

VADEMECUM DOBRYCH PRAKTYK

w zakresie zachowania szczególnej staranności przy wykonywaniu czynności zawodowych rzeczoznawcy majątkowego

Czynności rekomendowane przy sporządzaniu operatów szacunkowych oraz innych opracowań i ekspertyz

1. Wprowadzenie

Rzecznawca majątkowy należy do zawodu zbliżonego do pozycji osób zaufania publicznego o istotnym znaczeniu, ponieważ wyniki naszej pracy wpływają na prawa majątkowe obywateli, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, przedsiębiorców, banków, sądów i organów administracji publicznej. Operat szacunkowy nie jest wyłącznie dokumentem techniczno-obliczeniowym. Jest rezultatem procesu zawodowego, obejmującego analizę prawną, rynkową, techniczną, ekonomiczną i metodyczną. Dlatego podstawowym miernikiem jakości pracy rzeczoznawcy majątkowego nie powinna być wyłącznie liczba stron operatu szacunkowego ani liczba przyjętych transakcji, lecz możliwość odtworzenia toku rozumowania, zasadności doboru danych, przyjętych założeń oraz logicznego przejścia od materiału źródłowego do końcowej wartości.

Podstawowe ramy wykonywania zawodu wynikają z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości. Aktualny na datę publikacji Vademecum jest tekst jednolity ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który został ogłoszony w Dz.U. z 2026 r. poz. 399 z dnia 25 marca 2026 r. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości ogłoszone w Dz.U. z 2023 r. poz. 1832 z dnia 08.09.2023 r. określa między innymi wymagania dotyczące operatu szacunkowego, w tym zakres informacji niezbędnych do dokonania wyceny.

Niniejsze Vademecum powstało z myślą o jednym, szczególnie istotnym i często przemilczanym aspekcie wykonywania zawodu, relacji pomiędzy zakresem czynności niezbędnych do zachowania szczególnej staranności a rzeczywistym czasem, jaki te czynności wymagają, a w dalszej konsekwencji wynagrodzeniem odpowiadającym godnemu i odpowiedzialnemu wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Środowisko od lat poszukuje sposobu na obiektywne uzasadnienie nakładu pracy potrzebnego do sporządzenia operatu szacunkowego, w tym szczególnie wobec zamawiających, organów administracji i sądów. Naturalnym odruchem bywa wówczas sięgnięcie po uniwersalne kalkulacje godzinowe. Tego rodzaju kalkulacje mają jednak istotną wadę: są łatwe do podważenia w konkretnej sprawie. Wystarczy wskazać jeden nietypowy element, skomplikowany stan prawny, ograniczony rynek porównawczy, konieczność dodatkowej weryfikacji dokumentów, aby z góry przyjęta liczba godzin straciła rację bytu, w obie strony: zarówno jako argument zamawiającego, że „to powinno trwać krócej”, jak i jako argument rzeczoznawcy majątkowego, że „to musiało trwać dłużej”. Z tego powodu niniejsze Vademecum nie zawiera tabel godzinowych ani cenników. Zamiast podawać liczbę godzin, wskazuje zakres czynności, które w zależności od przedmiotu, celu i okoliczności konkretnej sprawy, mogą a często muszą zostać wykonane, aby operat szacunkowy odpowiadał standardowi szczególnej staranności. To właśnie ten zakres, a nie arbitralnie przyjęta liczba godzin, jest realnym

wyznacznikiem pracowitości wyceny i powinien stanowić punkt wyjścia do ustalenia wynagrodzenia adekwatnego do wykonanej pracy. Lektura kolejnych części Vademecum pozwala każdemu rzeczoznawcy majątkowemu samodzielnie ocenić, ile z opisanych czynności jest w danej sprawie rzeczywiście potrzebne, i jaki nakład czasu, wiedzy oraz odpowiedzialności się za tym kryje. Tak rozumiany zakres pracy ma służyć jako drogowskaz: dla rzeczoznawcy majątkowego jako przypomnienie, czego nie wolno pominąć bez narażenia jakości operatu szacunkowego i własnego bezpieczeństwa zawodowego; dla zamawiającego jako wyjaśnienie, z czego składa się usługa, za którą płaci; dla środowiska jako wspólny punkt odniesienia, chroniący przed praktykami polegającymi na nieuzasadnionym skracaniu procesu wyceny w celu konkurencyjności ceną, co w istocie godzi w interes klientów oraz w pozycję zawodową wszystkich rzeczoznawców majątkowych.

2. Cel Vademecum

Celem niniejszego Vademecum jest wskazanie zatem czynności zawodowych, które powinny być podejmowane przez rzeczoznawcę majątkowego w procesie wyceny nieruchomości, aby zapewnić:

- zgodność operatu szacunkowego z przepisami prawa;
- przejrzystość procesu wyceny;
- możliwość odtworzenia toku analitycznego;
- odporność operatu szacunkowego na zarzuty formalne i merytoryczne;
- bezpieczeństwo zawodowe rzeczoznawcy majątkowego;
- ochronę interesu publicznego i prywatnego;
- jednolity, wysoki standard wykonywania zawodu.

Vademecum nie zastępuje przepisów prawa, standardów zawodowych ani indywidualnego osądu rzeczoznawcy majątkowego. Ma charakter rekomendacyjny, pomocniczy i metodyczny. Jego zadaniem jest uporządkowanie czynności, które w praktyce zawodowej decydują o jakości operatu szacunkowego. W zakresie innych opracowań i ekspertyz czynności przedstawione w Vademecum stosuje się odpowiednio, z uwzględnieniem charakteru opracowania, celu jego sporządzenia oraz zakresu czynności właściwego dla danego zlecenia.

Czynności opisane w niniejszym Vademecum odnoszą się do procesu sporządzania operatu szacunkowego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy działający w charakterze biegłego sądowego wykonuje, poza czynnościami opisanymi w niniejszym dokumencie, dodatkowe czynności wynikające z przepisów proceduralnych, których charakter i zakres opisano w punkcie 36.

Oznacza to, że katalog czynności przedstawiony w Częściach I–IX stanowi w przypadku opinii sądowej zbiór wyjściowy, a nie pełny zakres pracy. Traktowanie tego katalogu jako wystarczającego opisu pracowitości opinii sądowej byłoby błędem z analogicznych przyczyn, dla których nie da się wskazać uniwersalnej liczby godzin dla operatu szacunkowego, nie da się tym bardziej przenieść takiej oceny na opinię sądową bez uwzględnienia czynności opisanych w opracowaniu.

3. Zasada szczególnej staranności

Szczególna staranność, o której mowa w art. 175 u.g.n., odnosi się do zawodowego charakteru wykonywanych czynności. W praktyce jej zachowanie znajduje wyraz wykonywaniu czynności zawodowych w sposób rzetelny, niezależny, obiektywny, udokumentowany i adekwatny do celu wyceny, rodzaju nieruchomości, dostępności danych oraz stopnia skomplikowania sprawy. Nie

oznacza ona obowiązek wykonania wszystkich możliwych analiz w każdej sprawie. Oznacza natomiast obowiązek wykonania takich czynności, które są potrzebne, racjonalne i proporcjonalne dla prawidłowego określenia wartości w konkretnym celu. Szczególna staranność przejawia się przede wszystkim w tym, że rzeczoznawca majątkowy:

- prawidłowo identyfikuje przedmiot, zakres i cel wyceny;
- ustala stan prawny, techniczny, funkcjonalny i planistyczny nieruchomości;
- korzysta z wiarygodnych źródeł danych;
- dokonuje samodzielnej analizy rynku;
- dobiera właściwe podejście, metodę i technikę;
- uzasadnia przyjęte założenia;
- dokumentuje czynności;
- przedstawia wynik w sposób zrozumiały, logiczny i możliwy do zweryfikowania.

CZĘŚĆ I

Czynności wstępne przed przyjęciem zlecenia

4. Identyfikacja zlecenia

Pierwszym etapem procesu wyceny jest ustalenie, czego rzeczywiście dotyczy zlecenie. W praktyce wiele błędów powstaje nie na etapie obliczeń, lecz już na etapie nieprecyzyjnego określenia celu, zakresu lub przedmiotu wyceny.

Rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić w szczególności:

- kto jest zamawiającym;
- jaki jest cel wyceny;
- jaki dokument ma zostać sporządzony;
- czy wymagany jest operat szacunkowy czy inne opracowanie niestanowiące operatu;
- jaka nieruchomość oraz prawo jest przedmiotem wyceny;
- na jaką datę ma zostać określona wartość;
- jaki stan nieruchomości ma zostać przyjęty;
- jaki rodzaj wartości ma zostać określony;
- czy istnieją szczególne przepisy wpływające na sposób wyceny.

