena nieruchomości dla zabezpieczenia wiarygodności kredytowej	V.4 Wycena nieruchomości rolnych	
V.2 Wycena nieruchomości pod autostrady	V.6 Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych	

2004	2011	2022
V.3 Wycena nieruchomości zabytkowych	V.7 Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin	
V.4 Wycena nieruchomości rolnych	V.8 Zasady określania szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i naziemnej	
V.5 Wycena nieruchomości gruntowych zajętych pod urządzenia elektryczne	VI.1 Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością	
V.6 Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych		
V.7 Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin		
V.8 Zasady określania szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i naziemnej		
V.10 Zasady wyceny na potrzeby Spółdzielni Mieszkaniowych		
V.11 Zasady wyceny dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości		
VI.1 Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością		
VII.1 Zasady sporządzania operatu szacunkowego		

2004	2011	2022
VII.2 Aktualizacja, opiniowanie lub ocena operatu szacunkowego		

*rok od którego standard obowiązuje

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Konowalczyk, 2011; PFSRM, 2009; PFSRM, *Standardy – do pobrania*.
Pobrane z: <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-do-pobrania> (dostęp: 06.04.2022).

W latach 1997-2003 rozwinięto standardy zawodowe PFSRM i ukształtowano je, jako normy ściśle podporządkowane przepisom prawa. Efektem szeroko zakrojonych prac było wydanie ósme poszerzone standardów z 2004 r., obejmujące prawie kompletny metodycznie zbiór 26 standardów i komentarzy do nich oraz Kodeks etyki rzeczoznawców, który stanowił integralną część standardów zawodowych od ich pierwszego wydania. Dorobek metodyczny PFSRM na tym obszarze jest niepodważalny. Dotyczy to zarówno poziomu krajowego, jak i uznania na forum międzynarodowym. Rozwiązania kilku standardów np. „Wycena nieruchomości zabytkowych” czy „Wpływ czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości” uznawane były za prekursorskie i wzorcowe. Od 1 stycznia 2008 r. dotychczasowe krajowe standardy zawodowe PFSRM przyjęły nazwę Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (w skrócie PKZW), które w trójstopniowej formie objęły: standardy zawodowe, z wyodrębnieniem: krajowych standardów podstawowych (skrót KSWP) i krajowych standardów specjalistycznych (skrót KSWS), noty interpretacyjne, z wyodrębnieniem: aktualnych „nowych” not interpretacyjnych (skrót NI) i tymczasowych not interpretacyjnych, które obejmują dotychczasowe „stare” standardy (o symbolach np. III.4, V.4), zeszyty metodyczne (Konowalczyk, 2011).

W 2011 r. funkcjonowało 18 opracowań metodycznych jako zalecanych do stosowania, z czego 10 stanowiło tymczasowe noty interpretacyjne, będące elementami dawnych standardów. W kolejnych latach były one sukcesywnie wycofywane z obiegu, przy czym w większości nie były zastępowane ich aktualnymi odpowiednikami. Obecnie zalecanych do stosowania jest jedynie 12 opracowań metodycznych PFSRM, z czego najnowsze pochodzą z 2017 r. Od tego czasu nie udało się uzgodnić żadnego standardu zawodowego w rozumieniu UGN, co prawdopodobnie wpłynęło na zmiany zapisów ustawy w tym zakresie, jakie miały miejsce w 2021 r. Nowe opracowania metodyczne zalecane do stosowania nie powstały także z inicjatywy PFSRM, chociaż w obu instytucjach trwały prace w tym zakresie, które skutkowały sukcesywnym powstawaniem projektów standardów

zawodowych, z których część została opublikowana. Świadczy to niewątpliwie o tym, że w środowisku rzeczoznawców majątkowych nie ma zgodności w zakresie metodologii wyceny poszczególnych rodzajów nieruchomości i praw do nieruchomości. W szczególności niepokojący jest brak standardów zawodowych i innych wytycznych metodycznych zalecanych do stosowania w zakresie:

- wyceny nieruchomości drogowych,
- wyceny nieruchomości leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych,
- wyceny nieruchomości zabytkowych,
- zastosowania podejścia kosztowego w wycenie nieruchomości,
- zasad sporządzania operatu szacunkowego.

Należy zaznaczyć, że wszystkie te elementy były objęte standardami zawodowymi istniejącymi w 2004 r. Dodatkowo w przeszłości istniały wytyczne metodyczne dotyczące obszarów problemowych, aktualnych również obecnie np. zasad ustalania zużycia nieruchomości czy powierzchni nieruchomości i obiektów budowlanych. W mojej ocenie zauważalny jest także brak wytycznych metodycznych w zakresie stosunkowo często wycenianych praw zobowiązaniowych: najmu, dzierżawy czy dożywocia.

Rada Standardów Wyceny Nieruchomości, stanowiąca organ kolegialny doradzający ministrowi w sprawach związanych z ustalaniem standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych opracowała pięć projektów standardów, które jednak nigdy nie zostały ogłoszone przez ministra jako standardy zawodowe. Cztery projekty tych standardów zostały opublikowane jako ewentualna pomoc metodyczna dla rzeczoznawców majątkowych w procesie wyceny. Opracowania dotyczą (Rada Standardów Wyceny Nieruchomości PFSRM, 2020):

- wyceny nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego,
- wyceny nieruchomości drogowych,
- zasad określania wartości służebności przesyłu i wynagrodzeń związanych z urządzeniami przesyłowymi,
- wyceny nieruchomości przy zastosowaniu podejścia kosztowego.

Ponadto powstał też projekt standardu wyceny metodą analizy statystycznej rynku. Henryk Jędrzejewski i Mieczysław Prystupa wskazują, że do braku publikacji tych standardów przyczynili się sami rzeczoznawcy majątkowi. Część środowiska niechętnie widziało normy prawne nakładające dodatkowe obowiązki przy wykonywaniu wycen. W odniesieniu do projektu standardu wyceny przy zastosowaniu podejścia porównawczego, jego treść nie

odbiegała istotnie od uregulowań dotychczas obowiązujących, a krytyka odnosiła się do kwestii:

- obowiązku zapoznawania się z treścią aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości podobnych, przyjmowanych do wyceny,
- obowiązku oględzin nieruchomości podobnych przyjętych do analiz.

Nie można uchylać się od takich wymagań jeżeli wyceny mają być wiarygodne (Prystupa, 2020) (Jędrzejewski, 2021). Należy jednak wskazać, że za tymi wytycznymi powinno podążać zobowiązanie starostw powiatowych do elektronicznego, zdalnego udostępniania aktów notarialnych rzeczoznawcom majątkowym, co w niektórych z nich już funkcjonuje. W odniesieniu do oględzin nieruchomości porównawczych wydaje się, że przy obecnym rozwoju technologicznym, zapis powinien umożliwiać rzeczoznawcom wykonywanie oględzin wirtualnych, przy pomocy różnego rodzaju geoportali i innych dostępnych źródeł. Takie „ogłędziny” nieruchomości często pozwalają na uzyskanie większej liczby informacji o nieruchomości niż fizyczne oględziny w terenie.

Niezależnie, swoje projekty standardów opublikowała także PFSRM³⁴, są to projekty dotyczące:

- innych rodzajów wartości (z 2014 r.),
- wyceny nieruchomości drogowych (z 2016 r.),
- zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości (z 2018 r.).

Tym samym, w dyskursie publicznym są dwa projekty standardów w zakresie wyceny nieruchomości drogowych, których treść istotnie różni się od siebie, ponadto nowe propozycje zasad wyceny w podejściu porównawczym, dochodowym oraz określania wartości służebności przesyłu i wynagrodzeń związanych z urządzeniami przesyłowymi, w przypadku których obowiązują zalecane do stosowania opracowania metodyczne PFSRM. Takie zamieszanie w zakresie opracowań metodycznych z pewnością nie pomaga w wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, zwłaszcza przez młodych rzeczoznawców. Jeszcze bardziej skomplikowana jest to dla odbiorców wycen, dla których istnienie różnego rodzaju standardów i projektów standardów, o podobnym zakresie, jest mylące³⁵.

³⁴ PFSRM, *Standardy – do pobrania*. Pobrane z: <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-do-pobrania> (dostęp: 06.04.2022).

³⁵ Niedawno w trakcie rozprawy sądowej odpowiadałam na pytania dotyczące sporządzonej przez siebie opinii dotyczącej służebności przesyłu, wykonanej w oparciu o standard PFSRM, podczas gdy pełnomocnik procesowy strony był w posiadaniu treści projektu standardu opracowanego przez Radę Standardów Wyceny

Analizując treść aktualnie obowiązujących opracowań metodycznych nasuwa się wniosek, że zawarte w nich wytyczne charakteryzują się dużym stopniem ogólności, a wiele istotnych w praktyce kwestii nie jest wyjaśnionych. W porównaniu do obecnie obowiązujących standardów, zapisy standardów obowiązujących przed 2008 r. były znacznie bardziej szczegółowe. Badając treść przytoczonych powyżej projektów standardów widoczne jest ukierunkowanie na większe uszczegółowienie istotnych w praktyce kwestii niż miało to miejsce w ostatnich latach, jednakże zawartość nadal stanowią przede wszystkim wytyczne dla rzeczoznawców majątkowych, rzadko narzędzia wskazujące możliwości ich wykonania, jak również odniesienia w zakresie rozwiązywania problemów o większym stopniu skomplikowania.

Jak wskazuje Kucharska-Stasiak nie ma zawodu bez standardów. Proces wyceny nieruchomości jest bardzo złożony, a środowisko praktyków pozbawione standardów pozostaje bezbronne wobec odbiorców wycen. Zwłaszcza w sytuacji gdy wątpliwości, dotyczących metodyki wyceny nie podejmują się rozwiązać autorzy podręczników. Literatura przedmiotu ukierunkowana jest głównie na przedstawienie procedur w wycenie nieruchomości, czyniąc jedynym punktem odniesienia zapisy ustawodawcy, nie wyjaśniając koncepcji wyceny, osadzonej na gruncie ekonomii. W polskiej literaturze przedmiotu brakuje podręcznika na miarę przetłumaczonego na język polski „The Appraisal of Real Estate”, napisanego przez wyselekcjonowany w środowisku zespół, podręcznika aprobowanego i opublikowanego przez organizację zawodową (Kucharska-Stasiak, 2014b). Należy mieć na uwadze, że obowiązujące przepisy prawa uprawniają każdego rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania wycen wszystkich rodzajów nieruchomości i praw do nieruchomości, również takich wymagających specjalistycznej wiedzy, jak np. wycena w tematyce związanej ze służebnością przesyłu czy złożami kopalin. Choć wycena nieruchomości gruntowych ze złożami kopalin jest podporządkowana procedurom wyceny nieruchomości, to dość powszechny jest pogląd, że wycena tego typu nieruchomości jest specyficznym kierunkiem działalności rzeczoznawczej, zasadniczo różniącym się od typowej wyceny nieruchomości gruntowych. Wymaga bowiem głębokiej wiedzy i doświadczenia z zakresu geologii, górnictwa i ekonomii. Niezbyt precyzyjnie zredagowane przepisy prawne, ale często także niedostateczne kwalifikacje z zakresu geologii i górnictwa u niektórych rzeczoznawców podejmujących się sporządzenia takich wycen, stały się przyczyną prac nad opracowaniem nowego standardu wyceny nieruchomości gruntowych ze złożami kopalin, co może

Nieruchomości, będąc przekonany, że jest to opracowanie, które obowiązuje wszystkich rzeczoznawców majątkowych.

przyczynić się do poprawy jakości wykonywanych wycen tych nieruchomości (Galos i Pietkiewicz, 2015).

Wiceminister infrastruktury i budownictwa Tomasz Żuchowski otwierając 19 grudnia 2017 r. inauguracyjne posiedzenie Rady Standardów Wyceny Nieruchomości mówił, że standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych są niezbędnym elementem prawidłowo funkcjonującego rynku nieruchomości. Rolą standardów jest ujednoczenie praktyki wyceny nieruchomości, a w konsekwencji doprowadzenie do sytuacji, gdy dyskusja na temat wartości nieruchomości oparta będzie na faktach i zdarzeniach rynkowych, a nie na różnym, czasami wzajemnie sprzecznym rozumieniu zasad i sposobów wyceny przez poszczególnych rzeczoznawców majątkowych (Narkun, 2017). Brak jednolitych i powszechnie stosowanych norm postępowania wpływa negatywnie na jakość sporządzanych wycen nieruchomości i jednocześnie utrudnia sądom i urzędom dokonywanie ocen dowodów, jakimi w wielu postępowaniach są operaty szacunkowe. Standardy ujednolicają praktykę wyceny przede wszystkim w obszarach rozbieżnych, które pojawiają się podczas dokonywania wycen. Standardy stanowią dopełnienie obowiązujących regulacji, tak aby minimalizować ryzyko popełniania błędów podczas sporządzania opinii o wartości nieruchomości oraz ujednolicić praktykę wykonywania zawodu przez rzeczoznawców majątkowych. Jak wskazuje wiceminister inwestycji i rozwoju Artur Soboń, niewłaściwie sporządzone opinie o wartości nieruchomości skutkują niepotrzebnym przedłużaniem toczących się postępowań administracyjnych i sądowych. To konieczność rozpatrywania odwołań, brak pewności dla obywateli i dla inwestorów, czy zostali potraktowani sprawiedliwie. To ogromne niepotrzebne koszty i czas, który spowalnia proces inwestycyjny (Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej [MFiPR], 2019).

Odmienne zdanie na temat istoty standardów ma aktualny Prezydent PFSRM Tomasz Ciodyk który ocenił, że problemy, jakie występują w związku z wykonywaniem operatów szacunkowych, nie wynikają z braku lub ułomności standardów wyceny. Głównym problemem jest według niego jakość stanowionego prawa. Przykładem tego mogą być regulacje dotyczące wyceny nieruchomości przejmowanych pod drogi publiczne, które są nieprzejrzyste, nieszczegółowe, wzajemnie spreczne, dające możliwość dokonywania odmiennych interpretacji. Są one również różnie rozumiane przez poszczególne sądy administracyjne. Standardy powinny zajmować się metodyką wyceny, warsztatem codziennej pracy rzeczoznawców majątkowych. Jednak nie powinny zbyt szczegółowo i szablonowo przesądzać o konkretnych rozwiązaniach merytorycznych. Zawód rzeczoznawcy

majątkowego ma charakter ekspercki. Rzeczoznawcy majątkowi są sędziami wartości (PFSRM, 2021).

Przyjmując, że standardy nie powinny zbyt szczegółowo regulować metodyki wyceny, wydaje się, że taką rolę powinna pełnić fachowa literatura branżowa, która na chwilę obecną nie jest wystarczająca. Niewątpliwie w chwili obecnej istnieje bardzo wiele obszarów problemowych w wycenie nieruchomości, których rozwiązania musi podejmować się pojedynczy rzeczoznawca majątkowy, co powoduje dużą niepewność u odbiorców wycen, zwłaszcza tych którzy nie działają profesjonalnie na rynku nieruchomości. Wydaje się, że z perspektywy dalszego funkcjonowania zawodu, do którego zaufanie spada, niezbędne są prace nad ujednoczeniem sposobu wyceny każdego rodzaju nieruchomości, przy jednoczesnym uwzględnieniu faktu, że koncepcja wyceny osadzona jest na gruncie ekonomii. Takie są oczekiwania odbiorców wycen. Nie bez znaczenia jest tutaj fakt, że w Polsce brak jest oficjalnej specjalizacji wśród rzeczoznawców majątkowych, potwierdzanej np. certyfikatami, co utrudnia potencjalnym klientom wybór specjalisty w konkretnym zakresie, zwłaszcza w przypadku zleceń o bardziej skomplikowanym charakterze. O ile niektórzy z rzeczoznawców dobrowolnie odmawiają zleceń, które wykraczają poza ich kompetencje, z pewnością nie jest to praktyka powszechna, czego konsekwencje przekładają się na całe środowisko zawodowe. Sami rzeczoznawcy, jak wynika z badań przeprowadzonych na przełomie lat 2016/2017 na grupie 150 osób, wskazują standardy jako ważne dla funkcjonowania zawodu (70%) (Rącka i Palicki, 2017).

3.1.3. System kształcenia i doskonalenia zawodowego

Aby proces wyceny przebiegał prawidłowo, a w jego wyniku otrzymywana była realna wartość nieruchomości, rzeczoznawcy majątkowi muszą być wyposażeni w odpowiednią wiedzę i kompetencje. Kompetencje te powinny być wystarczające nie tylko do wyceny typowych nieruchomości, ale także tych o bardziej złożonym charakterze, jak również praw do nieruchomości np. służebności gruntowej, przesyłu czy maszyn i urządzeń, gdyż zgodnie z przepisami prawa, nadanie uprawnień państwowych predysponuje każdego rzeczoznawcę majątkowego do wyceny wszystkich rodzajów nieruchomości i praw do nieruchomości. Wydaje się, że system kształcenia przyszłych adeptów zawodu powinien odpowiadać swoim zakresem uzyskiwanym później uprawnieniom.

Wycena nieruchomości jest dziedziną nauki o interdyscyplinarnym charakterze, wymagająca przede wszystkim wiedzy technicznej, prawnej i ekonomicznej. Zostało to zauważone w momencie tworzenia zawodu, czego skutkiem było to, że do 1998 r. kandydat

na rzeczoznawcę majątkowego musiał posiadać wykształcenie techniczne, ekonomiczne lub prawnicze. W latach 1998-2004 do zawodu dopuszczono wszystkie osoby z wykształceniem wyższym magisterskim, aby ponownie w latach 2004-2007 przywrócić obowiązek podstawowego wykształcenia kierunkowego. Pod koniec roku 2007 znowu powrócono do konieczności posiadania wyższego wykształcenia magisterskiego, a z kolei tzw. deregulacja zawodu doprowadziła do tego, że wystarczające dla kandydata na rzeczoznawcę majątkowego jest wykształcenie wyższe licencjackie, bez wskazania specjalizacji.

Wśród rzeczoznawców dominuje wykształcenie techniczne (46%) i ekonomiczne (35%) (Małkowska i Uhruska, 2018a), przy czym należy przypuszczać, że będzie się to zmieniać, z uwagi na zmianę przepisów, zwłaszcza mając na uwadze, że w miarę upływu lat będzie ubywać z rynku rzeczoznawców majątkowych, którzy uzyskali uprawnienia w latach 1992-1997 (na 5 lutego 2021 r. 3 181 osób), w okresie kiedy obowiązywało wykształcenie kierunkowe.

Zawód rzeczoznawcy majątkowego cieszy się dużą popularnością wśród studentów kierunków związanych z gospodarką nieruchomościami. Z badań przeprowadzonych w 2010 na grupie 103 studentów specjalności „Gospodarowanie Nieruchomościami” na Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie wynika, że treścią programową, której zdaniem studentów powinno być najwięcej jest wycena nieruchomości (17%) – studenci mieli możliwość wyboru z 10 podstawowych bloków. Z badań wynika ponadto, że aż 65% studentów jest zainteresowanych zdobyciem uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego, zdecydowanie mniej zainteresowanych jest zdobyciem pozostałych licencji, pośrednika i zarządcy, obowiązujących jeszcze w chwili przeprowadzania badania (Marona i Głuszak, 2011). Również z badań przeprowadzonych na Wydziale Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego na studiach stacjonarnych I-go stopnia kierunku „Informatyka i Ekonometria”, specjalność „Wycena, Zarządzanie i Obrót Nieruchomościami”, przeprowadzonego pod koniec I-go semestru w latach akademickich 2009/2010, 2010/2011, 2011/2012 wynika, że największym powodzeniem wśród studentów cieszy się zawód rzeczoznawcy majątkowego, w latach akademickich 2009/2010 i 2010/2011 zainteresowanych tym zawodem było ponad 60% studentów, a w roku 2011/2012 ponad 50% (Kokot, 2013). Zbliżone wyniki wykazały badania studentów kierunków związanych z gospodarką nieruchomościami. Zainteresowanie wyceną nieruchomości potwierdzają także badania przeprowadzone wśród 367 studentów sześciu polskich uniwersytetów na przełomie lat 2011/2012. Najwięcej ankietowanych również wybrało jako najbardziej preferowany blok programowy związany z wyceną nieruchomości (16,7%), spośród 10 opcji wyboru. W dalszej

kolejności przekłada się to na zainteresowanie zdobyciem uprawnień zawodowych, które planuje aż 57,6% studentów, więcej niż w przypadku pozostałych licencji (Marona i Gluszek, 2014).

Pierwszym elementem przygotowania do zawodu są studia podyplomowe z wyceny nieruchomości (nie obowiązują absolwentów studiów wyższych objętych minimum programowym studiów podyplomowych). W latach 2010-2014 zakres studiów różnił się nieco od aktualnego, ale różnice nie były znaczne.

Z badań przeprowadzonych wśród kandydatów na rzeczoznawców majątkowych z całej Polski w 2014 r. wynika, że kandydaci różnie oceniają jakość kształcenia, które przebyli w drodze do zdobycia uprawnień zawodowych, jednakże wszystkie szczeble edukacji w oczach ich absolwentów uzyskały finalnie ocenę w granicach średniej „3” w skali od 1 do 5. W odniesieniu do zdobywanej wiedzy ekonomicznej kandydatów zapytano czy w procesie kształcenia przekazano im wiedzę w zakresie wyceny nieruchomości jako składnika portfela inwestycyjnego oraz porównywania lokaty kapitału na rynku nieruchomości z innymi lokatami na rynku kapitałowym. Na pierwsze pytanie 58%, a na drugie 73% ankietowanych odpowiedziało raczej lub zdecydowanie nie. Mając na uwadze, że zgodnie z UGN, rzeczoznawca poza wycenami nieruchomości może sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego, zbadano czy podczas praktyki zawodowej kandydaci uczestniczyli w sporządzaniu opracowań i ekspertyz niebędących operatami szacunkowymi. Odpowiedzi przedstawia poniższa tabela (Nawrocka, 2014).

Tab. 7. Zestawienie odpowiedzi kandydatów na rzeczoznawców majątkowych na zadane pytanie dotyczące rodzaju czynności wykonywanych podczas praktyki zawodowej

Rodzaj czynności, w których uczestniczył kandydat na RzM podczas praktyki zawodowej:	Tak	Nie
Analiza rynku nieruchomości oraz doradztwo w zakresie tego rynku	14%	86%
Analiza efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju	3%	97%
Analiza skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych	9%	91%
Oznaczenie przedmiotu odrębnej własności lokali	37%	63%
Określanie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości	26%	74%

Rodzaj czynności, w których uczestniczył kandydat na RzM podczas praktyki zawodowej:	Tak	Nie
Określanie wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora	23%	77%
Wycena nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości	14%	86%
Wycena nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości	6%	94%

Źródło: Nawrocka, 2014.

Powyższe wyniki jednoznacznie wskazują, że kandydaci na rzeczoznawców majątkowych są słabo przygotowani do wykonywania innych czynności niż wycena nieruchomości. Ponadto według 51% respondentów zmiany wprowadzone przepisami deregulacyjnymi a więc ułatwiającymi dostęp do zawodu, są niesłuszne, 30% kandydatów zmiany uważa za słuszne, a 19% nie ma zdania na ten temat. Respondenci w większości (78%) uważają ponadto, że wprowadzone zmiany spowodują, że jakość przygotowania kandydatów do wykonywania zawodu będzie niższa. Kandydaci uważają, że zakres wiedzy, jaką powinni opanować w świetle nowych przepisów prawa, jest węższy (89% respondentów) (Nawrocka, 2014).

Z badania przeprowadzonego w lutym 2016 r. na rzeczoznawcach z województwa pomorskiego, którzy zdobyli uprawnienia w latach 2010-2014 wynika, że nowi rzeczoznawcy majątkowi dobrze zdają sobie sprawę, że ich umiejętności nie są jeszcze doskonałe. Wśród ankietowanych rzeczoznawców majątkowych panuje pogląd, że każdy nowy rzeczoznawca majątkowy potrzebuje doświadczonego mentora, który wprowadzi go w świat wycen (73%). Autorka stawia otwarte pytanie czy podmioty stanowiące konkurencję są taką współpracą zainteresowane. Zwłaszcza, że z badań wynika, że tylko 12% nowych rzeczoznawców pracuje u innego rzeczoznawcy, większość wybrała do realizacji zawodu jednoosobową działalność gospodarczą (Nawrocka, 2016).

Należy w tym miejscu zaznaczyć, że respondenci wszystkich przytoczonych powyżej badań to w zdecydowanej większości osoby, które zdobywały kwalifikacje przed deregulacją zawodu, a więc obowiązywało ich posiadanie wyższego wykształcenie magisterskiego (obecnie licencjackie) oraz odbycie 12-miesięcznych praktyk, w trakcie których sporządzali 15 operatów szacunkowych (obecnie 6-miesięczne, w trakcie których sporządzane jest sześć operatów). Elementem egzaminu pisemnego było ówczynie, poza pytaniami testowymi,

także zadanie do rozwiązania. Zarówno kandydaci, jak i młodzi rzeczoznawcy zdobywający wiedzę w ówczesnych warunkach wskazują na niedostatki w swojej wiedzy i kompetencjach.

Również z badań przeprowadzonych później, wśród 130 rzeczoznawców majątkowych zrzeszonych w lokalnych organizacjach zawodowych, wśród których jednak dominowały osoby z ponad 10-letnim stażem w zawodzie, których wyniki opublikowano w 2017 r., wynika, że system kształcenia rzeczoznawców nie jest satysfakcjonujący. Na pytanie czy wiedza zdobyta podczas kształcenia w celu zdobycia uprawnień zawodowych jest wystarczająca do wykonywania zawodu, aż 78% ankietowanych odpowiedziało „nie”. Taka ocena nie zależała od podstawowego wykształcenia respondentów, chociaż na największe braki w wiedzy wskazali prawnicy, a także od długości wykonywania zawodu. Z badań wynika ponadto, że większość rzeczoznawców uznaje pewne przedmioty objęte minimum programowym studiów podyplomowych jako zbędne, największy odsetek odpowiedzi dotyczył zagadnień prawnych, choć ankietowani byli w tej kwestii mocno podzieleni. Zdecydowanie większa zgodność wśród ankietowanych była w zakresie oceny brakujących w programie zagadnień. Respondenci wskazywali na brak zajęć praktycznych, brak rzeczywistych przykładów wycen nieruchomości, brak szczegółowych analiz rynku i zasad wyceny według prawa cywilnego (KC, KPC, orzecznictwo). W odpowiedzi na pytanie o zagadnienia realizowane w zbyt wąskim wymiarze czasowym wskazano na zajęcia o charakterze praktycznym, technikę sporządzania operatu szacunkowego, ekonomiczne aspekty wyceny, statystykę, ekonometrię i matematykę finansową, a także ocenę stanu technicznego budynków i budowli. Analiza odpowiedzi w zakresie praktyk zawodowych wskazuje, że 60% ankietowanych odbyło praktyki w formie indywidualnej. Respondenci docenili poziom merytoryczny prowadzących praktykę i bezpośrednich opiekunów, narzekali jednak na zbyt mało czasu jaki im poświęcono, jak i na brak chęci dzielenia się wiedzą (Kucharska-Stasiak i Żróbek, 2017).

Wszystkie powyższe źródła wskazują, że deregulacja zawodu nie znajduje poparcia wśród rzeczoznawców majątkowych, a także, co interesujące, wśród kandydatów na rzeczoznawców, dla których oznacza ona łatwiejszą ścieżkę do zdobycia uprawnień. Wiedza i umiejętności zdobywane na 12-miesięcznych praktykach była oceniana przez kandydatów jako niewystarczająca, co pozwala przypuszczać, że obecnie sytuacja w tym zakresie kiedy praktyki zostały ograniczone do sporządzenia sześciu operatów szacunkowych w ciągu minimum 6-miesięcy, jest dla młodych adeptów zawodu jeszcze trudniejsza, zwłaszcza że w ostatnich latach rośnie znaczenie praktyk w formie grupowych warsztatów zawodowych, na co ma wpływ między innymi prawnie uregulowane wynagrodzenie za prowadzenie praktyk,

w wysokości istotnie niższej od rynkowego, pobieranego przez indywidualnych rzeczoznawców przed wprowadzeniem norm ustawowych, nawet przy uwzględnieniu zmniejszenia liczby koniecznych do przygotowania przez kandydatów projektów operatów.

Wydaje się, że konieczne są zmiany w systemie edukacji, w szczególności większy nacisk na ekonomiczną wiedzę kandydatów. Zasady ekonomiczne muszą być uwzględnione w programach nauczania. Nacisk należy położyć w szczególności na bliższy związek między teorią ekonomii a codzienną praktyką rzeczoznawców majątkowych (Żróbek i in., 2016). Dla odbiorców wycen niewątpliwie najważniejszym elementem całego procesu wyceny jest otrzymana w jego wyniku wartość. Brak zrozumienia ekonomicznego pojęcia wartości przez rzeczoznawców będzie prowadził do dewaluacji zawodu.

Rzeczoznawcy majątkowi zdecydowanie wskazali, że na ścieżce edukacji brak jest wystarczającej liczby zajęć praktycznych. Jest to element, który powinien być realizowany przede wszystkim w trakcie praktyk zawodowych. Praktyki w obecnym kształcie skupiają się przede wszystkim na sporządzeniu wymaganych przepisami prawa operatów, które mają posłużyć do zdania egzaminu. Nie obejmują one bardzo wielu aspektów praktycznej działalności rzeczoznawcy majątkowego. Nie jest możliwe prawidłowe przygotowanie kandydata do wykonywania zawodu poprzez odbycie praktyki w formie grupowych warsztatów, zwłaszcza mając na uwadze, jak szeroki zakres kompetencji przewiduje ustawodawca dla rzeczoznawcy majątkowego. Wydaje się, że przy zachowaniu tak szerokiego zakresu kompetencji jakie dają uprawnienia, zasadne byłoby dopuszczanie praktyk wyłącznie w formie indywidualnej, na co wskazują młodzi rzeczoznawcy majątkowi. Czas szkolenia powinien być zdecydowanie dłuższy niż przewiduje obecnie ustawa. W mojej ocenie praktyka powinna mieć formę aplikacji, zbliżonej do funkcjonującej w zawodach prawniczych, co z kolei powinno zachęcić doświadczonych rzeczoznawców majątkowych do takiej współpracy.

Innym rozwiązaniem mogłaby być specjalizacja rzeczoznawców majątkowych obowiązująca w niektórych krajach, polegająca na zdobywaniu osobnych uprawnień do wyceny różnego rodzaju nieruchomości lub praw do nieruchomości. Jednakże, jak wynika z badań przeprowadzonych na próbie 150 polskich rzeczoznawców na przełomie lat 2016/2017, 70% ankietowanych na pytanie czy jedne uprawnienia powinny obejmować możliwość wyceny wszystkich rodzajów nieruchomości, odpowiedziało twierdząco (Adamuscin i in., 2017).

Bardzo istotnym elementem, zwłaszcza biorąc pod uwagę niedoskonałości systemu kształcenia kandydatów do zawodu, jest doskonalenie zawodowe rzeczoznawców majątkowych. W 2018 r., po kilku latach przerwy, przywrócono konieczność

dokumentowania doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych w formie punktowej. Co więcej ustawodawca wskazał, że połowa punktów musi dotyczyć warsztatów organizowanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Kierunek ten jest na pewno słuszny, gdyż motywuje rzeczoznawców majątkowych do tego aby poszerzać wiedzę i kompetencje. Bardzo słuszne jest również założenie aby szkolenia odbywały się w formie zajęć praktycznych. Na rynku dostępne są szkolenia organizowane przez różne podmioty, m. in. przez:

- PFSRM,
- lokalne stowarzyszenia zrzeszone w PFSRM,
- lokalne stowarzyszenia niezrzeszone w PFSRM,
- prywatne firmy szkoleniowe,
- pojedynczych rzeczoznawców majątkowych.

W poniższej tabeli przedstawiono wybrane szkolenia oferowane na rynku rzeczoznawcom majątkowym, których organizacja planowana jest w miesiącach kwiecień-czerwiec 2022 r. wraz z cenami dla rzeczoznawcy majątkowego (pominięto ceny dla członków danego stowarzyszenia – w przypadku gdy organizatorem szkolenia jest stowarzyszenie – które zazwyczaj są niższe)³⁶.

Tab. 8. Zestawienie wybranych szkoleń oferowanych na rynku rzeczoznawcom majątkowym w okresie od kwietnia do czerwca 2022 r.

Tematyka szkolenia	Organizator	Liczba godzin [h]	Koszt szkolenia [zł/h]*	Forma szkolenia
Wycena przedsiębiorstwa	Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych	16	75/94	on-line
Wybrane praktyczne problemy związane z pracą rzeczoznawcy majątkowego ze szczególnym uwzględnieniem	Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych	4	87,5/125	on-line

³⁶ Data pozyskiwania informacji: 20.04.2022 r.

Tematyka szkolenia	Organizator	Liczba godzin [h]	Koszt szkolenia [zł/h]*	Forma szkolenia
orzecznictwa sądów powszechnych				
Wycena nakładów	Śląskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	4	37,5	on-line
Korzystanie z katalogów. Ćwiczenia praktyczne - przedmiarowanie i obmiarowanie	Śląskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	4	37,5	on-line
Efekty sąsiedztwa, a ceny nieruchomości	Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	3	50/83	on-line
Oplata planistyczna w prognozie finansowej oraz studium przypadków wyceny dla określenia opłaty planistycznej po uchwaleniu planu	Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	8	25/31	on-line
Geoportal i inne portale przestrzenne wspomagające prace rzeczoznawcy majątkowego	Pomorskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	8	25	on-line
Analiza procedury wyceny oraz wycena dla różnych opłat dotyczących nieruchomości	Pomorskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	8	25	on-line
1) Analiza rynku na potrzeby wyceny nieruchomości	Środkowopomorskie Stowarzyszenie	24	46	stacjonarne

Tematyka szkolenia	Organizator	Liczba godzin [h]	Koszt szkolenia [zł/h]*	Forma szkolenia
2) Rzeczoznawca majątkowy jako biegły w postępowaniach cywilnych o zachowek oraz tzw. sprawach działowych 3) Wycena ograniczonych praw rzeczowych i wpływ na oszacowanie nieruchomości praw zobowiązaniowych na gruncie egzekucji sądowej z nieruchomości”	Rzeczoznawców Majątkowych			
Odszkodowania, przeznaczenie i szkoda w przepisach i orzecznictwie sądów administracyjnych	Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu	8	24	on-line
1) Geoportal i inne portale przestrzenne wspomagające pracę rzeczoznawcy majątkowego, nowe przepisy w prawie geodezyjnym i kartograficznym oraz prawie budowlanym ważne dla rzeczoznawcy majątkowego 2) Wycena nieruchomości i upraw rolnych 3) Operat szacunkowy jako podstawa ustalenia opłaty planistycznej	Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego	20	70**	stacjonarne

Tematyka szkolenia	Organizator	Liczba godzin [h]	Koszt szkolenia [zł/h]*	Forma szkolenia
1) Określanie wartości rynkowej gruntu metodą pozostałościową w sektorze deweloperskim 2) Praktyczne wskazówki wyceny roślin ozdobnych i wieloletnich upraw sadowniczych	Świętokrzyskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	12	71**	stacjonarne
Problemy związane z wykonywaniem operatów szacunkowych w kontekście postępowań prowadzonych przed KOZ	Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości Oddział Warszawski	4	22,5	on-line
Księga wieczysta jako źródło informacji o stanie prawnym nieruchomości w praktyce rzeczoznawcy majątkowego	Vestri	6	20	e-learnig
Zasady zawierania umów i przyjmowania zleceń przez rzeczoznawców majątkowych w stanie prawnym od 1 stycznia 2021 roku. Edycja z kompletem dokumentacji prawnej	Vestri	6	20	e-learnig
Wdrożenie Ogólnego Rozporządzenia o Ochronie Danych (RODO) w praktyce rzeczoznawcy majątkowego. Edycja z kompletem dokumentacji	Vestri	6	20	e-learning

Tematyka szkolenia	Organizator	Liczba godzin [h]	Koszt szkolenia [zł/h]*	Forma szkolenia
prawnej. Stan prawny obowiązujący od 4 maja 2019 roku				
Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym - zagadnienia praktyczne i prawne	Vestri	6	20	e-learnig

* pierwsza z kwot dotyczy rzeczoznawców majątkowych sfederowanych w PFSRM, druga pozostałych

** koszt z noclegiem

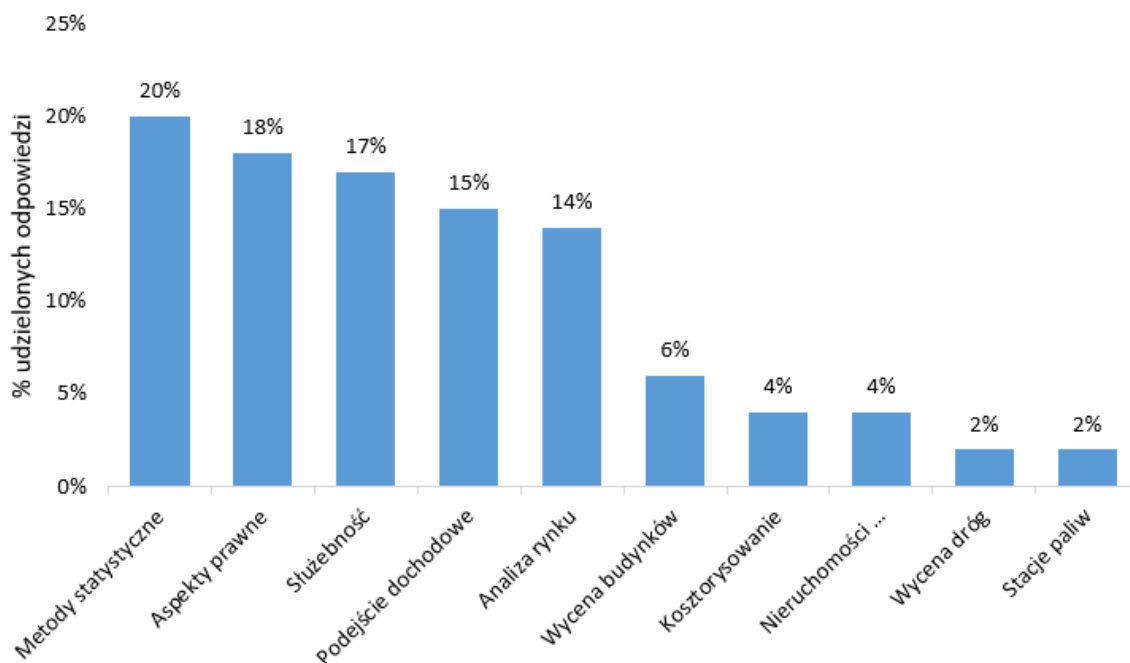
Źródło: opracowanie własne na podstawie: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM). *Szkolenia*. Pobrane z: <https://pfsrm.pl/edukacja> (dostęp: 06.04.2022); Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych (ŚSRM). *Szkolenia*. Pobrane z: <http://www.srm.com.pl/szkolenia,m,mg,20> (dostęp: 06.04.2022); Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych (MSRM). *Szkolenia*. Pobrane z: <https://msrm.org.pl/szkolenia> (dostęp: 06.04.2022); Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych (PTRM). *Szkolenia*. Pobrane z: <http://www.ptm.com.pl/index.php/kategoria,Szkolenia,25.html> (dostęp: 06.04.2022); Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych (ŚSRM). *Szkolenia*. Pobrane z: <https://ssrm.biz.pl/szkolenia-aktualne/> (dostęp: 06.04.2022); Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu (SRMWP). *Warsztaty i szkolenia*. Pobrane z: <https://rzeczoznawcy-kalisz.pl/warsztaty-i-szkolenia/> (dostęp: 06.04.2022); Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. *Szkolenia*. Pobrane z: <https://www.srmww.pl/> (dostęp: 06.04.2022); Świętokrzyskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych (ŚSRM). *Szkolenia*. Pobrane z: <https://ssrm.kielce.pl/category/szkolenia-ssrm/> (dostęp: 06.04.2022); Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości (PSRWN) Oddział Warszawski. *Szkolenia i warsztaty*. Pobrane z: <https://wycena-nieruchomosci.com.pl/szkolenia-i-warsztaty-dla-rzeczoznawcow-majatkowych/> (dostęp: 06.04.2022); Strona internetowa Vestri.pl. *Dostępne szkolenia i warsztaty*. Pobrane z: <https://www.vestri.pl/index.php?i=53> (dostęp: 06.04.2022).

W ostatnim czasie dostępność szkoleń wzrosła, z uwagi na to, że w związku z pandemią COVID-19, pojawiła się znacznie szersza oferta doskonalenia zawodowego w formie on-line, zwłaszcza ze strony lokalnych stowarzyszeń, które wcześniej zdecydowanie preferowały organizację szkoleń w formie stacjonarnej. Forma zdalna umożliwia udział w

szkoleniach organizowanych przez lokalne stowarzyszenia rzeczoznawcom z całej Polski. Taki sposób realizacji przekłada się też na niższy koszt udziału w szkoleniu.

Z badań przeprowadzonych na początku 2021 r. przez PFSRM na grupie 840 rzeczoznawców, będących jej członkami, wynika, że są oni zainteresowani przede wszystkim szkoleniami w zakresie:

Rys. 12. Rodzaj szkoleń, jakimi są zainteresowani rzeczoznawcy



Źródło: Zespół redakcyjny kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy”, 2021.

Na trzech pierwszych miejscach znalazły się metody statystyczne w wycenie i w analizach rynku, aspekty (zawilości) prawne oraz problematyka sporządzania operatów dotyczących służebności, w tym służebności przesyłu. Warto podkreślić, że wielu ankietowanych skorzystało z możliwości wskazania interesujących ich tematyki szkoleń. Z przeprowadzonych badań wynika także, że rzeczoznawcy majątkowi poszukują opracowań teoretycznych i konkretnych wskazówek praktycznych w opracowaniach książkowych. Tylko nieliczna grupa respondentów nie korzysta w swojej pracy z opracowań metodycznych i literatury (Zespół redakcyjny kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy”, 2021). Powyższe wyniki wskazują, że rzeczoznawcy są zainteresowani doskonaleniem zawodowym, w konkretnym zakresie i praktycznym wymiarze, co środowisko powinno im umożliwić.

3.1.4. System oceny pracy rzeczoznawcy majątkowego

Rzecznik majątkowy z tytułu swojej działalności ponosi odpowiedzialność zawodową, cywilną i karną. Ponadto ocenie przez tzw. komisję arbitrażową może podlegać konkretny operat szacunkowy. Skłania to do wniosku, że rzeczoznawcy ponoszą istotną odpowiedzialność za wykonywaną pracę, co powinno przekładać się na jakość, rzetelność i bezstronność wykonywanych przez nich operatów. Zwłaszcza, że postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców znacząco różni się od postępowań dyscyplinarnych prowadzonych wśród innych grup zawodowych, jak np. adwokatów, radców prawnych, notariuszy czy lekarzy. Nie ma w nim bowiem etapu wstępnego, w którym rzecznik dyscyplinarny danego zawodu samodzielnie bada, czy wszcząć postępowanie dyscyplinarne. Wobec rzeczoznawcy od razu wszczyna się postępowanie – jest on *a priori* osobą obwinioną. Dopiero potem umożliwia się mu złożenie wyjaśnień. Minister zawiadamia rzeczoznawcę o wszczęciu postępowania i przekazaniu sprawy do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. A podstawą do wszczęcia postępowania, jak i odmowy, jest jedynie skarga (Starzewski, 2019). Po zakończeniu postępowania dyscyplinarnego – tj. utrzymaniu bądź zmiany decyzji – rzeczoznawcy przysługuje prawo do złożenia skargi na takie rozstrzygnięcie do sądu administracyjnego, w którym skarżący jest praktycznie pozbawiony możliwości powoływania dowodów. Zdecydowanej większości innych grup zawodowych ustawodawca zagwarantował prawo do rozpoznania odwołania przez sąd powszechny (Pietkiewicz, 2016).

Rzecznik majątkowy niewypelniający obowiązków w zakresie wykonywania swoich czynności zgodnie z przepisami, ze szczególną starannością, przy zachowaniu zasad etyki zawodowej oraz bezstronności lub w zakresie doskonalenia kwalifikacji zawodowych czy zachowania tajemnicy zawodowej, podlega odpowiedzialności zawodowej. Mogą być wobec niego orzeczone następujące kary dyscyplinarne (art. 178.2 UGN):

- upomnienie,
- nagana,
- zawieszenie uprawnień zawodowych na okres od 3 miesięcy do 1 roku,
- zawieszenie uprawnień zawodowych do czasu ponownego złożenia egzaminu z wynikiem pozytywnym,
- pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ponownego ubiegania się o ich nadanie,
- pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ubiegania się o ponowne ich nadanie po upływie 3 lat od dnia ich pozbawienia.

Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, jako organ sprawujący nadzór nad działalnością zawodową rzeczoznawców, przekazuje postępowanie do rozpoznania KOZ (Dydenko, 2006). Komisja ustala, czy działania zawodowe rzeczoznawcy majątkowego były wykonywane z należyłą starannością i zgodnie z przepisami prawa oraz standardami. Aby doszło do takiego postępowania nie może od dnia otrzymania przez organ informacji o zaistnieniu okoliczności mogących stanowić podstawę do pociągnięcia do odpowiedzialności zawodowej upłynąć trzy lata, licząc od dnia zaistnienia tych okoliczności. Przy czym za okoliczności określa się sporządzenie przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego. W stosunku do rzeczoznawców powołanych, wyznaczonych lub ustanowionych przez sąd, prokuratora lub komornika, postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczyna się wyłącznie na skutek skargi złożonej przez sąd lub prokuratora. Na podstawie wyników postępowania wyjaśniającego minister właściwy orzeka w drodze decyzji o zastosowaniu jednej z kar dyscyplinarnych lub o umorzeniu postępowania. Postępowania toczące się przed KOZ prowadzone są w przypadku pojawienia się skargi na działalność rzeczoznawcy.

Jak wynika z informacji umieszczonych w zestawieniu wszczętych i zakończonych spraw z tytułu odpowiedzialności zawodowej przez Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, od 1999 r. do 2016 r. wszczęto 1177 postępowań z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, z czego ukarano 894 rzeczoznawców (Jędrak, 2019). Z 894 rzeczoznawców, 266 otrzymało upomnienie, 360 naganę. W pozostałych przypadkach karą było odebranie uprawnień, w połowie przypadków na okres 3-miesiący, w pozostałych przypadkach były to kary wyższe. Z danych nie wynika ilu rzeczoznawców zostało poddanych karze, z pewnością były przypadki, że jeden rzeczoznawca został ukarany więcej niż raz. Widoczna jest rosnąca tendencja w odniesieniu do liczby składanych skarg, która do roku 2009 zwykle nie przekraczała 60 rocznie, podczas gdy w latach późniejszych kształtowała się w zakresie od 71 do 110 rocznie. Z kolei w końcowym okresie objętym statystykami wyraźnie widoczna jest tendencja do zaostrzenia kar, począwszy od 2012 roku zdecydowanie wzrosła liczba zawieszeń uprawnień zawodowych. W latach 2014-2016 pojawiły się też pierwsze kary pozbawienia uprawnień³⁷.

Inną formą kontroli pracy rzeczoznawców majątkowych jest ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, sprawami z tego zakresu zajmują się tzw. komisje arbitrażowe. Na podstawie art. 157 UGN, oceny prawidłowości sporządzenia operatu

³⁷ Opracowano na podstawie: Departament Gospodarki Nieruchomościami Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa, 2016.

szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny, mając na względzie następujące zasady:

- organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych wyznacza zespół oceniający w składzie co najmniej 2 rzeczoznawców majątkowych,
- w ocenie nie mogą brać udziału rzeczoznawcy majątkowi, wobec których zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego lub inne przesłanki, które mogą budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności,
- w przypadku gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd,
- sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego.

Komisje tego rodzaju mogą być powoływane przez stowarzyszenia lub związki stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych. Przykładem komisji powołanej przez związek stowarzyszeń jest Komisja Arbitrażowa przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (Jędrak, 2019). Zgodnie z § 11 Regulaminu działania komisji arbitrażowej PFSRM, uchwalonym przez Radę Krajową PFSRM w dniu 5 marca 2012 r., zmienionym Uchwałą Nr 12/06/2018 z dnia 12 czerwca 2018 r. przez Radę Krajową PFSRM, ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego polega na bezstronnym sprawdzeniu przez Zespół Oceniający, spełnienia przez rzeczoznawcę majątkowego – autora operatu szacunkowego, wymagań przepisów prawa i przywołanych w operacie standardów zawodowych, w szczególności w zakresie:

- kompletności i podstaw prawnych wyceny,
- odpowiedniości i zasadności wykorzystanych danych oraz przyjętych założeń,
- prawidłowości przyjętych podejść, metod i technik wyceny, a także poprawności obliczeń,
- właściwości i zasadności analiz, opinii i wniosków.

W przypadku negatywnej oceny spełnienia tych warunków, Zespół Oceniający wskazuje, jakie przepisy prawa i standardy nie zostały dochowane i czy może to mieć wpływ na wartość określoną w ocenianym operacie. W ramach oceny nie dokonuje się wyceny nieruchomości. Oznacza to, że ocenie nie podlega wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym, w szczególności dokładność otrzymanego wyniku. Ponadto, pomimo iż komisja zawiera w opinii wytyczne w zakresie prawidłowej metodyki wyceny, a także analizy

rynku, z racji tego, że w ramach oceny nie dokonuje się ponownej wyceny nieruchomości, nie bada czy wskazane rozwiązania teoretyczne są faktycznie możliwe do zastosowania w praktyce, mając na uwadze charakter rynku nieruchomości i specyfikę wycenianej nieruchomości.

Ważną zmianą w zakresie oceny prawidłowości operatu szacunkowego jaka miała miejsce w ostatnich latach było uchylenie pkt 1a art. 157 UGN. Zgodnie z tym przepisem, operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, od dnia wydania tej oceny tracił charakter opinii o wartości nieruchomości. Z dniem wydania oceny negatywnej organizacja zawodowa miała obowiązek publikacji przez okres 12 miesięcy na swojej stronie internetowej informacji o tej ocenie. Obecnie negatywna ocena operatu szacunkowego nie wycofuje go z obrotu prawnego. Zmiana przepisów ograniczyła sankcje cywilne grożące rzeczoznawcy majątkowemu z tytułu negatywnie zweryfikowanego operatu. Ówczesnie negatywna opinia komisji arbitrażowej skutkowała nienależytym wykonaniem przez rzeczoznawcę majątkowego zobowiązania w rozumieniu art. 471 KC. Rzeczoznawca był więc zobowiązany do naprawienia klientowi szkody, najczęściej poprzez zapłatę odszkodowania (Jędruszek, 2011). Aktualnie negatywna ocena operatu szacunkowego ma charakter niewiążącej opinii eksperckiej o charakterze opiniodawczym.

W uzasadnieniu do nowelizacji wskazano, że przyczyną uchylenia przepisu jest powszechna praktyka wielokrotnej oceny tego samego operatu szacunkowego przez różne organizacje zawodowe, celem znalezienia takiej, która oceni operat negatywnie, zgodnie z intencją zamawiającego. Taka praktyka była naganna etycznie, z przepisu mającego wyegzekwować najwyższą jakość wycen uczyniono skuteczne narzędzie do eliminacji „niechcianych” operatów szacunkowych, zwłaszcza mając na uwadze, że wycofanie operatu z obrotu prawnego było pozbawione instancji odwoławczej (Drobyszewska, 2018). Z badań przeprowadzonych w odniesieniu do opinii wydanych w latach 2013-2015 przez różne komisje oceniające wynika, że około 85% postępowań zakończyło się negatywnymi ocenami. Jako najczęściej popełniane przez rzeczoznawców majątkowych błędy członkowie komisji wskazywali w pierwszej kolejności błędy w analizie i charakterystyce rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny, a także błędy w przedstawianiu obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem (Betke i Zyga, 2017).

Za największe obszary problemowe w obszarze oceny operatów szacunkowych przez organizacje zawodowe należy uznać (Departament Gospodarki Nieruchomościami Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, 2015):

- brak możliwości oceny poprawności określenia wartości nieruchomości,

- brak jednolitych zasad oceny prawidłowości sporządzania operatu szacunkowego,
- brak przepisów dotyczących wielokrotnego oceniania prawidłowości sporządzania operatu szacunkowego,
- brak możliwości odwołania się od oceny operatu szacunkowego,
- oddzielenie odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego za czynności przy sporządzaniu operatu szacunkowego od oceny dokumentu,
- brak odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego w związku z wykonywaniem oceny operatów szacunkowych.

Każdy rzeczoznawca majątkowy, niezależnie od odpowiedzialności dyscyplinarnej ponosi także odpowiedzialność cywilną i karną. Odpowiedzialność cywilna ponoszona jest na podstawie art. 415 KC – *kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia*. Odpowiedzialność karna wynika z kolei z art. 46 Ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny. (Dz. U. 2022 poz. 1138). Poszkodowany na podstawie tego art. może żądać naprawienia wyrządzonej przestępstwem szkody, a po uzyskaniu korzystnego dla siebie wyniku wytaczać sprawy cywilne o odszkodowanie. Inicjowanie postępowań karnych jest szczególnie atrakcyjne, gdyż proces karny, w przeciwieństwie do procesu cywilnego, nie wymaga co do zasady uiszczania opłat. (Zbylut-Górska i Górski, 2020).

Wydaje się, że świadomość rzeczoznawców w tym zakresie jest niewystarczająca. Ponadto, istotnym mankamentem wszystkich form egzekwowania odpowiedzialności jest fakt, że przyczyną wszczęcia postępowania jest z reguły niezadowolenie odbiorcy wyceny, który w tej lub innej formie skarży się na rzeczoznawcę. Ponieważ odbiorcę co do zasady interesuje określona w operacie wartość, główną przyczyną składania skarg jest niezadowolenie z otrzymanego wyniku, który stanowi podstawowe kryterium oceny pracy rzeczoznawcy majątkowego przez rynek. Taki system powoduje, że osoby, które wykonują operaty niezgodnie ze sztuką, ale zgodnie z oczekiwaniami klienta, w praktyce nie podlegają żadnej kontroli.

3.2. Czynniki występujące przy wycenach dla potrzeb postępowań sądowych

3.2.1. Biegły sądowy w polskim systemie prawnym

Duża część rzeczoznawców majątkowych pełni dodatkowo funkcję biegłego sądowego. Biegłym ds. wyceny nieruchomości w polskim systemie prawnym może zostać wyłącznie osoba, która posiada uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego, a ponadto (§ 12 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych):

- korzysta z pełni praw cywilnych i obywatelskich,
- ukończyła 25 lat życia,
- posiada teoretyczne i praktyczne wiadomości specjalne w danej gałęzi nauki, techniki, sztuki, rzemiosła, a także innej umiejętności, dla której ma być ustanowiona,
- daje rękojmię należytego wykonywania obowiązków biegłego,
- wyrazi zgodę na ustanowienie jej biegłym.

Biegli ustanawiani są przy sądach okręgowych przez prezesów tychże sądów, na okres 5 lat. Obecnie w Polsce funkcjonuje 47 sądów okręgowych (www.dane.gov.pl). Biegły ustanowiony przy jednym z sądów może pełnić funkcję także w sądach z innego okręgu, przy czym nie istnieje ogólnokrajowa lista biegłych. Z usług biegłego sądowego, a dokładniej z jego opinii, korzystają głównie sądy cywilne, ale także sądy karne, sądy rodzinne, prokuratury, komornicy, syndyci oraz policja. Każdy biegły przed rozpoczęciem pełnienia funkcji składa przyrzeczenie w następującym brzmieniu: *„Świadomy znaczenia moich słów i odpowiedzialności przed prawem przyrzekam uroczyście, że powierzone mi obowiązki biegłego wykonam z całą sumiennością i bezstronnością”* (§ 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych z późn. zm.). Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych dla wydania opinii w postępowaniu cywilnym, w przypadku biegłych rzeczoznawców majątkowych:

- Stawka wynagrodzenia biegłych powołanych przez sąd za każdą rozpoczętą godzinę pracy, zwana dalej „stawką”, wynosi – w zależności od stopnia złożoności problemu będącego przedmiotem opinii, nakładu pracy oraz warunków, w jakich opracowano opinię – od 1,28% do 1,81% kwoty bazowej dla osób zajmujących kierownicze stanowiska państwowe, której wysokość określa ustawa budżetowa, zwanej dalej „kwotą bazową”.
- Stawki są wyższe dla osób posiadających tytuły naukowe: doktora, doktora habilitowanego i profesora, mieszczą się w przedziale od 2,55% do 3,93%.
- W razie szczególnie złożonego charakteru problemu będącego przedmiotem opinii, stawka może być podwyższona do 50%.
- Wydatki poniesione przez biegłego, niezbędne dla wydania opinii, w tym w szczególności wydatki materialowe, amortyzację aparatury badawczej oraz koszty dojazdu na miejsce wykonania czynności, biegły dokumentuje za pomocą faktur lub

rachunków albo kopii tych dokumentów, a w razie ich braku – za pomocą oświadczenia.

Kwota bazowa wynosi obecnie 1789,42 zł (Ustawa budżetowa na rok 2023). Stawka godzinowa biegłego waha się więc między kwotą 22,90 zł a 32,39 zł. Po podniesieniu o 50%, w przypadku złożonego charakteru problemu będącego przedmiotem opinii, otrzymujemy przedział 34,35 zł – 48,59 zł. Nieco wyżej kształtują się stawki dla biegłych posiadających tytuły naukowe, najwyższa stawka godzinowa obowiązująca dla biegłych z tytułem profesora wynosi 70,32 zł, po podwyższeniu 105,48 zł. Należy zaznaczyć, że na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat stawka wynagrodzenia biegłych nie została podwyższona, a wręcz uległa niewielkiemu spadkowi. Kwota bazowa w 2009 r. wyniosła 1835,35 zł, była więc o 45,93 zł wyższa od obecnej. Z drugiej strony przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w III kwartale 2009 r. wyniosło 3 114 zł brutto, podczas gdy w III kwartale 2022 r. 6 481 zł rocznie (www.wynagrodzenia.pl/gus). Na przestrzeni lat ma miejsce istotny spadek realnego wynagrodzenia biegłych, z uwagi na dodatni wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (za wyjątkiem lat 2015-2016), który w 2022 r. wyniósł 14,4%, licząc rok do roku. Co więcej, obowiązująca od 1 stycznia 2023 r. minimalna stawka wynagrodzenia za godzinę pracy wynosi 22,70 zł, a od 1 lipca 2023 r. będzie wynosić 23,50 zł (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 13 września 2022 r. w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej w 2023 r.), co oznacza, że minimalna stawka za godzinę pracy biegłego, na poziomie 22,90 zł, będzie od niej niższa.

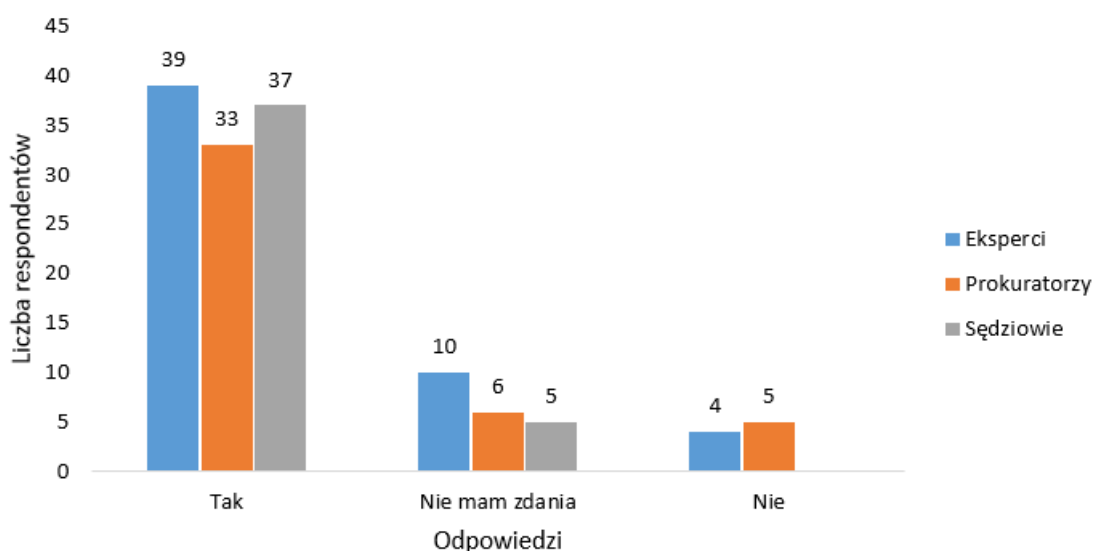
W Polsce nie istnieje kompleksowa ustawa regulująca działalność biegłych sądowych, mimo że w 2014 r. projekt takiej ustawy został opracowany, a następnie objęty kontrolą Najwyższej Izby Kontroli. W okresie od dnia 8 września 2014 r. do dnia 19 lutego 2015 r. miała miejsce kontrola NIK, którą objęto okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 16 stycznia 2015 r., z której wynika, że: zaproponowane w projekcie ustawy o biegłych sądowych zmiany przepisów są niewystarczające dla zagwarantowania prawidłowego i efektywnego funkcjonowania instytucji biegłych w wymiarze sprawiedliwości. Wypracowany z udziałem Ministra Sprawiedliwości kształt projektu ustawy o biegłych sądowych może w niewielkim stopniu spełnić założony cel oraz niesie ryzyko konieczności szybkiej jego nowelizacji. Ponadto nie odpowiada on na wyzwania, jakie pociąga za sobą zmiana procedury karnej od 1 lipca 2015 r. (NIK, 2015). Projekt ostatecznie został odrzucony.

