

Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu  
Wydział Prawa i Administracji

*Bartosz Działak*

ROZPRAWA DOKTORSKA

*Wycena nieruchomości dokonywana przez rzeczoznawców majątkowych a wycena  
nieruchomości dokonywana przez systemy teleinformatyczne*

Praca doktorska napisana  
pod kierunkiem naukowym  
Prof. dra hab. *Marka Szewczyka*  
w Zakładzie Prawa Administracyjnego i Nauki  
o Administracji

Poznań 2023



*Pragnę złożyć serdeczne podziękowania moim Rodzicom – Annie i Piotrowi Działak za danie szansy studiowania, wiarę w moje możliwości oraz motywację na każdym etapie nauki.*



Spis treści .....	6
Spis wykresów .....	9
Spis diagramów .....	9
Spis tabel .....	9
Wykaz skrótów .....	10

## Spis Treści

<b>Wstęp</b> .....	20
<b>Rozdział 1. Zagadnienia wprowadzające – <i>spiritus movens</i></b> .....	23
<b>Rozdział 2. Wycena nieruchomości w wybranych państwach</b> .....	45
2. Wprowadzenie .....	45
2.1. Wycena nieruchomości w Rzeczypospolitej Polskiej .....	46
2.1.1. Wprowadzenie .....	46
2.1.2. Regulacje prawne wyceny nieruchomości w Rzeczypospolitej Polskiej .....	47
2.1.3. Regulacje pozaprawne wyceny nieruchomości w Rzeczypospolitej Polskiej .....	59
2.1.4. Wnioski cząstkowe .....	65
2.2. Wycena nieruchomości w Republice Federalnej Niemiec .....	68
2.2.1. Wprowadzenie .....	68
2.2.2. Komitet Ekspertów .....	70
2.2.3. Publicznie powołani i zaprzysiężeni eksperci ds. wyceny nieruchomości .....	74
2.2.4. Wnioski cząstkowe .....	80
2.3. Wycena nieruchomości w Stanach Zjednoczonych Ameryki .....	81
2.3.1. Wprowadzenie .....	81
2.3.2. Wycena dokonywana w przypadku transakcji powiązanych z rządem federalnym .....	84
2.3.3. Wycena dokonywana w przypadku transakcji niepowiązanych z rządem federalnym .....	89
2.3.4. Wnioski cząstkowe .....	94
2.4. Wycena nieruchomości w Republice Francuskiej .....	95
2.4.1. Wprowadzenie .....	95
2.4.2. Wycena nieruchomości w Republice Francuskiej – Biegły Rzecznawca Majątkowy .....	102
2.4.3. Wnioski cząstkowe .....	112

2.5.	Wycena nieruchomości w Zjednoczonym Królestwie Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej .....	113
2.5.1.	Wprowadzenie .....	113
2.5.2.	Wycena nieruchomości w Zjednoczonym Królestwie Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej – Biegły Geodeta .....	115
2.5.3.	Etyka zawodu Biegłego Geodety w Zjednoczonym Królestwie Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej .....	130
2.5.4.	Standardy Wyceny w Zjednoczonym Królestwie Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej .....	133
2.5.5.	Wnioski cząstkowe.....	136
	<b>Rozdział 3. Regulacje pozaprawne wyceny nieruchomości .....</b>	<b>137</b>
3.	Wprowadzenie .....	137
3.1.	IVSC – Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny .....	138
3.2.	IESC – Międzynarodowa Koalicja Standarów Etyki .....	144
3.3.	ASA – Amerykańskie Towarzystwa Rzeczoznawców .....	149
3.4.	TEGoVA – Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzeczoznawców .....	155
3.5.	Zautomatyzowane modele wyceny nieruchomości – ogólna charakterystyka .....	159
3.5.1.	Stosowanie zautomatyzowanych modeli wyceny nieruchomości .....	163
3.5.2.	Wady i zalety zautomatyzowanych modeli wyceny nieruchomości .....	166
	<b>Rozdział 4. Automatyczna Wycenia Nieruchomości przy wykorzystaniu informacji o nieruchomościach zawartych w publicznych bazach danych ...</b>	<b>170</b>
4.	Wprowadzenie .....	170
4.1.	Publiczne bazy danych zawierające informacje o nieruchomościach ...	173
4.1.1.	Ewidencja gruntów i budynków – ogólna charakterystyka ....	173
4.1.1.1.	Ewidencja gruntów .....	189
4.1.1.2.	Ewidencja budynków .....	198
4.1.1.3.	Ewidencja lokali .....	204
4.1.2.	Państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny – ogólna charakterystyka .....	206

4.1.2.1.	Państwowy rejestr granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju .....	212
4.1.2.2.	Państwowy Rejestr Podstawowych Osnów Geodezyjnych, Grawimetrycznych i Magnetycznych .....	216
4.1.3.	Formy ochrony zabytków – ogólna charakterystyka .....	218
4.1.3.1.	Rejestr zabytków .....	221
4.1.3.2.	Uznanie za pomnik historii .....	224
4.1.3.3.	Utworzenie parku kulturowego .....	226
4.1.4.	Ewidencyjna sieć uzbrojenia terenu – GESUT .....	230
4.1.5.	Krajowy rejestr urzędowy podziału terytorialnego kraju (TERYT) – ogólna charakterystyka .....	232
4.1.5.1.	System identyfikatorów i nazw jednostek podziału terytorialnego (TERC) .....	234
4.1.5.2.	System identyfikatorów i nazw miejscowości (SIMC) .....	236
4.1.5.3.	System identyfikacji adresowej ulic, nieruchomości, budynków i mieszkań (NOBC) ...	239
4.1.5.4.	Centralny katalog ulic (ULIC) .....	240
4.1.6.	Księgi Wieczyste – ogólna charakterystyka .....	243
4.1.6.1.	Informacje zawarte w dziale I księgi wieczystej ...	245
4.1.6.2.	Informacje zawarte w dziale II księgi wieczystej ...	254
4.1.6.3.	Informacje zawarte w dziale III księgi wieczystej ..	259
4.1.6.4.	Informacje zawarte w dziale IV księgi wieczystej .	260
4.1.7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego .....	262
4.1.8.	Obszarowe formy ochrony przyrody .....	269
4.1.9.	Rejestr cen nieruchomości .....	274
4.2.	Wnioski cząstkowe .....	276
	<b>Zakończenie</b> .....	285
	<b>Wykaz źródeł</b> .....	287

## Spis wykresów

1. Wykres nr 1 – Normy regulujące wycenę nieruchomości w Rzeczypospolitej Polskiej .....	46
2. Wykres nr 2 – Normy pozaprawne regulujące wycenę nieruchomości w Rzeczypospolitej Polskiej .....	60
3. Wykres nr 3 – Struktura wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego w USA .....	83
4. Wykres nr 4 – Struktura wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Republice Francuskiej .....	101
5. Wykres nr 5 – Publiczne bazy danych zawierające informacje o nieruchomościach występujące w Rzeczypospolitej Polskiej .....	172
6. Wykres nr 6 – Bazy danych wchodzące w skład państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego .....	210

## Spis diagramów

1. Diagram nr 1 – Powiązania występujące między siedmioma wymogami wpływającymi na wiarygodność SI .....	40
2. Diagram nr 2 – Struktura państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego .....	209
3. Diagram nr 3 – Schemat AVM .....	277

## Spis tabel

1. Tabela nr 1 – Zastosowanie Automatycznego Modelu Wyceny .....	163
2. Tabela nr 2 – Wady i zalety Automatycznego Modelu Wyceny .....	167
3. Tabela nr 3 - Liczba jednostek podziału terytorialnego kraju .....	215

## Wykaz skrótów

### Polskie akty prawne

- d.e.g.i.d.** Dekret z dnia 2 lutego 1955 r. o ewidencji gruntów i budynków, Dz.U. Nr 6 z dnia 15 lutego 1955 r. poz. 32
- d.k.g.i.b.** Dekret z dnia 24 września 1947 r. o katastrze gruntowym i budynkowym, Dz.U. Nr 61 z dnia 28 września 1947 r. poz. 344
- k.c.** Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, t.j. Dz.U. 2020 poz. 1740 ze zm.
- k.p.a.** Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, t.j. Dz.U. 2021 poz.735
- k.w.h.** Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. 1982 Nr 19 poz. 147
- Konstytucja RP** Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483 ze zm.
- p.p.s.a.** Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, t.j. Dz.U. 2022 poz. 329
- r.c.i.k.w.** Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, Dz.U. 2013 poz. 1407
- r.e.g.i.b.** Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, Dz.U. 2017 poz. 2101

- r.e.g.i.b.2021.** Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, Dz.U. 2021 poz. 1390
- r.e.m.u.a.** Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 9 stycznia 2012 r. w sprawie ewidencji miejscowości, ulic i adresów, Dz.U. 2012 poz. 125
- r.g.e.s.u.t.** Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 21 października 2015 r. w sprawie powiatowej bazy GESUT i krajowej bazy GESUT, Dz.U. 2015 poz. 1938
- r.g.k.g.** Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów, Dz.U. 2012 poz. 1246
- r.k.ś.t.** Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 3 października 2016 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych, Dz.U. 2016 poz. 1864
- r.k.w.h.** Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, Dz.U. 2016 poz. 312
- r.m.p.z.p.** Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1587
- r.o.p.** Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 11 września 2012 r. w sprawie centralnego rejestru form ochrony przyrody, Dz.U. 2012 poz. 1080

- r.o.r.z.** Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz krajowego wykazu zabytków skradzionych lub wywiezionych za granicę niezgodnie z prawem, t.j. Dz.U. 2021 poz. 56
- r.p.k.o.b.** Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, Dz.U. 2002 nr 18 poz. 170
- r.p.r.g.** Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia z dnia 16 lipca 2021 r. w sprawie państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju, Dz.U. 2021 poz. 1373
- r.p.r.n.g.** Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 14 lutego 2012 r. w sprawie państwowego rejestru nazw geograficznych, Dz.U. 2012 poz. 309
- r.p.z.g.k.** Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 5 września 2013 r. w sprawie organizacji i trybu prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, Dz.U. 2013 poz. 1183
- r.p.z.g.k.2021** Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 2 kwietnia 2021 r. w sprawie organizacji i trybu prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, Dz.U. 2021 poz. 820
- r.t.e.r.y.t.** Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad prowadzenia, stosowania i udostępniania krajowego rejestru

urzędowego podziału terytorialnego kraju oraz związanych z tym obowiązków organów administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego, Dz.U. 1998 nr 157 poz. 1031

