

KWARTALNIK INFORMACYJNY MSRM

NUMER 1/2026 (17)

• STYCZEŃ • LUTY • MARZEC • 2026



Zapraszamy
do lektury!

BIULETYN
MAŁOPOLSKIEGO STOWARZYSZENIA
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

SPIS TREŚCI

"Nieruchomości 2026-czas planowania i działania"
artykuł **dr inż. Tomasz Budzyński** • str. 3-5

"Tajemnica zawodowa" artykuł
Komisja Etyki • str. 6-10

"Odpowiedzialność prawna rzeczoznawcy majątkowego"
artykuł **Beata Kamińska**
• str. 11-24

"Innowacje technologiczne w budownictwie, a wartość rynkowa nieruchomości, nowe atrybuty i model wyceny"
artykuł **dr inż. REV Monika Gwóźdź-Lasoń**
• str. 26-35

"O samorządzie zawodowym – opinie rzeczoznawców majątkowych w badaniu ankietowym" analiza
Małgorzata Uhruska
• str. 36-40



ZEBRANIE WALNE

SPRAWOZDAWCZE

Zarząd Małopolskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych informuje i zaprasza członków Stowarzyszenia na Walne Zebranie Sprawozdawcze, które odbędzie się dnia **2 czerwca 2026 r. (wtorek) o godz. 17.00 w pierwszym terminie lub o godz. 17.15 w drugim terminie, w siedzibie Krakowskiej Rady FSNT NOT, ul. Straszewskiego 28, w Krakowie.**

Informuje się, że na 5 dni przed terminem Walnego Zebrania w godzinach 11⁰⁰ do 14⁰⁰ w siedzibie Stowarzyszenia będzie możliwość zapoznania się ze sprawozdaniami Zarządu, Komisji oraz bilansem za 2025 rok.

SKŁADKI

CZŁONKOWSKIE

50 ZŁ

MIESIĘCZNIE

Informujemy, iż obecnie wysokość składki członkowskiej (od lipca 2025) wynosi **50,00 zł miesięcznie** (wysokość składki ulgowej wynosi 15,00 zł miesięcznie po osiągnięciu wieku 75 lat). Wysokość składki odprowadzanej od każdego członka Stowarzyszenia na rzecz Federacji wynosi **miesięcznie 15,00 zł** (bez względu na fakt wpłaty czy braku wpłaty składki na rzecz Stowarzyszenia).

Prosimy o terminowe regulowanie wpłat składek członkowskich. To jeden z niewielu dochodów otrzymywanych przez Stowarzyszenie.

Zalecamy utworzenie wygodnej formy płatności poprzez zlecenie stałe w bankowości elektronicznej lub wpłatę za każdy kolejny kwartał bieżącego roku.

KATALOGI

DOSTĘP

Informujemy, iż w miesiącu marcu 2026 r. Zarząd Stowarzyszenia nawiązał współpracę i podpisał stosowną umowę z firmą CAS Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, odnośnie umożliwienia członkom naszego Stowarzyszenia dostępu rocznego do **Katalogów Cen Obiektów** przy zastosowaniu **96% bonifikaty**:

- KCOB – Katalog Cen Obiektów Budowlanych + wszystkie aktualizacje na czas umowy
- KCOD – Katalog Cen Obiektów Drogowych + wszystkie aktualizacje na czas umowy
- KCOE – Katalog Cen Obiektów Energetycznych + wszystkie aktualizacje na czas umowy

Współpraca obejmuje także dostęp dla członków Stowarzyszenia do innowacyjnego narzędzia jakim jest Kalkulator Wartości Odtworzeniowej KCOB-KWO, z rabatem w wysokości 50% na dostęp roczny.

Nieruchomości



Autor: dr inż. Tomasz Budzyński
Wydział Geodezji i Kartografii
Politechniki Warszawskiej

Przedruk z czasopisma naukowo-technicznego
Przegląd Geodezyjny nr 1/2026

Początek nowego roku to zwykle czas planowania działań na nadchodzące miesiące, podejmowania wyzwań, z którymi nie mieliśmy okazji się jeszcze zmierzyć albo też nie unieśliśmy ich ciężaru, w roku minionym, mimo początkowej naszej determinacji. Nieco podobnie sprawa ma się z planowaniem przestrzeni w Polsce w ramach wielkiej reformy, której założenia uchwalono w roku 2023.

Rok 2026 – czas planowania i działania

PLANY OGÓLNE WYZWANIEM DLA GMIN

Gminy poprzez uchwalenie planów ogólnych, najpóźniej do połowy roku 2026, zaplanują dla całego swojego obszaru przestrzeń w randze aktu prawa miejscowego. Jest to istotna zmiana w porównaniu do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, które stanowią wyraz jedynie ich polityki przestrzennej.

We wstępie wspomniałem o wyzwaniach, jakim nie zawsze udaje się sprostać. Przypomnę, że pierwotnie plany ogólne miały być uchwalone przez rady gmin (miast) do końca 2025 roku. Dopiero nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie w dniu 7 maja 2025 roku, wydłużyła maksymalny termin uchwalenia planów ogólnych o sześć miesięcy. Gdyby jej nie było, jedynie nieliczne gminy uchroniłyby się przed katastrofą w obszarze planowania przestrzennego a także inwestycji.



Nieruchomości

Na dzień przygotowywania artykułu jedynie 10 z 2479 gmin uchwaliło plan ogólny. Biorąc pod uwagę stan zaawansowania prac nad planami ogólnymi w poszczególnych gminach, niemożliwym jest dotrzymanie terminu 30 czerwca 2026 roku przez wszystkie gminy. Brak obowiązującego planu ogólnego w części gmin będzie skutkował brakiem możliwości uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

U S T A W A W S P A R C I E M D L A G M I N

Aby uchronić większość gmin przed „czarnym scenariuszem”, Sejm w dniu 5 listopada 2025 roku uchwalił ustawę o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Ustawa ta weszła już w życie, wprowadzając uproszczenia w procesie sporządzania planów ogólnych gmin. Zasadniczo zastąpiono czasochłonne uzgodnienia z określonymi organami oraz instytucjami na rzecz jedynie opiniowania przez nie projektu planu ogólnego. Pozostawiono uzgodnienia jedynie z dyrektorami parków narodowych, regionalnymi dyrektorami ochrony środowiska oraz dyrektorami regionalnych zarządów gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie i to tylko w określonym zakresie.

Rozwiązanie to z jednej strony umożliwi gminom przyspieszenie prac nad sporządzaniem planów ogólnych. Z drugiej zaś strony stworzy ono nowe ryzyka związane przede wszystkim z brakiem obowiązku uwzględnienia stanowisk organów województw, a przez to możliwym brakiem spójności planowania przestrzennego na poziomie gminy z planowaniem przestrzennym na poziomie województwa. Wczytując się jednak w uzasadnienie do projektu ww. ustawy, można znaleźć zapis, który te obawy częściowo rozprasza: *Plan ogólny nie określa docelowego przeznaczenia terenu, a jedynie wskazuje katalog przeznaczeń terenu możliwych do wyznaczenia w planach miejscowych czy decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które odpowiednio w ramach procedury planistycznej i postępowania administracyjnego są uzgadniane z właściwymi organami i instytucjami.*

Wspomniana ustawa z dnia 5 listopada 2025 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw wspiera również gminy w zakresie decyzji o warunkach zabudowy. W związku z wprowadzeniem przez ustawę z dnia 7 lipca 2023 roku ograniczenia ważności decyzji o warunkach zabudowy, wydawanych od 1 stycznia 2026 roku, do okresu pięciu lat, nastąpiło masowe składanie wniosków o ustalenie warunków zabudowy przez zainteresowane podmioty.

Nieruchomości

Tylko w roku 2024 złożono w kraju o 27% takich wniosków więcej niż w roku 2023 a w prawie 200 gminach o ponad 100% więcej. Należy zauważyć, że brak wydania decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni (dla budynków jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² - 21 dni) może spowodować nałożenie przez wojewodę na wójta, burmistrza czy prezydenta miasta, na wniosek inwestora, kary pieniężnej w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Dzięki uchwaleniu ww. ustawy w dniu 5 listopada 2025 roku, w okresie od dnia 9 grudnia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2026 roku bieg ww. terminów przerywa się, co uwolni gminy od potencjalnych kar finansowych.

U S T A W A W S P A R C I E M D L A I N W E S T O R Ó W

Uchwalenie ww. aktu prawnego w dniu 5 listopada 2025 roku jest również wyjściem naprzeciw oczekiwaniom inwestorów, poprzez odpowiednią zmianę brzmienia artykułu 62 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Zgodnie z nim do decyzji o warunkach zabudowy, które stały się prawomocne przed dniem 1 stycznia 2026 roku lub które zostały wydane w sprawach wszczętych przed dniem 16 października 2025 roku nie stosuje się przepisu określającego, że decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

Biorąc pod uwagę intensyfikację składania przez inwestorów wniosków o ustalenie warunków zabudowy oraz prac w gminach nad planami ogólnymi, czas wydawania decyzji o warunkach zabudowy w niektórych gminach istotnie się wydłużył. Nie jest to jednak już w większości przypadków problemem dla inwestorów, którzy złożyli prawidłowo wnioski do dnia 15 października 2025 roku, gdyż i tak taką decyzję otrzymają bez konieczności oczekiwania na uchwalenie planu ogólnego gminy.

Co więcej, planu ogólnego, w którym teren objęty wnioskiem znalazłby się w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Rozpoczynając rok 2026 w rubryce Nieruchomości, życzę Państwu i sobie takich wyzwań w życiu osobistym i zawodowym, którym byśmy sprostali, dzięki swojej determinacji oraz umiejętnemu rozplanowaniu swojej przestrzeni czasowej w roku 2026, a czasami i pomocnej dłoni wyciągniętej przez drugiego człowieka, a może i ustawodawcę.

Tajemnica zawodowa

W CZASACH PEŁNEJ JAWNOŚCI CEN NIERUCHOMOŚCI



„TAJEMNICA ZAWODOWA W CZASACH PEŁNEJ JAWNOŚCI CEN NIERUCHOMOŚCI, CZY TO JESZCZE MOŻLIWE?”

„PEŁNA JAWNOŚĆ CEN NIERUCHOMOŚCI A Tajemnica Zawodowa, CZY DA SIĘ TO POGODZIĆ?”

„CZY Tajemnica Informacji o Transakcjach Ma Sens w Warunkach Jawności Cen?”

Jawność cen nieruchomości otwiera nowe możliwości analizy rynku, ale stawia też środowisko rzeczoznawców przed wyzwaniem związanym z interpretacją danych i ochroną wartości merytorycznej swojej pracy.

Od lutego 2026 r. dostęp do danych z Rejestru Cen Nieruchomości stał się powszechny. Każdy może sprawdzić ceny transakcji, parametry nieruchomości i daty zawarcia umów. Choć celem jest zwiększenie transparentności rynku, w praktyce pojawiają się pytania o bezpieczeństwo ekonomiczne obywateli, jakość analiz i rolę rzeczoznawców majątkowych w nowym otoczeniu konkurencyjnym. Ten artykuł przygląda się głównym wyzwaniom i ryzykom wynikającym z pełnej jawności danych oraz stawia pytania do dalszej refleksji w środowisku zawodowym.

REFLEKSJE PO ZMIANIE ZASAD DOSTĘPU DO DANYCH

W lutym 2026 r. weszły w życie przepisy, które zasadniczo zmieniły dostęp do danych z Rejestru Cen Nieruchomości. Zniesiono opłaty za ich udostępnianie, a dostęp przestał być ograniczony do podmiotów wykazujących interes prawny. W praktyce oznacza to, że każdy obywatel może dziś pozyskać informacje o cenie sprzedaży nieruchomości, jej parametrach oraz dacie zawarcia umowy.

**TAJEMNICA
ZAWODOWA**



Tajemnica zawodowa

W CZASACH PEŁNEJ JAWNOŚCI CEN NIERUCHOMOŚCI

Dane te choć pozbawione imion i nazwisk stron zawierają precyzyjną lokalizację nieruchomości. W połączeniu z innymi publicznymi rejestrami pozwala to często na identyfikację uczestników transakcji, zwłaszcza w mniejszych społecznościach. Nowe przepisy umożliwiają nie tylko wgląd w pojedyncze transakcje, lecz także masowe przetwarzanie danych i tworzenie zestawień obejmujących całe ulice czy dzielnice.

TRANSPARENTNOŚĆ RYNKU – ARGUMENT, KTÓREGO NIE MOŻNA ZIGNOROWAĆ

Zwolennicy zmiany podnoszą argument równości informacyjnej. Przez lata dostęp do danych transakcyjnych był ograniczony i odpłatny. Asymetria informacji sprzyjała przewadze tych, którzy mieli środki i narzędzia, by ją pozyskać.

Powszechna jawność:

- ogranicza uzależnienie uczestników rynku od cen ofertowych,
- zwiększa przejrzystość obrotu,
- wzmacnia pozycję kupujących,
- może przeciwdziałać spekulacjom.

To realne argumenty, które warto uwzględnić w analizie skutków nowych przepisów.

PARADOKS ODPOWIEDZIALNOŚCI ZAWODOWEJ

Od lat obowiązuje nas zasada zachowania tajemnicy zawodowej. Dane transakcyjne pozyskane w toku sporządzania operatu nie mogą być wykorzystywane w sposób naruszający interes stron.

Cena sprzedaży nieruchomości zwłaszcza w połączeniu z lokalizacją była traktowana jako informacja wymagająca szczególnej ostrożności. Dziś te same informacje funkcjonują w przestrzeni publicznej. Powstaje pytanie: czy odpowiedzialność zawodowa pozostaje niezmienna w sytuacji, gdy państwo redefiniuje zakres jawności danych o majątku obywateli?