Co istotne, NIK skrytykował także aktualny model funkcjonowania biegłych, wskazując przede wszystkim na to, że:

- nie gwarantuje powoływania w postępowaniach sądowych i przygotowawczych osób, które zapewniają wydawanie prawidłowych merytorycznie, rzetelnych i terminowych opinii,
- nie zapewnia odpowiedniego procesu weryfikacji kompetencji kandydatów na biegłych sądowych, jak również umożliwia powoływanie jako biegłych osób niedających rękojmi należytego wykonywania czynności biegłego, co ma negatywny wpływ na sprawność prowadzonych postępowań sądowych.

Z badania ankietowego przeprowadzonego przez NIK w październiku 2014 r. wśród sędziów, prokuratorów i ekspertów wynika, że ustawa o biegłych jest wyczekiwana przez wszystkie grupy respondentów, zwłaszcza przez sędziów.

Rys. 13. Czy należy uregulować funkcjonowanie biegłych w wymiarze sprawiedliwości jednym, całościowym aktem prawnym rangi ustawowej?



Źródło: NIK, 2015.

Kolejny projekt pod roboczą nazwą „Ustawa o biegłych” powstał pod koniec 2018 r. (www.bieglysadowy.info). Zasadniczą nowością, którą proponowano w projekcie była certyfikacja biegłych przez Instytut Ekspertyz Sądowych, który miałby ponadto kompetencje do zawieszania i pozbawiania biegłych pełnienia funkcji. Projekt zakładał powstanie centralnej (krajowej) listy biegłych oraz instytucji certyfikowanych – w systemie teleinformatycznym administrowanym i udostępnianym przez ministra sprawiedliwości. Niestety projekt nie zakładał kompleksowej regulacji w zakresie kluczowej z perspektywy biegłych, kwestii wynagrodzeń za sporządzanie opinii, zakładając że zostanie to określone w

drodze rozporządzenia. Projekt zakładał przyspieszenie wypłaty wynagrodzeń, ale przy jednoczesnym otwarciu sądowi możliwości do odmowy jego przyznania, w przypadku gdy opinia jest niepełna, nierzetelna lub została wydana ze znacznym nieusprawiedliwionym opóźnieniem.

Projekt ustawy został mocno skrytykowany przez środowisko biegłych sądowych, głównie z uwagi na (Tomaszewski, 2019):

- Fakt, że ustawa nie usuwa głównych problemów: niewystarczającej liczby biegłych, relatywnie niskiego poziomu opiniowania, słabego mechanizmu selekcji kandydatów na biegłych i weryfikacji ich kompetencji.
- Pozbawienie władzy sądowniczej wpływu na dobór biegłych oraz wybór osoby biegłego w konkretnej sprawie.
- Niebezpieczeństwo ograniczenia niezależności i bezstronności biegłych.
- Niezgodność z przepisami procesowymi (KPK., KPC).
- Brak sprecyzowania statusu biegłego i „biegłego strony”.
- Brak zasad wynagradzania i waloryzacji wynagrodzeń.
- Fakt, że o certyfikacji biegłych decyduje podmiot, który sam opiniuje.
- Uzależnienie wypłaty 1/2 wysokości wynagrodzenia od tego, czy opinia będzie stanowiła podstawę orzekania, a nie za wydaną opinię.

Jeszcze w 2019 r. projekt został wycofany z dalszych prac legislacyjnych. Do chwili obecnej nie ma nowego projektu kompleksowej ustawy regulującej funkcjonowanie biegłych sądowych. Prowadzone są prace nad zamieszczeniem list biegłych sądowych ze wszystkich sądów okręgowych w jednym systemie teleinformatycznym w ramach projektu pn. „Wymiana danych pomiędzy sądami powszechnymi a samorządami zawodowymi”, tj. w Rejestrze Osób Biorących Udział w Postępowaniu Sądowym („ROBUS”), (www.bip.brpo.gov.pl).

Obecny system funkcjonowania instytucji biegłego sądowego w Polsce zdecydowanie nie zachęca do pełnienia tej funkcji przez najwyższej klasy specjalistów w swoich dziedzinach, między innymi z uwagi na bardzo niskie stawki wynagrodzeń, nieadekwatne do stawek rynkowych. Również na tle Europy, stawki wynagrodzeń polskich biegłych kształtują się zdecydowanie poniżej średniej (Projekt ForensicWatch, 2016). Opinia biegłego stanowi szczególny rodzaj dowodu w postępowaniu sądowym, podlega ocenie zgodnie z art. 233 KPC na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów, jednak z uwagi na specyficzny charakter dowodu z opinii biegłego ocena ta jest o tyle ograniczona, że nie może wkraczać w zakres wiedzy specjalnej (Dzierżanowska, Studzińska, 2015). Operat szacunkowy, w

postaci którego, zgodnie z przepisami prawa, przedstawiana jest każda wycena nieruchomości, jest z kolei specyficznym rodzajem opinii biegłego. Sytuacja biegłego ds. wyceny nieruchomości jest szczególna, gdyż po pierwsze napotyka on na różnego rodzaju bariery i ryzyka związane z pełnieniem funkcji, po drugie zaś na problemy o merytorycznym charakterze związane ze specyfiką działania rynku nieruchomości oraz nieruchomości jako przedmiotu wyceny. Z drugiej strony, jak wynika z badań aktowych przeprowadzonych przez Instytut Wymiaru Sprawiedliwości (Ostaszewski i in., 2016), najczęściej powoływany przez sąd biegłym jest właśnie specjalista z zakresu wyceny/szacowania nieruchomości. Biegły z tej dziedziny został powołany w 12,9% analizowanych spraw sądowych. Należy zauważyć także, że aż 37% opinii prywatnych składanych do akt sprawy dotyczy właśnie nieruchomości. Widać więc wyraźnie, że rzeczoznawca majątkowy często bierze udział w postępowaniu sądowym, a jakość jego pracy ma istotne znaczenie w wielu procesach.

3.2.2. Specyfika wyceny na potrzeby postępowań sądowych

Już samo wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego wiąże się z dużą odpowiedzialnością, zaś w przypadku pełnienia funkcji biegłego sądowego w tym zakresie, ta odpowiedzialność jest jeszcze większa. Poprawna wycena nieruchomości w dużym stopniu opiera się na osobistej wiedzy, doświadczeniu oraz analizie wielu istniejących zmiennych (Hager i Lord, 1985; Lai i Wang, 1998; Quan i Quigley, 1991). Oznacza to niewątpliwie, że biegłymi sądowymi ds. wyceny nieruchomości powinny zostawać osoby o wysokich kwalifikacjach, posiadające doświadczenie w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego, charakteryzujące się nienaganną postawą moralną.

W przypadku operatów wykonywanych na zlecenie sądów pierwszą istotną różnicą w stosunku do zleceń rynkowych jest duży stopień sformalizowania tej współpracy oraz konieczność przestrzegania wielu procedur. Już sam sposób zlecenia opinii ma charakter formalny i zazwyczaj odbywa się następujący sposób:

- poprzez telefoniczne zapytanie o możliwość wykonania opinii,
- poprzez mailowe zapytanie o możliwość wykonania opinii,
- poprzez przesłanie akt do biegłego,
- poprzez przesłanie listownego zawiadomienia z prośbą o podjęcie akt.

O ile w dwóch pierwszych przypadkach, po zapoznaniu się z tezą dowodową, biegły może zdecydować czy wykona wycenę nieruchomości, to w dwóch kolejnych jest możliwości podjęcia takiej decyzji pozbawiony. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, biegły może odmówić wydania opinii tylko w szczególnych wypadkach i z ważnych przyczyn.

Analiza ustaw procesowych prowadzi do wniosku, że bezpodstawne uchylanie się od wykonania czynności biegłego sankcjonowane jest przez nie karą. Z drugiej strony, w literaturze podnosi się nieodpowiedzialną wręcz postawę części biegłych sądowych podejmujących się opracowania każdej opinii – niezależnie od tego czy są kompetentni czy też nie (Olszak-Pawłowska, 2009). W praktyce jest przyzwolenie na odmowę sporządzania opinii przez biegłych ds. wyceny nieruchomości, zarówno w sytuacji kiedy biegły przyznaje, że mimo iż teoretycznie zakres opinii mieści się w granicach dziedziny, w której został ustanowiony, nie posiada on wystarczających kompetencji do jej wydania, jak również w sytuacji nadmiernego obciążenia zleceniami. Wynika to z faktu, że w interesie sądu jest z całą pewnością to, żeby sporządzona opinia była wysokiej jakości, jak również aby została wykonana w jak najkrótszym czasie. Niemniej jednak przyjmując akta z sądu, nawet znając treść tezy dowodowej, biegły bez ich szczegółowej analizy często nie wie dokładnie co jest przedmiotem i jaki jest zakres wyceny. O ile na rynku rzeczoznawca uzgadnia ze zleceniodawcą przedmiot, zakres i cel wyceny, w przypadku wycen na zlecenie sądów po prostu otrzymuje treść zlecenia, a w przypadku jakichkolwiek niejasności może je wyjaśnić wyłącznie drogą formalną.

Biegły ma do wykonania wiele czynności administracyjnych, których typowo rzeczoznawca majątkowy nie wykonuje. Przede wszystkim musi podjąć kontakt ze wszystkim stronami postępowania, w celu umówienia oględzin wycenianej nieruchomości, najczęściej w formie wysyłki pism drogą pocztową, choć coraz częściej zdarza się, że w aktach dostępne są adresy mailowe czy numery telefonów, co ułatwia kontakt. Inne czynności administracyjne to m. in. pisanie wniosków o przedłużanie terminu na sporządzanie opinii, przygotowywanie karty pracy biegłego, odpisywanie na skargi stron dotyczące przyznanej przez sąd wysokości wynagrodzenia za opinie czy też kontrola wypłaty wynagrodzenia – zdarza się, że proces wypłaty wynagrodzenia rusza dopiero po upomnieniu się o nie przez biegłego.

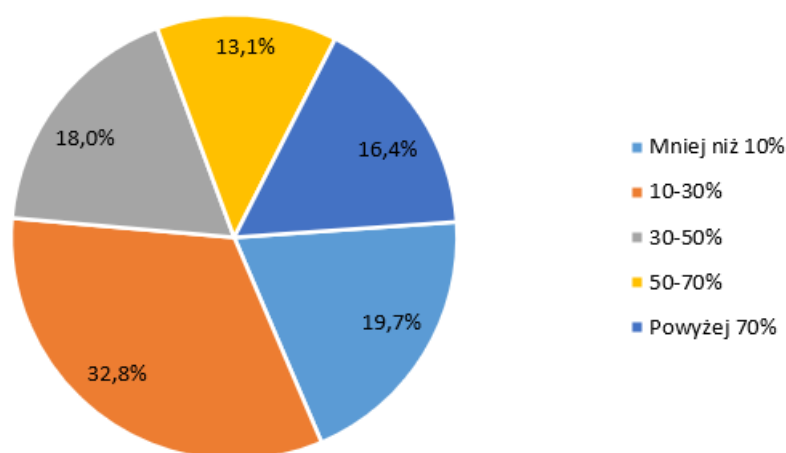
Bardzo specyficzna jest sytuacja związana z samym ustalaniem wysokości wynagrodzenia za opinię i jego wypłatą. W warunkach rynkowych rzeczoznawca zawsze umawia się z klientem na wysokość wynagrodzenia przed wykonaniem usługi, której wykonanie jest uzależnione od wzajemnej akceptacji jego wysokości. W przypadku zleceń wykonywanych dla sądu, biegły wnioskuje o określoną wysokość wynagrodzenia, ale nie ma pewności, ani co do tego czy otrzyma zapłatę we wnioskowanej kwocie, ani kiedy to nastąpi. Z badań aktowych przeprowadzonych przez Instytut Wymiaru Sprawiedliwości (Ostaszewski i in., 2016) wynika, że średni czas od zwrotu opinii do wydania postanowienia o przyznaniu wynagrodzenia to ponad 25 dni. Z kolei czas upływający od wydania

postanowienia o przyznaniu wynagrodzenia do skierowania rachunku do wypłaty wynosi średnio prawie 40 dni. Tym samym, łączny czas od zwrotu akt sprawy wraz z opinią do skierowania rachunku do wypłaty wynosi prawie 65, przy czym należy mieć na uwadze, że skierowanie rachunku do wypłaty nie jest równoznaczne z wypłatą wynagrodzenia. W praktyce, wynagrodzenia są wypłacane nie wcześniej niż po dwóch miesiącach od złożenia opinii, zwykle jest to czas od trzech do sześciu miesięcy. W szczególnych przypadkach biegły na wypłatę wynagrodzenia czeka nawet kilka lat.

Przy wycenach rynkowych, dokumenty niezbędne do wykonania operatu szacunkowego zazwyczaj dostarcza osoba zlecająca. W przypadku zleceń sądowych cały niezbędny do wydania opinii materiał dowodowy powinien znajdować się w aktach sprawy, w praktyce bywa z tym różnie.

Kolejną specyfiką zleceń sądowych jest konieczność odpowiadania na pytania i zarzuty stron postępowania i sądu do operatu szacunkowego. Strony mają prawo odnieść się do opinii biegłego, w konsekwencji czego zadają biegłemu pytania, bądź wprost kwestionują opinię, w całości lub w części. Biegły, w zależności od decyzji sądu, odnosi się do zastrzeżeń w formie pisemnej opinii uzupełniającej lub w formie ustnej, podczas stawiennictwa w sądzie, bądź od niedawna, w formie stawiennictwa on-line. Ankietowani przez autorkę w 2019 r. biegli byli podzieleni co do tego do jakiego odsetka opinii otrzymują pisma z uwagami/zarzutami od stron postępowania z prośbą o wyjaśnienia, co przedstawia poniższy wykres.

Rys. 14. Odsetek wycen, w których biegli otrzymują pisma z uwagami/zarzutami od stron postępowania z prośbą o wyjaśnienia

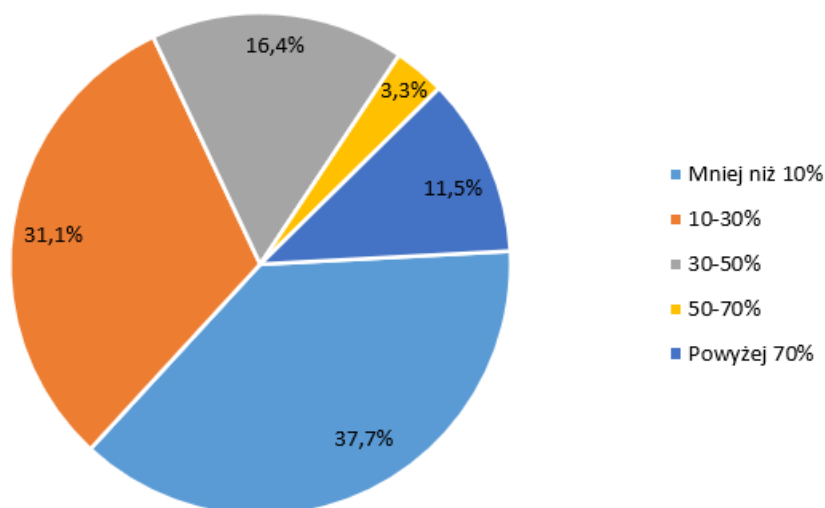


Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych przeprowadzonych wśród biegłych w 2019 r.

Dominującą odpowiedzią było 10-30% (33% ankietowanych), 20% biegłych udzieliło odpowiedzi, że w mniej niż 10% przypadkach. Z kolei 16% respondentów wskazało, że otrzymuje pisma z zarzutami aż w przypadku powyżej 70% wykonywanych wycen. 57% badanych nie koryguje opinii po uwagach wniesionych przez strony, za wyjątkiem błędów oczywistych lub rachunkowych. Z kolei 41% biegłych koryguje opinię częściowo, w zakresie w jakim uwagi stron wydają im się trafne.

Nieco rzadziej biegli wydają ustne opinie uzupełniające. Większość biegłych (38%) na pytanie o to w jakiej części spraw są wzywani na stawiennictwo do sądu wybrało odpowiedź mniej niż 10%, co przedstawia poniższy wykres.

Rys. 15. Odsetek spraw, w których biegli są wzywani na stawiennictwo do sądu



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych przeprowadzonych wśród biegłych w 2019 r.

Charakterystyczne dla zleceń sądowych jest to, że w porównaniu do zleceń rynkowych, znaczna część z nich dotyczy wycen nieruchomości o skomplikowanym charakterze, wycen praw do nieruchomości (np. służebności), praw zobowiązaniowych (najem, dzierżawa), a także sporządzania ekspertyz innego rodzaju. W zleceniach pozasądowych przedmiotem wyceny są zwykle nieruchomości, które są przedmiotem obrotu rynkowego, w sprawach sądowych znacznie częściej występują sytuacje, w których przedmiotem wyceny jest nieruchomość specyficzna, której potencjalna sprzedaż w warunkach rynkowych jest mało prawdopodobna.

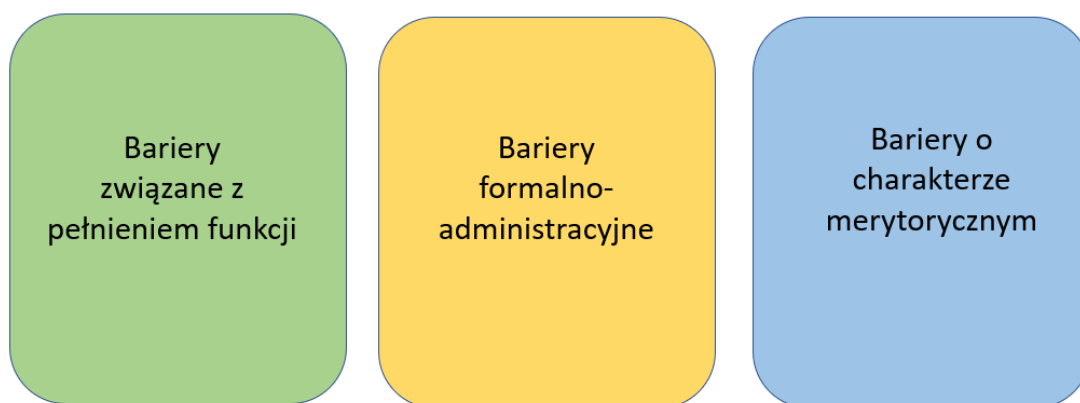
Pomimo tak dużej specyfiki zleceń wykonywanych na zlecenie sądów, zwłaszcza pod kątem formalno-prawnym, brak jest szczegółowych uregulowań i szkoleń w zakresie

oczekiwań sądu w stosunku do biegłych i sporządzanych przez nich opinii. Powoduje to, że nierzadko biegli nie mają wiedzy i znajomości obowiązujących ich przepisów (Ostaszewski i in., 2016). Przed przystąpieniem do pełnienia funkcji biegli otrzymują od sądu podstawowe informacje dotyczące kwestii formalnych, ale z całą pewnością nie rozwiązują one bardzo wielu problemów, jakie biegli napotykają w toku swojej współpracy z sądami. Sądy nie prowadzą obowiązkowych szkoleń w tym zakresie. Od kilku lat szkolenie takie jest organizowane odpłatnie (koszt udziału mieści się w granicach od 3000 do 4 000 zł) przez PFSRM, jednakże nie jest ono obowiązkowe.

3.2.3. Szczególne bariery instytucjonalne występujące przy sporządzaniu wycen nieruchomości na zlecenie polskich sądów

Bariery, na które napotykają biegli sądowi rzeczoznawcy majątkowi, możemy podzielić na trzy kategorie przedstawione na poniższym rysunku.

Rys. 16. Grupy barier występujących przy sporządzaniu wycen nieruchomości na zlecenie sądów



Źródło: opracowanie własne

Do najbardziej istotnych barier występujących przy sporządzaniu wycen nieruchomości na zlecenie polskich sądów, związanych z pełnieniem funkcji, według rzeczoznawców majątkowych należą (Gusta, 2021; Turek-Czecharowska, 2020):

- długi, trudny do oszacowania czas oczekiwania na wypłatę wynagrodzenia,
- niska stawka wynagrodzenia,
- ryzyko związane z nieprzyznaniem wynagrodzenia we wnioskowanej wysokości,
- realny spadek wysokości przyznawanego wynagrodzenia w momencie kiedy rzeczoznawca staje się płatnikiem podatku VAT,
- braku równomiernego zlecania opinii przez sądy,

- formalny sposób kontaktu z sądem i stronami,
- konieczność pisemnego odpowiadania na pytania/zarzuty stron postępowania do opinii,
- konieczność osobistego stawiennictwa w wyznaczonych dniach/godzinach, brak przewidywalności czasu trwania rozprawy/opóźnienia,
- stres związany z obroną opinii w sądzie.

Kwestie związane z wynagrodzeniami biegłych od dawna stanowią obszar problematyczny i powinny zostać kompleksowo uregulowane w oczekiwanej przez wszystkich ustawie o biegłych. Stawka wynagrodzenia jest niezmienna od lat, co budzi coraz większe niezadowolenie, zwłaszcza w kontekście stałego od kilku lat wzrostu minimalnego wynagrodzenia, które w lipcu 2023 roku przekroczy najniższą stawkę oferowaną biegłym, oraz wysokiej inflacji. Dodając do tego niepewność wypłaty wynagrodzenia we wnioskowanej przez biegłego kwocie, która w praktyce rośnie wraz ze wzrostem całkowitej kwoty na fakturze (a więc w sprawach złożonych, o skomplikowanym charakterze), a także długi, nieznanym czasem oczekiwania na wypłatę wynagrodzenia można się spodziewać odpływu najlepszych ekspertów z list biegłych sądowych. W wielu sprawach opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego ma kluczowe znaczenie dla wyniku procesu, tym samym ważne jest aby charakteryzowała się wysoką jakością. Słaba opinia może prowadzić do konieczności powołania kolejnego biegłego, a tym samym do generowania niepotrzebnych kosztów transakcyjnych i wydłużenia postępowania. Już teraz problemem jest długi okres oczekiwania na opinie biegłych (Projekt ForensicWatch, 2015). Zwłaszcza w okręgach spoza dużych miast wojewódzkich niedobór biegłych ds. wyceny nieruchomości jest widoczny. Problem niskich wynagrodzeń biegłych, jak i zwłoki w ich wypłacie występuje także w innych krajach europejskich (m. in. Czechy, Chorwacja), ale są także kraje, głównie w Europie Zachodniej, w których praca biegłych jest finansowo doceniana (m. in. Holandia, Niemcy) (Projekt ForensicWatch, 2016). Kolejną kwestią problemową jest realny spadek wysokości przyznawanego wynagrodzenia w momencie kiedy rzeczoznawca majątkowy staje się płatnikiem podatku VAT, którego stawka wynosi 23%. Dla biegłego podatek VAT ma charakter neutralny, natomiast dla stron postępowania, które są osobami fizycznymi oznacza wzrost kosztów związanych ze sporządzeniem opinii o 23%. Jak wskazują rzeczoznawcy, sądy często rozpatrują wysokość wynagrodzenia w kwocie brutto, co przekłada się na to, że biegli którzy stają się płatnikami podatku VAT zauważają realny spadek swoich wynagrodzeń. Płatnikami podatku VAT są zazwyczaj biegli, którzy prowadzą działalność na nieco większą skalę. Z pewnością część osób ogranicza swoją działalność aby nie przekroczyć

przychodu, powyżej którego będą zobowiązani do opłacania podatku VAT, co z kolei skutkuje wykonywaniem mniejszej liczby opinii sądowych, niż byłoby to faktycznie możliwe. Najlepszym rozwiązaniem byłoby podmiotowe zwolnienie biegłych sądowych z bycia płatnikami podatku VAT, niezależnie od wysokości obrotów prowadzonej przez nich działalności.

Biegli wskazują także na niedogodności związane z dużą liczbą czynności administracyjnych niezbędnych do wykonania przy pracy na zlecenie sądu, a także z koniecznością odpowiadania na zarzuty stron (w formie pisemnej lub ustnej) i związane z tym stres. Oczywiście czynności tych nie da się wyeliminować, ale wiedza, że stanowią one dla wielu osób bariery w pełnieniu funkcji biegłego jest niewątpliwie istotna. Kwestionowanie operatu szacunkowego pojawia się zasadniczo przy wycenach sporządzanych dla Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, do celów publicznych, oraz sądów, sporadycznie przy wycenach dla banków czy innych klientów. W sprawach pozasądowych jeżeli pojawiają się uwagi do operatu, to ze strony zlecającego. Po otrzymaniu opinii sądowej każda ze stron postępowania może wypowiedzieć się na jej temat, co oznacza iż w skrajnych przypadkach zarzuty do opinii biegłego przedstawia nawet kilka osób. Z badań przeprowadzonych przez autorkę w 2019 r. wśród biegłych sądowych wynika, że w przypadku 51% z nich, perspektywa zarzutów/uwag do opinii formułowanych przez strony nie wpływa na ich sposób postępowania przy sporządzaniu wyceny. 44% respondentów zauważa taki wpływ i określa go jako pozytywny dla jakości opinii. Większość (82%) badanych wskazała, że co do zasady nie mają problemu z obroną dobrze sporządzonej opinii podczas stawiennictwa w sądzie, ale 16% odpowiedziało, że sposób zachowania i zadawania pytań przez strony postępowania może doprowadzić do nie obronienia przez nich dobrze sporządzonej opinii. Ponadto, aż 71% ankietowanych wskazało, że na sali sądowej pytania stron są formułowane w ten sposób aby doszukać się błędów w opinii i zdyskredytować biegłego w oczach sądu. Odmiennego zdania było 29% rzeczoznawców, którzy wskazali, że podczas składania przez nich ustnej opinii uzupełniającej padają głównie pytania merytoryczne, mające na celu wyjaśnienie stronom niezrozumiałych zagadnień opinii. Na sali sądowej z pewnością przydatne są pewne kompetencje interpersonalne, w szczególności duża odporność na stres i bycie dobrym mówcą. Z pewnością wielu kompetentnych rzeczoznawców majątkowych, posiadających wiedzę i doświadczenie pretendujące ich do pełnienia funkcji biegłego, właśnie z uwagi na konieczność odpowiadania na zarzuty stron, w tym zeznawanie na rozprawach sądowych, nie decyduje się na wpis na listę biegłych.

Do kluczowych barier o charakterze formalno-administracyjnym rzeczoznawcy zaliczają: (Gusta, 2021; Ewelina Turek-Czecharowska, 2020):

- niejasno sformułowane tezy dowodowe dla biegłego (zarówno w zakresie przedmiotu opinii, jak i zakresu czynności),
- brak wystarczającego materiału dowodowego (dokumentów niezbędnych do sporządzenia opinii w aktach sprawy) – m. in. wypisu z rejestru gruntów, kartoteki budynków i kartoteki lokali, wypisu i wyrysu z rysunku planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, dokumentacji projektowej (projektu architektoniczno-budowlany), powierzchni użytkowej budynków będących przedmiotem opinii, dokumentów wskazujących poczynione nakłady przez stronę(y) postępowania,
- tezy dowodowe wykraczające poza kompetencje biegłego ds. wyceny nieruchomości,
- zbyt krótki termin na sporządzenie opinii (ze względu na jej pracochłonność).

Dobrze sformułowana teza dowodowa dla biegłego to klucz do prawidłowego sporządzenia opinii. Podkreśla się, że niezależnie od wszystkiego biegły powinien trzymać się wytycznych sądu zawartych w tezie dowodowej. W związku z powyższym, dla dobra sprawy, teza dowodowa powinna być jasna, klarowna, niepozostawiająca wątpliwości. Niestety zdarzają się sytuacje, w których sąd, zamiast samodzielnego formułowania tezy dowodowej, dopuszcza dowód z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości na okoliczności wskazane w pismach stron. W pismach tych, zwykle brakuje wszystkich istotnych dla biegłego informacji niezbędnych do ustalenia zakresu opinii. Biegły może oczywiście wyjaśnić z sądem wątpliwości, ale z uwagi na sformalizowaną formę kontaktu jest to utrudnione i czasochłonne.

Z brakami w niezbędnej do sporządzenia opinii dokumentacji biegli zazwyczaj radzą sobie w ten sposób, że pozyskują ją samodzielnie. Pomimo, iż, zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1969 r. (sygn. akt I Cr 140/69), zadaniem biegłego *„nie jest ustalenie stanu faktycznego sprawy, lecz naświetlenie i wyjaśnienie okoliczności z punktu widzenia posiadanych przez biegłego wiadomości specjalnych przy uwzględnieniu zebranego i udostępnionego biegłemu materiału sprawy”*, w praktyce istnieją dwie przyjęte przez biegłych metody postępowania: biegły zwraca akta postępowania sądowi, zaznaczając, że nie jest w stanie odpowiedzieć na postawioną tezę dowodową, wskazując jednocześnie, jakie dokumenty są niezbędne, by móc wypełnić postawione mu zadanie lub występuje po niezbędne dokumenty bezpośrednio do stron procesowych (Pietkiewicz, 2016). Pomimo, iż pozyskiwanie dokumentów teoretycznie

wykracza poza obowiązki biegłego, ze względu na ekonomikę procesową wydaje się być korzystniejszą formą uzupełnienia braków w źródłach niezbędnych do sporządzenia opinii. Z badań przeprowadzonych przez Instytut Wymiaru Sprawiedliwości (Ostaszewski i in., 2016) wynika, że biegli stosunkowo często samodzielnie pozyskują dodatkowe dane lub dokumenty, zarówno od stron postępowania, jak i od różnych organów. Potwierdzają to także badania ankietowe przeprowadzone przeze mnie w 2019 r., z których wynika, że większość biegłych (42%) pozyskuje dodatkowe dokumenty od stron postępowania z pominięciem sądu oraz samodzielnie z odpowiednich urzędów i instytucji lub gromadzi potrzebne materiały na własną rękę z odpowiednich urzędów i instytucji (37%). W większości przypadków biegły nie spotyka się z odmową udostępnienia koniecznych materiałów. Samodzielne gromadzenie dodatkowych materiałów przez biegłego nie spotyka się również z zarzutami za strony sądu (Sobków, 2017).

W przypadku tezy dowodowej wykraczającej poza kompetencje biegłego ds. wyceny nieruchomości 47% biegłych sporządza opinię tylko w części, która dotyczy dziedziny, w której są ustanowieni. 31% jeżeli uznaje, że posiada odpowiednią wiedzę, sporządza opinię w całości. Pozostali rzeczoznawcy nie sporządzają takiej opinii niezależnie od posiadanej wiedzy. W przypadku nierealnego terminu na sporządzenie wyceny, wyznaczonego przez sąd, większość biegłych wnosi o jego przedłużenie na kilka dni przed jego upływem (64%). Tylko 36% robi to niezwłocznie po zapoznaniu się z aktami sprawy. Pozytywny wpływ na jakość wycen nieruchomości miałyby z pewnością ściślejsza współpraca sądu z biegłym, zwłaszcza w zakresie jasności formułowanej tezy dowodowej, dokumentów niezbędnych do sporządzenia opinii oraz ustalenia realnego, akceptowalnego przez sąd i biegłego terminu niezbędnego na sporządzenie opinii (Gusta, 2021).

Spośród problemów, które zakwalifikowano jako bariery o charakterze merytorycznym, występujące przy wycenie nieruchomości, a wynikające ze specyfiki nieruchomości, rynku nieruchomości, uwarunkowań behawioralnych i kulturowych, biegli rzeczoznawcy za najbardziej istotne uznają (Gusta, 2021):

- brak wytycznych metodycznych w zakresie wyceny co bardziej skomplikowanych nieruchomości/praw do nieruchomości i związaną z tym konieczność samodzielnego opracowywania/dopasowywania sposobu wyceny na potrzeby sporządzenia konkretnej opinii,
- duże zróżnicowanie tematyki spływających spraw sądowych i związaną z tym konieczność posiadania wiedzy w bardzo szerokim zakresie.

Wskazane powyżej problemy nie występują wyłącznie przy wycenach sądowych, ale z uwagi na to, że wyceny na zlecenie sądów to często sprawy skomplikowane, wymagające szerokiej wiedzy merytorycznej i stosowania nieszablonowych rozwiązań metodycznych, szczególnie ujawniają się właśnie na gruncie opinii sporządzanych przez biegłych. Dodając do tego konieczność szczegółowego wyjaśniania zastosowanych rozwiązań metodycznych, na polecenie sądu, problemy te w obszarze opinii sądowych nabierają wyjątkowo istotnego znaczenia.

Rozdział 4. Pozostałe wybrane czynniki determinujące proces wyceny nieruchomości w Polsce

Niezwykle istotnym czynnikiem wpływającym na proces wyceny jest dostęp do informacji – o nieruchomościach, cenach i innych parametrach wykorzystywanych przy sporządzaniu operatów. Brak informacji odpowiada za większość nieracjonalnych zachowań podmiotów rynkowych, a nieefektywność informacyjna rodzi niepotrzebne koszty transakcyjne, których nie należy utożsamiać wyłącznie z wydatkami ponoszonymi na dotarcie do informacji. Równie ważnym czynnikiem, niejednokrotnie nawet ważniejszym, staje się utrata pozycji negocjacyjnej rzeczoznawcy majątkowego, skutkująca wymiernymi stratami. Brak zaufania nabywców usługi rodzi dla obydwu stron transakcji koszty, które można określić „kosztami nieuczciwości” (Reszke i Czechowski, 2017).

Dostęp do informacji o nieruchomościach i cenach ulega sukcesywnie poprawie. Jednakże proces ten następuje zbyt wolno, w sposób niejednorodny w skali kraju, a zakres danych możliwych do pozyskania przez rzeczoznawców, nawet przy ich dużej determinacji, nadal nie jest kompletny, co wpływa na wysokie koszty transakcyjne. Rzeczoznawca ma dziś sporo możliwości pozyskania informacji o nieruchomościach porównawczych z innych źródeł niż akt notarialny. Natomiast to od niego zależy jak dużo czasu poświęci na ich gromadzenie i analizę w procesie wyceny. Nie wszystkie dane są dostępne bezzwłocznie, a czas oczekiwania często wiąże się z koniecznością dłuższego terminu potrzebnego na sporządzenie wyceny, na co nie zawsze godzi się klient. Poza tym dotarcie do tych informacji wymaga od rzeczoznawcy wiedzy na temat tego skąd je pozyskać, kompetencji w zakresie analizy danych, jak również umiejętności technicznych w zakresie obsługi geoportali. Nadal jednak istnieje katalog danych, których rzeczoznawca nie jest w stanie pozyskać w odniesieniu do nieruchomości porównawczych, w szczególności należy tu wskazać informacje w zakresie stanu technicznego lokalu czy budynku (wnętrza).

Dane z aktów notarialnych nie zawierają wszystkich istotnych z perspektywy rzeczoznawcy majątkowego informacji o nieruchomościach. Informacje o cenach zawarte w aktach notarialnych są kompletne, natomiast kwestią problemową jest dostęp do samych aktów notarialnych. Poza tym znacznie wygodniejsze i szybsze z perspektywy rzeczoznawcy jest pozyskiwanie danych o cenach z Rejestru Cen Nieruchomości lub z innych baz, w szczególności tych prowadzonych wspólnie przez rzeczoznawców z danego regionu. Te z kolei nie są pozbawione błędów i nie zawierają wszystkich istotnych danych z aktów notarialnych. Jakość informacji w bazie zależy od systemu, w którym jest prowadzona, a przede wszystkim od skrupulatności osoby wprowadzającej dane, czy to urzędnika czy

rzeczoznawcy majątkowego. Ta sytuacja powoduje, że bardzo duży wpływ na proces wyceny i jego wynik ma sposób pozyskiwania danych przez konkretnego rzeczoznawcę, jego dokładność i chęć poszukiwania informacji.

Bardzo dużo zależy od decyzji podejmowanych przez rzeczoznawcę majątkowego w procesie wyceny nieruchomości w podejściu dochodowym. Dostęp do informacji o parametrach wykorzystywanych przy wycenach tego rodzaju (stawki czynszów, wskaźnik pustostanów, wydatki związane z nieruchomością, stopa kapitalizacji), jest bardzo ograniczony. Pomimo, iż w posiadaniu informacji o czynszach najmu są urzędy skarbowe, brak jest jakiegokolwiek systemu udostępniania tych danych rzeczoznawcom. W zakresie pozostałych parametrów źródłami danych są informacje publikowane w raportach z rynku, głównie przez banki i prywatne firmy. Informacje te charakteryzują się dużym stopniem ogólności i odnoszą w zdecydowanej większości do najlepszych nieruchomości w danym sektorze rynku nieruchomości. Praktycznie brak jest opracowań publikowanych przez środowisko, dedykowanych konkretnie rzeczoznawcom majątkowym. Ograniczony dostęp do informacji w tym zakresie negatywnie wpływa na dokładność wyników wycen.

Do bardziej ogólnych czynników instytucjonalnych wpływających na proces wyceny nieruchomości należy zaliczyć stopień rozwoju rynku nieruchomości. Takie kwestie jak brak planów miejscowych i funkcjonowanie rynku w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy w bardzo szerokim zakresie czy brak jednolitego w skali kraju sposobu obliczania powierzchni użytkowych budynków są problematyczne praktycznie dla wszystkich uczestników rynku, w tym również rzeczoznawców majątkowych. Kwestie te pozostają nierozwiązane od lat. O ile w przypadku planów miejscowych proces ich sporządzania ma miejsce, tylko jest zbyt wolny, to kwestia ujednoczenia pojęć związanych z powierzchniami budynków i sposobu ich określania nadal pozostaje nierozwiązana.

Proces wyceny jest w znacznym stopniu determinowany rozmiarem rynku. Tego czynnika nie da się w żaden sposób wykluczyć, a tym samym ograniczyć roli rzeczoznawcy majątkowego w prawidłowym doborze nieruchomości porównawczych. Zaznacza się w tym miejscu, że statystycznie podejście porównawcze jest najczęściej stosowanym przy wycenie nieruchomości. Poszerzenie badanego rynku, w stosunku do pierwotnych, najbardziej optymalnych założeń, często jest konieczne i wcale nie musi prowadzić do zafalszowania wyniku wyceny. Natomiast kluczowa jest tu rola rzeczoznawcy majątkowego, na ile tok jego myślenia i postępowania w procesie wyceny będzie zbieżny z tym jak zachowują się w praktyce typowi uczestnicy danego rynku – kupujący i sprzedający.

Jednym z bardzo istotnych czynników wpływających na dokładność wyceny jest etyka zawodowa rzeczoznawców majątkowych, powiązana z kwestią wynagrodzeń za sporządzanie operatów. Z założenia rzeczoznawca majątkowy powinien być bezstronnym ekspertem, który nie ulega wpływowi. W praktyce zachowania rzeczoznawców majątkowych w tej kwestii są bardzo różne – od trzymania się zasady bezstronności niezależnie od konsekwencji, po wykonywanie wycen, których wynik jest spełnieniem oczekiwań klienta. W wielu przypadkach brak uległości oznacza utratę klienta, gdyż brak spójności zachowań rzeczoznawców w podejściu do kwestii etycznych skutkuje tym, że ci mają świadomość, że są w stanie znaleźć rzeczoznawcę, który im ulegnie.

Zidentyfikowane powyżej czynniki można podzielić na trzy kategorie:

- możliwe do wyeliminowania bezpośrednio poprzez odpowiednie zmiany systemowe,
- możliwe do wyeliminowania pośrednio poprzez odpowiednie zmiany systemowe,
- niemożliwe do wyeliminowania.

Większość obszarów problemowych można wyeliminować, a przynajmniej znacznie ograniczyć poprzez odpowiednie zmiany instytucjonalne. Etyka zawodowa rzeczoznawców majątkowych może ulec poprawie pośrednio poprzez zmiany systemowe (np. poprzez bardziej konsekwentne karanie za zachowania nieetyczne, podwyższenie progu dostępu do zawodu czy wprowadzenie poziomu minimalnych stawek wynagrodzeń za wycenę). Jedynym czynnikiem, który ma charakter zupełnie niezależny i nie jest możliwy do wyeliminowania jest rozmiar i aktywność rynku. W odniesieniu do tej kwestii możliwa jest wyłącznie praca w zakresie odpowiedniego szkolenia rzeczoznawców.

4.1. Przepływ informacji i jego ograniczenia

4.1.2. Dostęp do informacji o nieruchomościach

Źródła informacji o nieruchomościach

Przy szacowaniu nieruchomości rzeczoznawca majątkowy wykorzystuje wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w:

- księgach wieczystych,
- katastrze nieruchomości,
- ewidencji sieci uzbrojenia terenu,
- rejestrach zabytków,
- planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniach na budowę,

- dokumentacji technicznej budynków, w szczególności projektach technicznych oraz książce obiektu budowlanego,

Do istotnych źródeł danych o nieruchomościach należą ponadto mapy glebowo-rolnicze, mapy akustyczne, plany urządzenia lasów, a także geoportale, rozumiane jako witryny internetowe lub ich odpowiedniki zapewniające dostęp do danych przestrzennych (Gaździcki, 2002).

Księgi wieczyste

Zasady współczesnych ksiąg wieczystych ukształtowały się na przełomie XVIII i XIX wieku. Jak podano (Zdziennicki, 1999), początkowo miały one na celu uwzględnienie nowych potrzeb kredytowych. Chodziło o to, aby dla potencjalnego wierzyciela zapewnić jak największą gwarancję zabezpieczenia udzielonego przez niego kredytu, gwarancje jakiej nie przedstawia kredyt osobisty, oparty jedynie na zaufaniu do osoby dłużnika. Oczywiście najdokładniej rejestrowano samą podstawę kredytu rzeczowego – czyli własność nieruchomości. Powstałe w końcu XVIII wieku księgi hipoteczne przekształciły się ostatecznie w księgi wieczyste (gruntowe). Celem współczesnych, polskich ksiąg wieczystych, jest zabezpieczenie obrotu nieruchomościami oraz ujawnianie stanu prawnego nieruchomości. Jedna księga wieczysta jest zakładana dla jednej nieruchomości położonej na terenie działania danego sądu wieczysto-księgowego (Mika, 2010).

Księgi wieczyste prowadzi się odrębnie dla nieruchomości gruntowych, budynkowych i lokalowych, oraz dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Księga wieczysta zawiera cztery działy (Cymerman i Kryszk, 2014):

- Dział pierwszy obejmuje: Oznaczenie nieruchomości (I-O) oraz wpisy praw związanych z własnością nieruchomości (I-Sp);
- Dział drugi obejmuje wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego;
- Dział trzeci przeznaczony jest na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych z wyjątkiem hipoteki, ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniu wieczystym, innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek;
- Dział czwarty przeznaczony jest na wpisy dotyczące hipotek.

Księgi wieczyste są objęte domniemaniem prawdziwości i chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych (Wiśniewska, 2016). Księgi wieczyste powinny dawać pełny, rzeczywisty i wierny obraz ich stanu prawnego. Zaistnienie jakiegokolwiek rozbieżności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, może doprowadzić do kolizji między bezpieczeństwem obrotu i interesem

osób, których prawa nie są ujawnione w księdze lub są ujawnione w sposób niewłaściwy. Zdarzeniami prawnymi powodującymi niezgodność są zmiany w stanie prawnym nieruchomości nieujawnione w księdze wieczystej, takie jak na przykład śmierć wpisanego właściciela czy zasiedzenie nieruchomości objętej księgą. W przypadku zaistnienia kolizji pomiędzy domniemaniem prawa wynikającego z wpisu w księdze wieczystej oraz domniemaniem prawa wynikającego z posiadania, rozstrzyga się na korzyść wpisu. Daje on bowiem większą pewność istnienia prawa niż stan faktyczny w postaci posiadania (Ciepla i Balan-Gonciarz, 2011). Podstawowe regulacje prawne dotyczące ksiąg wieczystych zawarte są w Ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z UKWiH księgi wieczyste są jawne. Zgodnie z art. 251 UKWiH, księgi wieczyste mogą być zakładane i prowadzone w systemie elektronicznym. Dostęp do systemu ksiąg wieczystych jest możliwy przez Internet od czerwca 2010 r. (Bydłosz, 2011). Jest to spore ułatwienie w pracy rzeczoznawcy majątkowego.

Kataster nieruchomości (ewidencja gruntów i budynków)

Zgodnie z Ustawą z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, ewidencja gruntów i budynków (kataster nieruchomości) 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. Na ewidencję gruntów i budynków składają się bazy danych wraz z operatami ewidencyjnymi podzielone na następujące zbiory:

- rejestr gruntów,
- rejestr budynków,
- rejestr lokali,
- kartoteka budynków,
- kartoteka lokali.

Łącznie zbiory traktowane są jako rejestr ewidencji gruntów i budynków (REGB), gromadzą dane ilościowe takie jak: powierzchnie w poszczególnych kategoriach (gruntu, użytkowa lub zabudowy budynku) i niektóre kategorie danych jakościowych, takie jak np. rodzaj prawa, użytku gruntowego, oraz udziały w prawach do nieruchomości (Zyga, 2017a). Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi działki są, zgodnie z §16.1 RMRPiT: 1) identyfikator działki ewidencyjnej; 2) numeryczny opis granic wraz z danymi dotyczącymi punktów granicznych; 3) pole powierzchni ewidencyjnej; 4) pola powierzchni użytków gruntowych i klas bonitacyjnych w obszarze działki ewidencyjnej; 5) oznaczenie dokumentów

potwierdzających własność; 6) numer księgi wieczystej; 7) oznaczenie dokumentów określających inne niż własność uprawnienia do działki ewidencyjnej; 8) adres, jeżeli został określony; 9) oznaczenie jednostki rejestrowej gruntów, do której należy działka ewidencyjna. Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi budynku są (§18.1 RMRPiT): 1) identyfikator budynku; 2) numeryczny opis konturu budynku 3) rodzaj budynku według Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) 4) liczba kondygnacji nadziemnych; 5) liczba kondygnacji podziemnych; 6) pole powierzchni zabudowy; 7) łączne pole powierzchni użytkowej: a) lokali stanowiących odrębne nieruchomości, b) lokali niewyodrębnionych, c) pomieszczeń przynależnych do lokali; 8) identyfikator działki ewidencyjnej, na której budynek jest położony, a w przypadku gdy budynek jest położony na kilku działkach ewidencyjnych – identyfikatory wszystkich działek ewidencyjnych, na których budynek jest położony; 9) oznaczenie dokumentów potwierdzających własność, o ile budynek stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności; 10) numer księgi wieczystej, o ile budynek stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności; 11) adres budynku, jeżeli został określony; 12) oznaczenie jednostki rejestrowej budynków, do której należy budynek, o ile stanowi on odrębny od gruntu przedmiot własności. Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi lokalu są: 1) identyfikator lokalu; 2) numer porządkowy lokalu w budynku; 3) rodzaj lokalu, z rozróżnieniem na lokale mieszkalne i niemieszkalne; 4) numer kondygnacji, na której znajduje się główne wejście do lokalu; 5) pole powierzchni użytkowej lokalu; 6) pole powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych do lokalu wynikające z sumy pól pomieszczeń przynależnych; 7) wykaz pomieszczeń przynależnych do lokalu z określeniem ich parametrów: a) rodzaj pomieszczenia, b) identyfikator budynku, jeżeli pomieszczenie przynależne znajduje się w innym budynku niż lokal, c) powierzchnia użytkowa pomieszczenia przynależnego; 8) oznaczenie dokumentu potwierdzającego własność, o ile lokal stanowi odrębny przedmiot własności; 9) numer księgi wieczystej, o ile lokal stanowi odrębny przedmiot własności; 10) adres lokalu, jeżeli został ustalony numer porządkowy budynku, w którym znajduje się lokal; 11) oznaczenie jednostki rejestrowej lokalu, o ile lokal stanowi odrębny przedmiot własności.

Rzeczoznawca majątkowy pozyskuje z EGiB dane o wycenianej nieruchomości w formie wypisów (pełnych lub uproszczonych). Mając na uwadze powyższe, ewidencja gruntów i budynków stanowi dla rzeczoznawcy majątkowego bardzo istotne źródło informacji o wycenianej nieruchomości. Kwestią problemową jest jednak fakt, że informacje o nieruchomościach nie zawsze są kompletne, a ponadto zawierają liczne błędy, przy czym

w jednostkach rejestrowych gruntów liczba błędów, dotyczących działek oraz podmiotów, jest dużo mniejsza niż w jednostkach związanych z lokalami (Guzek i in., 2018).

Geoportale

Uwarunkowania prawne wynikające z wprowadzenia dyrektywy INSPIRE, narodowych aktów implementacyjnych oraz powiązanych przepisów wykonawczych przyczyniły się w istotnym stopniu, w ciągu ostatnich lat, do dynamicznego procesu budowy lub udoskonalania już istniejących geoportali na różnych szczeblach administracji: gminnej, powiatowej, wojewódzkiej oraz krajowej (Bielecka i Medyńska-Gulij, 2015). Nie sposób wymienić wszystkich geoportali, z których może skorzystać rzeczoznawca majątkowy podczas pozyskiwania danych przestrzennych. Geoportale o znaczeniu krajowym, z których można uzyskać szereg istotnych informacji o nieruchomościach to (Halik i Medyńska-Gulij, 2016):

- 1) Geoportal krajowy (Główny Urząd Geodezji i Kartografii);
- 2) Bank danych o lasach (Generalna Dyrekcja Lasów Państwowych);
- 3) Geoserwis (Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska);
- 4) GeoLog (Państwowy Instytut Geologiczny);
- 5) Hydroportal (Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej);
- 6) Portal mapowy e-Zabytek (Narodowy Instytut Dziedzictwa).

Geoportal krajowy (Geoportal 1) powstał w 2008 r., w wyniku jego realizacji zaimplementowano m. in. bazę danych o charakterze katastralnym, bazę danych obiektów ogólnogeograficznych i topograficznych, ortofotomapy. Od 2014 r. dostęp do okna przeglądarki Geoportalu 1 został definitywnie zamknięty, a w jego miejsce można korzystać z przeglądarki Geoportal 2, który jest kontynuacją projektu startowego. Geoportal 2 umożliwia połączenie zbiorów danych przestrzennych pochodzących z zasobów różnych organów państwowych w zintegrowaną całość, dostępną w formie elektronicznej poprzez portal dostępowy. Bazuje na interaktywnej przeglądarce map zawierającej narzędzia umożliwiające wyszukiwanie i analizowanie danych przestrzennych (Dawidowicz i Sońta, 2014). Do najciekawszych zastosowań Geoportalu krajowego należy zaliczyć możliwość (Halik, 2017):

- wyszukiwania nieruchomości po jej adresie i numerze ewidencyjnym działki,
- określenia cech budynków i cech terenów przyległych na tle ortofotomapy oraz Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT 10k),
- wyświetlenie archiwalnych ortofotomap, pokazujących zmiany użytkowania terenu w kilku przedziałach czasowych,

- przeglądanie danych EGiB.

W przypadku Banku Danych o Lasach do najciekawszych zastosowań przy wycenie nieruchomości należy zaliczyć możliwość wyświetlenia opisu taksacyjnego drzewostanu, opisu siedliska leśnego, funkcje lasu i cele gospodarowania, planowane czynności gospodarcze. Geoserwis z kolei pozwala na automatyczne obliczenie odległości do wszystkich form ochrony przyrody, znajdujących się w promieniu do 30 km od nieruchomości podlegającej analizie. Inną przydatną funkcją jest możliwość wyświetlania map hałasu wzdłuż ważniejszych ciągów komunikacyjnych: dróg krajowych i autostrad oraz ważniejszych linii kolejowych. GeoLog z kolei prezentuje kilkanaście map dziedzinowych, do najbardziej przydatnych przy wycenie należy zaliczyć: Surowce mineralne oraz Geozagrożenia i antropopresja. Pierwsza z nich umożliwia m. in. przeglądanie danych geologicznych o złożach, terenach i obszarach górniczych. Druga z nich prezentuje m. in. dane o lokalizacji i atrybutach obiektów takich jak: oczyszczalnie ścieków, stacje paliw, zakłady przemysłowe, miejsca zrzutu ścieków, elektrownie itp. W przypadku Hydroportalu do najciekawszych zastosowań przy wycenie nieruchomości należy możliwość określenia czy nieruchomość jest zagrożona zalaniem wodami powodziowymi oraz prawdopodobieństwa tego zalania i potencjalnych strat z tego wynikających. Z kolei Portal e-Zabytek prezentuje dane przestrzenne dotyczące informacji o zabytkach, co pozwala rzeczoznawcy na ustalenie lokalizacji obiektów zabytkowych znajdujących się w pobliżu wycenianej nieruchomości oraz daty wpisu i nr wpisu tych obiektów do rejestru. (Halik, 2017).

Oprócz geoportali krajowych, istnieją także geoportale o charakterze lokalnym: gminne, powiatowe i wojewódzkie. Obecnie praktycznie każda gmina dysponuje portalem mapowym prezentującym dane przestrzenne, przy czym zakres dostępnych danych jest zróżnicowany.

Plany miejscowe, studium, decyzje o warunkach zabudowy

Zgodnie z art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, rzeczoznawca majątkowy określa przeznaczenie nieruchomości na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Plan miejscowy określa przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz sposoby ich zagospodarowania i zabudowy (art. 14.1 UPiZP). Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, co oznacza, iż należy stosować się do jego zapisów. Plan jako prawo miejscowe kształtuje sposób wykonywania prawa

własności, stanowi bezpośrednią podstawę wydawania pozwoleń na budowę. Do planu wprowadzane są zadania rządowe i samorządowe województwa, po uprzednim przeprowadzeniu negocjacji z gminą (Cymerman i Kryszk, 2017). Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzane jest w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego (art. 9.1. UPiZP). Studium jest sporządzane obowiązkowo dla terenu całej gminy. W przeciwieństwie do niego, plan miejscowy może być sporządzany tylko dla wybranych fragmentów gminy. Zakres opracowywanego planu miejscowego może dotyczyć nawet jednej działki. Zasadnicza jednak różnica wynika z ich rangi prawnej, studium nie jest aktem prawa miejscowego. Jeśli organy gminy nie uchwałyły planu miejscowego, to w celu usytuowania inwestycji na takim terenie, osoba zainteresowana może starać się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Inwestycja realizowana będzie w oparciu o tę decyzję. Wyróżnia się dwa rodzaje decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (zasadniczo można brać pod uwagę jeszcze decyzje wydawane na podstawie tak zwanych specustaw): decyzja o lokalizacji celu publicznego oraz decyzja o warunkach zabudowy – dla pozostałych inwestycji. Decyzje te są wydawane przez organ wykonawczy gminy (Bieda, 2015), na ich podstawie wydawane są decyzje o pozwoleniu na budowę.

Dostęp do informacji o nieruchomościach w miarę upływu lat ulega poprawie, na co wpływa przede wszystkim rozwój licznych geoportali, zarówno szczebla krajowego, jak i lokalnego, które zawierają coraz bardziej szczegółowe dane. Pozwalają one uzyskać szereg danych dotyczących nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych w dowolnym momencie czasu, bez ponoszenia kosztów. Mimo, iż do danych zawartych na geoportalach należy podchodzić z pewną dozą ostrożności, niewątpliwie ich powstanie zrewolucjonizowało możliwości pozyskiwania informacji o nieruchomościach przez rzeczoznawców majątkowych. Kwestią problemową jest dokładność i kompletność przedstawianych danych, a także niejednolity dostęp do informacji w skali kraju oraz fakt, że dane są rozproszone po różnych portalach. Geoportale zdecydowanie najczęściej oferują w zakresie dostępu do informacji o gruntach, umożliwiając m. in.:

- ustalenie kształtu działki, w tym pomiaru długości boków,
- ustalenie sposobu zagospodarowania terenu (w różnych latach, w związku z dostępnością historycznych ortofotomap),
- ustalenie sieci infrastruktury technicznych przebiegających w pobliżu działki,
- ustalenia w zakresie dostępności działki do dróg,

- ustalenie rodzaju użytków gruntowych,
- sprawdzenie czy działka jest objęta przestrzennymi formami ochrony przyrody,
- ustalenie wysokości działki nad poziomem morza,
- ustalenie przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym,
- ustalenie oznaczenia nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- ustalenie czy dla działki została wydana decyzja o warunkach zabudowy,
- ustalenie czy dla działki zostało wydane pozwolenie na budowę.

Niestety dostęp do powyższych danych nie jest jednorodny dla wszystkich nieruchomości w kraju. Do najważniejszych z perspektywy rzeczoznawcy możliwości, które nie zawsze są dostępne na geoportalach należy zaliczyć: ustalenie dostępu do poszczególnych sieci uzbrojenia terenu, przeznaczenia w planie miejscowym, oznaczenia nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, informację czy dla działki została wydana decyzja o warunkach zabudowy. Jeszcze trudniej jest pozyskać dane historyczne, w przypadku kiedy niezbędne jest ustalenie stanu nieruchomości na datę przeszłą w stosunku do daty wyceny. W szczególności dotyczy to archiwalnych planów miejscowych i studiów, a także informacji w zakresie okresu budowy poszczególnych sieci infrastruktury technicznej.

W odniesieniu do budynków najczęściej za pomocą geoportali możliwe jest:

- ustalenie miejsca usytuowania budynków w obrębie działki,
- ustalenie funkcji budynków,
- ustalenie liczby kondygnacji budynków,
- ustalenie powierzchni zabudowy budynków.

Ponadto, w odniesieniu do wszystkich rodzajów nieruchomości geoportale umożliwiają zbadanie bliższego, jak i dalszego otoczenia nieruchomości, jak również zidentyfikowanie istotnych obiektów znajdujących się w danej lokalizacji. Nierzadko przy pomocy geoportali możliwe jest także ustalenie jakie obiekty użyteczności publicznej (szkoły, przedszkola, żłobki, biblioteki, urzędy), czy obiekty kultury (kina, teatry, muzea) znajdują się w pobliżu, a także pozyskanie danych w zakresie dostępności do komunikacji miejskiej czy lokalizacji w obrębie strefy płatnego parkowania.

Pozyskiwanie danych z geoportali zdecydowanie utrudnia fakt, iż prezentowane są za pomocą różnych systemów teleinformatycznych, z których część jest powtarzalna w skali

kraju (np. geoportal, e-mapa.net, mapa.inspire-hub.pl), z kolei inne są unikatowe dla danego powiatu/gminy, co dotyczy zwłaszcza portali prowadzonych dla miast wojewódzkich.

Podstawowe źródła danych o nieruchomościach (księgi wieczyste, ewidencja gruntów i budynków) są z pewnością coraz bardziej dostępne dla rzeczoznawców majątkowych choćby z uwagi na istnienie elektronicznego systemu ksiąg wieczystych czy możliwości pozyskiwania dokumentów z EGiB poprzez ePUAP, w formie elektronicznej. Problemem jednak nadal pozostaje kompletność i dokładność prezentowanych danych, a także ich spójność.

Dla rzeczoznawcy majątkowego z pewnością kwestią problemową związaną z korzystaniem z ksiąg wieczystych jest fakt, że nie wszystkie obciążenia nieruchomości (w tym służebności czy prawo dożywocia) są wpisane w dziale III KW. Nawet jeżeli wpis istnieje w elektronicznej księdze wieczystej, jego treść może być niekompletna, co wymaga od rzeczoznawcy badania papierowej księgi wieczystej wraz z dokumentacją stanowiącą podstawy wpisu. Nierzadko w księgach wieczystych mamy do czynienia z nieaktualnymi informacjami w zakresie oznaczenia nieruchomości, w szczególności skąpe są zazwyczaj dane o budynkach znajdujących się na działce, przy czym należy zaznaczyć, że zgodnie z UKWiH, podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości (art. 26.1). Również w zakresie własności w księdze wieczystej może występować niezgodność wpisu z rzeczywistym stanem prawnym, kolejny problem to wzmianki o wpisach, które nie są opisane, w sposób umożliwiający zidentyfikowanie czego dokładnie dotyczą i związany z tym problem długiego czasu oczekiwania na dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Pewnym problemem jest także dostępność do treści ksiąg wieczystych – w przypadku nieruchomości porównawczych dostęp do ksiąg wieczystych rzeczoznawca majątkowy uzyska wyłącznie analizując akt notarialny sprzedaży, gdyż ani w Rejestrze Cen Nieruchomości, ani na geoportalu numer księgi wieczystej nie jest uwidoczniany.

W odniesieniu do EGiB, kwestią problemową jest fakt, że informacje o nieruchomościach nie zawsze są kompletne, a ponadto zawierają liczne błędy, przy czym w jednostkach rejestrowych gruntów liczba błędów, dotyczących działek oraz podmiotów, jest dużo mniejsza niż w jednostkach związanych z lokalami. Najczęstsze rodzaje błędów to (Guzek i in., 2018)³⁸:

- dla gruntów: brak wprowadzenia położenia działki lub jej błędne wprowadzenie,

³⁸ Na podstawie weryfikacji przeprowadzonej na bazie danych ewidencyjnych miasta Katowice w latach 2015 i 2016. Do analiz przyjęto obręby ewidencyjne: 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie, 0008 Mysłowice Las i 0013 Górne Lasy Pszczyńskie.

- dla budynków: brak numeracji garaży lub ich błędna numeracja,
- dla lokali: brak wprowadzonych danych lokalu z zakresu powierzchni użytkowej lokalu oraz liczby izb lub ich błędne wprowadzenie, wprowadzenie więcej niż jednego lokalu do jednostki rejestrowej, niewprowadzenie danych pomieszczeń przynależnych,
- dla podmiotów ewidencyjnych: brak wprowadzonych danych podmiotowych,
- dla dokumentów: brak skanu dokumentu lub brak powiązania pomiędzy wprowadzonymi danymi a dokumentem, na podstawie którego te dane wprowadzono.

Z perspektywy rzeczoznawcy majątkowego bardzo istotna jest kwestia ewentualnego braku danych w zakresie powierzchni użytkowej lokalu oraz niewprowadzenie danych pomieszczeń przynależnych, gdyż przy wycenie nieruchomości niezbędna jest znajomość powierzchni użytkowej samego lokalu, bez pomieszczeń przynależnych.