- r.u.g.n.** Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, t.j. Dz.U. 2014 poz. 2006
- r.w.n.** Rozporządzenie z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, t.j. Dz.U. 2004 poz. 555
- r.w.t.b.** Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690
- u.g.n.** Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz.U. 1997 r. poz. 1899
- u.g.w.s.w.** Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. o gwarancjach wolności sumienia i wyznania, Dz.U. 1989 nr 29 poz. 155
- u.n.m.o.** Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, t.j. Dz.U. 2003 nr 166 poz. 1612
- u.o.p.** Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, Dz.U. 2004 Nr 92 poz. 880
- u.o.r.** Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, t.j. Dz.U. 2015 r. poz. 485

<b>u.o.z.</b>	Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, t.j. Dz.U. 2021 poz. 710
<b>u.p.b.</b>	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1333
<b>u.p.g.i.k.</b>	Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, Dz.U. 1989 nr 30 poz. 163
<b>u.p.i.z.p.</b>	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503
<b>u.p.s.</b>	Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, Dz.U. 1982 nr 30 poz. 210
<b>u.s.g.</b>	Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, Dz.U. 1990 nr 16 poz. 95
<b>u.s.m.</b>	Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27
<b>u.s.p.</b>	Ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym, Dz.U. 1998 nr 91 poz. 578
<b>u.s.s.</b>	Ustawa z dnia 27 kwietnia 2006 r. o spółdzielniach socjalnych, Dz.U. 2006 nr 94 poz. 65
<b>u.s.w.</b>	Ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa, Dz.U. 1998 nr 91 poz. 576
<b>u.stat.p.</b>	Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej, Dz.U. 1995 nr 88 poz. 439
<b>u.w.l.</b>	Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.

**z.z.m.p.** Ustawa z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym, Dz.U. 2016 poz. 2259

## **Inne akty prawne**

**BauGB** Niemiecki Kodeks Budowlany z dnia 23 czerwca 1960 w wersji obwieszczenia z dnia 3 listopada 2017 r., BGBl. I s. 3634

**EKDA** Europejski Kodeks Dobrej Praktyki Administracyjnej przyjęty przez Parlament Europejski w dniu 6 września 2001 roku

**GewO** Niemiecki Kodeks Przemysłowy z dnia 26 czerwca 1869 roku

**IHKG** Ustawa o tymczasowym uregulowaniu prawa izb gospodarczo-przemysłowych z dnia 18 grudnia 1956 roku

**KPPUE** Karta Praw Podstawowych Unii Europejskiej, Dz.Urz.UE 2016 C 202

**NRW – GAVO NRW** Rozporządzenie w sprawie Komitetów Ekspertów ds. Wartości Nieruchomości z 23 marca 2004 roku w nowym brzmieniu z dnia 23 września 2004 r., BGBl. I, s. 2414

## Inne skróty

<b>AQB</b>	Rada ds. Kwalifikacji Rzeczoznawcy w ramach Fundacji Wyceny utworzona w USA
<b>art.</b>	Artykuł
<b>ASA</b>	Amerykańskie Towarzystwo Rzeczoznawców – <i>American Society of Appraisers</i>
<b>ASB</b>	Rada Standardów Wyceny w ramach Fundacji Wyceny utworzona w USA
<b>ASFMRA</b>	Amerykańskie Stowarzyszenie Zarządców Gospodarstw Rolnych i Rzeczoznawców – <i>American Society of Farm Managers and Rural Appraisers</i>
<b>AssocRICS</b>	Członek Stowarzyszony RICS
<b>AVM</b>	Automatyczny Model Wyceny – <i>Automatic Valuation System</i>
<b>CRFOP</b>	Centralny rejestr form ochrony przyrody
<b>EGiB</b>	Ewidencja gruntów i budynków
<b>EKW</b>	Elektroniczna Księga Wieczysta
<b>ETPC</b>	Europejski Trybunał Praw Człowieka
<b>EVS albo Blue Book</b>	Europejskich Standardów Wyceny – <i>European Valuation Standards 2020</i>
<b>FW</b>	Fundacja wyceny w USA
<b>GESUT</b>	Geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu

<b>IES</b>	Międzynarodowe Standardy Etyczne 2021 – <i>International Ethics Standards 2021</i>
<b>IESC</b>	Międzynarodowa Koalicja Standarów Etyki – <i>International Ethics Standards Coalition</i>
<b>IHK</b>	Izba Przemysłowo-Handlowa w Republice Federalnej Niemiec
<b>ISA</b>	Międzynarodowe Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych – <i>International Society of Appraisers</i>
<b>IVS</b>	Międzynarodowych Standardów Wyceny – <i>International Valuation Standards</i>
<b>IVSC</b>	Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny – <i>The International Valuation Standards Council</i>
<b>KERM</b>	Kodeks Etyki Zawodowej Rzecznawców Majątkowych
<b>KŚT</b>	Klasyfikacji Środków Trwałych
<b>KW</b>	Księga Wieczysta
<b>lit.</b>	Litera
<b>MBREA</b>	Stowarzyszenie Profesjonalistów Wyceny – <i>Massachusetts Board of Real Estate Appraisers</i>
<b>MPR</b>	Miejskowy Plan Rewitalizacji
<b>MPZP</b>	Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
<b>MRICS</b>	Członek Dyplomowany RICS
<b>NCPAC</b>	Koalicja Profesjonalnych Rzecznawców Karoliny Północnej – <i>North Carolina Professional Appraisers Coalition</i>

<b>NOBC</b>	System Identyfikacji Adresowej Ulic, Nieruchomości, Budynków i Mieszkań
<b>NSA</b>	Naczelny Sąd Administracyjny
<b>PFSRM</b>	Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
<b>PKOB</b>	Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych
<b>pkt</b>	Punkt
<b>PRG</b>	Państwowy rejestr granic i jednostek podziałów terytorialnych kraju
<b>PRNG</b>	Państwowy rejestr nazw geograficznych
<b>PRPOG</b>	Państwowy Rejestr Podstawowych Osnów Geodezyjnych, Grawimetrycznych i Magnetycznych
<b>RCN</b>	Rejestr cen nieruchomości
<b>RICS</b> albo <b>Królewska Instytucja Dyplomowanych Geodetów</b>	<i>The Royal Institution of Chartered Surveyors</i>
<b>SIMC</b>	System Identyfikatorów i Nazw Miejscowości
<b>SI</b>	Sztuczna inteligencja
<b>SN</b>	Sąd Najwyższy
<b>SO</b>	Sąd Okręgowy
<b>TEGoVA</b>	Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych – <i>European Group of Valuers Associations</i>

<b>TERC</b>	System Identyfikatorów i Nazw Jednostek Podziału Terytorialnego
<b>TERYT</b>	Krajowy rejestr urzędowego podziału terytorialnego kraju
<b>USPAP</b>	Komitet ds. Jednolitych Standardów Praktyki Oceny Zawodowej w USA
<b>WSA</b>	Wojewódzki Sąd Administracyjny

## Wstęp

Przedmiotem niniejszej rozprawy doktorskiej jest problematyka „wyceny nieruchomości”<sup>1</sup> dokonywana przez rzeczoznawców majątkowych – osoby fizyczne posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie przepisów działu V u.g.n.

Badania przeprowadzone w pracy zostały skoncentrowane na dwóch aspektach: Aspekt pierwszy – analiza norm postępowania w: Rzeczypospolitej Polskiej; Republice Federalnej Niemiec; Stanach Zjednoczonych Ameryki; Republice Francuskiej; Zjednoczonym Królestwie Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej. Badania pozwolą stwierdzić gdzie i jakie regulacje są najbardziej efektywne. Analiza norm postępowania pozwoli wskazać, czy obecne regulacje są regulacjami kompleksowymi, dającymi poczucie profesjonalizmu, bezpieczeństwa i zaufania dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego oraz do efektów jego pracy. Badania umożliwią ustalenie czy przenikające się wzajemnie systemy norm prawnych oraz norm pozaprawnych są najlepszym rozwiązaniem. Aspekt drugi – przegląd baz danych zawierających informacje o nieruchomościach prowadzonych przez podmioty wykonujące zadania z zakresu administracji publicznej. Przegląd baz danych zawierających informacje o nieruchomościach pozwoli uwidocznić, jaką ilością danych dysponują podmioty wykonujące zadania z zakresu administracji publicznej oraz stwierdzić czy na ich podstawie, można przy wykorzystaniu systemów sztucznej inteligencji stworzyć rozwiązania do automatycznej wyceny nieruchomości.

Praca składa się ze wstępu, czterech rozdziałów i zakończenia. Pierwszy rozdział, został poświęcony „zagadnieniom wprowadzającym” – w części tej omówiono *spiritus movens* niniejszej dysertacji. Przybliżono zagadnienia: „szybkości postępowania”, „prostoty postępowania”, „prawdy obiektywnej”, „pogłębiania zaufania do organów administracji publicznej oraz sądów administracyjnych”, „sztucznej inteligencji”. Drugi rozdział, przedstawia sytuację normatywną wyceny nieruchomości w wybranych

---

<sup>1</sup>Zgodnie z art. 4 pkt 6 oraz art. 4 pkt 6a u.g.n. „wycena nieruchomości polega na określeniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości”.

państwach, w: Rzeczypospolitej Polskiej; Republice Federalnej Niemiec; Stanach Zjednoczonych Ameryki; Republice Francuskiej oraz Zjednoczonym Królestwie Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej. Trzeci rozdział, przedstawia regulacje pozaprawne związane z wyceną nieruchomości. W tej części opisano unormowania wprowadzone przez międzynarodowe organizacje zajmujące się wyceną nieruchomości, tj.: Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny; Międzynarodową Koalicję Standarów Etyki; Amerykańskie Towarzystwo Rzecznawców; Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzecznawców. Czwarty rozdział, przedstawia bazy danych zawierające informacje o nieruchomościach prowadzone przez podmioty wykonujące zadania z zakresu administracji publicznej. Na podstawie rozważań zawartych w tej części zostanie ustalone czy stworzenie programu do automatycznej wyceny nieruchomości w Rzeczypospolitej Polskiej jest możliwe.

Zakres tematyczny wskazuje na konieczność zastosowania różnych metod badawczych, które doprowadzą do osiągnięcia zamierzonego celu. W pracy wykorzystano metodę: dogmatyczno-prawną, teoretyczno-prawną, historyczno-prawną oraz komparatystyczną. Zaznaczyć należy jednak, że niniejsza praca nie ma charakteru historycznego, a uwagi te mają wyłącznie uzupełniać główny tok rozważań.