**TAJEMNICA
ZAWODOWA**



Tajemnica zawodowa

W CZASACH PEŁNEJ JAWNOŚCI CEN NIERUCHOMOŚCI

OD INFORMACJI PRZETWORZONEJ DO INFORMACJI SUROWEJ

Rzetelne bazy danych rynku nieruchomości od lat tworzone były przez rzeczoznawców majątkowych – osoby posiadające wiedzę nie tylko o cenie wskazanej w akcie notarialnym, lecz także o jej znaczeniu w kontekście prawnym i rynkowym. Analizie podlegały:

- zapisy aktu,
- stan prawny nieruchomości,
- sposób finansowania,
- relacje między stronami,
- szczególne warunki transakcji.

Podobnie banki i instytucje finansowe wykorzystywały dane cenowe poprzez zespoły analityczne, które weryfikowały i interpretowały je przed wykorzystaniem w decyzjach kredytowych czy raportach rynkowych. Informacja nie funkcjonowała w oderwaniu od wiedzy eksperckiej. Obecnie w przestrzeni publicznej dostępne są dane w postaci surowej bez selekcji i kontekstu. Cena staje się komunikatem autonomicznym. To jakościowa zmiana, która może mieć większe znaczenie niż sama decyzja o udostępnieniu danych.

SZERSZY KONTEKST RYZYK

Otwarcie dostępu do danych cenowych niesie konsekwencje wykraczające poza analizę rynku nieruchomości. Warto uporządkować je w kilku obszarach:

1. Wtórne wykorzystanie danych

Nowe przepisy umożliwiają nie tylko wgląd w pojedyncze transakcje, ale także masowe przetwarzanie danych. Mogą być łączone z innymi rejestrami i wykorzystywane w celach komercyjnych, marketingowych lub analitycznych.

**TAJEMNICA
ZAWODOWA**



Tajemnica zawodowa

W CZASACH PEŁNEJ JAWNOŚCI CEN NIERUCHOMOŚCI

2. Wpływ na relacje społeczne

W kulturze, w której informacje o dochodach i stanie majątkowym były dotąd prywatne, powszechna dostępność cen transakcyjnych oznacza zmianę norm społecznych. W mniejszych społecznościach identyfikacja stron transakcji może być niemal oczywista, co może prowadzić do społecznej presji lub uproszczonych ocen sytuacji majątkowej.

3. Wymiar bezpieczeństwa ekonomicznego

Informacja o wartości sprzedanej nieruchomości, zwłaszcza w połączeniu z datą transakcji, ma również wymiar bezpieczeństwa. Dane finansowe, nawet jeśli formalnie nie są danymi osobowymi, mogą wpływać na poczucie bezpieczeństwa uczestników rynku.

4. Ryzyko uproszczonych interpretacji

Cena transakcyjna staje się punktem odniesienia dla wyceny innych nieruchomości, negocjacji czy oczekiwań rynkowych. Jeśli odbiorca nie odróżnia transakcji rynkowych od incydentalnych, może dojść do błędnych wniosków.

5. Odpowiedzialność za błędy w rejestrach

Rejestry publiczne nie są wolne od omyłek. Błędy w powierzchni, w oznaczeniu rodzaju nieruchomości czy w sposobie ujmowania ceny (np. brutto/netto) mogą być wielokrotnie powielane w publicznym obiegu danych.

ZMIANA, KTÓREJ SKUTKI POZNAMY W CZASIE

Powszechna jawność cen transakcyjnych zmienia sposób obiegu informacji, redefiniuje granice prywatności ekonomicznej oraz przesunęła ciężar odpowiedzialności za interpretację danych. Każda istotna zmiana regulacyjna wymaga czasu, aby ujawniły się jej rzeczywiste konsekwencje zarówno pozytywne, jak i trudniejsze do przewidzenia. Rolą środowiska rzeczoznawców majątkowych jest dziś uważna obserwacja praktyki oraz analiza wpływu nowych rozwiązań na rynek, uczestników obrotu i standardy zawodowe.

**TAJEMNICA
ZAWODOWA**



Tajemnica zawodowa

W CZASACH
PEŁNEJ
JAWNOŚCI CEN
NIERUCHOMOŚCI

■ PYTANIA DO DALSZEJ REFLEKSJI

- Kto w praktyce korzysta z jawnych danych o transakcjach i w jakim celu?
- Jak różni się interpretacja i analiza transakcji przez osoby spoza środowiska zawodowego?
- Czy i w jakim zakresie możliwe jest łączenie jawnych danych z innymi rejestrami, co może wpływać na bezpieczeństwo ekonomiczne uczestników rynku?
- Jak środowisko może wypracować dobre praktyki i standardy analizy danych z aktów notarialnych, skoro informacje o transakcjach są teraz powszechnie dostępne?
 - Choć rzeczoznawcy majątkowi wciąż dysponują wiedzą ekspercką, pojawia się ryzyko, że inni profesjonaliści – pośrednicy, prawnicy czy analitycy – będą oferować własne usługi, korzystając z jawnych danych. Może to prowadzić do sytuacji, w której tradycyjne zlecenia dla rzeczoznawców będą częściowo przejmowane przez rynek ogólny, mimo że rzetelność i głębia analiz pozostaje ich mocną stroną.
- Jakie doświadczenia z pierwszych miesięcy obowiązywania nowych przepisów pozwolą wypracować dobre praktyki w przyszłości?

Praktyka i uważna obserwacja wkrótce pokażą skutki.

„Scientia in manibus non idoneis periclitatur” - wiedza w niepowołanych rękach staje się niebezpieczna.

Rzeczoznawcy, opierając się na doświadczeniu, etyce i wiedzy eksperckiej, dotąd bezpiecznie zarządzali informacjami, a teraz, gdy dane są powszechnie dostępne, pozostaje obserwować, jakie ryzyka i konsekwencje przyniesie ta pełna jawność.

**TAJEMNICA
ZAWODOWA**



ODPOWIEDZIALNOŚĆ

PRAWNA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO



Autor: Beata Kamińska – rzeczoznawca majątkowy, ekonomista, bankowiec, wykładowca UEK, przewodnicząca Komisji Rewizyjnej MSRM w Krakowie



I. WPROWADZENIE

Rzeczoznawca majątkowy wykonuje zawód regulowany. Istotą zawodu jest sporządzanie opinii o wartości nieruchomości w formie operatów szacunkowych wywołujących skutki prawne i finansowe w zależności od celu, w jakim zostały sporządzone. Operaty szacunkowe są dokumentami urzędowymi. Mogą bowiem stanowić dowód w postępowaniu sądowym, administracyjnym lub podatkowym, stanowią podstawę wielu decyzji: decyzji formalnych podejmowanych przez sądy i organy administracyjne, a także decyzji inwestycyjnych, zarówno od strony inwestorów i instytucji finansujących. Dlatego też odpowiedzialność prawna rzeczoznawcy majątkowego ma charakter wielopłaszczyznowy i obejmuje reżim:

- 1) zawodowy (dyscyplinarny),
- 2) cywilny,
- 3) karny i administracyjny.

O wiele większe znaczenie ma jednak odpowiedzialność pozaprawna, której źródłem nie są różnego rodzaju regulacje, lecz występujące u każdego człowieka poczucie odpowiedzialności. Wiąże się ono z różnymi rolami społecznymi, w tym zawodowymi. Każdy wypełnia swoją rolę w życiu prywatnym i publicznym z różnym zaangażowaniem, nastawieniem, kierując się na swój sposób pojmowaną rzetelnością i uczciwością. Wszystkie te społeczne i kulturowe uwarunkowania przekładają się na postrzeganie odpowiedzialności pozaprawnej za zachowania, w tym podejmowane decyzje i działania. Ze względu na doniosłość społeczną owe zachowania są obejmowane zazwyczaj odpowiedzialnością prawną o zróżnicowanej skali ze względu na zróżnicowaną doniosłość społeczną przekładającą się na doniosłość prawną. W konsekwencji odpowiedzialność prawna jest sformalizowanym czynnikiem mającym zwiększać prawdopodobieństwo należytego – z punktu społecznego – wypełnienia oznaczonej roli społecznej, w tym przypadku rzeczoznawcy majątkowego.

Odpowiedzialność wiąże się z obowiązkiem określonego, oczekiwanego zachowania. Źródłem tych obowiązków są normy pozaprawne (kulturowe, w tym moralne – etyczne) oraz prawne. Przepisy prawne nie tylko opisują określone obowiązki, powiązane z daną rolą, kryteria ich oceniania, ale również wiążą z nimi oznaczone sankcje i regulują procedury służące weryfikacji zachowań niezgodnych z obowiązkami regulowanymi przez normy.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ

PRAWNA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Należy mieć na uwadze, że oprócz odpowiedzialności prawnej typowej, ciężącej na każdym człowieku, występuje odpowiedzialność szczególna, kreowana ze względu na specyfikę danej społecznej roli przekładającą się na jej doniosłość społeczną. Nie można również zapominać o pewnej zależności, że z nakładanymi obowiązkami wiąże się określone, często specyficzne uprawnienia (prawa). Mają one umożliwiać, a nawet ułatwiać wykonywanie nałożonych obowiązków. Ranga i treść uprawnień przekłada się jednak na wagę obowiązków i powiązanych z nimi sankcjami. W konsekwencji należy w pierwszej kolejności wyeksponować specyfikę zawodu rzeczoznawcy majątkowego, przywołując ogólnikowo ustawowe regulacje określające prawne wymagania odnoszące się do zawodowej działalności prowadzonej przez tych rzeczoznawców.

Podstawowym aktem regulującym wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego jest ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2025.1077 ze zm. – dalej także w skrócie jako „u.g.n.”), w szczególności zapisy art. 174–178, 191–197a, 198b i 198c. Na wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego mają wpływ również inne akty prawne, w tym regulacje zamieszczone w kodeksie cywilnym, kodeksie karnym.

Zakres czynności zawodowych wykonywanych przez rzeczoznawców majątkowych, uregulowany ustawą o gospodarce nieruchomościami, stanowi katalog zamknięty.

Podstawowe zadanie rzeczoznawcy majątkowego opisuje art. 174 ust. 3 u.g.n. Zgodnie z nim rzeczoznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością. Ustawowo wyróżniono różne wartości. W myśl art. 150 ust. 5 u.g.n. rzeczoznawca majątkowy, o którym mowa w przepisach rozdziału 1 działu V (tj. art. 174–178 u.g.n.), określa wartość rynkową, wartość odtworzeniową oraz wartość katastralną. Jak wynika z art. 156 ust. 1 u.g.n. określenie wartości jest opinią, wyrażoną w dokumencie, przybierającym formę operatu szacunkowego.

Oprócz operatów szacunkowych rzeczoznawca majątkowy może – w myśl art. 174 ust. 3a u.g.n. – sporządzać opracowania i ekspertyzy, 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-hipotecznego 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.

Podkreślić należy, że opracowania i ekspertyzy nie są operetami szacunkowymi. Można je określać przykładowo opracowaniem, ekspertyzą czy opinią.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ

PRAWNA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Z powyższymi czynnościami, przypisanymi rzeczoznawcom majątkowym, wiążą się ustawowo określone prawa i obowiązki. Należy jednak zacząć od obowiązków, ponieważ z punktu widzenia traktowania rzeczoznawców majątkowych jako odrębnego zawodu ustawowo uregulowanego i w związku z tym cięższej na rzeczoznawcy odpowiedzialności prawnej istotniejsze są obowiązki, a nie uprawnienia. Uprawnienia bowiem służą – jak już wyżej wspomniano – wypełnianiu obowiązków.

Treść podstawowego obowiązku rzeczoznawcy majątkowego została opisana w art. 175 ust. 1 u.g.n. Przepis ten wymaga, by określanie wartości oraz sporządzanie opracowań i ekspertyz następowało zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności.

Do obowiązków uzupełniających ustawa zaliczyła:

1) obowiązek stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych oraz dokumentowania wypełniania tego obowiązku; dokumentację potwierdzającą wypełnianie tego obowiązku rzeczoznawca majątkowy przechowuje przez okres 5 lat (art. 175 ust. 2 u.g.n.);

2) obowiązek zachowania w tajemnicy zawodowej informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem zawodu (art. 175 ust. 3 u.g.n.); informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych nie mogą być przekazywane osobom trzecim, chyba że:

a) odrębne przepisy stanowią inaczej lub

b) w przypadkach, o których mowa w:

- art. 157 u.g.n. – dokonywanie oceny operatu szacunkowego przez organizację zawodową lub na zlecenie sądu,
- art. 194 u.g.n. – w ramach postępowania w sprawie odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy,
- art. 195 u.g.n. – w ramach postępowania wyjaśniającego prowadzonego w ramach postępowania w sprawie od odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy,
- art. 195a u.g.n. – w ramach wykonywania decyzji o zastosowaniu kary dyscyplinarnej;

3) obowiązek zawarcia umowy o ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umów dotyczących określania wartości (art. 174 ust. 3. u.g.n.) i sporządzania opracowań i ekspertyz nie będących operatami szacunkowymi (art.174 ust. 3a. u.g.n.), o ile rzeczoznawca jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność w powyższym zakresie (art. 175 ust. 4 zd. 1 u.g.n.); rzeczoznawca związany z przedsiębiorcą umową o pracę lub umową cywilnoprawną, nie jest zobowiązany do ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej (art. 175 ust. 4 zd. 2 u.g.n., zob. również § 2.2 rozporządzenia Ministra Finansów z 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego – Dz.U. 2019.805).