Na tym etapie należy unikać automatycznego przyjmowania sformułowań zamawiającego. Zamawiający często posługuje się językiem potocznym, natomiast rzeczoznawca majątkowy odpowiada za prawidłowe przełożenie zlecenia na język prawny i metodyczny.

5. Ocena kompetencji i możliwości wykonania zlecenia

Przed przyjęciem zlecenia rzeczoznawca majątkowy powinien ocenić, czy posiada wiedzę, doświadczenie, czas i dostęp do danych umożliwiających prawidłowe wykonanie wyceny.

Dotyczy to zwłaszcza spraw nietypowych, takich jak:

- nieruchomości specjalistyczne;
- obiekty zabytkowe;

- nieruchomości drogowe;
- grunty przeznaczone pod inwestycje publiczne;
- wyceny odszkodowawcze;
- służebności przesyłu;
- nieruchomości komercyjne;
- obiekty produkcyjne;
- wyceny dla potrzeb sądowych;
- wyceny historyczne;
- sprawy z ograniczonym dostępem do danych rynkowych.

Szczególna staranność wymaga, aby rzeczoznawca majątkowy nie przyjmował zlecenia, którego nie jest w stanie wykonać rzetelnie. Jeżeli sprawa wymaga dodatkowych konsultacji, analizy dokumentów technicznych lub pozyskania specjalistycznych danych, powinno to zostać uwzględnione już na etapie organizacji pracy.

6. Ustalenie konfliktu interesów i niezależności

Rzeczoznawca majątkowy powinien zweryfikować, czy nie zachodzą okoliczności mogące podważać jego bezstronność lub niezależność.

W szczególności należy rozważyć:

- powiązania osobiste ze stronami;
- wcześniejsze zaangażowanie w sprawę;
- interes majątkowy rzeczoznawcy majątkowego;
- zależność od wyniku wyceny;
- presję zamawiającego;
- oczekiwanie określonego wyniku;
- udział rzeczoznawcy majątkowego w czynnościach lub relacjach związanych ze sprawą, które mogłyby wywołać uzasadnioną wątpliwość, co do jego bezstronności lub niezależności.

Niedopuszczalne jest uzależnianie wynagrodzenia rzeczoznawcy majątkowego od wysokości określonej wartości albo od rozstrzygnięcia sprawy.

7. Ustalenie wynagrodzenia i zakresu pracy

Wynagrodzenie rzeczoznawcy majątkowego powinno odpowiadać zakresowi czynności, stopniowi trudności, odpowiedzialności zawodowej, wymaganej analizie oraz ryzyku sprawy. Nie należy utożsamiać wynagrodzenia wyłącznie z czasem fizycznego napisania operatu szacunkowego. Operat szacunkowy jest końcowym efektem procesu, który poza wiedzą i doświadczeniem obejmuje także:

- analizę dokumentów;
- oględziny;
- pozyskanie danych;
- analizę rynku;
- weryfikację transakcji;
- dobór metodyki;
- obliczenia;
- redakcję, przygotowanie do druku lub przekazania w formie elektronicznej;

- kontrolę jakości;
- archiwizację;
- ewentualne wyjaśnienia.

Wycena wykonana pozornie szybko, bez właściwej analizy i dokumentacji, może generować znacznie większe ryzyko zawodowe niż zlecenie przyjęte z odpowiednim zakresem prac.

CZĘŚĆ II

Czynności formalnoprawne

8. Identyfikacja przedmiotu wyceny

Rzeczoznawca majątkowy powinien jednoznacznie ustalić przedmiot wyceny. Przedmiotem może być między innymi:

- prawo własności nieruchomości gruntowej;
- prawo użytkowania wieczystego gruntu i/lub odrębnej własności budynku;
- prawo własności lokalu;
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- udział w nieruchomości;
- ograniczone prawo rzeczowe;
- nieruchomość obciążona prawami;
- nieruchomość jako całość gospodarcza;
- część nieruchomości, jeżeli przepisy lub cel wyceny na to pozwalają;
- nakłady na nieruchomość;
- szkoda lub utrata wartości;
- wynagrodzenie za korzystanie lub ograniczenie prawa;
- urządzenia i maszyny trwale związane z nieruchomością.

Przed rozpoczęciem wyceny rzeczoznawca majątkowy powinien jednoznacznie ustalić, jakie prawo jest przedmiotem wyceny. Ma to istotne znaczenie dla prawidłowego określenia zakresu opracowania, doboru metodyki, analizy rynku oraz końcowego wyniku wyceny. Inaczej może być wyceniana własność, inaczej użytkowanie wieczyste, inaczej udział, a jeszcze inaczej nieruchomość obciążoną prawem osoby trzeciej.

9. Analiza księgi wieczystej

Analiza księgi wieczystej powinna obejmować nie tylko pobieżne ustalenie właściciela. Rzeczoznawca majątkowy powinien przeanalizować wszystkie działy księgi:

Dział I-O

- oznaczenie nieruchomości;
- numery działek;
- powierzchnię;
- sposób korzystania;
- położenie;

- zgodność z ewidencją gruntów i budynków.

Dział I-Sp

- prawa związane z własnością;
- termin oddania w użytkowanie wieczyste;
- udziały w nieruchomościach wspólnych;
- służebności gruntowe przysługujące nieruchomości;
- inne uprawnienia wpływające na wartość.

Dział II

- właścicieli lub użytkowników wieczystych;
- udziały;
- podstawę nabycia;
- zgodność właściciela z dokumentami zlecenia.

Dział III

- ograniczone prawa rzeczowe;
- roszczenia;
- ostrzeżenia;
- prawa osobiste;
- ograniczenia w rozporządzaniu.

Dział IV

- hipoteki;
- wierzycieli;
- kwoty hipoteczne.

Obciążenie hipoteczne nie wpływa na wartość nieruchomości, natomiast może wpływać na sposób zapłaty ceny nieruchomości, nieaktualne wpisy mogą uniemożliwić zawarcie transakcji. Każde obciążenie, w tym hipoteki powinno zostać zidentyfikowane i odpowiednio opisane.

10. Analiza ewidencji gruntów i budynków

Ewidencja gruntów i budynków stanowi podstawowe źródło informacji o oznaczeniu nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy powinien zweryfikować:

- numer działki;
- powierzchnię;
- obręb;
- jednostkę ewidencyjną;
- użytki gruntowe;
- klasy bonitacyjne;
- dane budynkowe;
- powierzchnie zabudowy;
- funkcje budynków;
- informacje o lokalach, jeżeli występują;

- zgodność danych ewidencyjnych z księgą wieczystą.

W razie rozbieżności należy je ujawnić i ocenić ich znaczenie dla wyceny.

11. Analiza przeznaczenia nieruchomości

Przeznaczenie nieruchomości jest jednym z podstawowych elementów wpływających na wartość. Ustawa o gospodarce nieruchomościami wskazuje, że przy wyborze podejścia, metody i techniki szacowania uwzględnia się między innymi cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić:

- czy nieruchomość jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- jakie jest przeznaczenie podstawowe i uzupełniające;
- jakie są parametry zabudowy;
- czy istnieją ograniczenia konserwatorskie, środowiskowe, komunikacyjne lub infrastrukturalne;
- czy wydano decyzję o warunkach zabudowy;
- czy wydano decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- czy istnieje plan ogólny gminy albo studium (jeżeli ma znaczenie przejściowe);
- jaki jest faktyczny sposób użytkowania.

Szczególna staranność wymaga nie tylko przytoczenia symbolu planu, ale również zrozumienia jego oddziaływania rynkowego, skutkując doбором nieruchomości podobnych w procesie wyceny.

12. Analiza dokumentów administracyjnych

W zależności od okoliczności, rodzaju nieruchomości i celu wyceny rzeczoznawca majątkowy powinien przeanalizować między innymi:

- decyzje o warunkach zabudowy;
- decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- decyzje o pozwoleniu na budowę;
- decyzje o pozwoleniu na użytkowanie;
- zgłoszenia robót budowlanych;
- decyzje podziałowe;
- decyzje wywłaszczeniowe;
- decyzje ZRID;
- decyzje środowiskowe;
- decyzje konserwatorskie;
- decyzje podatkowe;
- decyzje związane z opłatami adiacenckimi lub planistycznymi.

Dokumenty administracyjne często przesądzają o stanie prawnym, stanie planistycznym albo sposobie użytkowania nieruchomości. Ich pominięcie może prowadzić do błędnego wyniku wyceny.

