

*Lidia Groeger*  
Uniwersytet Łódzki

## Specyfika profesjonalnych usług rzeczoznawstwa majątkowego

W wyniku przekształceń ustrojowych w początku lat 90-tych pojawiło się zapotrzebowanie na specyficzne usługi związane z gospodarką nieruchomościami. Pod koniec 1989 roku weszła w życie ustawa, która z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1989 roku dokonywała uwłaszczenia państwowych osób prawnych jak i spółdzielni nie będących spółdzielniami mieszkaniowymi. To jednorazowe posunięcie legislacyjne spowodowało możliwość samodzielnego gospodarowania uzyskiwanymi właśnie z mocy prawa na własność nieruchomościami. Duże podmioty gospodarcze, posiadające znaczne arealy nie wykorzystywanych gruntów, dążyły do sprzedaży części majątku w celu utrzymania płynności finansowej na budującym się kapitalistycznym rynku finansowym. Jednocześnie gminy uzyskały na własność wiele tysięcy hektarów stanowiących wcześniej własność państwową. Nowa sytuacja gospodarcza i świadomość konieczności profesjonalnej obsługi w zakresie sprzedaży lub nabycia nieruchomości spowodowała pojawienie się zapotrzebowania na usługi związane z obrotem nieruchomościami. Nowe unormowania prawne wprowadzały obowiązek wykonywania wyceny wartości nieruchomości zarówno dla potrzeb kupna i sprzedaży, ale także dla określenia zabezpieczenia udzielanych kredytów, odszkodowań, opodatkowania itp. Dodatkowo w wielu nowych unormowaniach prawnych pojawiała się kategoria wartości rynkowej<sup>1</sup>, która wcześniej powszechnie zastępowana była wartością odtworzeniową<sup>2</sup>, obecnie stosowaną tylko w celach ubezpieczeniowych i przy wycenie nietypowych obiektów – rzadko pojawiających się na rynku nieruchomości np. kościoła, cmentarza. Wkrótce okazało się, że sfera oceny wartości nieruchomości wymaga specjalnego przygotowania zawodowego, zgodnego ze standardami obowiązującymi w rozwiniętych pań-

---

<sup>1</sup> Wartość rynkowa nieruchomości jest jej przewidywaną ceną, możliwą do uzyskania na rynku, ustaloną z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy spełnieniu warunków: strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, oraz upłynął niezbędny czas do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. (Ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 roku, Dz U nr 115, poz. 741)

<sup>2</sup> Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia. (Ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 roku, Dz U nr 115, poz. 741).

stwach kapitalistycznych. Początkowo przyjęto okres przejściowy, umożliwiający dotychczasowym rzeczoznawcą, przeważnie inżynierom i technikom budownictwa, na uzupełnienie posiadanych informacji w formie studiów podyplomowych i uzyskanie uprawnień rzeczoznawcy majątkowego<sup>3</sup>. Prawo wykonywania tego zawodu zostało, ograniczone odpowiednimi przepisami do osób posiadających wykształcenie techniczne, prawnicze lub ekonomiczne. Tak więc np. geografowie początkowo nie mogli wykonywać zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Późniejsze uregulowania prawne rozszerzyły tę możliwość na wszystkie osoby posiadające wykształcenie wyższe spełniające dodatkowe wymagania.

Aby zostać rzeczoznawcą majątkowym obecnie należy między innymi:

- Posiadać pełną zdolność do czynności prawnych.
- Nie być karanym.
- Posiadać wyższe wykształcenie.
- Ukończyć studia w zakresie wyceny nieruchomości.
- Odbyć minimum 12 miesięczną praktykę związaną z wyceną nieruchomości, w czasie której sporządzi się minimum 15 różnych wycen.
- Uzyskać wynik pozytywny w postępowaniu kwalifikacyjnym przed państwową komisją, która ocenia przedstawione opracowania wycen oraz przeprowadza egzamin teoretyczny i praktyczny.