ODPOWIEDZIALNOŚĆ

PRAWNA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Ze względu na powyższe obowiązki z działalnością zawodową rzeczoznawcy majątkowego powiązано ustawowo następujące uprawnienia:

1) z dniem zarejestrowania w Centralnym Rejestrze Rzeczoznawców Majątkowych nabywa:

- prawo wykonywania zawodu (art. 174 ust. 3b u.g.n.);
- prawo używania tytułu zawodowego „rzeczoznawca majątkowy” (art. 174 ust. 3b u.g.n.),

2) prawo prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie szacowania nieruchomości (art. 174 ust. 7 pkt 1 u.g.n.);

3) prawo zatrudnienia na podstawie umowy o pracę lub umowy cywilnoprawnej w zakresie szacowania nieruchomości (art. 174 ust. 7 pkt 2 u.g.n.);

4) prawo żądania od organów (np. urzędów PGL - Państwowe Gospodarstwo Leśne „Lasy Państwowe”), agencji, którym Skarb Państwa powierzył wykonywanie prawa własności (np. KOWR – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, AMW – Agencja Mienia Wojskowego, KZN - Krajowy Zasób Nieruchomości, PGW „WP” – Państwowe Gospodarstwo Wodne – „Wody Polskie”), spółdzielni mieszkaniowych, sądów i urzędów skarbowych rejestrów i dokumentów, wymienione w art. 155 ust. 1 u.g.n., zawierających niezbędne dane o nieruchomościach (art. 155 ust. 3 u.g.n.);

5) prawo sporządzania kopii ww. dokumentów (art. 155 ust. 3 u.g.n.);

6) prawo wykorzystywania w operacie szacunkowym wypisów i wrysów z dokumentów obejmujących dane dotyczące nieruchomości, określonych w art. 155 ust. 1 u.g.n. (zawarte w księgach wieczystych i innych zbiorach danych i dokumentów) – art. 155 ust. 2 u.g.n.;

7) prawo wstępu na nieruchomość – gdy działa na zlecenie organów administracji publicznej lub sądów (art. 155 ust. 4 u.g.n.);

8) prawo prostowania oczywistych omyłek (§ 84 rozp. Ministra Rozwoju i Technologii z 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, Dz.U.2023.1832);

9) prawo uczestniczenia w postępowaniu z tytułu (w sprawie) odpowiedzialności zawodowej wraz z obrońcą (adwokatem, radcą prawnym lub inną osobą) – art. 195 ust. 1 i 2 u.g.n. oraz § 6 i § 9 ust. 2 rozp. Ministra Finansów i Gospodarki z 28 sierpnia 2025 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców, Dz.U.2025.1198;

10) prawo do wyznaczenia obrońcy z urzędu (przepisy nie określają przesłanek wyznaczenia obrońcy – § 10 ust. 2 wyżej wymienionego rozporządzenia z 28 sierpnia 2025 r.).

ODPOWIEDZIALNOŚĆ

PRAWNA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

II. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZAWODOWA (DYSCYPLINARNA)

Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawców majątkowych jest rodzajem odpowiedzialności prawnej. Zasady i tryb tej odpowiedzialności są regulowane w aktach prawnych.

Źródłami prawnymi odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego są zatem:

- a) art. 178, 194–197a u.g.n.,
- b) wyżej wspomniane rozp. Ministra Finansów i Gospodarki z 28 sierpnia 2025 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Odpowiedzialność prawna zawodowa rzeczoznawców majątkowych jest potwierdzeniem doniosłości społecznej tej profesji. Występuje ona bowiem tylko w odniesieniu do wybranych zawodów. Chodzi o stworzenie podstaw prawnych umożliwiających wewnątrzrodzinkowe dyscyplinowanie członków doniosłej społecznie korporacji zawodowej w ramach postępowań szczególnych, nie będących postępowaniami cywilnymi i karnymi. W wielu wypadkach są to postępowania dyscyplinarne, prowadzone przed sądami dyscyplinarnymi składającymi z członków danej korporacji, czyli przed swego rodzaju sądami koleżeńskimi (np. postępowania dyscyplinarne wśród sędziów, adwokatów, notariuszy, nauczycieli akademickich). Postępowanie dotyczące odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych nie jest postępowaniem dyscyplinarnym w ścisłym znaczeniu. Prowadzone jest bowiem przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (art. 194 ust. 1a u.g.n.), aczkolwiek przy udziale Komisji Odpowiedzialności Zawodowej (KOZ) przeprowadzającej postępowanie wyjaśniające. W skład Komisji wchodzi między innymi osoby wskazane przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. W myśl bowiem art. 194 ust. 3 u.g.n. minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powołuje i odwołuje, w drodze zarządzenia, Komisję Odpowiedzialności Zawodowej lub jej członków, w tym spośród osób wskazanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Komisja Odpowiedzialności Zawodowej nie jest zatem odrębnym organem, lecz jednostką pomocniczą organu (ministra), prowadzącego postępowanie w sprawie odpowiedzialności zawodowej, a postępowanie wyjaśniające jest częścią postępowania administracyjnego w sprawie odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy, prowadzonego przez właściwego ministra. W konsekwencji do postępowania prowadzonego przez ministra mają zastosowanie przepisy kodeksu postępowania administracyjnego ze zmianami wynikającymi z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisami wykonawczymi wydanymi na jej podstawie.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ

PRAWNA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Zgodnie z art. 178 ust. 1 u.g.n. rzeczoznawca majątkowy podlega odpowiedzialności zawodowej, jeśli nie wypełnia obowiązku z art. 175 ust. 1-3, tj.:

- a) obowiązku wykonywania czynności zawodowych zgodnie z:
 - zasadami wynikającymi z przepisów prawa,
 - ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz Zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości;
- b) obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych,
- c) tajemnicy zawodowej.

Postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej jest wszczynane przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa z urzędu (art. 194 ust. 1a u.g.n.), aczkolwiek najczęściej wskutek skarg osób mających zastrzeżenia do działań rzeczoznawcy majątkowego, tj. wskutek – jak to zostało ujęte w art. 194 ust. 1 c u.g.n. – informacji o zaistnieniu okoliczności mogących stanowić podstawę odpowiedzialności zawodowej. W przypadku gdy sprawa dotyczy rzeczoznawcy powołanego, wyznaczonego lub ustanowionego przez sąd, prokuratora lub komornika, postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczyna się wyłącznie na skutek skargi złożonej przez sąd lub prokuratora (art. 194 ust. 1b u.g.n.).

Jednak minister nie może wszcząć postępowania w sprawie odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy, jeżeli do dnia otrzymania przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa informacji o zaistnieniu okoliczności mogących stanowić podstawę odpowiedzialności zawodowej upłynęły 3 lata, licząc od dnia zaistnienia tych okoliczności (art. 194 ust. 1c u.g.n.). Wyłączenie możliwości wszczęcia postępowania w sprawie odpowiedzialności zawodowej nie wyklucza ewentualnego wszczęcia postępowania cywilnego czy też karnego, jeżeli nie stoją temu na przeszkodzie inne terminy przedawnienia w zależności od rodzaju zarzutów, tj. podstaw pozwu lub aktu oskarżenia.

Zgodnie z § 6 ust. 1 wyżej wspomnianego rozp. Ministra Finansów i Gospodarki z 28 sierpnia 2025 r. o wszczęciu postępowania w sprawie odpowiedzialności zawodowej minister zawiadamia rzeczoznawcę majątkowego i przekazuje sprawę do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego. W ust. 2 dodano, że w przypadku, gdy postępowanie zostanie wszczęte wskutek skargi sądu lub prokuratury, o wszczęciu należy zawiadomić organ będący autorem skargi. Komisja prowadząca postępowania wyjaśniające zawiadamia rzeczoznawcę i ministra o terminach posiedzeń (§ 7 ust.1 pkt 5) rozp. z 28 sierpnia 2025 r.).

ODPOWIEDZIALNOŚĆ

PRAWNA RZECZOSNAWCY MAJĄTKOWEGO

W myśl § 9 ust. 2 rozp. z 28 sierpnia 2025 r. w zawiadomieniu o pierwszym posiedzeniu zespołu wyznacza się rzeczoznawcy majątkowemu, wobec którego wszczęto postępowanie w sprawie odpowiedzialności zawodowej, termin do złożenia wyjaśnień, a także informuje się go o możliwości ustanowienia obrońcy lub o możliwości wystąpienia do przewodniczącego Komisji albo zastępcy przewodniczącego Komisji o wyznaczenie obrońcy z urzędu. Wniosek o wyznaczenie obrońcy z urzędu składa się nie później niż 7 dnia przed posiedzeniem Zespołu (§ 10 ust. 2 rozp. z 28 sierpnia 2025 r.). Obrońca z urzędu może być zmieniony, ale na uzasadniony wniosek rzeczoznawcy (§ 10 ust. 4 rozp. z 28 sierpnia 2025 r.):

Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, na podstawie wyników postępowania wyjaśniającego, orzeka, w drodze decyzji, o zastosowaniu jednej z kar dyscyplinarnych, o których mowa w art. 178 ust. 2 u.g.n., albo o umorzeniu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej (art. 195a ust.1 u.g.n.). Na podstawie wymienionego art. 178 ust. 2 u.g.n. minister może wobec rzeczoznawcy majątkowego orzec, z tytułu odpowiedzialności zawodowej, następujące kary dyscyplinarne:

- 1) upomnienie;
- 2) nagana;
- 3) zawieszenie uprawnień zawodowych na okres od 3 miesięcy do 1 roku;
- 4) zawieszenie uprawnień zawodowych do czasu ponownego złożenia egzaminu z wynikiem pozytywnym;
- 4a) pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ponownego ubiegania się o ich nadanie;
- 5) pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ubiegania się o ponowne ich nadanie po upływie 3 lat od dnia ich pozbawienia.

Z katalogu wyżej wymienionych sankcji wynika, że minister nie może orzec kary dyscyplinarnej dożywotniego pozbawienia uprawnień zawodowych. Do takiej sytuacji może dojść skutek orzeczenia sądowego (art. 41 kodeksu karnego w związku z art. 178 ust. 5 u.g.n.). Zgodnie z art. 178 ust. 3 u.g.n., pozbawienie uprawnień zawodowych następuje również w przypadku:

- 1) utraty zdolności do czynności prawnych;
- 2) skazania za przestępstwa, o których mowa w art. 177 ust. 1 pkt 2 (chodzi o przestępstwo przeciwko działalności instytucji państwowych oraz samorządu terytorialnego, przestępstwo przeciwko wymiarowi sprawiedliwości, przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów, przestępstwo przeciwko mieniu, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu, przestępstwo przeciwko obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub o przestępstwo skarbowe);
- 3) sądowego zakazu wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego;
- 4) sądowego zakazu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie szacowania nieruchomości.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ

PRAWNA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Wbrew temu, co wynika z art. 178 ust. 5 u.g.n., należy przyjąć, że rzeczoznawca majątkowy, który utracił zdolność do czynności prawnych, traci uprawnienia rzeczoznawcy z chwilą utraty takiej zdolności. Orzeczenie sądowe może – w razie konieczności – jedynie potwierdzać ten fakt. Osoba, której dotyczy orzeczenie sądu o pozbawieniu uprawnień zawodowych, jest obowiązana niezwłocznie poinformować o tym zdarzeniu ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. W konsekwencji osoba pozbawiona uprawnień zawodowych w trybie, o którym mowa w ust. 5, z dniem uprawomocnienia się orzeczenia sądu traci prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego "rzeczoznawca majątkowy".

Decyzja ministra w sprawie odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego jest ostateczna. Zgodnie bowiem z art. 127 § 3 k.p.a. in initio od decyzji wydanej w pierwszej instancji między innymi przez ministra nie służy odwołanie. Brak możliwości składania odwołania sprawia, że decyzja administracyjna od samego początku jest decyzją ostateczną (art. 16 § 1 k.p.a.). Jednak strona niezadowolona z decyzji może zwrócić się do tego organu z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy; do wniosku tego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące odwołań od decyzji (art. 127 § 3 k.p.a. in fine). Nadto ostateczna decyzja administracyjna może być – w myśl art. 16 § 2 k.p.a. – zaskarżona do sądu administracyjnego z powodu ich niezgodności z prawem, na zasadach i w trybie określonych w odrębnych ustawach (w szczególności na podstawie ustawy z 30.08.2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi). W ustawie o gospodarce nieruchomościami zamieszczono przepis szczególny (art. 195a ust. 3 zd. 2), który obliguje ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do wstrzymania z urzędu wykonania decyzji, w drodze postanowienia, na które nie przysługuje zażalenie.

Wykonanie kary dyscyplinarnej następuje przez wpis do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych (art. 178 ust. 2c u.g.n.). Wykonanie decyzji, o której mowa w ust. 1, następuje po upływie 14 dni od dnia, w którym upłynął bezskutecznie termin na złożenie wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy, albo terminu do złożenia skargi do sądu administracyjnego (art. 195a ust. 1a i ust. 3 u.g.n.). Należy przyjąć, że w przypadku złożenia skargi i utrzymania w mocy decyzji ministra wykonanie powinno nastąpić w ciągu 14 dni od wydania przez sąd administracyjny wyroku.

Od postępowania w sprawie odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego (dyscyplinarnej) należy odróżniać postępowanie uregulowane w art. 157 u.g.n. Jest to postępowanie wewnątrzśrodowiskowe, które służy ocenie prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. Oceny tej dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy o jej dokonanie z osobą oczekującą takiej oceny (zleciendawcą).

ODPOWIEDZIALNOŚĆ

PRAWNA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Tymi organizacjami są stowarzyszenia tworzone przez rzeczoznawców majątkowych. W tym celu organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych wyznacza zespół oceniający w składzie co najmniej 2 rzeczoznawców majątkowych, z tym że w ocenie nie mogą brać udziału rzeczoznawcy majątkowi, wobec których zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 k.p.a. lub inne przesłanki, które mogą budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności. Wymieniony artykuł określa okoliczności, w tym pokrewieństwo i powinowactwo, które wyłączają udział określonych osób w postępowaniu administracyjnym, a w tym przypadku udział w zespole mającym ocenić prawidłowość sporządzenia operatu szacunkowego. Należy podkreślić, że nie jest zadaniem zespołu ustalenie prawidłowej wartości przedmiotu operatu szacunkowego, lecz zweryfikowanie argumentacji zaprezentowanej w operacie pod kątem zgodności z wymogami prawnymi, wynikającymi z ustaw i aktów prawnych wykonawczych, a także z kwalifikacjami zawodowymi.

Postępowanie w sprawie oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego wszczynają się na wniosek osoby mającej w tym interes prawny (najczęściej zleceniodawcy lub osoby uważającej się za pokrzywdzoną, np. uczestnika postępowania sądowego o zniesienie współwłaściciela nieruchomości). Jednakże w przypadku gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osobę powołaną lub ustanowioną przez sąd, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd (art. 157 § 3 u.g.n.).