CZĘŚĆ III

Czynności terenowe i techniczne

13. Oględziny nieruchomości

Oględziny są jedną z kluczowych czynności rzeczoznawcy majątkowego. Dokonuje się w możliwym do wykonania zakresie, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępianie, co wymaga uzasadnienia. Nie powinny być traktowane jako formalność, lecz jako osobista czynność zawodowa rzeczoznawcy majątkowego, pozwalająca na bezpośrednie zapoznanie się ze stanem nieruchomości. Co do zasady oględziny nie powinny być wykonywane za pośrednictwem osób trzecich ani zastępowane przekazaną przez nie dokumentacją. Ich celem jest weryfikacja stanu nieruchomości oraz konfrontacja dokumentów z rzeczywistością. Podczas oględzin należy zwrócić uwagę na:

- sposób użytkowania nieruchomości;
- dostęp do drogi publicznej;
- ukształtowanie terenu;
- zagospodarowanie działki;
- stan zabudowy;
- standard wykończenia;
- zużycie techniczne;
- funkcjonalność;
- dostępność mediów;
- sąsiedztwo;
- czynniki uciążliwe;
- ograniczenia w korzystaniu;
- widoczne urządzenia infrastruktury;
- ogrodzenia, nasadzenia, utwardzenia;
- inne elementy mogące wpływać na wartość.

Oględziny powinny być udokumentowane datą, opisem i dokumentacją fotograficzną. Ograniczony zakres oględzin lub odstępianie wymaga odnotowania w opracowaniu.

14. Dokumentacja fotograficzna

Dokumentacja fotograficzna powinna być adekwatna do rodzaju nieruchomości. Jej celem jest utrwalenie stanu nieruchomości na datę oględzin oraz umożliwienie późniejszej weryfikacji opisu. Fotografie powinny obejmować:

- widok ogólny nieruchomości;
- dostęp komunikacyjny;
- sąsiedztwo;
- zabudowę;
- w przypadku lokali - pomieszczenia, standard, układ i części wspólne.
- elementy techniczne;
- istotne wady;
- istotne zalety;

- urządzenia infrastruktury;
- inne elementy wpływające na wartość;

W sprawach spornych dokumentacja fotograficzna może mieć znaczenie dowodowe.

15. Analiza stanu technicznego

Rzeczoznawca majątkowy nie zastępuje rzeczoznawcy budowlanego, projektanta ani inspektora nadzoru. Powinien jednak, w zakresie niezbędnym dla wyceny, ocenić cechy techniczne wpływające na wartość nieruchomości.

W szczególności należy uwzględnić:

- wiek obiektu;
- technologię wykonania;
- stan konstrukcji widoczny podczas oględzin;
- standard wykończenia;
- stan instalacji;
- stopień zużycia;
- funkcjonalność układu (budynku, lokalu);
- możliwość dalszego użytkowania;
- potencjalny zakres koniecznych remontów;
- zgodność funkcji z dokumentacją i przeznaczeniem.

Jeżeli stan techniczny wymaga specjalistycznej diagnozy, należy to wskazać jako ograniczenie albo zalecić pozyskanie opinii technicznej.

16. Analiza dostępności komunikacyjnej

Dostęp do drogi publicznej ma często zasadnicze znaczenie dla wartości nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić czy:

- nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej;
- dostęp odbywa się przez drogę wewnętrzną;
- istnieje służebność drogowa;
- dostęp jest prawny, faktyczny czy jedynie zwyczajowy;
- parametry drogi są wystarczające dla funkcji nieruchomości;
- istnieją ograniczenia wynikające z organizacji ruchu;
- dostęp jest zgodny z dokumentami planistycznymi.

Brak prawnie zapewnionego dostępu do drogi publicznej może znacząco wpływać na wartość.

CZĘŚĆ IV

Analiza rynku nieruchomości

17. Określenie rynku właściwego

Rynek właściwy powinien być określony w sposób odpowiadający przedmiotowi i celowi wyceny. Nie wystarczy ogólne stwierdzenie, że analizowano „rynek lokalny”.

Należy wskazać:

- obszar rynku;
- rodzaj nieruchomości;
- segment rynku;
- okres badania cen;
- typowe cechy uczestników rynku;
- poziom aktywności rynku;
- dostępność transakcji;
- podobieństwo nieruchomości porównawczych;
- ograniczenia analizy.

Rynek właściwy dla lokalu mieszkalnego, działki inwestycyjnej, nieruchomości drogowej, gruntu rolnego, obiektu sakralnego albo nieruchomości przemysłowej będzie inny.

18. Pozyskanie danych transakcyjnych

Rzeczoznawca majątkowy powinien korzystać z danych pochodzących ze źródeł wiarygodnych i możliwych do udokumentowania.

Źródłami mogą być między innymi:

- akty notarialne;
- rejestry cen nieruchomości;
- dane ewidencyjne;
- księgi wieczyste;
- dokumenty planistyczne;
- informacje z urzędów;
- dane od uczestników rynku;
- oferty, jeżeli metoda lub cel wyceny dopuszcza ich pomocnicze wykorzystanie;
- raporty rynkowe;
- własne bazy danych rzeczoznawcy majątkowego.

Sama liczba transakcji nie przesądza o jakości analizy rynku. Ważniejsza jest ich adekwatność, porównywalność i weryfikacja.

19. Weryfikacja transakcji

Każda transakcja przyjęta do porównań powinna zostać zweryfikowana w zakresie możliwym i potrzebnym dla danej wyceny.

Weryfikacja powinna obejmować:

- datę transakcji;
- cenę;
- strony transakcji, o ile ma to znaczenie;
- przedmiot sprzedaży;
- powierzchnię;
- przeznaczenie;
- stan prawny;

- stan techniczny;
- sposób korzystania;
- dostęp do drogi;
- uzbrojenie;
- warunki szczególne zawarcia transakcji;
- nietypowe okoliczności sprzedaży;
- powiązania rodzinne, gospodarcze lub publicznoprawne, jeżeli można je ustalić;
- sprzedaż udziałów, pakietów lub nieruchomości złożonych;
- obciążenia prawami.

Transakcja formalnie podobna może być rynkowo nieprzydatna, jeżeli dotyczyła innego stanu prawnego, innej funkcji lub szczególnych warunków jej zawarcia.

20. Eliminacja danych nierynkowych

Szczególna staranność wymaga wykluczenia albo odpowiedniego opisanie danych, które mogą zaburzać analizę rynku. Dotyczy to na przykład:

- sprzedaży między osobami powiązanymi;
- sprzedaży udziałów w warunkach nierynkowych;
- sprzedaży egzekucyjnych;
- transakcji z elementami rozliczeń pozacenowych;
- sprzedaży pakietowych;
- transakcji z bonifikatą;
- transakcji z obciążeniami;
- sprzedaży nieruchomości bez zachowania warunków transakcji rynkowych (np. bezprzetargowo);
- transakcji obejmujących inne składniki niewyodrębnione w cenie.

Nie każdą nietypową transakcję trzeba automatycznie odrzucać, ale każda powinna zostać świadomie oceniona czy zachodzą szczególne warunki zawarcia. Nie sam rodzaj transakcji przesądza o jej odrzuceniu, lecz ocena, czy szczególne warunki jej zawarcia wpływały na cenę w sposób powodujący utratę jej przydatności dla określonej wyceny.

21. Analiza trendu cenowego

Rzeczoznawca majątkowy ustala, czy na analizowanym rynku wystąpiły zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Przyjęty poziom zmian cen albo stwierdzenie braku takich zmian wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym. Analiza trendu może obejmować:

- porównanie cen w czasie;
- analizę wskaźnikową;
- analizę statystyczną;
- analizę ekspercką;
- dane makroekonomiczne;
- ocenę stabilności rynku.

Nie zawsze istnieją podstawy do zastosowania korekty czasowej. Jeżeli trend nie jest istotny, niejednoznaczny lub niewiarygodny statystycznie, należy to wyjaśnić.

CZĘŚĆ V

Dobór podejścia, metody i techniki

22. Zasada adekwatności metodyki

Dobór podejścia, metody i techniki powinien wynikać z:

- celu wyceny;
- rodzaju nieruchomości;
- przeznaczenia;
- stanu nieruchomości;
- dostępnych danych;
- aktywności rynku;
- charakteru prawa;
- przepisów szczególnych.

Metodyki nie należy dobierać mechanicznie. To, że dana metoda jest często stosowana, nie oznacza, że jest właściwa w konkretnej sprawie.

23. Podejście porównawcze

Podejście porównawcze wymaga szczególnej dbałości o dobór nieruchomości podobnych.