W niniejszej rozprawie zweryfikowana zostanie prawidłowość tez, zgodnie z którymi:

1. obecne regulacje prawne, nie są rozwiązaniami kompleksowymi, dającymi poczucie profesjonalizmu, bezpieczeństwa i zaufania dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego oraz do efektów jego pracy,
2. przenikające się wzajemnie systemy norm prawnych oraz systemy norm pozaprawnych nie są najlepszym uregulowaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego,
3. w oparciu o obecnie istniejące, powszechne/publiczne bazy danych istnieje możliwość stworzenia przy wykorzystaniu systemów sztucznej inteligencji programu komputerowego/teleinformatycznego służącego do automatycznego określania wartości nieruchomości,
4. system komputerowy/teleinformatyczny spowoduje, że postępowanie związane z wyceną będzie: szybsze; prostsze; bardziej ekonomiczne; jednolite,

5. zawód rzeczoznawcy majątkowego nie może być w pełni zastąpiony przez system komputerowy/teleinformatyczny służący do automatycznego określania wartości nieruchomości.

Dysertacja ma dać odpowiedź na następujące pytania badawcze:

1. Czy obecne normy postępowania dotyczące zawodu rzeczoznawcy majątkowego normują zawód kompleksowo?
2. Czy obecnie istniejące normy postępowania powinny stać się normami prawnymi?
3. Czy zawód rzeczoznawcy majątkowego powinien funkcjonować w oparciu o samorząd specjalny/samorząd zawodowy?
4. Czy w oparciu o bazy danych zawierające informacje o nieruchomościach, przy wykorzystaniu systemów sztucznej inteligencji można stworzyć program komputerowy/teleinformatyczny do automatycznego określania wartości nieruchomości?
5. Czy wprowadzenie systemu komputerowego/teleinformatycznego będzie miało wpływ na: szybkość; prostotę; ekonomiczność; jednolitość; pogłębienie zaufania do organów administracji publicznej oraz sądów administracyjnych; poczucie bezstronności postępowań związanych z wyceną?
6. Czy zawód rzeczoznawcy majątkowego może zostać zastąpiony przez program komputerowy/teleinformatyczny służący do automatycznego określania wartości nieruchomości?
7. Czy wycena wartości nieruchomości powinna opierać się na funkcjonowaniu dwóch równoległe działających systemów, systemu wyceny opartej o zawód rzeczoznawcy majątkowego oraz systemu wyceny opartej o program komputerowy/teleinformatyczny wykorzystujący sztuczną inteligencję?

## Rozdział 1. Zagadnienia wprowadzające – *spiritus movens*

W sprawach administracyjnych prowadzonych przez:

- 1) organy administracji publicznej na podstawie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (dalej: k.p.a.)<sup>2</sup> oraz
- 2) sądy administracyjne na podstawie przepisów ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (dalej: p.p.s.a.)<sup>3</sup>,

obowiązują określone zasady wywodzące się z:

- 1) Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (dalej: Konstytucja RP)<sup>4</sup>,
- 2) Ratyfikowanej przez Polskę Europejskiej Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności sporządzonej w Rzymie dnia 4 listopada 1950 r.<sup>5</sup>,
- 3) Karty Praw Podstawowych Unii Europejskiej (dalej: KPPUE)<sup>6</sup>, oraz
- 4) Europejskiego Kodeksu Dobrej Praktyki Administracyjnej (dalej: EKDA)<sup>7</sup>.

---

<sup>2</sup>Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, t.j. Dz.U. 2021 poz.735.

<sup>3</sup>Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, t.j. Dz.U. 2022 poz. 329.

<sup>4</sup>Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483 ze zm.

<sup>5</sup>Konwencja o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności sporządzona w Rzymie dnia 4 listopada 1950 r. Dz.U. 1993 nr 61 poz. 284.

<sup>6</sup>[http://oide.sejm.gov.pl/oide/?option=com\\_content&view=article&id=14428&Itemid=422#41](http://oide.sejm.gov.pl/oide/?option=com_content&view=article&id=14428&Itemid=422#41), (dostęp: 16.05.2022 r.).

<sup>7</sup>Europejski Kodeks Dobrej Praktyki Administracyjnej przyjęty przez Parlament Europejski w dniu 6 września 2001 r., [https://ateneum.edu.pl/assets/Dzikanat/ELEARNING/Drzewicka/europejski-kodeks-dobrej-administracji-](https://ateneum.edu.pl/assets/Dzikanat/ELEARNING/Drzewicka/europejski-kodeks-dobrej-administracji-2.pdf#:~:text=Uchwalony%206%20wrze%C5%9Bnia%202001%20r.%20przez%20Parlament%20Europejski,pa%C5%84stwach%2C%20niezale%C5%BCnie%20od%20ich%20przynale%C5%BCno%C5%9Bci%20do%20Unii%20Europejskiej)

[2.pdf#:~:text=Uchwalony%206%20wrze%C5%9Bnia%202001%20r.%20przez%20Parlament%20Europejski,pa%C5%84stwach%2C%20niezale%C5%BCnie%20od%20ich%20przynale%C5%BCno%C5%9Bci%20do%20Unii%20Europejskiej](https://ateneum.edu.pl/assets/Dzikanat/ELEARNING/Drzewicka/europejski-kodeks-dobrej-administracji-2.pdf#:~:text=Uchwalony%206%20wrze%C5%9Bnia%202001%20r.%20przez%20Parlament%20Europejski,pa%C5%84stwach%2C%20niezale%C5%BCnie%20od%20ich%20przynale%C5%BCno%C5%9Bci%20do%20Unii%20Europejskiej), (dostęp: 16.05.2022 r.).

„EKDA nie ma mocy bezwzględnie obowiązującej, nawet w warunkach polskich, gdy państwo nasze wstąpiło do Unii Europejskiej. Jego postanowienia mają jedynie charakter zaleceń w sprawach załatwianych przez organy Wspólnot. Zalecenia te mogą odegrać jednakże pozytywną rolę w usprawnianiu działalności administracji publicznej oraz pogłębianiu praworządności i zaufania w stosunkach z obywatelami i innymi administrowanymi podmiotami także w stosunkach wewnętrznych poszczególnych państw Unii. Mogą stanowić cenną wskazówkę w postępowym interpretowaniu obowiązującego prawa, zwłaszcza, że wskazania Kodeksu współbrzmiały w wielu miejscach z przepisami polskich postępowań

Z punktu widzenia niniejszego opracowania na uwagę zasługuje:

- 1) zasada „szybkości postępowania”,
- 2) zasada „prostoty postępowania”,
- 3) zasada „prawdy obiektywnej”, oraz
- 4) zasada „pogłębiania zaufania” do organów administracji publicznej oraz sądów administracyjnych.

Pierwszym z głównych celów dysertacji jest sprawdzenie czy wprowadzenie Automatycznego Modelu Wyceny (dalej: AVM) wpłynęłoby pozytywnie na stosowanie ww. zasad.

Zgodnie z art. 45 ust. 1 Konstytucji RP „Każdy ma prawo do sprawiedliwego i jawnego rozpatrzenia sprawy bez nieuzasadnionej zwłoki przez właściwy, niezależny, bezstronny i niezawisły sąd.” Należy zauważyć, że treść przywołanego przepisu, „[...] odnosi się również do postępowania przed organami administracji publicznej, a nie tylko do sądu [...]”<sup>8</sup>. Jak stanowi treść art. 6 ust. 1 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności, „Każdy ma prawo do sprawiedliwego i publicznego rozpatrywania jego sprawy w rozsądnym terminie przez niezawisły i bezstronny sąd ustanowiony ustawą przy rozstrzyganiu o jego prawach i obowiązkach o charakterze cywilnym albo o zasadności każdego oskarżenia w wytoczonej przeciwko niemu sprawie karnej”<sup>9</sup>. Z kolei art. 41 ust. 1 KPPUE – Prawo do dobrej administracji, stanowi, że

---

administracyjnych oraz orzecznictwem sądowym.”, Europejski Kodeks Dobrej Praktyki Administracyjnej przyjęty przez Parlament Europejski w dniu 6 września 2001 r., *I. Wprowadzenie do zagadnienia*, [https://ateneum.edu.pl/assets/Dziedzinat/ELEARNING/Drzewicka/europejski-kodeks-dobrej-administracji-](https://ateneum.edu.pl/assets/Dziedzinat/ELEARNING/Drzewicka/europejski-kodeks-dobrej-administracji-2.pdf#:~:text=Uchwalony%206%20wrze%202001%20r.%20przez%20Parlament%20Europejski,pa%20niezale%20od%20ich%20przynale%20no%20Unii%20Europejskiej,s.12)

2.pdf#:~:text=Uchwalony%206%20wrze%202001%20r.%20przez%20Parlament%20Europejski,pa%20niezale%20od%20ich%20przynale%20no%20Unii%20Europejskiej, s.12 (dostęp: 16.05.2022 r).

<sup>8</sup>B. Adamiak, J. Borkowski, *Postępowanie Administracyjne i Sądowoadministracyjne*, Warszawa, Wolters Kluwer, 2021, s. 45.