Sam fakt sporządzenia przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, o którym mowa w ust. 1 (art. 157 ust. 2 u.g.n.). Oznacza to, że zespół powołany przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych nie może swojej oceny oprzeć na innych operatach, nawet dotyczących tej samej nieruchomości, lecz powinien dokonać tej oceny na podstawie własnej weryfikacji.

Możliwość dokonania oceny operatu szacunkowego, o której mowa w art. 157 u.g.n., nie wyłącza możliwości weryfikowania rzetelności operatu szacunkowego przez sąd lub inny organ, tudzież przez samych zainteresowanych. Operat szacunkowy podlega ocenie jak każdy inny dowód, nawet jeśli jest to w danym postępowaniu dowód obowiązkowy. Sąd lub inny organ może zatem zakwestionować ustalenia rzeczoznawcy majątkowego choćby przez ocenę ustaleń dokonanych przez innego rzeczoznawcę w odrębnym operacie, które zostają uznane za bardziej rzetelne, spójne i logiczne. W tym celu sąd lub inny organ nie musi korzystać z postępowania uregulowanego w art. 157 u.g.n. Niemniej, ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego powinna już wiązać sąd lub inny organ prowadzący postępowanie, w którym ustalenie wartości nieruchomości jest istotną okolicznością. Nadto taka ocena może być podstawą dla wszczęcia postępowania w sprawie odpowiedzialności zawodowej, cywilnoprawnej lub nawet karnej, aczkolwiek ocena ta nie jest warunkiem koniecznym do wszczynania takich postępowań.



ODPOWIEDZIALNOŚĆ

PRAWNA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

III. ODPOWIEDZIALNOŚĆ CYWILNA

Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego sprowadza się do obowiązku naprawienia szkody wyrządzonej zachowaniem sprzecznym z wymogami wynikającymi z prawa, zawodowej staranności i wymogów etycznych. Naprawa szkody zazwyczaj sprowadza się zapłaty odszkodowania odpowiadającego wymiarowi szkody. Szkada obejmuje zarówno nieuzasadnione wydatki, jak i utracone korzyści.

Sposób naprawienia szkody może być uregulowany w ugodzie. Jeżeli zainteresowani nie dojdą do porozumienia, wówczas poszkodowany może skierować sprawę do sądu o zasądzenie oznaczonej kwoty tytułem odszkodowania.

Podstawa żądania może być różna w zależności od rodzaju nieprawidłowości. W rachubę wchodzi reżim odpowiedzialności kontraktowej i deliktowej. Odpowiedzialność kontraktowa wchodzi w rachubę, gdy naprawienia szkody oczekuje osoba zlecająca sporządzenie operatu szacunkowego lub opracowania, ekspertyzy lub innej opinii. Generalną przesłanką żądania naprawienia szkody wyrządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego jest brak należytej staranności zawodowej. Przesłanki odpowiedzialności kontraktowej określa art. 471 i nast. k.c. Dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zleceniodawca musi wykazać przed sądem następujące okoliczności: fakt niewykonania lub nienależytego wykonania umowy zlecenia, wysokość szkody oraz adekwatny związek przyczynowy między niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy zlecenia a wykazaną szkodą. Powód nie jest obowiązany do wykazania winy (umyślnej lub nieumyślnej) rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ przytoczony art. 471 k.c. wyraża domniemanie winy niewykonania lub nienależytego wykonania umowy. Zawarty w treści art. 471 k.c. zwrot „chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi” sprawia, że to rzeczoznawca majątkowy, chcąc zwolnić się od odpowiedzialności odszkodowawczej, musi wykazać, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy jest przez niego niezawinione (np. z powodu choroby).

W przypadku gdy szkoda jest następstwem zachowania naruszającego normy wynikające z aktów prawnych lub zasad współżycia społecznego, podstawą żądania naprawienia szkody jest tzw. odpowiedzialność deliktowa, uregulowanej w art. 415 i nast. k.c. Zgodnie z art. 415 k.c. kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Jest odpowiedzialność bezumowna, wynikająca wprost z kodeksu cywilnego. Dlatego na odpowiedzialność deliktową powołują się przede wszystkim osoby niezwiązane węzłem umownym z rzeczoznawcą majątkowym.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ

PRAWNA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

W tym przypadku powód musi wykazać: fakt naruszenia przez rzeczoznawcę majątkowego obowiązujących norm prawnych lub/i zasad współżycia społecznego, wysokość szkody, adekwatny związek przyczynowy między wymienionym faktem a szkodą oraz że naruszenie norm pranych lub/i zasad współżycia społecznego było przez rzeczoznawcę zawinione (umyślnie lub nieumyślnie).

Zdarza się, że naganne zachowanie rzeczoznawcy wyczerpuje zarówno przesłanki odpowiedzialności kontraktowej i deliktowej. Zachodzi to wówczas, gdy niewykonanie umowy zlecenia lub nienależyte jej wykonanie stanowi jednocześnie naruszenie norm prawnych i/lub zasad współżycia społecznego. Ze zbiegu reżimów odpowiedzialności cywilnoprawnej może skorzystać tylko zleceniodawca. Aczkolwiek w praktyce zleceniodawcy opierają swoje roszczenia na podstawie odpowiedzialności kontraktowej, ponieważ nie muszą wówczas wykazywać winy po stronie rzeczoznawcy majątkowego.

Ze względu na obowiązkowe ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnoprawnej (OC), ciążące na rzeczoznawcach majątkowych poszkodowany może żądać naprawienia szkody zarówno od rzeczoznawcy majątkowego, jak i zakładu ubezpieczeniowego. W praktyce odszkodowanie wypłaca zakład ubezpieczeniowy. Co do zasady nie może on żądać od rzeczoznawcy majątkowego zwrotu wypłaconego odszkodowania, chyba że szkoda została wyrządzona przez rzeczoznawcę z winy umyślnej. W razie braku ubezpieczenia OC odszkodowanie wypłaci Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny. Wówczas Fundusz zażąda od rzeczoznawcy, który nie zawarł umowy o ubezpieczenie OC, zwrotu wypłaconego odszkodowania. Nadto rzeczoznawca musi się wówczas liczyć z sankcjami, o których mowa w art. 198c u.g.n. (zob. niżej).

IV. ODPOWIEDZIALNOŚĆ KARNA I ADMINISTRACYJNA

Zgodnie z art. 1 § 1 kodeksu karnego (k.k.) odpowiedzialności karnej podlega ten tylko, kto popełnia czyn zabroniony pod groźbą kary przez ustawę obowiązującą w czasie jego popełnienia. W § 2 dodano, że nie stanowi przestępstwa czyn zabroniony, którego społeczna szkodliwość jest znikoma, a w § 3 – że nie popełnia przestępstwa sprawca czynu zabronionego, jeżeli nie można mu przypisać winy w czasie czynu. Chodzi w tym przypadku o przestępstwa popełnione w związku czynnościami zawodowymi, a nie przy okazji wykonywania tych czynności. Czyn zabroniony zagrożony sankcją karną może być opisany w kodeksie karnym lub innej ustawie.

I tak z perspektywy rzeczoznawcy majątkowego wchodzi w rachubę przestępstwo zwane fałszerstwem intelektualnym. Jak wynika z art. 271 § 1 k.k. funkcjonariusz publiczny lub inna osoba uprawniona do wystawienia dokumentu, która poświadcza w nim nieprawdę co do okoliczności mającej znaczenie prawne, podlega karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5. Tym dokumentem może być w szczególności operat szacunkowy.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ

PRAWNA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

W § 2 złagodowano karę stanowiąc, że w wypadku mniejszej wagi, sprawca podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności, a w § 3 zaostrzono, stanowiąc, że jeżeli sprawca dopuszcza się czynu określonego w § 1 w celu osiągnięcia korzyści majątkowej lub osobistej, podlega karze pozbawienia wolności od 6 miesięcy do lat 8. W tym kontekście warto przytoczyć wypowiedź Sądu Najwyższego z uzasadnienia wyr. SN z 7.12.2001 r. (sygn. akt IV KKN 563/97): Biegły sądowy lub rzeczoznawca, z racji pełnionej funkcji i posiadanych uprawnień, nie działa we własnym imieniu i we własnej sprawie, a w sytuacji gdy wydaje on opinię, co najmniej godząc się z jej nierzetelnością, tym samym poświadcza w niej nieprawdę co do okoliczności mającej znaczenie prawne. Może więc być podmiotem przestępstwa określonego w art. 271 § 1 k.k. (art. 266 § 1 d.k.k.), jeżeli swoim zachowaniem wyczerpuje jego znamiona, a jednocześnie nie bierze bezpośredniego udziału w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy. Należy jednak podkreślić, że odpowiedzialność karna biegłego za przestępstwo tzw. fałszu intelektualnego dotyczy poświadczenia faktów, które poddają się weryfikacji z punktu widzenia ich prawdziwości lub fałszu, natomiast nie obejmuje samych ocen.

Kolejnym przestępstwem, które może być popełnione przez rzeczoznawcę w związku z wykonywaniem swoich czynności zawodowych, jest przestępstwo opisane w art. 286 § 1 k.c., zwane oszustwem. W myśl tego przepisu, kto, w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, doprowadza inną osobę do niekorzystnego rozporządzenia własnym lub cudzym mieniem za pomocą wprowadzenia jej w błąd albo wyzyskania błędu lub niezdolności do należytego pojmowania przedsiębranego działania, podlega karze pozbawienia wolności od 6 miesięcy do lat 8. W szczególności może tu chodzić o uzależnianie sporządzenia „korzystnego” dla zlecającego operatu od odpowiedniego wynagrodzenia.

Natomiast w ustawie o gospodarce nieruchomościami uregulowano czyny zabronione, które wprost wiążą się z aktywnością zawodową rzeczoznawców majątkowych. Otóż zgodnie z art. 198 ust. 1 u.g.n. kto bez uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości dokonuje określenia wartości nieruchomości lub trwale związanych z nieruchomością maszyn lub urządzeń, podlega karze grzywny w wysokości do 50 000 zł. W ust. 2 dodano, że tej samej karze podlega:

- 1) rzeczoznawca majątkowy, wobec którego orzeczono karę dyscyplinarną, o której mowa w art. 178 ust. 2 pkt 3 albo 4 (zawieszenie uprawnień zawodowych), jeżeli w okresie odbywania tej kary wykonuje czynności określone w ust. 1;
- 2) podmiot prowadzący działalność w zakresie szacowania nieruchomości, który powierza wykonywanie czynności określonych w ust. 1 osobie nieposiadającej uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości lub rzeczoznawcy majątkowemu, o którym mowa w pkt 1.

Jednak wyżej opisane czyny zabronione nie są przestępstwami, lecz wykroczeniami. Jak postanowiono bowiem w art. 198 ugn. 3 u.g.n. orzekanie w sprawach o czyny, o których mowa w ust. 1 i 2, następuje w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ

PRAWNA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

W art. 198b ust. 1 pkt 1 u.g.n. karą grzywny w wysokości do 50 000 zł zagrożono kogoś, kto dokonuje określenia wartości nieruchomości bez spełnienia warunku, o którym mowa w art. 174 ust. 7 (tj. nie prowadząc działalności gospodarczej w zakresie szacowania nieruchomości lub bez odpowiedniej umowy zawartej z osobą prowadzącą taką działalność). Ust. 2 i 3 nie dotyczą rzeczoznawców majątkowych. Również w tym przypadku postanowiono, że orzekanie w sprawach o czyny, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia (ust. 2).

Z kolei w art. 198c u.g.n. określono sankcje za naruszenie obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia OC oraz postępowanie w takiej sprawie. Otóż zgodnie z ust. 1 kto prowadzi działalność, o której mowa w art. 174 ust. 3 i 3a (tj. sporządza operaty szacunkowe, opracowania lub ekspertyzy), bez spełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia OC, podlega karze pieniężnej w wysokości od dwukrotnego do pięciokrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, w którym stwierdzono naruszenie, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a) ustawy z 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych. W ust. 3 dodano, że przy ustalaniu wysokości kary pieniężnej uwzględnia się dotychczasową działalność przedsiębiorcy, skalę prowadzonej działalności oraz czas trwania naruszenia, a w ust. 7 – że kary pieniężnej nie wymierza się, jeżeli do dnia stwierdzenia przez właściwego wojewódzkiego inspektora Inspekcji Handlowej naruszenia upłynęły 3 lata, licząc od dnia powstania obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia OC przez przedsiębiorcę, u którego to naruszenie stwierdzono. W myśl postanowienia zamieszczonego w ust. 2 w powyższych sprawach decyzje wydaje wojewódzki inspektor Inspekcji Handlowej właściwy ze względu na miejsce przeprowadzania kontroli. Należy przyjąć, że są to decyzje administracyjne w rozumieniu kodeksu postępowania administracyjnego.

Karę pieniężną uiszcza się w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o wymierzeniu kary pieniężnej stała się ostateczna (art. 198c ust. 4 u.g.n.). Ewentualna egzekucja kary pieniężnej następuje w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (ust. 5). Obowiązek uiszczenia kary pieniężnej przedawnia się po upływie 3 lat od ostatniego dnia terminu, w którym kara powinna zostać uiszczona (ust. 8).

V. PODSUMOWANIE

Różnorodność form i podstaw odpowiedzialności rzeczoznawcy majątkowego podyktowana jest koniecznością ochrony interesów zarówno z perspektywy społecznej, jak i indywidualnej. Odpowiedzialność zawodowa (dyscyplinarna) służy głównie ochronie interesu środowiska zawodowego, jakie tworzą rzeczoznawcy majątkowi. Chodzi o to, żeby nie tylko dbać o właściwą weryfikację osób chcących wykonywać zawód rzeczoznawcy, ale także o to, żeby wewnątrz środowiska oddziaływać na pożądane i oczekiwane postawy i zachowania osób, którym zostaną przyznane w ramach odpowiedniego postępowania uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ

PRAWNA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Im silniejsze oddziaływanie ze strony własnego środowiska zawodowego, tym mniejsze prawdopodobieństwo, że wobec rzeczoznawcy będzie stosowana odpowiedzialność cywilna, a niekiedy i karna. Odpowiedzialność cywilna służy ochronie przede wszystkim interesów majątkowych podmiotów, które zostaną „skrzywdzone” nierzetelną opinią, zwłaszcza w postaci operatu szacunkowego. Jest odpowiedzialnością nastawioną na ochronę interesów indywidualnych.