Czynności niezbędne obejmują:

- określenie rynku właściwego;
- wybór transakcji podobnych;
- weryfikację warunków transakcji;
- ustalenie cech rynkowych;
- określenie wpływu poszczególnych cech na ceny;
- uzasadnienie wag lub zakresów korekt;
- wykonanie obliczeń;
- sprawdzenie logiczności wyniku;
- porównanie wyniku z poziomem cen z rynku.

Rzeczoznawca majątkowy powinien unikać pozornego podobieństwa. Sama lokalizacja w tej samej gminie albo ten sam rodzaj użytku nie oznacza jeszcze podobieństwa rynkowego.

24. Podejście dochodowe

W podejściu dochodowym podstawowe znaczenie ma poprawne ustalenie dochodu możliwego do uzyskania z nieruchomości.

Analizie powinny podlegać:

- potencjalne i efektywne czynsze;
- poziom pustostanów;
- koszty operacyjne;
- stabilność dochodów;
- ryzyka najmu;

- okres prognozy;
- stopa kapitalizacji;
- stopa dyskontowa;
- umowy najmu;
- udział właściciela w zyskach z prowadzonej działalności;
- standard nieruchomości;
- lokalizacja;
- alternatywne wykorzystanie.

Dochód przyjęty do wyceny nie powinien być wyłącznie dochodem deklarowanym przez właściciela, ale winien odpowiadać warunkom rynkowym.

25. Podejście kosztowe

Podejście kosztowe wymaga ustalenia kosztu odtworzenia lub zastąpienia oraz stopnia zużycia. Rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić:

- rodzaj obiektu;
- technologię;
- parametry techniczne;
- powierzchnię i kubaturę;
- źródła ustalenia kosztów;
- zakres odtworzenia;
- stopień zużycia technicznego;
- zużycie funkcjonalne;
- zużycie środowiskowe;
- wartość gruntu, jeżeli jest wymagana.

Podejście kosztowe nie powinno być traktowane jako proste przemnożenie powierzchni przez wskaźnik. Wymaga ono oceny, czy obiekt porównywalny, przyjęty do ustalenia kosztów jest podobny do przedmiotu wyceny i pozostaje w racjonalnej relacji do wartości rynkowej.

26. Metody szczególne

W niektórych sprawach konieczne jest zastosowanie szczególnych zasad wyceny, wynikających z przepisów prawa lub celu wyceny.

Dotyczy to między innymi:

- opłat adiacenckich;
- opłat planistycznych;
- odszkodowań za wywłaszczenie;
- nieruchomości drogowych;
- służebności przesyłu;
- aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
- wyceny nakładów;
- wyceny szkód i utraty wartości;
- nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania działek sąsiednich,
- wyceny nieruchomości obciążonych;

- wyceny dla potrzeb sądowych.

W takich przypadkach rzeczoznawca majątkowy powinien wyraźnie wskazać podstawę prawną przyjętej metodyki oraz daty stanu i cen.

CZĘŚĆ VI

Dokumentowanie toku analitycznego, obliczeń i wyniku wyceny

27. Cechy rynkowe i ich znaczenie

Cechy rynkowe przyjęte w procesie wyceny powinny pozostawać w związku z analizą rynku właściwego oraz zachowaniami uczestników tego rynku. Ich dobór powinien być adekwatny do rodzaju nieruchomości, celu wyceny, dostępnych danych oraz zastosowanego podejścia, metody i techniki szacowania. Wskazane jest, aby rzeczoznawca majątkowy wyjaśnił, dlaczego określone cechy zostały uznane za istotne dla analizowanego rynku, a inne pominięto jako niemające istotnego wpływu na wynik wyceny. W zależności od rodzaju nieruchomości, cechy mogą obejmować:

- lokalizację;
- dostępność komunikacyjną;
- przeznaczenie;
- powierzchnię;
- kształt;
- uzbrojenie;
- stan prawny;
- stan techniczny;
- standard;
- funkcjonalność;
- ekspozycję;
- sąsiedztwo;
- możliwości inwestycyjne;
- ograniczenia zabudowy;
- obciążenia prawne.

28. Określenie wpływu cech na wartość

Wpływ cech rynkowych na wartość powinien być określony w sposób odpowiadający dostępnemu materiałowi rynkowemu oraz przyjętej metodyce. Może on wynikać z analizy transakcji, analizy statystycznej, obserwacji rozkładu cen, wiedzy eksperckiej rzeczoznawcy majątkowego, analizy preferencji uczestników rynku albo innych uzasadnionych przesłanek.

Każdą cechę powinno się opisać, następnie określić i opisać skalę jej ocen oraz wpływ każdej cechy na zróżnicowanie cen. Sposób przyjęcia cech, wag, współczynników, poprawek lub korekt powinien zostać przedstawiony w zakresie umożliwiającym zrozumienie toku rozumowania rzeczoznawcy majątkowego. Zakres tego uzasadnienia powinien być proporcjonalny do stopnia złożoności sprawy, dostępności danych i znaczenia danej cechy dla wyniku wyceny. Należy pokazać, że cechy mają znaczenie rynkowe oraz opisać sposób ich przyjęcia do opracowania.

29. Sprawdzenie spójności wyniku

Po wykonaniu obliczeń rzeczoznawca majątkowy powinien dokonać sprawdzenia spójności wyniku z przyjętymi danymi, opisem nieruchomości, analizą rynku, zastosowaną metodyką oraz celem wyceny. Sprawdzenie to służy przede wszystkim upewnieniu się, że wynik końcowy jest logiczną konsekwencją przeprowadzonego procesu wyceny, a opis, analiza i obliczenia tworzą spójną całość. W razie występowania nietypowych danych, ograniczonego rynku, znacznego zróżnicowania transakcji albo szczególnych założeń, okoliczności te powinny zostać odpowiednio opisane. Kontrola może obejmować następujące pytania:

- czy wynik mieści się w obserwowanym poziomie rynku;
- czy nie jest sprzeczny z danymi porównawczymi;
- czy zakres zastosowanych korekt pozostaje racjonalny w analizowanym zbiorze;
- czy wynik odpowiada celowi wyceny;
- czy nie doszło do pomyłki rachunkowej;
- czy nie pominięto istotnej cechy;
- czy wynik jest racjonalny dla potencjalnego uczestnika rynku;
- czy opis i obliczenia prowadzą do tego samego wniosku.

Kontrola wyniku jest jednym z elementów bezpieczeństwa zawodowego rzeczoznawcy majątkowego.

30. Uzasadnienie wyniku końcowego

Wartość końcowa powinna wynikać z przedstawionego toku analitycznego i obliczeniowego. Uzasadnienie wyniku powinno wskazywać najważniejsze przesłanki, które doprowadziły rzeczoznawcę majątkowego do określonej wartości, w szczególności znaczenie przyjętych danych rynkowych, cech nieruchomości, zastosowanej metodyki oraz ewentualnych ograniczeń wpływających na proces wyceny. Uzasadnienie nie powinno sprowadzać się wyłącznie do przedstawienia tabeli obliczeniowej. Powinno umożliwiać odbiorcy operatu szacunkowego zrozumienie, dlaczego w danych okolicznościach przyjęty wynik odpowiada celowi wyceny, stanowi nieruchomości oraz realiom analizowanego rynku. Uzasadnienie może wskazywać:

- dlaczego przyjęto określone dane;
- dlaczego zastosowano daną metodę;
- jakie cechy miały największy wpływ na wynik;
- czy wynik wymagał zaokrąglenia;
- czy istnieją ograniczenia, które wpływają na wynik wyceny;
- czy dane rynkowe były wystarczające do ustalenia trendu i cech rynkowych;
- jakie czynniki ryzyka uwzględniono.

Dobrze uzasadniony wynik jest łatwiejszy do obrony niż wynik oparty wyłącznie na tabelach.

CZĘŚĆ VII

Redakcja operatu szacunkowego

31. Struktura operatu szacunkowego

Operat szacunkowy powinien być dokumentem logicznym, przejrzystym i kompletnym. Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości wskazuje, jakie elementy niezbędne winien zawierać operat szacunkowy do prawidłowego sporządzenia wyceny nieruchomości.

Operat szacunkowy powinien zawierać w szczególności:

- określenie przedmiotu i zakresu wyceny;
- określenie celu wyceny;
- podstawę formalną;
- podstawy prawne;
- źródła danych;
- daty istotne dla wyceny;
- opis stanu nieruchomości;
- analizę przeznaczenia;
- analizę rynku;
- wskazanie podejścia, metody i techniki oraz rodzaju określonej wartości;
- obliczenia;
- wynik końcowy;
- uzasadnienie;
- klauzule i zastrzeżenia;
- istotne dokumenty dotyczące nieruchomości;
- podpis rzeczoznawcy majątkowego.