<sup>9</sup>Artykuł 6 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności sporządzona w Rzymie dnia 4 listopada 1950 r., Dz.U. 1993 nr 61 poz. 284. ETPC w wyroku z dnia 2 grudnia 2014 r., o sygn. 53339/09 uznał, że „Rozsądny termin postępowania musi zostać określony w świetle wszystkich okoliczności danej sprawy oraz w oparciu o następujące kryteria: złożoność sprawy, postępowanie samego skarżącego i właściwych organów, znaczenie przedmiotu postępowania dla skarżącego.”, Wyrok ETPC z 2.12.2014 r.,

„Każdy ma prawo do bezstronnego i sprawiedliwego rozpatrzenia swojej sprawy w rozsądnym terminie przez instytucje, organy i jednostki organizacyjne Unii”<sup>10</sup>. Zgodnie z art. 17 EKDA – Stosowny termin podjęcia decyzji oznacza, że „Urzędnik czuwa nad tym, aby w sprawie każdego wniosku lub skargi skierowanej do instytucji została podjęta decyzja w stosownym terminie, bezzwłocznie i w żadnym razie nie później niż dwa miesiące od daty wpłynięcia danego wniosku lub skargi. Taka sama zasada obowiązuje w odniesieniu do odpowiedzi na pisma jednostek i do udzielania odpowiedzi na notatki administracyjne przekazywane przez urzędnika swoim przełożonym wraz z prośbą o wydanie poleceń w sprawie podjęcia niezbędnych decyzji. Jeżeli ze względu na złożony charakter sprawy decyzja w sprawie wniosku lub skargi nie może zostać wydana w podanym powyżej terminie, urzędnik informuje o tym wnoszącego wniosek lub skargę możliwie jak najszybciej. W takim przypadku wnoszący jest informowany o ostatecznej decyzji w możliwie najkrótszym terminie”<sup>11</sup>. Jak stanowi art. 7b k.p.a. „W toku postępowania organy administracji publicznej współdziałają ze sobą w zakresie niezbędnym do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego i prawnego sprawy, mając na

---

53339/09, SIERMIŃSKI v. POLSKA, LEX nr 1548282, <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/521641978/1/53339-09-prawo-do-rzetelnego-procesu-przewleklosc-postepowania-administracyjnego-sierminski-v...?pit=2022-11-29&cm=URELATIONS> (dostęp: 30.11.2022 r.). Takie samo stanowisko ETPC wyrażał wielokrotnie, np. w wyrokach: o sygn.9834/08 z dnia 4 października 2011 r., (zobacz wyrok ETPC z 4.10.2011 r., 9834/08, MULARZ v. POLSKA, LEX nr 951073, <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/521044769/1/9834-08-prawo-do-rzetelnego-procesu-przewleklosc-postepowania-administracyjnego-mularz-v-polska...?pit=2022-11-29&cm=URELATIONS> (dostęp: 30.11.2022 r.) oraz wyrok ETPC o sygn. 1415/11 z dnia 25 września 2021 r. (zobacz wyrok ETPC z 25.09.2012 r., 1415/11, POTOCKA v. POLSKA, LEX nr 1285173, <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/521378869/1/1415-11-prawo-do-rzetelnego-procesu-przewleklosc-postepowania-administracyjnego-potocka-v-polska...?pit=2022-11-29&cm=URELATIONS> (dostęp: 30.11.2022 r.).

<sup>10</sup> [http://oide.sejm.gov.pl/oide/?option=com\\_content&view=article&id=14428&Itemid=422#41](http://oide.sejm.gov.pl/oide/?option=com_content&view=article&id=14428&Itemid=422#41), (dostęp: 16.05.2022 r.).

<sup>11</sup> Artykuł 17 Europejskiego Kodeksu Dobrej Praktyki Administracyjnej przyjętego przez Parlament Europejski w dniu 6 września 2001 r.,

<https://ateneum.edu.pl/assets/Dzieskanat/ELEARNING/Drzewicka/europejski-kodeks-dobrej-administracji->

[2.pdf#:~:text=Uchwalony%20wrze%20C5%9Bnia%202001%20r.%20przez%20Parlament%20Europejski,pa%20C5%84stwach%20C%20niezale%20C5%BCnie%20od%20ich%20przynale%20C5%BCno%20C5%9Bci%20do%20Unii%20Europejskiej](https://ateneum.edu.pl/assets/Dzieskanat/ELEARNING/Drzewicka/europejski-kodeks-dobrej-administracji-2.pdf#:~:text=Uchwalony%20wrze%20C5%9Bnia%202001%20r.%20przez%20Parlament%20Europejski,pa%20C5%84stwach%20C%20niezale%20C5%BCnie%20od%20ich%20przynale%20C5%BCno%20C5%9Bci%20do%20Unii%20Europejskiej), (dostęp: 16.05.2022 r.).

względnie interes społeczny i słuszny interes obywateli oraz sprawność postępowania, przy pomocy środków adekwatnych do charakteru, okoliczności i stopnia złożoności sprawy”<sup>12</sup>. Ponadto art. 12 § 1 k.p.a. stanowi, że „Organy administracji publicznej powinny działać w sprawie wnikliwie i szybko, posługując się możliwie najprostszymi środkami prowadzącymi do jej załatwienia”<sup>13</sup>. Zgodnie z art. 35 k.p.a. „Organy administracji publicznej obowiązane są załatwiać sprawy bez zbędnej zwłoki. Niezwłocznie powinny być załatwiane sprawy, które mogą być rozpatrzone w oparciu o dowody przedstawione przez stronę łącznie z żądaniem wszczęcia postępowania lub w oparciu o fakty i dowody powszechnie znane albo znane z urzędu organowi, przed którym toczy się postępowanie, bądź możliwe do ustalenia na podstawie danych, którymi rozporządza ten organ. Załatwienie sprawy wymagającej postępowania wyjaśniającego powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca, a sprawy szczególnie skomplikowanej – nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania, zaś w postępowaniu odwoławczym – w ciągu miesiąca od dnia otrzymania odwołania. Załatwienie sprawy w postępowaniu uproszczonym powinno nastąpić niezwłocznie, nie później niż w terminie miesiąca od dnia wszczęcia postępowania”<sup>14</sup>. Zasadę „szybkości” postępowania na gruncie k.p.a. należy rozumieć „jako nakaz możliwie szybkiego działania organów, jednak bez uszczerbku dla wnikliwości postępowania, tj. bez uszczerbku dla realizacji zasady prawdy materialnej”<sup>15</sup>. Jak twierdzi

---

<sup>12</sup> Artykuł 7b k.p.a.

<sup>13</sup> Artykuł 12 § 1 k.p.a. W wyroku WSA w Poznaniu z 26 czerwca 2019 r., IV SAB/Po 97/19, stwierdzono, że „Zasada szybkości ma dla skuteczności ochrony interesu społecznego oraz interesu jednostki istotne znaczenie i należy do kardynalnych zasad dobrego postępowania. Przewlekłość zawsze jest bowiem zaprzeczeniem stabilności i pewności w stosunkach społecznych, podważa w oczach społeczeństwa autorytet władzy oraz oddala moment wykonania nakazu prawa.”, Wyrok WSA w Poznaniu z 26.06.2019 r., IV SAB/Po 97/19, LEX nr 2696293, <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/522789989?cm=DOCUMENT> (dostęp: 30.11.2022 r.). Podobne stanowisko wyraził NSA w wyroku z dnia 14 listopada 2017 r., II OSK 140/17, NSA stwierdził, że „Wprawdzie zasada szybkości postępowania wyrażona w art. 12 k.p.a. wiąże jednakowo wszystkie organy administracji, jednak jego naruszenie przez organ rangi centralnej w sposób szczególnie podważa autorytet organu administracji centralnej i godzi w zasadę prowadzenia postępowania w sposób budzący zaufanie do władzy publicznej.”, Wyrok NSA z 14.11.2017 r., II OSK 140/17, LEX nr 2409569, <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/522503265?cm=DOCUMENT> (dostęp: 30.11.2022 r.).

<sup>14</sup> Artykuł 35 k.p.a.

<sup>15</sup> R. Hauser, M. Wierzbowski, *Kodeks postępowania administracyjnego Komentarz, wydanie 6*, Warszawa, C.H.Beck, 2020, s. 158. Natomiast NSA w wyroku z 28 maja 2015 r., II OSK 2641/13 stwierdził, że

A. Bochentyn „(...) „organ administracji publicznej, oceniając potrzebę przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, powinien dążyć do szybkiego rozstrzygnięcia sprawy administracyjnej, a tym samym zakończenia jurysdykcyjnego postępowania administracyjnego. Nie może on jednak rezygnować z powołania biegłego lub biegłych z tego tylko powodu, że opóźni to zakończenie postępowania i załatwienie sprawy administracyjnej. Pamiętać należy, że wartością nadrzędną w postępowaniu administracyjnym jest osiągnięcie prawdy obiektywnej, co nie umniejsza jednak znaczenia zasady szybkości i prostoty postępowania”<sup>16</sup>. Posługiwanie się najprostszymi

---

„Zasada szybkości postępowania nie może przeważać nad innymi zasadami i prawami chroniącymi podstawowe prawa jednostki w postępowaniu administracyjnym”, Wyrok NSA z 28.05.2015 r., II OSK 2641/13, LEX nr 1780513. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/521874209?cm=DOCUMENT> (dostęp: 03.12.2022 r.). Z kolei WSA w Gorzowie Wielkopolskim w wyroku z dnia 26 listopada 2015 r., II SAB/Go 71/15, stwierdził, że „W konstrukcji art. 12 § 1 k.p.a. mamy do czynienia z koniunkcją zawierającą się w wyrażeniu "wnikliwie i szybko". Oznacza to, że szybkość działania nie jest przesłanką bezwzględną i dominującą, bowiem występuje w koniunkcji z wnikliwością działania organu, zatem już z tego wynika, że organ ma prowadzić postępowanie przestrzegając obu tych jego wyznaczników w równej mierze, co nie pozwala, by dominujące znaczenie przypisać szybkości postępowania; wręcz niedopuszczalne jest, by stało się to kosztem wnikliwego zbadania sprawy we wszystkich jej aspektach mających istotne znaczenie dla wyniku sprawy.”, Wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z 26.11.2015 r., II SAB/Go 71/15, LEX nr 1943037. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/522036733?cm=DOCUMENT> (dostęp: 30.11.2022). Zobacz również wyrok WSA w Poznaniu z 27 stycznia 2012 r., II SA/Po 992/11. WSA w Poznaniu uznał, że „Wnikliwość i sprawność działania organu administracji, o których mowa w art. 12 k.p.a., nie mogą polegać na nieuzasadnionym pośpiechu i związanym z nim naruszeniem gwarancji procesowych strony postępowania.” Wyrok WSA w Poznaniu z 27.01.2012 r., II SA/Po 992/11, LEX nr 1259139. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/521352835?cm=DOCUMENT> (dostęp: 30.11.2022 r.). Podobnie wypowiedział się w WSA w Gliwicach w wyroku z 6 marca 2008 r., II SA/GI 412/07, WSA w Gliwicach uznał, że „Zasada szybkości postępowania nie stanowi upoważnienia (a ściślej pretekstu) dla pomijania form postępowania, naruszania uprawnień procesowych stron w imię "szybkości". Z zasady tej nie wynikają żadne wyjątki od norm k.p.a. Wskazuje na to *expressis verbis* ustawodawca stawiając na pierwszym miejscu wnikliwość postępowania, a następnie szybkość postępowania. Wnikliwe, a więc z poszanowaniem wszystkich reguł prawa procesowego, a zwłaszcza mających w tej mierze szczególne znaczenie zasady prawdy obiektywnej, ustalenie stanu faktycznego sprawy, a następnie subsumpcja tego stanu faktycznego do obowiązujących uregulowań prawnych jest obowiązkiem organu orzekającego.”, Wyrok WSA w Gliwicach z 6.03.2008 r., II SA/GI 412/07, LEX nr 487240. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/520580936?cm=DOCUMENT> (dostęp: 30.11.2022 r.).