Uzyskanie licencji rzeczoznawcy majątkowego jest więc długotrwałym procesem w czasie którego należy wykazać się znajomością wielu aktualnie obowiązujących przepisów prawnych i umiejętnością ich stosowania w zależności od rodzaju wycenianej nieruchomości, rodzaju władania, celu wyceny i wielu innych czynników składających się na konkretne zlecenie wyceny. Zawód ten, ze względu na reprezentowany zasób wiedzy jak i stopień trudności w uzyskaniu licencji jest oceniany jako jeden z bardziej prestiżowych. W ostatnich 17 latach licencję rzeczoznawcy majątkowego w Polsce uzyskały 4603 osoby. Co roku do egzaminu przystępuje około 100 osób, zaledwie dla 20% kończy się on sukcesem uzyskania prawa do wykonywania tego zawodu i wpisu na listę uprawnionych rzeczoznawców majątkowych, której rejestr prowadzony jest przez Ministra Infrastruktury. W rejestrze, powszechnie dostępnym na stronach internetowych ministerstwa, umieszczone są dane zawierające imię i nazwisko, datę uzyskania i numer uprawnień, adres i numer kontaktowy rzeczoznawcy. Według informacji uzyskanych w czasie wywiadów z rzeczoznawcami i w stowarzyszeniach ich reprezentujących, szacuje się że około 30% nie wykonuje czynnie tego zawodu mimo że posiadają odpowiednie uprawnienia. Z pozostałych 70% zaledwie połowa uprawnionych wykonuje działalność rzeczoznawcy majątkowego na swój rachunek, prowadząc

---

<sup>3</sup> Rzeczoznawcą majątkowym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane przez Ministra Gospodarki przestrzennej Budownictwa albo Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa Rozwoju Miast w trybie ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo Geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 30, poz. 163) do dnia 31 grudnia 1997 r., oraz nadane przez prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w trybie ustawy z 21 sierpnia 1997 r. O gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000r. Nr 46, poz. 543).

własną działalność gospodarczą, pozostałe osoby traktują rzeczoznawstwo majątkowe jako dodatkową działalność wykonywaną obok innej pracy podstawowej. Środowisko jest bardzo hermetyczne, uzyskanie uprawnień jest trudne, ale także uzyskanie później zleceń jest bardzo utrudnione. Najwięcej zleceń wyceny nieruchomości uzyskiwane jest od gmin, które prawo zobowiązuje do każdorazowej wyceny nieruchomości przez nie sprzedawanej, w sytuacji naliczania opłat planistycznych, adiacenckich itp. Również bardzo ważnymi zleceniodawcami są banki, które wyceniają nieruchomości stanowiące zabezpieczenie kredytu, firmy lizingowe, 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.

## **Uprawnienia i prawne zobowiązania rzeczoznawcy majątkowego**

Zawód rzeczoznawcy majątkowego jest zawodem uregulowanym w swym zakresie w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. nr 261 poz. 2603 z późn. zm.). Tytuł rzeczoznawcy majątkowego podlega ochronie prawnej.

Nabywanie uprawnień rzeczoznawcy majątkowego skutkuje wpisem do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych. Nabywając uprawnienia zawodowe rzeczoznawca majątkowy ma wyłączne prawo do określenia wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością w formie operatu szacunkowego oraz może sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące:

- Rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
- Efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
- Skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
- Oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
- Bankowo – hipotecznej wartości nieruchomości;
- Określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
- Wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Rzeczoznawca majątkowy wykonując swój zawód ma określone ustawą obowiązki, z których w zasadzie nie może się wycofać. Takim obowiązkiem jest m. in. funkcja biegłego sądowego. Uregulowanie w ustawie obowiązków rzeczoznawcy majątkowego, jako biegłego sądowego, daje gwarancję wymiarowi sprawiedliwości, że powołany do wykonywania czynności biegłego sądowego rzeczoznawca majątkowy, wykona w należyty sposób czynności wyceny w sposób bezstronny i dający gwarancję rzetelnego wykonania. Rzeczoznawca majątkowy szacując wartość nieruchomości dla różnych celów, nie może ulegać wpływowi żadnej ze stron. Ten standard zawodowy pozwala na wydanie obiektywnej opinii o wartości

nieruchomości. Zasada ta odróżnia w zasadniczy sposób zawód rzeczoznawcy majątkowego od zawodu pośrednika czy zawodu zarządcy nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy działa niezależnie od woli stron, w sposób obiektywny. Jedynym elementem łączącym strony jest umowa, która wskazuje przedmiot wyceny (nieruchomość) i cel wyceny. Rzeczoznawca majątkowy ustala jakie i komu przysługują prawa do nieruchomości, dokonuje analizy rynku nieruchomości mającej na celu wyłonienie tych czynników, które mają wpływ na wartość nieruchomości. Na tej podstawie dokonuje wyboru sposobu określenia wartości nieruchomości. Weryfikuje i sprawdza aktualność i wiarygodność dokumentów otrzymanych od zleceniodawcy. Określając wartość nieruchomości nie kieruje się oczekiwaniami zleceniodawcy ale faktyczną, szeroko rozumianą aktualną sytuacją nieruchomości oraz realizacją konkretnego celu wyceny, na które mogą się składać:

- cele podatkowo – skarbowe:
- ustalenie wysokości podatku od transakcji kupna – sprzedaży;
- ustalenie wysokości podatku od zamiany;
- ustalenie podatku od spadku;
- ustalenie podatku od darowizny;
- ustalenie podatku od nieruchomości;
- ustalenie przewidywanej ceny kupna- sprzedaży;
- zabezpieczenie wiarygodności kredytodawcy;
- ustalenie wysokości składki na ubezpieczenie nieruchomości.
- ustalenie opłat za wieczyste użytkowanie;
- ustalenie opłaty adiacenckiej;
- ustalenie opłat z tytułu podziału nieruchomości;
- ustalenie opłaty z tytułu podziału i scalenia nieruchomości;
- ustalenie wysokości renty planistycznej.

Szeroki zakres uprawnień wymaga od rzeczoznawcy aktualnej wiedzy, ciągłego dokształcania, będącego wymogiem narzuconym przez ustawodawcę. Nie spełnienie tego warunku może skutkować cofnięciem, przez odpowiedniego ministra, licencji rzeczoznawcy majątkowego.

Informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową, niezależnie od tego, kogo wykonuje swe czynności. Uzyskane informacje od zleceniodawcy są objęte ochroną i nie mogą być przekazywane innym osobom bez zgody zleceniodawcy.

Umocowanie rzeczoznawcy majątkowego w czynnościach w sektorze gospodarki nieruchomościami wynika przede wszystkim z ustaw, które wskazują na jego obowiązkowy udział w ustalaniu wartości nieruchomości. Natomiast czynności rzeczoznawcy majątkowego w sektorze prywatnym umocowanie mają w umowach lub zleceniach.

W sytuacji, gdyby zaistniały istotne rozbieżności w opiniach o wartości tej samej nieruchomości, sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych, oceny i weryfikacji dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych lub Komisja Odpowiedzialności Zawodowej powołana przez odpowiedniego ministra. Jest to forma stałego nadzoru nad działalnością rzeczoznawców majątkowych.

W sytuacji popełnienia błędu przez rzeczoznawcę istnieje możliwość dochodzenia roszczenia finansowego z obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu (obowiązkowe ubezpieczenie funkcjonuje dopiero od września 2004 roku).

Usługa wyceny nieruchomości wymaga szczególnych unormowań prawnych, odpowiadających standardom obowiązującym w innych rozwiniętych państwach kapitalistycznych. Obecnie Polska Federacja Rzeczoznawców Majątkowych należy do Europejskiego Stowarzyszenia i wyceny realizowane przez polskich licencjonowanych rzeczoznawców dzięki przyjętym standardom są akceptowane na całym świecie. W uznaniu profesjonalizmu Polaków w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego i wkładu w budowanie jednolitych standardów zawodowych, w 2008 roku odbędzie się w Warszawie zjazd Europejskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych.

## Zakres operatu z wyceny nieruchomości

Specyfika usług rzeczoznawcy majątkowego wynika ze szczególnych unormowań prawnych, które nawet regulują formę i zakres raportu z wyceny – nazywanego operatem szacunkowym. Forma operatu szacunkowego, w którym zostaje określona opinia o wartości nieruchomości przypisana jest wyłącznie do stosowania przez rzeczoznawcę majątkowego, wyłączając tym samym innych uczestników gospodarki nieruchomościami. Wśród osób nie związanych z wyceną nieruchomości często funkcjonuje wyobrażenie, że profesjonalna wycena jest opinią sformułowaną na 1–2 stronach papieru i odnosi się tylko do określonej wartości nieruchomości. W praktyce operaty szacunkowe dotyczące tylko jednej nieruchomości zawierają pokaźny zasób informacji, który obejmuje objętościowo od kilkunastu do kilkuset stron informacji. Z tego powodu szerzej zostanie omówiony operat z wyceny nieruchomości będący finalnym produktem pracy rzeczoznawcy majątkowego.