W odniesieniu do budynków nierzadko brakuje informacji w zakresie roku budowy obiektu, a ponadto, zwłaszcza w przypadku obiektów kilkudziesięcioletnich i starszych, wpis w zakresie roku budowy nie zawsze pokrywa się z faktycznym okresem powstania obiektu (problem w zdecydowanej większości dotyczy budynków wybudowanych w latach 60. XX wieku i wcześniej). Z kolei powierzchnia użytkowa budynku, niezwykle istotny dla wyceny parametr, bardzo rzadko pojawia się w wypisie z rejestru/kartoteki budynków. Ponadto zdarza się, że nie wszystkie obiekty budowlane znajdujące się na nieruchomości są wpisane w EGiB, nierzadko występuje też sytuacja odwrotna – w EGiB występuje więcej budynków niż w stanie faktycznym na nieruchomości (co zazwyczaj wiąże się z tym, że w rzeczywistości budynek został rozebrany). Jedną z przyczyn tego problemu jest definicja budynku, obowiązująca dla potrzeb katastru nieruchomości. Dopiero niedawno, w nowym Rozporządzeniu w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dnia 27 lipca 2021 r., budynek został zdefiniowany jako obiekt budowlany, który jest budynkiem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Zarówno zgodnie z obecną treścią rozporządzenia, jak i obowiązującymi wcześniej, istnieje katalog budynków, które nie są ujawniane w EGiB. Katalog ten zmieniał się na przestrzeni lat (Hanus i in., 2017). Jak wynika z badania przeprowadzonego przez Izabelę Rącką w zakresie wymiarów informacji o nieruchomościach wpływających na ich jakość, w przypadku ksiąg wieczystych wskazała ona na niewielkie braki w zakresie kompletności, poprawności i zgodności ksiąg wieczystych, zaś w przypadku EGiB na duże braki w zakresie dostępności i niewielkie braki w zakresie aktualności, kompletności, poprawności i zgodności (Rącka, 2017). Dostępność danych z

EGiB jest faktycznie ograniczona nawet dla rzeczoznawcy majątkowego, z uwagi przede wszystkim na konieczność wykazania interesu prawnego w celu pozyskania danych, jak również koszty związane z pozyskaniem dokumentów oraz czasochłonność procesu³⁹.

Przy wycenie gruntów niezabudowanych kluczowym parametrem wpływającym na wartość nieruchomości jest jej przeznaczenie. Na koniec 2017 r. planami było pokryte 30,5% powierzchni kraju, w miastach na prawach powiatu odsetek powierzchni objętej planami miejscowymi to 47,3%. Udział planów, dla których utworzono rysunki w postaci elektronicznej wyniósł 80,8%. Najwyższy udział rysunków planów w postaci elektronicznej występował w miastach na prawach powiatu (99,3%) oraz w województwach: pomorskim (92,3%) oraz zachodniopomorskim i opolskim (po 87,1%). Najniższy udział odnotowano w województwach lubelskim i kujawsko-pomorskim (ze wskaźnikiem w granicach 66-70%). Tym samym dostępność do rysunków planów należy określać jako dobrą, przy czym ich jakość jest zróżnicowana. Znacznie gorzej wygląda dostępność do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, blisko 30% dokumentów studium ma postać analogową. Najbardziej zaawansowane technologicznie są miasta na prawach powiatu, jedynie dwa z nich nie miały w 2017 roku wersji cyfrowej tego dokumentu. W podziale na województwa najczęściej samorządów z wersją analogową studium występuje w województwie lubelskim (ok. 45%), kujawsko-pomorskim (36%) oraz podlaskim (36%). Ogółem dokumentów w formie analogowej jest ok. 28% (stan na koniec 2017 r.) (Śleszyński i in., 2018). Zdecydowanie gorsza dostępność dotyczy planów miejscowych i studiów archiwalnych, a także informacji w zakresie tego czy dla danej działki została wydana decyzja o warunkach zabudowy. Ze znanych mi portali mapowych, jedynie portal warszawski (<http://mapa.um.warszawa.pl>), pozwala na sprawdzenie czy dla danej działki ewidencyjnej, wyszukanej po numerze, została wydana decyzja o warunkach zabudowy. W niektórych gminach prowadzone są rejestry decyzji o warunkach zabudowy wydanych w poszczególnych latach, udostępnione publicznie, co pozwala poprzez ich przeszukiwanie na ustalenie czy dla danej działki była wydana decyzja. Dokonanie ustaleń w tym zakresie jest możliwe, jednakże dużo bardziej pracochłonne w stosunku do możliwości oferowanej przez m. st. Warszawę. Takie rozwiązanie funkcjonuje m. in. w Łodzi. W przypadku wielu gmin rzeczoznawca majątkowy nie ma żadnej możliwości samodzielnego sprawdzenia czy dla

³⁹ W niektórych starostwach istnieje możliwość pozyskania dokumentów „od ręki”, natomiast nierzadko wiąże się to z koniecznością stania w kolejkach; z kolei elektroniczne pozyskiwanie dokumentów wiąże się z czasem oczekiwania (zwykle kilka dni), przy czym w niektórych starostwach nie jest możliwe przekazanie dokumentów pocztą elektroniczną, a wyłącznie pocztą tradycyjną, co dalej wydłuża czas oczekiwania na dokumenty.

danej działki została wydana decyzja o warunkach zabudowy. Jedyną możliwością jest kontakt z pracownikiem urzędu. Dostępne internetowe źródła informacji o decyzjach o warunkach zabudowy wskazują jedynie czy dla działki została wydana decyzja, wraz z ogólną informacją czy była to decyzja pozytywna czy odmowna i jakiego rodzaju budynku dotyczyła. W celu pozyskania bardziej szczegółowych informacji nt. planowanej do realizacji inwestycji konieczne jest pozyskanie treści decyzji o warunkach zabudowy. W działalności rzeczoznawcy majątkowego pozyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości porównawczych jest szczególnie uzasadnione w przypadku wyceny gruntów inwestycyjnych, w przypadku których występuje silna korelacja pomiędzy ceną, a dopuszczalną intensywnością zabudowy terenu. Pozytywnym jest, że zgodnie z przepisami, każdy podmiot zainteresowany treścią decyzji WZ może o nią wystąpić na podstawie Ustawy o dostępie do informacji publicznej, co oznacza iż urząd nie ma prawa żądać od zainteresowanego wykazania interesu prawnego lub faktycznego. Problematyczna dla rzeczoznawcy majątkowego bywa niestety czasochłonność tej procedury. Co prawda, zgodnie z art. 13.1. ustawy, udostępnianie informacji publicznej na wniosek następuje bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku, jednakże ustawodawca zostawia urzędowi możliwość przedłużenia tego terminu do 2 miesięcy od złożenia wniosku. Pozyskiwanie treści decyzji o warunkach zabudowy nie generuje kosztów – są one udostępniane nieodpłatnie, zarówno rzeczoznawcom majątkowym jak i innym podmiotom.

Reasumując, w przypadku wyceny gruntów, pozyskanie informacji o nieruchomościach, wycenianej i porównawczych, w zależności od okoliczności może narażać na problemy, w tym być czasochłonne i generować koszty, jednakże co do zasady rzeczoznawca jest w stanie uzyskać pełny zakres danych istotnych dla wyceny. Zupełnie inaczej sytuacja kształtuje się w przypadku nieruchomości zabudowanych oraz lokali. O ile możliwe jest określenie zewnętrznego stanu budynków porównawczych przy pomocy oględzin w terenie czy analiz zdjęć na portalach mapowych, rzeczoznawca majątkowy co do zasady jest pozbawiony informacji o stanie i standardzie wykończenia wnętrza budynku czy lokalu. Dane w tym zakresie są praktycznie niedostępne, sporadycznie można spotkać lakoniczne informacje w tym zakresie w aktach notarialnych sprzedaży. Pewnym rozwiązaniem praktycznym może być także odnalezienie oferty sprzedaży nieruchomości na portalach ofertowych, jednakże zwłaszcza w przypadku mieszkań, z uwagi na tendencję do niepodawania dokładnych adresów, najczęściej jest to niemożliwe. Tym samym, rzeczoznawca majątkowy de facto jest pozbawiony informacji w zakresie cechy, która ma

kluczowe znaczenie dla kupującego, a tym samym bardzo istotny wpływ na określaną wartość.

Jak wskazuje Izabela Rącka, rozwiązaniem problemu dostępu do informacji o nieruchomościach mogłoby być stworzenie jednolitego systemu informacji w skali całego kraju, uwzględniającego dane o możliwie najszerszym zakresie, pochodzące m. in. z katastru nieruchomości, ksiąg wieczystych, ewidencji sieci uzbrojenia terenu, umów dzierżawy i najmu, planów miejscowych, decyzji o warunkach zabudowy, rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, danych pochodzących z organów nadzoru budowlanego, dokumentacji technicznych i projektowych (informacje o robotach budowlanych, remontach), a także aktów notarialnych wzbogaconych o niefunkcjonujące jeszcze karty nieruchomości, zawierające zestaw aktualnych w dniu zbycia cech nieruchomości według jednolitego wzoru (Rącka, 2017).

4.1.2. Dostęp do informacji o cenach

Źródła informacji o cenach, czynszach i innych parametrach istotnych dla wyceny

Do podstawowych źródeł umożliwiających wykonywanie pracy rzeczoznawcy majątkowego należą informacje o cenach nieruchomości, które były przedmiotem sprzedaży, są one pozyskiwane z:

- aktów notarialnych udostępnianych przez starostwa powiatowe,
- Rejestru Cen Nieruchomości,
- aktów notarialnych i rejestrów udostępnianych przez spółdzielnie mieszkaniowe,
- baz danych o cenach nieruchomości gromadzonych przez rzeczoznawców majątkowych (np. WALOR),
- baz danych o cenach nieruchomości gromadzonych i udostępnianych przez podmioty komercyjne (np. EVALUER),
- Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (AMRON) prowadzonego przez Związek banków Polskich.

Pierwotnym źródłem informacji o cenie sprzedaży nieruchomości jest każdorazowo akt notarialny. Wszystkie inne źródła danych bazują na informacjach znajdujących się w aktach notarialnych, ewentualnie uzupełniane są o informacje dodatkowe, pozyskiwane z innych źródeł. Oznacza to, że zakres i jakość informacji zawartych w aktach notarialnych są kluczowe z perspektywy wszystkich źródeł informacji o cenach, z których korzysta rzeczoznawca majątkowy przy wycenie nieruchomości. Zawartość aktu notarialnego określa Rozdział 3 Ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie. W ustawie tej brak jest

precyzyjnych informacji nt. tego jakie informacje o nieruchomości powinien zawierać każdy akt notarialny. W praktyce w każdym akcie notarialnym dostępne są takie istotne z perspektywy rzeczoznawcy majątkowego dane jak:

- data zawarcia transakcji,
- cena sprzedaży, w tym wysokość podatku VAT,
- wielkość udziału sprzedawanej nieruchomości,
- powierzchnia nieruchomości,
- informacje zawarte w każdym z działów księgi wieczystej nieruchomości,
- informacje zawarte w wypisie z rejestru gruntów, rejestrze/kartotece budynków, rejestrze lokali.

Inne informacje, które występują w części aktów notarialnych dotyczą:

- dostępu nieruchomości do drogi publicznej,
- dostępu nieruchomości do sieci infrastruktury technicznej,
- przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym,
- oznaczenia nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- wydanej decyzji o warunkach zabudowy i/lub pozwolenia na budowę,
- powierzchni użytkowej i stanu budynków znajdujących się na nieruchomości,
- stanu zagospodarowania nieruchomości (np. ogrodzenia, utwardzenia, istniejących przyłączy).

Zaznacza się w tym miejscu, że notariusz nie ma obowiązku podawania w akcie notarialnym wszystkich niezbędnych z punktu widzenia rzeczoznawcy majątkowego danych o nieruchomości, a akty zawierające pełny katalog informacji, które wskazano powyżej zdarzają się sporadycznie.

Do podstawowych źródeł informacji o cenach nieruchomości należy Rejestr Cen Nieruchomości, prowadzony przez starostów. Inicjatywa tworzenia baz danych o transakcjach nieruchomościami wynika z potrzeb zawodowych rzeczoznawców wraz z rozwojem metod wyceny i analiz rynkowych na potrzeby określania wartości nieruchomości (Kuryj i Żróbek, 2005). Zgodnie z PGiK, notariusze przekazują właściwemu staroście odpisy aktów notarialnych, które w swojej treści zawierają przeniesienie, zmianę, zrzeczenie się albo ustanowienie praw do nieruchomości, które podlegają ujawnieniu w ewidencji gruntów i budynków, bądź obejmują czynności przenoszące własność nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Starosta niezwłocznie, nie później

jednak niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania dokumentów, wpisuje dane z nich wynikające do rejestru cen nieruchomości.

Rejestr cen nieruchomości zawiera informacje dotyczące: 1) IdRCN – identyfikatora transakcji; 2) oznaczenia transakcji; 3) oznaczenia aktu notarialnego z jego datą i dane identyfikujące notariusza; 4) rodzaju transakcji; 5) rodzaju rynku; 6) strony sprzedającej; 7) strony kupującej; 8) ceny transakcji brutto; 9) kwoty podatku VAT; 10) wykazu nieruchomości będących przedmiotem transakcji wraz z ich rodzajem, opisem i ceną. **W wykazie nieruchomości wyróżniane są** następujące rodzaje nieruchomości: 1) nieruchomości gruntowe niezabudowane; 2) nieruchomości gruntowe zabudowane; 3) nieruchomości budynkowe; 4) nieruchomości lokalowe. **W informacjach o nieruchomości wykazuje się:** 1) rodzaj prawa będącego przedmiotem transakcji; 2) udział w prawie będącym przedmiotem transakcji; 3) pole powierzchni ewidencyjnej nieruchomości gruntowej; 4) cenę nieruchomości brutto; 5) kwotę podatku VAT; 6) wykaz działek, budynków lub lokali wchodzących w skład nieruchomości. **Dla działek ewidencyjnych** przechowuje się, możliwe do ustalenia na podstawie aktu notarialnego, następujące informacje: 1) identyfikator działki ewidencyjnej; 2) adres działki ewidencyjnej; 3) pole powierzchni ewidencyjnej; 4) przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu; 5) sposób użytkowania; 6) cenę działki ewidencyjnej brutto; 7) kwotę podatku VAT; 8) dodatkowe informacje. **Dla budynków** przechowuje się, możliwe do ustalenia na podstawie aktu notarialnego, następujące informacje: 1) identyfikator budynku; 2) adres budynku; 3) rodzaj budynku; 4) pole powierzchni użytkowej; 5) cenę budynku brutto; 6) kwotę podatku VAT; 7) dodatkowe informacje. **Dla lokali** przechowuje się, możliwe do ustalenia na podstawie aktu notarialnego, następujące informacje: 1) identyfikator lokalu; 2) adres lokalu; 3) funkcję lokalu; 4) liczbę izb; 5) numer kondygnacji; 6) powierzchnię użytkową lokalu; 7) powierzchnię pomieszczeń przynależnych do lokalu; 8) cenę lokalu brutto; 9) kwotę podatku VAT; 10) dodatkowe informacje.

Schemat aplikacyjny GML dotyczący udostępniania danych rejestru cen nieruchomości, zgodny ze schematem pojęciowym zamieszczonym w załączniku nr 9 do rozporządzenia, Główny Geodeta Kraju publikuje w repozytorium interoperacyjności, o którym mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 18 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne. Zaznacza się w tym miejscu, że wymieniony powyżej katalog informacji jakie powinny znajdować się w

Rejestrze Cen Nieruchomości obowiązuje dopiero od 31 lipca 2021 r. tj. po nowelizacji rozporządzenia. Do tej pory rejestracji podlegały ceny i wartości oraz (Bydłosz i in., 2010):

- a) adres położenia nieruchomości,
- b) numery działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości,
- c) rodzaj nieruchomości, z wyróżnieniem: niezabudowanych nieruchomości rolnych, zabudowanych nieruchomości rolnych, niezabudowanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną niż zagrodowa, nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, nieruchomości budynkowej, nieruchomości lokalowej,
- d) pole powierzchni nieruchomości gruntowej,
- e) data zawarcia aktu notarialnego lub określenia wartości,
- f) inne dostępne dane o nieruchomościach i ich częściach składowych.

Tym samym, ustawodawca doprecyzował informacje jakie mają być gromadzone w rejestrze, co powinno przełożyć się w przyszłości na to, że będzie on bardziej kompletny niż jest obecnie. Ponadto zmniejszono do czterech (z siedmiu) katalog rodzajów nieruchomości, co także, z perspektywy rzeczoznawcy majątkowego, powinno ułatwić korzystanie z rejestru, gdyż dotychczasowy podział nie był zbyt czytelny. W praktyce zakres gromadzonych danych zależy od stosowanego oprogramowania oraz osób, które go prowadzą – formalnie za niego odpowiedzialnych oraz faktycznie wykonujących czynności związane z wpisywaniem danych (Budzyński, 2012).

Kolejnym źródłem informacji o cenach są bazy danych prowadzone przez rzeczoznawców majątkowych, zazwyczaj pod patronatem sfederowanych stowarzyszeń. Z badań przeprowadzonych w 2010 r. wynika, że prowadzonych było 16 niezależnych, regionalnych baz danych. Programem najczęściej wykorzystywanym do prowadzenia baz danych przez rzeczoznawców majątkowych jest WALOR firmy ProNET Sp. z o.o., co trzecia baza prowadzona była w innym programie (m. in. Access i Excel pakietu MS Office, ACENO). W tworzeniu zorganizowanych baz danych w Polsce brało udział 614 rzeczoznawców, z czego aż 86% wykorzystuje program WALOR. (Rącka i Krzempek, 2010). W lipcu 2014 r. istniały już 22 bazy lokalne, które ewidencjonowały ceny i wartości nieruchomości (Bieliński, 2015), a do rozwiązań technicznych dołączył Program PriceBook.

W ostatnich latach pojawiają się także komercyjne bazy danych o cenach, obejmujące obszar całego kraju. Dane z tych baz udostępniane są odpłatnie m. in. rzeczoznawcom majątkowym. Jednym z komercyjnych systemów gromadzenia danych jest baza EVALUER.

Osobną bazę danych o nieruchomościach tworzą na własne potrzeby banki. Związek Banków Polskich jest właścicielem Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (AMRON), jedynej w Polsce międzybankowej, wystandaryzowanej bazy danych o nieruchomościach i ich cenach i wartościach. W bazie gromadzone są informacje dotyczące charakterystyki nieruchomości, ich lokalizacji oraz informacje dotyczące cen transakcyjnych z aktów notarialnych, wartości z wycen, ofert lub innych w pełni weryfikowalnych źródeł. Baza spełnia najwyższe standardy jakości, zdefiniowane szczegółowo przez Komisję Nadzoru Finansowego w znowelizowanej Rekomendacji J dotyczącej zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o nieruchomościach (AMRON, b.d.).

Informacje o cenach rzeczoznawca majątkowy może pozyskiwać ponadto z danych ofertowych, a także różnych raportów o stanie rynku nieruchomości, publikowanych zarówno przez podmioty publiczne (np. GUS, NBP) i prywatne (banki, firmy).

Podstawowym źródłem informacji o cenach transakcyjnych są akty notarialne sprzedaży nieruchomości. Nota interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” która jest elementem Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny PFSRM, wskazuje w pkt 3.7., że do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Rzeczoznawca majątkowy powinien dokonywać oceny przydatności cen podanych w tych umowach pod kątem możliwości ich wykorzystania w procesie szacowania. Z kolei zgodnie z pkt 2.8. projektu standardu opracowanego przez Radę Standardów Wyceny Nieruchomości (zanim kompetencje tworzenia standardów zostały przekazane PFSRM) „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” (Rada Standardów Wyceny Nieruchomości, 2019), cechy nieruchomości, które były przedmiotem sprzedaży na określonym dla potrzeb wyceny rynku nieruchomości, ustala się wykorzystując niezbędne i dostępne informacje zawarte w szczególności: w aktach notarialnych, w rejestrach cen prowadzonych przez starostów (...). Informacje zawarte w aktach notarialnych mogą być wykorzystane w szczególności do ustalenia warunków zawarcia transakcji. Na tej zasadzie tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny. Tym samym pierwszy raz wprost wskazano na możliwość pozyskiwania przez rzeczoznawców majątkowych danych o cenach z rejestrów cen. Zaznacza się w tym miejscu, że w pierwotnym brzmieniu tego projektu standardu (Rada Standardów Wyceny Nieruchomości, 2019) wskazywano, że: informacje o cenach transakcyjnych przyjmowanych do wyceny pozyskuje się z umów sprzedaży zawartych w formie aktu notarialnego; rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek analizowania

treści aktów notarialnych dla oceny przydatności przy szacowaniu nieruchomości udokumentowanych tymi umowami transakcji. Zapis ten wzbudził ogromne kontrowersje wśród rzeczoznawców majątkowych. W uwagach do projektu, wskazanych przez Komisję Standardów PFSRM (2019) postulowano o skreślenie tego podpunktu w całości lub dopuszczenie pozyskiwania danych transakcyjnych z baz danych i rejestrów powstałych w oparciu o dane z aktów notarialnych. W uzasadnieniu tego postulatu wskazano w szczególności że:

- rzeczoznawcy majątkowi nie mają w każdym przypadku możliwości zapoznania się z treścią aktu notarialnego lub analiza aktu notarialnego jest bardzo utrudniona (np. spółdzielnie mieszkaniowe nie udostępniają umów, dostępne są tylko wykazy transakcji, przepisy RODO to stanowisko jeszcze umocniły),
- w niektórych starostwach możliwość wglądu do aktów notarialnych jest mocno ograniczona, gdyż akty nie mają formy elektronicznej, a także ze względu na braki lokalowe i sprzętowe, co znacznie wydłuża okres oczekiwania na wgląd w akty notarialne,
- każdorazowe pozyskiwanie cen z aktów notarialnych osobiście przez rzeczoznawcę majątkowego spowolni proces wyceny, zwiększy obciążenie pracą pracowników starostw, wpłynie na zniszczenie materiałów zgromadzonych w zasobie geodezyjnym, a RCN stanie się bardzo drogą, niewykorzystaną i nieprzydatną nakładką na systemy ewidencji gruntów i budynków,
- celem powinien być dalszy rozwój i poprawa jakości rejestrów i baz publicznych, a nie przenoszenie odpowiedzialności za ewentualne błędy tam występujące na rzeczoznawców majątkowych.

Jak wskazuje Sebastian Kokot (2015), jakość informacji o cenach powinna być oceniana w kontekście:

- relatywności – informacja odpowiada potrzebom odbiorcy;
- dokładności – informacja cechuje wymaganą przez odbiorcę precyzję;
- aktualności – informacja dociera do odbiorcy bez opóźnień;
- kompletności – informacja jest wystarczająco pełna;
- dostępności – pewność i łatwość dostępu do informacji, wiadomo, gdzie informacja się znajduje;
- wiarygodności – pewność, że informacja jest prawdziwa.

Akty notarialne w odniesieniu do rejestrów cen mają tę przewagę, że z uwagi na to, że są informacją o charakterze pierwotnym, charakteryzuje je większa wiarygodność, a także

aktualność – zazwyczaj udostępniane są rzeczoznawcom majątkowym szybciej (choć i tak z dużym opóźnieniem w stosunku do potrzeb), niż informacja o transakcji pojawia się w RCN, na co w niektórych starostwach trzeba czekać nawet pół roku, a w skrajnych przypadkach dłużej⁴⁰. Większą dokładność informacji, co do zasady oferują akty notarialne, jednakże jak najbardziej jest możliwe, aby dokładność danych w RCN była taka sama jak w AN, wymaga to jednakże bezbłędnego przepisywania informacji⁴¹. Rejestr Cen Nieruchomości ma z kolei przewagę dostępności, gdyż w wielu starostwach funkcjonują już dedykowane portale dla rzeczoznawców majątkowych, służące do pobierania danych o cenach, z których rzeczoznawca może korzystać w dowolnym czasie i miejscu. Może mieć także przewagę kompletności, gdyż w RCN dostępne są także pewne dane o nieruchomościach, które były przedmiotem obrotu, pozyskane z katastru nieruchomości. Niestety, w wielu starostwach nie wszystkie istotne dla rzeczoznawcy informacje zawarte w aktach notarialnych trafiają do RCN, co negatywnie wpływa na jego kompletność.

Problemem o charakterze podstawowym jest brak standaryzacji aktów notarialnych. Ani strony transakcji, ani notariusz sporządzający umowę sprzedaży nieruchomości, nie ma obowiązku i zazwyczaj żadnego interesu w tym by w akcie notarialnym wskazywać informacje dotyczące np.: rozwiązań konstrukcyjnych, zastosowanych materiałów czy roku budowy budynku, stanu zagospodarowania nieruchomości, przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, położenia lokalu w budynku albo jego standardu (Kokot 2015b). Zwłaszcza informacje nt. stanu nieruchomości są rzadkością, a jeżeli występują to najczęściej są lakoniczne i ograniczają się do stwierdzeń typu „budynek do rozbiórki”, „lokal do remontu”. Kwestią problemową jest także powierzchnia nieruchomości – o ile powierzchnia gruntu (poszczególnych działek ewidencyjnych) podawana jest w akcie notarialnym zawsze, problemy z powierzchnią lokali występują sporadycznie (najczęściej dotyczą braku informacji nt. powierzchni samego lokalu, w przypadku gdy lokal sprzedawany jest wraz z pomieszczeniem przynależnym), to powierzchnia budynków, które były przedmiotem sprzedaży jest kwestią bardzo kłopotliwą.

⁴⁰ Dla przykładu, w maju 2022 r. pozyskiwałam dane transakcyjne z RCN m. st. Warszawy w zakresie transakcji lokalami mieszkalnymi z rynku wtórnego, położonymi w dzielnicy Śródmieście. Najnowsze dane jakie były dostępne pochodziły z lipca 2021 r.

⁴¹ Taka sytuacja ma w mojej ocenie miejsce w m. st. Warszawa – własne analizy porównawcze aktów notarialnych i informacji zawartych w RCN dotyczących poszczególnych transakcji wskazują, że informacje zawarte w RCN dokładnością odpowiadają aktom notarialnym.

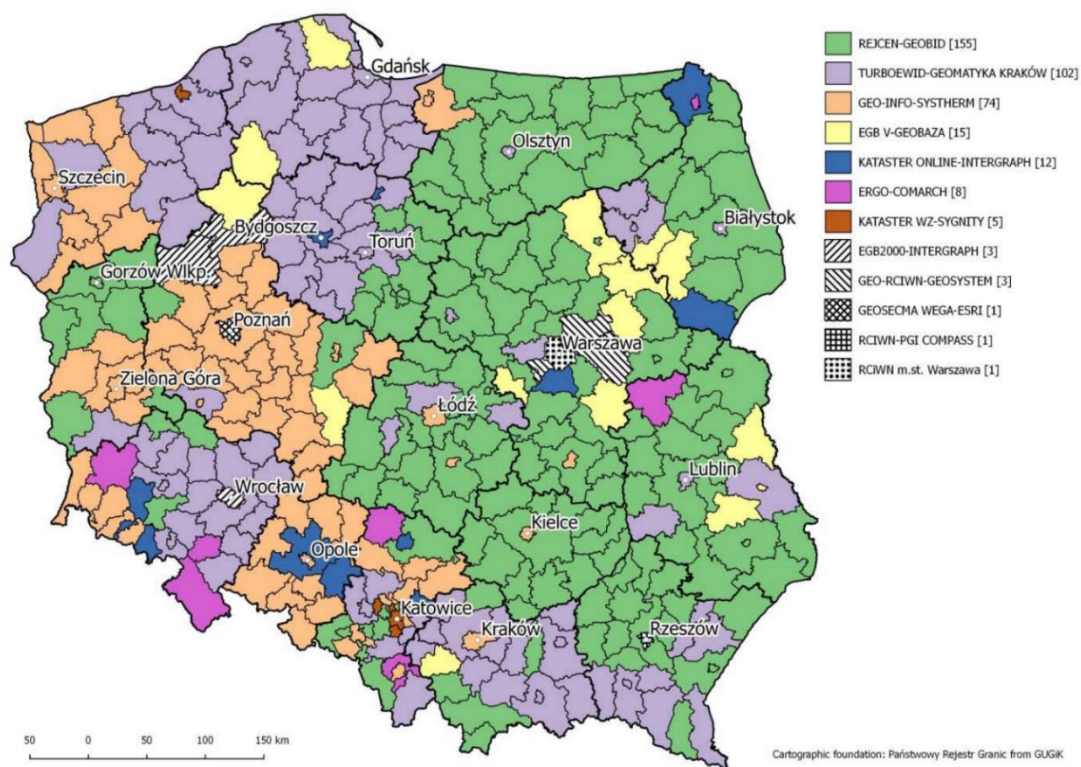
Nie ma określonych zestandaryzowanych jednostek wykorzystywanych do zgrubnej charakterystyki nieruchomości, w efekcie czego np. wielkość nieruchomości jest wyrażana w różnych jednostkach, takich jak: m kw. powierzchni użytkowej, m kw. powierzchni ogólnej, m kw. powierzchni zabudowy, m sz. kubatury brutto lub netto (Kokot, 2015a).

Innym problemem związanym z aktami notarialnymi są nieprawdziwe informacje o cenach. Trudno precyzyjnie ocenić skalę tego zjawiska. Ceny mogą być zarówno zaniżone jak i zawyżone. Ceny są zaniżane w celu zmniejszenia opłat i podatków towarzyszących transakcji, a które są naliczane od wskazanej w akcie notarialnym wartości przedmiotu obrotu, odpowiadającej najczęściej „oficjalnej” cenie transakcyjnej. Z kolei typowym powodem zawyżania cen w aktach notarialnych jest dokumentowanie fikcyjnego wkładu własnego przy finansowaniu zakupu nieruchomości kredytem bankowym. Przed notariuszem strony transakcji oświadczają, że pewna część ceny, która odpowiada wkładowi własnemu kredytobiorcy została już zapłacona, podczas gdy w rzeczywistości nie miało to miejsca. W konsekwencji figurująca w akcie notarialnym cena jest wyższa o rzekomy wkład własny. Problem zniekształcania cen transakcyjnych przez strony transakcji jest o tyle istotny, że jest trudny do wykrycia (Kokot, 2015b).

Jednym z istotnych problemów z RCN jest fakt, że informacje w nim zawarte nie są publikowane w sposób jednolity na terenie kraju, również zawartość danych w poszczególnych RCN w praktyce jest zróżnicowana. W zamyśle ustawodawcy RCN (dawniej RCiWN) jest jednorodnym w skali kraju zbiorem danych przestrzennych, w którym gromadzone są informacje między innymi dla celów statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami w tym wyceny nieruchomości. Instytucją, która gromadzi i przetwarza dane z rejestru dla celów statystycznych jest Główny Urząd Statystyczny. Dane zgromadzone w rejestrze służą do określenia przez GUS podstawowych charakterystyk różnych typów nieruchomości, wykorzystywane są również przez rzeczoznawców majątkowych w procesie wyceny nieruchomości. Ustawodawca powierzył starostom obowiązek utworzenia oraz zasilania rejestru nie narzucając odgórnie systemu teleinformatycznego, w którym gromadzone będą dane. Skutkuje to tym, że w Polsce rejestr cen nieruchomości prowadzony jest w 12 systemach teleinformatycznych (stan na lipiec 2018 r.). Taka różnorodność systemów prowadzi do częstych kłopotów z przetworzeniem danych do jednolitej postaci. Związane jest to z funkcjonowaniem nieustandaryzowanego sposobu prezentowania (forma tabelaryczna, tekstowa) oraz rozmieszczenia tych samych danych w wyciągach tworzonych w różnych systemach teleinformatycznych. W konsekwencji wydłuża to czas i podnosi

koszty przeprowadzenia analiz (Halik, 2018). Wykorzystywanie poszczególnych systemów teleinformatycznych w podziale na powiaty przedstawia poniższy rysunek.

Rys. 17. Wykorzystanie systemów teleinformatycznych do prowadzenia Rejestru Cen Nieruchomości w poszczególnych powiatach (styczeń 2018)



Źródło: Halik, 2018.

Kolorem zielonym oznaczono najpopularniejszy system, tj. REJCEN, który dominuje w centralnej i wschodniej Polsce (województwach: warmińsko-mazurskim, podlaskim, mazowieckim, łódzkim, lubelskim, świętokrzyskim i podkarpackim) i posiada największą liczbę wdrożeń (155). Fioletowy został użyty do oznaczenia wdrożeń programu TURBOEWID, najbardziej popularnego w północno-zachodniej i południowej Polsce (województwa: zachodniopomorskie, pomorskie, kujawsko-pomorskie, dolnośląskie i małopolskie), realizowany w 102 powiatach. GEO-INFO, wdrożony jest w 74 powiatach, głównie w Wielkopolsce i województwie opolskim, jest trzecim najpopularniejszym systemem. Łącznie wszystkie trzy systemy stanowią 87,1% wszystkich wdrożeń. W odniesieniu do liczby różnych systemów występujących w województwie, największa różnorodność występuje w województwie mazowieckim (7), dolnośląskim, wielkopolskim i śląskim (po 6). Z kolei w województwach opolskim, pomorskim i świętokrzyskim występują tylko po dwa różne systemy teleinformatyczne (Halik, 2018). Brak jednolitości systemów

teleinformatycznych wykorzystywanych do prowadzenia RCN w Polsce powoduje wiele problemów. W tym przypadku Polska różni się od Niemiec czy Francji, w których katastralne standardy wymiany danych zostały wprowadzone dawno temu, ujednolicając sposób gromadzenia danych w systemy teleinformatyczne (Karabin, 2002, 2003).

Bardzo dużym problemem są błędy przy wprowadzaniu danych z aktów notarialnych do RCN. W praktyce dane transakcyjne są wprowadzane do bazujących na różnych programach komputerowych rejestrach cen przez urzędników w ramach powierzonych im obowiązków zawodowych. Urzędnik bierze do ręki każdy akt notarialny, czytając wybiórczo informacje w nim zawarte, które powinien wprowadzić do rejestru. W naturalny sposób urzędnikowi zwykle bardziej zależy na tym, by powierzoną mu pracę wykonać, niż na tym by wykonać ją rzetelnie. Z tego powodu w rejestrze pojawia się duża ilość błędów (Kokot, 2015). Typowe z nich to:

- błędna identyfikacja rodzaju nieruchomości,
- błędne wskazanie wielkości udziału w nieruchomości podlegającego sprzedaży,
- błędy dotyczące nieprawidłowo wprowadzonych danych liczbowych,
- błędy w zakresie informacji o cenie brutto/netto, brak wskazania wielkości podatku VAT.

Bardzo dużym problemem jest również niekompletność RCN. Z badań przeprowadzonych przez Jacka Zyge w województwie lubelskim w latach 2014-2015 wynika, że starostwa nie tylko nie uzupełniają wszystkich wymaganych przepisami prawa pól rejestracyjnych, ale część z nich w ogóle nie jest zawarta w prowadzonym RCN. Średnio w skali województwa lubelskiego wymogi w zakresie istnienia wymaganych rozporządzeniem pól rejestracyjnych są wypełnione w 57%, przy czym istnieją powiaty, w których realizacja wymogów kształtuje się na poziomie jedynie 38%. Biorąc pod uwagę liczbę faktycznie wykorzystywanych pól współczynnik ten spada w skrajnych przypadkach do 29%. W odniesieniu wyłącznie do pól rejestrowych związanych z opisem nieruchomości przedstawione oceny spadają odpowiednio do 27% i 18%, przy średnich w skali województwa rzędu 55% (liczba wykazywanych pól rejestracyjnych związanych z opisem nieruchomości) i 49% (liczba faktycznie wykorzystanych pól rejestracyjnych związanych z opisem nieruchomości). Najpoważniejsze braki w danych występują w zakresie opisu stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu technicznego budynków/budowli w tym instalacji zamieszczonych w budynkach oraz stanu techniczno-użytkowego i stanu zagospodarowania nieruchomości (Zyga, 2017a, 2017b, 2018).

Podobne wnioski w zakresie niekompletności danych zawartych w RCN wynikają z badań przeprowadzonych przez Leszka Dawida w zakresie transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji mieszkalnej w powiatach koszalińskim i kołobrzeskim w latach 2010-2017. Kompletność danych była na poziomie około 63% w przypadku konstrukcji ścian budynku i liczby kondygnacji. W przypadku roku budowy budynku dostępność danych była już dużo niższa i wynosiła około 40%. Jeszcze niższa była w przypadku powierzchni użytkowej – 29%. Brak danych zanotowano w przypadku stanu technicznego budynku i liczby izb (Dawid, 2018).

Problem niekompletności danych w RCN jest nadal aktualny, a kwestie o których mowa w przytoczonych publikacjach występują także w innych obszarach kraju i do dzisiaj nie zostały rozwiązane. Brak w RCN części istotnych dla rzeczoznawców informacji wynika z ich niewystępowania w aktach notarialnych, jednakże normą powinno być udostępnianie przynajmniej tych danych, które akt notarialny zawiera, a także danych możliwych do pozyskania z katastru nieruchomości. Nie jest to standardem funkcjonującym w starostwach. Akty notarialne zawierają coraz więcej istotnych informacji o nieruchomościach, z których wiele nie trafia do RCN. W szczególności problem ten jest zauważalny w odniesieniu do przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, oznaczenia nieruchomości w studium, informacji nt. wydanej decyzji o warunkach zabudowy, dostępie do drogi publicznej, służebnościach obciążających nieruchomość. Są to dane, które stosunkowo często można spotkać w aktualnie zawieranych aktach notarialnych, których zwykle próżno szukać w RCN. Również możliwości wyszukiwania informacji na dedykowanych rzeczoznawcom portalach, są ograniczone m. in. przez brak opcji wyboru wielokrotnego (np. kilku gmin czy kilku rodzajów nieruchomości). Innym problemem jest niewyszukiwanie informacji w przypadku wyboru zbyt wielu ograniczeń, co zapewne ma związek z tym, że jak wskazano, wiele pól rejestru nie jest uzupełnianych. Dodatkowym problemem jest fakt, że niektóre starostwa na etapie przeglądania danych transakcyjnych ukrywają przed rzeczoznawcą majątkowym nie tylko informację o cenie, ale także część danych opisowych. Niektóre z brakujących informacji można zdobyć samodzielnie, choć jest to problematyczne, bo nie chodzi przecież o jedną nieruchomość, którą rzeczoznawca wycenia, lecz grupę wielu nieruchomości potencjalnie podobnych. W odniesieniu do niektórych danych zdobywanie ich przez rzeczoznawcę majątkowego jest nie tylko czasochłonne, lecz także bardzo problematyczne, a nierzadko niemożliwe (np. standard lokalu). W praktyce rzeczoznawca nieformalnymi drogami może dotrzeć do stosunkowo niedużej liczby transakcji, o których będzie posiadał pełne i rzetelne informacje niezbędne do wykorzystania w procesie wyceny (Kokot, 2015b).

Kolejną kwestią problemową jest sposób eksportu danych przez poszczególne systemy teleinformatyczne. Pomimo, iż w zdecydowanej większości możliwe jest pozyskanie danych w postaci pliku MS Excel, połączenie ze sobą danych przekazanych przez różne powiaty jest zadaniem pracochłonnym, gdyż układ kolumn i sposób przekazywania informacji różni się, nawet w przypadku jeżeli powiaty prowadzą RCN w tym samym systemie teleinformatyczne (przy czym wtedy różnice są mniejsze niż w przypadku różnych systemów). Otrzymywane ze starostw pliki są co do zasady mało czytelne – zawierają bardzo dużą liczbę kolumn, z uwagi na niekompletność danych wiele z nich jest pustych, albo uzupełnionych tylko w przypadku pojedynczych transakcji. Z uwagi na fakt, że każdy opis transakcji jest podzielony na część ogólną dotyczącą transakcji, część dotyczącą gruntów, budynków i lokali wiele danych występuje w kilku kolumnach (np. obręb, adres). Jeszcze większy problem stanowi fakt, że w niektórych starostwach jedna transakcja eksportowana jest do kilku wierszy w programie MS Excel – osobny wiersz generowany jest dla każdej działki ewidencyjnej, każdego budynku i lokalu objętych transakcją. W skrajnych przypadkach, zazwyczaj w przypadku transakcji dotyczących nieruchomości lokalowych, jedna transakcja zapisana jest w kilkunastu, a nawet kilkudziesięciu wierszach (taka sytuacja ma miejsce wtedy jeżeli na nieruchomość wspólną składa się wiele działek ewidencyjnych i wiele budynków). Prowadzenie analizy na danych wyeksportowanych w ten sposób jest praktycznie niemożliwe, a prace związane z doprowadzeniem pliku danych do formatu umożliwiającego sortowanie i filtrowanie czasochłonne, zwłaszcza w przypadku kiedy jedna transakcja zapisana jest w wielu wierszach⁴².

⁴² Nadmieniam się w tym miejscu, że stworzenie sposobu eksportu danych z RCN przyjaznego dla rzeczoznawców majątkowych z pewnością jest możliwe. System taki funkcjonował w latach 2014-2017 w m. st. Warszawa. Dane przekazywane były rzeczoznawcom majątkowym w programie MS Excel, z podziałem na arkusze dotyczące gruntów niezabudowanych, gruntów zabudowanych i nieruchomości lokalowych. Każdy arkusz zawierał ok. 20-25 kolumn. Ostatnia kolumna „uwagi” zawierała wszystkie informacje opisowe, dla których nie było kolumn dedykowanych. Każda transakcja stanowiła wyłącznie jeden wiersz. Dane od razu nadawały się do wykonywania różnego rodzaju analiz, bez konieczności ich „obróbki”. Co więcej, informacje przekazywane przez starostwo były kompletne, zawierały zdecydowaną większość informacji z aktów notarialnych istotnych dla rzeczoznawcy majątkowego, również błędy zdarzały się rzadko. Niestety, w 2017 r. starostwo zmieniło system eksportu danych w ten sposób, że każda transakcja jest rozpisana w 102 kolumnach i za wyjątkiem nieruchomości niezabudowanej składającej się z jednej działki ewidencyjnej, w kilku lub więcej wierszach. Zmiana spotkała się z protestami wielu rzeczoznawców, jednakże starostwo tłumaczyło, że jest ona podyktowana koniecznością dostosowania się do nowych przepisów w zakresie prowadzenia rejestru i pozostało nieugięte. Tym samym, doszło do likwidacji bardzo dobrze funkcjonującego rozwiązania, które pozwalało ograniczyć do minimum czas spędzany przez rzeczoznawców na „obróbce” danych transakcyjnych.

Innym istotnym aspektem korzystania z RCN są koszty pozyskiwania danych. Informacje o kosztach zawarte są w UPGiK, tabela nr 12, przedstawiono je poniżej.

Tab. 9. Koszty pozyskania danych transakcyjnych z RCN

Rejestr cen nieruchomości				
Lp.	Nazwa materiału zasobu	Jednostka rozliczeniowa	Stawka podstawowa (Sp)	Współczynniki korygujące LR, PD, AJ**
1.	Zbiór danych rejestru cen nieruchomości w postaci elektronicznej	Nieruchomość będąca przedmiotem transakcji	6,0 zł*	1. LR przyjmuje wartość: 1) 1,0 – dla Ljr nie większej niż 10 2) 0,5 – dla Ljr większej niż 10, ale nie większej niż 100 3) 0,1 – dla Ljr większej niż 100 2. PD i AJ przyjmują wartość 1,0.
2.	Wyciąg z rejestru cen nieruchomości w postaci dokumentu drukowanego		8,0 zł*	

*Aktualną stawkę opłat ogłasza, w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski” minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, zgodnie z art. 40j ust. 2 niniejszej ustawy. W styczniu 2022 r. wynosi ona odpowiednio 6,81 zł i 9,08 zł.

** Skróty użyte w tabeli oznaczają:

LR – liczba jednostek rozliczeniowych udostępnianych materiałów zasobu;

PD – w przypadku gdy przedmiotem udostępnienia jest dająca się wyodrębnić część materiału zasobu, dla którego określona jest stawka podstawowa;

AJ – w przypadku, gdy udostępniany materiał zasobu zawiera informacje nieaktualne lub o cechach zmniejszających przydatność użytkową tego materiału.

Źródło: opracowanie własne na podstawie: UPGiK.

W lutym 2023 r. stołeczne organizacje zrzeszające rzeczoznawców majątkowych zwróciły się z prośbą o interwencję w tym zakresie do prezydenta m. st. Warszawy Rafała Trzaskowskiego.

Zgodnie z kalkulatorem opłat za dane geodezyjne i kartograficzne (<http://kalkulator.gugik.gov.pl/>, data dostępu: 3.01.2022), koszt pozyskania danych transakcyjnych z terenu jednego powiatu w formie elektronicznej wynosi:

- dla 10 transakcji 68,1 zł,
- dla 50 transakcji 204,3 zł,
- dla 100 transakcji 374,55 zł,
- dla 200 transakcji 442,65 zł.

Do 2021 r. dodatkowo brany był pod uwagę współczynnik K, jeśli wnioskodawcą był rzeczoznawca majątkowy, miał wartość 0,5, co oznaczało, że pozyskanie danych było dla rzeczoznawcy o 50% tańsze niż obecnie.

Koszty pozyskiwania danych z RCN należy określać jako wysokie, zwłaszcza w kontekście ich niekompletności i występujących błędów, a także cen wycen nieruchomości. Wysokie koszty pozyskiwania danych powodują, że rzeczoznawcy majątkowi starają się ograniczać liczbę danych pozyskiwanych do wykonywanych analiz rynku, co z pewnością nie jest tendencją dobrą i ma negatywny wpływ na jakość wycen.

Do największych wad RCN należy zaliczać (Cicharska i Jurczuk, 2017):

- oparcie systemu o prawo geodezyjne, co nie pozwala wypowiedzieć się o przeznaczeniu zgodnie z wymogami UGN,
- brak jednego systemu teleinformatycznego dla całego kraju,
- wysokie opłaty związane z uzyskaniem dużej liczby rekordów,
- dostęp przez Internet nie jest możliwy dla każdej jednostki samorządu terytorialnego,
- długa procedura otrzymywania informacji przy składaniu wniosku w formie papierowej w urzędzie,
- ceny przekazywane są z opóźnieniem,
- brak pewnych charakterystyk nieruchomości, które ułatwiłyby pracę rzeczoznawcy.

Popularnym sposobem pozyskiwania danych o cenach przez rzeczoznawców majątkowych jest prowadzenie przez nich wspólnych baz danych o cenach. Rozwiązanie to funkcjonowało na długo przed powstaniem RCN w obecnym kształcie. Najpopularniejszym programem komputerowym wykorzystywanym do tego celu jest funkcjonujący w Polsce od 1996 r. WALOR. Rzeczoznawcy majątkowi pozyskują dane na temat nieruchomości z aktów notarialnych i wprowadzają je do programu komputerowego WALOR. Następnie poprzez system Partner dane z danego obszaru przesyłane są do innych rzeczoznawców z grupy, w zamian otrzymując dane z pozostałych obszarów objętych badaniem przez rzeczoznawców z danej grupy. Rzeczoznawcy nie tworzą w ten sposób bazy ogólnopolskiej, lecz bazy

regionalne, zwykle obejmujące obszar jednego województwa. Obowiązkiem każdego rzeczoznawcy jest wprowadzanie danych na bieżąco do systemu, lecz pojawienie się informacji o danej transakcji w systemie jest zawsze opóźnione, co spowodowane jest faktem, iż akt notarialny najpierw musi zostać zarejestrowany w wydziale geodezji starostwa powiatowego, następnie spisany przez rzeczoznawcę i w kolejności wprowadzony do systemu. Oceniając jakość tej bazy danych (jak również innych podobnych funkcjonujących według takich regul), należy zauważyć pewną wadę – informacje w niej zawarte mogą być niepełne, w przypadku gdy osoba wprowadzająca nie doloży należytej staranności w czytaniu aktów notarialnych, bądź gdy dane są niedostępne. Zaletą z kolei tej bazy danych jest zobowiązanie wszystkich rzeczoznawców majątkowych z danej grupy do uzupełniania rekordów o ewentualne dodatkowe, sprawdzone informacje o nieruchomościach, wykraczające poza zapisy z aktów notarialnych (Nawrocka, 2013). Z kolei Cicharska i Jurczuk (2017), jako zasadnicze wady systemu WALOR wskazują:

- jedynie to co wprowadzają użytkownicy (rzeczoznawcy) do bazy danych będzie możliwe do dalszej analizy,
- istnienie kilkunastu baz danych działających w środowisku WALOR – brak jednej bazy na cały kraj,
- konieczność instalacji programu na komputerze,
- wymiana informacji wyłącznie przy wykupieniu Systemu Partner,
- system niezgodny z TERYT.

Ponadto, z badań przeprowadzonych przez Nawrocką w 2016 r. wśród młodych rzeczoznawców majątkowych wynika, że 48% z nich uważa, że dostęp do baz danych o cenach nieruchomości tworzonych przez zespoły rzeczoznawców na zasadach wymiany jest utrudniany przez innych rzeczoznawców (Nawrocka, 2016).

W odniesieniu do baz komercyjnych, tak jak w przypadku RCN, ich wady wiążą się z brakiem dokładności i kompletności danych. Biorąc pod uwagę, że ich źródłem jest często właśnie RCN, można przypuszczać, że problemy w tym zakresie są tutaj jeszcze większe niż w danych przekazywanych bezpośrednio przez starostwa, zwłaszcza w zakresie dokładności.

Z przeprowadzonych przeze mnie testów w bazie EVALUER w marcu 2021 r. na obszarze miasta Łodzi wynika, że przedstawione w bazie dane nie są kompletne tj. nie zawierają wszystkich transakcji jakie miały miejsce na rynku (sprawdzano kompletność transakcji zawartych minimum 6 miesięcy przed datą wyszukiwania). Z kolei opis konkretnej transakcji nie zawiera wszystkich istotnych informacji z aktu notarialnego, a miejscami zawiera błędy. Mając na uwadze powyższe, baza ta na chwilę obecną nie stanowi jakościowej

alternatywy dla badania aktów notarialnych i korzystania z Rejestru Cen Nieruchomości prowadzonego przez starostwa.

System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (AMRON) również obarczony jest wadami. Co prawda jego niekwestionowaną zaletą jest fakt, że gromadzi również inne źródła danych, poza informacjami o cenach, m. in. umowy najmu, dzierżawy, umowy przedwstępne, darowizny czy oferty, jak również pozwala na tworzenie w szerokim zakresie różnego rodzaju raportów i analiz rynku (AMRON, 2020), jednakże już dostępność do niego jest mocno ograniczona. Na stronie internetowej systemu AMRON (<https://www.amron.pl>), występuje co prawda zakładka „współpraca”, natomiast brak jest jakichkolwiek szczegółowych informacji w zakresie tego na jakich zasadach korzystanie z systemu jest możliwe przez pojedynczego rzeczoznawcę i z jakimi kosztami się wiąże. W praktyce z systemu AMRON korzysta głównie środowisko bankowe, nie rzeczoznawcy majątkowi. Inne zasadnicze wady tego systemu to (Cicharska i Jurczuk, 2017):

- nie wszystkie urzędy udostępniają dane ze swoich RCN, co powoduje braki w kompletności systemu AMRON,
- brak dostępu dla rzeczoznawców do wszystkich danych rynkowych z segmentu rynku, z którego pochodzi nieruchomość, co może istotnie wpływać na poziom szacowanej wartości.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie zawartości głównych baz danych o nieruchomościach w Polsce w zakresie cech cenotwórczych nieruchomości (Nawrocka, 2013), jak również informacje dostępne w ofertach sprzedaży nieruchomości.

Tab. 10. Zestawienie zawartości głównych baz danych o nieruchomościach w Polsce w zakresie cech cenotwórczych nieruchomości

Lp.	Cechy cenotwórcze	RCiWN	Dane Ofertowe	AMRON	ProNET/WALOR
1	Typ nieruchomości	+	+	+	+
2	Lokalizacja (dzielnica, odległość od centrum, infrastruktura społeczna, infrastruktura rozrywkowo-kulturalna, skład socjalny	-	+	+	-

Lp.	Cechy cenotwórcze	RCiWN	Dane Ofertowe	AMRON	ProNET/WALOR
	osiedla/budynku, dostęp do terenów zielonych)				
3	Wielkość mieszkania (mierzona powierzchnią lub liczbą pokoi)	+	+	+	+
4	Wiek budynku (rok budowy)	++	+	+	+
5	Rodzaj prawa lokalu	+	+	+	+
6	Rodzaj kuchni	-	+	-	+
7	Liczba kondygnacji budynku	+++	+	+	+
8	Standard wykończenia	-	+	-	-
9	Technologia budowy	++	-	+	+
10	Występowanie windy	-	+		-
11	Dostępność garażu	+	+	+	+
12	Dostępność komórki lokatorskiej	+	+	+	+
13	Subiektywna ocena dzielnicy	-	+	+	-
14	Subiektywna ocena położenia subdzielnic w obrębie dzielnicy	-	-	-	-
15	Ocena położenia mieszkania w budynku	-	-	+	-

* Informacja dostępna w Katalogu Obiektów Bazy Danych Ewidencyjnych

** Kondygnacja

Źródło: Nawrocka, 2013.

Jak widać, żadna z analizowanych baz nie jest kompletna. Zdecydowanie najwięcej informacji zawierają dane ofertowe, przy czym są to informacje najmniej wiarygodne, co więcej nie mogą bezpośrednio służyć do określania wartości nieruchomości. Najmniej danych zawiera RCN (dawniej RCiWN).

4.1.3. Dostęp do pozostałych danych z rynku istotnych dla wyceny

Pomimo iż żadne ze źródeł informacji o cenach nie zawiera kompleksowych informacji niezbędnych rzeczoznawcy majątkowemu do wyceny, należy wskazać, że na tle źródeł innych parametrów wykorzystywanych przy sporządzaniu operatów szacunkowych, dane o cenach charakteryzują się dużą dostępnością. Jednym z bardzo istotnych parametrów, wykorzystywanym głównie w wycenie w podejściu dochodowym są stawki czynszu. Informacje w tym zakresie użytkowane są także na potrzeby sporządzania opinii o wysokości czynszu możliwego do uzyskania na nieruchomość, stosunkowo często wykonywanych przez rzeczoznawców majątkowych, zwłaszcza pełniących funkcję biegłego sądowego. Z badań przeprowadzonych przez Jana Konowalczyka wśród rzeczoznawców ze Śląskiego, Małopolskiego i Świętokrzyskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych wynika, że aż 50% respondentów za najtrudniejszy obszar analiz rynku uznało właśnie czynsze, co wydaje się mieć silny związek z ograniczonym dostępem do danych rynkowych (Konowalczyk i Ramian, 2012). Do potencjalnych źródeł danych o czynszach należy zaliczyć:

- umowy najmu/dzierżawy nieruchomości,
- dane ofertowe,
- raporty z rynku nieruchomości.

W Polsce brak jest rejestru czynszów transakcyjnych, prowadzonego i udostępnianego przez podmioty publiczne, na zasadach analogicznych do Rejestru Cen Nieruchomości. Jedynie baza AMRON, według informacji przekazywanych na stronie internetowej, zawiera informacje w zakresie umów najmu i dzierżawy, natomiast prawdopodobnie nie są one dokładne i kompletne, gdyż zdecydowana większość podmiotów nie ma obowiązku przekazywania takich danych

Pewne informacje o stawkach czynszu posiadają urzędy skarbowe. Jednakże pozyskanie informacji o czynszach z urzędów skarbowych nie jest możliwe w praktyce. W poniższej tabeli przedstawiono odpowiedzi urzędów skarbowych na pisma rzeczoznawców majątkowych z prośbą o udostępnienie informacji o czynszach.

Tab. 11. Zestawienie odpowiedzi wybranych urzędów skarbowych na pisma rzeczoznawców majątkowych z prośbą o udostępnienie informacji o czynszach

Urząd Skarbowy Warszawa Ursynów	Urząd Skarbowy Warszawa Mokotów	Urząd Skarbowy w Grodzisku Mazowieckiem
<ul style="list-style-type: none"> • urząd nie prowadzi wykazu umów najmu nieruchomości gruntowych niezabudowanych; • osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej nie mają obowiązku składania umów najmu a jedynie są zobowiązane do złożenia oświadczenia o wyborze formy opodatkowania, natomiast osoby fizyczne prowadzące działalność dokonują zgłoszenia najmu poprzez wpis kodu PKD w CEIDG, zaś osoby prawne i jednostki organizacyjne dokonują zgłoszenia najmu w KRS; • urząd nie posiada wykazu umów ani, ani treści tych dokumentów. 	<ul style="list-style-type: none"> • podatnik ma obowiązek złożenia oświadczenia o wyborze formy opodatkowania, nie ma natomiast obowiązku złożenia umowy najmu wynajmowanej nieruchomości; • urząd nie prowadzi ewidencji umów, bądź wykazu danych z umów najmu nieruchomości. 	<ul style="list-style-type: none"> • urząd nie dysponuje wykazami, rejestrami zawierającymi dane w zakresie wysokości stawek czynszu; • w kwestii wglądu do umów najmu przepisy uprawniają organ podatkowy do udostępniania informacji zawartych w aktach spraw podatkowych na wnioski podmiotów, o których mowa w art. 299 §3 ustawy Ordynacja Podatkowa, a biegły sądowy nie jest wymieniony w przywołanych przepisach jako osoba uprawniona do pozyskania w/w informacji.

Zródło: opracowanie własne na podstawie: odpowiedzi udzielonych rzeczoznawcom majątkowym, którzy w 2018 r. wystosowali pisma do Urzędów Skarbowych w celu pozyskania informacji o stawkach czynszu.

Oznacza to, że rzeczoznawcy majątkowi nie mają systemowych możliwości pozyskiwania danych o stawkach czynszu z umów. Z kolei samodzielne gromadzenie informacji w tym

zakresie przez pojedynczego rzeczoznawcę, czy nawet grupę rzeczoznawców, jest bardzo utrudnione, z uwagi na brak obowiązku udostępniania takich danych nałożonego choćby na zarządców nieruchomości, a z drugiej strony niechęć tych podmiotów do przekazywania informacji z powodu dbałości o tajemnicę handlową klienta czy Ustawę o ochronie danych osobowych.

Mając na uwadze powyższe, rzeczoznawcom często pozostaje korzystanie z danych o czynszach ofertowych, dostępnych w Internecie, na różnych portalach. Do najpopularniejszych z nich należy zaliczać: otodom.pl, morizon.pl, olx.pl czy gratka.pl. Niewątpliwą zaletą tej formy pozyskiwania danych jest dostępność i wielość informacji, a często także dokumentacja fotograficzna nieruchomości. Informacje o czynszach ofertowych są okresowo aktualizowane w miarę upływu terminu ekspozycji nieruchomości na rynku. Wadą danych ofertowych jest powtarzalność informacji o nieruchomości w wielu serwisach ogłoszeniowych, brak jednolitości w nazewnictwie cech nieruchomości i w rangowaniu ocen cech rynkowych, co utrudnia gromadzenie danych w jednolitej formie tabelarycznej. Informacje ofertowe nacechowane są również subiektywizmem sprzedającego, często poprzez celowe upiększanie faktów dotyczących nieruchomości oraz pomijanie istotnych wad nieruchomości (Nawrocka, 2013). Ponadto trzeba mieć na uwadze, że czynsze ofertowe podlegają negocjacom a także fakt, że na portalach ogłoszeniowych regularnie pojawiają się oferty, które należy określać jako „roszczeniowe” tj. wykraczające poza poziom czynszów rynkowych, pomimo iż cechy tych nieruchomości na to nie wskazują. Co więcej stosunek do wykorzystywania w wycenach danych o czynszach z ofert, skorygowanych o margines negocjacyjny, w samym środowisku rzeczoznawców majątkowych jest bardzo różny. Z pewnością brak jest powszechnej akceptacji na wykorzystywanie tej metody.⁴³

W odniesieniu do pozostałych danych z rynku potrzebnych do określania wartości rynkowej nieruchomości tj. w szczególności wskaźnika pustostanów, wielkości wydatków operacyjnych, stóp dyskontowych i kapitalizacji, zysku deweloperskiego, brak jest dedykowanych rzeczoznawcom majątkowym narzędzi pozwalających pozyskiwać te informacje w sposób systemowy. W praktyce rzeczoznawca opiera się w tym zakresie na własnej wiedzy i kontaktach, raportach z rynku, a także literaturze branżowej i naukowej.

⁴³ W 2012 r. podczas ustnego egzaminu na rzeczoznawcę majątkowego otrzymałam pytanie dotyczące sposobu pozyskiwania danych o czynszach. Po wyjaśnieniu kwestii trudności pozyskiwania danych z umów, wskazałam, że w praktyce najczęściej dane o czynszach pozyskiwane są z ofert, na podstawie ich szczegółowej analizy i korekty o margines negocjacyjny. Reakcja pięciu członków komisji na tę wypowiedź była skrajnie różna – od całkowitej aprobaty, poprzez milczenie, po ostrą krytykę takiego postępowania.

Do najistotniejszych raportów wydawanych przez podmioty publiczne należą publikacje GUS – głównie dotyczące gospodarki mieszkaniowej, choć rzeczoznawca może w nich znaleźć także istotne dla wyceny dane w zakresie cen sprzedaży i stawek czynszu gruntów rolnych, jak również informacje z innych sektorów rynku nieruchomości, ale o dużym stopniu ogólności. Kolejną istotną publikacją są kwartalne raporty NBP – Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce. W raportach tych znajdziemy sporo danych nt. rynku mieszkaniowego, w tym poziomu cen mieszkań w największych miastach, kosztów budowy, stóp zwrotu. Część komercyjna raportu jest zdecydowanie bardziej uboga i ogranicza się do podstawowych informacji o cenach i czynszach powierzchni biurowych i handlowych. Raporty nt. rynku mieszkaniowego, w tym cen transakcyjnych mieszkań, cyklicznie publikuje także Związek Banków Polskich pod nazwą Raport AMRON-SARFiN. Własne raporty nt. sytuacji na rynku nieruchomości publikują także niektóre banki (m. in. PKO BP, mBank Hipoteczny). Z kolei w odniesieniu do nieruchomości komercyjnych liczne raporty nt. nieruchomości biurowych, handlowych, magazynowych, rzadziej hotelowych, publikują największe, międzynarodowe firmy z branży nieruchomości tj. Jones Lang LaSalle, Cushman&Wakefield, Colliers International, Knight Frank i CBRE. Raporty te zawierają m. in. informacje nt. stawek czynszów, wskaźnika pustostanów, wydatków operacyjnych, stóp zwrotu. Większość raportów, o których mowa powyżej jest ogólnodostępnych. Publikacje te, z perspektyw rzeczoznawcy majątkowego mają następujące wady:

- zawierają informacje o dużym stopniu ogólności,
- odnoszą się w zdecydowanej większości do nieruchomości zlokalizowanych w największych miastach w Polsce (Warszawa i większe miasta wojewódzkie),
- w przypadku raportów z rynku mieszkaniowego skupiają się na rynku sprzedaży mieszkań, w mniejszym stopniu na rynku najmu mieszkań, natomiast dane w zakresie sprzedaży i najmu domów i gruntów są dostępne w bardzo ograniczonym zakresie,
- w przypadku raportów z rynku komercyjnego każdorazowo odnoszą się one do najlepszych nieruchomości z danego sektora (biurowców klasy A, rzadziej B, powierzchni handlowych w galeriach handlowych, sporadycznie na najlepszych ulicach handlowych, nowoczesnych obiektów magazynowych).