<sup>16</sup>A. Bochentyn, 4.2. *Dowód z opinii biegłego a proces stosowania prawa* [w:] *Dowód z opinii biegłego w jurysdykcyjnym postępowaniu administracyjnym*, Warszawa 2020. <https://sip.lex.pl/#/monograph/369466932/10/bochentyn-adam-dowod-z-opinii-bieglego-w->

środkami jest obowiązkiem organów administracji publicznej. „Obowiązek ten rozciąga się również na całość postępowania i dotyczy każdej podejmowanej przez organ administracji publicznej czynności, poprzedzającej finalne rozstrzygnięcie sprawy”<sup>17</sup>. Artykuł 7 p.p.s.a. stanowi, że „Sąd administracyjny powinien podejmować czynności zmierzające do szybkiego załatwienia sprawy i dążyć do jej rozstrzygnięcia na pierwszym posiedzeniu”<sup>18</sup>. „W art. 7 p.p.s.a. wyrażona została zasada koncentracji materiału procesowego. W zgodzie z nią sąd powinien podejmować czynności zmierzające do szybkiego załatwienia sprawy i dążyć do jej rozstrzygnięcia na pierwszym posiedzeniu”<sup>19</sup>. „Przewlekłe postępowanie sądowe godzi w dobro wymiaru sprawiedliwości, powoduje zwiększenie kosztów jego działania i podważa zaufanie obywateli do wymiaru sprawiedliwości”<sup>20</sup>. „Podstawowym warunkiem sprawnego przeprowadzenia postępowania jest właściwe przygotowanie rozprawy poprzez zebranie danych o okolicznościach spornych i bezspornych jeszcze zanim dojdzie do jej wyznaczenia i skupienie na rozprawie całego materiału dowodowego koniecznego dla rozstrzygnięcia. W tym wyraża się istotny sens koncentracji materiału procesowego”<sup>21</sup>. Ponadto, ustawodawca podkreślił istotę zasady „szybkości postępowania” treścią norm

---

jurysdykcyjnym-postepowaniu-administracyjnym?pit=2022-12-

03&keyword=Zasada%20szybko%C5%9Bci%20i%20prostoty%20post%C4%99powania&cm=SREST (dostęp: 06.12.2022 r.).

<sup>17</sup> *Ibidem*, s. 159.

<sup>18</sup> Artykuł 7 p.p.s.a. Zobacz też postanowienie NSA z 18 maja 2012 r., I OPP 12/12, NSA podkreślił, że „Zasada szybkiego i sprawnego przeprowadzenia postępowania oraz wynikający z niej obowiązek niezwłocznego załatwienia sprawy nie może kolidować z zasadą rzetelnego rozpatrywania wszelkich aspektów sprawy”, Postanowienie NSA z 18.05.2012 r., I OPP 12/12, LEX nr 1260003. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/521353699?cm=DOCUMENT> (dostęp: 30.11.2022 r.). Z kolei w wyroku SN z 19.05.1976 r., IV PRN 9/76, SN podkreślił, że „Zalecenia kierunkowe Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 1974 r., Kw.Pr. 2/74 (OSNCP 1974, Nr 12, poz. 203), zwracają uwagę sądów na konieczność szybkiego i zgodnego z wymaganiami obowiązujących przepisów prawa rozpoznawanie spraw nie upoważniają jednak sądów do stosowania w imię szybkości postępowania uproszczeń pozostających w sprzeczności z zasadami procesowymi i obowiązującymi przepisami i mogącymi wywrzeć niekorzystny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy”, Wyrok SN z 19.05.1976 r., IV PRN 9/76, LEX nr 7829. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/520101525?cm=DOCUMENT> (dostęp: 3.12.2022 r.).

<sup>19</sup> T. Woś, H. Knysiak-Molczyk, M. Romańska, *Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi Komentarz*, Warszawa, LexisNexis, 2008, s. 124.

<sup>20</sup> *Ibidem*, s. 124.

<sup>21</sup> *Ibidem*, s. 124.

prawnych zawartych w art. 3 § 2 pkt 8-9 p.p.s.a., zgodnie z którą „Kontrola działalności administracji publicznej przez sądy administracyjne obejmuje orzekanie w sprawach skarg na:

- 1) bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania w przypadkach określonych w art. 3 § 2 pkt 1-4 p.p.s.a., lub przewlekłe prowadzenie postępowania w przypadku określonym w art. 3 § 2 pkt 4a p.p.s.a., oraz
- 2) bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania w sprawach dotyczących innych niż określone w art. 3 § 2 pkt 1-3 p.p.s.a., aktów lub czynności z zakresu administracji publicznej dotyczących uprawnień lub obowiązków wynikających z przepisów prawa podjętych w ramach postępowania administracyjnego określonego w ustawie z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego oraz postępowań określonych w działach IV, V i VI ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa oraz postępowań, do których mają zastosowanie przepisy powołanych ustaw”<sup>22</sup>.

Gwarancją realizacji zasady „sprawności postępowania” w postępowaniu sądowo-administracyjnym są normy zawarte w ustawie z dnia 17 czerwca 2004 r. o skardze na naruszenie prawa strony do rozpoznania sprawy w postępowaniu sądowym bez nieuzasadnionej zwłoki (u.o.p.p.)<sup>23</sup>, „Ustawa reguluje zasady i tryb wnoszenia oraz rozpoznawania skargi strony, której prawo do rozpoznania sprawy bez nieuzasadnionej zwłoki zostało naruszone na skutek działania lub bezczynności sądu lub prokuratora prowadzącego lub nadzorującego postępowanie przygotowawcze.”<sup>24</sup> Zgodnie z art. 2 przywołanej ustawy, „strona może wnieść skargę o stwierdzenie, że w postępowaniu, którego skarga dotyczy, nastąpiło naruszenie jej prawa do rozpoznania sprawy bez nieuzasadnionej zwłoki, jeżeli postępowanie zmierzające do wydania rozstrzygnięcia kończącego postępowanie w sprawie trwa dłużej niż to konieczne dla wyjaśnienia istotnych okoliczności faktycznych i prawnych albo dłużej niż to konieczne do załatwienia sprawy egzekucyjnej lub innej dotyczącej wykonania orzeczenia sądowego (przewlekłość postępowania)”<sup>25</sup>. W postanowieniu NSA z dnia 22 sierpnia 2014 r., I OPP

---

<sup>22</sup> Artykuł 3 § 2 pkt 8-9 p.p.s.a.

<sup>23</sup> Ustawa z dnia 17 czerwca 2004 r. o skardze na naruszenie prawa strony do rozpoznania sprawy w postępowaniu sądowym bez nieuzasadnionej zwłoki, Dz. U. 2004 Nr 179 poz. 1843.

<sup>24</sup> Artykuł 1 u.o.p.p.

<sup>25</sup> Artykuł 2 ustawy z dnia 17 czerwca 2004 r. o skardze na naruszenie prawa strony do rozpoznania sprawy w postępowaniu sądowym bez nieuzasadnionej zwłoki, Dz. U. 2004 Nr 179 poz. 1843. W postanowieniu

99/14, uznał, że u.o.p.p. „nie określa wprost, jaki okres oczekiwania na rozpoznanie sprawy należy uznać za nieuzasadnioną zwłokę. Pewna wskazówka wynika jednak z art. 14 ustawy, który stanowi, że skarżący może wystąpić z nową skargą w tej samej sprawie po upływie 12 miesięcy. Oznacza to, iż ustawodawca uznał za przewlekłe takie postępowanie, które trwa dłużej niż 12 miesięcy”<sup>26</sup>. Należy zauważyć, że niewydanie opinii (dokonanie wyceny) w wyznaczonym przez sąd terminie przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego jest jedną z częstych przyczyn przewlekłości postępowania. SN w postanowieniu z dnia 22 grudnia 1971 r., II CZ 169/71 stwierdził, że „Opóźnienie złożenia opinii przez biegłego stanowi poważne uchybienie. Uchybienie to powoduje opóźnienie w przebiegu procesu i stanowi jedną z często występujących przyczyn przewlekania procesu”<sup>27</sup>. „Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, bierność sądu w zakresie nadzoru nad biegłym niewątpliwie może prowadzić do przewlekłości postępowania (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2010 r., III SPP 1/10,

---

NSA z dnia 19 października 2007 r., I FPP 8/97, przyjął „iż przepisy ustawy o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - dokładnie art. 7 popsa - przewidują wprawdzie obowiązek niezwłocznego rozpoznania sprawy przez Sąd, zasadniczo jednak nie określają maksymalnego czasu, w którym Sąd powinien wydać rozstrzygnięcie co do meritum. Nie sposób bowiem wskazać, jaki termin rozpoznania konkretnej sprawy należy uznać za "rozsądny", a kiedy dochodzi do nieuzasadnionej zwłoki. W oparciu o art. 2 ustawy można jedynie stwierdzić, iż przy ocenie terminowości rozpoznania danej sprawy należy wziąć pod uwagę jej charakter, stopień skomplikowania, procedurę rozpatrzenia, zachowanie organów właściwych do jej rozpatrzenia, zachowanie samego skarżącego w toku postępowania oraz znaczenie sprawy dla skarżącego.”, Postanowienie NSA z 19.10.2007 r., I FPP 8/07, LEX nr 1013673. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/521107369/1/i-fpp-8-07-postanowienie-naczelnego-sadu-administracyjnego?pit=2022-11-29&cm=URELATIONS> (dostęp: 30.11.2022 r.).

<sup>26</sup>Postanowienie NSA z 22 sierpnia 2014 r., I OPP 99/14, LEX nr 1501740. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/521595436?cm=DOCUMENT> (dostęp: 30.11.2022 r.). Takie samo stanowisko wyraził NSA w Postanowieniu z 24.04.2008 r., I OPP 16/08, LEX nr 479698. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/520573394?cm=DOCUMENT> (dostęp: 30.11.2022 r.) oraz NSA w Postanowieniu z 4.06.2008 r., I OPP 20/08, LEX nr 479136. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/520572832?cm=DOCUMENT> (dostęp: 30.11.2022 r.).

<sup>27</sup>Postanowienie SN z 22 grudnia 1971 r., II CZ 169/71, LEX nr 7041. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/520100737?cm=DOCUMENT> (dostęp: 03.12.2022 r.). Podobne stanowisko wyraził SO w Gliwicach w Postanowieniu z 19 kwietnia 2016 r., III Cz 457/16, LEX nr 2637241. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/522730937/1/iii-cz-457-16-postanowienie-sadu-okregowego-w-gliwicach?cm=RELATIONS> (dostęp: 03.12.2022 r.).