Dla zapewnienia czytelności i spójności opracowania wskazane jest zachowanie logicznego związku pomiędzy celem wyceny, przyjętymi datami i stanem nieruchomości, charakterystyką rynku, zastosowaną metodyką, obliczeniami oraz wynikiem wyceny.

32. Język operatu szacunkowego

Operat szacunkowy powinien być napisany językiem profesjonalnym, ale zrozumiałym. Nie powinien zawierać niepotrzebnego żargonu, niejasnych skrótów ani kopiowanych fragmentów, które nie mają związku ze sprawą (np. kopiowania nieistotnych informacji lub całych opisów gmin z innych źródeł).

Dobre praktyki redakcyjne obejmują:

- precyzyjne definiowanie pojęć;
- unikanie sprzeczności;
- stosowanie jednolitej terminologii;
- oddzielanie faktów od ocen;
- wskazywanie źródeł informacji;
- wyjaśnianie założeń;
- ograniczanie pustych formuł;

- zachowanie przejrzystości tabel i obliczeń.

Operat szacunkowy powinien być dokumentem, który może zrozumieć nie tylko rzeczoznawca majątkowy, ale także sąd, organ administracji, strona postępowania lub zamawiający.

33. Klauzule i ograniczenia

Klauzule nie mogą służyć do przerzucania odpowiedzialności za podstawowe czynności zawodowe. Mogą natomiast wskazywać obiektywne ograniczenia, takie jak:

- brak dostępu do części nieruchomości;
- ograniczony zakres oględzin;
- brak określonych dokumentów;
- wady techniczne lub prawne nieruchomości;
- oparcie się wyłącznie na danych przekazanych przez zamawiającego;
- brak możliwości weryfikacji określonych informacji;
- ograniczenia wynikające z celu wyceny;
- zakres przyjętych założeń;
- niemożność oceny specjalistycznych zagadnień technicznych.

Klauzule powinny być konkretne i związane z daną sprawą lub przedmiotem wyceny.

CZĘŚĆ VIII

Dokumentowanie procesu wyceny

34. Akta do wyceny

Szczególna staranność wymaga, aby rzeczoznawca majątkowych przechowywał materiały umożliwiające odtworzenie procesu wyceny.

Akta do wyceny mogą obejmować:

- zlecenie;
- korespondencję;
- protokół lub notatki z oględzin;
- dokumentację fotograficzną;
- wypisy i wyrysy;
- wydruki ksiąg wieczystych;
- dokumenty planistyczne;
- decyzje administracyjne;
- zestawienia transakcji;
- notatki z weryfikacji danych;
- obliczenia robocze;
- analizy rynku;
- mapy;
- szkice;
- wydruki źródłowe;

- wersje robocze;
- wyjaśnienia przyjętych założeń.

Akta nie muszą być załączane w całości do operatu szacunkowego, ale powinny być dostępne dla rzeczoznawcy majątkowego w razie potrzeby wyjaśnienia sposobu wykonania wyceny.

35. Archiwizacja

Archiwizacja materiałów służy ochronie rzeczoznawcy majątkowego, zamawiającego i uczestników postępowań. Pozwala sporządzać wyjaśnienia, opinie uzupełniające i odpowiedzi na zarzuty.

Wskazane jest, aby rzeczoznawca majątkowy przechowywał:

- egzemplarz operatu szacunkowego lub kopię cyfrową;
- materiały źródłowe;
- dokumentację fotograficzną;
- dane transakcyjne;
- obliczenia robocze;
- korespondencję;
- dowody wykonanych czynności.

Okres archiwizacji powinien uwzględniać przepisy prawa, wymogi odpowiedzialności zawodowej, terminy przedawnienia roszczeń oraz praktyczne ryzyko sporów. W sprawach sądowych, administracyjnych, odszkodowawczych i spornych bezpieczne jest przyjęcie dłuższego okresu przechowywania dokumentacji niż minimalny wymagany dla bieżącej organizacji pracy.

CZĘŚĆ IX

Czynności szczególne w wybranych rodzajach wycen

36. Wyceny dla potrzeb sądowych

Wycena sądowa wymaga szczególnej ostrożności, ponieważ rzeczoznawca majątkowy działa w warunkach sporu. Należy liczyć się z zarzutami stron, opiniami prywatnymi, pytaniami sądu oraz koniecznością obrony stanowiska.

Czynności szczególne obejmują:

- dokładną analizę postanowienia dowodowego;
- ustalenie tezy dowodowej;
- analizę akt sprawy;
- identyfikację stron i przedmiotu sporu;
- odróżnienie faktów od twierdzeń stron (na podstawie dokumentów lub akt sprawy);
- wskazanie braków dokumentacji;
- zachowanie neutralności;
- przygotowanie uzasadnienia odpornego na polemikę;
- archiwizację materiałów;
- gotowość do sporządzenia opinii uzupełniającej.

Biegły nie powinien wychodzić poza tezę dowodową, ale sygnalizować sądowi okoliczności, które

uniemożliwiają prawidłowe wykonanie opinii.

Czynności wymienione w niniejszym punkcie nie zastępują, lecz uzupełniają katalog czynności opisany w Częściach I–IX. Opinia biegłego sądowego wymaga, obok pełnego zakresu czynności właściwych dla sporządzenia operatu szacunkowego w danej sprawie, wykonania dodatkowych czynności, które nie występują przy sporządzaniu opracowań na potrzeby obrotu prywatnego lub administracyjnego:

- analiza akt sprawy – zapoznanie się z całością dokumentacji zgromadzonej w postępowaniu, która może obejmować wielokrotność materiału typowo analizowanego np. umowy, decyzje, protokoły, korespondencję stron, wcześniejsze opinie i pisma procesowe;
- odpowiedź na tezę dowodową – zakres i forma opinii wyznaczone są przez sąd, a nie przez rzeczoznawcę majątkowego; teza dowodowa może wymagać ustaleń wykraczających poza standardowy zakres operatu szacunkowego, np. wariantowych scenariuszy wyceny lub odniesienia się do stanowisk stron;
- rekonstrukcja stanu na datę historyczną – np. w sprawach odszkodowawczych, wywłaszczeniowych i innych konieczne bywa odtworzenie stanu nieruchomości i poziomu cen na datę sprzed wielu lat, na podstawie danych archiwalnych, co wymaga odrębnej analizy źródeł i ich wiarygodności; Biegły sądowy nie ma sam tworzyć dowodów w sprawie, w szczególności przesłuchiwać stron na okoliczność stanu nieruchomości;
- opinie uzupełniające – sporządzane na wniosek sądu lub stron w odpowiedzi na zarzuty i pytania; ich liczba nie jest znana w momencie przyjęcia zlecenia i może być znacząca w sprawach spornych;
- udział w rozprawach – stawienie się na wezwanie sądu w celu złożenia ustnych wyjaśnień – będących również opinią w sprawie, obejmujące czas dojazdu, oczekiwania, przesłuchania oraz odpowiedzi na pytania pełnomocników i ewentualną konfrontację z opinią strony przeciwnej;
- podwyższony rygor odpowiedzialności – opinia sądowa podlega ocenie pod kątem przepisów postępowania, a złożenie opinii nieprawdziwej lub sporządzonej niezgodnie z zasadami wyceny, może podlegać odpowiedzialności wykraczającej poza standardową odpowiedzialność zawodową rzeczoznawcy majątkowego, co uzasadnia szczególnie wnikliwe podejście do weryfikacji przyjętych danych i założeń.

Ze względu na powyższe, ocena zakresu pracy przy opinii sądowej, analogicznie do zasady opisanej w Części XIV niniejszego Vademecum, powinna obejmować zarówno czynności właściwe dla sporządzenia operatu szacunkowego w danej sprawie, jak i czynności wymienione powyżej, oceniane odrębnie dla każdej sprawy ze względu na ich zmienny i często nieprzewidywalny charakter.

37. Wyceny dla potrzeb administracyjnych

Wyceny administracyjne wymagają ścisłego powiązania z konkretnym przepisem i wytycznymi mogącymi wpływać na sposób wyceny nieruchomości. Dotyczy to zwłaszcza:

- opłaty adiacenckiej;
- opłaty planistycznej;
- odszkodowania za wywłaszczenie;
- zwrotu wywłaszczonej nieruchomości;

- aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
- trwałego zarządu;
- mienia zabużańskiego;
- sprzedaży nieruchomości publicznych.