Publikacji dotyczących nieruchomości położonych w mniejszych miastach czy na terenach wiejskich jest niewiele, zazwyczaj są opracowywane przez podmioty lokalne – zarówno prywatne, jak i publiczne. To samo można powiedzieć o raportach odnoszących się do sytuacji na rynku domów mieszkalnych i gruntów. Również nieruchomości komercyjne, inne

niż najlepsze w danym sektorze, rzadko są przedmiotem raportowania, co powoduje, że zazwyczaj ustalenie takich parametrów wyceny jak wskaźnik pustostanów czy stopa kapitalizacji, o istotnym wpływie na wartość nieruchomości, są dla rzeczoznawcy majątkowego zadaniem niezwykle trudnym, zwłaszcza biorąc pod uwagę ograniczoną dostępność informacji o czynszach. Swoje raporty generują także portale ofertowe, przy czym, z uwagi iż badania są wykonywane na cenach ofertowych, mają one ograniczoną przydatność dla rzeczoznawców majątkowych.

Rzeczoznawcy opierają się również na nieformalnych metodach zbierania danych – przeprowadzają rozmowy z uczestnikami rynku (kupującymi, sprzedającymi, pośrednikami, innymi rzeczoznawcami), by uzyskać informacje o stawkach czynszowych i oczekiwaniach (Kucharska-Stasiak, 2007). Formalne metody badań ankietowych muszą mieć charakter obiektywny i towarzyszy im analiza statystyczna odpowiedzi na ankietę. Są to metody opierające się raczej na oczekiwaniach i postrzeganiach niż na zaobserwowanych tradycjach i zachowaniach (Allen i Austin, 2001). Z uwagi na dużą pracochłonność, rzeczoznawcy majątkowi bardzo rzadko przeprowadzają własne, formalne badania preferencji, które stają się dla nich źródłem informacji o parametrach istotnych przy wycenie.

Źródłami danych służących do wyceny nieruchomości w podejściu kosztowym są przede wszystkim katalogi cen robót i materiałów budowlanych publikowane przez różne, wyspecjalizowane w tym zakresie wydawnictwa. Najczęściej informacje o cenach aktualizowane są kwartalnie. Do powszechnie znanych należą publikowane przez Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o. katalogi „Sekocenbud”. Zakres publikowanych katalogów jest następujący:

- Informacje o cenach czynników produkcji (cztery katalogi),
- Biuletyny cen robót (pięć katalogów),
- Biuletyny cen scalonych (trzy katalogi),
- Biuletyny cen zagregowanych (cztery katalogi),
- Wydawnictwa waloryzacyjno-regionalnego (dwa katalogi),
- Biuletyn cen ubezpieczeniowych.

Katalogi dostępne są w formie papierowej, na płytach CD, jak również w wersji elektronicznej. Do innych znanych wydawnictw w tym zakresie należą Wacetob sp. z o.o. a także Bistyp wydawany przez Wolters Kluwer Sp. z o.o. Coraz powszechniej rzeczoznawcy korzystają przy wycenie wartości odtworzeniowej z programów do kosztorysowania tj. WINBUD kosztorys czy Norma PRO. Dostęp do wszystkich informacji o cenach w budownictwie jest odpłatny.

Rzeczoznawcy dobrze oceniają jakość i kompletność danych o cenach robót budowlanych, wykorzystywanych przy wycenie w podejściu kosztowym (Konowalczuk i Ramian, 2012). Przy czym należy zaznaczyć, że rzeczoznawcy zwykle ograniczają się do korzystania w tym zakresie z informacji zawartych w cennikach publikowanych przez wyspecjalizowane firmy konsultingowe (np. Sekocenbud, WACETOB), najczęściej dla poziomu cen uśrednionego (nieznany metodycznie sposobem) dla rynku krajowego lub warszawskiego, chociaż informacje tam zawarte mają charakter: wtórny, najczęściej kalkulacyjny (nie są to faktyczne koszty ostatnio zawartych lub zrealizowanych umów na budowę), historyczny (są jedynie wskaźnikowo aktualizowane do stanu bieżącego) i dotyczą kosztu ograniczonego do perspektywy wykonawcy robót budowlanych. Rzeczoznawcy nie tworzą własnych baz danych o warunkach funkcjonowania rynku budowlanego w Polsce wraz z wymiarem właściwych rynków regionalnych i lokalnych, na podstawie znajomości warunków funkcjonowania rynku budowlanego i danych rynkowych, np. kosztów faktycznych budowy podobnych domów w danej miejscowości (Konowalczuk, 2017).

4.2. Pozostałe czynniki

4.2.1. Stopień rozwoju rynku nieruchomości w Polsce

Jak wskazano we wcześniejszej części pracy, poziom dojrzałości rynku nieruchomości ma ogromny wpływ na jego funkcjonowanie w różnych aspektach. Kwestia ta wpływa także na jakość i dokładność wycen nieruchomości. Ogólne obszary problemowe, z którymi boryka się rynek nieruchomości, wpływające także na pracę rzeczoznawcy majątkowego to:

- sposób prowadzenia ksiąg wieczystych,
- brak planów miejscowych na dużym obszarze kraju,
- ogólnie określone przepisami zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- brak jednolitej w skali kraju definicji i normy określania powierzchni użytkowej budynków.

Fakt prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym bardzo usprawnił pracę rzeczoznawcy majątkowego w zakresie badania stanu prawnego nieruchomości na potrzeby wyceny. Jednakże system prowadzenia ksiąg wieczystych w Polsce z perspektywy wyceny ma wiele wad. Ponieważ zdecydowana większość wpisów w KW wykonywana jest na wniosek, powoduje to, że wiele informacji jest nieaktualnych. Najwięcej obszarów problemowych dla rzeczoznawcy wiąże się z działami I-Sp i III księgi wieczystej, gdyż błędne wpisy w tych działach bądź ich brak mogą przełożyć się na wartość nieruchomości. Jeżeli

nieruchomość nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a w dziale I-Sp nie jest ujawniony fakt, że działka ma ten dostęp uregulowany poprzez służebność, rzeczoznawca określi wartość nieruchomości uwzględniając brak uregulowanego dostępu do drogi. Podobnie, jeżeli w dziale III nie będzie ujawnione obciążenie służebnością gruntową, osobistą czy przesyłu, rzeczoznawca majątkowy nie weźmie tego faktu pod uwagę przy wycenie. Oczywiście jeżeli zlecający poinformuje rzeczoznawcę o istnieniu ograniczonych praw rzeczowych czy zobowiązaniowych nieujawnionych w księdze wieczystej i dostarczy dokumentację w tym zakresie (tudzież rzeczoznawca pozyska ją z papierowej księgi wieczystej), zostaną one uwzględnione w operacie szacunkowym. Natomiast w wielu sytuacjach np. kiedy zlecającym jest podmiot publiczny czy sąd, nie posiada on informacji w tym zakresie, a z kolei rzeczoznawca nie bada z zasady każdej księgi wieczystej w wersji papierowej. Co więcej, nie ma pewności, że w papierowej księdze wieczystej akty notarialne ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych czy praw zobowiązaniowych zostaną odnalezione, gdyż na chwilę obecną nie ma obowiązku wpisywania tych praw do księgi wieczystej.

Innym problemem jest fakt, że wpisy ograniczonych praw rzeczowych czy praw zobowiązaniowych do elektronicznej księgi wieczystej wprowadzane są w sposób niekompletny – np. w przypadku obciążenia nieruchomości służebnością drogi koniecznej czy przesyłu brak jest często informacji nt. powierzchni służebności, szerokości pasa, czy położenia w obrębie działki. Z punktu widzenia wartości nieruchomości są to informacje kluczowe. Błędy występujące w pozostałych działach księgi wieczystej w zdecydowanej większości nie mają konsekwencji dla wyniku wyceny, gdyż w odniesieniu do oznaczenia nieruchomości decydujące znaczenia mają zapisy EGiB, hipoteka nie wpływa na wartość, jak również to kto jest właścicielem nieruchomości. Są to jednak obszary problemowe, gdyż obowiązkiem rzeczoznawcy majątkowego jest prawidłowe ustalenie stanu prawnego nieruchomości.

Innym problemem jest bardzo ogólny opis wzmianek w księdze wieczystej. Często na podstawie samej wzmianki rzeczoznawca majątkowy nie jest w stanie określić czego dotyczy i czy będzie miała wpływ na wycenę. Jeżeli nie uzyska wiarygodnej informacji w tym zakresie od zamawiającego, konieczne jest badanie papierowej księgi wieczystej. Z założenia wzmianki w księgach wieczystych miały mieć charakter krótkoterminowy, natomiast w praktyce oczekiwanie na wpis w księdze wieczystej trwa kilka miesięcy. W przypadku niektórych sądów (zwłaszcza tych z większych miast), deklarowany czas oczekiwania na wpis hipoteki wynosi kilka miesięcy. Niechlubne rekordy bywają jeszcze gorsze. Sąd Rejonowy dla

Warszawy-Mokotowa informuje obecnie, że średni czas rozpatrywania wniosków (poza przekształceniowymi) wynosi około 10 miesięcy. Jedną z przyczyn takiego stanu rzeczy jest masowe przekształcenie użytkowania wieczystego gruntów pod budynkami mieszkalnymi w prawo własności (na podstawie Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności) (Prajsnar, 2021). Tak długi czas oczekiwania na wpis w księdze wieczystej powoduje, że rzeczoznawca coraz częściej ma do czynienia z wyceną nieruchomości, dla której nie jest prowadzona księga wieczysta (gdyż nie została jeszcze założona, po odłączeniu z innej księgi wieczystej). Problem z długotrwałym oczekiwaniem na wpis w księdze wieczystej wymaga pilnego rozwiązania, gdyż powoduje on bardzo dużo negatywnych konsekwencji dla wszystkich uczestników rynku nieruchomości.

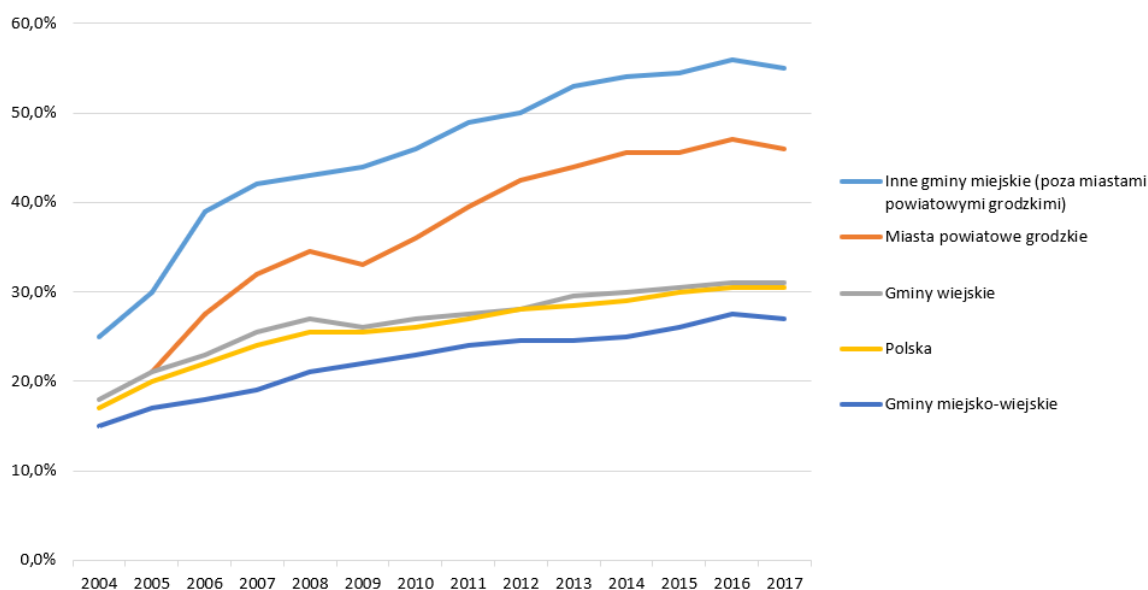
Bardzo istotnym czynnikiem mającym wpływ na dokładność wyceny, której oczekują wszyscy odbiorcy, jest możliwość precyzyjnego ustalenia przeznaczenia nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych. Ma to znaczenie przy wycenie każdego gruntu niezabudowanego. Taką możliwość dają jedynie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W dniu 11 lipca 2003 r., czyli w dniu wejścia w życie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miały miejsce istotne zmiany w systemie gospodarowania przestrzenią. W zamierzeniu ustawa miała uprościć i przyspieszyć proces inwestycyjny. Wcześniej obowiązujące przepisy wymagały, pomimo istnienia na danym terenie obowiązujących planów miejscowych, uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów. Równolegle wprowadzono przepis o utracie ważności wszystkich dotychczas obowiązujących planów uchwalonych przed 1 stycznia 1995 r., co skutkowało tym, że w przypadku większości gmin z dniem 1 stycznia 2004 r. pokrycie MPZP drastycznie spadło, w części przypadków nawet do zera. Dodatkowo zasada fakultatywności uchwalania planów, utrwaliła na całe lata brak takich opracowań dla znacznych obszarów gmin.

Stan opracowań planistycznych w gminach należy określać jako niewystarczający. Zdecydowana większość gmin ma opracowane studium – na koniec 2017 r. jedynie pięć gmin nie posiadało tego dokumentu, w czterech było ono w trakcie opracowywania. W porównaniu z poprzednimi latami utrzymała się liczba dokumentów aktualizowanych (np. 2010 r. – 830, 2015 r. – 818, 2016 r. – 839). Stanowi to dość stabilny poziom aktualizacji dokumentów w wysokości około 30-35%. Warto zwrócić uwagę, że odsetek ten kolejny rok z rzędu jest znacznie wyższy w miastach na prawach powiatu (w roku 2017 na 66 miast tej kategorii, w 33 studium było w trakcie zmiany; rok wcześniej – 34). Co istotne z perspektywy

rzeczoznawców majątkowych, blisko 30% dokumentów studium ma postać analogową. Najbardziej zaawansowane technologicznie są miasta na prawach powiatu, jedynie dwa z nich nie miały w 2017 roku wersji cyfrowej tego dokumentu. W podziale na województwa najczęściej samorządów z wersją analogową studium występuje w województwie lubelskim (ok. 45%), kujawsko-pomorskim (36%) oraz podlaskim (36%). Ogółem dokumentów w formie analogowej jest ok. 28% (stan na koniec 2017 r.) (Śleszyński i in., 2018).

W końcu 2017 r. w Polsce odnotowano 51 561 planów. Udział planów uchwalonych na podstawie UPiZP po blisko 15 latach obowiązywania nowej ustawy osiągnął 58,8%, w tym w miastach na prawach powiatu – 71,6%. Bardziej miarodajną informację na temat postępów w pracach planistycznych daje porównanie powierzchni gmin pokrytej obowiązującymi planami miejscowymi. Na koniec 2017 r. planami było pokryte 30,5% powierzchni kraju, w miastach na prawach powiatu odsetek powierzchni objętej planami miejscowymi to 47,3%. Udział powierzchni pokrytej planami sporządzonymi na podstawie ustawy wzrósł do 18,8% powierzchni kraju. Na poniższym rysunku przedstawiono zmiany pokrycia planistycznego w latach 2004-2017 w różnych kategoriach gmin.

Rys. 18. Zmiany pokrycia planistycznego w latach 2004-2017 w różnych kategoriach gmin



Źródło: Śleszyński i in., 2018.

Najwyższe wskaźniki pokrycia, w niektórych województwach powyżej 50%, w tym w niektórych powiatach powyżej 75%, charakteryzują południową i wschodnią część kraju. Natomiast w regionach północnych i zachodnich pokrycie jest zdecydowanie niższe i nie osiąga niekiedy nawet 10%. W tej sytuacji znajdują się trzy województwa: kujawsko-pomorskie, podkarpackie i lubuskie, w których na koniec 2017 r. pokrycie nie przekroczyło

odpowiednio 6,5%, 8,9% i 9,2%. W końcu 2017 r. cztery województwa miały pokrycie w wysokości powyżej połowy powierzchni gmin: śląskie (69,4%), małopolskie (66,9%), dolnośląskie (63,3%) oraz lubelskie (56,7%) (Śleszyński i in., 2018).

Pewnym obszarem problemowym jest ponadto brak jednolitego standardu opracowywania planów miejscowych. Co prawda Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawiera w ramach załącznika nie tylko oznaczenia opisowe, literowe, ale także kody kolorystyczne dla poszczególnych przeznaczeń, analiza dokumentów planistycznych wskazuje na znaczne zróżnicowanie szczegółowych funkcji przypisywanych określonym oznaczeniom graficznym i literowym. Ponadto w ramach stosowanych w planowaniu przestrzennym oznaczeń, brak jest informacji o ich powierzchniowym lub procentowym udziale w powierzchni nieruchomości. Okoliczność ta prowadzi do sytuacji, w której często niemożliwe jest bezpośrednie porównanie ustaleń planistycznych dla różnych nieruchomości, obejmujących praktycznie identyczne oznaczenia graficzne i literowe. Sytuacja ta prowadzi do wzrostu ryzyka popełnienia błędu nieadekwatności w przyjęciu nieruchomości podobnych lub oceny zakresu czynnika, jakim jest określona funkcja w ramach przeznaczenia nieruchomości. Te same oznaczenia graficzne i skrótowe w różnych planach miejscowych mogą oznaczać różne możliwości optymalnego wykorzystania gruntu. W związku z tym, że wyrazem funkcji ekonomicznej nieruchomości są ich ceny przeradzające się w procesie wyceny w wartość (Krajewska, 2017), z punktu widzenia procesu szacowania zdecydowanie istotniejsze wydaje się uwzględnienie ekonomicznego, a nie ściśle urbanistycznego aspektu przeznaczenia (Gaca, 2019).

Konsekwencją braku planów miejscowych na wielu obszarach jest zasadniczy wzrost roli decyzji o warunkach zabudowy jako instrumentu gospodarowania przestrzenią. Wydawanie decyzji WZ oparte jest na zasadach ogólnych wyrażonych w UPiZP (art. 61) oraz na podstawie przepisów szczególnych (odrębnych). Brak MPZP rodzi niepewność co do rzeczywistych możliwości inwestycyjnych terenów pozbawionych takich opracowań. Potencjalni inwestorzy zdani są w tym wypadku na „ocenność” ich wniosków o wydanie WZ, co nawet przy obiektywizacji podejmowanych decyzji przez decydentów i kierowaniu się wyłącznie miarodajną oceną stanu faktycznego i ścisłego przestrzegania przepisów zawsze pozostawia margines uznaniowości (Gabrel, 2016). Najwięcej wątpliwości budzi tzw. zasada dobrego sąsiedztwa (art. 61 UPiZP pkt 1). Zgodnie z nią, planowana przez inwestora zabudowa (stanowiąca przedmiot decyzji) musi być zbliżona pod względem funkcjonalnym

i technicznym do zabudowy znajdującej się na co najmniej jednej działce w bezpośrednim otoczeniu. W praktyce jednak pojawia się przy tej okazji bardzo dużo problemów i wątpliwości. Dotyczą one zwłaszcza (Nowak, 2015):

- zakresu dopuszczalnych odstępstw od kontynuacji funkcji,
- zakresu działek sąsiednich, które mogą być brane pod uwagę jako punkt odniesienia,
- szczegółowych kwestii związanych z określaniem linii zabudowy oraz stosunku powierzchni zabudowanej do powierzchni całej działki.

Decyzje o warunkach zabudowy w obecnej formule otwierają drogę do spekulacji gruntami, a także pozwalają na nadużycia przepisów i forsowanie przede wszystkim interesów dużych deweloperów (Kowalewski, 2015). Niejasne kryteria ustalania warunków zabudowy powodują, że zauważyć można dużą presję inwestorów na wydanie określonej decyzji, ale także bardzo dużą uznaniowość gmin przy wydawaniu tych decyzji, co z kolei powoduje bardzo dużą niepewność wśród uczestników rynku, zwłaszcza tych którzy nie zajmują się profesjonalnie rynkiem nieruchomości.

Sytuacja ta ma istotne znaczenie także dla wyceny nieruchomości, zwłaszcza gruntów niezabudowanych. W przypadku działek nieobjętych MPZP, wzrasta niepewność oszacowania, a uwzględnienie faktycznych możliwości inwestycyjnych terenu, bezpośrednio przekładających się na wartość rynkową nieruchomości, w znacznym stopniu zależy od sytuacji konkretnej nieruchomości oraz osoby rzeczoznawcy majątkowego i jej zaangażowania.

Bardzo poważnym problemem występującym przy wycenie gruntów zabudowanych jest brak jednolitych kryteriów określania powierzchni użytkowej budynków. Obowiązujące przepisy prawne dotyczące rejestrowania powierzchni użytkowej pozostają niespójne i nieprecyzyjne, co powoduje, że teoretycznie najlepsza jednostka porównawcza pomiędzy budynkami, w praktyce wyceny jest bardzo trudna do wykorzystania. Pojęcie powierzchni użytkowej w Polsce, uregulowane jest w kilku aktach prawnych rangi ustawy:

- Ustawa z dnia 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn,
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych,
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Należy zauważyć, że definicja powierzchni użytkowej zawarta w Ustawie z 2001 r. jest definicją wiążącą z punktu widzenia katastru nieruchomości, co wynika z zapisów Rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Definicje przytoczone w poszczególnych ustawach istotnie różnią się od siebie.

W praktyce powierzchnia użytkowa określana jest na podstawie Polskich Norm służących do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie. Obecnie w Polsce występują trzy takie normy:

- PN-70/B-02365 – Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru.
- PN-ISO 9836:1997 – Właściwości użytkowe w budownictwie. Określenie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.
- PN-ISO 9836:2015-12 – Właściwości użytkowe w budownictwie. Określenie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.

Zgodnie z Ustawą o normalizacji (2002), stosowanie Polskich Norm jest dobrowolne. Ponadto zasady określania powierzchni użytkowej według przytoczonych powyżej norm różnią się między sobą w bardzo istotny sposób. Niestety ustawodawca nie wskazał konkretnej normy, według której należałoby przyjmować zasady obmiaru. Najnowsza z wymienionych, PN-ISO 9836:2015-12 zawiera zapis mówiący, że zastępuje normę z 1997 roku, która to z kolei wcześniej zastąpiła normę z roku 1970. Nie oznacza to jednak, że opracowane wcześniej Polskie Normy nie mogą być stosowane (Benduch, 2018). W konsekwencji, powierzchnia użytkowa budynku w katastrze nieruchomości najczęściej nie jest w ogóle wykazywana. Dotyczy to zwłaszcza starszych budynków, wzniesionych przed wieloma laty. Jedną z przyczyn takiego stanu rzeczy są mało przejrzyste zasady rejestrowania tej powierzchni w bazie danych ewidencji gruntów i budynków. W praktyce, organy podatkowe przyjmują powierzchnię użytkową stanowiącą podstawę opodatkowania w oparciu o deklaracje składane przez właścicieli nieruchomości (Benduch, 2017). W aktualnym stanie prawnym nie można jednoznacznie stwierdzić w jaki sposób liczyć powierzchnię użytkową. Zależy to od celu do jakiego ma ona zostać użyta. Nie jest to dobra sytuacja, gdy jedna z głównych jednostek odniesienia w obrocie nieruchomościami zabudowanymi nie jest jednoznacznie zdefiniowana. Rozbieżności zaczynają się już na etapie podawania parametrów budynku w projekcie budowlanym poprzez obrót na rynku pierwotnym, a następnie wtórnym. Jest to sytuacja, która wymaga systemowego ujednoczenia (Kotlewski, 2015). W praktyce, pełna obiektywizacja procesu określania pola powierzchni użytkowej nie jest możliwa. Należy jednak podjąć próbę eliminacji jak największej liczby czynników subiektywnych. Konieczna jest nowelizacja stosownych przepisów prawa i wprowadzenie wiążących, jednolitych zasad obmiaru powierzchni użytkowej w drodze rozporządzenia. Polskie Normy natomiast, powinny być w takiej sytuacji traktowane jako wytyczne w zakresie dobrych praktyk wykonywania obmiaru powierzchni użytkowej.

Wówczas problem dobrowolności ich stosowania w dużej mierze utraciłby znaczenie (Benduch, 2018).

Rzeczoznawca majątkowy w zdecydowanej większości przypadków nie jest w stanie ustalić powierzchni użytkowej budynku na podstawie danych EGiB, jak również informacji zawartych w akcie notarialnym. Sporadycznie w aktach notarialnych wskazywane są powierzchnie użytkowe budynków, przy czym często mają one charakter deklaratoryjny – nierzadko można się spotkać z informacją typu: „budynek ma powierzchnię użytkową ok. 200 m kw.”. Nawet w sytuacji kiedy uda się zgromadzić dane o powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na nieruchomościach porównawczych, bardzo duże wątpliwości budzi ich porównywalność. Sytuacje problemowe występują w szczególności w przypadku powierzchni użytkowej domów mieszkalnych. W praktyce można się spotkać z różnym podejściem do wliczania do powierzchni użytkowej budynku:

- garażu znajdującego się w bryle domu (powierzchnia doliczana/niedoliczana),
- podpiwniczenia (powierzchnia doliczona, doliczana częściowo (50%), niedoliczana),
- poddasza użytkowego (powierzchnia doliczana, przy czym według różnych norm, co powoduje istotne różnice w otrzymywanych wartościach)⁴⁴.

Przy wycenie niezwykle ważne jest aby jednostka porównawcza będąca podstawą obliczeń wartości była ustalana w ten sam sposób dla wszystkich nieruchomości podobnych, a więc porównywalna. Tym samym niejednolity sposób określania powierzchni użytkowej budynków niezwykle utrudnia możliwość wykorzystywania tego parametru do wyceny nieruchomości gruntowych zabudowanych, w szczególności domami mieszkalnymi, w przypadku których bardzo często występują powierzchnie przysparzające najwięcej problemów tj. piwnice, garaże, poddasza. Rozwiązaniem stosowanym w praktyce jest określanie wartości na podstawie powierzchni całkowitej budynku (w przeciwieństwie do

⁴⁴ Problem ten jest najlepiej widoczny w przypadku kiedy w bazie nieruchomości porównawczych znajdują się jednakowe budynki. Wyceniając nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej na warszawskim Ursynowie, mając w bazie nieruchomości podobnych domy wyłącznie z jednego osiedla, wizualnie praktycznie identyczne, zauważyłam, że ich powierzchnie użytkowe wynikające z aktów notarialnych drastycznie się różnią. Po pozyskaniu rzutów budynków występujących na osiedlu od spółdzielni mieszkaniowej, która je wybudowała, okazało się, że powierzchnie podane w aktach notarialnych były niespójne – w niektórych przypadkach podpiwniczenie budynku było wliczane do powierzchni użytkowej budynku, w innych nie; taka sama sytuacja miała miejsce w przypadku poddasza użytkowego – wliczanego do powierzchni użytkowej budynku bez uwzględniania skosów, wliczanego do powierzchni użytkowej przy zastosowaniu normy PN-70/B-02365 (<1,40 m niewliczane, 1,40-2,20 m wliczane w 50%, > 2,20 m wliczane w 100%).

powierzchni użytkowej, powierzchnia zabudowy i liczba kondygnacji budynku najczęściej jest podawana w EGiB) lub stosowanie jako jednostki porównawczej całkowitej ceny sprzedaży nieruchomości. Nie ulega jednak wątpliwości, że są te rozwiązania zastępcze, gdyż powierzchnia użytkowa domu byłaby najbardziej miarodajną jednostką porównawczą, bo to ona jest kluczowym parametrem budynku z perspektywy uczestników rynku.

4.2.2. Rozmiar i aktywność rynku

Dokładność wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym w znacznym stopniu uzależniona jest od rozmiaru rynku, do którego musi się odnieść rzeczoznawca majątkowy. Czym bardziej typowa nieruchomość w danym segmencie rynku i lokalizacji, tym większa szansa na znalezienie bardziej zbliżonych nieruchomości porównywalnych, które były przedmiotem obrotu. Niedoskonałość rynku nieruchomości, w połączeniu z indywidualnymi cechami nieruchomości, ich różnorodnością, a także stałością w miejscu, powoduje, że nie zawsze mamy do czynienia z dostateczną liczbą transakcji, na obszarze preferowanym do analizy przy wycenie nieruchomości.

Zgodnie z UGN (art. 4 pkt 16), przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Definicja ta budzi w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych duże emocje, ma ona bowiem zagorzałych zwolenników, jak też zdeklarowanych przeciwników. Istota sporu pozostaje jednak nieoprecyzowana. Specyficzny język definicji ustawowej dopuszcza bowiem możliwość z pozoru przeciwnych, a jednak nie wykluczających się interpretacji. Zachodzi zatem potrzeba jednoznacznego określenia jak rozumieć, a następnie wykorzystywać pojęcie podobieństwa i cech jakie je definiują. Niski poziom dokładności oszacowania, skłania do ciągłej dyskusji jak jest postrzegane i czym jest tak naprawdę „podobieństwo” – główny element podejścia porównawczego (Zyga, 2012). Zdaniem Radosława Gacy (2016) możliwe są dwie interpretacje definicji nieruchomości podobnej, przy czym obie odnoszą się w zasadzie do odmiennego ujęcia znaczenia określenia „porównywalna”.

- Według pierwszej interpretacji porównywalna to taka, która posiada zbliżone wielkości istotnych parametrów (cech, atrybutów) w stosunku do wycenianej nieruchomości.

- Według drugiej (szerszej) interpretacji porównywalna to taka, dla której można wyprowadzić relacje dla wpływu na kształtowanie ceny (wartości) wielkości istotnych parametrów (cech, atrybutów) w stosunku do nieruchomości wycenianej.

Nie ulega wątpliwości, że stopień podobieństwa nieruchomości z bazy transakcji tworzonej na potrzeby wyceny warunkuje wielkość obrotu rynkowego. Oczywistym jest, że w sytuacji idealnej najlepiej byłoby gdyby wszystkie nieruchomości podobne były zbliżone do nieruchomości wycenianej pod kątem wszystkich cech rynkowych, co w zasadzie pozwalałoby na określenie wartości nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen nieruchomości podobnych. Ponieważ rynek nieruchomości charakteryzuje się niejednorodnością i niedoskonałością, zasady wyceny w podejściu porównawczym wskazują na ustalanie cech rynkowych mających wpływ na wartość, różnicujących nieruchomości. Zaznacza się w tym miejscu, że pojęcie nieruchomości podobnej z pewnością nie oznacza, że ma to być nieruchomość identyczna jak wyceniana. Nie ma dwóch identycznych nieruchomości, na co wskazuje wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w sprawie o sygnaturze akt: I OSK 4117/18 z dnia 20 maja 2021 r.: *Porównywalność w rozumieniu przepisu art. 4 pkt 16 u.g.n. nie oznacza identyczności parametrów. Oznacza natomiast wspólność istotnych cech rynkowych, mających zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości. Jest to zatem więź polegająca na podobieństwie, a nie na tożsamości. Ustalenie zaś, które z cech nieruchomości mają najistotniejsze znaczenie w konkretnym przypadku, zależy od oceny rzeczoznawcy wyposażonego nie tylko w szczególne kompetencje ustawowe, ale także posiadającego profesjonalną wiedzę na temat czynników oddziałujących na wartość nieruchomości.*

Relatywna rzadkość obrotu na rynku nieruchomości jest jedną z jego charakterystycznych cech. Staje się ona problemem, gdy chcemy wycenić określoną nieruchomość w oparciu o ceny transakcyjne nieruchomości podobnych. Problem ten dotyczy w szczególności tzw. małych rynków lokalnych, gdzie w ciągu roku dochodzi do kilku, czy kilkunastu transakcji nieruchomościami, o różnej funkcji i przeznaczeniu. W konsekwencji analiza jest przeprowadzana w oparciu o zbiór nieruchomości mocno zróżnicowanych jakościowo, a wycena w oparciu o nieruchomości „małopodobne” do nieruchomości wycenianej, którymi obrót miał miejsce relatywnie dawno temu. Wbrew pozorom problem ten nie dotyczy wyłącznie „małych rynków”. O ile w większych miejscowościach zazwyczaj nie ma problemu z liczbą transakcji dotyczących lokali mieszkalnych, czy też domów, o tyle może on już wystąpić przy wycenie gruntów niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, w szczególności o przeznaczeniu innym niż mieszkaniowe, albo gruntów położonych w strefach śródmiejskich,

gdzie mała ilość terenów niezabudowanych powoduje rzadkość obrotu nimi (Kokot, 2015a). Co więcej, niedoskonałość rynku powoduje, że nie ma na nim wyłącznie racjonalnych zachowań, co oznacza, że cena nabycia nie stanowi dla kupujących jedyne kryterium wyboru. Decydują także osobiste preferencje. Teoretycznie można sobie wyobrazić, że ceny każdej cechy nieruchomości są ujawniane w cenach, w praktyce jednak tak nie jest. Zróżnicowana wiązka cech nieruchomości, stanowiąca podstawę ich różnorodności, różna ocena tych samych cech przez poszczególnych uczestników rynku, rzadkość dokonywania transakcji, powodują, że każda transakcja ma cechę indywidualności, jest ona w pewnym stopniu niezależna od innych transakcji. Zwłaszcza przy małej liczbie transakcji ich wynik zależy od siły przetargowej i zdolności negocjacyjnych stron, a także ich motywacji i okoliczności towarzyszących transakcji (Kucharska-Stasiak, 2010a). Następuje to wiele problemów dla rzeczoznawców majątkowych.

W praktyce, w przypadku większości wycen, rzeczoznawca majątkowy nie jest w stanie zbudować idealnej, preferowanej przez siebie bazy nieruchomości podobnych. W tym miejscu staje on przed wyborem w jaki sposób poszerzyć zakres analizy rynku, aby, pomimo ograniczeń, zgromadzić możliwie najbardziej podobne nieruchomości do wycenianej. Kryteria doboru nieruchomości porównawczych stanowią element wiedzy eksperckiej i wybór tych nieruchomości jest dokonywany przez rzeczoznawcę majątkowego. W interesie środowiska jest wyartykułowanie kwestii związanych z ustawowym podobieństwem nieruchomości odbiorcom usług oraz szczególnie prawnikom wykazującym coraz większą skłonność do osądów i zajmowania stanowiska w kwestiach wymagających wiedzy specjalistycznej i odpowiednich kompetencji (Kotarbiński i Nurek, 2015). Poszerzanie analizowanego rynku, w związku z brakiem wystarczającej liczby transakcji do wyceny powinno odbywać się w pierwszej kolejności w oparciu o nieruchomości, o tych cechach odmiennych, które mają najmniejszy wpływ na wartość⁴⁵. W dalszej kolejności lepiej poszerzać bazę o nieruchomości różniące się pod kątem cech, których wpływ na wartość stosunkowo łatwo ustalić, gdyż jest on porównywalny na różnych rynkach równoległych. Analogia odnosi się do rynku lokalnego, który stanowi ten sam segment rynku nieruchomości, a jego charakterystyka odpowiada charakterystyce rynku, na którym zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość. Przykładem może być waga cechy, jaką jest

⁴⁵ Np. w przypadku wyceny gruntu inwestycyjnego lepiej poszerzyć bazę o działki bardziej zróżnicowane pod kątem powierzchni czy kształtów niż o działki położone w istotnie mniej atrakcyjnych lokalizacjach czy o istotnie odmiennych parametrach zabudowy (wielkość możliwej do zrealizowania powierzchni użytkowej), które to cechy mają kluczowe znaczenia dla nabywców tego typu nieruchomości.

położenie na piętrze. W uproszczeniu można stwierdzić, że przy założeniu wymaganego podobieństwa rynków równoległych, zmiana położenia mieszkania na piętrze spowoduje taką samą procentową zmianę ceny na rynku analizowanym, jaką spowodowało na przyjętym jako analogiczny, rynku podobnym. Podobnie, zlokalizowanie mieszkania na piętrze, dla którego na rynku podobnym ustalono najslabsze oraz najkorzystniejsze położenie wraz z ceną, odnieść można do analizowanego rynku ustalając tym samym wagę danej cechy (Galka, 2016). Poszerzanie zakresu analizy rynku w celu znalezienia nieruchomości podobnych jest zgodne z przepisami prawa, na co wskazuje m. in. § 26 RRM, zgodnie z którym, przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości lub w przypadku braku stawek czynszu na tym rynku, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości.

Zdaniem Prystupy (2015), rzeczoznawcy majątkowi powinni odróżniać cechy nieruchomości, które decydują o poziomie cen na danych rynkach od tych cech, które różnicują ceny na rynku stanowiącym podstawę wyceny konkretnej nieruchomości. Pomijanie istnienia cech definiujących podobieństwo obiektów w zbiorze danych rynkowych i rozciągnięcie znaczenia „cecha rynkowa” na wszystkie elementy opisu tych nieruchomości (a także nieruchomości wycenianej), prowadzi do błędów proceduralnych polegających na nieuprawnionym przypisywaniu niezerowych współczynników istotności cechom, które jako oceniane w jednakowy sposób, jakkolwiek teoretycznie istotne dla poziomu cen na rynku lokalnym, nie różnicują tych cen w zbiorze zgromadzonych danych (Zyga, 2012). Tak więc nie każda cecha wpływająca na wartość nieruchomości jest atrybutem, który odpowiada za zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz wartości nieruchomości w świetle analizowanego obszaru rynku. W przypadku, w którym, na obszarze analizowanego rynku, nieruchomości nie różnią się od siebie pod względem badanej cechy, rzeczoznawca majątkowy może taką cechę pominąć uznając ją za mało istotną nawet, jeżeli na innym rynku lokalnym tego samego segmentu nieruchomości atrybut ten miał znaczny wpływ na kształtowanie się cen transakcyjnych. Analiza określonego rynku, badanie danych transakcyjnych oraz pobudek, które kierowały uczestnikami rynku nieruchomości nie ma na celu odnalezienia i przyjęcia do procesu wyceny wszystkich możliwych cech rynkowych. Rolą rzeczoznawcy jest odnalezienie takich cech rynkowych, których wpływ na wartość jest największy (Galka, 2016).

Wycena jest procesem, który wymaga właściwego zaplanowania określonych działań, odpowiedniego ich ułożenia, prawidłowego zrealizowania uprzednio ustalonych i zorganizowanych czynności oraz krytycznej oceny wszystkich poprzednich etapów. W procesie wyceny kluczową rolę odgrywa człowiek wraz z jego wiedzą, doświadczeniem oraz umiejętnościami, które same w sobie nie zapewniają jednak prawidłowego wyniku wyceny. Dopiero właściwe wykorzystanie tych zasobów, przy jednoczesnym wsparciu instytucjonalnym, może zapewnić wycenę na wysokim poziomie jakościowym (Kuraś, 2021). Wycena nieruchomości jest dziedziną nauki, która nie ma stricte matematycznego charakteru, co wynika z samej istoty rynku nieruchomości, który jest rynkiem wysoce niedoskonałym. Jest to sztuka kompromisu, zwłaszcza w przypadku kiedy obrót nieruchomościami podobnymi jest niewielki. Rolą rzeczoznawcy majątkowego jest poszerzanie zakresu badania rynku w celu poszukiwania nieruchomości podobnych w sposób, który odzwierciedlałby zachowania typowych uczestników analizowanego rynku. Aktywność rynku jest kwestią całkowicie niezależną od wszystkich jego uczestników, w tym rzeczoznawców majątkowych. Tym samym jedyną metodą radzenia sobie z problemem niedostatecznej liczby transakcji jest nacisk na budowanie kompetencji rzeczoznawców w zakresie poszukiwania nieruchomości podobnych na wymagających rynkach.

4.2.3. Etyka zawodowa rzeczoznawcy majątkowego i niepewność jakości usługi

Zgodnie z założeniami zawodu, rzeczoznawca majątkowy powinien być bezstronnym ekspertem i wykonywać swoje obowiązki zgodnie z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości, do czego jest zobowiązany również przepisami prawa (art. 175.1 UGN). Szczegółowe uregulowania w tym zakresie określa Kodeks Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych PFSRM (PFSRM, 2008b) wraz z Zasadami Stosowania Kodeksu Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM, 2008c). We wskazanych dokumentach mowa w szczególności o takich przymiotach rzeczoznawcy majątkowego jak:

- bezstronność,
- rzetelność,
- odpowiedzialność,
- wykonywanie tylko takich czynności, co do których posiada odpowiednią wiedzę i kompetencje zawodowe,
- obiektywizm, niezależność od klienta,
- dbałość o godność zawodu,

- pobieranie godnego wynagrodzenia za pracę,
- zaniechanie nieuczciwej konkurencji.

Etyka to nauka o moralności, drogach postępowania w różnych sytuacjach, podstawach oceny dobra i zła. Etyka zawodowa to szukanie wspólnych cech zachowań dla danej grupy zawodowej, takich jak zachowania względem siebie i względem klienta, to inaczej określenie granic solidarności zawodowej. Relację pomiędzy klientem a rzeczoznawcą powinna cechować zasada odpowiedzialności moralnej za dzieło jakie wykonuje i błędy jakie popełnia (Głogowska, 2008).

W praktyce klienci nierzadko próbują wpływać na proces wyceny nieruchomości oraz na jego wynik. Rzeczoznawcy z kolei ulegają tej presji i dostosowują wartość nieruchomości do oczekiwań klienta. Problem ten nie jest typowy dla polskiego rynku wycen, liczne badania przeprowadzone wśród rzeczoznawców majątkowych wskazują, że uleganie presji klienta jest problemem o zasięgu globalnym. To jak bardzo rzeczoznawca jest podatny na sugestie klienta i skłonny spełniać jego oczekiwania potencjalnie zależy od:

- wieku,
- płci,
- wykształcenia,
- doświadczenia zawodowego,
- podejścia do etyki, osobowości,
- wiedzy i umiejętności,
- sytuacji finansowej,
- środowiska w jakim funkcjonuje.

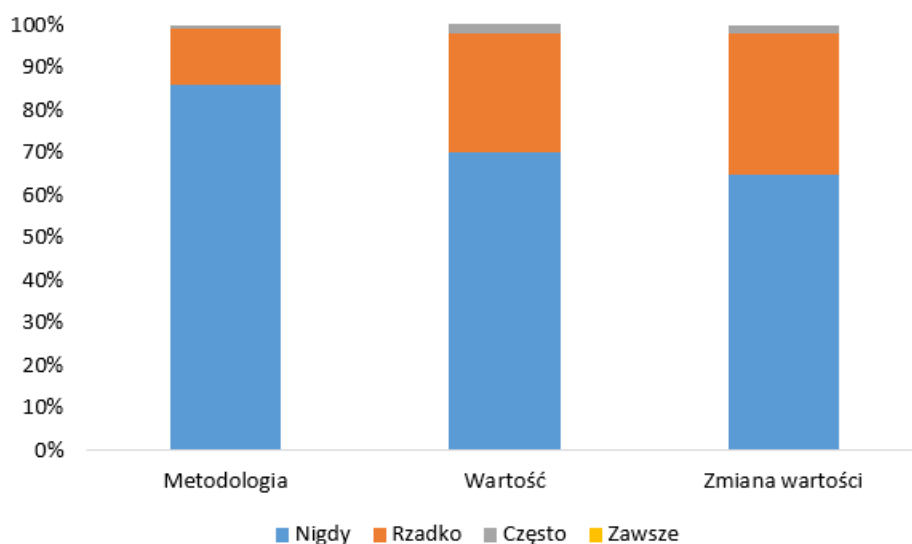
Pierwsze badania w tym zakresie były przeprowadzane w krajach wysoko rozwiniętych, o wysokim stopniu przejrzystości (USA, Wielka Brytania, Nowa Zelandia) na przełomie XX i XXI wieku. Z badań przeprowadzonych w drugiej połowie lat 90. XX wieku w USA wynika, że prawie 80% ankietowanych rzeczoznawców twierdzi, że przez klientów wywierana jest presja na zmianę wartości nieruchomości, około 1/3 respondentów wskazała, że w ostatnim czasie klienci nalegali aby zmienili oszacowaną wartość (Smolen i Hambleton, 1997). Czynnikiem mającym istotne znaczenie w przypadku zmiany wartości przez rzeczoznawcę jest wielkość klienta (czym większy klient, tym większa skłonność do ulegania presji), (Kinnard i in., 1997). Istotny wpływ klienta na wynik wyceny potwierdzili także rzeczoznawcy z Nowej Zelandii, wskazując, że wpływy klientów polegają na podkreślaniu pozytywnych atrybutów przedmiotu wyceny, zatajaniu negatywnych informacji, jak również zapewnianiu uzupełniających informacji z rynku (Levy i Schuck, 1999). Wolverton i

Gallimore (1999, 2000) sugerują, że informacje zwrotne od klientów podczas wyceny mogą mieć silny wpływ na to, jak rzeczoznawcy postrzegają swoją rolę w zadaniu wyceny kredytu hipotecznego, od takiego, który zapewnia niezależną opinię o wartości, do takiego, który potwierdza oczekującą cenę sprzedaży. Badania zostały przeprowadzone wśród rzeczoznawców z USA i Wielkiej Brytanii. Z badań przeprowadzonych wśród rzeczoznawców w Singapurze wynika, że 85% respondentów zgodziło się ze stwierdzeniem, że rzeczoznawcy bywają zmuszani przez klientów do modyfikowania oszacowanych wartości. Osoby prywatne zostały zidentyfikowane jako jedno z głównych źródeł presji klienta na wynik wyceny. Niemal wszyscy respondenci wskazywali na świadomość istnienia innych rzeczoznawców spełniających żądania klientów dotyczące modyfikacji wartości (Yu, 2002). Rzeczoznawcy w Singapurze uważają, że klienci długoterminowi oraz klienci, którzy są bardziej zaznajomieni z firmami i lepiej znają rynek nieruchomości, mają tendencję do wywierania większej presji (Chen i Yu, 2009). Podobne wyniki badań odnotowano w Nigerii, gdzie prawie 80% ankietowanych wskazało, że klienci starają się wpłynąć na rzeczoznawców aby zmienili wynik wyceny, a prawie 70% doświadczyło takich nalegań ze strony klientów w ostatnim czasie. W Nigerii nie zauważono aby wielkość klienta ani kwota korekty miały istotny wpływ na decyzję rzeczoznawcy w zakresie zmiany pierwotnie oszacowanej wartości. Trzy najważniejsze czynniki, które wpływają na wywieranie presji przez klienta to uczciwość rzeczoznawcy, znaczenie wyniku wyceny dla zamawiającego i jego wielkość. Nie zauważono z kolei korelacji pomiędzy wielkością firmy, w której pracuje rzeczoznawca, jego doświadczeniem i wykształceniem, a ich postrzeganiem presji wywoływanej przez klienta (Amidu i Aluko, 2007). Z badań przeprowadzonych wśród rzeczoznawców w Malezji wynika, że cechy klienta i cechy rzeczoznawcy są jednym z najważniejszych czynników decydujących o wpływie klienta na wyceny. W szczególności czynniki takie jak typ klienta, wielkość klienta, uczciwość rzeczoznawcy i doświadczenie rzeczoznawcy mogą potencjalnie wpływać na wielkość i rodzaj wpływu wywieranego na rzeczoznawców. Wpływ klientów zgłaszany przez respondentów tego badania pochodzi głównie od pożyczkodawców i pośredników kredytowych. Ponadto wyniki badań pokazują, że ani wielkość klienta, ani wielkość korekty wartości nie wpłynęły na wybór rzeczoznawców, ale w hipotetycznym scenariuszu wyceny 28% respondentów zdecydowało się zmienić swoją pierwotną opinię (Achu i in., 2015). Nieco inaczej sytuacja przedstawia się w Finlandii i Szwecji, a więc krajach o jednym z najwyższych wskaźników transparentności. Z badań przeprowadzonych wśród rzeczoznawców majątkowych w latach 2015-2016 wynika, że na ogół nie dostrzegają oni presji ze strony klientów. Rzeczoznawcy dostrzegają większy wpływ klientów na początku

zlecenia wyceny (wytyczne i informacja od klientów), niż na końcowym etapie wyceny (kwestionowanie wyniku wyceny). Z ustaleń wynika, że informacje o nieruchomościach od klientów wpływają na rzeczoznawców. Na poziomie ogólnym respondenci nie dostrzegają cech klienta, takich jak typ, wielkość klienta czy częstotliwość zleczanych wycen, jako mające wpływ na wycenę (Bellman, 2017).

Z badań przeprowadzonych wśród polskich rzeczoznawców majątkowych przez Kucharską-Stasiak, Żróbek i Cellmera (Kucharska-Stasiak i in., 2018a), wynika, że aż 90% respondentów zadeklarowało, że doświadczyło sytuacji, w której klient próbował wpłynąć na proces wyceny, a więc więcej niż w porównywalnych badaniach zagranicznych, nawet na rozwijających się rynkach (Malezja, Nigeria). Ponad 65% respondentów wykluczyło zmianę wyniku wyceny, jeśli zostali poproszeni o to przez klienta, podczas gdy jedna trzecia zadeklarowała chęć zrobienia tego od czasu do czasu. Stwierdzono również, że klienci próbowali wpłynąć na proces wyceny (ponad 80% respondentów) częściej niż próbowali zmienić ustaloną wartość (ok. 70% respondentów). Jeśli ingerencja klienta była skuteczna, zwykle dotyczyła korekty już ustalonej wartości lub następowało to na etapie dochodzenia do wyniku końcowego. Większość przypadków dotyczyła zwiększenia wartości nieruchomości. Poniższy wykres przedstawia poziom efektywności wpływu klientów na proces wyceny nieruchomości.

Rys. 19. Poziom efektywności wpływu klientów na proces wyceny nieruchomości



Źródło: Kucharska-Stasiak i in., 2018a.

Skuteczność wpływu może zależeć od obaw rzeczoznawcy o możliwą utratę klienta (zadeklarowane przez około 20% respondentów). Z badań wynika ponadto, że kobiety są

niewiele mniej otwarte na wpływ klienta niż mężczyźni, ponadto najczęściej wpływom ulegają najbardziej aktywni rzeczoznawcy majątkowi. Klientami, którzy starali się ingerować w proces wyceny są w pierwszej kolejności osoby fizyczne. W dalszej kolejności wystąpili inwestorzy, banki i gminy. Najwięcej ingerencji ze strony klientów ma miejsce w przypadku wycen na potrzeby zabezpieczenia kredytu.

Co interesujące, w badaniach przeprowadzonych wśród rzeczoznawców majątkowych wcześniej, w 2014 r. (Kucharska-Stasiak, 2014a), tylko 63,5% ankietowanych przyznało, że na przebieg procesu wyceny i jego wynik próbują wywrzeć wpływ zleceniodawcy. Wśród nich 68,1% odpowiedziało, że zleceniodawca wymusił metodykę wyceny (wybór podejścia, metody i techniki), 46,8% odpowiedziało, że wpłynął na poziom oszacowanej wartości, 51,1%, że wymusił korektę przedstawionej przez rzeczoznawcę wartości. Na wszystkich obszarach wywieranie wpływu zostało ocenione jako zjawisko rzadko występujące. Podmiotami najczęściej wywierającymi wpływ na poziom wartości byli inwestorzy, banki i gminy. Ankieta ujawniła, że rzeczoznawcy ulegają oczekiwaniom dużych klientów, którzy na rynku często występują jako zleceniodawcy (38,1%). Taki sam odsetek rzeczoznawców dał odpowiedź, że ulegli oczekiwaniom klienta, który był dla nich jednorazowym zleceniodawcą. W oczach respondentów nacisk klienta na wynik szacunku rośnie, gdy na rynku jest mała liczba zleceń. Ankieta ujawniła, że brak uległości wobec zleceniodawcy może skutkować ich ukaraniem w postaci: pozbawienia wynagrodzenia, obniżenia wynagrodzenia, a także odcięciem od dalszych zleceń rynkowych. Wśród ukaranych rzeczoznawców prawie 52% przyznało, że zostali pozbawieni wynagrodzenia za operat, 7,4% miało obniżone wynagrodzenie, ponad 70,3% nie uzyskało od tego zleceniodawcy dalszych zleceń.

Wpływ sektora bankowego na wyniki wycen potwierdzają badania przeprowadzone w USA (Stiglitz, 2010). Badania sondażowe przeprowadzone wśród 500 rzeczoznawców majątkowych w 44 stanach ujawniły, że w okresie wzrostu liczby udzielonych kredytów, 55% z nich doświadczyło nacisków na zawyżenie wartości nieruchomości, 25% odczuło takie naciski przy dokonywaniu co najmniej połowy zleconych im wycen. Siła wpływu klienta zależy od wielkości podmiotu, jaki on reprezentuje, a więc od możliwości udzielania dalszych zleceń. Im większy klient, czyli im większy prezentuje on potencjał jako zleceniodawca, tym większa skłonność rzeczoznawcy do korekty wartości nawet w sytuacji, gdy nie dysponował on dowodami rynkowymi na poparcie żądanej korekty (Diaz i Hansz, 2002). Z innych badań przeprowadzonych wśród polskich rzeczoznawców majątkowych w 2018 r. (Małkowska i in., 2019), wynika, że spośród cech rzeczoznawców majątkowych i zakresu ich pracy najbardziej na poczucie presji wpłynęły: płeć, wiek, doświadczenie zawodowe,

wykształcenie, przestrzenny obszar działania i rodzaj obsługiwanych klientów. W szczególności wyniki badań wykazały, że kobiety są mniej podatne na presję, a prawdopodobieństwo odczuwania presji zmniejsza się wraz z wiekiem i długością życia zawodowego. Wykształcenie prawnicze zmniejsza odczuwanie presji, ponadto im większy zasięg przestrzenny działania rzeczoznawcy, tym większe ryzyko odczuwania presji. Praca z deweloperami i klientami indywidualnymi także zwiększa ryzyko odczuwania presji.

Z badań przeprowadzonych w Nigerii w 2012 r. (Nwuba, Egwuatu i Salawu, 2015), wynika, że do najważniejszych motywów poddawania się przez rzeczoznawców majątkowych presji klientów należą:

- czynnik środowiskowy – brak dyscypliny i korupcja w społeczeństwie,
- czynnik ekonomiczny – rzeczoznawcy boją się utraty klientów lub patronatu,
- czynnik behawioralny – chciwość wśród rzeczoznawców,
- czynnik ekonomiczny – niewystarczająca liczba miejsc pracy na rynku,
- czynnik środowiskowy – środki dyscyplinarne nie są wystarczająco egzekwowane przez organy regulacyjne.

Presja klienta na wynik wyceny jest zjawiskiem normalnym, występującym globalnie, gdyż zlecający wycenę w zdecydowanej większości przypadków ma pewne oczekiwania co do wartości nieruchomości, jak i określony cel biznesowy. Wyjątek stanowi wycena do celów informacyjnych, kiedy klient jest zainteresowany poznaniem realnej wartości nieruchomości. Z omówionych powyżej badań można wysnuć wniosek, że największe oczekiwania co do wartości i związana z tym presja występuje ze strony klienta indywidualnego i sektora bankowego w przypadku wycen dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności kredytowych. O ile trudno się dziwić postępowaniu kredytobiorców, to już w przypadku sektora bankowego zastanawia brak dbałości o jakość portfela kredytowego. W ostatnich latach upowszechniło się zlecanie wycen przez sektor bankowy wyspecjalizowanym firmom, zatrudniającym rzeczoznawców majątkowych za stawki dumpingowe. Kilka lat temu powszechne na polskim rynku było także udzielanie kredytów nie na podstawie operatów szacunkowych, ale skróconych jedno-/dwustronicowych dokumentów o nazwie BIoN (Bankowa Informacja o Nieruchomości). Wszystko to wskazuje na to, że sektor bankowy nie jest zainteresowany jakościowymi wycenami, a jedynie wypełnieniem swoich obowiązków wynikających z przepisów prawa. W przeciwieństwie do większości celów wyceny gdzie mamy do czynienia ze sprzecznymi interesami stron (zazwyczaj występuje strona, dla której korzystniejsza jest wyższa wartość nieruchomości i strona, dla której korzystniejsza jest niższa wartość), w przypadku wycen dla potrzeb kredytowych interesy zainteresowanych są zbieżne – bank chce

udzielić kredytu, a klient chce go uzyskać, co powoduje, że presja na rzeczoznawcę może być większa.

Opieranie się presji klienta nie jest zadaniem łatwym dla rzeczoznawcy majątkowego, jednakże koniecznym aby wypełnić obowiązki ustawowe, jak również dbać o rangę zawodu. Poddawanie się presji przez rzeczoznawców powoduje, że często są oni postrzegani jako urzędnicy mający złożyć podpis pod dokumentem, a nie eksperci od rynku nieruchomości. Brak jedności środowiska w odpieraniu presji klientów na wartość skutkuje tym, że zlecający mają świadomość tego, że zazwyczaj są w stanie znaleźć rzeczoznawcę, który określi wartość na oczekiwanym przez nich poziomie. Sprzyja temu niska wysokość wynagrodzeń za wyceny nieruchomości, a także fakt, że w grupie zawodowej rzeczoznawców majątkowych brakuje spójności i solidarności w działaniu. Klient niejednokrotnie wywiera lub próbuje wywierać nacisk na rzeczoznawcę majątkowego poprzez: wymuszanie zastosowania konkretnego sposobu wyceny nieruchomości, sugerowanie poziomu wartości czy zmuszanie rzeczoznawców do korekt już oszacowanej wartości. Uleganie wpływom klientów stanowi w dużej mierze świadectwo nieprzestrzegania norm etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Im słabsze przestrzeganie zasad etyki zawodowej, tym silniejszy wpływ relacji rzeczoznawca – klient na proces i wynik wyceny (Kucharska-Stasiak i in., 2018b). Asertywność i świadomość powagi zawodu rzeczoznawcy majątkowego, a także związane z tym konsekwencje prawne powinny przekładać się na przestrzeganie zasad etyki przez rzeczoznawców majątkowych. Ponieważ realnym zagrożeniem w przypadku niespełnienia oczekiwań klientów jest utrata bądź zmniejszenie wynagrodzenia za wykonanie usługi, konieczna jest dbałość o zawieranie z klientami umów na wykonanie zlecenia. Dobrym rozwiązaniem jest także pobieranie wynagrodzenia przed przekazaniem gotowego operatu szacunkowego, co pozwala uniknąć problemów z jego uzyskaniem w przypadku niezadowolenia klienta z wyniku wyceny. Nie da się natomiast zapobiec ewentualnej utracie zleceń, w konsekwencji przestrzegania zasad etyki zawodowej, przynajmniej dopóki podejście rzeczoznawców majątkowych do ulegania presji klienta nie będzie spójne. Wydaje się, że jedynym sposobem na walkę ze zjawiskiem nieprzestrzegania zasady bezstronności są większe, egzekwowane w praktyce, konsekwencje prawne i finansowe dla rzeczoznawców majątkowych z tytułu nieprawidłowo oszacowanej wartości. Tylko obiektywizm w procesie wyceny może wpłynąć na poprawę reputacji zawodu rzeczoznawcy majątkowego (Jarecki i Kucharska-Stasiak, 2018).

Problem etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych jest wprost powiązany z tematyką konkurencji na rynku wycen nieruchomości oraz wysokością wynagrodzeń. Jak

wskazują badania przeprowadzone wśród rzeczoznawców majątkowych w drugiej połowie 2018 r., na rynku usług wycen zaostriżyła się konkurencja (wskazania 84% ankietowanych), a jednocześnie nie wzrosła jakość oferowanych usług (72%). Jako przewidywane kierunki zmian najczęściej rzeczoznawców wskazało degradację zawodu (77 z 282 odpowiedzi) oraz niskie ceny usług (69 z 282 odpowiedzi). Z kolei tylko 15 osób wskazało, że będzie miał miejsce rozwój zawodu. (Kania i in., 2020). Sytuacja, w której rzeczoznawca majątkowy musi aktywnie pozyskiwać zlecenia, mierząc się z dużą konkurencją, z pewnością nie sprzyja etyce zawodowej, gdyż nierzadko staje on przed wyborem etyka albo zlecenie. Nieformalne gwarancje są warunkiem wstępnym zlecenia usługi. Ale trudność w odróżnieniu dobrej jakości od złej jest nieodłączną częścią świata biznesu i jednym z ważniejszych aspektów niepewności (Akerlof, 1970). Ma to szczególne znaczenie w przypadku rynku wycen nieruchomości, na którym klientom trudno ocenić jakość pracy rzeczoznawcy majątkowego, zwłaszcza przed zleceniem wykonania usługi. W konsekwencji wpływa to na poziom wynagrodzeń, który jest generalnie bardzo niski, niewspółmierny do posiadanej wiedzy, ponoszonej odpowiedzialności i trudności w zdobyciu uprawnień zawodowych.

Rzeczoznawcy na problem dumpingu cenowego wskazywali już w badaniach przeprowadzonych w 2008 r. Z przeprowadzonych badań wynika, że stawki wynagrodzeń za najpopularniejsze rodzaje usług kształtowały się następująco (Uhruska, 2009).

Tab. 12. Wynagrodzenie rzeczoznawców majątkowych za najpopularniejsze rodzaje usług

	Wycena lokalu mieszkalnego	Wycena gruntu niezabudowanego	Wycena gruntu zabudowanego
Wynagrodzenie minimalne	100 zł	100 zł	400 zł
Wynagrodzenie maksymalne	1 500 zł	3 000 zł	20 000 zł
Wynagrodzenie średnie	400 zł	450 zł	1 000 zł

Źródło: Uhruska, 2009.