LEX nr 585842)<sup>28</sup>. Takie też stanowisko jest powszechnie przyjmowane w orzecznictwie Europejskiego Trybunału Praw Człowieka. Wskazuje się, że praca biegłych w kontekście postępowania sądowego jest nadzorowana przez sędziego, który pozostaje odpowiedzialny za przygotowanie i bezzwłoczne przeprowadzenie postępowania (wyrok Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z dnia 7 lipca 2015 r., 72287/10, LEX nr 1749574<sup>29</sup>; wyrok Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z dnia 27 kwietnia 2004 r., 68930/01, LEX nr 124605<sup>30</sup>; wyrok Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z dnia 14 października 2003 r., 76446/01, LEX nr 81405<sup>31</sup>)<sup>32</sup>.

Zgodnie z art. 7 k.p.a. „W toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu<sup>33</sup> lub na wniosek stron<sup>34</sup> podejmują wszelkie

---

<sup>28</sup> SN uznał, że „Sąd Apelacyjny odpowiada za opóźnienie biegłego jako wyposażony we władzę sądowniczą organ, który w imieniu Państwa prowadząc postępowanie sądowe, nie potrafił odpowiednio skutecznie nadzorować wezwanego do sprawy biegłego.”, Postanowienie SN z 4.02.2010 r., III SPP 1/10, LEX nr 585842. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/520679538?cm=DOCUMENT> (dostęp: 03.12.2022 r.).

<sup>29</sup> ETPC stwierdził, że „Państwa są odpowiedzialne za opóźnienia wynikające z działania organów sądowych i innych władz. Są one również odpowiedzialne za opóźnienia w przedstawianiu sprawozdań i opinii wyznaczonych przez sąd biegłych.” Wyrok ETPC z 7.07.2015 r., 72287/10, RUTKOWSKI I INNI v. POLSKA, LEX nr 1749574. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/521843270?cm=DOCUMENT> (dostęp: 03.12.2022 r.).

<sup>30</sup> ETPC stwierdził, że „Praca biegłych w kontekście postępowania sądowego jest nadzorowana przez sędziego, który pozostaje odpowiedzialny za przygotowanie i bezzwłoczne przeprowadzenie postępowania.” Wyrok ETPC z 27.04.2004 r., 68930/01, POLITIKIN v. POLSKA, LEX nr 124605. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/520218301?cm=DOCUMENT> (dostęp: 03.12.2022 r.).

<sup>31</sup> ETPC stwierdził, że „Praca biegłych w kontekście postępowania sądowego jest nadzorowana przez sędziego, który pozostaje odpowiedzialny za przygotowanie i szybkość postępowania.” Wyrok ETPC z 14.10.2003 r., 76446/01, MALINOWSKA v. POLSKA, LEX nr 81405. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/520175101?cm=DOCUMENT> (dostęp: 03.12.2022 r.).

<sup>32</sup> Postanowienie SN z 10.01.2017 r., III SPP 66/16, LEX nr 2188809. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/522282505?cm=DOCUMENT> (dostęp: 03.12.2022 r.).

<sup>33</sup> Zgodnie z art. 77 § 1 k.p.a., „Organ administracji publicznej jest obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy”.

<sup>34</sup> Zgodnie z art. 78 k.p.a., „Żądanie strony dotyczące przeprowadzenia dowodu należy uwzględnić, jeżeli przedmiotem dowodu jest okoliczność mająca znaczenie dla sprawy. Organ administracji publicznej może nie uwzględnić żądania, które nie zostało zgłoszone w toku przeprowadzania dowodów lub w czasie rozprawy, jeżeli żądanie to dotyczy okoliczności już stwierdzonych innymi dowodami, chyba że mają one znaczenie dla sprawy”.

czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli”<sup>35</sup>. Zgodnie z art. 75 § 1 k.p.a. „Jako dowód należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem. W szczególności dowodem mogą być dokumenty, zeznania świadków, opinie biegłych oraz oględziny”<sup>36</sup>. „Obowiązek podejmowania przez organy administracji publicznej z urzędu lub na wniosek stron wszelkich czynności niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy statuuje kolejną z zasad ogólnych postępowania administracyjnego, zawartą w art. 7 k.p.a. – zasadę prawdy obiektywnej (zwaną także przez niektórych przedstawicieli doktryny prawdą materialną). Realizacja omawianej zasady znajduje swoje odzwierciedlenie głównie w przepisach k.p.a. dotyczących postępowania dowodowego (m.in. art. 70, 73, 75, 77, 78, 80, 81, 95 § 1 k.p.a.). [...] Realizacja zasady prawdy obiektywnej następuje przede wszystkim przez przeprowadzenie stosownych dowodów w danej sprawie”<sup>37</sup>. „Zasada prawdy obiektywnej, zawarta w art. 7 k.p.a. i rozwinięta w innych przepisach k.p.a., ma podstawowe znaczenie dla prawidłowego przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, które umożliwia dokonanie subsumcji faktów uznanych za udowodnione pod stosowną normę prawną, a następnie na ustalenie konsekwencji prawnych tych faktów”<sup>38</sup>. Z omawianej zasady „wynika obowiązek organu administracji publicznej do wyczerpującego zbadania wszystkich okoliczności faktycznych związanych z konkretną sprawą w celu stworzenia jej rzeczywistego obrazu i uzyskania podstawy do trafnego zastosowania przepisu prawa”<sup>39</sup>. „Organ administracyjny jest zobowiązany do podjęcia wszelkich niezbędnych czynności proceduralnych w celu zebrania pełnego materiału dowodowego, dopiero bowiem wówczas może ocenić, czy dana okoliczność została wyjaśniona i udowodniona. Zaniechanie przez organ podjęcia czynności procesowych zmierzających do zebrania pełnego materiału dowodowego i w

---

<sup>35</sup> Artykuł 7 k.p.a.

<sup>36</sup> Artykuł 75 § 1 k.p.a.

<sup>37</sup> R. Hauser, M. Wierzbowski, *Kodeks postępowania administracyjnego Komentarz wydanie 6*, Warszawa: C.H.Beck, 2020, s. 112-113.

<sup>38</sup> J. Jendrośka, *Zasady postępowania administracyjnego*, [w:] *Księga pamiątkowa Profesora Eugeniusza Ochendowskiego*, Toruń 1999, s. 145.

<sup>39</sup> W. Dawidowicz, *Ogólne postępowanie...*, s. 108.

konsekwencji wydanie decyzji bez dokonania oceny wszystkich istotnych dla sprawy dowodów, skutkuje natomiast wadliwością wydanej decyzji administracyjnej”<sup>40</sup>.

Zgodnie z art. 8 § 1 k.p.a., „Organy administracji publicznej prowadzą postępowanie w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej, kierując się zasadami proporcjonalności, bezstronności i równego traktowania”<sup>41</sup>. „Sednem regulacji jest ustanowienie generalnego priorytetu dbałości o jakość działania administracji, lub wręcz prawa do dobrej administracji. Zasada ta uznawana jest wręcz za swoistą klamrę spinającą w całość ogólne zasady postępowania administracyjnego. Jest to bowiem reguła najszersza pod względem swojego zakresu”<sup>42</sup>. „Zasada ogólna z art. 8 § 1, w myśl której organy administracji publicznej prowadzą postępowanie w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej, posiada konstytucyjne zakotwiczenie w zasadzie ochrony zaufania obywateli do państwa i stanowionego oraz stosowanego przez nie prawa, stanowiącej istotny komponent klauzuli demokratycznego państwa prawnego w rozumieniu art. 2 Konstytucji RP”<sup>43</sup>. „Z zasady tej można wyprowadzić także szereg innych zasad, które nie zostały wprost skodyfikowane w polskim ustawodawstwie, ale ich istnienie wynika z konstytucyjnej zasady demokratycznego państwa prawnego. Zaliczają się do nich m.in.: zasada

---

<sup>40</sup>M. Bursztynowicz, M. Sługocka, *Postępowanie administracyjne dla jednostek samorządu terytorialnego. Komentarz*,

[http://lex-1amu-1edu-1pl-](http://lex-1amu-1edu-1pl-1015e989u0241.han.amu.edu.pl/#/commentary/587823541/620981/bursztynowicz-michal-slugocka-martyna-postepowanie-administracyjne-dla-jednostek-samorzadu...?cm=URELATIONS)

[1015e989u0241.han.amu.edu.pl/#/commentary/587823541/620981/bursztynowicz-michal-slugocka-martyna-postepowanie-administracyjne-dla-jednostek-samorzadu...?cm=URELATIONS](http://lex-1amu-1edu-1pl-1015e989u0241.han.amu.edu.pl/#/commentary/587823541/620981/bursztynowicz-michal-slugocka-martyna-postepowanie-administracyjne-dla-jednostek-samorzadu...?cm=URELATIONS),

(dostęp: 18.05.2022 r.). Zobacz również wyrok WSA w Gdańsku z 19.06.2019 r., II SA/Gd 262/19, LEX nr 2688623. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/522782319?cm=DOCUMENT> (dostęp: 30.11.2022). Takie samo stanowisko zostało wyrażone w wyroku NSA w Warszawie z 19.03.1981 r., SA 234/81, ONSA 1981, nr 1, poz. 23. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/520103305?cm=DOCUMENT> (dostęp: 30.11.2022 r.).

<sup>41</sup>Artykuł 8 k.p.a.

<sup>42</sup>P. Krzykowski, A. Brzuzy, *Zasady ogólne Kodeksu postępowania administracyjnego w orzecznictwie sądów administracyjnych*, Olsztyn 2009, s. 67.

<sup>43</sup>Wyrok WSA w Poznaniu z 29.08.2019 r., IV SAB/Po 147/19, LEX nr 2722848. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/522816544?cm=DOCUMENT> (dostęp: 30.11.2022 r.).