Odpowiedzialność karna, jeżeli chodzi o rodzaje ochronnych interesów, jest zbliżona istotowo do ochrony zawodowej (dyscyplinarnej), bo nastawiona jest na ochronę interesu społecznego za pomocą już najsurowszych sankcji.

Wspomniany interes społeczny sprowadza się do tego, żeby również przez zagrożenie sankcjami karnymi ograniczać naganne postawy i zachowania rzeczoznawców, a w ostateczności nawet pozbawiać konkretnego rzeczoznawcy przysługujących mu uprawnień zawodowych.

Wszystkie rodzaje odpowiedzialności sprowadzają się do tego, by ze względu na doniosłość społeczną wywierać wewnątrzśrodowiskową i zewnętrzną presję na rzeczoznawców majątkowych, by przy sporządzaniu operatów szacunkowych, ekspertyz, opracowań i innych opinii, kierowali się rzetelnością, uczciwością, bezstronnością, by w ten sposób dążyć do stanu, w którym społeczeństwo i różnego rodzaju instytucje publiczne (w tym organy i urzędy) i prywatne (w tym banki) miały jak największe zaufanie do środowiska zawodowego, jakie tworzą rzeczoznawcy majątkowi. Bo tylko społeczne zaufanie do rzeczoznawców majątkowych będzie usprawiedliwiać obejmowanie ich ustawową ochroną, a w przyszłości może stać się ono podstawą dla wzmocnienia statusu środowiska rzeczoznawców majątkowych przez ustawowe uczynienie zeń samorządem zawodowym w rozumieniu art. 17 ust. 1 Konstytucji RP.

I dlatego z tych oczekiwanych postaw i zachowań rzeczoznawców majątkowych i środowiska, jakie tworzą, nie może ich zwalniać to, że przychodzi im działać pod coraz silniejszą presją, wynikającą ze zmieniających się uwarunkowań, w tym w postaci rosnącej konkurencyjności w środowisku rzeczoznawców oraz zmian na rynku nieruchomości, z oczekiwań zleceńodawców, w tym do wartości przedmiotów wyceny i terminów wykonywania zleceń, a także presją wynikającą z poczucia odpowiedzialności prawnej za sporządzone operaty szacunkowe i inne opinie. Rzeczoznawcy majątkowi są skazani w swoich zawodowych działaniach na zachowanie staranności i obiektywizmu w zgodzie z prawem, standardami zawodowymi i kodeksem etyki zawodowej.



Informacje nasze szkolenia

“NOWE WYZWANIA I AKTUALNE
ZAGADNIENIA WAŻNE W PRACY
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO”

2026
luty

PODSUMOWANIE SZKOLENIA



Pierwsze szkolenie w 2026 roku, poprowadzone przez dr inż. Ludmiłę Pietrzak (geodeta, kartograf, fotogrametra, rzeczoznawca majątkowy, klasyfikator, planista), poświęcone było m.in. planowanej reformie systemu planowania przestrzennego.

Jednym z kluczowych tematów była nadchodząca reforma planistyczna, która zasadniczo zmieni sposób funkcjonowania dokumentów planistycznych w gminach. Zgodnie z przyjętymi założeniami, reforma wejdzie w życie 1 lipca 2026 r. Wyjątek stanowią gminy, które wcześniej uchwalą tzw. plan ogólny – w ich przypadku nowe przepisy zaczną obowiązywać z dniem wejścia w życie tego aktu. Należy przy tym pamiętać, że moment ten jest ściśle związany z zakończeniem procedury nadzorczej przez wojewodę oraz upływem 14 dni od publikacji uchwały w dzienniku urzędowym województwa.

Uchwała o przyjęciu planu ogólnego może zostać podjęta przez radę gminy z własnej inicjatywy, na wniosek organu wykonawczego (wójta, burmistrza lub prezydenta miasta), a także w wyniku obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej.

Istotną nowością jest sama forma planu ogólnego. Nie jest to dokument w tradycyjnym, „papierowym” rozumieniu. Przyjmuje on postać danych przestrzennych – graficznie przedstawionych stref z przypisanymi atrybutami. Pełną funkcjonalność uzyskuje dopiero po wczytaniu do odpowiedniego systemu lub przeglądarki danych przestrzennych (format gml). Uzasadnienie do planu ogólnego ma natomiast charakter pomocniczy i – co istotne – nie podlega procedurom opiniowania, uzgadniania ani kontroli nadzorczej.

Reforma wprowadza również szereg nowych pojęć do systemu planowania przestrzennego. Wśród nich znajdują się m.in.:

- inwestycja uzupełniająca,
- akt planowania przestrzennego (obejmujący m.in. plan ogólny, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwałę krajobrazową, audyt krajobrazowy oraz plan zagospodarowania przestrzennego województwa),
- obszar zabudowy śródmiejskiej.

Szczególne znaczenie ma zmiana statusu planu ogólnego. W odróżnieniu od dotychczasowego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego. Uchwalenie Planu ogólnego – nie powoduje skutków w zakresie planistycznej i odszkodowania z tytułu uchylenia planu.

Ważnym nowym pojęciem jest również obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ), który będzie odgrywał istotną rolę w procesie lokalizowania nowych inwestycji, szczególnie w kontekście ograniczania rozlewania się zabudowy.

Podsumowując, nadchodzące zmiany oznaczają istotne przekształcenie systemu planowania przestrzennego w Polsce – zarówno pod względem formalnym, jak i praktycznym. Wprowadzenie planu ogólnego jako aktu prawa miejscowego oraz cyfryzacja dokumentów planistycznych to kroki w kierunku większej przejrzystości i spójności procesów planistycznych.

INNOWACJE

TECHNOLOGICZNE W BUDOWNICTWIE, A WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI – NOWE ATRYBUTY I MODEL WYCENY



Autor: dr inż. REV
Monika Gwóźdź-Lasoń
Uniwersytet Bielsko-Bialski, Instytut
Nauk Inżynierskich, Wydział Inżynierii
Materiałowej, Budownictwa i
Środowiska, oraz Kancelaria
Rzeczoznawcy Majątkowego



Dynamiczny rozwój innowacyjnych technologii w sektorze budownictwa w istotny sposób wpływa na strukturę rynku nieruchomości oraz metodykę szacowania wartości nieruchomości. Współczesne inwestycje budowlane coraz częściej wykorzystują zaawansowane rozwiązania technologiczne, takie jak inteligentne systemy zarządzania budynkiem (BMS), technologie smart building, rozwiązania energooszczędne, odnawialne źródła energii oraz cyfrowe systemy zarządzania obiektami. Innowacje te wpływają nie tylko na koszty realizacji inwestycji, lecz również na efektywność eksploatacyjną, oddziaływanie środowiskowe oraz długoterminową trwałość ekonomiczną budynków.

Celem artykułu niniejszego jest przedstawienie analizy wpływu innowacji technologicznych oraz organizacyjnych w budownictwie na wartość rynkową, odtworzeniową i inwestycyjną nieruchomości. W pracy szczególną uwagę poświęcono identyfikacji nowych atrybutów nieruchomości wynikających z zastosowania nowoczesnych technologii budowlanych oraz zasad zrównoważonego rozwoju, w tym czynników ESG (Environmental, Social and Governance).



Prowadzone na Uniwersytecie Bielsko-Bialskim badania oparte na analizie inwestycji budowlanych jako nowe i modernizowane budynki w Polsce oraz wybranych krajach europejskich realizowanych w latach 2020–2026. W artykule opisano również dyskutowany na wielu konferencjach i sympozjach rozszerzony model metody porównawczej w wycenie nieruchomości uwzględniający nowe atrybuty związane z innowacyjnością budynków, efektywnością energetyczną, cyfryzacją oraz ryzykami środowiskowymi. Wyniki analiz wskazują, że zastosowanie innowacyjnych technologii w budownictwie może generować mierzalną premię wartości rynkowej nieruchomości oraz wpływać na ocenę ryzyka w procesie wyceny hipotecznej i inwestycyjnej.

INNOWACJE

TECHNOLOGICZNE W BUDOWNICTWIE, A WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI – NOWE ATRYBUTY I MODEL WYCENY



SŁOWA KLUCZOWE:

innowacje w budownictwie; wartość nieruchomości; czynniki ESG; smart building; efektywność energetyczna; zrównoważone budownictwo; nowy model wyceny nieruchomości;



1. WPŁYW INNOWACJI W BUDOWNICTWIE NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

W ostatnich latach obserwuje się dynamiczny rozwój technologii budowlanych oraz rozwiązań zarządczych w sektorze nieruchomości, co istotnie wpływa na sposób kształtowania się wartości nieruchomości. W literaturze naukowej z lat 2020–2026 podkreśla się, że innowacje technologiczne, środowiskowe oraz organizacyjne prowadzą do zmiany tradycyjnych modeli oceny wartości nieruchomości oraz zwiększają znaczenie nowych atrybutów jakościowych, które stają się nową charakterystyką budynków i budowli będących częścią składową wycenianych nieruchomości gruntowych. Badania prowadzone w Polsce, Europie i na świecie wskazują, że w ostatniej dekadzie szczególnego znaczenia nabrały trzy obszary innowacji:

- innowacje technologiczne w procesie projektowania i realizacji inwestycji
- innowacje środowiskowe związane z efektywnością energetyczną i neutralnością klimatyczną
- innowacje cyfrowe w zarządzaniu nieruchomościami i analizie danych.

Wyniki prowadzonych badań w wielu krajach potwierdzają, że budynki o wysokim standardzie energetycznym generują premię wartości rynkowej na poziomie od 5,53% do 16,10%, a w przypadku budynków certyfikowanych w systemach LEED lub BREEAM premia może sięgać nawet do 25,10 % w analizowanych nowych segmentach nieruchomości. Badania prowadzone w Polsce potwierdzają także duże znaczenie innowacji związanych z cyklem życia budynku (Life Cycle Costing – LCC) oraz zarządzaniem zasobami energetycznymi. Wskazuje się z wielu wniosków badawczych, że nowoczesne technologie budowlane wpływają nie tylko na wartość rynkową nieruchomości, lecz również na: koszty eksploatacyjne, poziom ryzyka inwestycyjnego oraz atrakcyjność inwestycyjną aktywów nieruchomościowych. Rozwój technologii smart building, Internet of Things (IoT) oraz systemów zarządzania energią prowadzi do powstania nowego segmentu nieruchomości określanego jako Smart Real Estate.

INNOWACJE

TECHNOLOGICZNE W BUDOWNICTWIE, A WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI – NOWE ATRYBUTY I MODEL WYCENY

Badania wskazują, że takie obiekty charakteryzują się większą stabilnością przepływów finansowych oraz wyższym poziomem atrakcyjności inwestycyjnej i coraz bardziej wpisują się w założenia kluczowe inwestycji budowlanej przez licznych inwestorów. Ponadto coraz częściej podkreśla się znaczenie aspektów ESG (Environmental, Social, Governance) w wycenie nieruchomości. Instytucje finansowe oraz banki w Polsce i na świecie zaczynają uwzględniać ryzyka środowiskowe i społeczne przy ocenie zabezpieczenia kredytowego nieruchomości. Obejmuje to m.in.: ryzyko powodziowe, ryzyko zanieczyszczeń środowiska, ryzyko innowacyjności technologicznych nieruchomości, wpływ inwestycji na środowisko lokalne. W konsekwencji innowacje technologiczne oraz środowiskowe zaczynają stanowić nową kategorię atrybutów wartości nieruchomości, które powinny być uwzględniane w procesie wyceny.

Ponadto w ostatnich latach obserwuje się wyraźne zaostrzenie polityki klimatycznej i energetycznej Unii Europejskiej, co bezpośrednio oddziałuje na sektor budownictwa oraz rynek nieruchomości. Regulacje te mają również coraz większe znaczenie dla praktyki rzeczoznawstwa majątkowego, ponieważ wpływają na poziom kosztów inwestycji, standard techniczny budynków oraz ich atrakcyjność inwestycyjną. Do najważniejszych dokumentów regulacyjnych należą: Dyrektywa EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) – nowelizacja 2024, pakiet legislacyjny Fit for 55, Taksonomia UE dla zrównoważonych inwestycji oraz dyrektywa CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Regulacje te wprowadzają nowe wymagania dotyczące efektywności energetycznej budynków oraz raportowania wpływu inwestycji na środowisko.

Nowelizacja dyrektywy dotyczącej nowej charakterystyki budynków wprowadza istotne zmiany w standardach projektowania oraz eksploatacji budynków. Zgodnie z założeniami tej regulacji państwa członkowskie Unii Europejskiej zobowiązane są do stopniowego podnoszenia standardów energetycznych istniejących zasobów budowlanych oraz projektowanie nowych i modernizowanych konstrukcji inżynierskich dla nowych wytycznych prawnych i normowych. Kluczowe cele obejmują: osiągnięcie zerowej emisyjności nowych budynków od 2030 roku, stopniową modernizację istniejących budynków o najgorszej charakterystyce energetycznej oraz rozwój systemów cyfrowego monitorowania zużycia energii. W praktyce oznacza to, że budynki niespełniające nowych standardów mogą w przyszłości ulegać deprecjacji wartości rynkowej, określanej w literaturze jako zjawisko brown discount. Z kolei budynki energooszczędne lub zeroemisyjne mogą uzyskiwać premię wartości określaną jako green premium co generuje nowe modele wyceny dla takich typów nieruchomości.