Zasady sporządzania operatu szacunkowego stanowią standard zawodowy i zostały opracowane przez organizacje zawodową rzeczoznawców majątkowych na podstawie: ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741, z późniejszymi zmianami) i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 98, poz. 612).

Operat szacunkowy jest opinią autorską rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości i stanowi dokument urzędowy, który może być sporządzany wyłącznie w formie pisemnej. W operacie szacunkowym podlega określeniu wartości nieruchomości jako prawo własności lub wartość innych praw do nieruchomości. Operat szacunkowy określający wartość nieruchomości może być sporządzony po przeprowadzeniu pełnego procesu wyceny. Musi on być sporządzony zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości oraz zawierać wszelkie informacje niezbędne dla ustalenia sposobu postępowania i wniosków rzeczoznawcy majątkowego dotyczących określenia wartości nieruchomości.

Operat szacunkowy winien zawierać na stronie tytułowej dane rzeczoznawcy majątkowego, nazwę opracowania, określenie rodzaju nieruchomości lub praw do nieruchomości stanowiących przedmiot wyceny oraz jej adres, jak również miejscowość oraz datę sporządzenia operatu szacunkowego.

Kolejnym elementem jest wyciąg z operatu szacunkowego będący skrótową informacją na temat wartości danej nieruchomości. Zawiera on krótki opis nieruchomości, określenie celu wyceny, oszacowaną wartość nieruchomości, określenie daty sporządzenia operatu szacunkowego oraz pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego. Informacje zawarte w wyciągu rzeczoznawca jest zobowiązany do przekazania organowi prowadzącemu ewidencję gruntów i budynków (kataster nieruchomości), właściwemu dla lokalizacji nieruchomości. Urząd zajmujący się opracowaniem katastru nieruchomości w ten sposób zbiera aktualne dane na temat wartości nieruchomości i jednocześnie może stanowić źródło informacji dla rzeczoznawców o wartości porównywalnych nieruchomości na lokalnym rynku.

Właściwa część operatu z wyceny nieruchomości rozpoczyna się od określenia nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Zawiera określenie rodzaju nieruchomości np. rolna, budowlana, mieszkaniowa, określenie położenia wraz z adresem, części składowych danej nieruchomości (działki gruntu, budynki, uprawy trwałe), oznaczenia w ewidencji gruntów i budynków (obręb, numer działki) oraz numer księgi wieczystej. Wszystkie te informacje mają jednoznacznie określać wycenianą nieruchomość. Kolejnym zagadnieniem jest precyzyjne określenie zakresu wyceny poprzez podanie odpowiednio: rodzaju prawa (praw np. własności, użytkowania wieczystego, dzierżawy), których przedmiotem jest nieruchomość, podlegających wycenie, określenie części nieruchomości lub części składowych gruntu, których wycena dotyczy oraz określenie praw, części nieruchomości lub części składowych gruntu, które nie podlegały wycenie.

Konieczny zakres wyceny określa rzeczoznawca majątkowy biorąc pod uwagę: wymagania wynikające z przepisów prawa, które regulują zasady wyceny w zależności od rodzaju nieruchomości, celu wyceny i konkretnej sytuacji prawnej. Zakres stosowanych przepisów prawnych jest dość pokaźny więc wymaga od rzeczoznawcy ciągłej, aktualnej wiedzy przy wciąż zmieniających się przepisach prawnych<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 roku, Dz. U. 2004 nr 261, poz. 2603  
Ustawa – prawo budowlane z 7 lipca 1994 roku, Dz. U. 2006 nr 156, poz. 1118

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku, Dz. U. 2003nr 119 poz. 1116

Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi skarbu państwa z 19 października 1991 roku, Dz. U. 2004 nr208 poz. 2118

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku, Dz. U. 2003 nr 80 poz. 717

Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z 29 lipca 2005 roku, Dz. U. 2005 nr175 poz. 1459

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z 6 lipca 1982 roku, Dz. U. 2001 nr 124 poz. 1361

Ustawa o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych z 30 sierpnia 1996 roku, Dz. U. 1997 nr118 poz. 561

Bardzo istotnym elementem w operacie szacunkowym jest określenie celu wyceny, ponieważ nie ma jednej wartości nieruchomości, a cel i wynikające z niego regulacje prawne może skutkować określeniem kilku różnych wartości, tej samej nieruchomości. Świadomość tej sytuacji i informacji zawartych w operacie z wyceny umożliwia prawidłowe jej interpretowanie, ponieważ operat szacunkowy może być wykorzystywany tylko w celu do którego został stworzony.

Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego zawiera podstawę formalną, którą stanowi umowa z zamawiającym wycenę, albo postanowienie sądu lub innego organu zlecającego wycenę. Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest powołać się na przepisy, z których wynika wymagany sposób określenia wartości nieruchomości i zakres wyceny, przepisy określające obowiązki rzeczoznawcy majątkowego, definiujące rodzaj i treść praw, których podmiotem jest wyceniana nieruchomość oraz określające szczególne wymagania co do metody lub zakresu wyceny.

W operacie szacunkowym należy również podać źródła danych merytorycznych, z których korzystał rzeczoznawca majątkowy w trakcie dokonywanej wyceny. Mogą to być na przykład: kataster nieruchomości, kataster uzbrojenia terenu, księgi wieczyste, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, rejestr zabytków, protokół z oględzin, informacje o rynku nieruchomości i innych informacjach mających wpływ na wycenę.

Kolejnym obowiązkowym elementem operatu jest określenie istotnych dat dla sporządzanej wyceny. Są to: data sporządzenia wyceny; data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny; data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny oraz data dokonania oględzin nieruchomości. Daty stanowią zabezpieczenie dla rzeczoznawcy w sytuacji dynamicznych zmian na rynku nieruchomości albo w sytuacji zmiany stanu prawnego bądź fizycznego nieruchomości gdy dana wartość jest kwestionowana.

Opis stanu nieruchomości określa się w wycenie na dzień sporządzenia operatu szacunkowego, chyba, że z przepisu szczególnego, lub z postanowienia właściwego organu wynika konieczność określenia tego stanu na inną datę np. w sytuacji stosowania ustawy uwłaszczeniowej, gdy stan określa się na 5 grudnia 1989 roku, mimo że faktycznie wycenę sporządza się na przykład w 2007 roku. Stan prawny nieruchomości podlega ustaleniu poprzez określenie wszystkich praw – zarówno

---

Ustawa o samorządzie terytorialnym z 8 marca 1990 roku, Dz. U. 2001 nr 142 poz. 1591

Ustawa o lasach z 28 września 1991 roku, Dz. U. 2005 nr 45 poz. 435

Ustawa o własności lokali z 24 czerwca 1994 roku, Dz. U. 1994 nr85 poz. 388

Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych z 12 stycznia 1994 roku, Dz. U. 2001 nr 9 poz. 84

Ustawa o działalności ubezpieczeniowej z 22 maja 2003 roku, Dz. U. 2003 nr 124 poz. 1151

Ustawa o prawie bankowym z 29 sierpnia 1997 roku, Dz. U. 2002 nr72 poz. 665

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z 21 września 2004 roku, Dz. U. 2004 nr 207 poz. 2109

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości z 29 czerwca 2005 roku, Dz. U. 2005 nr131 poz 1092.

o charakterze rzeczowym jak i obligacyjnym, oraz roszczeń odnoszących się do wycenianej nieruchomości, który wynika z dokumentów obrazujących stan prawny nieruchomości. Opis nieruchomości powinien również uwzględniać jej stan techniczny i użytkowy. W każdym wypadku konieczne są oględziny nieruchomości w terenie w celu zebrania informacji dotyczących rodzaju, charakteru i cech nieruchomości, jej lokalizacji i czynników środowiskowych. Zespół tych informacji jest niezwykle istotny, bowiem jak wielu rzeczoznawców twierdzi, to lokalizacja ma pierwszoplanowe znaczenie w wartości nieruchomości. Kolejnymi uwzględnianymi elementami są: stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości, stan usług, zaplecza bytowego i komunikacji w miejscu położenia nieruchomości oraz stan i dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania nieruchomości. W stosunku do budynków i urządzeń trwale z gruntem związanych przeważnie określa się: rodzaj i przeznaczenie obiektu, parametry techniczno-użytkowe, wiek budynków, rodzaj konstrukcji i wykończenia, sposób i warunki użytkowania, stan techniczny i stopień zużycia, możliwości i warunki dalszej eksploatacji. Rzeczoznawca ma, za zadanie w operacie, również określić zgodność wzniesienia budynków z przepisami prawa budowlanego oraz z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W razie braku takiej decyzji określa aktualny sposób użytkowania nieruchomości, zamieszczając w operacie szacunkowym odpowiednią w tym zakresie klauzulę.