<http://lex-1amu-1edu-1pl-1015e989u0241.han.amu.edu.pl/#/commentary/587841113/638553/karpiuk-miroslaw-red-krzykowski-przemyslaw-red-skora-agnieszka-red-kodeks-postepowania...?cm=URELATIONS>, (dostęp: 18.05.2022 r.).

przewidywalności rozstrzygnięć administracyjnych; zakaz nadużywania uprawnień; zasada proporcjonalności; zasada równości stron; zasada uczciwości i uprzejmości. Charakter pogłębiający zaufanie obywateli wobec władzy publicznej mają takie działania lub rozstrzygnięcia administracyjnoprawne, które gwarantują, że sprawa administracyjna zostanie rozstrzygnięta zgodnie z przepisami prawa, sprawiedliwie i szybko”<sup>44</sup>. „Zasada zaufania jest jedną z najważniejszych zasad ogólnych postępowania administracyjnego. [...] Z zasady tej wynika m.in. konieczność przewidywalności zachowań administracji publicznej, zakaz przerzucania na obywatela skutków błędnych działań administracji itd.”<sup>45</sup> „Nakaz wzbudzania zaufania nie odnosi się tylko do organu prowadzącego postępowanie, ale również do innych organów władzy państwowej, tj. organów władzy sądowniczej, ustawodawczej itd. [...] celem zasady ustanowionej w art. 8 k.p.a. jest stworzenie takiej sytuacji, w której pozycja obywatela i władzy nie kształtują się na zasadzie antagonistycznej polaryzacji, lecz przeciwnie – władza ma prawny obowiązek dążyć do stworzenia takiej atmosfery postępowania, w której obywatel ma zaufanie i jest przekonany, że stojąc przed urzędem – reprezentacją władzy będzie potraktowany w sposób sprawny, kompletny, zgodny z prawem oraz maksymalnie uwzględniający jego interes”<sup>46</sup>. „Zasada zaufania obywateli do organów państwa jest mocno powiązana z zasadą praworządności, zasadą prawdy obiektywnej, zasadą uwzględniania z urzędu interesu społecznego i słusznego interesu strony. Podkreślił to NSA w wyroku z 15.11.2006 r., II GSK 183/06, stwierdzając, że wynikająca z art. 8 k.p.a. zasada zaufania obywateli do organów państwa nakłada na organ administracji publicznej obowiązek praworządnego i sprawiedliwego prowadzenia postępowania, który wyraża się w dokładnym zbadaniu okoliczności sprawy, ustosunkowaniu się do żądań stron oraz uwzględnieniu w decyzji zarówno interesu społecznego, jak i słusznego interesu obywateli”<sup>47</sup>. SN w wyroku z dnia 16 lutego 1994 r., III ARN 2/94 przyjął stanowisko,

---

<sup>44</sup>P. Król, *Odkrywanie podstawy aksjologicznej i teleologicznej działań administracyjnoprawnych w orzecznictwie sądów administracyjnych*, „Zeszyty Naukowe Naczelnego Sądu Administracyjnego” 2018, nr 4, s. 36 i n.

<sup>45</sup>R. Hauser, M. Wierzbowski, *Kodeks postępowania administracyjnego Komentarz wydanie 6*, Warszawa: C.H.Beck, 2020, s. s.122

<sup>46</sup>*Ibidem*, s. 122-123.

<sup>47</sup>M. Jaśkowska, M. Wilbrandt-Gotowicz, A. Wróbel, *Komentarz aktualizowany do Kodeksu postępowania administracyjnego*,

że „spełnienie wynikającego z art. 8 k.p.a. wymagania prowadzenia postępowania administracyjnego w taki sposób, aby pogłębić zaufanie obywateli do organów Państwa, jest szczególnie istotne w sprawie, w której uczestnicy postępowania reprezentują rozbieżne lub sprzeczne ze sobą interesy. W takich sprawach szczególna rola uzasadnienia decyzji administracyjnej i wyroku sądu administracyjnego polega na tym, by przekonać stronę, że jej stanowisko zostało poważnie wzięte pod uwagę, a jeżeli zapadło inne rozstrzygnięcie, to przyczyną tego są istotne powody”<sup>48</sup>.

Przyjmuje się stanowisko, że „Podobnie jak dawniej kolej parowa lub elektryczność, sztuczna inteligencja (dalej: SI) zmienia nasz świat, społeczeństwo i przemysł. Wzrost mocy obliczeniowej, dostępność danych i postęp w algorytmach uczyniły ze sztucznej inteligencji jedną z najbardziej strategicznych technologii XXI wieku”<sup>49</sup>. Niezależna Grupa Ekspertów Wysokiego Szczebla ds. sztucznej inteligencji powołana przez Komisję Europejską (dalej: grupa ekspertów ds. sztucznej inteligencji) zaproponowała definicję „sztucznej inteligencji”, zgodnie z którą „Systemy sztucznej inteligencji (dalej: SI) to oprogramowania komputerowe (i ewentualnie również sprzęt komputerowy) stworzone przez człowieka (Ludzie bezpośrednio projektują systemy SI, ale mogą również stosować techniki SI w celu optymalizacji ich konstrukcji.), które biorąc pod uwagę złożony cel, działają w wymiarze fizycznym lub cyfrowym poprzez postrzeganie ich otoczenia dzięki gromadzeniu danych, interpretacji zebranych ustrukturyzowanych lub nieustrukturyzowanych danych, rozumowaniu na podstawie wiedzy lub przetwarzaniu informacji pochodzących z tych danych oraz podejmowaniu decyzji w sprawie najlepszych działań, które należy podjąć w celu osiągnięcia

---

<http://lex-1amu-1edu-1pl-1015e989u0241.han.amu.edu.pl/#/commentary/587260098/673544/jaskowska-malgorzata-wilbrandt-gotowicz-martyna-wrobel-andrzej-komentarz-aktualizowany-dokodeksu...?cm=URELATIONS>, (dostęp: 18.05.2022 r.). Zobacz wyrok NSA z 15.11.2006 r., II GSK 183/06, LEX nr 290139. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/520383835?cm=DOCUMENT> (dostęp: 30.11.2022 r.).

<sup>48</sup> Wyrok SN z 16.02.1994 r., III ARN 2/94, OSNP 1994, nr 1, poz. 2. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/520103061?cm=DOCUMENT> (dostęp: 03.12.2022 r.).

<sup>49</sup> *Komunikat Komisji Do Parlamentu Europejskiego, Rady Europejskiej, Europejskiego Komitetu EkonomicznoSpołecznego I Komitetu Regionów Sztuczna Inteligencja dla Europy*, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/PDF/?uri=CELEX:52018DC0237&from=EN> (dostęp: 12.12.2022 r.).

określonego celu. Systemy SI mogą wykorzystywać symboliczne reguły albo uczyć się modelu numerycznego, a także dostosowywać swoje zachowanie, analizując wpływ ich poprzednich działań na otoczenie. Jako dyscyplina naukowa SI obejmuje różne podejścia i techniki, takie jak uczenie się maszyn (czego konkretnymi przykładami są uczenie głębokie i uczenie przez wzmocnienie), rozumowanie maszyn (obejmujące planowanie, programowanie działań, reprezentowanie wiedzy i rozumowanie, wyszukiwanie i optymalizację) oraz robotyka (obejmująca sterowanie, postrzeganie, czujniki i urządzenia wykonawcze, a także integrację wszystkich innych technik w systemach cyberfizycznych)<sup>50</sup>.

Grupa ekspertów ds. sztucznej inteligencji opracowała w kwietniu 2019 roku „Wytyczne w zakresie etyki dotyczące godnej zaufania sztucznej inteligencji”. „Celem wytycznych jest promowanie godnej zaufania sztucznej inteligencji. Godna zaufania sztuczna inteligencja posiada trzy cechy, które muszą charakteryzować wyposażony w nią system przez cały jego cykl życia, SI:

- 1) powinna być zgodna z prawem, tj. przestrzegać wszystkich obowiązujących przepisów ustawowych i wykonawczych,
- 2) powinna być etyczna, zapewniając zgodność z zasadami i wartościami etycznymi oraz
- 3) powinna być solidna zarówno z technicznego, jak i ze społecznego punktu widzenia, ponieważ systemy SI mogą wywoływać niezamierzone szkody nawet wówczas, gdy korzysta się z nich w dobrej wierze.

Każda z tych cech postrzegana z osobna jest konieczna, lecz niewystarczająca do osiągnięcia godnej zaufania sztucznej inteligencji. W idealnych warunkach wszystkie te trzy cechy harmonijnie współdziałają ze sobą, a ich zakresy nakładają się na siebie<sup>51</sup>. Grupa ekspertów ds. sztucznej inteligencji opracowała zestaw siedmiu kluczowych wymogów, które mają pomóc ocenić, czy systemy SI, które są opracowywane, wdrażane, nabywane lub wykorzystywane, spełniają wymagania godnej zaufania sztucznej

---

<sup>50</sup> *Definicja SI: Główne Funkcje i Dyscypliny*, str.6, <https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/library/ethics-guidelines-trustworthy-ai> (dostęp 30.11.2022 r.).

<sup>51</sup> *Wytyczne W Zakresie Etyki Dotyczącej Godnej Zaufania Sztucznej Inteligencji*, str. 2, <https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/library/ethics-guidelines-trustworthy-ai> (dostęp 11.12.2022 r.).

inteligencji<sup>52</sup>. Szczegółowa Lista Oceny Wiarygodności Sztucznej Inteligencji (dalej: ALTAI) ma pomóc w weryfikacji stosowania każdego z kluczowych wymogów:

- 1) Przewodnia i nadzorcza rola człowieka – oznacza by „Systemy SI powinny wspierać autonomię człowieka i proces podejmowania decyzji zgodnie z zasadą poszanowania autonomii człowieka. Wymaga to, aby systemy SI funkcjonowały jako czynniki sprzyjające tworzeniu demokratycznego, dobrze prosperującego i sprawiedliwego społeczeństwa poprzez wspieranie przewodniej roli użytkowników oraz praw podstawowych, jak również umożliwiały sprawowanie nadzoru przez człowieka”<sup>53</sup>,
- 2) Techniczna solidność i bezpieczeństwo – jest „Kluczowym wymogiem stworzenia godnej zaufania sztucznej inteligencji jest solidność techniczna, która jest ściśle związana z zasadą zapobieganie szkodom. Solidność techniczna wymaga, aby systemy SI opracowywano przy zastosowaniu zapobiegawczego podejścia do zagrożeń w sposób umożliwiający ich niezawodne działanie zgodnie z zamierzeniem, jednocześnie minimalizując niezamierzone i nieoczekiwane szkody oraz zapobiegając niedopuszczalnym szkodom. Powinno to dotyczyć również potencjalnych zmian w ich środowisku operacyjnym lub obecności innych czynników (ludzkich i sztucznych), które mogą wchodzić w interakcje z systemem w sposób kontryktoryjny. Ponadto należy zapewnić integralność cielesną i psychiczną człowieka.”<sup>54</sup>,
- 3) Ochrona prywatności i zarządzanie danymi – oznacza by „Systemy SI musiały gwarantować ochronę prywatności i danych przez cały swój cykl życia. Dotyczy to informacji podanych początkowo przez użytkownika, a także informacji wygenerowanych na temat użytkownika w trakcie jego interakcji z systemem (np. wyników wygenerowanych przez system SI dla konkretnych użytkowników lub sposobu, w jaki użytkownicy odpowiadali na konkretne zalecenia). Dzięki cyfrowym rejestrom zachowań ludzkich systemy SI będą mogły ustalać nie tylko indywidualne preferencje jednostek, ale również ich orientację seksualną, wiek,

---

<sup>52</sup>*The Assessment List For Trustworthy Artificial Intelligence (Altai) For Self Assessment*, str. 4, <https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/library/assessment-list-trustworthy-artificial-intelligence-altai-self-assessment> (dostęp: 11.12.2022 r.).