Istotnym elementem transformacji sektora nieruchomości jest również system klasyfikacji zrównoważonych inwestycji określony w Taksonomii UE. Regulacja ta określa kryteria uznania działalności gospodarczej za zgodną z celami klimatycznymi Unii Europejskiej. W odniesieniu do sektora budownictwa szczególne znaczenie mają kryteria dotyczące: efektywności energetycznej budynków, ograniczenia emisji gazów cieplarnianych, gospodarki obiegu zamkniętego, a także adaptacji wytycznych projektowych i wykonawczych do zmian klimatu. Instytucje finansowe coraz częściej uzależniają finansowanie inwestycji od spełnienia tych kryteriów, co powoduje, że zgodność inwestycji z Taksonomią UE staje się istotnym czynnikiem wpływającym na wartość nieruchomości oraz dostępność kapitału inwestycyjnego.

INNOWACJE

TECHNOLOGICZNE W BUDOWNICTWIE, A WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI – NOWE ATRYBUTY I MODEL WYCENY

Rosnące znaczenie kryteriów ESG (Environmental, Social, Governance) powoduje, że analiza nieruchomości w procesie wyceny powinna obejmować również czynniki środowiskowe i społeczne, bo z prowadzonych badań mają one coraz bardziej istotny wpływ na szacowanej wartości w procesie wyceny. W praktyce rzeczoznawczej coraz częściej analizowane są m.in.: emisja CO₂ związana z funkcjonowaniem budynku, zużycie energii i wody, wpływ inwestycji na środowisko lokalne oraz odporność budynku na zmiany klimatyczne.

Istotnym trendem wpływającym na rozwój metodyki wyceny nieruchomości jest również cyfryzacja sektora budownictwa oraz rynku nieruchomości. Do najważniejszych kierunków rozwoju należą: integracja danych z modeli BIM w analizach wartości nieruchomości, rozwój systemów Digital Twin dla zarządzania budynkami, wykorzystanie Big Data i sztucznej inteligencji w analizach rynku nieruchomości i automatyczne systemy wyceny (AVM – Automated Valuation Models). W perspektywie najbliższych lat można oczekiwać, że technologie te będą stanowić ważne narzędzie wspomagające proces analizy rynku oraz identyfikacji i oszacowania wartości nowych atrybutów dla wyceny nieruchomości. Odblokowany od połowy lutego 2026 dostęp do bezpłatnego Rejestru Cen Nieruchomości uwalnia dane o cenach transakcyjnych kupna-sprzedaży nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych co daje bardzo duży zbiór do analizy statystycznej rynku lub do analizy ekonometrycznej przy wykorzystaniu zaawansowanych narzędzi statystycznych do wyznaczenia wpływu poszczególnych cech na poszukiwane wartości.



2. INNOWACJE POJAWIAJĄCE SIĘ W NOWYCH I MODERNIZOWANYCH INWESTYCJACH BUDOWLANYCH

Współczesny rynek budowlany charakteryzuje się rosnącą liczbą innowacyjnych rozwiązań technologicznych w nowo powstających budynkach i budowlach oraz w inwestycjach remontów i modernizacji istniejących nieruchomości. Do coraz częściej projektowanych i realizowanych w etapie wykonawczym innowacji budowlanych należą:



2.1 INNOWACJE ENERGETYCZNE

Na podstawie aktualnych wyników prowadzonych analiz na UBB największe znaczenie mają rozwiązania związane z ograniczaniem zużycia energii: budynki zero-energy (nZEB), budynki plus-energy, pompy ciepła, instalacje fotowoltaiczne, systemy odzysku ciepła, a także inteligentne systemy zarządzania energią. Badania wskazują, że obiekty o wysokiej efektywności energetycznej charakteryzują się niższymi kosztami eksploatacji oraz większą stabilnością wartości rynkowej co coraz bardziej jest notowane w transakcjach rynkowych. Analiza dużo niższych kosztów eksploatacji tych nieruchomości dla ustalonego najlepszego komfortu w porównaniu z dużo niższym i niestałym komfortem dla standardowych rozwiązaniach w budynkach w podejściu dochodowym wskazuje na coraz szybszy zwrot kosztów inwestycyjnych oraz na zwiększenie dochodowości nieruchomości średnio o ponad 11,00%.

INNOWACJE

TECHNOLOGICZNE W BUDOWNICTWIE, A WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI – NOWE ATRYBUTY I MODEL WYCENY

2.2 INNOWACJE MATERIAŁOWE

Nowoczesne materiały budowlane, które powstają zgodnie z założeniami i trendami dyrektyw unijnych obejmują m.in. takie wbudowywane materiały jak: beton wysokowytrzymały, beton samonaprawiający się, materiały kompozytowe, materiały o niskim śladzie węglowym oraz prefabrykację modułową, a także wszystkie rozwiązania, które minimalizują fundamentalny parametr fizyczny materiału budowlanego jakim jest współczynnik przewodzenia ciepła. Materiały te wpływają zarówno na trwałość konstrukcji, jak i na koszty utrzymania budynku w cyklu życia, ponadto coraz częściej zawierają w swym składzie do 8% materiałów z recyklingu, co generuje również społeczne i środowiskowe zadowolenie, a co za tym idzie stwarza podstawę do starania się o różnego rodzaju ulgi np. podatkowe.

2.3 INNOWACJE CYFROWE

System cyfrowy rozwija się bardzo intensywnie we wszystkich obszarach rynku, a do najważniejszych technologii powiązanych z rynkiem nieruchomości należą: BIM (Building Information Modeling), Digital Twin, Internet Rzeczy (IoT), systemy Smart Building i analityka Big Data. Niniejsze technologie są elementem badań naukowych co do ich rosnących bardzo intensywnie możliwości umożliwiających coraz bardziej efektywne zarządzanie nieruchomością oraz znaczną redukcję kosztów operacyjnych, co przyspiesza zwrot wartości inwestycyjnej oraz generuje atrybuty, które wpływają znacząco na wzrost wartości rynkowej badanej nieruchomości.

2.4 INNOWACJE W ZARZĄDZANIU CYKLEM ŻYCIA NIERUCHOMOŚCI

W sektorze gospodarki budowlanej pion zarządzania inwestycją budowlaną pokazuje nowe modele zarządzania całym życiem nieruchomości od ZEI – zerowego etapu inwestycji, w której analizuje się wszystkie zmienne do określenia wartości nieruchomości gruntowej pod inwestycje dla założonej kategorii geotechnicznej i zaprojektowanego harmonogramu procesu tworzenia lub remontu lub modernizacji budynku lub budowli dla określonej kategorii rynku nieruchomości. Zarządzanie inwestycją od części ZEI, poprzez część projektową, wykonawczą i odbiorczą oraz część zarządzania inwestycją budowlaną oddaną do użytkowania poprzez cały cykl życia z gospodarką remontową i na etapie rozbiórki kończąc obecnie jest wspomagane przez różnego rodzaju oprogramowania i systemy monitoringu.

INNOWACJE

TECHNOLOGICZNE W BUDOWNICTWIE, A WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI – NOWE ATRYBUTY I MODEL WYCENY

Nowe możliwości technologiczne pozwalają na analizy modeli zarządzania w podejściach i metodach, które tworzą obecne nie trzy (3D), nie pięć (5D), a ponad (7D) wymiarowe modele na podstawie obliczeń z szybkich urządzeń i systemów monitoringu, gdzie tworzą się całe chmury danych, które wpływają bezpośrednio lub pośrednio na założony system zarządzania inwestycją budowlaną. W takim systemie coraz większe znaczenie mają koncepcje: Life Cycle Assessment (LCA), Life Cycle Costing (LCC), zarządzanie emisją CO₂ czy strategię ESG, które pokazują zmianę w strukturze modelowania i założeniach początkowych projektowych i wykonawczych inwestycji budowlanej. Ponadto dla badanych wariantów systemy na bieżąco obrazują macierze ryzyk inwestycyjnych, zmieniające się schematy kosztorysowe oraz nowe opcje harmonogramów inwestycyjnych na podstawie analizy aktualnych wartości rynkowo-odtworzeniowo-inwestycyjnej dla rozważanego schematu. Wdrażanie tych rozwiązań prowadzi do zwiększenia trwałości ekonomicznej nieruchomości i bardzo często potwierdza wzrost ich wartości rynkowych - przeważnie jako wynik metod mieszanych wyceny nieruchomości dla analizy wstecznych (Reverse Analysis in a Mixed Approach).



3. METODY SZACOWANIA WPŁYWU NOWYCH CHARAKTERYSTYK BUDYNKU NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI- PODEJŚCIE MIESZANE

Podstawę prawną procesu szacowania wartości nieruchomości w Polsce stanowi przede wszystkim ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (UGN) oraz akty wykonawcze do tej ustawy, w szczególności rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości. Podejście mieszane stosuje się w sytuacjach, gdy nietypowy charakter nieruchomości, jej przeznaczenie czy stan techniczny lub brak wystarczających danych rynkowych nie pozwala na jednoznaczne zastosowanie jednego z podstawowych podejść wyceny. Z metodologicznego punktu widzenia podstawę stosowania podejścia mieszanego stanowią również krajowe standardy wyceny (PKZW) PFSRM, European Valuation Standards (EVS) TEGoVA, czy International Valuation Standards (IVS) International Valuation Standards Council. W świetle tych standardów zastosowanie podejścia mieszanego jest uzasadnione w analizowanym przypadku nieruchomości o nietypowej charakterystyce projektowej, technicznej, wykonawczej lub funkcjonalnej, w tym obiektów: o wysokim poziomie innowacyjności technologicznej, o ponadstandardowej efektywności energetycznej, wykorzystujących zaawansowane systemy cyfrowego zarządzania budynkiem oraz realizowanych w technologiach wykraczających poza typowe rozwiązania projektowe i wykonawcze.

W latach 2020–2026 coraz częściej spotykanym przypadkiem jest zlecenie na wycenę nieruchomości zabudowanej budynkami realizowanymi w technologiach innowacyjnych, takich jak: budynki nZEB i zero-emisyjne, obiekty wyposażone w systemy smart building, budynki zintegrowane z systemami BIM, Digital Twin i IoT czy konstrukcje wykorzystujące nowoczesne materiały niskoemisyjne lub prefabrykację modułową. W takich przypadkach dane rynkowe dotyczące transakcji nieruchomości porównywalnych są często ograniczone, co uzasadnia zastosowanie metody mieszanej łączącej elementy podejścia porównawczego, dochodowego oraz kosztowego.

INNOWACJE

TECHNOLOGICZNE W BUDOWNICTWIE, A WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI – NOWE ATRYBUTY I MODEL WYCENY

Wpływ innowacji technologicznych na wartość nieruchomości może być analizowany poprzez integrację trzech podstawowych kategorii wartości tj. wartości rynkowej, wartości odtworzeniowej i wartości inwestycyjnej, które podejścia stosowane przy wycenie takich wartości generują wszystkie założenia dla nowego modelu w podejściu mieszanym. W ujęciu analitycznym można zapisać, że wartość nieruchomości V_M określona metodą mieszaną to funkcja trzech zmiennych:

$$V_M = f(V_R, V_O, V_I)$$

gdzie analizuje się V_R – wartość rynkową określona w podejściu porównawczym, V_O – wartość odtworzeniową określona w podejściu kosztowym i V_I – wartość inwestycyjna określona w podejściu dochodowym. W praktyce rzeczoznawczej funkcja ta przyjmuje postać modelu ważonego:

$$V_M = w_r V_R + w_o V_O + w_i V_I$$

gdzie: w_r, w_o, w_i – to współczynniki wagowe zależne od charakterystyki nieruchomości i zasobu danych z zbiorów reprezentatywnych do szacowania wielkości danych zmiennych. W przypadku nieruchomości innowacyjnych wagi te mogą być zmienne w czasie i zależne od poziomu dojrzałości technologii oraz stopnia jej akceptacji na lokalnym i globalnym rynku. Z przeprowadzonych badań podczas realizowanego projektu wygenerowały się wyniki, które pokazują kolejne etapy analizy wartości nieruchomości w podejściu mieszanym.

Etap I – analiza wartości rynkowej. Pierwszym etapem jest określenie wartości nieruchomości na podstawie standardowych cech rynkowych, takich jak: lokalizacja, otoczenie, dostępność komunikacyjna, powierzchnia nieruchomości gruntowej i jej kształt, powierzchnia części składowych nieruchomości (zabudowy, użytkowa, całkowita), kubatura budynku, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, funkcjonalność i przeznaczenie budynku, wiek, stan techniczny, standard użytkowy, itd.

Etap II – analiza wartości inwestycyjnej. W drugim etapie uwzględnia się wpływ innowacyjnych technologii na efektywność ekonomiczną nieruchomości. Analiza ta realizowana jest w podejściu dochodowym. Wartość inwestycyjną można obliczyć jako iloraz dochodu operacyjnego netto i stopy kapitalizacji. W przypadku budynków innowacyjnych zmiennymi wpływającymi na wartość dochodu są m.in.: wyższe czynsze wynikające z wyższego standardu budynku, niższe koszty eksploatacyjne wynikające z efektywności energetycznej oraz wyższa atrakcyjność inwestycyjna, która zaspokaja trendy: inwestycji budowlanych, środowiskowe i społeczne.

Etap III – analiza wartości odtworzeniowej. W przypadku budynków realizowanych w technologiach innowacyjnych konieczne jest określenie kosztu odtworzenia obiektu przy zastosowaniu przyjętej nowej technologii budowlanej. Wartość odtworzeniową można obliczyć jako koszt odtworzenia budynku w aktualnych cenach rynkowych lub inwestycyjnych z uwzględnieniem nowego podejścia do oszacowania zużycia technicznego, środowiskowego i funkcjonalnego budynku lub budowli.

INNOWACJE

TECHNOLOGICZNE W BUDOWNICTWIE, A WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI – NOWE ATRYBUTY I MODEL WYCENY

W przypadku budynków innowacyjnych konieczne jest uwzględnienie dodatkowych kosztów związanych z: nowymi technologiami materiałowymi, zaawansowanymi systemami zarządzania budynkiem i indywidualnymi kosztami projektowymi oraz kosztami zarządu i inspekcji eksperckiej.