Rzeczoznawca majątkowy powinien każdorazowo ustalić:

- podstawę prawną celu wyceny;
- datę stanu nieruchomości;
- datę poziomu cen;
- zakres praw i obciążeń;
- szczególne reguły postępowania wynikające z ustawy lub rozporządzenia;
- czy operat szacunkowy będzie dowodem w postępowaniu administracyjnym.

W wycenach administracyjnych szczególne znaczenie ma zgodność dat, ponieważ błędna data stanu lub cen może prowadzić do wadliwości całego operatu szacunkowego.

38. Opłata adiacencka z tytułu podziału

Przy opłacie adiacenckiej rzeczoznawca majątkowy powinien szczególnie starannie ustalić stan nieruchomości na dzień wydania decyzji lub orzeczenia oraz stan i ceny na dzień ostateczności decyzji podziałowej lub prawomocności orzeczenia.

Czynności obejmują:

- analizę decyzji podziałowej;
- ustalenie daty, według której przyjmuje się stan przed podziałem;
- ustalenie daty, według której przyjmuje się stan po podziale;
- analizę przeznaczenia nieruchomości;
- ocenę faktycznej możliwości samodzielnego zagospodarowania działek;
- identyfikację działek wydzielonych pod drogi;
- analizę dostępu do drogi publicznej;
- ocenę wpływu podziału na wartość;
- porównanie wartości przed i po podziale;
- wykluczenie wpływu czynników niezwiązanych z podziałem.

Nie każdy podział powoduje wzrost wartości. Rzeczoznawca majątkowy powinien badać realny wpływ podziału na rynek, a nie zakładać go automatycznie.

39. Opłata planistyczna

Przy opłacie planistycznej kluczowe znaczenie ma ustalenie wpływu uchwalenia albo zmiany planu miejscowego na wartość nieruchomości.

Czynności obejmują:

- analizę przeznaczenia przed i po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego;
- analizę sposobu użytkowania;
- ustalenie daty wejścia w życie planu;
- ustalenie daty zbycia nieruchomości;
- ocenę, czy nastąpił wzrost wartości;

- wyeliminowanie wpływu innych czynników;
- dobór transakcji odpowiadających stanowi planistycznemu przed i po planie;
- ustalenie wartości według właściwych dat;
- przedstawienie różnicy wartości.

Największe ryzyko błędu powstaje wtedy, gdy rzeczoznawca majątkowy porównuje nieruchomości o różnym potencjale planistycznym albo nie odróżnia wzrostu wynikającego z planu od wzrostu wynikającego z ogólnej koniunktury rynkowej.

40. Wyceny odszkodowawcze i drogowe

Wyceny odszkodowawcze, zwłaszcza dotyczące dróg publicznych, wymagają znajomości szczególnych zasad wynikających z przepisów regulujących postępowanie wywłaszczeniowe.

Czynności obejmują:

- analizę decyzji wywłaszczeniowej lub ZRID;
- ustalenie celu wywłaszczenia;
- identyfikację nieruchomości przejętej za odszkodowaniem;
- analizę stanu nieruchomości;
- analizę przeznaczenia;
- ocenę rynku właściwego;
- ustalenie, czy zastosowanie mają szczególne reguły postępowania;
- analizę zasady korzyści;
- ocenę, czy istnieje rynek nieruchomości podobnych;
- właściwe zastosowanie współczynników lub szczególnych reguł przewidzianych prawem.

Wycena nieruchomości drogowych nie może być sprowadzona do prostego porównania z gruntami pod komunikację, lecz może wymagać porównania z gruntami budowlanymi albo rolnymi wraz z analizą funkcji, przeznaczenia i podstawy prawnej.

41. Służebność przesyłu

Przy wycenie służebności przesyłu rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić zarówno zakres prawny, jak i faktyczny wpływ urządzeń na korzystanie z nieruchomości.

Czynności obejmują:

- analizę tytułu prawnego urządzeń;
- ustalenie rodzaju infrastruktury;
- określenie przebiegu urządzeń;
- ustalenie pasa eksploatacyjnego;
- ocenę ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu;
- analizę przeznaczenia nieruchomości;
- ocenę wpływu na wartość;
- oddzielenie wartości służebności od wynagrodzenia za ustanowienie oraz obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i posadowienia urządzenia, jeżeli jest to uzasadnione.

Nie każda linia, rurociąg lub kabel wpływa na nieruchomość w ten sam sposób. Znaczenie ma rodzaj urządzenia, skala ograniczeń, przeznaczenie gruntu i realne możliwości zagospodarowania.

42. Wyceny bankowe

Wycena dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności powinna uwzględniać nie tylko aktualną wartość, ale również cechy istotne z punktu widzenia ryzyka zabezpieczenia.

Czynności obejmują:

- analizę stanu prawnego;
- ocenę płynności nieruchomości;
- identyfikację ograniczeń zbywalności;
- ocenę legalności zabudowy i zachowania procesu inwestycyjnego;
- analizę przeznaczenia;
- ocenę stanu technicznego i stopnia zaawansowania budowy;
- analizę rynku;
- ostrożne podejście do stosowania nieruchomości podobnych o cenach skrajnych;
- wskazanie czynników ryzyka.

Operat szacunkowy dla celów bankowych powinien być szczególnie przejrzysty, ponieważ stanowi istotny element oceny ryzyka finansowego związanego z udzieleniem kredytu i ustanowieniem zabezpieczenia hipotecznego. Bank musi mieć możliwość zweryfikowania nie tylko samego wyniku wyceny, lecz także logiki, danych i założeń, które doprowadziły rzeczoznawcę majątkowego do określonej wartości nieruchomości.

CZĘŚĆ X

Odpowiedzi na zarzuty i opinie uzupełniające

43. Analiza zarzutów

Odpowiadając na zarzuty, rzeczoznawca majątkowy powinien odróżnić:

- zarzuty formalne;
- zarzuty rachunkowe;
- zarzuty metodyczne;
- zarzuty dotyczące danych;
- zarzuty dotyczące stanu nieruchomości;
- polemikę ze stanowiskiem rzeczoznawcy majątkowego;
- oczekiwania strony co do wyniku.

Nie każdy zarzut do opracowania oznacza automatycznie błąd. Jednak każdy zarzut powinien zostać przeanalizowany oraz wymaga rzeczowej odpowiedzi.

44. Zasady odpowiedzi

Odpowiedź na zarzuty powinna być:

- spokojna;
- rzeczowa;
- pozbawiona emocji;

- oparta na dokumentach;
- logiczna;
- odnosząca się do konkretnych punktów;
- rozróżniająca fakty i oceny;
- wskazująca, czy zarzut ma wpływ na wynik.

Rzeczoznawca majątkowy nie powinien wdawać się w spór personalny. Jego zadaniem jest obrona procesu wyceny, nie własnego autorytetu.

45. Opinia uzupełniająca

Opinia uzupełniająca sporządzana w postępowaniu sądowym może wymagać:

- dodatkowej analizy rynku;
- ponownego sprawdzenia transakcji;
- wyjaśnienia metodyki;
- uzupełnienia dokumentacji;
- odniesienia się do nowych dokumentów lub argumentów;
- korekty oczywistej omyłki;
- aktualizacji, jeżeli przepisy lub sąd tego wymagają.

Opinia uzupełniająca nie powinna być mechanicznym powtórzeniem opinii głównej. Powinna odpowiadać na rzeczywiste pytania i wątpliwości.

46. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego

Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość nieruchomości. Po upływie tego okresu operat szacunkowy może być wykorzystywany po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności nie jest czynnością formalną sprowadzającą się do umieszczenia daty i podpisu na egzemplarzu wcześniej sporządzonego operatu szacunkowego. Jest odrębną czynnością zawodową, wymagającą:

- ustalenia czy wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych np. sposobu wyceny;
- ponownej analizy rynku nieruchomości w okresie od daty sporządzenia operatu szacunkowego do daty potwierdzenia w zakresie pozwalającym ocenić, czy poziom cen, aktywność rynku i relacje pomiędzy cechami nieruchomości pozostały niezmienione;
- weryfikacji, czy nie nastąpiły zmiany stanu prawnego nieruchomości, np. występują istotne wpisy w księdze wieczystej, zmiany w ewidencji gruntów i budynków, nowe decyzje administracyjne, które wpływają na wartość nieruchomości;
- weryfikacji, czy nie nastąpiły zmiany uwarunkowań planistycznych, np. uchwalenie nowego planu miejscowego lub ogólnego, studium, wydanie nowych decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości lub jej otoczenia;
- oceny, czy stan techniczny i sposób użytkowania nieruchomości przyjęty w operacie odpowiada stanowi aktualnemu, przez co niezbędna jest ponowna wizyta na nieruchomości;
- oceny, czy zidentyfikowane zmiany mają istotny wpływ na wynik wyceny, oraz sformułowania wniosku w tym zakresie.