Nie odnaleziono podobnych badań przeprowadzonych w ostatnich latach. Rzeczoznawca majątkowy Dariusz Sas wskazuje, że średni koszt wyceny lokalu mieszkalnego to 750-1300 zł, gruntu niezabudowanego 600-800 zł, gruntu zabudowanego domem mieszkalnym 1000-1800 zł (Sas, b.d.). Rzeczoznawcy majątkowi rzadko publikują na swoich stronach

internetowych konkretne stawki wynagrodzeń, a jeżeli te już są wskazane, zwykle w formie informacji, że koszt wyceny kształtuje się od kwoty „x” i jest do indywidualnego uzgodnienia. Z cennika firmy prowadzonej przez rzeczoznawcę Tadeusza Krzewskiego wynika, że koszt wyceny lokalu mieszkalnego to kwota 615 zł, gruntu zabudowanego typowym domem mieszkalnym 1230-1599 zł, a gruntu niezabudowanego 615-1107 zł. Podane kwoty uwzględniają 23% VAT (Krzewski, b.d.).

Świętokrzyskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych na swojej stronie internetowej (Świętokrzyskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych [ŚSRM], b.d.) wskazuje na minimalne stawki roboczogodziny rzeczoznawców majątkowych oraz pracochłonność wycen określonego rodzaju z rozpisaniem poszczególnych czynności. Stowarzyszenie wskazuje, że:

- wycena gruntu niezabudowanego o powierzchni do 1 000 m kw. powinna zająć rzeczoznawcy 18 godzin,
- wycena lokalu mieszkalnego powinna zająć rzeczoznawcy średnio 17 godzin,
- wycena gruntu zabudowanego domem mieszkalnym powinna zająć rzeczoznawcy średnio 32,5 godziny.

Wyliczenia stawki minimalnej roboczogodziny kształtują się następująco:

- 34 zł dla rzeczoznawcy majątkowego, który prowadzi swoją działalność w domu i nie zatrudnia pracownika,
- 47 zł dla rzeczoznawcy majątkowego prowadzącego profesjonalne biuro i zatrudniającego pracownika.

Wyliczenia powyższych stawek w obu wariantach zakładają, że rzeczoznawca majątkowy pracuje 176 h w miesiącu, a jego minimalny zysk stanowi 20% kosztów, co przekłada się na 1000 zł w pierwszym wariantcie prowadzenia działalności i 1380 zł w drugim wariantcie. Pomimo iż zaznaczono, że jest to minimalny zysk liczony w formie uproszczonej, wydaje się mało prawdopodobne aby ktoś wykonywał de facto etatową pracę za miesięczne wynagrodzenie rzędu 1000-1500 zł netto. Kalkulacja ponoszonych kosztów działalności z pewnością nie jest zawyżona. Przyjmując wskazane powyżej stawki roboczogodziny i pracochłonność, wynagrodzenie (bez uwzględniania podatku VAT) za sporządzenie poszczególnych rodzajów operatów kształtuje się następująco:

- grunt niezabudowany: 612-846 zł
- lokal mieszkalny: 578-799 zł
- grunt zabudowany domem mieszkalnym: 1105-1528 zł.

W poniższej tabeli przedstawiono szacunkowe koszty prowadzenia działalności gospodarczej związanej z wyceną nieruchomości przez pojedynczego rzeczoznawcę majątkowego w ujęciu rocznym szacowane przez Ewelinę Nawrocką (2016) w 2016 r. (1), rzeczoznawcę majątkowego Zbigniewa Peruckiego (2021)⁴⁶ w 2021 r. (2), autorkę w 2022 r. (3). Koszty odnoszą się do już istniejącej firmy, nie zawierają podatku VAT, nie uwzględniają zatrudnienia pracownika.

Tab. 13. Koszty prowadzenia działalności rzeczoznawcy majątkowego

	1	2	3 ⁴⁷
Wynajem biura wraz ze wszystkimi kosztami (czynsz dla wspólnoty, prąd, woda)	18 000	15 600	15 600
Ubezpieczenie OC	210	240	200
Koszty związane z reklamą i marketingiem np. wizytówki, utrzymanie strony internetowej, pozycjonowanie, baner na budynku biura	280	2 400	2 000
Księgowość	1 800	1 800	2 400
ZUS	13 458	15 804	18 000

⁴⁶ Zgodnie z informacją pochodzącą od autora kalkulacja została przeprowadzona przy założeniu, że w kancelarii pracuje dwoje rzeczoznawców majątkowych. Koszty wskazano w przeliczeniu na jednego rzeczoznawcę.

⁴⁷ Ubezpieczenie dla najniższej sumy gwarancyjnej (25 000 EUR), bez ubezpieczenia biegłego; przybliżona wysokość składki ZUS, przy uwzględnieniu składki zdrowotnej w najniższym wymiarze (1500 zł/m-c).

	1	2	3 ⁴⁷
Doskonalenie zawodowe (szkolenia, prenumerata czasopism, członkostwo w stowarzyszeniu)	1 280	1 800	2 000
Koszty związane z pozyskiwaniem danych do wyceny (z aktów notarialnych/bazy)	1 800	9 960	12 000
Wydatki związane z prowadzeniem biura (telefon, Internet, materiały biurowe, koszty związane z utrzymaniem sprzętu biurowego)	3 000	2 760	5 000
Koszty przejazdów do klienta, nieruchomości, urzędu (paliwo)	3 600	4 800	6 000
Obsługa informatyczna firmy	-	1 200	1 600
Amortyzacja i utrzymanie samochodu	-	8 400	8 000
Razem rocznie	43 428 zł	64 764 zł	72 800 zł
Razem miesięcznie	3 619 zł	5 397 zł	6 067 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Nawrocka, 2016; Perucki, 2021 oraz danych własnych.

W poniższej tabeli wskazano wysokość stawek roboczogodziny przy założeniu, że miesięczne wynagrodzenie rzeczoznawcy wynosi odpowiednio: 4 000 zł netto, 6 000 zł netto, 8 000 zł netto⁴⁸, uwzględniając koszty prowadzenia działalności w przedstawionych powyżej wariantach. Następnie, uwzględniając pracochłonność poszczególnych wycen zaproponowaną przez ŚSRM, określono kwoty jakie rzeczoznawca powinien pobierać za operat szacunkowy danego rodzaju, aby osiągnąć zakładany poziom wynagrodzenia. W kalkulacji uwzględniono, że rzeczoznawca majątkowy pracuje średnio 18 dni w miesiącu po 8 godzin (po uwzględnieniu dni świątecznych, przypadających w tygodniu roboczym, średnio w miesiącu występuje ok. 20 dni roboczych, ponadto uwzględniono okres urlopu wypoczynkowego – 2 dni w miesiącu/24 dni w roku), co przekłada się na 144 godziny pracy. Przyjęto, że rzeczoznawca jest opodatkowany podatkiem liniowym (19%). Kalkulacja nie uwzględnia podatku VAT⁴⁹.

Tab. 14. Wysokość stawek roboczogodziny przy założeniu, że miesięczne wynagrodzenie rzeczoznawcy wynosi odpowiednio: 4 000 zł netto, 6 000 zł netto, 8 000 zł netto

	Wynagrodzenie miesięczne netto w zł	1	2	3
Łączna kwota miesięcznego wynagrodzenia brutto w zł	4 000 zł	8 557 zł	10 335 zł	11 005 zł
	6 000 zł	11 026 zł	12 805 zł	13 474 zł
	8 000 zł	13 496 zł	15 274 zł	15 944 zł
Stawka roboczogodziny w zł	4 000 zł	60 zł	72 zł	77 zł
	6 000 zł	77 zł	89 zł	94 zł
	8 000 zł	94 zł	106 zł	111 zł
Wynagrodzenie za wycenę gruntu niezbudowanego	4 000 zł	1 080 zł	1 296 zł	1 396 zł
	6 000 zł	1 386 zł	1 602 zł	1 692 zł
	8 000 zł	1 692 zł	1 908 zł	1 998 zł

⁴⁸ Realne wynagrodzenie rzeczoznawcy w przypadku prognozowanych kwot 6 000 zł i 8 000 zł będzie nieco niższe, gdyż zwiększy się wtedy koszt składki zdrowotnej zależnej od dochodu (kwota minimalna płacona jest do ok. 5 500 zł dochodu).

⁴⁹ Zgodnie z art. 113 Ustawy o podatku od towarów i usług, zwalnia się od podatku sprzedaż dokonywana przez podatników, u których wartość sprzedaży nie przekroczyła łącznie w poprzednim roku podatkowym kwoty 200 000 zł.

	Wynagrodzenie miesięczne netto w zł	1	2	3
Wynagrodzenie za wycenę lokalu mieszkalnego	4 000 zł	1 020 zł	1 224 zł	1 309 zł
	6 000 zł	1 309 zł	1 513 zł	1 598 zł
	8 000 zł	1 598 zł	1 802 zł	1 887 zł
Wynagrodzenie za wycenę gruntu zabudowanego domem	4 000 zł	1 950 zł	2 340 zł	2 503 zł
	6 000 zł	2 503 zł	2 893 zł	3 055 zł
	8 000 zł	3 055 zł	3 445 zł	3 608 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Nawrocka, 2016; Perucki, 2021; oraz danych własnych.

Tym samym, uwzględniając koszty prowadzenia działalności, w zależności od oczekiwanego przez rzeczoznawcę miesięcznego wynagrodzenia stawki godzinowe za wyceny poszczególnych rodzajów nieruchomości powinny kształtować się następująco:

- grunt niezabudowany: 1080-1998 zł,
- lokal mieszkalny: 1020-1887 zł,
- grunt zabudowany domem mieszkalnym: 1950-3608 zł.

Wskazane stawki, nawet te na poziomie minimalnym, są wyższe od średnich kwot wynagrodzeń za poszczególne rodzaje wycen pobieranych na rynku. Powyższa analiza potwierdza, iż ceny operatorów szacunkowych mają charakter dumpingowy, co oznacza, że rzeczoznawcy majątkowi albo godzą się na pracę za wynagrodzenie na poziomie zbliżonym do minimalnego (3 010 zł brutto, ok. 2 360 zł netto)⁵⁰ albo znacznie skracają czas pracy nad operatem szacunkowym w stosunku do zakładanej pracochłonności, co z kolei negatywnie przekłada się na jakość sporządzanych wycen, gdyż szacowane ok. 2 dni robocze na sporządzenie wyceny gruntu niezabudowanego czy lokalu mieszkalnego, w tym oględziny nieruchomości, rozmowę z klientem, wydruk i złożenie operatu, z pewnością nie jest czasem wygórowanym.

⁵⁰ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2021 r. w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej w 2022 r. Na marginesie zaznacza się, że przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w pierwszym kwartale 2022 r. wyniosło 6338,35 zł brutto (GUS, 2022), co przekłada się na ok. 4 500 zł netto.

Jak wskazuje Joanna Jędrak (2019), wynagrodzenie z tytułu świadczenia usług powinno uwzględniać stopień skomplikowania opracowania i zakres wiadomości specjalnych niezbędnych do jego realizacji. Rzeczoznawcy majątkowemu nie wolno reklamować i oferować usług poniżej kosztów ich świadczenia. Nawet jeśli wynagrodzenia za usługi wyceny bardziej skomplikowanych nieruchomości są nieco wyższe, to jak wynika z wielu badań, zdecydowana większość rzeczoznawców wycenia w głównej mierze lokale mieszkalne, grunty niezabudowane i grunty zabudowane domami, za które pobiera bardzo niskie wynagrodzenia, których poziom nie zmienił się istotnie od kilkunastu lat, podczas gdy w tym czasie znacznie wzrosły koszty prowadzenia działalności, jak również koszty życia. Do tej sytuacji w znacznym stopniu przyczyniły się banki, które najpierw wprowadziły na rynek tzw. BION-y tj. uproszczone wyceny, po pewnym czasie wycofane, jako niezgodne z przepisami, a następnie zaczęły współpracować z wybranymi firmami zatrudniającymi rzeczoznawców majątkowych, oferując im dużą ilość zleceń za bardzo niskie wynagrodzenia.

Rozdział 5. Czynniki wpływające na dokładność procesu wyceny nieruchomości w Polsce w świetle badań własnych

5.1. Założenia badania i przedstawienie instrumentu badawczego (ankiety)

Celem części empirycznej pracy była ocena wpływu wybranych czynników na proces wyceny nieruchomości i jego wynik oraz zidentyfikowanie specyficznych czynników występujących przy wycenach sporządzanych w postępowaniach sądowych i ich wpływu na proces wyceny i jego wynik. Starano się zweryfikować wskazane w pracy hipotezy badawcze, główną: *istotny wpływ na proces wyceny i dokładność wyniku mają wybrane czynniki o charakterze instytucjonalnym* oraz szczegółowe:

1. Najbardziej istotnym czynnikiem zmniejszającym dokładność wyceny nieruchomości jest ograniczona dostępność i niska jakość danych o nieruchomościach i ich cenach.
2. Niedokładność wyniku procesu wyceny można ograniczyć poprzez odpowiednie zmiany systemowe.
3. Przy wycenach sporządzanych na zlecenie sądu występują dodatkowe czynniki instytucjonalne.

W badaniu posłużono się kwestionariuszem ankietowym, o wypełnienie którego zostali poproszeni rzeczoznawcy majątkowi. Jednorazowa ankieta była przeprowadzona drogą internetową w okresie od 30 listopada 2022 r. do 14 grudnia 2022 r. Kwestionariusz zawierał głównie pytania zamknięte, jednokrotnego wyboru oraz pojedyncze pytania zamknięte wielokrotnego wyboru i półotwarte. Wszystkie pytania z wyjątkiem jednego, dotyczącego roku uzyskania uprawnień zawodowych, były obowiązkowe. Ankieta była całkowicie anonimowa.

Kwestionariusz ankietowy składał się z sześciu części. Pierwsza część miała charakter porządkujący i systematyzujący, pozwoliła na określenie płci, wieku, wykształcenia, roku uzyskania uprawnień zawodowych oraz liczby lat czynnego wykonywania działalności zawodowej przez respondentów. Za czynnie wykonywaną działalność uznano sporządzenie przynajmniej pięciu operatów szacunkowych w ciągu roku. Respondenci, którzy wskazali, że nie wykonują czynnie działalności zawodowej, w tym miejscu kończyli ankietę. Druga część zawierała pytania poszerzające wiedzę o osobach biorących udział w badaniu – związane z prowadzoną przez nich działalnością, rodzajem wykonywanych wycen i przynależnością do stowarzyszeń. Począwszy od części trzeciej kwestionariusz zawierał pytania merytoryczne. Część trzecia zawierała pytania o czynniki formalno-prawne wpływające na dokładność wycen nieruchomości. Część czwarta odnosiła się do czynników związanych z przepływem

informacji, zaś sekcja piąta obejmowała pozostałe czynniki. Sekcja piąta zawierała pytanie czy rzeczoznawca pełni aktualnie funkcję biegłego sądowego. Osoby, które tej funkcji nie pełnią, w tym miejscu kończyły badanie. Pozostali odpowiadali na jeszcze jedno pytanie znajdujące się w sekcji szóstej, dotyczące czynników występujących przy wycenach na zlecenie sądu, wpływających na proces wyceny nieruchomości.

Ankietowani zostali na wstępie poinformowani, że badanie realizowane jest w ramach pracy doktorskiej w zakresie instytucjonalnych uwarunkowań determinujących proces wyceny nieruchomości w Polsce, dotyczy czynników wpływających na dokładność wycen nieruchomości, która rozumiana jest jako różnica pomiędzy wyceną nieruchomości a ceną transakcyjną.

Kwestionariusz badania został rozesłany drogą mailową do ok. 3 800 rzeczoznawców majątkowych (liczba nadanych uprawnień zawodowych w momencie przeprowadzania ankiety była bliska 8 200). Adresy mailowe zgromadzono samodzielnie korzystając z informacji dostępnych w Internecie – list biegłych sądowych, stron stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, stron poszczególnych kancelarii rzeczoznawców majątkowych i innych. Biorąc pod uwagę powyższe, należy zakładać, że ankiety trafiły do większości rzeczoznawców pełniących funkcję biegłego. W przypadku ok. 500 adresów mailowych otrzymano informację zwrotną, że mail nie dotarł do adresata. Spośród ok. 3 300 dostarczonych wiadomości z prośbą o wzięcie udziału w badaniu otrzymano 272 odpowiedzi, co daje odsetek zwrotów na poziomie ok. 8%.

Osiem osób zakończyło ankietę na sekcji pierwszej, z uwagi na niewykonywanie działalności zawodowej. Również osiem osób nie odpowiedziało na jedyne dobrowolne pytanie dotyczące roku uzyskania uprawnień zawodowych, ponadto jedna osoba wskazała błędną odpowiedź – 2 994 rok. 264 osoby odpowiedziały na dalsze pytania. 116 osób w sekcji piątej wskazało, że nie pełni funkcji biegłego sądowego i w tym miejscu zakończyło badanie. 148 ankietowanych odpowiedziało na pytania z sekcji szóstej, dotyczące dodatkowych czynników wpływających na proces wyceny nieruchomości występujących przy wycenach na zlecenie sądu.

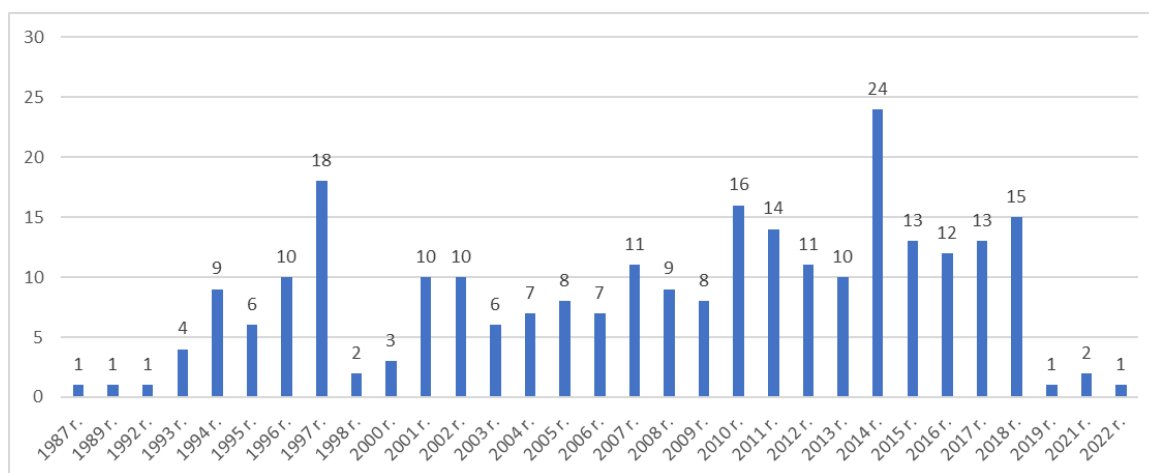
5.2. Charakterystyka respondentów

Z 272 osób, które wzięły udział w badaniu 138 (50%) to kobiety, a 133 (49%) to mężczyźni. Jedna osoba odmówiła odpowiedzi na pytanie o płeć. W odniesieniu do wieku respondentów, zdecydowanie dominują ankietowani mający od 31 do 65 lat, grupa osób w

wieku 31-45 lat stanowi 41% ankietowanych, a w wieku 46-65 lat – 44%. 14% ankietowanych to osoby powyżej 65 roku życia, a tylko jedna osoba (1%) miała mniej niż 30 lat.

Pytanie o wykształcenie miało konstrukcję wielokrotnego wyboru, w związku z czym odpowiedzi było więcej niż 272. 147 osób posiada wykształcenie techniczne, 93 osoby wykształcenie ekonomiczne, 31 wykształcenie prawnicze, a 23 osoby inne. Dominują osoby z wykształceniem technicznym. Poniższy rysunek przedstawia grupę respondentów według roku uzyskania przez nich uprawnień zawodowych.

Rys. 20. Liczba ankietowanych rzeczoznawców względem roku uzyskania uprawnień zawodowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

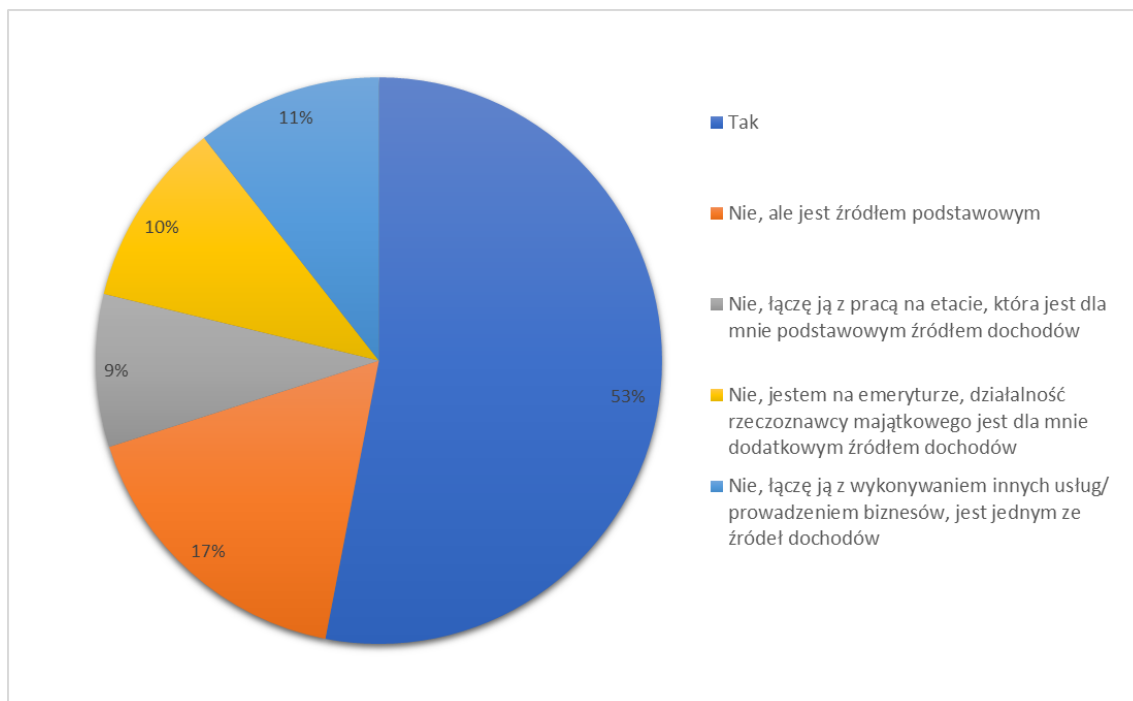
25% ankietowanych posiada uprawnienia dłużej niż 20 lat, 36% od 10 do 20 lat, 27% od 5 do 10 lat, a 12% mniej niż 5 lat. Porównując te wyniki do długości posiadania uprawnień w ogólnej liczbie rzeczoznawców majątkowych (rys. 7), wśród respondentów jest ponadprzeciętnie więcej osób posiadających uprawnienia od 5 do 20 lat, natomiast zdecydowanie mniej osób z uprawnieniami powyżej 20 lat. W historii możemy rozróżnić trzy zasadniczo różniące się od siebie okresy pod względem sposobu zdobywania uprawnień: do 1997, lata 1998-2013 oraz od 2014 roku do chwili obecnej. W ciągu jedenastoletniego okresu, od 1987 r. do 1997 r. uprawnienia zdobyło 19% ankietowanych, w ciągu szesnastoletniego okresu od 1998 r. do 2013 r. uprawnienia zdobyło 50% ankietowanych, zaś w ciągu ośmioletniego okresu od 2014 do 2022 r. 31% ankietowanych.

Kolejne pytanie odnosiło się do czynnego wykonywania działalności zawodowej – za czynnie wykonywaną działalność uznawano sporządzenie przynajmniej 5 operatów szacunkowych w ciągu roku. 26% ankietowanych odpowiedziało, że wykonuje działalność dłużej niż 20 lat, 36% od 10 do 20 lat, a 33% od 3 do 10 lat. 2% badanych wykonuje zawód

krócej niż 3 lata, a 3% osób nie wykonuje czynnie działalności zawodowej, w związku z czym na tym etapie zakończyło udział w badaniu.

Pierwsze pytanie z drugiej sekcji ankiety, w dalszym ciągu nastawione na pozyskanie wiedzy o respondentach, odnosiło się do tego, czy działalność rzeczoznawcy majątkowego jest ich jedynym źródłem dochodów. Wyniki przedstawia poniższy rysunek.

Rys. 21. Czy wykonywana działalność rzeczoznawcy majątkowego jest Pani/Pana jedynym źródłem dochodów?



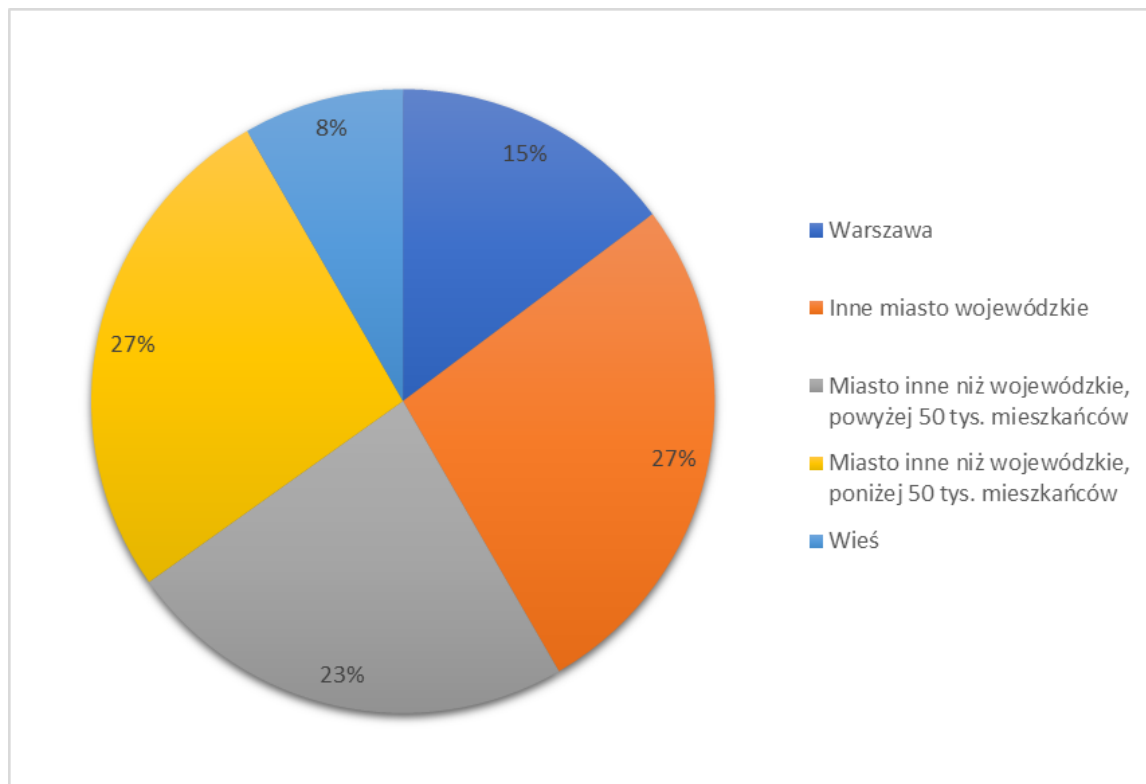
Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

Dla zdecydowanej większości ankietowanych działalność rzeczoznawcy majątkowego jest jedynym (53%) lub podstawowym (17%) źródłem dochodów. Kolejne 9% badanych łączy działalność z pracą na etacie, zaś 10% osób to rzeczoznawcy pobierający emeryturę. 11% ankietowanych łączy wycenę nieruchomości z wykonywaniem innych usług/prowadzeniem biznesów, jest dla nich jednym ze źródeł dochodów.

Kolejne pytanie dotyczyło członkostwa w stowarzyszeniu rzeczoznawców majątkowych. Aż 78% rzeczoznawców należy do stowarzyszenia sfederowanego w Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych, podczas gdy tylko 5% należy do stowarzyszenia niesfederowanego, a 3% zarówno do sfederowanego, jak i niesfederowanego. Należy w tym miejscu zauważyć, że zdecydowana większość istniejących stowarzyszeń jest sfederowana w PFSRM. 14% ankietowanych nie należy do żadnego stowarzyszenia.

Podział ankietowanych według miejsca prowadzonej działalności przedstawia poniższy rysunek.

Rys. 22. Miejsce prowadzenia działalności (siedziba firmy) ankietowanych rzeczoznawców

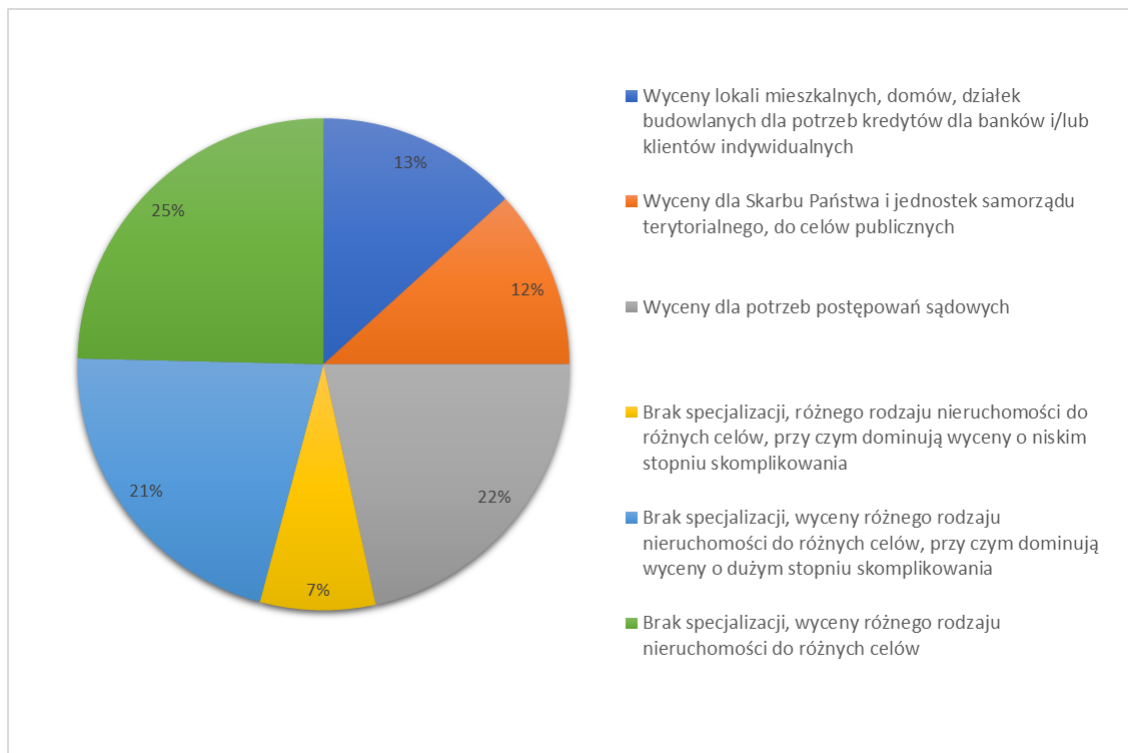


Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

Najwięcej, bo 27% ankietowanych, prowadzi działalność w innym niż Warszawa mieście wojewódzkim oraz w mieście innym niż wojewódzkie, poniżej 50 tys. mieszkańców. 23% osób ma siedzibę w mieście innym niż wojewódzkie, powyżej 50 tys. mieszkańców. 15% badanych prowadzi działalność w Warszawie, co stanowi stosunkowo duży odsetek biorąc pod uwagę, że wszyscy rzeczoznawcy z województwa mazowieckiego stanowią 19% ogółu rzeczoznawców (rys. 6).

Kolejne pytanie dotyczyło rodzaju wycen jakie najczęściej wykonuje rzeczoznawca majątkowy. Wyniki przedstawiono poniżej.

Rys. 23. Rodzaje wycen najczęściej wykonywane przez ankietowanych rzeczoznawców



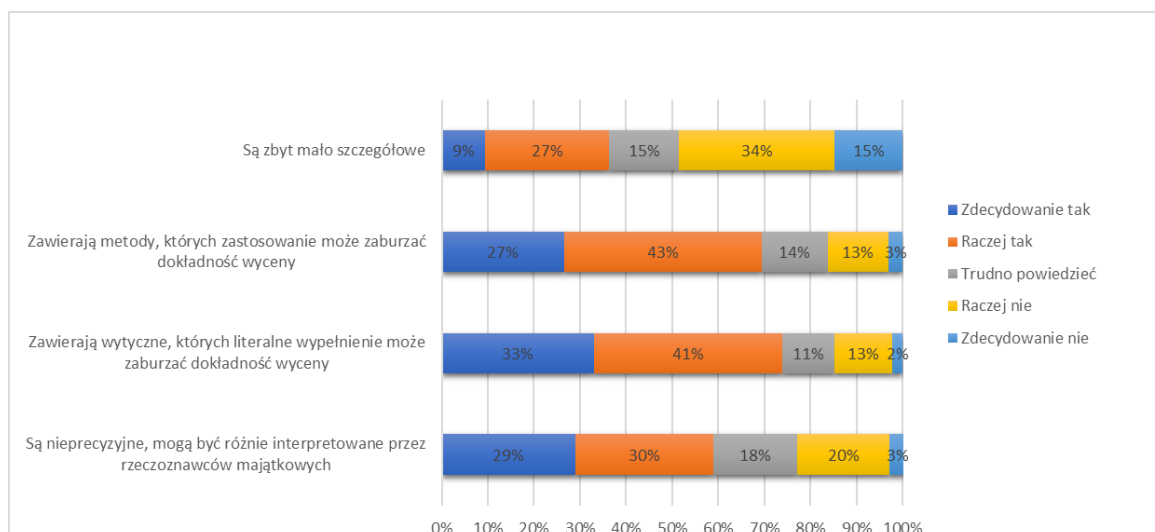
Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

Wśród dominujących odpowiedzi można wyróżnić: brak specjalizacji, wyceny różnego rodzaju nieruchomości do różnych celów (25%), brak specjalizacji, wyceny różnego rodzaju nieruchomości do różnych celów, przy czym dominują wyceny o dużym stopniu skomplikowania (21%) oraz wyceny dla potrzeb postępowań sądowych (22%). Zdecydowanie mniej ankietowanych wskazało, że najczęściej wykonują wyceny dla Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, do celów publicznych (12%) lub wyceny lokali mieszkalnych, domów, działek budowlanych dla potrzeb kredytów dla banków i/lub klientów indywidualnych (13%). Odpowiedź brak specjalizacji, różnego rodzaju nieruchomości do różnych celów, przy czym dominują wyceny o niskim stopniu skomplikowania wskazało tylko 7% ankietowanych.

5.3. Przedstawienie wyników badań

Pierwsza część ankiety o charakterze merytorycznym odnosiła się do wpływu na dokładność wyceny czynników formalno-prawnych. Pierwsze z pytań związane było z prawnymi uregulowaniami procesu wyceny, w Ustawie o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Ankietowani zostali zapytani na ile zgadzają się ze wskazanymi w ankiecie stwierdzeniami.

Rys. 24. Czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem, że uregulowania zasad wyceny na gruncie przepisów prawa (UGN, RRM)?



Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

Ankietowani byli zgodni co do tego, że przepisy prawa:

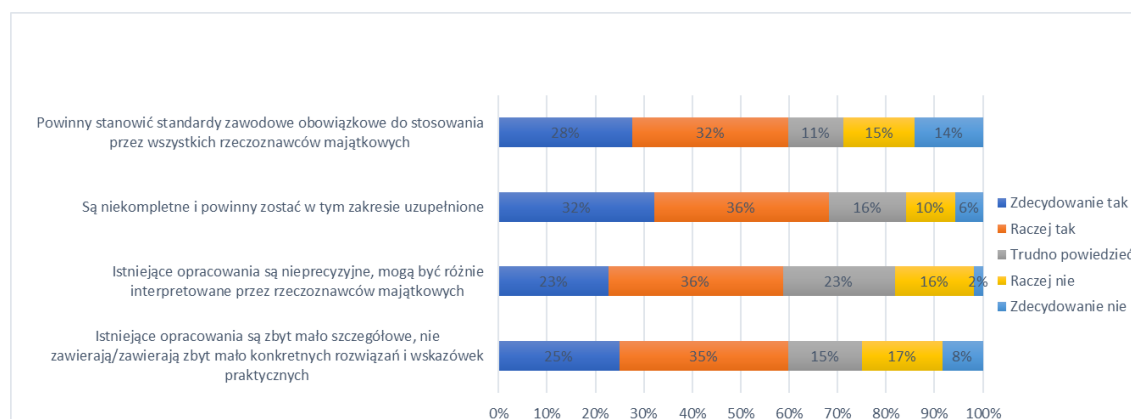
- Zawierają metody, których zastosowanie może zaburzać dokładność wyceny (np. metoda wskaźników szacunkowych gruntu) – twierdząco odpowiedziało 70% osób, 27% wskazało odpowiedź zdecydowanie tak, 43% raczej tak. Tylko 16% badanych nie zgodziło się z tym stwierdzeniem, w tym 3% osób wybrało odpowiedź zdecydowanie nie.
- Zawierają wytyczne, których literalne wypełnienie może zaburzać dokładność wyceny (np. ustalanie przeznaczenia na podstawie studium w przypadku braku planu, stosowanie wzoru, o którym mowa w §29.3 RRM do określania wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu) – twierdząco odpowiedziało 74% osób, 33% wskazało odpowiedź zdecydowanie tak, 41% raczej tak. Tylko 15% badanych nie zgodziło się z tym stwierdzeniem, w tym 2% osób wybrało odpowiedź zdecydowanie nie.
- Są nieprecyzyjne, mogą być różnie interpretowane przez rzeczoznawców majątkowych – twierdząco odpowiedziało 59% osób, 29% wskazało odpowiedź zdecydowanie tak, 30% raczej tak. 23% badanych nie zgodziło się z tym stwierdzeniem, w tym 3% osób wybrało odpowiedź zdecydowanie nie.

W odpowiedzi na pytanie czy uregulowania zasad wyceny na gruncie przepisów prawa są zbyt mało szczegółowe ankietowani byli podzieleni, przy czym większość nie zgodziła się z tym stwierdzeniem, 34% wybrało odpowiedź raczej nie, a 15% zdecydowanie nie. 36%

respondentów odpowiedziało twierdząco, z czego tylko 9% wskazało odpowiedź zdecydowanie tak, a pozostałe 27% raczej tak.

Drugie z pytań dotyczyło opracowań metodycznych publikowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, tzw. standardów wyceny i not interpretacyjnych. Ankietowani zostali zapytani na ile zgadzają się ze wskazanymi w ankiecie stwierdzeniami.

Rys. 25. Czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem, że opracowania metodyczne publikowane przez PFSRM (tzw. standardy wyceny i noty interpretacyjne)?



Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

Ankietowani zgodzili się ze wszystkimi wskazanymi stwierdzeniami. Uznali, że:

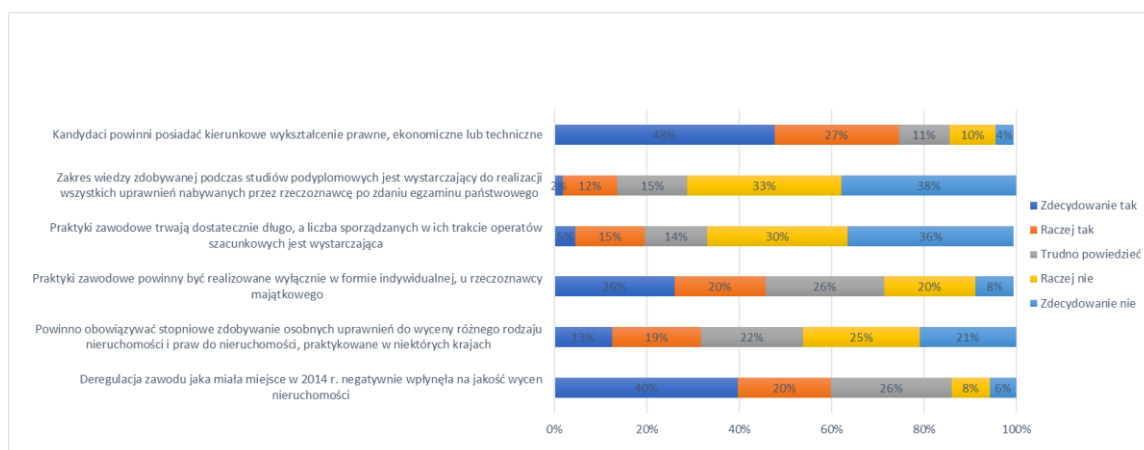
- Opracowania metodyczne powinny stanowić standardy zawodowe obowiązkowe do stosowania przez wszystkich rzeczoznawców majątkowych – 28% osób wybrało odpowiedź zdecydowanie tak, a 32% raczej tak (łącznie 60%), podczas gdy 29% respondentów zaprzeczyło temu stwierdzeniu, w tym 14% wybrało odpowiedź zdecydowanie nie.
- Opracowania metodyczne są niekompletne (nie zawierają wytycznych do wyceny np. nieruchomości zabytkowych, leśnych, zasad stosowania podejścia kosztowego) i powinny zostać w tym zakresie uzupełnione – aż 68% osób wybrało odpowiedzi twierdzące, w tym 32% zdecydowanie tak, a 36% raczej tak, podczas gdy tylko 16% respondentów zaprzeczyło temu stwierdzeniu, w tym 6% wybrało odpowiedź zdecydowanie nie.
- Istniejące opracowania są nieprecyzyjne, mogą być różnie interpretowane przez rzeczoznawców majątkowych – z tym stwierdzeniem zgodziło się 59% ankietowanych, w tym 23% zdecydowanie. 16% osób wybrało odpowiedź raczej nie,

a tylko 2% zdecydowanie nie. Stosunkowo duży odsetek stanowiła odpowiedź trudno powiedzieć (23%).

- Istniejące opracowania są zbyt mało szczegółowe, nie zawierają/zawierają zbyt mało konkretnych rozwiązań i wskazówek praktycznych – 60% osób odpowiedziało twierdząco (25% zdecydowanie tak, 35% raczej tak), 25% nie zgodziło się z tym stwierdzeniem, w tym 8% zdecydowanie.

Trzecie z pytań odnosiło się do kwestii kształcenia przyszłych rzeczoznawców majątkowych, jego jakości i kompletności. Ankieterzy zostali zapytani na ile zgadzają się ze wskazanymi w ankiecie stwierdzeniami.

Rys. 26. W odniesieniu do kwestii kształcenia przyszłych rzeczoznawców majątkowych, czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem?



Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

Ankieterzy zdecydowanie zgodzili się z dwoma powyższymi stwierdzeniami:

- Kandydaci powinni posiadać kierunkowe wykształcenie prawne, ekonomiczne lub techniczne – aż 75% respondentów odpowiedziało twierdząco, w tym aż 48% wybrało odpowiedź zdecydowanie tak. Odmiennego zdania było 15% osób, w tym 4% wybrało odpowiedź zdecydowanie nie.
- Deregulacja zawodu jaka miała miejsce w 2014 r. negatywnie wpłynęła na jakość wycen nieruchomości – rzeczoznawcy majątkowi negatywnie postrzegają deregulację, 60% respondentów zgodziło się z tym stwierdzeniem, w tym aż 40% zdecydowanie. Stosunkowo dużo osób (26%) wybrało odpowiedź trudno powiedzieć. Wpływu deregulacji zawodu na jakość wycen nieruchomości nie ocenia negatywnie 14% badanych, w tym 6% wybrało odpowiedź zdecydowanie nie.

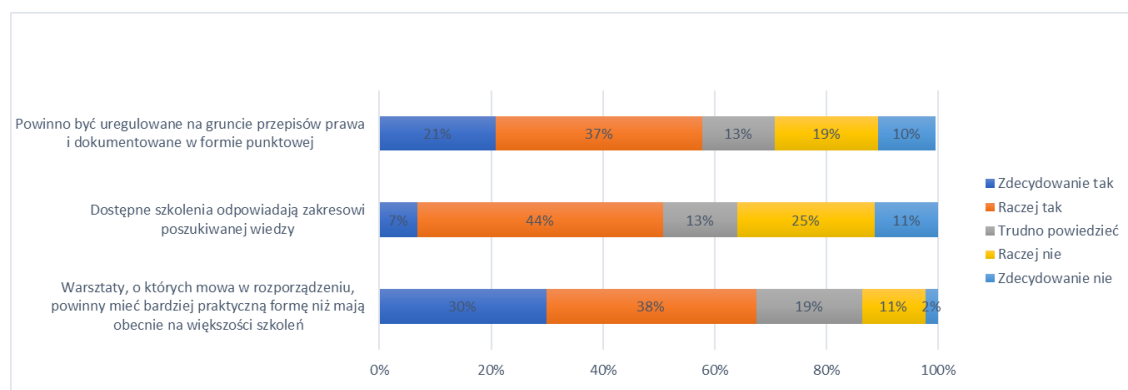
Respondenci ponadto nie zgodzili się ze stwierdzeniami, że:

- Zakres wiedzy zdobywanej podczas studiów podyplomowych jest wystarczający do realizacji wszystkich uprawnień nabywanych przez rzeczoznawcę po zdaniu egzaminu państwowego – aż 71% wybrało odpowiedzi zdecydowanie nie (38%) i raczej nie (33%). Odmiennego zdania było tylko 14% ankietowanych, w tym 2% zdecydowanie.
- Praktyki zawodowe trwają dostatecznie długo, a liczba sporządzanych w ich trakcie operatów szacunkowych jest wystarczająca – z tym stwierdzeniem nie zgodziło się 66% ankietowanych (36% odpowiedzi zdecydowanie nie, 30% raczej nie). Odmiennego zdania było 20% rzeczoznawców, w tym 5% wybrało odpowiedź zdecydowanie tak.

Odpowiedzi na pytanie czy praktyki zawodowe powinny być realizowane wyłącznie w formie indywidualnej, u rzeczoznawcy majątkowego, nie były jednoznaczne, choć większość (46%) ankietowanych opowiedziało się za tą opcją – 26% odpowiedziało zdecydowanie tak, 20% raczej tak. Odmiennego zdania było 28% osób, w tym 8% wybrało odpowiedź zdecydowanie nie. Stosunkowo dużo osób (26%) wybrało odpowiedź trudno powiedzieć. Odpowiedzi na pytanie czy powinno obowiązywać stopniowe zdobywanie osobnych uprawnień do wyceny różnego rodzaju nieruchomości i praw do nieruchomości, praktykowane w niektórych krajach, były bardzo podzielone. Nieco więcej osób nie zgodziło się z tym stwierdzeniem (46%), z czego 21% zdecydowanie. Odmiennego zdania było 32% ankietowanych, w tym 13% osób wybrało odpowiedź zdecydowanie tak.

Czwarte z pytań odnosiło się do kwestii doskonalenia zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Ankietowani zostali zapytani na ile zgadzają się ze wskazanymi w ankiecie stwierdzeniami.

Rys. 27. W odniesieniu do kwestii doskonalenia zawodowego rzeczoznawców majątkowych, czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem?



Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

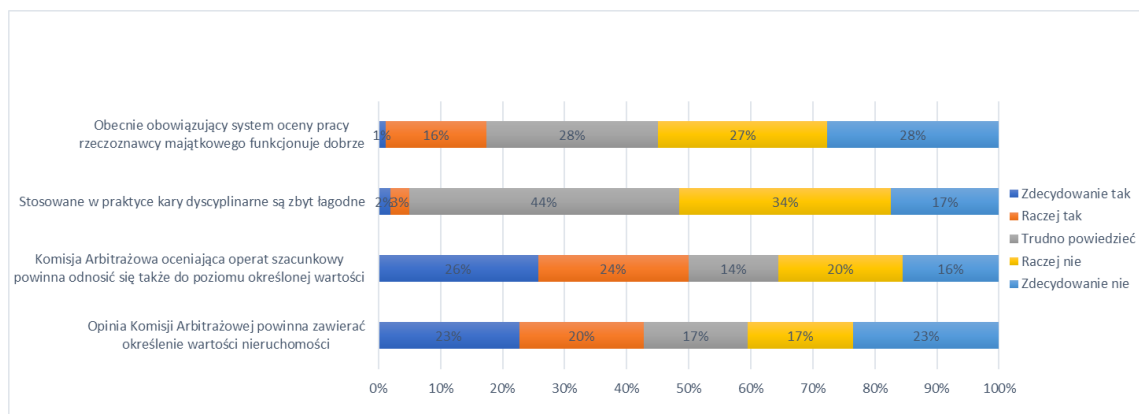
Badani zgodzili się z tym, że:

- Doskonalenie zawodowe powinno być uregulowane na gruncie przepisów prawa i dokumentowane w formie punktowej – tak odpowiedziało 59% osób, w tym 21% wybrało odpowiedź zdecydowanie tak. Odmiennego zdania było 29% respondentów, w tym 10% zdecydowanie.
- Warsztaty, o których mowa w rozporządzeniu, powinny mieć bardziej praktyczną formę niż mają obecnie na większości szkoleń – aż 68% zgodziło się z tym stwierdzeniem, w tym 30% zdecydowanie. Odmiennego zdania było jedynie 13% osób, w tym zdecydowanie nie zgodziło się tylko 2% ankietowanych. 19% osób wybrało odpowiedź trudno powiedzieć.

Rzeczoznawcy majątkowi byli podzieleni co do tego czy dostępne szkolenia odpowiadają zakresowi poszukiwanej wiedzy. Najwięcej z nich wybrało odpowiedź raczej tak (44%), przy czym zdecydowanie tak odpowiedziało tylko 2% osób. 25% osób raczej nie zgadza się z tym stwierdzeniem, a 11% zdecydowanie się nie zgadza (łącznie 36%).

Ostatnie z pytań dotyczące czynników formalno-prawnych odnosiło się do kwestii odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Ankietowani zostali zapytani na ile zgadzają się ze wskazanymi w ankiecie stwierdzeniami.

Rys. 28. W odniesieniu do kwestii odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem?



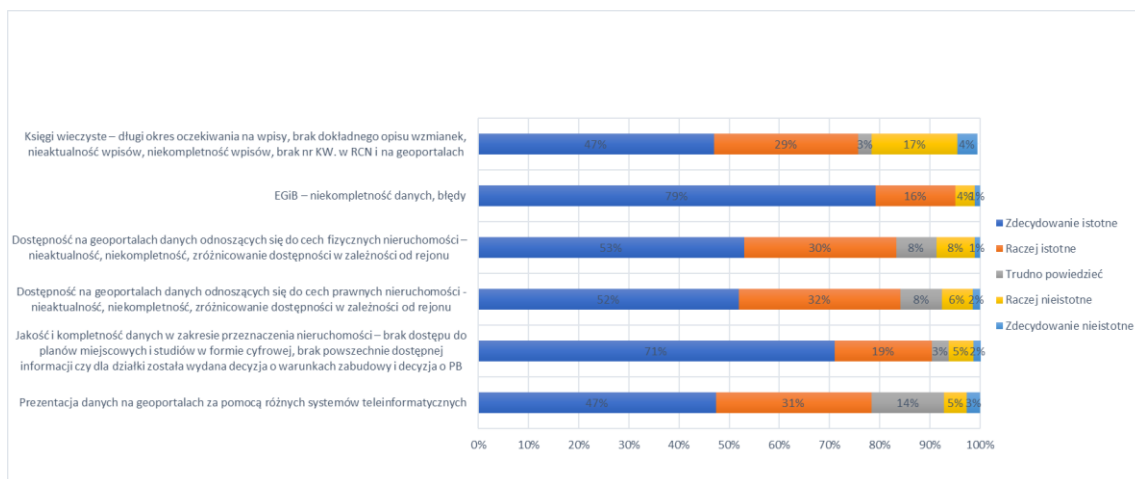
Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

Rzeczoznawcy negatywnie ocenili obecnie obowiązujący system oceny pracy rzeczoznawcy majątkowego – 28% osób wskazało, iż zdecydowanie nie funkcjonuje on dobrze, a 27% wskazało, że raczej nie funkcjonuje dobrze (łącznie 55%). Tylko 1% osób zdecydowanie zgodziło się, że obowiązujący system oceny pracy rzeczoznawcy majątkowego funkcjonuje dobrze, a 16% osób wybrało odpowiedź raczej tak. Dość dużo ankietowanych wybrało

odpowieź trudno powiedzieć, można przypuszczać, że z powodu braku wiedzy w tym temacie. Ankietowani nie zgodzili się ze stwierdzeniem, że stosowane w praktyce kary dyscyplinarne są zbyt łagodne (34% odpowiedziało raczej nie, 17% zdecydowanie nie – łącznie 51%). Odmiennego zdania było tylko 5% osób (2% odpowiedziało zdecydowanie tak, 3% raczej tak). Bardzo dużo ankietowanych wybrało odpowiedź trudno powiedzieć, można przypuszczać, że z powodu braku wiedzy w tym temacie. Zdania co do funkcjonowania Komisji Arbitrażowej były podzielone. Ze stwierdzeniem: Komisja Arbitrażowa oceniająca operat szacunkowy powinna odnosić się także do poziomu określonej wartości zgodziło się 50% badanych (w tym 26% zdecydowanie), przeciwnego zdania było 36% osób (w tym 16% zdecydowanie). Podobny rozkład odpowiedzi wystąpił przy pytaniu czy opinia Komisji Arbitrażowej powinna zawierać określenie wartości nieruchomości. 43% osób zgodziło się z tym stwierdzeniem, w tym 23% zdecydowanie. Przeciwnego zdania było 40% badanych, w tym 23% wybrało odpowiedź zdecydowanie nie.

Kolejna sekcja pytań odnosiła się do wpływu na dokładność wycen czynników związanych z przepływem informacji. Składała się z trzech pytań, z których pierwsze dotyczyło problemów związanych z dostępem do informacji o nieruchomościach. Respondenci zostali zapytani na ile istotne dla procesu i dokładności wyceny są według nich wymienione problemy.

Rys. 29. Na ile istotne dla procesu i dokładności wyceny są według Pana/Pani poniższe problemy z dostępem do informacji o nieruchomościach?



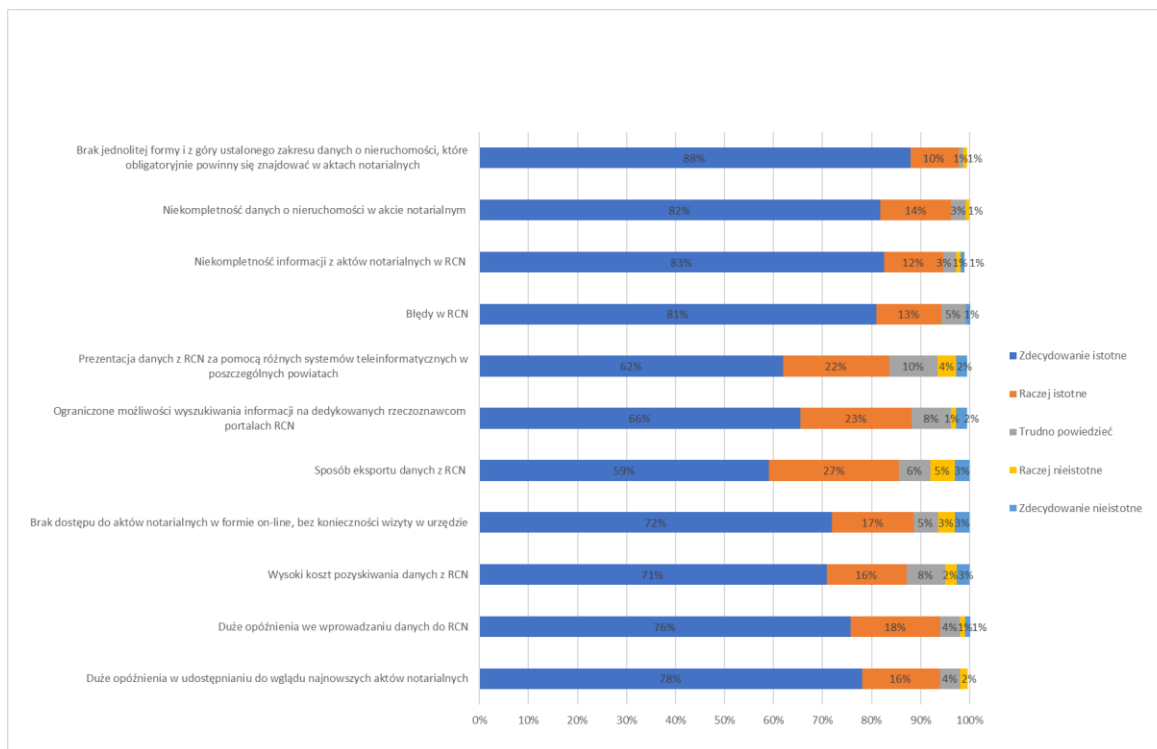
Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

Ankietowani byli zgodni co do tego, że problemy z dostępem do informacji o nieruchomościach mają bardzo duży wpływ na dokładność wycen.

- 47% uznało problemy istniejące w obszarze ksiąg wieczystych – długi okres oczekiwania na wpisy, brak dokładnego opisu wzmianek, nieaktualność wpisów, niekompletność wpisów, brak nr księgi wieczystej w rejestrze cen nieruchomości i na geoportalach – za zdecydowanie istotne, a 29% za raczej istotne (łącznie 76%). 17% uznało te kwestię za raczej nieistotną, a 4% za zdecydowanie nieistotną.
- Aż 79% rzeczoznawców wskazało niekompletność danych (np. brak pow. użytkowej budynku, roku budowy obiektu), błędy w ewidencji gruntów i budynków jako zdecydowanie istotne, a 16% za raczej istotne (łącznie 95%). Odmiennego zdania było tylko 5% ankietowanych (4% wybrało odpowiedź raczej nieistotne, 1% zdecydowanie nieistotne).
- Dostępność na geoportalach danych odnoszących się do cech fizycznych nieruchomości (m. in. kształt działki, dostęp do drogi, sieci infrastruktury technicznej, sposobu zagospodarowania terenu) – nieaktualność, niekompletność, zróżnicowanie dostępności w zależności od rejonu jako istotnie wpływające na dokładność wyceny wskazało 83% osób (53% wybrało odpowiedź zdecydowanie istotne, a 30% raczej istotne). Odmiennego zdania było 9% osób, w tym tylko 1% wybrało odpowiedź zdecydowania nieistotne.
- Dostępność na geoportalach danych odnoszących się do cech prawnych nieruchomości (m. in. objęcie formami ochrony przyrody, rejestrem i ewidencją zabytków) – nieaktualność, niekompletność, zróżnicowanie dostępności w zależności od rejonu jako istotnie wpływające na dokładność wyceny wskazało 84% osób (52% wybrało odpowiedź zdecydowanie istotne, a 32% raczej istotne). Odmiennego zdania było 8% osób, w tym tylko 2% wybrało odpowiedź zdecydowania nieistotne.
- Problem związany z jakością i kompletnością danych w zakresie przeznaczenia nieruchomości – brak dostępu do planów miejscowych i studiów w formie cyfrowej, brak powszechnie dostępnej informacji czy dla działki została wydana decyzja o warunkach zabudowy i decyzja o PB – jako zdecydowanie istotny wskazało 71% ankietowanych, a 19% jako raczej istotny (łącznie 90% osób). 5% uznało te kwestię za raczej nieistotną, a 2% za zdecydowanie nieistotną.
- Problem prezentacji danych na geoportalach za pomocą różnych systemów teleinformatycznych jako zdecydowanie istotny dla dokładności wyceny uznało 47% ankietowanych, a jako raczej istotny 31% (łącznie 78%). Odmiennego zdania było 8% badanych. 14% wybrało odpowiedź trudno powiedzieć.

Drugie z pytań w tej sekcji dotyczyło problemów z dostępem do informacji o cenach. Respondenci zostali zapytani na ile istotne dla procesu i dokładności wyceny są według nich wymienione problemy w tym obszarze.

Rys. 30. Na ile istotne dla procesu i dokładności wyceny są według Pana/Pani poniższe problemy z dostępem do informacji o cenach?



Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

Ponad 80% ankietowanych za zdecydowanie istotne uznało następujące problemy:

- Brak jednolitej formy i z góry ustalonego zakresu danych o nieruchomości, które obligatoryjnie powinny się znajdować w aktach notarialnych – 88% (10% uznało ten problem za raczej istotny).
- Niekompletność danych o nieruchomości w akcie notarialnym (np. brak informacji nt. stanu technicznego budynku, kształtu działki, sposobu zagospodarowania, przeznaczenia w MPZP, wydania decyzji o warunkach zabudowy itp.) – 82% (14% uznało ten problem za raczej istotny).
- Niekompletność informacji z aktów notarialnych w Rejestrze Cen Nieruchomości (niewpisywanie części ważnych informacji znajdujących się w aktach notarialnych, np. powiązanie stron, opodatkowanie VAT, opóźniona płatność lub płatność w ratach) – 83% (12% uznało ten problem za raczej istotny).

- Błędy w Rejestrze Cen Nieruchomości – 81% (13% uznało ten problem za raczej istotny).