Kolejnym, udokumentowanym zakresem, operatu szacunkowego jest wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania wartości nieruchomości. Rzeczoznawcę w tym zakresie wiążą obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązek stosowania odpowiednich standardów zawodowych. Sposób wyceny, w tym rodzaj określanej wartości i wybór podejścia, metody i techniki szacowania powinien być wyraźnie przedstawiony i uzasadniony.

Dla potrzeb wyceny rzeczoznawca majątkowy przeprowadza charakterystykę rynku nieruchomości. W zależności od jego rodzaju i obszaru dokonuje analizy na podstawie dostępnych źródeł informacji dotyczących stanu i stopnia rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, uwarunkowań tego rynku, w tym stosunków w zakresie popytu i podaży, oprocentowania kredytów oraz kształtowania się na tym tle cen.

Określenie wartości nieruchomości spełniające wymagania metodyczne odpowiedniego podejścia, metody i techniki, są podawane ze szczegółowością pozwalającą sprawdzić, czy wycena nie zawiera błędów merytorycznych i rachunkowych.

Końcowy wynik wyceny musi być jednoznaczny, określony w walucie krajowej, powinien być uzasadniony w operacie szacunkowym wnioskami z dokonanych obliczeń i po konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki rynku nieruchomości. Na końcu przeważnie w operatach pojawiają się dodatkowe klauzule i ustalenia np. o możliwości wykorzystania operatu szacunkowego wyłącznie dla celu w jakim został on sporządzony, o wystąpieniu w trakcie czynności szacun-



kowych warunków ograniczających, które mogły mieć wpływ na określenie wartości. Załącznikami do sporządzanego operatu przeważnie są odpisy z księgi wieczystej, albo innego dokumentu stwierdzającego prawa do nieruchomości, plany sytuacyjne, mapy, dokumentacja fotograficzna, istotne fragmenty dokumentacji technicznej lub szkice techniczne, wypisy z dokumentów sporządzone przez autora operatu szacunkowego lub inne dokumenty istotne dla sporządzonej wyceny.

Szeroki zakres wymagań dotyczących sporządzania operatu z wyceny nieruchomości i zakres przedstawionych w nim informacji świadczy o konieczności posiadania szerokiej wiedzy z zakresu prawa, ekonomii, budownictwa, geografii, geodezji, finansów, rolnictwa przez osoby zajmujące się rzeczoznawstwem majątkowym.

Specyfiką tego zawodu również jest możliwość wykonywania wolnego zawodu i prowadzenia własnej działalności gospodarczej. Niebezpieczeństwami są; ograniczona ilość zleceń dotyczących wycen nieruchomości, wysoka pracochłonność sporządzanych wycen zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi, próby wyeliminowania przez banki udziału rzeczoznawców w procesie ustalania wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości, brak unormowań dotyczących wynagrodzenia, zmienność przepisów prawnych, konieczność wykonywania pracy w wielu miejscach i uzależnienie od zleceniodawcy. W środowisku rzeczoznawców majątkowych obserwuje się zjawisko zrzeszania w kilkuosobowe spółki, które mają większą siłę przebicia na trudnym rynku oraz specjalizację rzeczoznawców w wycenie określonych rodzajów nieruchomości. W świetle wprowadzenia wartości katastralnej nieruchomości wydaje się, że popularność tej usługi powinna się z czasem zwiększać.

## **Bibliografia**

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. z 2004 r. nr 26, poz. 2603).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (DzU. Nr 207, poz. 2109).
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Strona internetowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych ([www.pfva.com.pl](http://www.pfva.com.pl)).

## Summary

### 'THE PECULIAR CHARACTER OF PROFESSIONAL REAL ESTATE EVALUATION SERVICE'

As a result of political changes and transformation in the beginning of the 90s there was a demand for specific service in the area of estate service and estate industry. The new industrial reality and awareness of the fact that there was a need to cooperate professionally with the estate buyers made way for estate market development. The new law introduced involved drawing up a valuation of real estate both for the purpose of buying and selling, as well as for estimating loan and mortgage security, tax, insurance etc. It was soon obvious that real estate costing required special qualifications and training which must be consisted with the rules in well developed capitalist countries. Taking into account the introduction of cadastral values of real estate, it has seemed that from then on the popularity of real estate evaluation will grow.