Analiza wpływu nowych technologii wymaga rozszerzenia klasycznego modelu wyceny o dodatkowe zmienne opisujące poziom innowacyjności nieruchomości. Do najczęściej analizowanych atrybutów innowacyjnych należą: efektywność energetyczna budynku, zastosowanie odnawialnych źródeł energii, inteligentne systemy zarządzania budynkiem, wykorzystanie technologii BIM i Digital Twin oraz zastosowanie materiałów niskoemisyjnych.

W przypadku nieruchomości o wysokim stopniu innowacyjności istotne znaczenie ma również analiza ryzyka inwestycyjnego. Ryzyko to może wynikać z: niepewności technologicznej, braku danych rynkowych dotyczących podobnych obiektów oraz zmieniających się regulacji środowiskowych, inwestycyjnych i społecznych. W modelu analitycznym ryzyko to można uwzględnić poprzez współczynnik korekty:

$$V_{OST} = V_M \times (1 - r)$$

gdzie r – to współczynnik ryzyka technologicznego.

W przypadku nieruchomości innowacyjnych analiza wartości obejmuje prognozy zwykle w horyzoncie 5-10 letnie. Dla takiego okresu analizuje się wstecz trendy na rynku nieruchomości w postaci wolnorynkowych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych oraz 5-10 letnie prognozy przyszłych oddziaływań wpływających na m.in.: zmiany kosztów energii, zmiany regulacji klimatycznych, rozwój technologii budowlanych, oddziaływanie polityki klimatycznej UE, nowe wytyczne dyrektyw unijnych oraz oddziaływanie polityki społecznej. Zastosowanie podejścia mieszanego w wycenie nieruchomości zabudowanych budynkami realizowanymi w technologiach innowacyjnych jest uzasadnione zarówno z punktu widzenia podstaw prawnych, jak i metodologii wyceny nieruchomości określonej w standardach krajowych i międzynarodowych. Integracja podejścia porównawczego, dochodowego oraz kosztowego pozwala na bardziej kompleksową analizę wartości nieruchomości w sytuacji ograniczonej dostępności porównywalnych danych rynkowych oraz dynamicznych zmian prawnych, projektowych, technologicznych, wykonawczych i materiałowych w sektorze budownictwa. W najbliższych latach rozwój technologii budowlanych oraz zaostrzające się regulacje środowiskowe będą powodować konieczność dalszego rozwijania modeli analitycznych stosowanych w procesie wyceny nieruchomości innowacyjnych.



4. WYTYCZNE DLA NOWEGO MODELU WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie analizy literatury oraz dokumentów bankowych dotyczących ryzyk ESG oraz przeprowadzonych badań naukowych badanych inwestycji można wskazać kluczowe elementy nowego modelu wyceny.

INNOWACJE

TECHNOLOGICZNE W BUDOWNICTWIE, A WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI – NOWE ATRYBUTY I MODEL WYCENY

Rzeczoznawcy powinni uwzględniać w wycenach nieruchomości nowe cechy inwestycji tj. efektywność energetyczną budynku, emisję CO₂, zastosowanie materiałów ekologicznych, systemy smart building i ryzyka środowiskowe. Ponadto z przeprowadzonych analiz całych inwestycji budowlanych i na podstawie pojawiających się formularzy, które wymagają opinii eksperckiej rzeczoznawcy majątkowego w operatach szacunkowych powinny znajdować się informacje na temat dokumentów i wyników badawczych określających m.in.: zanieczyszczenie gleby na przedmiotowej wycenianej nieruchomości gruntowej i w sąsiedztwie, lokalizację inwestycji na terenach zagrożonych powodzią lub osuwania się terenu lub na terenach eksploatacji górniczej lub terenach poeksploatacyjnych kopalń, obecność materiałów niebezpiecznych w konstrukcji budynku lub budowli lub takich których emisyjność lub termoizolacja przekracza aktualne wytyczne środowiskowe oraz wpływ inwestycji na środowisko lokalne w szczególności zgodność lub niezgodność z nowymi trendami w budownictwie i wymaganiami społeczno-środowiskowymi, a co za tym idzie z dyrektywami unijnymi. Przebadane i oszacowane ryzyka wpływają coraz bardziej na: poziom akceptowalności zabezpieczenia kredytowego, czyli na wartości hipoteczne nieruchomości, wysokość wskaźnika LTV, stopę kapitalizacji stosowaną w wycenie, poziom ryzyka inwestycyjnego oraz na długoterminową trwałość ekonomiczną aktywów nieruchomościowych. Proponowany rozszerzony model porównawczy dla nowego modelu wycen jest poszerzony o wpływy czterech nowych zmiennych o największym oddziaływaniu na wartość nieruchomości tj. E – wpływ efektywności energetycznej, T – wpływ technologii smart, S – wpływ standardu środowiskowego oraz R – korekta ryzyka ESG.

5. PODSUMOWANIE

Transformacja technologiczna sektora budownictwa prowadzi do powstania nowych determinant wartości nieruchomości. W najbliższych latach kluczowe znaczenie będą miały: technologie smart, efektywność energetyczna, zarządzanie cyklem życia budynku i ocena ryzyk ESG. W konsekwencji tradycyjne modele wyceny nieruchomości powinny zostać rozszerzone o nowe zmienne opisujące poziom innowacyjności obiektu oraz jego wpływ na środowisko i koszty eksploatacyjne oraz powinny mieć bardziej rozbudowaną analizę rynku do oszacowania odpowiedniej wartości nieruchomości, co z kolei generuje powiększone schematy operatu szacunkowego, a co za tym idzie znacznie wyższe ceny za rozbudowane i interdyscyplinarne usługi rzeczoznawcy majątkowego.

Zastosowanie podejścia mieszanego w wycenie nieruchomości zabudowanych budynkami realizowanymi w technologiach innowacyjnych jest bardzo rozbudowane i uzasadnione zarówno z punktu widzenia podstaw prawnych, jak i metodologii wyceny nieruchomości określonej w standardach krajowych i międzynarodowych. Integracja podejścia porównawczego, dochodowego oraz kosztowego pozwala na bardziej kompleksową analizę wartości nieruchomości w sytuacji ograniczonej dostępności danych rynkowych oraz dynamicznych zmian technologicznych w sektorze budownictwa co pozwala na bardzo dobre oszacowanie w operatach poszukiwanych wartości.

W najbliższych latach rozwój technologii budowlanych oraz zaostrzające się regulacje środowiskowe będą powodować konieczność dalszego rozwijania modeli analitycznych stosowanych w procesie wyceny nieruchomości innowacyjnych.

INNOWACJE

TECHNOLOGICZNE W BUDOWNICTWIE, A WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI – NOWE ATRYBUTY I MODEL WYCENY



BIBLIOGRAFIA

- [1] Gwóźdź – Lasoń Monika (2025) New Market Attributes Influencing the Value of Real Estate with Aluminum-glass Structures in the Context of Current Construction Trends; Annals of Civil and Environmental Engineering ACEE, Tom 9, Wydanie 2025; 9(1), Str. 84-92, HSPI; Annals of Civil and Environmental Engineering ACEE; USA, DOI: 10.29328/journal.acee.1001085
- [2] Gwóźdź – Lasoń Monika (2025) Impact of Market and Construction Industry Innovations on Market, Replacement, and Investment Values of Real Estate, World Congress on Civil, Structural, and Environmental Engineering; London, March 10-11, 2025; <https://civilengineeringconference.com/speaker-details.php?speaker=dr.-monika-gwozdz-lason>
- [3] Gwóźdź – Lasoń Monika (2025) Model nieruchomości z uwzględnieniem nowych atrybutów mających wpływ na inwestycję budowlaną oraz na jej wartość rynkową i inwestycyjną w aspekcie dostępności aktualnych przepisów prawnych, współautorstwo monografii DYSKRECJONALNOŚĆ W PRZESTRZENI ADMINISTRACYJNEJ PUBLICZNEJ, Rozdział III, s. 267-288, WOLTER KLUWER Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Warszawa-Łódź 2025, ISSN 1897-4392, ISBN 978-83-8390-988-2, e-ISBN 978-83-8331-821-9.
- [4] Gwóźdź - Lasoń Monika, 2025 Wpływ Innowacji Sektora Budowlanego na Wartość Rynkową i Inwestycyjną Nieruchomości (2020–2025), Nieruchomość nr 2 (4) 2025 CZASOPISMO ŚSRM ŚLĄSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH IM. ANDRZEJA KALUSA, str. 08-10; ISSN 2957-1782 <https://www.srm.com.pl/wydania/nieruchomosc-nr-4-2-2025.html>
- [5] Gwóźdź-Lasoń, M. (2022) Approach and Method of Valuation of the Market Value of a Building Intended for Renovation or Modernization. Materiały Budowlane, 11/2022, 70–73; DOI: 10.15199/33.2022.11.15; ISSN: 0137-2971 Publisher: PZITB.
- [6] Sayce, S., Sundberg, A., Clements, B. (2021) Property Appraisal and Sustainable Development; Routledge, London. ISBN: 978-0367194564
- [7] Lorenz, D., Lützkendorf, T. (2020) Sustainability and Property Valuation: Systematic Literature Review. Journal of Property Investment & Finance, 38(3). DOI: 10.1108/JPIF-09-2019-0120; ISSN: 1463-578X
- [8] Wilkinson, S., Reed, R. (2021) Green Buildings and Property Value. Energy and Buildings, 231. DOI: 10.1016/j.enbuild.2020.110571, ISSN: 0378-7788
- [9] Fuerst, F., McAllister, P. (2021) The Impact of Energy Efficiency on Property Value; Journal of Sustainable Real Estate, 13(1); ISSN: 1949-8276
- [10] Kok, N., Jennen, M. (2020) The Value of Energy Efficiency in Commercial Real Estate. Journal of Real Estate Finance and Economics DOI: 10.1007/s11146-019-09717-0, ISSN: 0895-5638
- [11] Pivo, G., Fisher, J. (2022) Responsible Property Investment and ESG Performance. Real Estate Economics, 50(2) DOI: 10.1111/1540-6229.12347; ISSN: 1080-8620
- [12] Standardy wyceny; International Valuation Standards 2021; International Valuation Standards Council (IVSC), London. ISBN: 978-0-9931513-9-9
- [13] European Valuation Standards (EVS 2020) TEGoVA – The European Group of Valuers' Associations. ISBN: 978-9083114306
- [14] Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych
- [15] Sayce, S., Sundberg, A., & Clements, B. (2021). Property Appraisal and Sustainable Development. Routledge.
- [16] Lorenz, D., & Lützkendorf, T. (2020). Sustainability and Property Valuation. Journal of Property Investment & Finance.
- [17] Pivo, G., & Fisher, J. (2022). Responsible Property Investment and ESG Performance. Real Estate Economics.

O SAMORZĄDZIE ZAWODOWYM

Autor analizy: Małgorzata Uhruska

**OPINIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
W BADANIU ANKIETOWYM**



ANKIETA

W ostatnim czasie w środowisku rzeczoznawców majątkowych coraz częściej powraca temat powołania samorządu zawodowego. Dyskusja ta budzi zrozumiałe emocje, ponieważ dotyczy fundamentalnych kwestii związanych z wykonywaniem zawodu – jego przyszłości, zakresu odpowiedzialności oraz pozycji na rynku.



Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) na swojej stronie internetowej udostępniła materiały, które w sposób wyważony prezentują argumenty, obawy oraz potencjalne konsekwencje zarówno podjęcia działań zmierzających do utworzenia samorządu, jak i pozostawienia obecnego modelu funkcjonowania środowiska. Materiały te nie wyrażają jednoznacznego stanowiska „za” lub „przeciw”, lecz mają na celu uporządkowanie aktualnego stanu wiedzy oraz stworzenie przestrzeni do dalszej, merytorycznej refleksji.

O SAMORZĄDZIE ZAWODOWYM

OPINIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W BADANIU ANKIETOWYM

Przedstawiciele władz PFSRM zachęcają do zbierania opinii na poziomie lokalnych stowarzyszeń, aby możliwe było rozpoznanie nastrojów i oczekiwań środowiska. Zebrane w ten sposób informacje mogą stanowić istotną podstawę do podejmowania decyzji podczas obrad Rady Krajowej PFSRM, w szczególności w zakresie kierunków i skali ewentualnych dalszych działań.

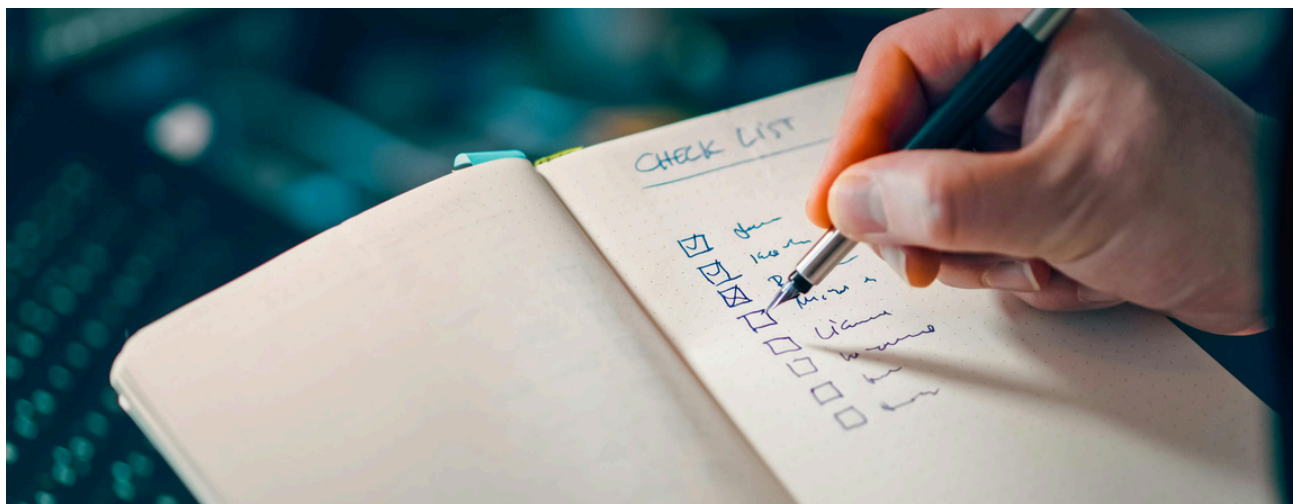
Zainspirowani inicjatywą Federacji, w dniu 9 marca skierowaliśmy do naszych Członków krótką, anonimową ankietę elektroniczną, zawierającą dwa pytania:

- 1. Czy środowisko rzeczoznawców majątkowych powinno rozpocząć prace nad powołaniem samorządu zawodowego?**
- 2. Czy obecny model funkcjonowania zawodu (bez samorządu) jest wystarczający na najbliższe lata?**

Respondenci zostali również poproszeni o krótki komentarz uzasadniający udzielone odpowiedzi.