Ponad 70% ankietowanych za zdecydowanie istotne uznało następujące problemy:

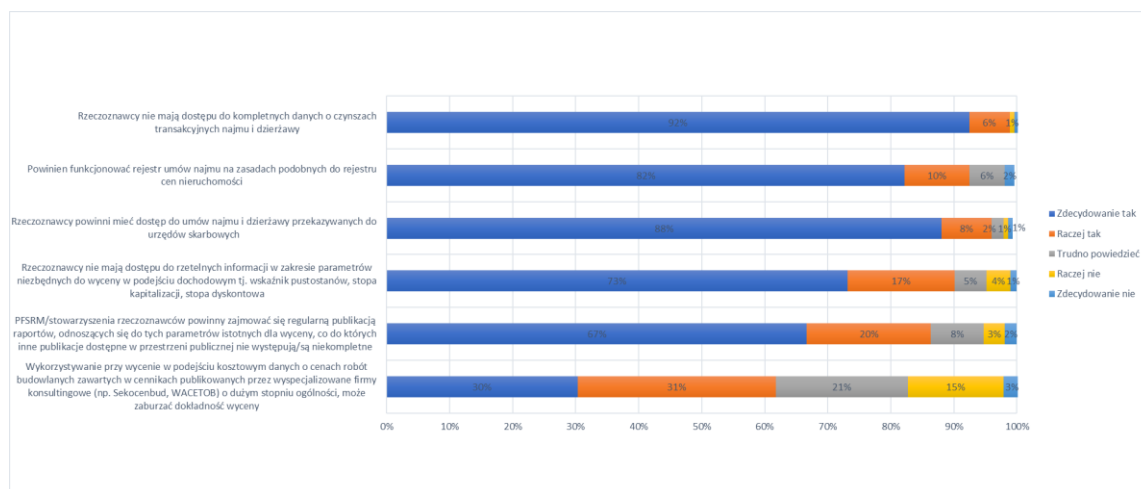
- Brak dostępu do aktów notarialnych w formie on-line, bez konieczności wizyty w urzędzie – 72% (17% uznało ten problem za raczej istotny).
- Wysoki koszt pozyskiwania danych z RCN – 71% (16% uznało ten problem za raczej istotny).
- Duże opóźnienia we wprowadzaniu danych do RCN – 76% (18% uznało ten problem za raczej istotny).
- Duże opóźnienia w udostępnianiu do wglądu najnowszych aktów notarialnych – 78% (16% uznało ten problem za raczej istotny).

Nieco mniej istotne dla badanych okazały się problemy związane z:

- Prezentacją danych z RCN za pomocą różnych systemów teleinformatycznych w poszczególnych powiatach – jako zdecydowanie istotny problem to stwierdzenie uznało 62% ankietowanych, a 22% za raczej istotny (łącznie 84%). Odmiennego zdania było jedynie 6% badanych.
- Ograniczone możliwości wyszukiwania informacji na dedykowanych rzeczoznawcom portalach RCN (np. brak opcji wyboru wielokrotnego – kilku gmin czy kilku rodzajów nieruchomości, niewyszukiwanie żadnych informacji w przypadku wyboru zbyt wielu ograniczeń itp.) – jako zdecydowanie istotny problem to stwierdzenie uznało 66% ankietowanych, a 23% za raczej istotny (łącznie 89%). Odmiennego zdania było jedynie 3% badanych.
- Sposób eksportu danych z RCN (m. in. mała czytelność plików, duża liczba kolumn, powtarzające się informacje, eksport jednej transakcji do kilku wierszy) – jako zdecydowanie istotny problem to stwierdzenie uznało 59% ankietowanych, a 27% za raczej istotny (łącznie 86%). Odmiennego zdania było 8% badanych.

Ostatnie pytanie z tej sekcji dotyczyło problemów z pozyskaniem informacji o pozostałych parametrach (innych niż nieruchomości i ceny) istotnych dla wyceny – m. in. czynszów najmu i dzierżawy oraz innych parametrów niezbędnych do wyceny w podejściu dochodowym. Ankietowani zostali zapytani na ile zgadzają się ze wskazanymi w ankiecie stwierdzeniami.

Rys. 31. W kwestii dostępności informacji o pozostałych parametrach istotnych dla wyceny, czy zgadza się Pani/Pan ze stwierdzeniem?



Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

Rzeczoznawcy zauważają, że pozyskanie informacji potrzebnych, przede wszystkim, do wyceny w podejściu dochodowym jest problematyczne i ma wpływ na dokładność wycen.

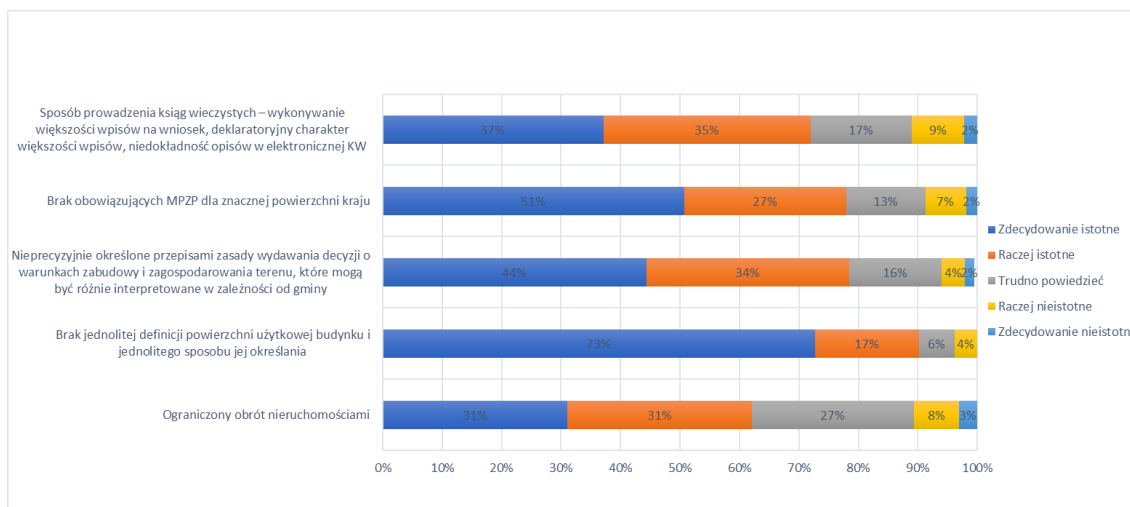
- Aż 92% ankietowanych zdecydowanie zgadza się ze stwierdzeniem, że rzeczoznawcy nie mają dostępu do kompletnych danych o czynszach transakcyjnych najmu i dzierżawy, 6% wybrało odpowiedź raczej tak (łącznie 98%).
- 82% badanych zdecydowanie zgadza się, że powinien funkcjonować rejestr umów najmu na zasadach podobnych do rejestru cen nieruchomości, a 10% raczej się zgadza (łącznie 92%).
- Aż 88% ankietowanych zdecydowanie zgadza się ze stwierdzeniem, że rzeczoznawcy powinni mieć dostęp do umów najmu i dzierżawy przekazywanych do urzędów skarbowych, 8% osób wskazało na odpowiedź raczej tak (łącznie 96%).
- Podobna liczba osób (91%) zgadza się, że rzeczoznawcy nie mają dostępu do rzetelnych informacji w zakresie parametrów niezbędnych do wyceny w podejściu dochodowym, takich jak: wskaźnik pustostanów, stopa kapitalizacji, stopa dyskontowa, przy czym 73% ankietowanych zgadza się zdecydowanie, a 17% raczej.

Na pytanie, czy w związku ze zidentyfikowanymi powyżej problemami PFSRM/stowarzyszenia rzeczoznawców powinny zajmować się regularną publikacją raportów, odnoszących się do tych parametrów istotnych dla wyceny, co do których inne publikacje dostępne w przestrzeni publicznej nie występują/są niekompletne, twierdząco odpowiedziało 87% badanych, przy czym 67% osób wybrało odpowiedź zdecydowanie tak, a 20% raczej tak. W kwestii czy wykorzystywanie przy wycenie w podejściu kosztowym

danych o cenach robót budowlanych zawartych w cennikach publikowanych przez wyspecjalizowane firmy konsultingowe (np. Sekocenbud, WACETOB) o dużym stopniu ogólności, może zaburzać dokładność wyceny, rzeczoznawcy byli nieco bardziej podzieleni, niemniej większość, 61% osób zgodziło się z tym stwierdzeniem, 30% zdecydowanie, 31% raczej. Odmiennego zdania było 18% ankietowanych, przy czym tylko 3% wybrało odpowiedź zdecydowanie nie. Stosunkowo dużo, bo 21% respondentów wybrało odpowiedź trudno powiedzieć, co może wynikać z tego, że część rzeczoznawców nie wykonuje wycen w podejściu kosztowym.

Ostatnia część ankiety dla rzeczoznawców niebędących biegłymi odnosiła się do pozostałych czynników istotnych dla procesu i dokładności wyceny. W pierwszym pytaniu z tej sekcji respondenci zostali zapytani na ile istotne dla procesu i dokładności wyceny są według nich problemy o charakterze ogólnym, a więc nie wprost powiązane z wyceną, z którymi boryka się rynek nieruchomości.

Rys. 32. Na ile istotne dla procesu i dokładności wyceny są według Pana/Pani ogólne obszary problemowe, z którymi boryka się rynek nieruchomości takie jak?



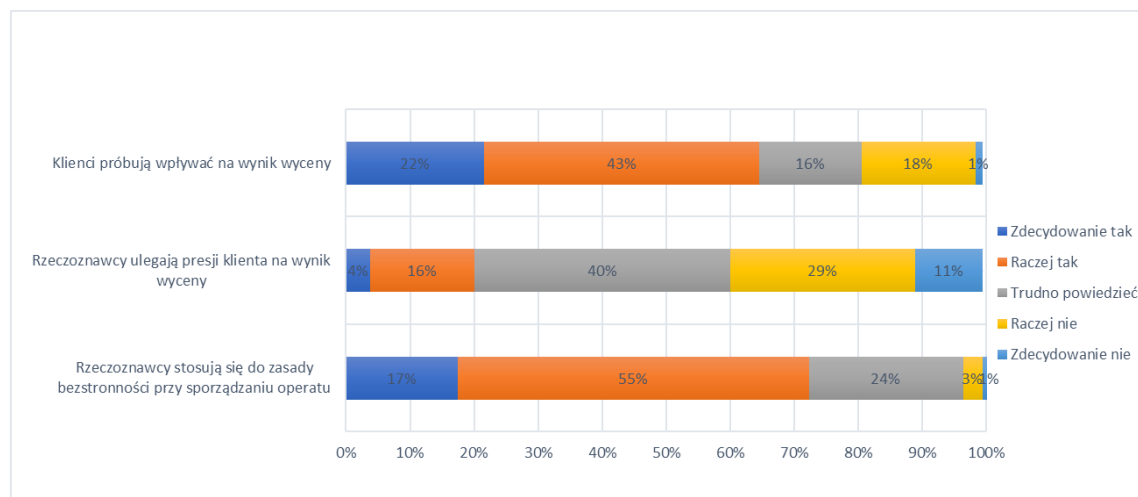
Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

Jako najbardziej istotny problem o charakterze ogólnym ankietowani uznali brak jednolitej definicji powierzchni użytkowej budynku i jednolitego sposobu jej określania – 73% uznało tę kwestię za zdecydowanie istotną, a 17% za raczej istotną (łącznie 90%). Tylko 4% uznało ten problem za raczej nieistotny. Ponad połowa osób (51%) uznało za zdecydowanie istotny problem brak obowiązujących MPZP dla znacznej powierzchni kraju, a kolejne 27% badanych wskazało to jako raczej istotne (łącznie 78%). Tylko 9% miało odmienne zdanie, w tym 2% wybrało odpowiedź zdecydowanie nieistotne. Nieprecyzyjnie określone przepisami

zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które mogą być różnie interpretowane w zależności od gminy za istotne uznało także 78% ankietowanych, przy czym 44% za zdecydowanie istotne, a 34% za raczej istotne. Tylko 6% osób miało odmienne zdanie (4% wskazało odpowiedź raczej nieistotne, 2% zdecydowanie nieistotne). Nieco mniej badanych, bo 72%, wskazało, że istotnym problemem dla dokładności wyceny jest sposób prowadzenia ksiąg wieczystych – wykonywanie większości wpisów na wniosek, (co przekłada się na nieaktualność danych), deklaratoryjny charakter większości wpisów (co przekłada się na niekompletność danych), niedokładność opisów w elektronicznej księdze wieczystej (np. w przypadku służebności). 37% osób uznało tę kwestię za zdecydowanie istotną, a 35% za raczej istotną. 9% osób miało odmienne zdanie, 2% zdecydowanie. 17% wybrało odpowiedź trudno powiedzieć. Co interesujące, spośród wymienionych problemów, najmniej osób za istotne dla dokładności wyceny uznało ograniczony obrót nieruchomości. Po 31% ankietowanych uznało ten problem za zdecydowanie istotny i raczej istotny (łącznie 62%). 11% było odmiennego zdania, w tym 3% wybrało odpowiedź zdecydowanie nieistotne. Bardzo dużo osób, bo 27%, wybrało odpowiedź trudno powiedzieć.

Kolejne pytanie z tej sekcji dotyczyło kwestii związanych z etyką zawodową. Zapytano ankietowanych na ile zgadzają się z poniższymi stwierdzeniami.

Rys. 33. W odniesieniu do kwestii etyki zawodowej, czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem?



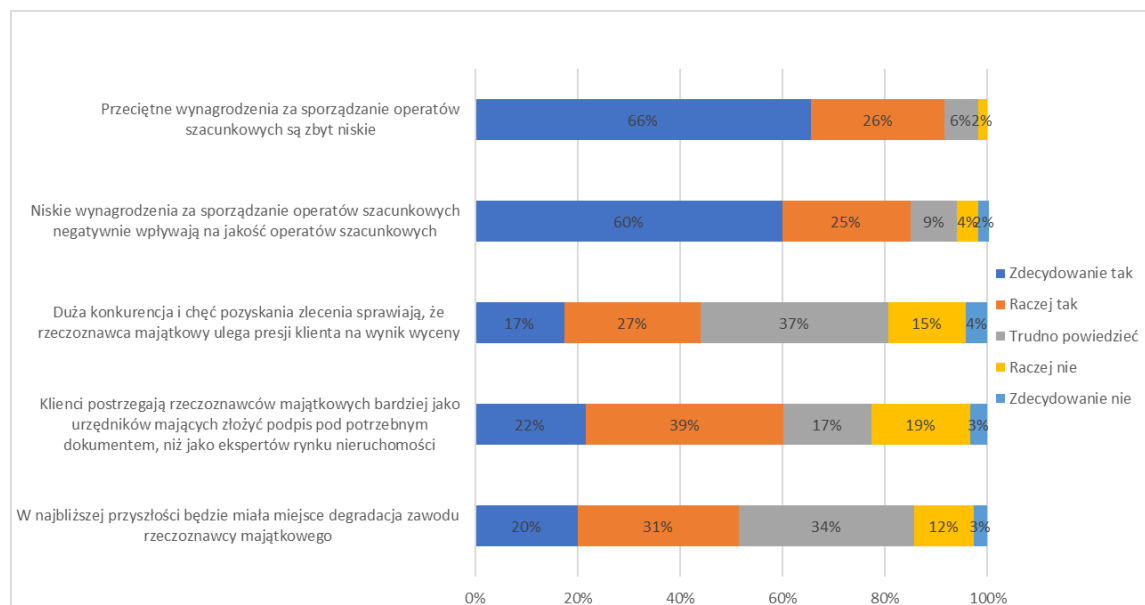
Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

Z powyższego wykresu wynika, że ankietowani unikali jednoznacznych odpowiedzi na zadane pytania, niewspółmiernie mało w stosunku do innych pytań padło odpowiedzi zdecydowanie tak i zdecydowanie nie. Wyraźnie duży jest też odsetek odpowiedzi trudno

powiedzieć w przypadku wszystkich stwierdzeń. Ankietowani raczej zgodzili się, że klienci próbują wpływać na wynik wyceny (43%), a 22% osób zgodziło się zdecydowanie (łącznie 65%). Odmiennego zdania było 19% badanych, przy czym tylko 1% odpowiedziało zdecydowanie nie. Respondenci w większości (72%) zgodzili się, że stwierdzeniem, że rzeczoznawcy stosują się do zasady bezstronności przy sporządzaniu operatu, przy czym tylko 17% zgodziło się zdecydowanie. Odmiennego zdania było tylko 4% osób, ale 24% badnych wybrało odpowiedź trudno powiedzieć. Z kolei w przypadku pytania o to czy rzeczoznawcy ulegają presji klienta na wynik wyceny, dominującą odpowiedzią (40%) było trudno powiedzieć. Również 40% osób nie zgodziło się z tym stwierdzeniem, w tym 11% zdecydowanie. Odmiennego zdania było 20% badanych, przy czym tylko 4% wskazało, że ich zdaniem rzeczoznawcy zdecydowanie ulegają presji klienta na wynik wyceny.

Ostatnie pytanie obejmujące wszystkich czynnie wykonujących zawód rzeczoznawców majątkowych związane było z kwestią wynagrodzeń za sporządzane operaty szacunkowe. Zapytano ankietowanych na ile zgadzają się z poniższymi stwierdzeniami.

Rys. 34. W odniesieniu do kwestii wynagrodzeń, czy zgadza się Pani/Pan ze stwierdzeniem?



Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

Rzeczoznawcy majątkowi byli zgodni co do tego, że przeciętne wynagrodzenia za sporządzanie operatów szacunkowych są zbyt niskie, a niskie wynagrodzenia za sporządzanie operatów szacunkowych negatywnie wpływają na ich jakość. Z pierwszym stwierdzeniem zgodziło się 92% badanych, w tym 66% zdecydowanie. Odmiennego zdania było tylko 2% osób, które wybrały odpowiedź raczej nie. Z drugim stwierdzeniem zgodziło się 85%

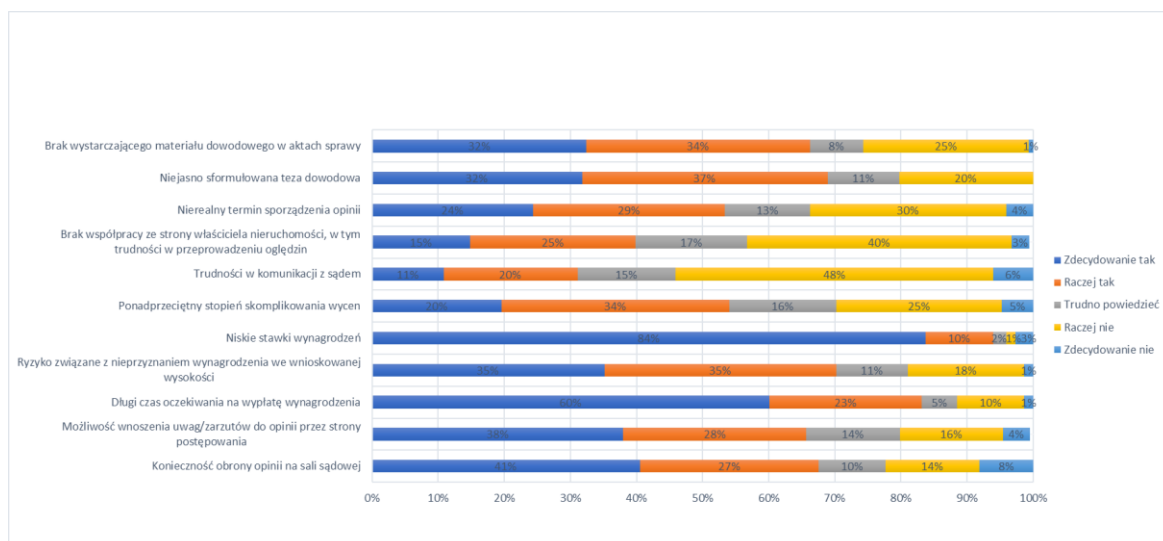
badanych, w tym 60% zdecydowanie. Odmiennego zdania było 6% osób, z których odpowiedź zdecydowanie nie wybrało 2%. Większość badanych (61%) zgodziło się, że klienci postrzegają rzeczoznawców majątkowych bardziej jako urzędników mających złożyć podpis pod potrzebnym dokumentem, niż jako ekspertów rynku nieruchomości, 22% zdecydowanie, 39% raczej. Odpowiedź raczej nie wybrało z kolei 19% osób, a zdecydowanie nie 3% (łącznie 22%). W odpowiedzi na pozostałe dwa pytania:

- duża konkurencja i chęć pozyskania zlecenia sprawiają, że rzeczoznawca majątkowy ulega presji klienta na wynik wyceny,
- w najbliższej przyszłości będzie miała miejsce degradacja zawodu rzeczoznawcy majątkowego,

dominowała odpowiedź trudno powiedzieć – wybrało ją odpowiednio 37% i 34% ankietowanych. Z tym, że duża konkurencja i chęć pozyskania zlecenia sprawiają, że rzeczoznawca majątkowy ulega presji klienta na wynik wyceny zgodziło się 44% osób, w tym 17% zdecydowanie. 15% badanych wybrało odpowiedź raczej nie, a 4% zdecydowanie nie (łącznie 19%). 51% osób zgadza się, że w najbliższej przyszłości będzie miała miejsce degradacja zawodu rzeczoznawcy majątkowego, w tym 20% zdecydowanie. Odmiennego zdania było 15% ankietowanych, w tym 3% wybrało odpowiedź zdecydowanie nie.

Ostatnie pytanie było skierowane wyłącznie do rzeczoznawców majątkowych pełniących aktualnie funkcję biegłego sądowego. Odpowiedziało na nie 148 osób, co stanowi 56% wszystkich badanych. Biegli zostali zapytani o dodatkowe problemy wpływające na proces wyceny nieruchomości, które występują przy wycenach wykonywanych na zlecenie sądu. Zapytano ankietowanych na ile zgadzają się z poniższymi stwierdzeniami.

Rys. 35. Czy zgadza się Pani/Pan, że przy wycenach na zlecenie sądu występują dodatkowe czynniki, które wpływają na proces wyceny nieruchomości takie jak?



Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

Czynnikiem, który w ocenie ankietowanych zdecydowanie wpływa na proces wyceny nieruchomości na zlecenie sądu są niskie stawki wynagrodzeń. Wskazało na to 84% ankietowanych, kolejne 10% raczej się z tym stwierdzeniem zgadza. W dalszej kolejności za istotny respondenci uznali długi czas oczekiwania na wypłatę wynagrodzenia (83%), z czego 60% osób wybrało odpowiedź zdecydowanie tak, a 23% raczej tak. Przeciwnego zdania było 11% ankietowanych, w tym tylko 1% wybrało odpowiedź zdecydowanie nie. Biegli zgodzili się ponadto, że przy wycenach sądowych występują takie czynniki problemowe jak:

- Brak wystarczającego materiału dowodowego w aktach sprawy – 66%, w tym 32% osób wybrało odpowiedź zdecydowanie tak, a 34% raczej tak, przy czym odmiennego zdania było 26% badanych, choć tylko 1% wybrało odpowiedź zdecydowanie nie.
- Niejasno sformułowana teza dowodowa – 69%, w tym 32% osób wybrało odpowiedź zdecydowanie tak, a 37% raczej tak, odmiennego zdania było 20% badanych, wszyscy wybrali odpowiedź raczej nie.
- Ryzyko związane z nieprzyznaniem wynagrodzenia we wnioskowanej wysokości – 70%, w tym po 35% osób wybrało odpowiedź zdecydowanie tak i raczej tak, odmiennego zdania było 19% badanych, choć tylko 1% wybrało odpowiedź zdecydowanie nie.
- Możliwość wnoszenia uwag/zarzutów do opinii przez strony postępowania – 66%, w tym 38% osób wybrało odpowiedź zdecydowanie tak, a 28% raczej tak, przy czym

odmiennego zdania było 20% badanych, w tym 4% wybrało odpowiedź zdecydowanie nie.

- Konieczność obrony opinii na sali sądowej – 68%, w tym 24% osób wybrało odpowiedź zdecydowanie tak, a 29% raczej tak, przy czym odmiennego zdania było 22% badanych, w tym 8% wybrało odpowiedź zdecydowanie nie.

Za nieco mniej istotne rzeczoznawcy uznali następujące problemy:

- Nierealny termin sporządzenia opinii – 53%, w tym 24% osób wybrało odpowiedź zdecydowanie tak, a 29% raczej tak, przy czym odmiennego zdania było aż 34% badanych, w tym 4% wybrało odpowiedź zdecydowanie nie.
- Ponadprzeciętny stopień skomplikowania wycen – 54%, w tym 20% osób wybrało odpowiedź zdecydowanie tak, a 34% raczej tak, przy czym odmiennego zdania było aż 30% badanych, w tym 5% wybrało odpowiedź zdecydowanie nie.

Ponadto biegli uznali, że takie czynniki jak brak współpracy ze strony właściciela nieruchomości, w tym trudności w przeprowadzeniu oględzin oraz trudności w komunikacji z sądem mają niewielki wpływ na proces wyceny nieruchomości na zlecenie sądu. W odniesieniu do pierwszej kwestii, 43% badanych nie zgodziło się z tym stwierdzeniem, 40% raczej, a 3% zdecydowanie. Przeciwnego zdania było 40% ankietowanych, przy czym 15% wybrało odpowiedź zdecydowanie tak, a 25% raczej tak. 17% wskazało na odpowiedź trudno powiedzieć. W odniesieniu do trudności komunikacji z sądem, aż 54% respondentów nie zauważa tego problemu, przy czym 48% osób wskazało na odpowiedź raczej nie, a tylko 6% na zdecydowanie nie. Odmiennego zdania jest 31% ankietowanych, wśród których 11% zdecydowanie zgadza się z tym stwierdzeniem, a pozostałe 20% raczej się zgadza. 15% wskazało na odpowiedź trudno powiedzieć.

5.4. Statystyki opisowe

Część merytoryczną badania ankietowego można podzielić na cztery zasadnicze sekcje, w zależności od rodzaju czynników wpływających na dokładność wycen nieruchomości. Są to:

- czynniki formalno-prawne – 21 kwestii problemowych zawartych w pięciu pytaniach,
- czynniki związane z przepływem informacji – 23 kwestie problemowe zawarte w trzech pytaniach,
- czynniki pozostałe – 13 kwestii problemowych zawartych w trzech pytaniach,
- czynniki występujące przy wycenach na zlecenie sądu – 11 kwestii problemowych zawartych w jednym pytaniu.

W sumie zapytano ankietowanych o 68 kwestii problemowych, przy czym osoby pełniące funkcję biegłego odnosili się do wszystkich z nich, a pozostali rzeczoznawcy do 57. Wyniki badania opisano pod kątem tego ile osób zauważa wszystkie kwestie problemowe w obrębie danego pytania oraz danej sekcji, a ile osób nie zauważa ich wcale. Za zauważanie problemu uznano wybranie odpowiedzi: zdecydowanie tak, raczej tak, zdecydowanie istotne, raczej istotne, a w przypadku kilku pytań, zadanych w sposób odwrotny odpowiedzi zdecydowanie nie i raczej nie⁵¹. Wyniki przedstawiono w poniższych tabelach.

Tab. 15. Stopień zauważalności wszystkich i żadnych kwestii problemowych przez pojedynczego ankietowanego w obrębie poszczególnych pytań w sekcji dotyczącej czynników formalno-prawnych

	Czynniki formalno-prawne				
	Przepisy prawa	Opracowania metodyczne	Kształceni e kandydató w	Doskonaleni e zawodowe	Odpowiedzialno ść zawodowa
Procent osób, które zauważają wszystkie problemy	19%	28%	7%	16%	2%
Procent osób, które nie zauważają żadnego problemu	8%	9%	2%	10%	23%

Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

⁵¹ Pytania sformułowane w sposób odwrotny:

- 1) W odniesieniu do kwestii kształcenia przyszłych rzeczoznawców majątkowych: czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem: zakres wiedzy zdobywanej podczas studiów podyplomowych jest wystarczający do realizacji wszystkich uprawnień nabywanych przez rzeczoznawcę po zdaniu egzaminu państwowego oraz praktyki zawodowe trwają dostatecznie długo, a liczba sporządzanych w ich trakcie operatów szacunkowych jest wystarczająca.
- 2) W odniesieniu do kwestii doskonalenia zawodowego rzeczoznawców majątkowych, czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem: dostępne szkolenia odpowiadają zakresowi poszukiwanej wiedzy.
- 3) W odniesieniu do kwestii odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych: czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem: obecnie obowiązujący system oceny pracy rzeczoznawcy majątkowego funkcjonuje dobrze.
- 4) W odniesieniu do kwestii etyki zawodowej, czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem: rzeczoznawcy stosują się do zasady bezstronności przy sporządzaniu operatu.

Zdecydowanie najczęściej respondentów zauważa wszystkie podniesione w ankiecie problemy związane z opracowaniami metodycznymi (28%), w dalszej kolejności związane z przepisami prawa (19%) i doskonaleniem zawodowym (16%). Z kolei w odniesieniu do kształcenia kandydatów, tylko 2% z 264 rzeczoznawców majątkowych nie zauważa żadnych kwestii problemowych.

Tab. 16. Stopień zauważalności wszystkich i żadnych kwestii problemowych przez pojedynczego ankietowanego w obrębie poszczególnych pytań w sekcji dotyczącej czynników związanych z przepływem informacji

	Czynniki związane z przepływem informacji		
	Informacje o nieruchomościach	Informacje o cenach	Informacje o pozostałych parametrach
Procent osób, które zauważają wszystkie problemy	58%	61%	53%
Procent osób, które nie zauważają żadnego problemu	2%	0%	0%

Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

Bardzo duża grupa respondentów zauważa wszystkie podniesione w ankiecie problemy dotyczące czynników związanych z przepływem informacji. Najwięcej respondentów zauważa wszystkie podniesione w ankiecie problemy związane z informacjami o cenach (61%), tylko nieco mniej związane z informacjami o nieruchomościach (58%). W odniesieniu do problemów z dostępem do informacji o nieruchomościach, tylko 2% osób nie zauważa żadnych kwestii problemowych, w pozostałych kwestiach nikt nie udzielił takiej odpowiedzi.

Tab. 17. Stopień zauważalności wszystkich i żadnych kwestii problemowych przez pojedynczego ankietowanego w obrębie poszczególnych pytań w sekcji dotyczącej pozostałych czynników

	Pozostałe czynniki		
	Rynek nieruchomości	Etyka zawodowa	Wynagrodzenia rzeczoznawców
Procent osób, które zauważają wszystkie problemy	47%	2%	23%

	Pozostałe czynniki		
	Rynek nieruchomości	Etyka zawodowa	Wynagrodzenia rzeczoznawców
Procent osób, które nie zauważają żadnego problemu	3%	34%	2%

Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

Zdecydowanie najwięcej respondentów zauważa wszystkie podniesione w ankiecie problemy związane z rynkiem nieruchomości (47%), w dalszej kolejności związane z wynagrodzeniem za operaty szacunkowe (23%). Z kolei w odniesieniu do etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych, aż 34% osób nie zauważa żadnych kwestii problemowych.

Tab. 18. Stopień zauważalności wszystkich i żadnych kwestii problemowych przez pojedynczego ankietowanego w obrębie poszczególnych sekcji pytań

	Czynniki formalno-prawne (1)	Czynniki związane z przepływem informacji (2)	Pozostałe czynniki (3)	Suma (1, 2, 3)	Dodatkowe czynniki przy wycenach dla sądu (4)	Suma (1, 2, 3, 4)
Procent osób, które zauważają wszystkie problemy	0%	11%	0%	0%	0%	0%
Procent osób, które nie zauważają żadnego problemu	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

Brak jest respondentów, którzy zauważają wszystkie problemy w obrębie danej sekcji czynników, jak i ogółem, jak również osób, które nie zauważają żadnego problemu. Wyjątek stanowi sekcja czynników związanych z przepływem informacji – aż 11% ankietowanych zauważa wszystkie podniesione w kwestionariuszu kwestie problemowe.

W poniższej tabeli przedstawiono statystyki opisowe odnoszące się do sumy odpowiedzi poszczególnych respondentów w obrębie poszczególnych sekcji pytań oraz całej ankiety, świadczących o zauważaniu problemu.

Tab. 19. Statystyki opisowe analizowanych zmiennych

	Czynniki formalno-prawne (1)	Czynniki związane z przepływem informacji (2)	Pozostałe czynniki (3)	Suma (1, 2, 3)	Dodatkowe czynniki przy wycenach dla sądu (4)	Suma (1, 2, 3, 4)
Średnia	11	20	8	7	40	47
Mediana	11	22	8	7	41	47
Odchylenie standardowe	3,22	3,01	2,44	2,59	6,39	7,95
Współczynnik zróżnicowania	28%	15%	30%	37%	16%	17%
Minimum	2	8	0	1	16	21
Maksimum	21	23	13	11	57	68
Licznik	21	23	13	11	57	68

Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

Średnia liczba zauważanych problemów jest największa w przypadku czynników związanych z przepływem informacji. Średnio ankietowani zauważają, aż 20 z 23 wskazanych w kwestionariuszu problemów (89%). Dla pozostałych sekcji średnia jest niższa i wynosi od 55% w przypadku czynników formalno-prawnych do 63% w przypadku dodatkowych czynników występujących przy wycenach dla sądu. Patrząc ogółem, średnio respondenci zauważają 70% kwestii problemowych, natomiast respondenci którzy są biegłymi, z uwzględnieniem dodatkowego pytania o czynniki występujące przy zleceniach sądowych, 69%. Współczynnik zróżnicowania jest porównywalnie wysoki w przypadku odpowiedzi w zakresie czynników formalno-prawnych i pozostałych. Odpowiedzi ankietowanych przeciętnie różnią się od siebie o 30% w przypadku czynników pozostałych i 28% w przypadku czynników formalno-prawnych.

W celu weryfikacji czy istnieje korelacja pomiędzy odpowiedziami na poszczególne pytania przez pojedynczych ankietowanych przeprowadzono analizę korelacji i obliczono współczynnik korelacji liniowej r -Pearsona. Wyniki analizy okazały się w niektórych

przypadkach istotne statystycznie. Zauważono dodatnią, bardzo silną, powyżej 0,7 korelację, pomiędzy odpowiedziami na następujące pytania:

- czy zgadza się Pani/Pan, że przy wycenach na zlecenie sądu występuje dodatkowy czynnik, jaki wpływa na proces wyceny nieruchomości w postaci możliwości wnoszenia uwag/zarzutów do opinii przez strony postępowania oraz czy zgadza się Pani/Pan, że przy wycenach na zlecenie sądu występuje dodatkowy czynnik, który wpływa na proces wyceny nieruchomości w postaci konieczności obrony opinii na sali sądowej ($r = 0,7184$, $p\text{-val} = 0,0000$);

Zauważono dodatnią, silną, – rzędu 0,5-0,7 korelację, pomiędzy odpowiedziami na następujące pytania:

- na ile istotny dla procesu i dokładności jest według Pana/Pani po problem z dostępnością na geoportalach danych odnoszących się do cech prawnych nieruchomości – nieaktualność, niekompletność, zróżnicowanie dostępności w zależności od rejonu oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem z dostępnością na geoportalach danych odnoszących się do cech fizycznych nieruchomości – nieaktualność, niekompletność, zróżnicowanie dostępności w zależności od rejonu ($r = 0,6902$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem niekompletności informacji z aktów notarialnych w RCN oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem braku jednolitej formy i z góry ustalonego zakresu danych o nieruchomości, które obligatoryjnie powinny się znajdować w aktach notarialnych ($r = 0,6235$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- czy zgadza się Pani/Pan, że przy wycenach na zlecenie sądu występuje problem z brakiem wystarczającego materiału dowodowego w aktach sprawy oraz czy zgadza się Pani/Pan, że przy wycenach na zlecenie sądu występuje problem z niejasno sformułowaną tezą dowodową ($r = 0,5854$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problemy dużych opóźnień w udostępnianiu do wglądu najnowszych aktów notarialnych oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem z dużymi opóźnieniami we wprowadzaniu danych do RCN ($r = 0,5735$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem związany z ograniczonymi możliwościami wyszukiwania informacji na dedykowanych rzeczoznawcom portalach RCN oraz na ile istotny dla procesu i

dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem sposobu eksportu danych z RCN ($r = 0,5163$, $p\text{-val} = 0,0000$);

- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem z niekompletnością danych o nieruchomości w akcie notarialnym oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem braku jednolitej formy i z góry ustalonego zakresu danych o nieruchomości, które obligatoryjnie powinny się znajdować w aktach notarialnych ($r = 0,5100$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem z prezentacją danych z RCN za pomocą różnych systemów teleinformatycznych w poszczególnych powiatach oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem związany z ograniczonymi możliwościami wyszukiwania informacji na dedykowanych rzeczoznawcom portalach RCN ($r = 0,5046$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- czy zgadza się Pani/Pan ze stwierdzeniem, że rzeczoznawcy powinni mieć dostęp do umów najmu i dzierżawy przekazywanych do urzędów skarbowych oraz czy zgadza się Pani/Pan ze stwierdzeniem, że powinien funkcjonować rejestr umów najmu na zasadach podobnych do rejestru cen nieruchomości ($r = 0,5154$, $p\text{-val} = 0,0000$);

Zauważono dodatnią, umiarkowaną, wynoszącą od 0,3 do 0,5 korelację, pomiędzy odpowiedziami na następujące pytania:

- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem z dostępnością na geoportalach danych odnoszących się do cech fizycznych nieruchomości – nieaktualność, niekompletność, zróżnicowanie dostępności w zależności od rejonu oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem związany z prezentacją danych na geoportalach za pomocą różnych systemów teleinformatycznych ($r = 0,4905$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem, że opracowania metodyczne publikowane przez PFSRM (tzw. standardy wyceny i noty interpretacyjne) są niekompletne oraz czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem, że istniejące opracowania metodyczne publikowane przez PFSRM są zbyt mało szczegółowe, nie zawierają/zawierają zbyt mało konkretnych rozwiązań i wskazówek praktycznych ($r = 0,4900$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- na ile istotny dla procesu i dokładności jest według Pana/Pani problem z dostępnością na geoportalach danych odnoszących się do cech prawnych nieruchomości – nieaktualność, niekompletność, zróżnicowanie dostępności w zależności od rejonu oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według

Pana/Pani problem związany z prezentacją danych na geoportalach za pomocą różnych systemów teleinformatycznych ($r = 0,4832$, $p\text{-val} = 0,0000$);

- czy zgadza się Pani/Pan, że przy wycenach na zlecenie sądu występuje problem długiego czasu oczekiwania na wypłatę wynagrodzenia oraz czy zgadza się Pani/Pan, że przy wycenach na zlecenie sądu występuje ryzyko związane z nieprzyznaniem wynagrodzenia we wnioskowanej wysokości ($r = 0,4587$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem z prezentacją danych z RCN za pomocą różnych systemów teleinformatycznych w poszczególnych powiatach oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem sposobu eksportu danych z RCN ($r = 0,4345$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem niekompletności informacji z aktów notarialnych w RCN oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem z niekompletnością danych o nieruchomości w akcie notarialnym ($r = 0,4321$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem z dostępnością na geoportalach danych odnoszących się do cech fizycznych nieruchomości – nieaktualność, niekompletność, zróżnicowanie dostępności w zależności od rejonu oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem z jakością i kompletnością danych w zakresie przeznaczenia nieruchomości ($r = 0,4118$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- czy zgadza się Pani/Pan ze stwierdzeniem, że rzeczoznawcy powinni mieć dostęp do umów najmu i dzierżawy przekazywanych do urzędów skarbowych oraz czy zgadza się Pani/Pan ze stwierdzeniem, że rzeczoznawcy nie mają dostępu do kompletnych danych o czynszach transakcyjnych najmu i dzierżawy ($r = 0,4087$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem niekompletności informacji z aktów notarialnych w RCN oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problemy z błędami w RCN ($r = 0,4066$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem nieprecyzyjnie określonych przepisami zasad wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które mogą być różnie interpretowane w zależności od gminy oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według

Pana/Pani problem braku obowiązujących MPZP dla znacznej powierzchni kraju ($r = 0,3982$, $p\text{-val} = 0,0000$);

- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problemy z błędami w RCN oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem z prezentacją danych z RCN za pomocą różnych systemów teleinformatycznych w poszczególnych powiatach ($r = 0,3917$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem, że opracowania metodyczne publikowane przez PFSRM (tzw. standardy wyceny i noty interpretacyjne) są niekompletne oraz czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem, że opracowania metodyczne publikowane przez PFSRM są nieprecyzyjne, mogą być różnie interpretowane przez rzeczoznawców majątkowych ($r = 0,3913$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problemy dużych opóźnień w udostępnianiu do wglądu najnowszych aktów notarialnych oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem z niekompletnością danych o nieruchomości w akcie notarialnym ($r = 0,3851$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- na ile istotny dla procesu i dokładności jest według Pana/Pani problem z dostępnością na geoportalach danych odnoszących się do cech prawnych nieruchomości – nieaktualność, niekompletność, zróżnicowanie dostępności w zależności od rejonu oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem z jakością i kompletnością danych w zakresie przeznaczenia nieruchomości ($r = 0,3746$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problemy dużych opóźnień w udostępnianiu do wglądu najnowszych aktów notarialnych oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem niekompletności informacji z aktów notarialnych w RCN ($r = 0,3733$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem związany z prezentacją danych na geoportalach za pomocą różnych systemów teleinformatycznych oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem z prezentacją danych z RCN za pomocą różnych systemów teleinformatycznych w poszczególnych powiatach ($r = 0,3693$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem, że uregulowania zasad wyceny na gruncie przepisów prawa (UGN, RRM) zawierają metody, których zastosowanie może

zaburzać dokładność wyceny oraz czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem, że uregulowania zasad wyceny na gruncie przepisów prawa (UGN, RRM) zawierają wytyczne, których literalne wypełnienie może zaburzać dokładność wyceny ($r = 0,3681$, $p\text{-val} = 0,0000$);

- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem niekompletności informacji z aktów notarialnych w RCN oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem związany z ograniczonymi możliwościami wyszukiwania informacji na dedykowanych rzeczoznawcom portalach RCN ($r = 0,3677$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem związany z ograniczonymi możliwościami wyszukiwania informacji na dedykowanych rzeczoznawcom portalach RCN oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem z braku jednolitej formy i z góry ustalonego zakresu danych o nieruchomości, które obligatoryjnie powinny się znajdować w aktach notarialnych ($r = 0,3634$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- czy zgadza się Pani/Pan ze stwierdzeniem, że powinien funkcjonować rejestr umów najmu na zasadach podobnych do rejestru cen nieruchomości oraz czy zgadza się Pani/Pan ze stwierdzeniem, że rzeczoznawcy nie mają dostępu do kompletnych danych o czynszach transakcyjnych najmu i dzierżawy ($r = 0,3499$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- czy zgadza się Pani/Pan ze stwierdzeniem, że powinien funkcjonować rejestr umów najmu na zasadach podobnych do rejestru cen nieruchomości oraz czy zgadza się Pani/Pan ze stwierdzeniem, że PFSRM/stowarzyszenia rzeczoznawców powinny zajmować się regularną publikacją raportów, odnoszących się do tych parametrów istotnych dla wyceny, co do których inne publikacje dostępne w przestrzeni publicznej nie występują/są niekompletne ($r = 0,3483$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem z niekompletnością danych o nieruchomości w akcie notarialnym oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem z brakiem dostępu do aktów notarialnych w formie on-line, bez konieczności wizyty w urzędzie ($r = 0,3472$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- czy zgadza się Pani/Pan ze stwierdzeniem, że klienci postrzegają rzeczoznawców majątkowych bardziej jako urzędników mających złożyć podpis pod potrzebnym dokumentem, niż jako ekspertów rynku nieruchomości oraz czy zgadza się Pani/Pan,

że przy wycenach na zlecenie sądu występują trudności w komunikacji z sądem ($r = 0,3455$, $p\text{-val} = 0,0000$);

- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem niekompletności danych w EGIB oraz na ile istotny dla procesu i dokładności jest według Pana/Pani problem z dostępnością na geoportalach danych odnoszących się do cech prawnych nieruchomości – nieaktualność, niekompletność, zróżnicowanie dostępności w zależności od rejonu ($r = 0,3423$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- czy zgadza się Pani/Pan, że przy wycenach na zlecenie sądu występują trudności w komunikacji z sądem oraz czy zgadza się Pani/Pan, że przy wycenach na zlecenie sądu występują problem z brakiem współpracy ze strony właściciela nieruchomości, w tym trudności w przeprowadzeniu oględzin ($r = 0,3418$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem sposobu eksportu danych z RCN oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem z brakiem dostępu do aktów notarialnych w formie on-line, bez konieczności wizyty w urzędzie ($r = 0,3412$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem sposobu prowadzenia ksiąg wieczystych – wykonywanie większości wpisów na wnioski, deklaratoryjny charakter większości wpisów, niedokładność opisów w elektronicznej KW oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem braku jednolitej definicji powierzchni użytkowej budynku i jednolitego sposobu jej określania ($r = 0,3401$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem, że opracowania metodyczne publikowane przez PFSRM (tzw. standardy wyceny i noty interpretacyjne) są niekompletne oraz czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem, że istniejące opracowania metodyczne publikowane przez PFSRM są zbyt mało szczegółowe, nie zawierają/zawierają zbyt mało konkretnych rozwiązań i wskazówek praktycznych ($r = 0,3357$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem, że uregulowania zasad wyceny na gruncie przepisów prawa (UGN, RRM) są nieprecyzyjne, mogą być różnie interpretowane przez rzeczoznawców majątkowych oraz czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem, że istniejące opracowania metodyczne publikowane przez PFSRM (tzw. standardy wyceny i noty interpretacyjne) są nieprecyzyjne, mogą być różnie interpretowane przez rzeczoznawców majątkowych ($r = 0,3340$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem, że istniejące opracowania metodyczne publikowane przez PFSRM są zbyt mało szczegółowe, nie zawierają/zawierają zbyt

- mało konkretnych rozwiązań i wskazówek praktycznych oraz czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem, że zakres wiedzy zdobywanej podczas studiów podyplomowych jest wystarczający do realizacji wszystkich uprawnień nabywanych przez rzeczoznawcę po zdaniu egzaminu państwowego ($r = 0,3307$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem, że zakres wiedzy zdobywanej podczas studiów podyplomowych jest wystarczający do realizacji wszystkich uprawnień nabywanych przez rzeczoznawcę po zdaniu egzaminu państwowego oraz czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem, że praktyki zawodowe trwają dostatecznie długo, a liczba sporządzanych w ich trakcie operatów szacunkowych jest wystarczająca ($r = 0,4180$, $p\text{-val} = 0,0000$);
 - na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem z dużymi opóźnieniami we wprowadzaniu danych do RCN oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem z prezentacją danych z RCN za pomocą różnych systemów teleinformatycznych w poszczególnych powiatach RCN ($r = 0,3340$, $p\text{-val} = 0,0000$);
 - czy zgadza się Pani/Pan, że przy wycenach na zlecenie sądu występuje problem nierealnego terminu na sporządzenie opinii oraz czy zgadza się Pani/Pan, że przy wycenach na zlecenie sądu występują problem z brakiem współpracy ze strony właściciela nieruchomości, w tym trudności w przeprowadzeniu oględzin ($r = 0,3326$, $p\text{-val} = 0,0000$);
 - na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem niekompletności danych w EGIB oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem z jakością i kompletnością danych w zakresie przeznaczenia nieruchomości ($r = 0,3315$, $p\text{-val} = 0,0000$);
 - na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problemy z błędami w RCN oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem związany z ograniczonymi możliwościami wyszukiwania informacji na dedykowanych rzeczoznawcom portalach RCN ($r = 0,3222$, $p\text{-val} = 0,0000$);
 - czy zgadza się Pani/Pan ze stwierdzeniem, że rzeczoznawcy powinni mieć dostęp do umów najmu i dzierżawy przekazywanych do urzędów skarbowych oraz czy zgadza się Pani/Pan ze stwierdzeniem, że rzeczoznawcy nie mają dostępu do rzetelnych informacji w zakresie parametrów niezbędnych do wyceny w podejściu dochodowym

tj. wskaźnik pustostanów, stopa kapitalizacji, stopa dyskontowa ($r = 0,3205$, $p\text{-val} = 0,0000$);

- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem z dużymi opóźnieniami we wprowadzaniu danych do RCN oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem z błędami w RCN ($r = 0,3191$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem z braku jednolitej formy i z góry ustalonego zakresu danych o nieruchomości, które obligatoryjnie powinny się znajdować w aktach notarialnych oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problemy dużych opóźnień w udostępnianiu do wglądu najnowszych aktów notarialnych ($r = 0,3185$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem niekompletności informacji z aktów notarialnych w RCN oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem z prezentacją danych z RCN za pomocą różnych systemów teleinformatycznych w poszczególnych powiatach ($r = 0,3179$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- na ile istotny dla procesu i dokładności jest według Pana/Pani problem z dostępnością na geoportalach danych odnoszących się do cech prawnych nieruchomości – nieaktualność, niekompletność, zróżnicowanie dostępności w zależności od rejonu oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem niekompletności informacji z aktów notarialnych w RCN ($r = 0,3166$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem z dużymi opóźnieniami we wprowadzaniu danych do RCN oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem niekompletności informacji z aktów notarialnych w RCN ($r = 0,3142$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- na ile istotny dla procesu i dokładności jest według Pana/Pani problem z dostępnością na geoportalach danych odnoszących się do cech prawnych nieruchomości – nieaktualność, niekompletność, zróżnicowanie dostępności w zależności od rejonu oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani sposób prowadzenia ksiąg wieczystych – wykonywanie większości wpisów na wniosek, deklaratoryjny charakter większości wpisów, niedokładność opisów w elektronicznej KW ($r = 0,3081$, $p\text{-val} = 0,0000$);

- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem niekompletności danych w EGiB oraz na ile istotne dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani brak jednolitej definicji powierzchni użytkowej budynku i jednolitego sposobu jej określania ($r = 0,3080$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem nieprecyzyjnie określonych przepisami zasad wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które mogą być różnie interpretowane w zależności od gminy oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem sposobu prowadzenia ksiąg wieczystych – wykonywanie większości wpisów na wniosek, deklaratoryjny charakter większości wpisów, niedokładność opisów w elektronicznej KW ($r = 0,3054$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem związany z prezentacją danych na geoportalach za pomocą różnych systemów teleinformatycznych oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani sposób prowadzenia ksiąg wieczystych – wykonywanie większości wpisów na wniosek, deklaratoryjny charakter większości wpisów, niedokładność opisów w elektronicznej KW ($r = 0,3013$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem niekompletności danych w EGiB oraz na ile istotny dla procesu i dokładności wyceny jest według Pana/Pani problem związany z prezentacją danych na geoportalach za pomocą różnych systemów teleinformatycznych ($r = 0,3007$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem, że rzeczoznawcy ulegają presji klienta na wynik wyceny oraz czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem, że rzeczoznawcy stosują się do zasady bezstronności przy sporządzaniu operatu ($r = 0,4599$, $p\text{-val} = 0,0000$);
- czy zgadza się Pani/Pan ze stwierdzeniem, że przeciętne wynagrodzenia za sporządzanie operatów szacunkowych są zbyt niskie oraz czy zgadza się Pani/Pan ze stwierdzeniem, że niskie wynagrodzenia za sporządzanie operatów szacunkowych negatywnie wpływają na ich jakość ($r = 0,3007$, $p\text{-val} = 0,0000$);

W dalszej kolejności zbadano jak duża liczba ankietowanych zauważyła więcej niż 75% kwestii problemowych w poszczególnych sekcjach oraz ogółem. Wyniki przedstawiono w poniższej tabeli.

Tab. 20. Liczba i odsetek ankietowanych, którzy zauważyli ponad 75% kwestii problemowych w obrębie poszczególnych sekcji pytań

	Czynniki formalno-prawne (1)	Czynniki związane z przepływem informacji (2)	Pozostałe czynniki (3)	Suma (1, 2, 3)	Dodatkowe czynniki przy wycenach dla sądu (4)	Suma (1, 2, 3, 4)
Liczba osób, które zauważają wszystkie problemy	27	221	84	104	44	47
Procent osób, które zauważają wszystkie problemy	10%	84%	32%	39%	30%	32%

Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

Wśród powyższych wyników zdecydowanie wyróżnia się odsetek osób, które identyfikują czynniki związane z przepływem informacji jako obszar problemowy. Aż 84% ankietowanych zauważa więcej niż 75% kwestii problemowych w tej sekcji, podczas gdy w pozostałych sekcjach jest to 32% (pozostałe czynniki), 30% (dodatkowe czynniki występujące przy wycenach dla sądu) i tylko 10% w sekcji czynników formalno-prawnych.

Następnie zbadano czy respondenci (104 osoby), którzy zauważają więcej niż 75% problemów ogólnych (z pominięciem dodatkowych czynników występujących przy wycenach dla sądu), różnią się istotnie od ogółu respondentów, którzy odpowiedzieli na te pytania (264 osoby). Okazuje się, że wśród osób, które zauważają więcej niż 75% problemów dominują kobiety (56%), podczas gdy udziały kobiet i mężczyzn w ogóle ankietowanych są sobie równe. Więcej problemów zauważają młodszy respondenci, 47% stanowiły osoby w wieku do 45 lat, podczas gdy ogólnie wśród ankietowanych osoby w tym wieku stanowiły 41%. Badanych w wieku 46-65 lat było 45%, podczas gdy wśród ankietowanych zauważających największą liczbę problemów tylko 39%. Bardzo wyraźnie widać, że najczęściej problemów identyfikują osoby z wykształceniem prawniczym (jest to 16%, podczas gdy w ogóle respondentów 10%). Najmniej problemów widzą osoby z wykształceniem technicznym (jest to 38%, podczas gdy w ogóle respondentów 48%). Widoczne jest ponadto,

że najmniej problemów zauważają osoby, które prowadzą działalność zawodową dłużej niż 20 lat. Wśród ankietowanych, którzy widzą więcej niż 75% kwestii problemowych jest to 21%, natomiast w ogóle respondentów 27%. Więcej problemów widzą osoby, dla których działalność rzeczoznawcy majątkowego jest jedynym źródłem dochodów (jest to 58%, podczas gdy w ogóle respondentów 53%). Wprost przeciwnie kształtuje się to w przypadku osób, które łączą działalność zawodową rzeczoznawcy majątkowego z wykonywaniem innych usług/prowadzeniem innych biznesów, dla których jest ona jednym ze źródeł dochodów – więcej niż 75% problemów zauważa tylko 7% osób, podczas gdy w ogóle ankietowanych jest ich 11%. Stosunkowo najwięcej problemów zauważają osoby prowadzące działalność w miastach powiatowych (jest to 56%, podczas gdy w ogóle respondentów 50%), a także osoby, które odpowiadając na pytanie o rodzaj wykonywanych najczęściej wycen, wybierali odpowiedź: brak specjalizacji, wyceny różnego rodzaju nieruchomości do różnych celów (jest to 28%, podczas gdy w ogóle respondentów 25%). Brak jest istotnych różnic w liczbie zauważanych problemów ogółem wśród ankietowanych w zależności od odpowiedzi na pytanie o przynależność do stowarzyszenia oraz pełnienie funkcji biegłego sądowego.

5.5. Wyniki estymacji

W celu zbadania czy liczba dostrzeganych problemów w poszczególnych sekcjach ankiety zależy od czynników typu płeć, wykształcenie, źródło dochodów, miejsce prowadzenia działalności, staż pracy a także przynależność do stowarzyszenia, zostały wykorzystane metody ekonometryczne i oszacowane parametry równania opisującego powyższe zależności. Parametry równania w kilku wariantach oszacowano klasyczną metodą najmniejszych kwadratów.

Zmienna objaśniana przyjmowała wartość równą liczbie problemów widzianych przez respondentów w kilku wariantach:

Y_1 – czynniki formalno-prawne,

Y_2 – czynniki związane z przepływem informacji,

Y_3 – pozostałe czynniki,

Y_4 – czynniki ogółem ($Y_1 + Y_2 + Y_3$).

Powyższe zmienne objaśniano za pomocą następujących zmiennych objaśniających:

X_1 – płeć, która ma następujące warianty odpowiedzi:

a – kobieta,

b – mężczyzna.

X₂ – wykształcenie, która ma następujące warianty odpowiedzi:⁵²

a – ekonomiczne,

b – techniczne,

c – prawnicze,

d – inne.

X₃ – biegły sądowy, która ma następujące warianty odpowiedzi:

a – nie,

b – tak.

X₄ – źródło dochodów, która ma następujące warianty odpowiedzi:

a – nie, ale jest źródłem podstawowym,

b – nie, jestem na emeryturze, działalność rzeczoznawcy majątkowego jest dla mnie dodatkowym źródłem dochodów,

c – nie, łączę ją z pracą na etacie, która jest dla mnie podstawowym źródłem dochodów,

d – nie, łączę ją z wykonywaniem innych usług/prowadzeniem innych biznesów, jest jednym ze źródeł dochodów,

e – tak.

X₅ – stowarzyszenie, która ma następujące warianty odpowiedzi:

a – nie,

b – tak, niesfederowanego,

c – tak, sfederowanego w PFSRM,

d – tak sfederowanego i niesfederowanego w PFSRM.

X₆ – siedziba firmy, która ma następujące warianty odpowiedzi:

a – Warszawa,

b – inne miasto wojewódzkie,

c – miasto inne niż wojewódzkie, poniżej 50 tys. mieszkańców,

d – miasto inne niż wojewódzkie, powyżej 50 tys. mieszkańców,

e – wieś.

X₇ – rodzaj wycen, która ma następujące warianty odpowiedzi:

⁵² Pytanie dotyczące wykształcenia było wielokrotnego wyboru stąd dalsze analizy przeprowadzone są w oparciu o zmienne zerojedynkowe przyjmujące wartość 1 dla danego typu wykształcenia.

a – brak specjalizacji, różnego rodzaju nieruchomości do różnych celów, przy czym dominują wyceny o niskim stopniu skomplikowania,

b – brak specjalizacji, wyceny różnego rodzaju nieruchomości do różnych celów,

c – brak specjalizacji, wyceny różnego rodzaju nieruchomości do różnych celów, przy czym dominują wyceny o dużym stopniu skomplikowania,

d – wyceny dla Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, do celów publicznych,

e – wyceny dla potrzeb postępowań sądowych,

f – wyceny lokali mieszkalnych, domów, działek budowlanych dla potrzeb kredytów dla banków i/lub klientów indywidualnych.

X_8 – czas wykonywania działalności która ma następujące warianty odpowiedzi:⁵³

a – dłużej niż 20 lat,

b – od 10 do 20 lat,

c – od 3 do 10 lat,

d – od 3 lat lub krócej.

Oszacowane parametry równań regresji przedstawia poniższa tabela.

Tab. 21. Oszacowanie parametrów równań regresji objaśniających ilość problemów w poszczególnych grupach czynników

Zmienne	Czynniki formalno-prawne	Czynniki związane z przepływem informacji	Pozostałe czynniki	Czynniki łącznie
pleć = 0, mężczyzna	0.497	0.829**	-0.091	1.235
	(0.434)	(0.393)	(0.320)	(0.830)
pleć = 1, kobieta	-	-	-	-
wykształcenie_ekonomiczne = 0	-0.328	0.101	-0.736	-0.963
	(0.749)	(0.679)	(0.552)	(1.434)
wykształcenie_ekonomiczne = 1	-	-	-	-
wykształcenie_techiczne = 0	-0.612	0.905	-0.122	0.172

⁵³ W ankiecie respondenci byli również pytani o wiek. Ze względu na fakt, że zmienna wiek była skorelowana ze zmienną czas wykonywania działalności bardzo silnie ($r = -0,6087$, $p = 0,000$), w analizach uwzględniono tylko zmienną czas wykonywania działalności.