Rzecznawca majątkowy powinien rozróżnić dwie sytuacje: gdy analiza nie wykazuje istotnych zmian i operat szacunkowy zachowuje aktualność co do wyniku, oraz gdy zidentyfikowane zmiany wymagają korekty wartości. W drugim przypadku samo "potwierdzenie aktualności" nie jest wystarczające i konieczne jest sporządzenie nowego operatu szacunkowego z uwzględnieniem zakresu odpowiadającemu charakterowi zmian.

Z punktu widzenia zakresu pracy potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego wymaga wykonania istotnej części czynności analitycznych opisanych w Częściach IV i V niniejszego Vademecum, w szczególności analizy rynku i weryfikacji danych, w odniesieniu do okresu, który upłynął od daty sporządzenia operatu szacunkowego. Nie jest to zatem czynność, którą można wykonać "przy okazji" lub bez odrębnego nakładu pracy, niezależnie od tego, czy jej wynikiem jest potwierdzenie aktualności, czy konieczność ponownej wyceny.

CZĘŚĆ XI

Etyka zawodowa

47. Obiektywizm

Rzecznawca majątkowy nie jest pełnomocnikiem zamawiającego. Jego zadaniem nie jest uzyskanie wartości oczekiwanej przez stronę, lecz określenie wartości obiektywnie, zgodnie z przepisami, stanem rynku i zasadami wyceny.

Obiektywizm oznacza:

- niezależność od oczekiwań zamawiającego;
- brak manipulacji danymi;
- rzetelne przedstawienie ograniczeń;
- ujawnienie istotnych okoliczności;
- rzetelne uzasadnienie wyniku.

48. Tajemnica zawodowa i ochrona danych

Rzecznawca majątkowy przetwarza dane dotyczące nieruchomości, właścicieli, transakcji, dokumentów urzędowych i sytuacji majątkowej stron. Dlatego powinien stosować zasady bezpieczeństwa ochrony informacji. Dotyczy to:

- przechowywania dokumentów;
- wysyłki lub publikowania opracowań w mediach ;
- korzystania z poczty elektronicznej;
- archiwizacji;
- anonimizacji danych w celach szkoleniowych;
- zabezpieczenia komputerów;
- korzystania z narzędzi cyfrowych w tym sztucznej inteligencji;
- udostępniania materiałów lub informacji osobom trzecim.

Dane z aktów notarialnych, ksiąg wieczystych, rejestrów publicznych i dokumentów prywatnych powinny być wykorzystywane wyłącznie w zakresie niezbędnym do wykonania czynności zawodowych.

49. Odpowiedzialność za jakość

Rzeczoznawca majątkowy odpowiada nie tylko za wynik, ale również za proces, który do tego wyniku doprowadził. Najczęstsze źródła ryzyka zawodowego to:

- błędne określenie celu wyceny;
- błędna data stanu lub cen;
- niewłaściwe przeznaczenie;
- niezweryfikowane transakcje;
- brak analizy obciążeń;
- pominięcie ograniczeń prawnych;
- nieadekwatna metoda;
- nieuzasadnione korekty;
- sprzeczności w opracowaniach;
- niewłaściwe zastosowane lub pominięte procedury wynikające przepisów;
- brak dokumentacji roboczej;
- zbyt ogólne klauzule;
- błędy obliczeniowe;
- mechaniczne kopiowanie treści.

Dobra praktyka zawodowa polega na takim prowadzeniu sprawy, aby nawet po kilku latach możliwe było wyjaśnienie, dlaczego rzeczoznawca majątkowy przyjął określone dane, założenia i wnioski.

CZĘŚĆ XII

Lista kontrolna szczególnej staranności

50. Lista kontrolna przed sporządzeniem operatu szacunkowego

Rzeczoznawca majątkowy powinien sprawdzić, czy ustalił:

- przedmiot wyceny;
- zakres wyceny;
- cel wyceny;
- podstawę formalną;
- podstawę prawną;
- rodzaj wartości;
- datę wyceny;
- datę stanu;
- datę poziomu cen;
- stan prawny;
- stan ewidencyjny;
- przeznaczenie;
- sposób użytkowania;
- stan techniczny;
- dostęp do drogi;

- uzbrojenie;
- ograniczenia;
- obciążenia;
- rynek właściwy;
- dane transakcyjne;
- cechy rynkowe;
- właściwą metodę;
- zakres dokumentacji.

51. Lista kontrolna analizy rynku

Należy sprawdzić czy:

- rynek został prawidłowo zdefiniowany;
- okres badania jest uzasadniony;
- transakcje są podobne;
- ceny zostały zweryfikowane;
- odrzucono dane nierynkowe;
- przeanalizowano trend czasowy;
- cechy rynkowe wynikają z rynku lub zostały określone w inny uzasadniony sposób;
- opisano ograniczenia danych;
- wynik odpowiada poziomowi rynku (uzasadnienie wyniku).

52. Lista kontrolna redakcji operatu szacunkowego

Przed przekazaniem operatu szacunkowego lub opinii należy sprawdzić czy:

- wszystkie daty są spójne;
- numeracja działek jest prawidłowa;
- powierzchnie są zgodne;
- opis odpowiada dokumentom;
- założenia są wyjaśnione;
- tabele są czytelne;
- obliczenia są poprawne;
- wynik jest zgodny z uzasadnieniem;
- klauzule są adekwatne;
- nie ma sprzeczności metodologicznych lub z procedurami wyceny;
- operat szacunkowy jest podpisany;
- załączniki są kompletne (np. czy załączono polisę OC).

CZĘŚĆ XIII

Standard minimalny a standard dobrej praktyki

53. Standard minimalny

Standard minimalny oznacza wykonanie czynności wymaganych przepisami prawa w zakresie niezbędnym do sporządzenia operatu szacunkowego. Obejmuje on:

- identyfikację nieruchomości;
- określenie celu;
- wskazanie podstaw prawnych;
- opis stanu;
- analizę rynku;
- wybór metody;
- obliczenia;
- wynik wraz z uzasadnieniem;
- podpis rzeczoznawcy majątkowego.

Standard minimalny może być wystarczający w prostych sprawach, ale nie zawsze zapewnia bezpieczeństwo zawodowe.

54. Standard dobrej praktyki

Standard dobrej praktyki oznacza wykonanie czynności pozwalających nie tylko sporządzić operat szacunkowy, ale również obronić jego poprawność.

Obejmuje on dodatkowo:

- pełniejszą dokumentację procesu szacowania (np. protokół z wizji);
- weryfikację danych rynkowych;
- notatki z analizy rynku;
- konfrontacje analizy rynku z innymi segmentami rynkami równoległymi;
- sprawdzające określenie wartości innym podejściem do wyceny (np. kosztowym)
- uzasadnienie eliminacji transakcji;
- analizę ryzyk;
- opis ograniczeń;
- kontrolę wyniku;
- archiwizację materiałów;
- przygotowanie do ewentualnych zarzutów.

To właśnie standard dobrej praktyki powinien być promowany jako właściwy model wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

CZĘŚĆ XIV

Zakres czynności jako podstawa ustalenia wynagrodzenia

55. Od katalogu czynności do wynagrodzenia

Części I–IX niniejszego Vademecum opisują czynności, które w zależności od przedmiotu, celu i okoliczności sprawy wchodzi w skład procesu wyceny. Każda z tych czynności wymaga czasu, wiedzy i odpowiedzialności związanej z zachowaniem szczególnej staranności. Suma czynności rzeczywiście niezbędnych w danej sprawie stanowi realny zakres pracy rzeczoznawcy majątkowego, a zatem powinna być punktem wyjścia do ustalenia wynagrodzenia.

Niniejsza część nie wprowadza nowych czynności. Porządkuje katalog opisany wcześniej w sposób, który pozwala szybko ocenić, jak zakres pracy zmienia się w zależności od charakteru zlecenia oraz jak posługiwać się tą oceną w rozmowie z zamawiającym.

56. Trzy poziomy złożoności zlecenia

Dla celów orientacyjnych można wyróżnić trzy poziomy złożoności zlecenia. Podział ten nie jest sztywną klasyfikacją, gdyż jedno zlecenie może łączyć cechy różnych poziomów w odniesieniu do różnych etapów procesu wyceny.

Poziom podstawowy – nieruchomość o jednoznacznym stanie prawnym, kompletna dokumentacja dostarczona przez zamawiającego, aktywny rynek lokalny z wystarczającą liczbą transakcji podobnych, typowy cel wyceny (np. obrót prywatny, zabezpieczenie kredytu). Czynności z katalogu wykonywane są w zakresie podstawowym, bez konieczności rozszerzeń.