W badaniu wzięło udział 12 rzeczoznawców.

Tak niewielka liczba odpowiedzi nie pozwala na formułowanie wiążących wniosków dotyczących zasadności tworzenia samorządu zawodowego ani rezygnacji z takich działań, może jednak przybliżyć głosy pojawiające się w dyskusji i stanowić punkt wyjścia do dalszej refleksji nad poziomem zaangażowania środowiska w sprawy związane z organizacją i przyszłością zawodu.



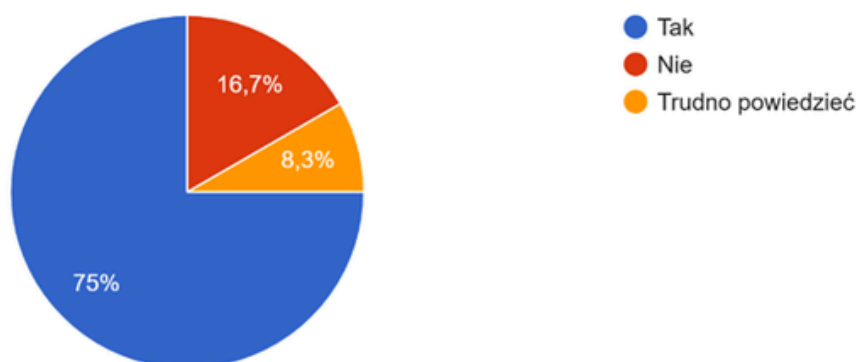
O SAMORZĄDZIE ZAWODOWYM

OPINIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W BADANIU ANKIETOWYM

Poniżej przedstawiono odpowiedzi na pytania wraz z podsumowaniem komentarzy udzielonych przez respondentów.

1. Czy środowisko rzeczoznawców majątkowych powinno rozpocząć prace nad powołaniem samorządu zawodowego?

12 odpowiedzi



Wśród zwolenników powołania samorządu zawodowego wyraźnie podkreślano potrzebę dalszych prac analitycznych, które pozwolą rzetelnie ocenić zarówno potencjalne korzyści, jak i koszty jego utworzenia. Zwracano uwagę, że bez szczegółowych danych trudno dziś w pełni uczestniczyć w merytorycznej dyskusji nad przyszłością zawodu. Część respondentów wskazywała również, że w dłuższej perspektywie trudno wyobrazić sobie dalsze funkcjonowanie zawodu bez samorządu, postrzegając go jako naturalny kierunek rozwoju i wzmocnienia pozycji rzeczoznawców majątkowych.

Do najczęściej przywoływanych argumentów „za” należały:

- wzmocnienie ochrony interesu publicznego – poprzez skuteczniejszy nadzór nad jakością operatów szacunkowych oraz sprawniejsze mechanizmy odpowiedzialności zawodowej;
- podniesienie standardów zawodowych – w tym możliwość tworzenia i egzekwowania standardów wyceny oraz systemowego doskonalenia zawodowego przez samo środowisko;
- zwiększenie samorządności środowiska – uniezależnienie od administracji rządowej oraz przejęcie części kompetencji regulacyjnych;
- silniejsza reprezentacja zewnętrzna – w relacjach z administracją publiczną oraz innymi zawodami regulowanymi, np. budownictwem, geodezją, architekturą czy prawem;
- zrównanie pozycji ustrojowej z innymi zawodami zaufania publicznego, które funkcjonują w oparciu o samorzady zawodowe;

O SAMORZĄDZIE ZAWODOWYM

OPINIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W BADANIU ANKIETOWYM

- lepsza ochrona interesów rzeczoznawców – m.in. poprzez ujednoczenie zasad ubezpieczenia, przeciwdziałanie nieuczciwej konkurencji oraz egzekwowanie zasad etyki zawodowej.

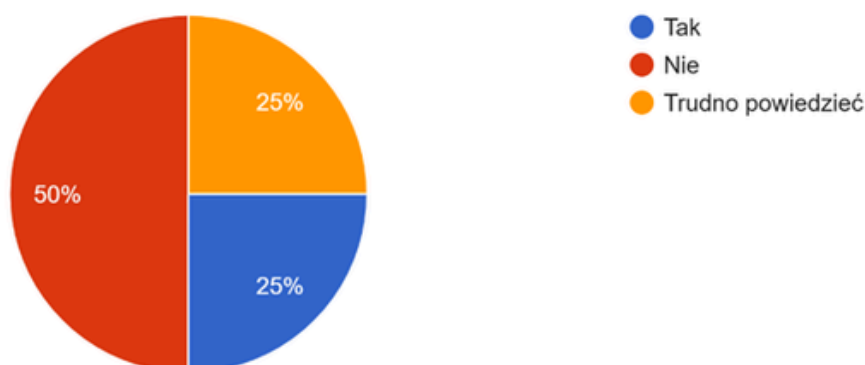
Zwracano także uwagę, że samorząd mógłby stanowić bardziej efektywną formę organizacji środowiska niż obecny model oparty na federacji i licznych, rozproszonych stowarzyszeniach, a także zapewnić silniejszą pozycję w dialogu z instytucjami publicznymi i uczestnikami rynku. Jednocześnie część zwolenników dostrzegała ryzyko wzrostu kosztów wykonywania zawodu, podkreślając, że ewentualne dodatkowe obciążenia finansowe mogłyby wpłynąć na opłacalność pracy, zwłaszcza dla osób o mniejszej skali działalności.

Wśród głosów sceptycznych pojawiły się następujące obawy:

- samorząd może przybrać charakter bardziej restrykcyjny niż wspierający dla rzeczoznawców majątkowych;
- potencjalny wzrost kosztów funkcjonowania, w tym znaczące podwyższenie składek członkowskich, przy jednoczesnym uwzględnieniu, że środowisko już ponosi koszty utrzymania istniejących struktur;
- porównania do innych samorządów zawodowych mogą być nieadekwatne, a poziom składek powinien wynikać z rzeczywistych potrzeb środowiska.

2. Czy obecny model funkcjonowania zawodu (bez samorządu) jest w Pani/Pana ocenie wystarczający na najbliższe lata?

12 odpowiedzi



W odpowiedziach na pytanie o wystarczalność obecnego modelu funkcjonowania zawodu bez samorządu można wyróżnić trzy główne kierunki odpowiedzi:

O SAMORZĄDZIE ZAWODOWYM

OPINIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W BADANIU ANKIETOWYM

1. Obecny model może funkcjonować w najbliższych latach, tj. przede wszystkim do czasu wprowadzenia nowych rozwiązań.
2. Ograniczenia obecnego modelu – rozproszenie środowiska, brak jednego, legitymizowanego głosu w kontaktach z administracją i instytucjami, nierówności w konkurencji rynkowej, nieskuteczny nadzór nad standardami zawodowymi i etyką oraz niewystarczające przygotowanie do zawodu. Respondenci podkreślali, że powołanie samorządu mogłoby umożliwić urealnienie stawek, wzmocnienie pozycji zawodowej oraz efektywniejszą reprezentację środowiska.
3. Niezdecydowani – wskazywano niepewność co do skuteczności samorządu w specyfice zawodu, obawy o brak aktywności członków w strukturach lokalnych oraz potrzebę dalszej analizy potencjalnych korzyści i kosztów przed podjęciem ostatecznej decyzji.

Nie odnotowano żadnej odpowiedzi wskazującej na to, że obecna forma funkcjonowania zawodu jest w pełni wystarczająca i nie wymaga żadnych zmian.

Jak wynika z przedstawionych wyników, w ankietach nie wyłania się jednoznaczny głos sprzeciwu. Argumentacja osób sceptycznych koncentruje się przede wszystkim na obawach związanych z nadmiernymi obciążeniami finansowymi lub ryzykiem zbyt dużej ingerencji w wykonywanie zawodu, a nie na odrzuceniu samej idei zmian. Zwolennicy wskazują szereg działań, które mogłyby stanowić remedium na obecne bolączki zawodu. Jednak w świetle braku konkretnych propozycji dotyczących ustanowienia samorządu zawodowego pozostają one na razie wyłącznie oczekiwaniami środowiska, wyrażającymi nadzieje na realne zmiany w przyszłości.

Obecnie, stojąc u progu poszukiwania konkretnych rozwiązań, trudno jednoznacznie stwierdzić, czy wprowadzenie samorządu rozwieje lub potwierdzi te obawy i oczekiwania. Kolejnym niezbędnym krokiem w dyskusji powinno być systematyczne badanie oraz opracowanie możliwych rozwiązań organizacyjnych, prawnych i finansowych, które pozwolą przejść do głębszych analiz i podejmowania bardziej wiążących decyzji.

Podczas ostatniej Rady Krajowej PFSRM (26–27 marca) prezentowane były opinie pochodzące z lokalnych stowarzyszeń. W oparciu o nie Rada Krajowa podjęła decyzję o kontynuowaniu działań mających na celu wypracowanie rozwiązań umożliwiających wprowadzenie zmian w organizacji zawodu. Rozwiązania te będą przedmiotem dalszych dyskusji i decyzji środowiskowych.

Informacje nasze szkolenia

2026
marzec

“PRAKTYCZNA ANALIZA PRZYKŁADÓW OPINII SĄDOWYCH I OPERATÓW DLA PODMIOTÓW PUBLICZNYCH, DOTYCZĄCYCH RÓŻNYCH CELÓW I PRZEDMIOTÓW WYCENY”

PODSUMOWANIE SZKOLENIA

W dniu 27 marca 2026 r. nasze Stowarzyszenie zorganizowało kolejne szkolenie w formule on-line pt. „Praktyczna analiza przykładów opinii sądowych i operatów dla podmiotów publicznych, dotyczących różnych celów i przedmiotów wyceny”, które zostało przeprowadzone przez Katarzynę Żebrowską – doświadczoną rzeczoznawczynię majątkową oraz biegłą sądową z wieloletnią praktyką zawodową. Prowadząca jest absolwentką prawa i administracji Uniwersytetu Wrocławskiego oraz studiów podyplomowych z zakresu wyceny nieruchomości organizowanych przez Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej, a także członkiem organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

Podczas szkolenia przedstawiono liczne przykłady opinii sporządzanych dla potrzeb postępowań sądowych oraz dla podmiotów publicznych, co pozwoliło uczestnikom zapoznać się z rzeczywistymi problemami pojawiającymi się w praktyce zawodowej rzeczoznawcy majątkowego. Omówiono zagadnienia związane z doбором podejścia i metody wyceny w sytuacjach niestandardowych, w szczególności w przypadku ograniczonej liczby transakcji porównawczych lub specyficznego charakteru nieruchomości.



Informacje nasze szkolenia

2026
marzec

“PRAKTYCZNA ANALIZA PRZYKŁADÓW OPINII SĄDOWYCH I OPERATÓW DLA PODMIOTÓW PUBLICZNYCH, DOTYCZĄCYCH RÓŻNYCH CELÓW I PRZEDMIOTÓW WYCENY”

Prowadząca zaprezentowała także przykłady interpretacji przepisów prawa oraz orzecznictwa sądowego wpływających na sposób określania wartości nieruchomości, m.in. w kontekście zmian planistycznych, aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego czy ustalania odszkodowań. Szczególnie cenne było przedstawienie realnych studiów przypadków, pokazujących jak uzasadniać przyjęte założenia oraz w jaki sposób bronić sporządzonej opinii w toku postępowania.

Szkolenie koncentrowało się na praktycznych aspektach pracy rzeczoznawcy majątkowego, wskazując najczęściej pojawiające się obszary ryzyka oraz sposoby ich identyfikowania i opisywania w operacie szacunkowym. Uczestnicy mieli możliwość zapoznania się z przykładami argumentacji stosowanej w postępowaniach administracyjnych i sądowych, co stanowi istotne wsparcie w codziennej pracy zawodowej.

Dużą wartością szkolenia było przedstawienie konkretnych przykładów problemów interpretacyjnych wynikających z niejednorodnego orzecznictwa oraz zmieniających się regulacji prawnych, co pozwala lepiej przygotować się do sporządzania opinii w sprawach skomplikowanych i niestandardowych. Prowadząca podkreślała znaczenie logicznego uzasadniania przyjętych rozwiązań oraz spójności pomiędzy analizą rynku a wnioskami końcowymi operatu.

Szkolenie miało wyraźnie praktyczny charakter i stanowiło cenne źródło wiedzy dla rzeczoznawców majątkowych sporządzających opinie dla sądów, organów administracji publicznej oraz instytucji finansowych. Przekazane doświadczenia oraz omówione przykłady z praktyki zawodowej prowadzącej pozwoliły uczestnikom poszerzyć warsztat pracy i zwiększyć bezpieczeństwo zawodowe przy sporządzaniu operatów szacunkowych.



Wydawca:

Małopolskie Stowarzyszenie
Rzecznawców Majątkowych
ul. Królewska 1, 30-045 Kraków
e-mail: msrm@msrm.org.pl
tel. 799 083 581

Redakcja, korekta:

Katarzyna Ruppert-Grembowska
oraz członkowie Zarządu MSRM

Redakcja, opracowanie graficzne:
Małgorzata Zender

Czasopismo zostało opracowane
w oparciu o licencję programu CANVA

ISSN 2956-4883