Zmienne	Czynniki formalno-prawne	Czynniki związane z przepływem informacji	Pozostałe czynniki	Czynniki łącznie
	(0.758)	(0.687)	(0.559)	(1.452)
wykształcenie_techiczne = 1	-	-	-	-
wykształcenie_prawnicze = 0	-1.679*	-0.313	-1.304*	-3.296*
	(0.906)	(0.822)	(0.668)	(1.735)
wykształcenie_prawnicze = 1	-	-	-	-
wykształcenie_inne = 0	-0.074	1.166	0.818	1.910
	(0.919)	(0.834)	(0.678)	(1.760)
wykształcenie_inne = 1	-	-	-	-
biegły_sądowy = 0	0.156	0.258	0.148	0.562
	(0.489)	(0.444)	(0.361)	(0.937)
biegły_sądowy = 1	-	-	-	-
źródło_dochodów = 1b, nie, ale jest źródłem podstawowym	0.179	-0.894*	-0.041	-0.756
	(0.571)	(0.518)	(0.421)	(1.094)
źródło_dochodów = 2, nie, jestem na emeryturze, działalność rzeczoznawcy majątkowego jest dla mnie dodatkowym źródłem dochodów	0.527	0.247	-0.396	0.378
	(0.732)	(0.664)	(0.540)	(1.403)
źródło_dochodów = 3, nie, łączę ją z pracą na etacie, która jest dla mnie podstawowym źródłem dochodów	-1.523*	-1.267*	-0.265	-3.055**
	(0.808)	(0.733)	(0.596)	(1.548)

Zmienne	Czynniki formalno-prawne	Czynniki związane z przepływem informacji	Pozostałe czynniki	Czynniki łącznie
źródło_dochodów = 4, nie, łączyć ją z wykonywaniem innych usług/prowadzeniem innych biznesów, jest jednym ze źródeł dochodów	-0.901	-0.993	-1.207**	-3.101**
	(0.694)	(0.629)	(0.512)	(1.329)
źródło_dochodów = 5, tak	-	-	-	-
stowarzyszenie = 1b, nie	-0.102	0.350	0.396	0.644
	(1.389)	(1.260)	(1.025)	(2.662)
stowarzyszenie = 2, tak, niesfederowanego	-2.733*	-1.917	-0.871	-5.520*
	(1.561)	(1.416)	(1.152)	(2.990)
stowarzyszenie = 3, tak, sfederowanego w PFSRM	-0.446	0.198	0.478	0.230
	(1.295)	(1.174)	(0.955)	(2.480)
stowarzyszenie = 4, tak sfederowanego i niesfederowanego w PFSRM	-	-	-	-
siedziba_firmy = 1b, Warszawa	0.361	-0.049	-0.033	0.279
	(0.889)	(0.807)	(0.656)	(1.703)
siedziba_firmy = 2, inne miasto wojewódzkie	0.220	-0.300	0.399	0.318
	(0.812)	(0.736)	(0.599)	(1.555)
siedziba_firmy = 3, miasto inne niż wojewódzkie, poniżej 50 tys. mieszkańców	0.375	0.701	1.152*	2.228
	(0.808)	(0.733)	(0.596)	(1.548)

Zmienne	Czynniki formalno-prawne	Czynniki związane z przepływem informacji	Pozostałe czynniki	Czynniki łącznie
siedziba_firmy= 4, miasto inne niż wojewódzkie, powyżej 50 tys. mieszkańców	0.491	0.591	1.288**	2.370
	(0.820)	(0.744)	(0.605)	(1.570)
siedziba_firmy = 5, wieś	-	-	-	-
rodzaj_wycen = 1b, brak specjalizacji, różnego rodzaju nieruchomości do różnych celów, przy czym dominują wyceny o niskim stopniu skomplikowania	-0.806	0.793	-0.390	-0.402
	(0.936)	(0.849)	(0.690)	(1.792)
rodzaj_wycen = 2, brak specjalizacji, wyceny różnego rodzaju nieruchomości do różnych celów	-0.131	1.050	0.654	1.573
	(0.747)	(0.678)	(0.551)	(1.431)
rodzaj_wycen = 3, brak specjalizacji, wyceny różnego rodzaju nieruchomości do różnych celów, przy czym dominują wyceny o dużym stopniu skomplikowania	0.257	-0.151	-0.038	0.068
	(0.771)	(0.699)	(0.568)	(1.476)
rodzaj_wycen = 4, wyceny dla Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, do celów publicznych	0.373	-0.679	-0.084	-0.390
	(0.822)	(0.746)	(0.606)	(1.575)

Zmienne	Czynniki formalno-prawne	Czynniki związane z przepływem informacji	Pozostałe czynniki	Czynniki łącznie
rodzaj_wycen = 5, wyceny dla potrzeb postępowań sądowych	0.380	0.336	0.987	1.703
	(0.815)	(0.739)	(0.601)	(1.560)
rodzaj_wycen = 6, wyceny lokali mieszkalnych, domów, działek budowlanych dla potrzeb kredytów dla banków i/lub klientów indywidualnych	-	-	-	-
czas_wykonywania_działalności = 2b, dłużej niż 20 lat	-2.153	0.264	0.061	-1.828
	(1.623)	(1.472)	(1.197)	(3.109)
czas_wykonywania_działalności = 3, od 10 do 20 lat	-1.286	0.277	0.911	-0.098
	(1.582)	(1.435)	(1.167)	(3.030)
czas_wykonywania_działalności = 4, od 3 do 10 lat	-0.765	0.840	0.569	0.644
	(1.560)	(1.415)	(1.151)	(2.989)
czas_wykonywania_działalności = 5, omitted, od 3 lat lub krócej	-	-	-	-
Stała	14.778***	17.832***	7.188***	39.798***
	(3.081)	(2.794)	(2.273)	(5.901)
Liczba obserwacji	263	263	263	263
R ² – współczynnik determinacji	0.109	0.158	0.156	0.168

Błędy standardowe w nawiasach

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

0 – nie (nie dotyczy płci)

1 – tak (nie dotyczy płci)

Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

Z przeprowadzonej estymacji wynika, *ceteris paribus*, że:

- osoby nie posiadające wykształcenia prawniczego zauważają średnio o dwa problemy z sekcji czynników formalno-prawnych mniej od osób, które mają wykształcenie prawnicze (p-val = 0,065);
- osoby, które łączą działalność rzeczoznawcy majątkowego z pracą na etacie, która jest dla nich podstawowym źródłem dochodów zauważają średnio o dwa problemy z sekcji czynników formalno-prawnych mniej od osób, dla których działalność rzeczoznawcy majątkowego jest jedynym źródłem dochodów (p-val = 0,061);
- osoby, które są członkami stowarzyszenia niesfederowanego zauważają średnio o trzy problemy z sekcji czynników formalno-prawnych mniej od osób, które są członkami stowarzyszenia sfederowanego w PFSRM i niesfederowanego (p-val = 0,081);
- mężczyźni zauważają średnio o jeden problem z sekcji czynników związanych z przepływem informacji więcej niż kobiety (p-val = 0,036);
- osoby, dla których działalność rzeczoznawcy majątkowego nie jest jedynym źródłem dochodów, ale jest źródłem podstawowym, zauważają średnio o jeden problem z sekcji czynników związanych z przepływem informacji mniej od osób dla których działalność rzeczoznawcy majątkowego jest jedynym źródłem dochodów (p-val = 0,086);
- osoby, które łączą działalność rzeczoznawcy majątkowego z pracą na etacie, która jest dla nich podstawowym źródłem dochodów zauważają średnio o jeden problem z sekcji czynników związanych z przepływem informacji mniej od osób, dla których działalność rzeczoznawcy majątkowego jest jedynym źródłem dochodów (p-val = 0,085);
- osoby nie posiadające wykształcenia prawniczego zauważają średnio o jeden problem z sekcji czynników pozostałych mniej od osób, które mają wykształcenie prawnicze (p-val = 0,052);
- osoby, które łączą działalność rzeczoznawcy majątkowego z wykonywaniem innych usług/prowadzeniem innych biznesów (dla których jest ona jednym ze źródeł dochodów), zauważają średnio o jeden problem z sekcji czynników pozostałych mniej od osób, dla których działalność rzeczoznawcy majątkowego jest jedynym źródłem dochodów (p-val = 0,019);
- osoby, które prowadzą działalność rzeczoznawcy majątkowego w mieście innym niż wojewódzkie, poniżej 50 tys. mieszkańców, zauważają średnio o jeden problem z

sekcji czynników pozostałych więcej od osób prowadzących działalność na wsi (p-val = 0,055);

- osoby, które prowadzą działalność rzeczoznawcy majątkowego w mieście innym niż wojewódzkie, powyżej 50 tys. mieszkańców, zauważają średnio o jeden problem z sekcji czynników pozostałych więcej od osób prowadzących działalność na wsi (p-val = 0,034);
- osoby nieposiadające wykształcenia prawniczego zauważają średnio o trzy problemy ogółem mniej od osób, które mają wykształcenie prawnicze (p-val = 0,059);
- osoby, które łączą działalność rzeczoznawcy majątkowego z pracą na etacie, która jest dla nich podstawowym źródłem dochodów zauważają średnio o 3 problemy ogółem mniej od osób, dla których działalność rzeczoznawcy majątkowego jest jedynym źródłem dochodów (p-val = 0,050);
- osoby, które łączą działalność rzeczoznawcy majątkowego z wykonywaniem innych usług/prowadzeniem innych biznesów (dla których jest ona jednym ze źródeł dochodów), zauważają średnio o trzy problemy ogółem mniej od osób, dla których działalność rzeczoznawcy majątkowego jest jedynym źródłem dochodów (p-val = 0,020);
- osoby, które są członkami stowarzyszenia niesfederowanego zauważają średnio o sześć problemów ogółem mniej od osób należących do stowarzyszenia sfederowanego w PFSRM i niesfederowanego (p-val = 0,066).

W dalszej kolejności przeprowadzono analizy efektów krańcowych na podstawie oszacowanych powyżej równań regresji. Wyniki przedstawiono w poniżej tabeli.

Tab. 22. Oszacowane efekty krańcowe

Zmienne	Czynniki formalno-prawne	Czynniki związane z przepływem informacji	Pozostale czynniki	Czynnik i łącznie
pleć = 0, mężczyzna	11.742***	20.786***	7.985***	40.512** *
	(0.292)	(0.265)	(0.216)	(0.560)

Zmienne	Czynniki formalno-prawne	Czynniki związane z przepływem informacji	Pozostałe czynniki	Czynnik i łącznie
pleć = 1, kobieta	11.245***	19.956***	8.076***	39.278** *
	(0.294)	(0.266)	(0.217)	(0.563)
wykształcenie_ekonomiczne = 0	11.382***	20.407***	7.779***	39.568** *
	(0.323)	(0.293)	(0.239)	(0.619)
wykształcenie_ekonomiczne = 1	11.710***	20.306***	8.514***	40.531** *
	(0.531)	(0.481)	(0.391)	(1.016)
wykształcenie_techiczne = 0	11.162***	20.865***	7.964***	39.991** *
	(0.457)	(0.414)	(0.337)	(0.875)
wykształcenie_techiczne = 1	11.773***	19.960***	8.086***	39.819** *
	(0.398)	(0.361)	(0.294)	(0.763)
wykształcenie_prawnicze = 0	11.296***	20.336***	7.877***	39.509** *
	(0.224)	(0.203)	(0.165)	(0.430)
wykształcenie_prawnicze = 1	12.975***	20.649***	9.181***	42.804** *
	(0.823)	(0.747)	(0.607)	(1.577)
wykształcenie_inne = 0	11.488***	20.466***	8.096***	40.050** *
	(0.210)	(0.191)	(0.155)	(0.403)
wykształcenie_inne = 1	11.562***	19.299***	7.278***	38.139** *
	(0.868)	(0.788)	(0.641)	(1.663)
biegły_sądowy = 0	11.582***	20.518***	8.114***	40.214** *

Zmienne	Czynniki formalno-prawne	Czynniki związane z przepływem informacji	Pozostałe czynniki	Czynnik i łącznie
	(0.339)	(0.307)	(0.250)	(0.649)
biegły_sądowy = 1	11.426***	20.260***	7.966***	39.652** *
	(0.291)	(0.264)	(0.215)	(0.557)
źródło_dochodów = 1b, nie, ale jest źródłem podstawowym	11.816***	19.822***	8.190***	39.828** *
	(0.488)	(0.443)	(0.360)	(0.935)
źródło_dochodów = 2, nie, jestem na emeryturze, działalność rzeczoznawcy majątkowego jest dla mnie dodatkowym źródłem dochodów	12.164***	20.962***	7.835***	40.962** *
	(0.660)	(0.599)	(0.487)	(1.265)
źródło_dochodów = 3, nie, łączę ją z pracą na etacie, która jest dla mnie podstawowym źródłem dochodów	10.114***	19.449***	7.966***	37.529** *
	(0.737)	(0.668)	(0.543)	(1.411)
źródło_dochodów = 4, nie, łączę ją z wykonywaniem innych usług/prowadzeniem innych biznesów, jest jednym ze źródeł dochodów	10.736***	19.723***	7.024***	37.483** *
	(0.627)	(0.569)	(0.463)	(1.202)
źródło_dochodów = 5, tak	11.637***	20.716***	8.231***	40.584** *
	(0.283)	(0.257)	(0.209)	(0.542)
stowarzyszenie = 1b, nie	11.901***	20.621***	8.044***	40.566** *

Zmienne	Czynniki formalno-prawne	Czynniki związane z przepływem informacji	Pozostałe czynniki	Czynnik i łącznie
	(0.554)	(0.503)	(0.409)	(1.061)
stowarzyszenie = 2, tak, niesfederowanego	9.270***	18.355***	6.777***	34.402** *
	(0.896)	(0.813)	(0.661)	(1.717)
stowarzyszenie = 3, tak, sfederowanego w PFSRM	11.557***	20.470***	8.126***	40.153** *
	(0.224)	(0.203)	(0.165)	(0.430)
stowarzyszenie = 4, tak sfederowanego i niesfederowanego w PFSRM	12.003***	20.272***	7.648***	39.923** *
	(1.272)	(1.154)	(0.938)	(2.436)
siedziba_firmy = 1b, Warszawa	11.529***	20.088***	7.289***	38.906** *
	(0.541)	(0.490)	(0.399)	(1.035)
siedziba_firmy = 2, inne miasto wojewódzkie	11.388***	19.837***	7.722***	38.946** *
	(0.393)	(0.356)	(0.290)	(0.752)
siedziba_firmy = 3, miasto inne niż wojewódzkie, poniżej 50 tys. mieszkańców	11.543***	20.838***	8.474***	40.855** *
	(0.391)	(0.355)	(0.289)	(0.749)
siedziba_firmy = 4, miasto inne niż wojewódzkie, powyżej 50 tys. mieszkańców	11.658***	20.729***	8.610***	40.997** *
	(0.421)	(0.382)	(0.311)	(0.806)
siedziba_firmy = 5, wieś	11.168***	20.137***	7.322***	38.627** *
	(0.703)	(0.638)	(0.519)	(1.347)

Zmienne	Czynniki formalno-prawne	Czynniki związane z przepływem informacji	Pozostałe czynniki	Czynnik i łącznie
rodzaj_wycen = 1b, brak specjalizacji, różnego rodzaju nieruchomości do różnych celów, przy czym dominują wyceny o niskim stopniu skomplikowania	10.601***	20.886***	7.313***	38.799** *
	(0.746)	(0.677)	(0.551)	(1.429)
rodzaj_wycen = 2, brak specjalizacji, wyceny różnego rodzaju nieruchomości do różnych celów	11.276***	21.142***	8.356***	40.774** *
	(0.412)	(0.374)	(0.304)	(0.790)
rodzaj_wycen = 3, brak specjalizacji, wyceny różnego rodzaju nieruchomości do różnych celów, przy czym dominują wyceny o dużym stopniu skomplikowania	11.664***	19.941***	7.665***	39.270** *
	(0.453)	(0.411)	(0.334)	(0.867)
rodzaj_wycen = 4, wyceny dla Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, do celów publicznych	11.780***	19.413***	7.618***	38.812** *
	(0.605)	(0.549)	(0.446)	(1.159)
rodzaj_wycen = 5, wyceny dla potrzeb postępowań sądowych	11.787***	20.428***	8.690***	40.904** *
	(0.473)	(0.429)	(0.349)	(0.907)
rodzaj_wycen = 6, wyceny lokali mieszkalnych, domów, działek budowlanych dla potrzeb kredytów dla banków i/lub klientów indywidualnych	11.407***	20.092***	7.702***	39.202** *

Zmienne	Czynniki formalno-prawne	Czynniki związane z przepływem informacji	Pozostale czynniki	Czynnik i łącznie
	(0.604)	(0.548)	(0.446)	(1.158)
czas_wykonywania_działalności = 2b, dłużej niż 20 lat	10.662***	20.176***	7.547***	38.385** *
	(0.430)	(0.390)	(0.317)	(0.824)
czas_wykonywania_działalności = 3, od 10 do 20 lat	11.529***	20.189***	8.397***	40.115** *
	(0.338)	(0.307)	(0.250)	(0.648)
czas_wykonywania_działalności = 4, od 3 do 10 lat	12.050***	20.752***	8.056***	40.858** *
	(0.371)	(0.336)	(0.273)	(0.710)
czas_wykonywania_działalności = 5, omitted, od 3 lat lub krócej	12.815***	19.912***	7.487***	40.213** *
	(1.537)	(1.394)	(1.134)	(2.943)
Liczba obserwacji	263	263	263	263

Błędy standardowe w nawiasach

*** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

0b – nie (nie dotyczy płci)

1 – tak (nie dotyczy płci)

Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

Zaprezentowane efekty krańcowe należy traktować jako oszacowaną liczbę kwestii problematycznych dla danej zmiennej objaśnianej przy pozostałych wartościach zmiennych objaśniających na poziomie średnim w próbie. Z przeprowadzonej estymacji wynika, że:

- osoby z wykształceniem prawniczym zauważają średnio 13 problemów z sekcji czynników formalno-prawnych, podczas gdy osoby bez wykształcenia prawniczego, 11;
- osoby, które łączą działalność rzeczoznawcy majątkowego z pracą na etacie, która jest dla nich podstawowym źródłem dochodów zauważają średnio 10 problemów z

sekcji czynników formalno-prawnych, podczas gdy osoby, dla których działalność rzeczoznawcy majątkowego jest jedynym źródłem dochodów, 12;

- osoby, które są członkami stowarzyszenia niesfederowanego zauważają średnio dziewięć problemów z sekcji czynników formalno-prawnych, podczas gdy osoby, które są członkami stowarzyszenia sfederowanego w PFSRM i niesfederowanego, 12;
- mężczyźni zauważają średnio 21 problemów z sekcji czynników związanych z przepływem informacji, podczas gdy kobiety, 20;
- osoby, dla których działalność rzeczoznawcy majątkowego nie jest jedynym źródłem dochodów, ale jest źródłem podstawowym, zauważają średnio 20 problemów z sekcji czynników związanych z przepływem informacji, podczas gdy osoby, dla których działalność rzeczoznawcy majątkowego jest jedynym źródłem dochodów, 21;
- osoby, które łączą działalność rzeczoznawcy majątkowego z pracą na etacie, która jest dla nich podstawowym źródłem dochodów zauważają średnio 19 problemów z sekcji czynników związanych z przepływem informacji, podczas gdy osoby, dla których działalność rzeczoznawcy majątkowego jest jedynym źródłem dochodów, 21;
- osoby nie posiadające wykształcenia prawniczego zauważają średnio o osiem problemów z sekcji czynników pozostałych, podczas gdy osoby, które mają wykształcenie, dziewięć;
- osoby, które łączą działalność rzeczoznawcy majątkowego z wykonywaniem innych usług/prowadzeniem innych biznesów (dla których jest ona jednym ze źródeł dochodów), zauważają średnio siedem problemów z sekcji czynników pozostałych, podczas gdy osoby, dla których działalność rzeczoznawcy majątkowego jest jedynym źródłem dochodów, osiem;
- osoby, które prowadzą działalność rzeczoznawcy majątkowego w mieście innym niż wojewódzkie, poniżej 50 tys. mieszkańców, zauważają średnio osiem problemów z sekcji czynników pozostałych, podczas gdy osoby prowadzące działalność na wsi, siedem;
- osoby, które prowadzą działalność rzeczoznawcy majątkowego w mieście innym niż wojewódzkie, powyżej 50 tys. mieszkańców, zauważają średnio dziewięć problemów z sekcji czynników pozostałych, podczas gdy osoby prowadzące działalność na wsi, siedem;

- osoby nie posiadające wykształcenia prawniczego zauważają średnio 40 problemów ogółem, podczas gdy osoby, które mają wykształcenie prawnicze, 43;
- osoby, które łączą działalność rzeczoznawcy majątkowego z pracą na etacie, która jest dla nich podstawowym źródłem dochodów zauważają średnio 38 problemów ogółem podczas gdy osoby, dla których działalność rzeczoznawcy majątkowego jest jedynym źródłem dochodów, 41;
- osoby, które łączą działalność rzeczoznawcy majątkowego z wykonywaniem innych usług/prowadzeniem innych biznesów (dla których jest ona jednym ze źródeł dochodów), zauważają średnio 38 problemów ogółem, podczas gdy osoby, dla których działalność rzeczoznawcy majątkowego jest jedynym źródłem dochodów, 41;
- osoby, które są członkami stowarzyszenia niesfederowanego zauważają średnio 34 problemy ogółem, podczas gdy osoby należące do stowarzyszenia sfederowanego w PFSRM i niesfederowanego, 40.

Podsumowanie

Celami głównymi pracy było zidentyfikowanie czynników instytucjonalnych zmniejszających dokładność wycen nieruchomości i wskazanie rozwiązań systemowych, które pozwoliłyby na usprawnienie procesu wyceny i zmniejszyły niedokładność wyniku.

Podjęte w pracy analizy, dotyczące instytucjonalnych uwarunkowań determinujących proces wyceny nieruchomości w Polsce, były prowadzone zarówno na gruncie teoretycznym, jak i empirycznym. Przeprowadzone w niniejszej pracy badania pozwoliły na sformułowanie istotnych wniosków co do czynników instytucjonalnych zmniejszających dokładność wycen oraz wskazanie rozwiązań systemowych, które pozwoliłyby na usprawnienie procesu wyceny i poprawę dokładności jego wyniku. Uzyskane wyniki badań pozwoliły na weryfikację hipotez badawczych.

Szczegółowa analiza literatury pozwoliła stwierdzić, że istnieje szereg czynników o charakterze instytucjonalnym, które wpływają na jakość procesu wyceny nieruchomości w Polsce, a w konsekwencji na dokładność jego wyniku. Ponieważ typowy odbiorca nie potrafi zweryfikować jakości wykonanej usługi, otwiera to drogę do nieuczciwych praktyk wśród niektórych rzeczoznawców majątkowych. Ma to konsekwencje zarówno dla rynku, jak i dla samych rzeczoznawców jako grupy zawodowej, w postaci utraty zaufania i generowanych dodatkowo z tego powodu kosztów transakcyjnych.

Wycena nieruchomości jest istotnym procesem w gospodarce rynkowej. Ponieważ wartość nieruchomości jest podstawą wielu procesów gospodarowania, powinna być ustalana ze szczególną starannością i dokładnością. Jej błędne oszacowanie prowadzi do wielu negatywnych konsekwencji dla jej odbiorców. Z drugiej strony rzeczoznawcy majątkowi napotykają na bardzo liczne bariery w procesie szacowania wartości nieruchomości. Sposób rozwiązywania kwestii problemowych zależy w bardzo dużym stopniu od pojedynczego rzeczoznawcy majątkowego i jego podejścia do wykonywanego zawodu, a więc jest oparte na nieformalnych normach i zaufaniu, co nie jest rozwiązaniem korzystnym, biorąc pod uwagę fakt, że z perspektywy uczestników rynku, proces wyceny powinien mieć charakter jak najbardziej wystandardyzowany i obiektywny. Co istotne, zdecydowaną większość czynników problemowych można by wyeliminować przez odpowiednie zmiany systemowe.

Badanie ankietowe zostało skierowane do licznej grupy osób wykonujących zawód rzeczoznawcy majątkowego w Polsce, udział w badaniu wzięła niewielka część środowiska, jednak uzyskane wyniki obrazują wystarczająco badaną problematykę. Na marginesie można byłoby się także zastanawiać, dlaczego przy tak ważnej analizie dla profesjonalistów wyceny, nie byli oni w większej mierze chętni do udziału. Pomimo, iż kwestionariusz ankietowy był

stosunkowo obszerny i zawierał szczegółowe pytania, pewna część rzeczoznawców zdecydowała się na jego wypełnienie, co może świadczyć o tym, że bliska jest im poruszana w badaniu problematyka. Respondenci potwierdzili zdecydowaną większość zidentyfikowanych na gruncie teoretycznym czynników, jako zmniejszających dokładność wycen, co pozwala stwierdzić, iż cel pracy został osiągnięty, a sformułowana hipoteza główna „*istotny wpływ na proces wyceny i dokładność wyniku mają wybrane czynniki o charakterze instytucjonalnym*” pozytywnie zweryfikowana. Największa grupa badanych identyfikuje jako istotnie wpływające na dokładność wycen czynniki związane z przepływem informacji. Ponad 50% osób uważa za istotne wszystkie z podniesionych w kwestionariuszu problemów z tego obszaru. Za najbardziej znaczące ankietowani uznali problemy w obszarze dostępu do informacji o cenach, a za tylko nieco mniej ważne problemy z dostępem do informacji o nieruchomościach, jak i pozostałych parametrach niezbędnych do wyceny, zwłaszcza w podejściu dochodowym. Wskazuje to na pozytywną weryfikację pierwszej z hipotez szczegółowych, że najbardziej istotnym czynnikiem zmniejszającym dokładność wyceny nieruchomości jest ograniczona dostępność i niska jakość danych o nieruchomościach i ich cenach.

Problemy rzeczoznawców majątkowych w obszarze dostępu do informacji są stosunkowo łatwe do wyeliminowania, gdyż ich źródłem w większości nie są czynniki niezależne, związane ze specyfiką nieruchomości czy rynku, ale zawodny na poziomie instytucjonalnym sposób udostępniania danych istniejących. W obszarze informacji o cenach rzeczoznawcy wskazują na problemy zarówno w zakresie danych źródłowych, jakimi są akty notarialne, jak i danych wtórnie przetworzonych, jakimi są prowadzone przez starostwa powiatowe Rejestry Cen Nieruchomości. Wśród najszerzej zauważanych problemów z dostępem do informacji o nieruchomościach rzeczoznawcy wymieniają niekompletność danych i błędy w EGiB oraz niedostateczną jakość i niekompletność danych o przeznaczeniu nieruchomości. Pozostałe problemy w zakresie przepływu informacji związane są przede wszystkim z brakiem dostępu do umów najmu i dzierżawy, w których znajdują się informacje o czynszach, istotne przy wycenach w podejściu dochodowym, jak również przy sporządzaniu innego rodzaju opinii i ekspertyz, gdzie przedmiotem analizy są czynsze. Umowy są gromadzone przez urzędy skarbowe, ale na chwilę obecną nie są w żaden sposób przetwarzane, ani udostępniane rzeczoznawcom majątkowym.

Rzeczoznawcy majątkowi identyfikują jako obszar problemowy także czynniki formalno-prawne będące ramami instytucjonalnymi i systemowymi procesu wyceny, choć w nieco mniejszym stopniu niż czynniki ograniczające przepływ informacji. Najwięcej

zastrzeżeń ankietowani mieli w temacie wytycznych metodycznych do wyceny, niebędących przepisami prawa. Zauważają oni, że są one niekompletne, nieprecyzyjne i zawierają zbyt mało wskazówek i rozwiązań praktycznych. Większość ankietowanych nie popiera ponadto niedawnej zamiany w przepisach, w wyniku której standardy zawodowe nie są już obowiązującymi przepisami prawa. Jako źle wpływające na dokładność procesu wyceny i jego wyniku postrzegana jest ponadto deregulacja zawodu i związane z tym obniżenie wymogów w zakresie wykształcenia kandydatów, a także skrócenie czasu trwania praktyk zawodowych. Ponadto rzeczoznawcy źle oceniają funkcjonujący obecnie system oceny ich pracy, a także sposób pracy komisji arbitrażowych oceniających operaty szacunkowe, wynikający z przepisów prawa. Również na poziomie uregulowania zasad wyceny na gruncie przepisów prawa, ankietowani zauważają kwestie problemowe, które mogą w szczególności zaburzać dokładność wyniku szacowania.

Spośród pozostałych, istotnych czynników wpływających na proces wyceny nieruchomości, rzeczoznawcy wskazują przede wszystkim na brak jednolitej definicji powierzchni użytkowej budynku i jednolitego sposobu jej określania, brak obowiązujących planów miejscowych dla znacznej powierzchni kraju, sposób prowadzenia ksiąg wieczystych, a także nieprecyzyjnie określone przepisami zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W mniejszym stopniu rzeczoznawcy postrzegają jako problem ograniczony obrót nieruchomościami, a więc czynnik, którego instytucjonalna regulacja nie jest możliwa bez wyraźnej woli politycznej ustawodawcy. Jako sfera problemowa wskazywane są także kwestie związane z wynagrodzeniami za sporządzanie wycen nieruchomości, które w ocenie rzeczoznawców są zbyt niskie i negatywnie wpływają na jakość operatów szacunkowych.

Mając na uwadze, że spośród wszystkich obszarów problemowych istotnych dla dokładności procesu wyceny i jego wyniku, rzeczoznawcy za najistotniejsze uznali te, które mają charakter zależny od sposobu stanowienia prawa, działalności organizacji zawodowych i innych instytucji, należy stwierdzić, że druga ze szczegółowych hipotez badawczych, zakładająca, że niedokładność wyniku procesu wyceny można ograniczyć poprzez odpowiednie zmiany systemowe, została pozytywnie zweryfikowana.

Z uwagi na fakt, że duża grupa rzeczoznawców majątkowych pełni funkcję biegłego, w ramach której sporządza operaty szacunkowe przede wszystkim na zlecenie sądów, w pracy szczególną uwagę poświęcono specyficznym czynnikom występującym przy wycenach dla potrzeb postępowań sądowych. Z przeprowadzanych badań wynika, że w ocenie rzeczoznawców, czynniki, które najbardziej wpływają na proces wyceny nieruchomości na

zlecenie sądów są związane z wynagrodzeniami biegłych za sporządzanie opinii, w szczególności niskimi stawkami, długim czasem oczekiwania na wypłatę, a także ryzykiem nieprzyznania wynagrodzenia we wnioskowanej kwocie. Trudno takie wyniki uznać za zaskakujące wobec świadomości, że podstawowa stawka wynagrodzenia biegłego sądowego kształtuje się na zbliżonym poziomie od kilkunastu lat, co realnie oznacza jej istotny spadek wraz z upływem czasu. Ponadto rzeczoznawcy identyfikują także problemy związane z brakiem wystarczającego do wyceny materiału dowodowego w aktach sprawy oraz niejasno sformułowaną tezę dowodową dla biegłego. Badani wskazali także, że na proces wyceny nieruchomości mają wpływ również takie kwestie wynikające ze specyfiki procesu sądowego, jak możliwość wnoszenia uwag/zarzutów do operatu przez strony postępowania i związana z tym konieczność obrony operatu na sali sądowej. Badania potwierdzają zatem weryfikację trzeciej z hipotez szczegółowych, zgodnie z którą, przy wycenach sporządzanych na zlecenie sądu występują dodatkowe czynniki instytucjonalne, które determinują specyfikę procesu wyceny nieruchomości.

Zaprezentowane w pracy rozważania mają wymiar zarówno teoretyczny, jak i aplikacyjny. Przyjęty sposób realizacji tematu umożliwił kompleksowe ujęcie problematyki czynników wpływających na proces wyceny nieruchomości w Polsce. Na podstawie przeprowadzonej w rozprawie szczegółowej analizy literatury przedmiotu, a także badań własnych, można wskazać rozwiązania systemowe, które pozwoliłyby na usprawnienie procesu wyceny nieruchomości i poprawę dokładności jego wyniku, co stanowi o walorach aplikacyjnych pracy.

Odnosząc się do tego, jakie problemy sami rzeczoznawcy majątkowi uznali za najistotniejsze, do najważniejszych zmian, jakie powinny zostać wprowadzone na poziomie instytucjonalnym należą te, związane z dostępem do informacji o cenach, w szczególności:

- poszerzenie katalogu danych, które obowiązkowo powinny się znaleźć w akcie notarialnym dotyczącym przeniesienia własności nieruchomości, o informacje kluczowe z punktu widzenia rzeczoznawców majątkowych (w zależności od rodzaju nieruchomości), wyróżnienie tych informacji w akcie notarialnym lub przedstawienie zbiorczo w formie tabelarycznej, w celu ułatwienia ich wyszukiwania,
- ustalenie maksymalnego okresu czasu od daty wpływu, w jakim starostwa powiatowe mają obowiązek udostępnienia do wglądu aktów notarialnych w wersji papierowej (w siedzibie urzędu) i elektronicznej, jak również ustanowienie sankcji za niewykonywanie tego obowiązku w terminie,

- dążenie do tego aby w każdym starostwie powiatowym była możliwość wglądu do aktów notarialnych w wersji elektronicznej, zdalnie,
- utworzenie portalu dla rzeczoznawców majątkowych, poprzez który udostępniany jest Rejestr Cen Nieruchomości (RCN), w każdym starostwie powiatowym,
- praca nad usprawnieniem sposobu udostępniania danych w RCN, poprzez prawidłowe działanie wyszukiwarek, zwiększanie liczby kryteriów wyszukiwania, kompletność informacji z aktów notarialnych, czytelny sposób eksportu danych (jedna nieruchomość – jeden wiersz), umożliwiające dalsze analizowanie pozyskanych danych bez zbędnej pracy związanej z koniecznością technicznych modyfikacji pliku,
- ustalenie maksymalnego okresu czasu, w jakim starostwa powiatowe mają obowiązek wprowadzenia danych z aktów notarialnych do RCN, jak również ustanowienie sankcji za niewykonywanie tego obowiązku w terminie,
- dążenie do prezentacji danych z RCN w jednym systemie teleinformatycznym we wszystkich powiatach w kraju.

W obszarze dostępu do informacji o nieruchomościach oczekiwane przez rzeczoznawców majątkowych zmiany instytucjonalne z pewnością byłyby oceniane pozytywnie także przez wiele innych środowisk zawodowych związanych z rynkiem nieruchomości. Należy do nich zakwalifikować:

- prace nad kompletnością i wysoką jakością danych gromadzonych w Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB),
- przywrócenie numeru księgi wieczystej jako obligatoryjnego elementu danych o transakcji w RCN, udostępnianego rzeczoznawcom majątkowym,
- przywrócenie widoczności numerów ksiąg wieczystych na geoportalach,
- dalsze prace nad poszerzaniem zakresu informacji o nieruchomościach dostępnych na geoportalach, zarówno w zakresie ich cech fizycznych, jak i prawnych, a także ujednoczenie dostępnych informacji w skali kraju.
- dążenie do prezentacji danych o nieruchomościach w jednym systemie teleinformatycznym we wszystkich gminach i powiatach w kraju.

Bardzo ważnymi danymi, których co do zasady brakuje w procesie wyceny są informacje o czynszach. W tym obszarze rzeczoznawcy majątkowi nie mają praktycznie żadnych systemowych możliwości pozyskiwania danych. Umowy najmu są przynajmniej w części gromadzone przez urzędy skarbowe, ale nie są w żaden sposób przetwarzane i udostępniane. Należy dążyć do stworzenia rejestru umów najmu i dzierżawy wzorowanego na RCN.

Rzeczoznawcy majątkowi oczekują także większego zaangażowania ze strony Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, przede wszystkim odnośnie prac nad opracowaniami metodycznymi. Domagają się ich uzupełnienia w zakresie metodologii wyceny w poszczególnych podejściach i metodach, jak i sposobu wyceny szczególnych rodzajów nieruchomości, a także doprecyzowania i uszczegółowienia opracowań istniejących, zwłaszcza pod kątem rozwiązań i wskazówek praktycznych. Ponadto bardzo wartościowym działaniem federacji byłoby publikowanie raportów z analizy rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie tych parametrów istotnych dla wyceny, co do których inne publikacje dostępne w przestrzeni publicznej są wysoce niekompletne.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami, stanowiąca podstawowe źródło przepisów prawa dla rzeczoznawców majątkowych, weszła w życie ponad 25 lat temu i w obszarze dotyczącym metodologii wyceny nie była istotnie modyfikowana. Biorąc pod uwagę jak bardzo zmienił się w tym czasie polski rynek nieruchomości, uzasadnione byłoby przyjrzenie się czy zasadność stosowania poszczególnych wytycznych metodycznych z niej wynikających jest nadal aktualna. Z całą pewnością reasumpcji wymaga sposób kształcenia kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, który jest przez praktyków wyceny oceniany jednoznacznie negatywnie, jako niewystarczający do realizacji faktycznie przyznanych uprawnień. W pierwszej kolejności należałoby przywrócić konieczność podstawowego wykształcenia kandydatów w stopniu magistra, na kierunkach prawniczych, ekonomicznych lub technicznych. Z pewnością zmian wymaga metodyka prowadzenia praktyk zawodowych, w taki sposób, aby kandydaci na rzeczoznawców mieli styczność z realnymi wycenami wykonywanymi dla klientów, jak również zdobywali praktykę w wycenie znacznie szerszego katalogu nieruchomości niż ma to miejsce obecnie. Praktyki powinny mieć charakter indywidualny, w formie zbliżonej do aplikacji w zawodach prawniczych. Na egzaminie pisemnym powinny występować również zadania obliczeniowe, a nie tylko pytania testowe. Alternatywna możliwość to utrzymania obecnego sposobu kształcenia, ale przy założeniu, że po zdobyciu uprawnień rzeczoznawca majątkowy może podejmować się jedynie określonego katalogu wycen nieruchomości. W celu wykonywania bardziej skomplikowanych operatów szacunkowych konieczne byłoby dalsze kształcenie i certyfikacja zdobywanych umiejętności. Taki system z powodzeniem funkcjonuje w wielu krajach. Należy jednak zaznaczyć, że polscy rzeczoznawcy majątkowi nie preferują stopniowego zdobywania uprawnień, opowiadają się za szerszym kształceniem kandydatów oraz dłuższymi i bardziej efektywnymi praktykami zawodowymi.

Weryfikacji wymaga także obecnie funkcjonujący na podstawie ustawy system oceny pracy rzeczoznawców majątkowych, który przez samych zainteresowanych jest oceniany negatywnie. Odnosi się to także do sposobu oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego przez komisje arbitrażowe. W szczególności wskazana jest zmiana polegająca na tym, że ocenie będzie podlegała nie tylko prawidłowość przyjętych założeń, ale także poziom określonej w operacie wartości. Ponadto rzeczoznawcy majątkowi powinni mieć możliwość odwołania się od oceny. Niezależnie, bardzo dużym mankamentem każdej obecnie funkcjonującej formy egzekwowania odpowiedzialności jest fakt, że następuje ona co do zasady na wniosek. Taki system powoduje, że rzeczoznawcy, którzy wykonują operaty niezgodnie ze sztuką, ale zgodnie z oczekiwaniami klienta, w praktyce nie podlegają żadnej kontroli. W celu podniesienia jakości wycen należałoby rozważyć możliwość losowej kontroli przypadkowo wybranych operatów szacunkowych.

Rzeczoznawcy majątkowi borykają się także z ogólnymi przeszkodami dotyczącymi rynku nieruchomości, stanowiącymi istotne obszary problemowe nie tylko dla osób i instytucji z tym rynkiem związanych pracą zawodową, ale także dla zwykłych obywateli. Postulowane zmiany w tym zakresie dotyczą następujących obszarów:

- sposobu prowadzenia ksiąg wieczystych, zwłaszcza w takich kwestiach jak skrócenie czasu oczekiwania na wpisy oraz dokładności opisu poszczególnych wpisów i wzmianek w elektronicznej wersji księgi wieczystej,
- zintensyfikowania prac nad opracowywaniem planów miejscowych, tak aby jak najszybciej było możliwe ograniczenie realizacji procesów budowlanych w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- doprecyzowania zasad wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które obecnie budzą wiele kontrowersji, zwłaszcza w odniesieniu do tzw. zasady dobrego sąsiedztwa, mają w praktyce charakter wysoce uznaniowy,
- sformułowania jednolitej definicji powierzchni użytkowej budynku i jednolitego sposobu jej określania na poziomie przepisów prawa.

W obszarze wycen sporządzanych na zlecenie sądów konieczne jest oczekiwane nie tylko przez rzeczoznawców majątkowych, kompleksowe uregulowanie działalności biegłych sądowych w formie ustawy. Ustawa powinna uwzględnić postulaty zarówno samych biegłych, jak i całego środowiska prawniczego. Z pewnością niezbędny jest istotny wzrost stawek wynagrodzenia biegłych, których minimalny poziom już w lipcu 2023 roku będzie oscylował poniżej poziomu minimalnej stawki godzinowej wynagrodzenia za pracę. Ponadto

powinna zostać wprowadzona regulacja określająca maksymalny czas, jaki sąd i inne organy mają na wypłatę biegłemu wynagrodzenia od momentu sporządzenia opinii. Niedopuszczalne jest aby biegli czekali na wynagrodzenie miesiącami, a nierzadko latami, nie mając zasadniczo żadnych realnych możliwości przyspieszenia wypłaty, czy alternatywnie naliczenia odsetek za zwłokę lub choćby waloryzacji kwoty o wskaźnik inflacji, co w aktualnej sytuacji gospodarczej nabrało szczególnego znaczenia. Bardziej powszechne powinno być także ustalanie poziomu wynagrodzenia za opinię przed jej wykonaniem, aby ograniczyć ryzyko nieprzyznania wynagrodzenia we wnioskowanej przez biegłego kwocie. Ponadto działalność biegłego sądowego powinna zostać przedmiotowo zwolniona z VAT. Z drugiej strony, aby poprawić dokładność procesu wyceny nieruchomości i jego wyniku, co w sprawach sądowych ma znaczenie szczególne, konieczne jest umożliwienie sądom realnej weryfikacji kompetencji osób pełniących funkcję. Jednym z rozwiązań mogłoby być prowadzenie przez sądy rejestru, z którego wynika czy w danej sprawie wykonana przez biegłego opinia była faktycznie przydatna dla rozstrzygnięcia, w jakim terminie została wykonana i czy termin ten był zaakceptowany przez sąd. Zasadne wydaje się także wewnętrzne opiniowanie pracy biegłych przez poszczególnych sędziów. Z pewnością niezbędne jest eliminowanie z list biegłych rzeczoznawców majątkowych, którzy w praktyce okazali się nie posiadać wystarczających kompetencji do pełnienia funkcji, co obecnie ma miejsce rzadko i wynika przede wszystkim z braku odpowiedniego systemu oceny pracy biegłych, jak również z niedostatecznej liczby biegłych, przynajmniej w niektórych sądach, czego przyczynę należy upatrywać w niskich stawkach wynagrodzeń, które nie zachęcają do opiniowania najlepszych ekspertów.

Bibliografia

Akty prawne

- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. uchwalona przez Zgromadzenie Narodowe w dniu 2 kwietnia 1997 r., przyjęta przez Naród w referendum konstytucyjnym w dniu 25 maja 1997 r., podpisana przez Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej w dniu 16 lipca 1997 r. (Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483 z późn. zmianami).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2020 poz. 1740 z późn. zmianami).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 2021 poz. 1805 z późn. zmianami).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2019 poz. 2204 z późn. zmianami).
- Ustawa z dnia 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. 2021 poz. 1043).
- Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. 1991 nr 30 poz. 127).
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. 2021 poz. 1990).
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 2019 poz. 1170 z późn. zmianami).
- Ustawa z dnia 4 października 1991 r. o zmianie niektórych warunków przygotowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego w latach 1991-1995 oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. 1991 nr 103 poz. 466 z późn. zmianami).
- Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz. U. 2020 poz. 1192).
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. 2021 poz. 217 z późn. zmianami).
- Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks postępowania karnego (Dz. U. 2021 poz. 534).
- Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny (Dz. U. 2022 poz. 1138).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2021 poz. 1899).
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. 2022 poz. 581 z późn. zmianami).
- Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2020 poz. 1526 z późn. zmianami).
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2022 poz. 172 z późn. zmianami).
- Ustawa z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. 2022 poz. 902).

Ustawa z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji (Dz. U. 2015 poz. 1043).

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503).

Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. 2022 poz. 461).

Uchwała z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. 2022 poz. 931 z późn. zmianami).

Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. 2019 poz. 1314).

Ustawa z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U. 2013 poz. 829).

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2017 poz. 1509).

Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2018 poz. 1496 z późn. zmianami)

Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. 2020 poz. 2040 z późn. zmianami).

Ustawa z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2021 poz. 1561).

Ustawa budżetowa na rok 2023 z dnia 15 grudnia 2022 r. (Dz. U. 2023 poz. 256).

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 sierpnia 1998 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących działalności zawodowej (Dz. U. 1998 nr 115 poz. 745).

Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2019 poz. 393).

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 poz. 2399).

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

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. 2005 nr 15 poz. 133).

Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami oraz doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości (Dz. U. 2005 nr 35 poz. 314).

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych dla wydania opinii w postępowaniu cywilnym (Dz. U. 2013 poz. 989).

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz. U. 2014 poz. 1925 z późn. zmianami).

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 12 czerwca 2014 r. w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2014 poz. 826).

Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych (Dz. U. 2018 poz. 811).

Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2021 poz. 1390).

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2021 r. w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej w 2022 r. (Dz. U. 2021 poz. 1690).

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 13 września 2022 r. w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej w 2023 r. (Dz. U. 2022 poz. 1952).

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2018 r., podjęta w sprawie o sygn. III CZP 103/17. Pobrane: <http://www.sn.pl/sites/orzecznictwo/orzeczenia3/iii%20czp%20103-17.pdf> (dostęp: 20.01.2021).

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1969 r., wydany w sprawie o sygn. I Cr 140/69.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 maja 2021 r., wydany w sprawie o sygn. I OSK 4117/18.

Standardy zawodowe i noty interpretacyjne

- International Valuation Standards Council (IVSC). (2011). *Międzynarodowe Standardy Wyceny 2011 (wyd. polskie)*. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- International Valuation Standards Council (IVSC). (2016). *International Valuation Standards 2016*.
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (PRSRM). (1999). *Standard Zawodowy VII.1 – Zasady sporządzania operatu szacunkowego (standard archiwalny)*. Pobrane z: <http://docplayer.pl/4848726-Standardy-zawodowe-1-norma-normalizacja-standard-standaryzacja-2-standard-i-1-zasady-stosowania-standardow-zawodowych.html> (dostęp: 06.04.2022).
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (PFSRM). (2007). *Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny nr 2 – Wycena do celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości (standard archiwalny)*. Pobrane z: <https://pfsrm.pl/storage/download/2210> (dostęp: 08.04.2022).
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (PFSRM). (2008a). *Nota Interpretacyjna (NI) – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*. Pobrane z: <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-do-pobrania> (dostęp: 08.04.2022).
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (PFSRM). (2008c). *Nota Interpretacyjna (NI) – Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości*. Pobrane z: <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-do-pobrania> (dostęp: 08.04.2022).
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. (2014). *Krajowy Standard Wyceny Podstawowy – Inne rodzaje wartości (projekt do konsultacji środowiskowej)*. Pobrane z: <https://pfsrm.pl/storage/download/1440> (dostęp: 08.04.2022).
- Rada Standardów Wyceny Nieruchomości. (2019). *Projekt standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 2 – Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego*. Pobrane z: <https://miir.bip.gov.pl/projekty-zarzaden-uchwal-i-obwieszczen/projekt-obwieszczenia-miir-dot-standardu-rzecznawcow-majatkowych.html> (dostęp: 08.04.2022).
- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). (2017). *Międzynarodowe Standardy Wyceny RICS 2017*. Pobrane z: <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book-2017-polish-translation.pdf> (dostęp: 08.04.2022).

The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA). (2016). *European Valuation Standards – ESW 2016*.

The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA). (2020). *European Valuation Standards 2020*. Pobrane z:

https://tegoval.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93_TEGOVA_EVS_2020_digital.pdf (dostęp: 08.04.2022).

Publikacje książkowe

Antkowiak, P. (2012). *Samorząd zawodowy w Polsce*. Dom Wydawniczy Elipsa.

Bieda, A. (2015). *Kierunki rozwoju katastru nieruchomości*. Wyższa Szkoła Inżyniersko-Ekonomiczna z siedzibą w Rzeszowie.

Boczek, Z. J. (2001). *Wycena nieruchomości*. Currenda.

Brown, G. R. i Matysiak, G. (2000). *Real Estate Investment. A Capital Markets Approach*. Financial Times Prentice Hall.

Bryx, M. (2009). *Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie*. Poltext.

Быкова Е. Н., Павлова В. А. (2013). *Техническая инвентаризация объектов капитального строительства: учебное пособие*. Издательство Лань. Учебники для вузов. Специальная литература.

Cicharska, M. i Jurczuk, R. (2017). *Bazy cen nieruchomości. W kierunku zwiększenia obiektywizacji wyceny*. Wydawnictwo Naukowe Texter.

Ciepla, H. i Balan-Gonciarz, E. (2011). *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*. Wolters Kluwer.

Damodaran, A. (2006). *Valuation Approaches and Metrics: A Survey of the Theory and Evidence*. Stern School of Business.

Drewicz-Tulodziecka, A., Łosiak-Szewczyk, M., Obradović, Z. i Ostrzechowska, J. (2001). *Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości, doświadczenia, metodologia, zabezpieczenie kredytu*. Wydawnictwo C.H. Beck.

Dydenko, J. (red.). (2006). *Szacowanie nieruchomości*. Dom Wydawniczy ABC.

Evans, A. W. (2004). *Economics, Real Estate and the Supply of Land*. Blackwell Publishing.

Gawron, H. (2009). *Analiza rynku nieruchomości*. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

- Gaździcki, J. (2002). *Leksykon geomatyczny – Lexicon of Geomatics*. Polskie Towarzystwo Informatyki Przestrzennej. Wydawnictwo Wieś Jutra.
- Głuszak, M. i Marona, B. (2015). *Podatek katastralny. Ekonomiczne uwarunkowania reformy opodatkowania nieruchomości*. Poltext.
- Graaskamp, J. A. (1991). *Redefining the Role of University Education in Real Estate and Urban Land Economics*. Springer Science+Business Media LLC.
- Harvey, J. (1992). *Urban Land Economics*. Macmillan Education,
- Hodgson, G. M. (1988). *Economics and institutions*. University of Pennsylvania Press.
- Hopfer, A., Jędrzejewski, H., Żróbek, R. i Żróbek, S. (1993). *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw – szacowanie nieruchomości. Tom I*. Wydawnictwo Twigger.
- Hopfer, A. i Żróbek, S. (2001). *Rzeczoznawstwo majątkowe w Polsce i wybranych krajach europejskich*. Wydawnictwo Twigger.
- Jarecki, P. (2020). *Wybrane behawioralne aspekty wyceny nieruchomości*. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- Jaworski, J. (2010). *Reglamentacja zawodów rynku nieruchomości*. Wydawnictwo C. H. Beck.
- Kania, K., Małkowska, A. i Uhruska, M. (2020). *Profesjonalizacja obsługi obrotu nieruchomościami. Wyzwania dla pośredników i rzeczoznawców majątkowych*. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie.
- Kolbre, E. i Kask, K. (2014). *Real Estate Valuation in Estonia and Its Reconciliation with European Standards*. Verlag Arno Spitz GmbH: Tallinn, Estonia.
- Krajewska, M. (2017). *Wartość gruntu w procesie przekształcania przestrzeni*. Wydawnictwo Uniwersytetu Technologiczno-Przyrodniczego.
- Kucharska-Stasiak, E. (2006). *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Kucharska-Stasiak, E. (2016a). *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*. Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Kucharska-Stasiak, E., Łupiński, W., Trystuła, A., Konieczna, J., Jasińska, E. i Dzikowska T. (2017). *Wprowadzenie do katastru nieruchomości*. Wydawnictwo Naukowe Texter.
- Kucharska-Stasiak, E., Załęczna, M. i Żelazowski, K. (2012). *Wpływ procesu integracji Polski z Unią Europejską na rozwój rynków nieruchomości*. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- Lorenz, D. (2006). *The Application of Sustainable Development Principles to the Theory and Practice of Property Valuation*. Universitätsverlag Karlsruhe.
- Marshall, A. (1925). *Zasady ekonomii*. Wydawnictwo M. Arcta.
- Milewski, R. i Kwiatkowski, E. (2002). *Podstawy ekonomii*. Wydawnictwo Naukowe PWN.

- North, D. C. (1990). *Institutions, institutional change and economic performance*. Cambridge university press.
- Prystupa, M. (2015). Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Rattermann, M. R. (2009). *The Student Handbook to the Appraisal of Real Estate*. Appraisal Institute.
- Rattermann, M. R. (2014). *The Student Handbook to the Appraisal of Real Estate*. Appraisal Institute.
- Ring, A. A. i Dasso, J. J. (1989). *Real Estate: Principles and Practices*. Prentice Hall.
- Siemińska, E. (2013). *Ryzyko inwestowania i finansowania na rynku nieruchomości w kontekście etyki i społecznej odpowiedzialności*. Wydawnictwo Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu.
- Sokołowicz M. (2015). *Rozwój terytorialny w świetle dorobku ekonomii instytucjonalnej. Przestrzeń - bliskość - instytucje*. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- Stachak, S. (2003). *Podstawy metodologii nauk ekonomicznych*. Książka i Wiedza.
- Staniek, Z. (2017). *Ekonomia instytucjonalna. Dlaczego instytucje są ważne*. Difin SA.
- Stiglitz, J. S. (2010). *Freefall. Jazda bez trzymanki. Ameryka, wolne rynki i tonięcie gospodarki światowej*. Polskie Towarzystwo Ekonomiczne.
- Strzelczyk, R. (2012). *Prawo nieruchomości* (wyd. 2). Wydawnictwo C.H. Beck.
- Szelągowska, A., Trzebiński, A. A. i Orzechowski, W. (2018). *Finansowanie nieruchomości w teorii i praktyce*. Wydawnictwo CeDeWu.
- Trojanowski, D. (2019). *Dylematy wyceny nieruchomości komercyjnych w Polsce*. Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego.
- Wilkowska-Kołąkowska, D. (2012). *Wycena nieruchomości. Operat szacunkowy. Rzeczoznawstwo majątkowe*. Wydawnictwo Prawnicze Lexis Nexis
- Williamson, O. E. (1998). *Ekonomiczne instytucje kapitalizmu: firmy, rynki, relacje kontraktowe*. Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Zalęczna, M. (2010). *Instytucjonalne uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości na tle doświadczeń państw zachodnich*. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.

Artykuły naukowe

- Achu, K., Chin, L. W., Burhan, B. i Nordin, M. F. (2015). Factors affecting client influence on property valuation in Malasyia: do client size and size of value adjustment matter? *Jurnal Teknologi*, 75(10), 39-49.

- Adamiczka, A. (2004). Wartość rynkowa nieruchomości a wartość dla wymuszonej sprzedaży. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 43(3), 26-29.
- Adamiczka, J. (2005). Rola założeń i jakości danych w procesie szacowania a niepewność wyceny. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 47(3), 13-16.
- Adamiczka, J. (2017). Wartość rynkowa – Święty Graal wyceny nieruchomości to mit. *Rzeczoznawca Majątkowy*, (4), 8-14.
- Adamuscin, A., Palicki, S. i Raćka, I. (2017). Real estate appraisal in central-eastern Europe: Comparative analysis of Poland and Slovakia. *Real Estate Management and valuation*, 25(4), 50-62.
- Allen, M. T. i Austin, G. W. (2001). The Role of Formal Survey Research Methods in the Appraisal Body of Knowledge. *The Appraisal Journal*, 69(4).
- Amidu, A. i Aluko, B. (2007). Client influence in residential property valuations: an empirical study. *Property Management*, 25(5), 447-461.
- Badowska-Zygmuntowicz, K. (2016). Specyfika operatu szacunkowego jako dowodu w postępowaniu cywilnym. *Zeszyty Naukowe Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej im. Witelona w Legnicy*, 1(18), 7-13.
- Benduch, P. i Butryn, K. (2017). Praktyczne aspekty ustalania powierzchni użytkowej budynków i lokali do różnych celów. *Świat Nieruchomości*, 100(2), 51-56.
- Benduch, P. i Butryn, K. (2018). Prawne i normatywne zasady obmiaru powierzchni użytkowej budynków i ich części. *Infrastruktura i ekologia terenów wiejskich*, 1(1), 225-238.
- Betke, I. i Zyga, J. (2017). Błędy w opiniowanych operatach szacunkowych – w świetle statystyki. *Rzeczoznawca Majątkowy*, (4), 21-25.
- Bielecka, E., Medyńska-Gulij, B. (2015). Zur Geodateninfrastruktur in Polen. Geodata Infrastructure in Poland. *Kartographische Nachrichten*, 65(4), 201-208.
- Bieliński, T. (2015). Narzędzia wykorzystywane przez rzeczoznawców majątkowych do budowy bazy danych o rynku nieruchomości. *Biuletyn Nieruchomości*, (1), 18-28.
- Blundell, G. F. i Ward, C. W. R. (1997). *The accuracy of valuations – expectations and reality*. Unpublished paper. The University of Reading.
- Bojar, Z., Jędrzejewski, H. i Telega, T. (2014). Wartość nieruchomości zawsze bez podatku VAT. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 81(1), 34-36.
- Boyd, T. i Irons, J. (2002). Valuation variance and negligence: The importance of reasonable care. *Pacific Rim Property Research Journal*, 8(2), 107-126.
- Brown, G. R., Matysiak, G. A. i Shepherd, M. (1998). Valuation uncertainty and the Mallinson Report. *Journal of Property Research*, 15(1), 1-13.

- Brzezicka, J. i Wiśniewski, R. (2012). Behawioralne aspekty rynku nieruchomości, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 20(2), 21-30.
- Brzezicka, J., Wiśniewski, R. i Walacik, M. (2015). Behawioralne aspekty percepcji wartości na rynku nieruchomości. *Kwartalnik Naukowy Uczelni Vistula*, 43(1), 66-81.
- Budzyński, T. (2012). Rejestr cen i wartości nieruchomości jako źródło danych na potrzeby analizy rynku nieruchomości. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 74(2), 25-29.
- Bydłosz, J. (2011). Wybrane zagadnienia związane z dostępem do ksiąg wieczystych drogą elektroniczną. *Świat Nieruchomości*, 77(3), 14-17.
- Bydłosz, J., Cichociński, P. i Parzych, P. (2010). Możliwości wykorzystania danych rejestru cen i wartości nieruchomości na potrzeby gospodarki przestrzennej. *Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum*, 9(1), 5-16.
- Bykova, E., Kempa, O., Stanek, L. i Račka, I. (2015). Organizacja pracy rzeczoznawcy majątkowego w Rosji. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, 43(1), 104-109.
- Cannone J., Macdonald R. J., Özdilek U. (2005). Valuation Without Value Theory: a North American "Appraisal", March 2005.
- Chen, Fong. Yao. i Yu, Shi. Ming. (2009). Client influence on valuation: does language matter? A comparative analysis between Taiwan and Singapore. *Journal of Property Investment and Finance*, 27(1), 25-41.
- Cymerman, R. i Kotlewski, L. (2014). Nowe zasady zdobywania uprawnień zawodowych w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego. *Wycena. Wartość, Obrót, Zarządzanie Nieruchomości*, 106(1), 1-6.
- Cymerman, R. i Kryszk, H. (2014a). Źródła informacji w wycenie nieruchomości. Część I – opracowania planistyczne. *Wycena. Wartość, Obrót, Zarządzanie Nieruchomościami*, 106(1), 61-69.
- Cymerman, R. i Kryszk, H. (2014b). Źródła informacji o nieruchomościach – dokumenty prawne. *Wycena. Wartość, Obrót, Zarządzanie Nieruchomościami*, 108(3), 74-83.
- Cymerman, R. i Nowak, A. (2017). Wycena lasów do różnych celów w świetle obowiązujących przepisów prawa. *Acta Scientiarum Polonorum. Silvarum Colendarum Ratio et Industria Lignaria*, 16(2), 95-106.
- D'Amato, M., Donato, B. A. i Campagnolim A. (2017). Zawód rzeczoznawcy majątkowego we Włoszech. *Rzeczoznawca Majątkowy*, (4), 36-38.

- Dawid, L. (2018). Analiza kompletności danych z rejestru cen i wartości na przykładzie powiatu kołobrzесьkiego i koszalińskiego w latach 2010-2017. *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego*, 54(1), 91-102.
- Dawidowicz, A. i Sońta, M. (2014). Analiza porównawcza wybranych geoportali europejskich. *Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum*, 13(2), 59-76.
- Departament Gospodarki Nieruchomościami Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju. (2015). Ocena operatorów szacunkowych. Charakterystyka i analiza stanu prawnego. Obszary problemowe. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 86(2), 14-21.
- Dequech, D. (2001). Bounded rationality, institutions, and uncertainty. *Journal of economic issues*, 35(4), 911-929.
- Drobyszewska, M. (2018). Ocena prawidłowości operatu szacunkowego a spór o wartość nieruchomości. *Rzeczoznawca Majątkowy*, (2), 3-7.
- Dzierżanowska, J. i Studzińska, J. (2015). Kryteria oceny dowodu z opinii biegłego w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego. *Roczniki Nauk Prawnych*, 25(2), 21-47.
- Effiong, J. B. (2015). A comparative study of valuation variance and accuracy between Nigeria and UK. *International Letters of Social and Humanistic Sciences*, 57, 94-105.
- Gabrel, K. (2016). Inwestowanie w nieruchomości a niepewność ustaleń planistycznych. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, 45(1), 16-21.
- Gaca, R. (2011). Standardy rzeczoznawców majątkowych w Polsce. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, 30(4), 23-25.
- Gaca, R. (2016). Interpretacje pojęcia „nieruchomość podobna”. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 89(1), 16-24.
- Gaca, R. (2019). Propozycja standaryzacji opisu przeznaczenia nieruchomości w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 101(1), 3-6.
- Galinienė, B., Marčiškas, A. i Deveikis, S. (2005). The professional and ethical potential of Lithuanian property valuers. *International Journal of Strategic Property Management*, 9(1), 43-50.
- Gallimore, P. i Wolverson, M. (2000). The Objective in Valuation: A Study of the Influence of Client Feedback. *Journal of Property Research*, 17(1), 47-51.
- Galos, K. i Pietkiewicz, P. (2015). W kierunku nowego standardu wyceny nieruchomości ze złożami kopalin (w tym złożami kruszywowymi). *Mining Science – Mineral Aggregates*, 22(1), 33-43.

- Głogowska, L. (2008). Etyka zawodowa – nadzieja, czy kryzys? *Rzeczoznawca Majątkowy*, 59(3), 37-38.
- Godłów-Legiędź, J. (2003). Nowa ekonomia instytucjonalna: nowe spojrzenie na istotę gospodarowania i rozwój. *Acta Universitatis Lodzianensis. Folia Oeconomica*, 169, 59-78.
- Groeger, L. (2008). Specyfikacja profesjonalnych usług rzeczoznawstwa majątkowego. *Space-Society-Economy*, 8, 133-142.
- Grzesik, K. (2010). Europejska Szkoła Wyceny? *Rzeczoznawca Majątkowy*, 68(4), 18-19.
- Grzesik, K. (2013). Aspekty polityki w zakresie wyceny nieruchomości na arenie międzynarodowej. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 79(3), 57-63.
- Grzesik, K. (2017). Zautomatyzowane modele wyceny (AVM) dla celów zabezpieczenia wiarygodności kredytowej. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 93(1), 39-41.
- Gusta, A. (2021). Problemy w pracy biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości. *Studia Prawno-Ekonomiczne*, (118), 181-202.
- Guzek, W., Bieda, A. i Bydłosz, J. (2018). Weryfikacja ewidencji gruntów i budynków na przykładzie miasta Katowice. *Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum*, 17(4), 327-336.
- Hager D., Lord D. (1985). The property market, property valuations and property performance measurement. *Journal of the Institute of Actuaries*, 112, 19–60.
- Halik, Ł. (2017). Pozyskiwanie informacji o nieruchomościach z geoportali szczebla krajowego. *Rzeczoznawca Majątkowy*, (1), 3-7.
- Halik, Ł. (2018). Portal mapowy o rejestrze cen i wartości nieruchomości – <https://maparciwn.pl>. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, 50(2), 43-48.
- Halik, Ł. i Medyńska-Gulij, B. (2016). Geoportale szczebla krajowego jako potencjalne źródło informacji o nieruchomościach – Web SIP. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, 45(1), 61-71.
- Hanus, P., Benduch, P. i Pęska-Siwik, A. (2017). Budynek czy nie budynek, czyli co ujawniamy w bazie EGiB. *Przegląd Geodezyjny*, 89(6), 10-13.
- Hodgson, G. M. (2006). What are institutions?. *Journal of economic issues*, 40(1), 1-25.
- Iller, A. (2013). Wybrane aspekty praktyczne wyceny części składowych nieruchomości leśnych. *Biuletyn Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości*, (100), 26-30.
- Jarecki, P. i Kucharska-Stasiak, E. (2018). Błędy poznawcze w procesie wyceny. Studium przypadku. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 97(1), 3-8.