Poziom rozszerzony – co najmniej jeden z elementów wymaga dodatkowej pracy, np: dokumentacja niekompletna i wymagająca samodzielnego uzupełnienia, stan prawny obciążony prawami osób trzecich wymagającymi analizy, rynek lokalny o ograniczonej aktywności wymagający rozszerzenia obszaru analizy lub dodatkowej weryfikacji danych, nieruchomość o nietypowych cechach technicznych lub funkcjonalnych.

Poziom specjalistyczny – zlecenie wymaga wiedzy lub doświadczenia wykraczającego poza typowy zakres wycen rynkowych: nieruchomości specjalistyczne (przemysłowe, zabytkowe, rolne z zabudową), wycena praw szczególnych (służebność przesyłu, nakłady, szkody), cel wyceny związany z postępowaniem administracyjnym lub sądowym, brak rynku porównawczego wymagający zastosowania metod alternatywnych lub łączonych.

57. Jak korzystać z katalogu czynności przy ustalaniu wynagrodzenia

Przed przyjęciem zlecenia rzeczoznawca majątkowy powinien przejść przez katalog czynności opisanych w Częściach I–IX i ocenić dla każdej grupy czynności (identyfikacja zlecenia, analiza dokumentacji, oględziny, analiza rynku, dobór metodyki, obliczenia, redakcja, dokumentacja procesu szacowania), do którego poziomu złożoności: podstawowego, rozszerzonego czy specjalistycznego – kwalifikuje się dana sprawa.

Wynik tej oceny nie jest liczbą godzin, lecz zakresem czynności zlecenia. Pokazuje, które etapy procesu wymagają dodatkowego nakładu pracy i z jakiego powodu. Zakres ten może być podstawą rozmowy z zamawiającym: pozwala wskazać konkretnie, co w danej sprawie wykracza poza standard i dlaczego wynagrodzenie odpowiada temu zakresowi.

58. Czynniki podnoszące zakres pracy niezależnie od typu nieruchomości

Niezależnie od rodzaju nieruchomości, niektóre okoliczności w sposób przekrojowy zwiększają zakres pracy w wielu etapach procesu wyceny jednocześnie:

- rozbieżności między dokumentami a stanem faktycznym, wymagające wyjaśnienia w kilku miejscach operatu szacunkowego;
- konieczność samodzielnego pozyskania dokumentów, które zazwyczaj dostarcza zamawiający;
- ograniczony dostęp do nieruchomości lub konieczność wielokrotnych oględzin;
- wąski rynek porównawczy wymagający rozszerzenia obszaru analizy lub poszukiwania danych na rynkach równoległych;

- cel wyceny wymagający szczególnego uzasadnienia (np. wykazania zmiany wartości w czasie, porównania stanu przed i po zdarzeniu, daty historyczne);
- podwyższone ryzyko zawodowe wynikające z charakteru postępowania, w którym operat szacunkowy będzie wykorzystany.

Obecność jednego lub kilku z powyższych czynników jest sygnałem, że zlecenie nawet jeśli dotyczy typowej nieruchomości wykracza poza poziom podstawowy.

59. Czego ta ocena nie usprawiedliwia

Ocena zakresu czynności nie może być wykorzystywana w odwrotnym kierunku jako uzasadnienie dla pomijania czynności w zleceniach o niższym wynagrodzeniu. Jeżeli analiza katalogu wskazuje, że zlecenie wymaga poziomu rozszerzonego lub specjalistycznego, a uzgodnione wynagrodzenie odpowiada poziomowi podstawowemu, rozbieżność tę należy wyjaśnić przed przyjęciem zlecenia, a nie rekompensować w trakcie pracy poprzez ograniczanie zakresu analiz i czynności.

Przyjęcie zlecenia w takich warunkach i jego rzetelne wykonanie poniżej rzeczywistego nakładu czasu jest praktyką szkodliwą również dla innych rzeczoznawców majątkowych. Ustala bowiem na rynku oczekiwanie, że zakres pracy opisany w niniejszym Vademecum jest możliwy do wykonania za wynagrodzenie nieadekwatne do tego zakresu. W rzeczywistości powinien bowiem wynikać przede wszystkim z przedmiotu i celu wyceny, stopnia złożoności sprawy, dostępności danych oraz wymagań wynikających z przepisów prawa.

CZĘŚĆ XV

Zakończenie

Szczególna staranność rzeczoznawcy majątkowego nie polega na mnożeniu formalności. Polega na świadomym, udokumentowanym i profesjonalnym prowadzeniu procesu wyceny.

Rzeczoznawca majątkowy powinien umieć odpowiedzieć na podstawowe pytania:

- co wyceniał;
- w jakim celu;
- na jaką datę;
- według jakiego stanu;
- na podstawie jakich dokumentów;
- na podstawie jakiego rynku;
- dlaczego wybrał daną metodę;
- dlaczego przyjął określone transakcje;
- dlaczego odrzucił inne dane;
- jak doszedł do wyniku;
- jakie ograniczenia miała wycena.

Jeżeli odpowiedzi na te pytania są jasne, udokumentowane i logiczne, operat szacunkowy ma znacznie większą odporność na zarzuty.

Każda z tych odpowiedzi jest jednak rezultatem konkretnej pracy: analizy dokumentu, weryfikacji transakcji, oględzin, próby obliczeniowej, decyzji o odrzuceniu danych, które wydawały się dostępne, ale nie były wiarygodne. To właśnie suma tych czynności, a nie sama redakcja końcowego tekstu operatu szacunkowego, stanowi rzeczywistą pracochłonność wyceny. Nie da się jej sprowadzić do jednej liczby godzin obowiązującej dla wszystkich opinii danego typu, ponieważ to samo pytanie, na przykład „dlaczego przyjęto te transakcje, a nie inne”, w jednej sprawie wymaga kilkunastu minut, a w innej kilku godzin pracy, w zależności od stanu rynku, dostępności danych i złożoności stanu prawnego nieruchomości.

Z tego powodu niniejsze Vademecum nie rozstrzyga, ile godzin „powinien” trwać operat szacunkowy. Wskazuje natomiast, jakie czynności, opisane w poszczególnych częściach niniejszego opracowania, składają się na rzetelnie przeprowadzony proces wyceny. To ten zakres czynności, oceniony indywidualnie dla konkretnej sprawy, powinien być podstawą do ustalenia wynagrodzenia, a nie odwrotnie, wynagrodzenie nie powinno wyznaczać, ile czynności rzeczoznawca majątkowy „może sobie pozwolić” wykonać.

Wynagrodzenie powinno uwzględniać rzeczywisty zakres czynności, stopień złożoności sprawy, wymagany nakład pracy oraz odpowiedzialność związaną z wykonaniem zlecenia. Vademecum nie określa poziomu wynagrodzenia ani sposobu jego kalkulacji, lecz wskazuje elementy procesu wyceny, które mogą wpływać na zakres pracy. Przyjęcie wynagrodzenia, które nie pozwala na wykonanie czynności niezbędnych dla zachowania szczególnej staranności, jest problemem nie tylko ekonomicznym, lecz zawodowym, obniża jakość operatu szacunkowego, zwiększa ryzyko błędu i osłabia pozycję całego środowiska wobec zamawiających, którzy zaczynają traktować wycenę jako usługę o niskiej wartości.

Vademecum rzeczoznawcy majątkowego może być traktowane jako praktyczny przewodnik dla rzeczoznawców majątkowych, kandydatów do zawodu, zespołów oceniających, biegłych sądowych oraz organizacji zawodowych. Jego głównym przesłaniem jest to, że jakość wyceny nie powstaje na końcu, przy wpisaniu wartości do wyniku operatu szacunkowego. Powstaje od pierwszego kontaktu ze zleceniem, przez analizę dokumentów, rynek nieruchomości, oględziny, metodykę, obliczenia, redakcję i archiwizację oraz odpowiedź na zarzuty. Vademecum nie określa stawek wynagrodzenia, minimalnych poziomów cen ani zasad kalkulacji honorarium. Wynagrodzenie jest ustalane indywidualnie pomiędzy rzeczoznawcą majątkowym a zamawiającym, z uwzględnieniem charakteru i zakresu konkretnego zlecenia.

Operat szacunkowy jest dokumentem końcowym. Szczególna staranność jest całym procesem, który do niego prowadzi, a ten proces ma swoją realną cenę, którą warto znać, umieć opisać i umieć obronić, zarówno przed klientem, jak i przed samą sobą.