- Jasiński, J. (2014). Zawód rzeczoznawcy majątkowego w Niemczech. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, 42(4), 34-37.
- Jędrak, J. (2019). Istota odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego na gruncie prawa polskiego. *Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum*, 18(2), 167-180
- Jędruszak, Ł. (2011). Odpowiedzialność organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych za szkodę wyrządzoną oceną prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 71(3), 43-49.
- Jędrzejewski, H. (2013). Rozwój zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” w świetle regulacji prawnych (rys historyczny). *Rzeczoznawca Majątkowy*, 79(3), 8-29.
- Jędrzejewski, H. (2021). Standardy zawodowe – wygrana czy przegrana środowiska rzeczoznawców majątkowych? *Rzeczoznawca Majątkowy*, (2), 3-5.
- Kalus, S. (2010). Konstruowanie pojęcia wartości rynkowej nieruchomości w kontekście odpowiedzialności rzeczoznawcy majątkowego. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 68(4), 7-13.
- Karabin, M. (2002). Charakterystyka systemu katastralnego w Niemczech. *Przegląd Geodezyjny*, 74(12), 18-22.
- Karabin, M. (2003). System katastralny we Francji. *Przegląd Geodezyjny*, 75(4), 17-23.
- Kinnard, W. N., Lenk, M. M. i Worzala, E. M. (1997). Client pressure in the commercial appraisal industry: how prevalent is it? *Journal of Property Valuation & Investment*, 15(3), 233-244.
- Klimkowski, C. (2002). Znaczenie założeń behawioralnych w ekonomii. *Ekonomista*, 6, 833-852.
- Klusek, T. (2006). Wycena nieruchomości na potrzeby gminy – zasady i procedury. *Zeszyty Naukowe SGGW w Warszawie – Ekonomia i Organizacja Gospodarki Żywnościowej*, (61), 117-130.
- Kłosowski, S. (2013). Zasady i uwarunkowania procesu wyceny nieruchomości w Republice Federalnej Niemiec. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, (280), 139-145.
- Kłosowski, S. (2017). Organizacja i działalność komisji ekspertów ds. wyceny nieruchomości w Niemczech. *Świat Nieruchomości*, 99(1), 21-25.
- Klusek, P. (2015a). Państwo a samorzady zawodów zaufania publicznego. *Przegląd Prawa i Administracji*, (103), 69-80.
- Klusek, P. (2015b). Status prawny zawodu rzeczoznawcy majątkowego. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, (44), 54-59.

- Klusek, P. (2017). Nadawanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. *Prawo*, 323, 199-210.
- Kobierski, W. (2000). Z archiwum rzeczoznawcy majątkowego. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 25(2).
- Kobylińska, K. i Źróbek, R. (2016). Ocena różnic między wartością a ceną nieruchomości na przykładzie wybranych gmin województwa warmińsko-mazurskiego. *Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum*, 15(4), 87-98.
- Kokot, S. (2013). Motywacje i oczekiwania przyszłych rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie i zarządców nieruchomości. Wyniki badań ankietowych. *Świat Nieruchomości*, 83(1), 4-15.
- Kokot, S. (2015a). Jakość danych o cenach transakcyjnych na rynku nieruchomości. *Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum*, 14(1), 43-49.
- Kokot, S. (2015b). Parę krytycznych uwag na temat jakości danych dotyczących transakcji nieruchomościami. *Biuletyn Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości*, (102), 14-19.
- Konowalczuk, J. (2011). Standaryzacja wyceny nieruchomości w Polsce. *Świat Nieruchomości*, 76(2), 4-11.
- Konowalczuk, J. (2017). Podejście kosztowe w Polsce – ocena metodyki szacowania nieruchomości. *Świat Nieruchomości*, 100(2), 11-18.
- Konowalczuk, J. i Ramian, T. (2012). Potrzeby i bariery informacyjne rynku nieruchomości z perspektywy wyceny nieruchomości. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 20(2), 105-118.
- Kotarski, T i Nurek, W. (2015). Metody eliminowania problemów związanych z wyceną nieruchomości. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, 43(1), 54-64.
- Kotlewski, L. (2015). Powierzchnia użytkowa budynków i lokali. *Wycena. Wartość, Obrót, Zarządzanie Nieruchomości*, 111(2), 38-45.
- Kowalewski A. (2015). Gospodarka przestrzenna – 25 lat samorządnej i samorządowej Polski. *Samorząd terytorialny*, (1-2), 36–43.
- Kucharska-Stasiak, E. (2007). Wycena nieruchomości w warunkach silnie zmieniającego się rynku. *Przegląd Geodezyjny*, 79(10), 3-7.
- Kucharska-Stasiak, E. (2010a). Odwzorowanie cech nieruchomości w cenach i skutki dla procesu wyceny. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 18(3), 7-16.

- Kucharska-Stasiak, E. (2010b). Powrót do źródeł – dyskusja wokół wartości rynkowej. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 67(3), 16-22.
- Kucharska-Stasiak, E. (2011). Pomiar wartości na gruncie ekonomii – reperkusje dla wyceny nieruchomości. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 19(1), 7-17.
- Kucharska-Stasiak, E. (2012a). In search of the highest and best use of real estate. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 21-33.
- Kucharska-Stasiak, E. (2012b). Wycena bez wartości – przyczyny i skutki. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 20(2), 5-20.
- Kucharska-Stasiak, E. (2012c). Discrepancies in the Interpretation of the Real Estate Market Value. Causes and Consequences. *Świat Nieruchomości*, 82(4), 20-23.
- Kucharska-Stasiak, E. (2013a). Dokładność wyceny nieruchomości jako przedmiot badań naukowych. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach. Inwestycje i nieruchomości we współczesnej gospodarce: księga jubileuszowa prof. zw. dr hab. Haliny Henzel*, 67-84.
- Kucharska-Stasiak, E. (2013b). Uncertainty of property valuation as a subject of academic research. *Real Estate Management and Valuation*, 21(4), 17-25.
- Kucharska-Stasiak, E. (2014a). Behawioralne aspekty w wycenie nieruchomości. *Zarządzanie i Finanse*, 12(4), 247-261.
- Kucharska-Stasiak, E. (2014b). Reproduction of real estate valuation methodology in practice. An attempt at identifying sources of divergences. *Real Estate Management and Valuation*, 22(2), 67-79.
- Kucharska-Stasiak, E. (2014c). Wpływ współczesnych koncepcji wyceny na metodykę wyceny nieruchomości w Polsce. *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego*, 36(1), 101-111.
- Kucharska-Stasiak, E. (2016b). Wycena nieruchomości w gospodarce globalnej. *International Business and Global Economy*, 35(1), 429-440.
- Kucharska-Stasiak, E. (2018a). 15 Myths about Market Value, *Real Estate Management and Valuation*, 26(3), 113-121.
- Kucharska-Stasiak, E. (2018b). Dysfunkcje na rynku nieruchomości w warunkach kryzysu gospodarczego. *Bank i Kredyt*, 49(5), 493-514.
- Kucharska-Stasiak, E. (2018c). Tradycyjne czy alternatywne metody wyceny. *Świat Nieruchomości*, 103(1), 7-12.
- Kucharska-Stasiak, E. (2019). Valuation schools and the evolution of the income approach. An evaluation of change trends. *Real Estate Management and Valuation*, 27(2), 66-76.

- Kucharska-Stasiak, E. i Żróbek, S. (2017). System kształcenia z perspektywy rzeczoznawców majątkowych. *Rzeczoznawca Majątkowy*, (3), 26-32.
- Kucharska-Stasiak, E., Żróbek, S. i Cellmer, R. (2018a). Forms and effectiveness of the client's influence on the market value of property – case study. *Real Estate Management and Valuation*, 26(3), 82-92.
- Kucharska-Stasiak, E., Żróbek, S. i Cellmer, R. (2018b). W poszukiwaniu przyczyn stronniczych wycen nieruchomości. *Świat Nieruchomości*, 105(3), 17-21.
- Kummerow, M. (2000). Thinking Statistically About Valuation. *The Appraisal Journal*, 68(3).
- Kuraś, P. (2019). Description of the property valuation proces in polish conditions. *Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Humanitas. Zarządzanie*, 20(3), 61-73.
- Kuryj, J. i Żróbek, S. (2005). Koncepcja rejestru cen i wartości nieruchomości jako integralnej części systemu informacji o nieruchomościach. *Przegląd Geodezyjny*, 77(10), 3-8.
- Lai T., Wang K (1998). Appraisal smoothing: The other side of the story. *Real Estate Economics*, 26(3), 511–535.
- Laskowska, E. i Twardowska, A. (2018). Teoretyczne i praktyczne aspekty wyceny prawa użytkowania wieczystego gruntu. *Zeszyty Naukowe SGGW w Warszawie – Problemy Rolnictwa Światowego*, 18(4), 323-332.
- Lennhoff, D.C. i Elgie, W.A. (1995). Highest and Best User. *The Appraisal Journal*.
- Levy, D. i Schuck, E. (1999). The influence of clients on valuations. *Journal of Property Investment & Finance*, 17(4), 380-400.
- Malkowska, A. i Uhruska, M. (2018a). Doing Business in Property Valuation – Survey Results. *Świat Nieruchomości*, 106(4), 27-36.
- Malkowska, A. i Uhruska, M. (2018b). Uwarunkowania instytucjonalne działalności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego – stan obecny i pożądane kierunki zmian. *Świat Nieruchomości*, 105(3), 23-33.
- Malkowska, A. i Uhruska, M. (2019). Towards specialization or extension? Searching for valuation services models using cluster analysis. *Real Estate Management and Valuation*, 27(4), 27-38.
- Malkowska, A., Uhruska, M. i Tomal, M. (2019). Age and experience versus susceptibility to client pressure among property valuation professionals – implications for rethinking institutional framework. *Sustainability*, 11(23), 67-59.
- Marona, B. i Głuszak, M. (2011). Kształcenie w zakresie gospodarowania nieruchomościami na Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie – oczekiwania i perspektywy zawodowe studentów. *Świat Nieruchomości*, 76(2), 56-61.

- Marona, B. i Głuszak, M. (2014). The Ties that Bind? Real Estate Education in Europe and Regulatory Framework in Poland. *The New Educational Review*, 35(1), 187-201.
- Matysiak, G. A. i Wang, P. (1995). Commercial property market prices and valuations: analysing the correspondence. *Journal of Property Research*, 12(3), 181-202.
- Mika, M. (2010). Historia katastru polskiego. *Infrastruktura i ekologia terenów wiejskich*, (6), 75-85.
- Nalepka, A. (2011). Instytucjonalizacja obsługi gospodarki nieruchomościami w Polsce przez przedstawicieli licencjonowanych zawodów. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 19(4), 7-21.
- Nawrocka, E. (2013). Analiza i ocena jakości krajowych zasobów informacji o nieruchomościach w aspekcie ich wykorzystania do opracowania indeksu cen. *Zeszyty Naukowe Wydziałowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach. Studia Ekonomiczne*, (155), 82-96.
- Nawrocka, E. (2014). Analiza realizacji zakładanych kierunków rozwoju obsługi rynku nieruchomości w Polsce. *Zarządzanie i Finanse*, 12(4), 297-321.
- Nawrocka, E. (2016). Badanie poziomu atrakcyjności wejścia do zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, 45(1), 54-60.
- North, D. C. (1984). Transaction costs, institutions, and economic history. *Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft/Journal of institutional and theoretical economics*, 140(H. 1), 7-17.
- Nowak, M. (2015). Nieefektywność decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w kształtowaniu ładu przestrzennego a działania organów administracji publicznej. *Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN*, (257-258), 46-57.
- Nowak, M. (2017). Propozycja określania wartości rynkowej gruntów leśnych i zadrzewionych w warunkach ograniczonego rynku. *Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum*, 16(3), 207-214.
- Nwuba, C. C., Ekwuatu, U. S. i Salawu, B. M. (2015). Client influence on valuation: valuers' motives to succumb. *Journal of Property Research*, 32(2), 147-172.
- Olszak-Pawłowska A. (2009). Biegły w postępowaniu sądowym. Postulaty De Lege Ferenda. *Roczniki Nauk Prawnych* Tom XIX numer 2, 119-132.
- Patrzalek, C. i Heldak, M. (2013). Rola rzeczoznawcy majątkowego w gospodarowaniu gminnym zasobem nieruchomości. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu. Gospodarka przestrzenna: uwarunkowania ekonomiczne, prawne i samorządowe*, (320), 102-110.

- Posner, R. A. (1993). The new institutional economics meets law and economics. *Journal of Institutional and Theoretical Economics (JITE)/Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft*, 149(1), 73-87.
- Prystupa, M. (2009). Interpretacje definicji wartości rynkowej nieruchomości. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 64(4).
- Prystupa, M. (2010). Polska szkoła Wyceny. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 67(3), 22-27.
- Prystupa, M. (2016). Propozycja definicji wartości rynkowej w projekcie nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 91(3), 3-5.
- Prystupa, M. (2020). Rzeczoznawstwo majątkowe na zakręcie. *Rzeczoznawca Majątkowy*, (3), 6-9.
- Quan D., Quigley J. (1991). Price formation and the appraisal function in real estate markets. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 4, 127–146.
- Rada Standardów Wyceny Nieruchomości. (2020). Projekty 4 standardów zawodowych. *Wycena Nieruchomości i Przedsiębiorstw*, 3-4 (15-16), 8-27.
- Rącka, I. (2017). Jakość informacji na rynku nieruchomości w Polsce. *Problemy Jakości*, 49(4), 19-25.
- Rącka, I. i Krzempek, J. (2010). Raport z badania stanu baz danych w Polsce. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, 26(4), 50-52.
- Rącka, I. i Palicki, S. (2017). Rola organizacji zawodowych w opinii polskich rzeczoznawców majątkowych. *Rzeczoznawca Majątkowy*, (1), 33-38.
- Reszke, A. i Czechowski L. (2017). Kontrowersje wokół wartości rynkowej jako instytucji. *Świat Nieruchomości*, 99(1), 5-8.
- Siemińska, E. (2017). Wybrane uwarunkowania wyceny nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności bankowych. *Świat Nieruchomości*, 99(1), 9-14.
- Smolen, G. E. i Hambleton, D. C. (1997). Is the real estate appraiser's too much to expect? *The Appraisal Journal*, 65(1), 9-17.
- Sobków, R. (2017). Zakres swobody biegłego przy gromadzeniu materiału faktograficznego w trakcie sporządzania opinii sądowej – teoria i praktyka. *Przegląd Prawno-Ekonomiczny*, 40 (3), 133-142.
- Stankiewicz, W. (2013). Instytucjonalna teoria kontraktów–presja ekonomii i prawa. *Ekonomia*, 25(4), 273-288.
- Szczepankowska, K. (2012). Ewolucja rzeczoznawstwa majątkowego w kontekście przepisów prawa polskiego. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 75(3), 33-39.

- Trojanek, M. (2010). Methodic of estate valuation in Poland – actual status. *Economics and Sociology*, 3(1), 66-75.
- Turek-Czecharowska, E. (2020). Problematyka pracy rzeczoznawcy majątkowego pełniącego funkcję biegłego sądowego. *Rzeczoznawca majątkowy*,(1), 42-48.
- Tyc, W. i Schneider, M. (2017). Kontrakt jako obiekt obserwacji naukowej w teorii ekonomii. *Studia Ekonomiczne*, 311, 48-60.
- Uhruska, M. (2009). Charakterystyka podmiotów rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce. *Świat Nieruchomości*, 68(2), 32-39.
- Walacik, M., Grover, R. i Adamuscin, A. (2013). Valuation systems in Poland, Slovakia and the United Kingdom – comparative study. *Real Estate Management and Valuation*, 21(4), 75-86.
- Waller Jr, W. T. (1982). The evolution of the veblenian dichotomy: Veblen, hamilton, ayres, and foster. *Journal of Economic Issues*, 16(3), 757-771.
- Wilkowska-Kołąkowska, D. (2016). Rola rzeczoznawców majątkowych i geodetów w gospodarowaniu nieruchomościami w gminie. *Samorząd Terytorialny*, (1-2), 127-138.
- Wolanin, M. (2016). Problematyka wyceny nieruchomości. *Nieruchomości C.H. Beck*, 209(1).
- Wolverton, M. L. (2000). Self-Perception of the Role of the Appraiser: Objective Opinions Or Price Validations? *The Appraisal Journal*, 68(3).
- Wolverton, M. L. i Gallimore, P. (1999). Client Feedback and The Role of the Appraiser. *Journal of Real Estate Research*, 18(3), 415-431.
- Yu, Shi Ming. (2002). Client pressure in residential valuations – evidence from Singapore. Department of Real Estate. *National University of Singapore*.
- Zagóra-Jonszta, U. (2014). Rozważania wokół wartości: od Marksa do czasów współczesnych. *Zeszyty Naukowe Wydziałowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach. Studia Ekonomiczne*, (176), 13-21.
- Zalęczna, M. i Antczak-Stepniak, A. (2022). Lex Developer in Practice - The Scale of Application in the Largest Polish Cities. *Real Estate Management and Valuation*, 30(3), 86-97.
- Zbylut-Górska, M. i Górski, A. (2020). Praktyczne kwestie związane z odpowiedzialnością cywilną i karną rzeczoznawcy majątkowego, ze szczególnym uwzględnieniem orzecznictwa sądów powszechnych. *Rzeczoznawca Majątkowy*, (1), 36-39.
- Zdziennicki, B. (1999). Nowe księgi wieczyste. Część I. *Przegląd Geodezyjny*, (5).

- Zespół redakcyjny kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy”. (2021). Znaczenie publikacji metodycznych i szkoleń w wycenie nieruchomości – wyniki badań ankietowych rzeczoznawców majątkowych. *Rzeczoznawca Majątkowy*, (2), 6-10.
- Ziółkowska, B. (2012). Teoria i praktyka wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce. *Acta Universitatis Lodzianensis. Folia Oeconomica*, 267, 173-183.
- Zyga, J. (2012). Istota podobieństwa w procedurach wyceny nieruchomości. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 75(3), 22-25.
- Zyga, J. (2017a). Analiza treści rejestrów publicznych w kontekście ich zadań związanych z wyceną nieruchomości. *Rzeczoznawca Majątkowy*, (2), 17-22.
- Zyga, J. (2017b). Przydatność danych zawartych w rejestrze cen i wartości nieruchomości w wycenie nieruchomości. *Rzeczoznawca Majątkowy*, (3), 22-25.
- Zyga, J. (2018). Rejestr cen i wartości nieruchomości jako źródło danych w procesie wycen. *Przegląd Geodezyjny*, 90(6).
- Żróbek, S. (2011). Sposób optymalnego użytkowania nieruchomości – ujęcie definicyjne i metodyczne. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 19(1), 19-26.
- Żróbek, S., Kucharska-Stasiak, E., Naimaviciene i Tupenaite, L. (2016). Selected aspects of real estate appraisers' professional training on the background of economic theory. *Journal of International Studies*, 9(2), 150-157.
- Żróbek, S. i Szczepankowska, K. (2013). Zawód rzeczoznawca majątkowy a standardy zawodowe. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 77(1), 12-18.

Artykuły/rozdziały w książkach/publikacjach zbiorowych

- Bellman, L. (2017). Professional valuer perception of client pressure: a study of two North-European countries. W: *Book of Proceedings 6th Malmö Real Estate Research Conference*, Malmö, 18-19 maja 2017.
- Coase, R. H. (1991). The nature of the firm (1937). W: O. Williamson i S. Winter, S., (red.), *The Nature of the Firm: Origins, Evolution and Development* (s. 18-33), Oxford University Press.
- Czekas, K. (2012). Inwestycje w nieruchomości. W: J. Dydenko, (red). *Szacowanie nieruchomości* (s. 435-451). Wolters Kluwer.
- Diaz, III J. i Hansz, J. A. (2002). Behavioral Research into the Real Estate Valuation Process: Progress Toward a Descriptive Model. W: K. Wang i M. L. Wolverton (red.), *Real Estate Valuation Theory*. Research Issues in Real Estate, t. 8. Appraisal Institute & American Real Estate Society (ARES).

- Dydenko, J. (2006). Działalność zawodowa w gospodarce nieruchomościami. W: J. Dydenko (red). *Szacowanie nieruchomości*. Dom Wydawniczy ABC.
- Gałka, P. (2016). Metody ustalania wag cech rynkowych jako istotny element systemu wyceny zabezpieczający rynek nieruchomości przed sytuacjami patologicznymi. W: R. Żróbek i W. Płyczewski (red.), *Patologie na rynku nieruchomości. Przyczyny, przejawy, działanie* (s. 197-208). Katedra Kryminologii i Polityki Kryminalnej, Wydział Prawa i Administracji oraz Katedra Zasobów Nieruchomości, Wydział Geodezji, Inżynierii Przestrzennej i Środowiska Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie.
- Gross, M. i Prusik, M. (2016). Nieprawidłowości występujące w procesie zbywania nieruchomości publicznych. W: R. Żróbek i W. Płyczewski (red.), *Patologie na rynku nieruchomości. Przyczyny, przejawy, działanie* (s. 58-70). Katedra Kryminologii i Polityki Kryminalnej, Wydział Prawa i Administracji oraz Katedra Zasobów Nieruchomości, Wydział Geodezji, Inżynierii Przestrzennej i Środowiska Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie.
- Kuraś, P. (2021). Znaczenie stanu nieruchomości w procesie wyceny. W: A. Korombel (red.), *Mikro- i makroekonomiczny wymiar rynku nieruchomości i inwestycji: monografia* (s. 110-123). Wydawnictwo Politechniki Częstochowskiej.
- Pietkiewicz, M. (2016). Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawców majątkowych – uwagi krytyczne. W: R. Żróbek i W. Płyczewski (red.), *Patologie na rynku nieruchomości. Przyczyny, przejawy, działanie* (s. 93-106). Katedra Kryminologii i Polityki Kryminalnej, Wydział Prawa i Administracji oraz Katedra Zasobów Nieruchomości, Wydział Geodezji, Inżynierii Przestrzennej i Środowiska Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie.
- Prusik, M. i Żróbek, R. (2016). Skuteczność (dokładność) wyceny jako podstawa efektywnego gospodarowania nieruchomościami publicznymi. W: M. Trojanek (red.), *Nieruchomość w przestrzeni 2* (s. 21-39). Bogucki Wydawnictwo Naukowe.
- Telega, T. (2001). Wartość katastralna nieruchomości w Polsce. Zakres wykorzystania i zasady jej określania. W: *Polsko-Niemiecka Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych na temat „Kataster nieruchomości jako narzędzie pracy rzeczoznawców majątkowych na przykładzie doświadczeń niemieckich”*, Łagów, 17-20 czerwca 2001.
- Wiśniewska, J. (2016). Szczególna rola notariusza w zapewnieniu bezpieczeństwa obrotu nieruchomości. W: R. Żróbek i W. Płyczewski (red.), *Patologie na rynku nieruchomości. Przyczyny, przejawy, działanie* (s. 118-129). Katedra Kryminologii i Polityki Kryminalnej, Wydział Prawa i Administracji oraz Katedra Zasobów Nieruchomości, Wydział Geodezji,

Inżynierii Przestrzennej i Środowiska Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie.

Wojtczak, K. (2002). Reglamentacja form wykonywania zawodów zaufania publicznego w rozwiązaniach prawa polskiego i państw Unii Europejskiej. W: S. Legat i M. Lipińska (oprac.), *Zawody zaufania publicznego a interes publiczny – korporacyjna reglamentacja versus wolność wykonywania zawodu: materiały z konferencji zorganizowanej przez Komisję Polityki Społecznej i Zdrowia Senatu RP przy współudziale Ministerstwa Pracy i Polityki Społecznej pod patronatem Marszałka Senatu RP Longina Pastusiaka, 8 kwietnia 2002 r.* Dział Wydawniczy Kancelarii Senatu.

Zalęczna M. (2022). Rynek nieruchomości i gospodarowanie przestrzenią w ujęciu ekonomii instytucjonalnej. W: M. Nowak (red.), *Rola prawa w systemie gospodarki przestrzennej* (s. 111-126), Scholar.

Pozostałe

AMRON. (b.d.). *O systemie*. <https://www.amron.pl/strona.php?tytul=o-systemie> (dostęp: 14.12.2021 r.).

AMRON. (2020). *System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami. Informator*. Pobrane: https://www.amron.pl/images/uploads/1603229899/2020.10_AMRON%20informato%20r.pdf (dostęp: 18.05.2022).

Appraisal Institute. (1992). *The Appraisal of Real Estate*. Chicago.

Biuletyn Informacji Publicznej Rzecznika Praw Obywatelskich (2022, 17 listopada). *Wciąż nie ma ustawy o biegłych sądowych. Ponowna interwencja Rzecznika w MS*. Pobrane z <https://bip.brpo.gov.pl/pl/content/rpo-biegli-sadowi-ustawa-brak-ms> (dostęp: 08.02.2023).

Centralny Rejestr Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 5 lutego 2021 r. Pobrane z: <https://www.gov.pl/web/rozwój-technologie/centralny-rejestr-rzeczoznawcow-majatkowych> (dostęp: 05.02.2021).

Crosby, N., Devancy, S., Key, T. i Matysiak, G. (10-13 czerwca 2003). *Valuation accuracy: reconciling the timing of the valuation and sale*. European Real Estate Society (ERES), Helsinki, Finland.

Crosby, N., Lavers, A. i Murdoch, J. (2011). *Property valuation accuracy and variation and the margin of error*. European Real Estate Society (ERES), Eindhoven, The Netherlands.

- Departament Gospodarki Nieruchomościami Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa. (2016). *Zestawienie wszczętych i zakończonych spraw z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych w Polsce w latach 1999-2016*. Stan na datę: 31 grudnia 2016 r.
- Elliott, P. i Warren, C. M. (24-27 stycznia 2005). *The valuation profession in Australia: Profile, analysis and future direction*. Proceedings of the Pacific Rim Real Estate Society Conference, Melbourne.
- French, N. i Gabrielli L. (2003). *The Uncertainty of Valuation*. European Real Estate Society (ERES), Helsinki, Finland.
- Grzesik, K. (17-18 marca 2016). *Wpływ Unii Europejskiej na wycenę nieruchomości w Polsce*. XXV Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych PFSRM, Katowice, Polska.
- Gabrel, K. (2021). Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych w kompetencjach środowiska zawodowego. Pobrane z: <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/645-standardy-zawodowe-rzeczoznawcow-majatkowych-w-kompetencjach-srodowiska-zawodowego> (dostęp: 9.12.2021).
- Główny Urząd Statystyczny (GUS). (2020). *Powierzchnia i ludność w przekroju terytorialnym w 2020 r.* Pobrane z: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/ludnosc/powierzchnia-i-ludnosc-w-przekroju-terytorialnym-w-2020-roku,7,17.html> (dostęp: 20.05.2022).
- Główny Urząd Statystyczny (GUS). (2022). *Obwieszczenie w sprawie miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w pierwszym kwartale 2022 r.* Pobrane z: <https://stat.gov.pl/sygnalne/komunikaty-i-obwieszczenia/lista-komunikatow-i-obwieszczen/obwieszczenie-w-sprawie-miesiecznego-wynagrodzenia-w-sektorze-przedsiębiorstw-bez-wypłat-nagrod-z-zysku-w-pierwszym-kwartale-2022-roku,59,34.html> (dostęp: 20.06.2022).
- Jasiński, J. (2011, grudzień). *Samorząd Zawodowy Rzeczoznawców Majątkowych?* Pobrane z: <http://czasopisma.beck.pl/nieruchomosci/arttykul/samorzad-zawodowy-rzeczoznawcow-majatkowych/> (dostęp: 08.03.2021).
- Kalkulator opłat za dane geodezyjne i kartograficzne. Pobrane z: <http://kalkulator.gugik.gov.pl/> (dostęp: 08.04.2022).
- Komisja Nadzoru Finansowego (KNF). (2014). *Rekomendacja F dotycząca podstawowych kryteriów stosowanych przez Komisję Nadzoru Finansowego przy zatwierdzaniu regulaminów ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne*. Pobrane z: https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/knf_123958_RekomendacjaF_39880.pdf (dostęp: 08.04.2021).

- Komisja Standardów PFSRM. (2019). *Uwagi do projektu obwieszczenia Ministra Inwestycji i Rozwoju w sprawie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 2 – Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego*. Stan na dzień: 12.03.2019 r. Pobrane z: <http://www.psrn.pl/prace-nad-projektem-standardu-wyceny-w-podejsciu-porownawczym/> (dostęp: 06.04.2022).
- Krzewski, T. (b.d.). *Cennik usług*. Strona internetowa firmy „Nieruchomości Scala – Tadeusz Krzewski”. Pobrane z: <http://www.scala.nieruchomosci.pl/wycena-nieruchomosci/cennik-uslug> (dostęp: 15.06.2022).
- Malmon, M. (b.d.) *Wartość godziwa a wartość rynkowa*. Pobrane z: <https://marcinmalmon.com/wartosc-godziwa-a-wartosc-rynkowa/> (dostęp: 20.11.2020).
- Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych (MSRM). *Szkolenia*. Pobrane z: <https://msrm.org.pl/szkolenia> (dostęp: 06.04.2022).
- Matysiak, G. A. (2017). Report for TEGoVa. *The accuracy of Automated Valuation Models (AVMs)*. http://www.tegova.org/data/bin/a591190c05b2c3_Geoge_Matysiak_Valuation_Report.pdf (dostęp: 14.12.2021).
- Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej (MFiPR). (2019). *Wyceny nieruchomości – będzie standard porównawczy*. Pobrane z: <https://www.gov.pl/web/fundusze-regiony/wyceny-nieruchomosci-bedzie-standard-porownawczy> (dostęp: 06.04.2022).
- Najwyższa Izba Kontroli, Departament Porządku i Bezpieczeństwa Wewnętrznego (2015). *Funkcjonowanie biegłych w wymiarze sprawiedliwości – informacja o wynikach kontroli* (KPB-4114-001-00/2014).
- Narkun, T. (2017, 22 grudnia). Rada Standardów Wyceny Nieruchomości. *Dziennik Warto Wiedzieć*. Pobrane z: <https://wartowiedziec.pl/architektura-i-budownictwo/44802-rada-standardow-wyceny-nieruchomosci> (dostęp: 06.04.2022).
- Newell, G. i Kishore, R. (1998). *The accuracy of commercial property valuations*. Proceedings of the 4th Pacific Rim Real Estate Society Conference, Perth.
- Ostaszewski P., Klimczak J., Włodarczyk-Madejska J., Joński K (2016), *Biegły w postępowaniu sądowym. Kompleksowy obraz systemu w świetle badań aktowych, ankietowych, statystycznych i ekonomicznych*, Instytut Wymiaru Sprawiedliwości.
- Parker, D. (1998). Valuation accuracy – an Australian perspective. Proceedings of the 4th Pacific Rim Real Estate Society Conference, Perth.
- Perucki, Z. (2021, 9 kwietnia). *Ile zarabia rzeczoznawca majątkowy, czyli czy warto iść na studia podyplomowe z wyceny nieruchomości?* Strona internetowa biura nieruchomości

- „Nieruchomości Perucy”. Pobrane z: <https://www.perucy.pl/blog/25/ile-zarabia-rzeczoznawca-majatkowy-czyli-czy-warto-isc-na-studia-wyceny-nieruchomosc> (dostęp: 20.06.2022).
- Pietkiewicz P. (2016) *Wymogi dotyczące opinii biegłego* w: Łuszczak M., Morek R. (red.) Dowód z opinii biegłego w postępowaniu arbitrażowym, Raport komisji ds. arbitrażu Naczelnej rady Adwokackiej, 36-41.
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM). (2008b). *Kodeks Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych*. Kodeks uchwalony na posiedzeniu Rady Krajowej PFSRM 24 września 2008 r., Nr Uchwały 13/08. Pobrane z: <http://www.pfsrcm.pl/komisje/item/5-commission> (dostęp: 08.02.2021).
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM). (2009). *Informacja Komisji Standardów PFSRM dotycząca zasad stosowania w 2009 r. Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW)*. Pobrane z: <https://lsrcm.pl/files/Informacja%20o%20zasadach%20stosowania%20PKZW.pdf> (dostęp: 06.04.2022).
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM). (2021). *Debata w Ministerstwie Rozwoju Pracy i Technologii o standardach zawodowych*. Pobrane z: <https://pfsrcm.pl/aktualnosci/item/624-debata-w-ministerstwie-rozwoju-pracy-i-technologiei-o-standardach-zawodowych> (dostęp: 05.04.2022).
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM). (2008c). *Zasady Stosowania Kodeksu Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych*. Zasady zostały uchwalone przez Radę Krajową PFSRM w dniu 9 grudnia 2008 r. Pobrane z: <https://pfsrcm.pl/storage/downloadfromcommitteeandcommission/813> (dostęp: 08.02.2021).
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PRSRM). (2018). Regulamin działania komisji arbitrażowej PFSRM, uchwalony przez Radę Krajową PFSRM w dniu 5 marca 2012 r., zmieniony Uchwałą Nr 12/06/2018 z dnia 12 czerwca 2018 r. przez Radę Krajową PFSRM. Pobrane z: <https://pfsrcm.pl/storage/downloadfromcommitteeandcommission/1639> (dostęp: 08.03.2021).
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PRSRM). Standardy – do pobrania. Pobrane z: <https://pfsrcm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-do-pobrania> (dostęp: 06.04.2022).

- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (PFSRM). *Szkolenia*. Pobrane z: <https://pfsrm.pl/edukacja> (dostęp: 06.04.2022).
- Polski Komitet Normalizacyjny (PKN). *Polska Norma PN-70/B-02365 – Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru*.
- Polski Komitet Normalizacyjny (PKN). *Polska Norma PN-ISO 9836:1997 – Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych*.
- Polski Komitet Normalizacyjny (PKN). *Polska Norma PN-ISO 9836:2015-12 – Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych*.
- Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości (PSRWN) Oddział Warszawski. *Szkolenia i warsztaty*. Pobrane z: <https://wycena-nieruchomosci.com.pl/szkolenia-i-warsztaty-dla-rzecznawcow-majatkowych/> (dostęp: 06.04.2022).
- Pomorskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych (PTRM). *Szkolenia*. Pobrane z: <http://www.ptm.com.pl/index.php/kategoria,Szkolenia,25.html> (dostęp: 06.04.2022).
- Prajsnar, A. (2021, 27 października). *Opóźnione wpisy w księgach wieczystych – czy można pozwać Skarb Państwa?* Portal Infor.pl. Pobrane z: https://samorzad.infor.pl/sektor/zadania/zarzadzanie_nieruchomosciami/5349981,Opóźnione-wpisy-w-ksiegach-wieczystych.html (dostęp: 30.05.2022 r.).
- Projekt ForensicWatch, Europejskie Centrum Inicjatyw w Naukach Sądowych oraz Centrum Nauk Sądowych Uniwersytetu Warszawskiego (2016). *Wynagrodzenia biegłych sądowych. Polska na tle krajów europejskich*.
- Projekt ForensicWatch, Europejskie Centrum Inicjatyw w Naukach Sądowych oraz Centrum Nauk Sądowych Uniwersytetu Warszawskiego (2015). *Wyniki badania na temat oczekiwań środowisk prawniczych dotyczących funkcjonowania instytucji biegłego sądowego*.
- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) and Investment Property Databank (IPD). (2008). *RICS IPD Valuation and Sale Price Report*. RICS Research.
- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). (2019). *Valuation and sale price*.
- Sas, D. (b.d.). *Ile kosztuje wycena nieruchomości przez rzeczoznawcę?* Strona internetowa rzeczoznawcy majątkowego Dariusza Sas. Pobrane z: <https://operaty.eu/ile-kosztuje-wycena-nieruchomosci-przez-rzeczoznawce/> (dostęp: 15.06.2022).
- Skitmore, M., Irons, J. i Armitrage, L. (2007). *Valuation accuracy and variation: a meta analysis*. Proceedings of the 13th Pacific Rim Real Estate Society Conference, Fremantle.
- Słownik Języka Polskiego PWN. Pobrane z: <https://sjp.pwn.pl> (dostęp: 07.11.2020).

- Starzewski, Ł. (2019). *Zasady „dyscyplinarek” rzeczoznawców majątkowych budzą wątpliwości RPO*.
<https://bip.brpo.gov.pl/pl/content/zasady-dyscyplinarek-rzeczoznawcow-majatkowych-budza-watpliwosci-rpo> (dostęp: 08.04.2022).
- Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu (SRMWP). *Warsztaty i szkolenia*. Pobrane z: <https://rzeczoznawcy-kalisz.pl/warsztaty-i-szkolenia/> (dostęp: 06.04.2022).
- Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. *Szkolenia*.
Pobrane z: <https://www.srmww.pl/> (dostęp: 06.04.2022).
- Strona internetowa portalu bieglysadowy.info. Projekt ustawy o biegłych sądowych (2019, 2 kwietnia).
Pobrane z: https://www.bieglysadowy.info/wp-content/uploads/2019/10/Projekt-ustawy-o-bieg%C5%82ych-s%C4%85dowych.-3.pdf?_ga=2.178338596.1097123355.1678892740-565804569.1675856517 (dostęp: 08.02.2023).
- Strona internetowa portalu rynekpierwotny.pl. Pobrane z: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszaniowe/ile-mieszkan-stoi-pustych-w-polsce/6395/> (dostęp: 19.04.2023).
- Strona internetowa portalu wynagrodzenia.pl. Pobrane z: <https://wynagrodzenia.pl/gus> (dostęp: 01.02.2023).
- Strona internetowa Serwisu Rzeczypospolitej Polskiej. Lista sądów powszechnych. Pobrane z: https://dane.gov.pl/pl/dataset/985,lista-sadow-powszechnych/resource/37811/table?page=1&per_page=20&q=&sort= (dostęp: 01.02.2022).
- Strona internetowa systemu AMRON. Pobrane z: <https://www.amron.pl/> (dostęp: 18.05.2022).
- Strona internetowa Vesti.pl. *Dostępne szkolenia i warsztaty*. Pobrane z: <https://www.vestri.pl/index.php?i=53> (dostęp: 06.04.2022).
- Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych (ŚSRM). *Szkolenia*. Pobrane z: <http://www.srm.com.pl/szkolenia,m,mg,20> (dostęp: 06.04.2022).
- Śleszyński, P., Deręgowska, A., Kubiak, Ł., Sudra, P. i Zielińska, B. (2018). *Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2017 r.* Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN na zlecenie Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju.
- Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych (ŚSRM). *Szkolenia*.
Pobrane z: <https://ssrm.biz.pl/szkolenia-aktualne/> (dostęp: 06.04.2022).

- Świętokrzyskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych. (b.d.) *Pracochłonność i stawki minimalne*. Pobrane z: <https://ssrm.kielce.pl/pracochlonnosc-i-stawki-minimalne/> (dostęp: 20.06.2022).
- Świętokrzyskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych (ŚSRM). *Szkolenia*. Pobrane z: <https://ssrm.kielce.pl/category/szkolenia-ssrm/> (dostęp: 06.04.2022).
- Tomaszewski, T. (23 listopada 2019). *Nowy projekt ustawy o biegłych – cienie i blaski*. IV Kongres Nauk Sądowych, Warszawa.
- Vitor, M., Mary, L. D., Peter, F. i Antonio, F. (5-7 września 2001). *The practice of real estate valuation in Portugal*. Presented at the RICS Cutting Edge Conference, Oxford, UK.
- Związek Banków Polskich. (b.d.). *Lista rzeczoznawców majątkowych, którzy zdali egzamin z zakresu wycena nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności bankowych – stan na 29.12.2020 r.* Pobrane z: <https://zbp.pl/dla-bankow/finansowanie-nieruchomosci/lista-r-m> (dostęp: 12.01.2021).

Spis tabel

Tab. 1. Charakterystyka amerykańskiej, brytyjskiej i niemieckiej szkoły wyceny.....	24
Tab. 2. Podejścia, metody i techniki stosowane w wycenie nieruchomości	27
Tab. 3. Definicje wartości rynkowych według międzynarodowych standardów wyceny.....	39
Tab. 4. Cechy nieruchomości.	67
Tab. 5. Cechy instytucjonalne rynku nieruchomości.....	76
Tab. 6. Zakres obowiązujących norm zawodowych w latach 2004, 2011 i 2022.....	123
Tab. 7. Zestawienie odpowiedzi kandydatów na rzeczoznawców majątkowych na zadane pytanie dotyczące rodzaju czynności wykonywanych podczas praktyki zawodowej	134
Tab. 8. Zestawienie wybranych szkoleń oferowanych na rynku rzeczoznawcom majątkowym w okresie od kwietnia do czerwca 2022 r.	138
Tab. 9. Koszty pozyskania danych transakcyjnych z RCN	189
Tab. 10. Zestawienie zawartości głównych baz danych o nieruchomościach w Polsce w zakresie cech cenotwórczych nieruchomości.....	192
Tab. 11. Zestawienie odpowiedzi wybranych urzędów skarbowych na pisma rzeczoznawców majątkowych z prośbą o udostępnienie informacji o czynszach.....	195
Tab. 12. Wynagrodzenie rzeczoznawców majątkowych za najpopularniejsze rodzaje usług	218
Tab. 13. Koszty prowadzenia działalności rzeczoznawcy majątkowego	220
Tab. 14. Wysokość stawek roboczogodziny przy założeniu, że miesięczne wynagrodzenie rzeczoznawcy wynosi odpowiednio: 4 000 zł netto, 6 000 zł netto, 8 000 zł netto.....	222
Tab. 15. Stopień zauważalności wszystkich i żadnych kwestii problemowych przez pojedynczego ankietowanego w obrębie poszczególnych pytań w sekcji dotyczącej czynników formalno-prawnych.....	247
Tab. 16. Stopień zauważalności wszystkich i żadnych kwestii problemowych przez pojedynczego ankietowanego w obrębie poszczególnych pytań w sekcji dotyczącej czynników związanych z przepływem informacji	248

Tab. 17. Stopień zauważalności wszystkich i żadnych kwestii problemowych przez pojedynczego ankietowanego w obrębie poszczególnych pytań w sekcji dotyczącej pozostałych czynników.....	248
Tab. 18. Stopień zauważalności wszystkich i żadnych kwestii problemowych przez pojedynczego ankietowanego w obrębie poszczególnych sekcji pytań	249
Tab. 19. Statystyki opisowe analizowanych zmiennych	250
Tab. 20. Liczba i odsetek ankietowanych, którzy zauważyli ponad 75% kwestii problemowych w obrębie poszczególnych sekcji pytań	260
Tab. 21. Oszacowanie parametrów równań regresji objaśniających ilość problemów w poszczególnych grupach czynników.....	263
Tab. 22. Oszacowane efekty krańcowe	269

Spis rysunków

Rys. 1. Schemat procedury wyceny nieruchomości zaproponowany przez Piotra Kurasia .	18
Rys. 2. Proces cenotwórczy na rynku nieruchomości.....	51
Rys. 3. Dokładność wycen w poszczególnych krajach, 2017 r.....	59
Rys. 4. Dokładność wycen w poszczególnych krajach, średnia z lat 2008-2017 r.....	60
Rys. 5. Różnice pomiędzy cenami a wycenami, Wilka Brytania, lata 1998-2017	61
Rys. 6. Liczba rzeczoznawców majątkowych według województw.....	87
Rys. 7. Liczba rzeczoznawców względem długości okresu posiadania uprawnień zawodowych.....	88
Rys. 8. Liczba rzeczoznawców majątkowych według roku uzyskania uprawnień.....	93
Rys. 9. Podstawowe cele wyceny.....	101
Rys. 10. Struktura klientów rzeczoznawców majątkowych, 2009 r.....	105
Rys. 11. Struktura klientów rzeczoznawców majątkowych, 2011 r.....	105
Rys. 12. Rodzaj szkoleń, jakimi są zainteresowani rzeczoznawcy	143
Rys. 13. Czy należy uregulować funkcjonowanie biegłych w wymiarze sprawiedliwości jednym, całościowym aktem prawnym rangi ustawowej?	151
Rys. 14. Odsetek wycen, w których biegli otrzymują pisma z uwagami/zarzutami od stron postępowania z prośbą o wyjaśnienia.....	155
Rys. 15. Odsetek spraw, w których biegli są wzywani na stawiennictwo do sądu.....	156
Rys. 16. Grupy barier występujących przy sporządzaniu wycen nieruchomości na zlecenie sądów.....	157
Rys. 17. Wykorzystanie systemów teleinformatycznych do prowadzenia Rejestru Cen Nieruchomości w poszczególnych powiatach (styczeń 2018).....	185
Rys. 18. Zmiany pokrycia planistycznego w latach 2004-2017 w różnych kategoriach gmin	202
Rys. 19. Poziom efektywności wpływu klientów na proces wyceny nieruchomości.....	214
Rys. 20. Liczba ankietowanych rzeczoznawców względem roku uzyskania uprawnień zawodowych.....	227

Rys. 21. Czy wykonywana działalność rzeczoznawcy majątkowego jest Pani/Pana jedynym źródłem dochodów?.....	228
Rys. 22. Miejsce prowadzenia działalności (siedziba firmy) ankietowanych rzeczoznawców	229
Rys. 23. Rodzaje wycen najczęściej wykonywane przez ankietowanych rzeczoznawców ..	230
Rys. 24. Czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem, że uregulowania zasad wyceny na gruncie przepisów prawa (UGN, RRM)?.....	231
Rys. 25. Czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem, że opracowania metodyczne publikowane przez PFSRM (tzw. standardy wyceny i noty interpretacyjne)?	232
Rys. 26. W odniesieniu do kwestii kształcenia przyszłych rzeczoznawców majątkowych, czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem?	233
Rys. 27. W odniesieniu do kwestii doskonalenia zawodowego rzeczoznawców majątkowych, czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem?	234
Rys. 28. W odniesieniu do kwestii odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem?	235
Rys. 29. Na ile istotne dla procesu i dokładności wyceny są według Pana/Pani poniższe problemy z dostępem do informacji o nieruchomościach?.....	236
Rys. 30. Na ile istotne dla procesu i dokładności wyceny są według Pana/Pani poniższe problemy z dostępem do informacji o cenach?	238
Rys. 31. W kwestii dostępności informacji o pozostałych parametrach istotnych dla wyceny, czy zgadza się Pani/Pan ze stwierdzeniem?	240
Rys. 32. Na ile istotne dla procesu i dokładności wyceny są według Pana/Pani ogólne obszary problemowe, z którymi boryka się rynek nieruchomości takie jak?.....	241
Rys. 33. W odniesieniu do kwestii etyki zawodowej, czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem?.....	242
Rys. 34. W odniesieniu do kwestii wynagrodzeń, czy zgadza się Pani/Pan ze stwierdzeniem?	243
Rys. 35. Czy zgadza się Pani/Pan, że przy wycenach na zlecenie sądu występują dodatkowe czynniki, które wpływają na proces wyceny nieruchomości takie jak?	245

Załączniki

Załącznik 1: Ankieta skierowana do rzeczoznawców majątkowych na temat czynników wpływających na dokładność wycen nieruchomości

Szanowni Państwo,

w ramach pracy doktorskiej realizowanej w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości na Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym Uniwersytetu Łódzkiego pod kierunkiem dr hab. Magdaleny Załącznej, dotyczącej instytucjonalnych uwarunkowań determinujących proces wyceny nieruchomości w Polsce, zwracam się do Państwa z uprzejmą prośbą o wzięcie udziału w badaniu i udzieleniu odpowiedzi na pytania zawarte w poniższej ankiecie. Badanie dotyczy czynników wpływających na dokładność wycen nieruchomości. Dokładność wyceny rozumiana jest jako różnica pomiędzy wyceną nieruchomości a ceną transakcyjną. Ankieta jest całkowicie anonimowa. Szacowany czas wypełnienia ankiety ok. 15 minut. Będę bardzo wdzięczna za poświęcony czas.

Serdecznie dziękuję.

mgr Agata Gusta

adres e-mail: a.gusta@sinre.pl

Część I: Metryczka

1) Płeć:

- a) Kobieta
- b) Mężczyzna
- c) Nie chce odpowiadać na to pytanie

2) Wiek

- a) Do 30 lat
- b) 31-45 lat
- c) 46-65 lat
- d) Powyżej 65 lat

- 3) Wykształcenie (wybór wielokrotny)
- a) Ekonomiczne
 - b) Prawnicze
 - c) Techniczne
 - d) Inne
- 4) Rok uzyskania uprawnień zawodowych
- 5) Czy Pani/Pan wykonuje czynnie działalność zawodową? (za czynnie wykonywana działalność należy uznać sporządzenie przynajmniej 5 operatów szacunkowych w ciągu roku)?
- a) Tak, od 3 lat lub krócej
 - b) Tak, od 3 do 10 lat
 - c) Tak, od 10 do 20 lat
 - d) Tak, dłużej niż 20 lat
 - e) Nie

Część II: Informacje podstawowe

- 1) Czy wykonywana działalność rzeczoznawcy majątkowego jest Pani/Pana jedynym źródłem dochodów?
- a) Tak
 - b) Nie, ale jest źródłem podstawowym
 - c) Nie, łączę ją z pracą na etacie, która jest dla mnie podstawowym źródłem dochodów
 - d) Nie, jestem na emeryturze, działalność rzeczoznawcy majątkowego jest dla mnie dodatkowym źródłem dochodów
 - e) Nie, łączę ją z wykonywaniem innych usług/prowadzeniem innych biznesów, jest jednym ze źródeł dochodów
- 2) Czy jest Pani/Pan członkiem stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych?
- a) Tak, sfederowanego w PFSRM
 - b) Tak, niesfederowanego
 - c) Tak, sfederowanego w PFSRM i niesfederowanego
 - d) Nie

- 3) Miejsce prowadzenia działalności rzeczoznawcy majątkowego (siedziba firmy)
- a) Warszawa
 - b) Inne miasto wojewódzkie
 - c) Miasto inne niż wojewódzkie powyżej 50 tys. mieszkańców
 - d) Miasto inne niż wojewódzkie poniżej 50 tys. mieszkańców
 - e) Wieś
- 4) Jakie rodzaje wycen najczęściej Pani/Pan wykonuje?
- a) Wyceny lokali mieszkalnych, domów, działek budowlanych dla potrzeb kredytów dla banków i/lub klientów indywidualnych
 - b) Wyceny dla Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, do celów publicznych
 - c) Wyceny dla potrzeb postępowań sądowych
 - d) Brak specjalizacji, różnego rodzaju nieruchomości do różnych celów, przy czym dominują wyceny o niskim stopniu skomplikowania (lokale mieszkalne, domy, działki budowlane)
 - e) Brak specjalizacji, wyceny różnego rodzaju nieruchomości do różnych celów, przy czym dominują wyceny o dużym stopniu skomplikowania (nieruchomości komercyjne, grunty inwestycyjne, służebności itp.)
 - f) Brak specjalizacji, wyceny różnego rodzaju nieruchomości do różnych celów
- 5) Czy jest Pani/Pan biegłym sądowym?
- a) Tak
 - b) Nie

W kolejnych częściach ankiety opcje wyboru w każdym pytaniu przy każdym podpunkcie są następujące:

- a) Zdecydowanie tak/raczej tak/trudno powiedzieć/raczej nie/zdecydowanie nie, lub
- b) Zdecydowanie istotne/raczej istotne/trudno powiedzieć/raczej nieistotne/zdecydowanie nieistotne

w zależności od konstrukcji pytania.

Część III: Czynniki formalno-prawne

- 1) Czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem, że uregulowania zasad wyceny na gruncie przepisów prawa (UGN, RRM):
 - a) Są zbyt mało szczegółowe
 - b) Zawierają metody, których zastosowanie może zaburzać dokładność wyceny (np. metoda wskaźników szacunkowych gruntu)
 - c) Zawierają wytyczne, których literalne wypełnienie może zaburzać dokładność wyceny (np. ustalanie przeznaczenia na podstawie studium w przypadku braku planu, stosowanie wzoru, o którym mowa w §29.3 RRM do określania wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu)
 - d) Są nieprecyzyjne, mogą być różnie interpretowane przez rzeczoznawców majątkowych

- 2) Czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem, że opracowania metodyczne publikowane przez PFSRM (tzw. standardy wyceny i noty interpretacyjne):
 - a) Powinny stanowić standardy zawodowe obowiązkowe do stosowania przez wszystkich rzeczoznawców majątkowych
 - b) Są niekompletne (nie zawierają wytycznych do wyceny np. nieruchomości zabytkowych, leśnych, zasad stosowania podejścia kosztowego) i powinny zostać w tym zakresie uzupełnione
 - c) Istniejące opracowania są nieprecyzyjne, mogą być różnie interpretowane przez rzeczoznawców majątkowych
 - d) Istniejące opracowania są zbyt mało szczegółowe, nie zawierają/zawierają zbyt mało konkretnych rozwiązań i wskazówek praktycznych

- 3) W odniesieniu do kwestii kształcenia przyszłych rzeczoznawców majątkowych, czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem:
 - a) Kandydaci powinni posiadać kierunkowe wykształcenie prawne, ekonomiczne lub techniczne
 - b) Zakres wiedzy zdobywanej podczas studiów podyplomowych jest wystarczający do realizacji wszystkich uprawnień nabywanych przez rzeczoznawcę po zdaniu egzaminu państwowego
 - c) Praktyki zawodowe trwają wystarczająco długo, a liczba sporządzanych w ich trakcie operatów szacunkowych jest wystarczająca

- d) Praktyki zawodowe powinny być realizowane wyłącznie w formie indywidualnej, u rzeczoznawcy majątkowego
 - e) Powinno obowiązywać stopniowe zdobywanie osobnych uprawnień do wyceny różnego rodzaju nieruchomości i praw do nieruchomości, praktykowane w niektórych krajach
 - f) Deregulacja zawodu jaka miała miejsce w 2014 r. negatywnie wpłynęła na jakość wycen nieruchomości
- 4) W odniesieniu do kwestii doskonalenia zawodowego rzeczoznawców majątkowych, czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem:
- a) Powinno być uregulowane na gruncie przepisów prawa i dokumentowane w formie punktowej
 - b) Dostępne szkolenia odpowiadają zakresowi poszukiwanej wiedzy
 - c) Warsztaty, o których mowa w rozporządzeniu, powinny mieć bardziej praktyczną formę niż mają obecnie na większości szkoleń
- 5) W odniesieniu do kwestii odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem:
- a) Obecnie obowiązujący system oceny pracy rzeczoznawcy majątkowego funkcjonuje dobrze
 - b) Stosowane w praktyce kary dyscyplinarne są zbyt łagodne
 - c) Komisja Arbitrażowa oceniająca operat szacunkowy powinna odnosić się także do poziomu określonej wartości
 - d) Opinia Komisji Arbitrażowej powinna zawierać określenie wartości nieruchomości

Część IV: Czynniki związane z przepływem informacji

- 1) Na ile istotne dla procesu i dokładności wyceny są według Pana/Pani poniższe problemy z dostępem do informacji o nieruchomościach:
- a) Księgi wieczyste – długi okres oczekiwania na wpisy, brak dokładnego opisu wzmianek, nieaktualność wpisów, niekompletność wpisów, brak nr KW. w RCN i na geoportalach
 - b) EGiB – niekompletność danych (np. brak pow. użytkowej budynku, roku budowy obiektu), błędy

- c) Dostępność na geoportalach danych odnoszących się do cech fizycznych nieruchomości (m. in. kształt działki, dostęp do drogi, sieci infrastruktury technicznej, sposobu zagospodarowania terenu) – nieaktualność, niekompletność, zróżnicowanie dostępności w zależności od rejonu
 - d) Dostępność na geoportalach danych odnoszących się do cech prawnych nieruchomości (m. in. objęcie formami ochrony przyrody, rejestrem i ewidencją zabytków) - nieaktualność, niekompletność, zróżnicowanie dostępności w zależności od rejonu
 - e) Jakość i kompletność danych w zakresie przeznaczenia nieruchomości – brak dostępu do planów miejscowych i studiów w formie cyfrowej, brak powszechnie dostępnej informacji czy dla działki została wydana decyzja o warunkach zabudowy i decyzja o pozwoleniu na budowę
 - f) Prezentacja danych na geoportalach za pomocą różnych systemów teleinformatycznych, utrudniająca pozyskiwanie informacji
- 2) Na ile istotne dla procesu i dokładności wyceny są według Pana/Pani poniższe problemy z dostępem do informacji o cenach:
- a) Brak jednolitej formy i z góry ustalonego zakresu danych o nieruchomości, które obligatoryjnie powinny się znajdować w aktach notarialnych
 - b) Niekompletność danych o nieruchomości w akcie notarialnym (np. brak informacji nt. stanu technicznego budynku, kształtu działki, sposobu zagospodarowania, przeznaczenia w MPZP, wydania decyzji o warunkach zabudowy itp.)
 - c) Niekompletność informacji z aktów notarialnych w RCN (niewpisywanie części ważnych informacji znajdujących się w aktach notarialnych, np. powiązanie stron, opodatkowanie VAT, opóźniona płatność lub płatność w ratach)
 - d) Błędy w RCN
 - e) Prezentacja danych z RCN za pomocą różnych systemów teleinformatycznych w poszczególnych powiatach
 - f) Ograniczone możliwości wyszukiwania informacji na dedykowanych rzeczoznawcom portalach RCN (np. brak opcji wyboru wielokrotnego - kilku gmin czy kilku rodzajów nieruchomości, niewyszukiwanie żadnych informacji w przypadku wyboru zbyt wielu ograniczeń itp.)

- g) Sposób eksportu danych z RCN (m. in. mała czytelność plików, duża liczba kolumn, powtarzające się informacje, eksport jednej transakcji do kilku wierszy)
 - h) Brak dostępu do aktów notarialnych w formie on-line, bez konieczności wizyty w urzędzie
 - i) Wysoki koszt pozyskiwania danych z RCN
 - j) Duże opóźnienia we wprowadzaniu danych do RCN
 - k) Duże opóźnienia w udostępnianiu do wglądu najnowszych aktów notarialnych
- 3) W kwestii dostępności informacji o pozostałych parametrach istotnych dla wyceny, czy zgadza się Pani/Pan ze stwierdzeniem:
- a) Rzeczoznawcy nie mają dostępu do kompletnych danych o czynszach transakcyjnych najmu i dzierżawy
 - b) Powinien funkcjonować rejestr umów najmu na zasadach podobnych do rejestru cen nieruchomości
 - c) Rzeczoznawcy powinni mieć dostęp do umów najmu i dzierżawy przekazywanych do urzędów skarbowych
 - d) Rzeczoznawcy nie mają dostępu do rzetelnych informacji w zakresie parametrów niezbędnych do wyceny w podejściu dochodowym tj. wskaźnik pustostanów, stopa kapitalizacji, stopa dyskontowa
 - e) PFSRM/stowarzyszenia rzeczoznawców powinny zajmować się regularną publikacją raportów, odnoszących się do tych parametrów istotnych dla wyceny, co do których inne publikacje dostępne w przestrzeni publicznej nie występują/są niekompletne
 - f) Wykorzystywanie przy wycenie w podejściu kosztowym danych o cenach robót budowlanych zawartych w cennikach publikowanych przez wyspecjalizowane firmy konsultingowe (np. Sekocenbud, WACETOB) o dużym stopniu ogólności, może zaburzać dokładność wyceny

Część V: Pozostałe czynniki

- 1) Na ile istotne dla procesu i dokładności wyceny są według Pana/Pani ogólne obszary problemowe, z którymi boryka się rynek nieruchomości takie jak:
- a) Sposób prowadzenia ksiąg wieczystych – wykonywanie większości wpisów na wniosek, (co przekłada się na nieaktualność danych), deklaratoryjny charakter

- większości wpisów (co przekłada się na niekompletność danych), niedokładność opisów w elektronicznej KW (np. w przypadku służebności)
- b) Brak obowiązujących MPZP dla znacznej powierzchni kraju
 - c) Nieprecyzyjnie określone przepisami zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które mogą być różnie interpretowane w zależności od gminy
 - d) Brak jednolitej definicji powierzchni użytkowej budynku i jednolitego sposobu jej określania
 - e) Ograniczony obrót nieruchomościami
- 2) W odniesieniu do kwestii etyki zawodowej, czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem:
- a) Klienci próbują wpływać na wynik wyceny
 - b) Rzeczoznawcy ulegają presji klienta na wynik wyceny
 - c) Rzeczoznawcy stosują się do zasady bezstronności przy sporządzaniu operatu
- 3) W odniesieniu do kwestii wynagrodzeń, czy zgadza się Pani/Pan z następującymi stwierdzeniami:
- a) Przeciętne wynagrodzenia za sporządzanie operatów szacunkowych są zbyt niskie
 - b) Niskie wynagrodzenia za sporządzanie operatów szacunkowych negatywnie wpływają na jakość operatów szacunkowych
 - c) Duża konkurencja i chęć pozyskania zlecenia sprawiają, że rzeczoznawca majątkowy ulega presji klienta na wynik wyceny
 - d) Klienci postrzegają rzeczoznawców majątkowych bardziej jako urzędników mających złożyć podpis pod potrzebnym dokumentem, niż jako ekspertów rynku nieruchomości
 - e) W najbliższej przyszłości będzie miała miejsce degradacja zawodu rzeczoznawcy majątkowego

Część VI: Czynniki występujące przy wycenach dla sądu

- 1) Czy zgadza się Pani/Pan, że przy wycenach na zlecenie sądu występują dodatkowe czynniki, które wpływają na proces wyceny nieruchomości takie jak:
- a) Brak wystarczającego materiału dowodowego w aktach sprawy

- b) Niejasno sformułowana teza dowodowa
- c) Nierealny termin sporządzenia opinii
- d) Brak współpracy ze strony właściciela nieruchomości, w tym trudności w przeprowadzeniu oględzin
- e) Trudności w komunikacji z sądem
- f) Ponadprzeciętny stopień skomplikowania wycen
- g) Niskie stawki wynagrodzeń
- h) Ryzyko związane z nieprzyznaniem wynagrodzenia we wnioskowanej wysokości
- i) Długi czas oczekiwania na wypłatę wynagrodzenia
- j) Możliwość wnoszenia uwag/zarzutów do opinii przez strony postępowania
- k) Konieczność obrony opinii na sali sądowej