<sup>53</sup>*Wytyczne W Zakresie Etyki Dotyczącejgodnej Zaufania Sztucznej Inteligencji*, str. 19, <https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/library/ethics-guidelines-trustworthy-ai> (dostęp 11.12.2022 r.).

<sup>54</sup>*Ibidem*, str.20.

pleć, poglądy religijne lub polityczne. Żeby jednostki mogły zaufać procesowi gromadzenia danych, należy zapewnić, aby dane gromadzone na ich temat nie były wykorzystywane do dyskryminowania ich w sposób niesprawiedliwy lub niezgodny z prawem.”<sup>55</sup>,

- 4) Przejrzystość – „Wymóg ten jest ściśle związany z zasadą możliwości wyjaśnienia i obejmuje przejrzystość elementów istotnych dla systemu SI: danych, systemu i modeli biznesowych.”<sup>56</sup>,
- 5) Różnorodność, niedyskryminacja i sprawiedliwość – wymóg oznacza, że „muszą być uwzględniane kwestie włączenia społecznego i różnorodności przez cały cykl życia SI. Oprócz uwzględnienia i zaangażowania wszystkich zainteresowanych stron, których to dotyczy, na każdym etapie procesu wiąże się to również z zapewnieniem równego dostępu za pomocą procesów projektowania sprzyjających włączeniu społecznemu, jak również równego traktowania. Wymóg ten jest ściśle związany z zasadą sprawiedliwości.”<sup>57</sup>,
- 6) Dobrostan społeczny i środowiskowy – w tym zrównoważony charakter i przyjazne podejście wobec środowiska,
- 7) Odpowiedzialność – „Wymaga to wprowadzenia mechanizmów zapewniających odpowiedzialność w odniesieniu do systemów SI, zarówno przed ich wdrożeniem, jak i po wdrożeniu.”<sup>58</sup>.

W sposób graficzny przedstawiono wzajemne powiązania między siedmioma wymogami: wszystkie są jednakowo ważne, wzajemnie się uzupełniają i powinny być wdrażane i oceniane przez cały cykl życia systemu SI.

---

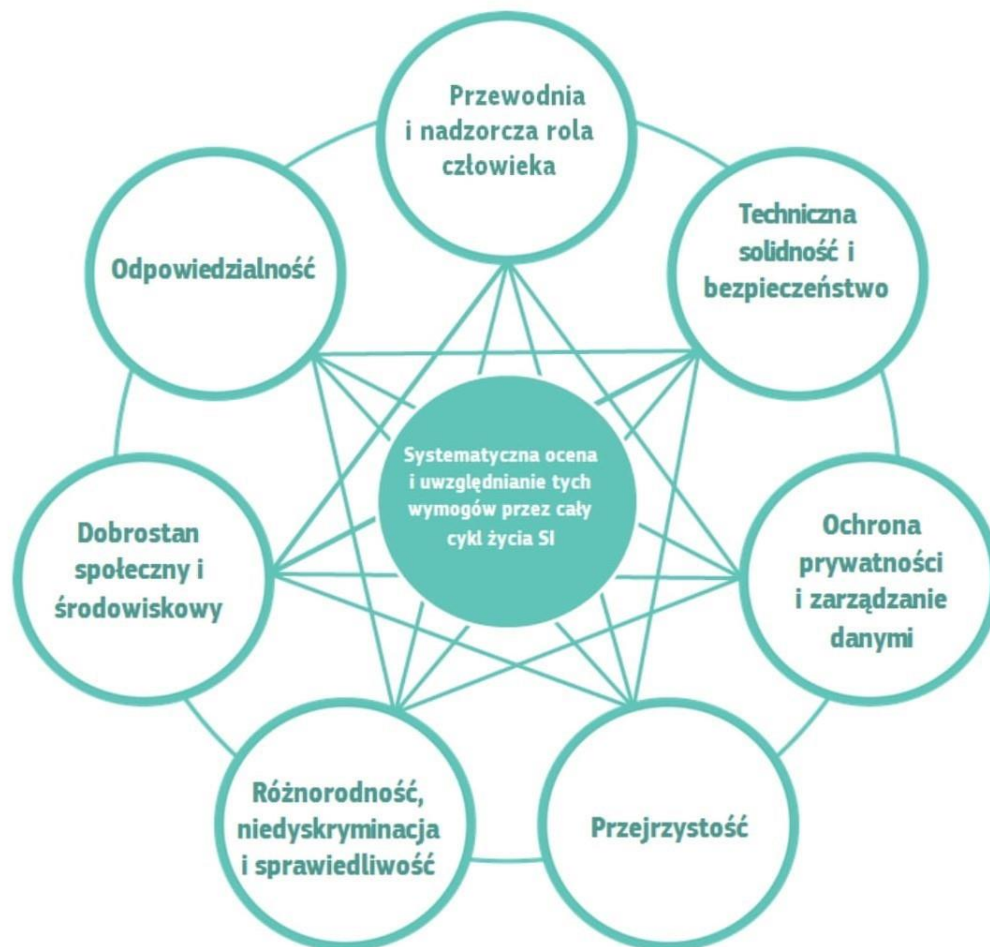
<sup>55</sup>*Ibidem*, str.21.

<sup>56</sup>*Ibidem*, str.22.

<sup>57</sup>*Ibidem*, str.22.

<sup>58</sup>*Ibidem*, str.24.

Diagram nr 1 – Powiązania występujące między siedmioma wymogami wpływającymi na wiarygodność SI



Źródło: Wytyczne W Zakresie Etyki Dotyczącejgodnej Zaufania Sztucznej Inteligencji, str. 18, <https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/library/ethics-guidelines-trustworthy-ai> (dostęp 11.12.2022 r.).

W dniu 9 grudnia 2021 roku Europejska Komisja na rzecz Efektywności Wymiaru Sprawiedliwości (CEPEJ) opublikowała plan działania na lata 2022-2025 „Cyfryzacja na rzecz lepszego wymiaru sprawiedliwości”. Plan określa wytyczne, którymi należy się kierować przy opracowywaniu narzędzi sztucznej inteligencji w europejskich systemach sądowych. Są nimi:

- 1) Skuteczność wymiaru sprawiedliwości: wspieranie cyfryzacji administracji i zarządzania sądami/prokuraturami<sup>59</sup>.
- 2) Przejrzystość wymiaru sprawiedliwości: promowanie cyfryzacji w celu poszerzenia wiedzy na temat wymiaru sprawiedliwości w ogóle, w szczególności na temat długości postępowań<sup>60</sup>.
- 3) Sprawiedliwość oparta na współpracy: ustanowienie odpowiednich narzędzi cyfrowych służących wzajemnym kontaktom między uczestnikami postępowania sądowego (sędziami, prokuratorami, adwokatami, innymi pracownikami wymiaru sprawiedliwości, użytkownikami)<sup>61</sup>.
- 4) Sprawiedliwość ludzka: odpowiednie wspieranie sędziów, prokuratorów, ich zespołów i wszystkich innych pracowników wymiaru sprawiedliwości w dostosowywaniu ich podstawowych ról do środowiska cyfrowego<sup>62</sup>.

---

<sup>59</sup>„Przejęcie z papierowych na cyfrowe akta sądowe jest ciągle i konieczne. Ponadto wymiar sprawiedliwości musi wykorzystywać technologie informatyczne do optymalizacji swoich działań, a także wzajemne powiązania między różnymi instytucjami sądowymi. Konieczne jest zapewnienie, aby narzędzia wybrane przez państwa i sądy były jak najbardziej odpowiednie i zgodne z wysokiej jakości, skutecznym, dostępnym i bezstronnym wymiarem sprawiedliwości. Cyfryzacja procedur musi poprawić ich skuteczność, ale także jakość pracy wykonywanej przez sędziów, prokuratorów, wspomagające ich zespoły i prawników.”, <https://rm.coe.int/cepej-2021-12-en-cepej-action-plan-2022-2025-digitalisation-justice/1680a4cf2c> (dostęp: 12.12.2022 r.).

<sup>60</sup>„Nowe technologie muszą zapewnić użytkownikom lepszą wiedzę na temat procedur, instytucji sądowych i odpowiednich ról każdego z pracowników wymiaru sprawiedliwości. Każdy sąd musi posiadać tablice wskaźników umożliwiające mu monitorowanie przebiegu spraw i zarządzanie nim; Umożliwia to identyfikację i ograniczenie potencjalnych zaległości, przestrzeganie rozsądnych ram czasowych i lepsze zarządzanie obciążeniem pracą pracowników wymiaru sprawiedliwości.”, <https://rm.coe.int/cepej-2021-12-en-cepej-action-plan-2022-2025-digitalisation-justice/1680a4cf2c> (dostęp: 12.12.2022 r.).

<sup>61</sup>„Wszyscy pracownicy wymiaru sprawiedliwości wnoszą wkład w tę samą służbę publiczną, jaką jest wymiar sprawiedliwości w służbie użytkownika; Muszą zatem dysponować łatwymi w użyciu, kompatybilnymi i wydajnymi narzędziami komunikacji.”, <https://rm.coe.int/cepej-2021-12-en-cepej-action-plan-2022-2025-digitalisation-justice/1680a4cf2c> (dostęp: 12.12.2022 r.).

<sup>62</sup>„Cyfryzacja wymiaru sprawiedliwości powinna sprawić, że wymiar sprawiedliwości będzie skuteczniejszy, ale nigdy nie może dążyć do zastąpienia sędziego. Sędzia musi pozostać w centrum postępowania.”, <https://rm.coe.int/cepej-2021-12-en-cepej-action-plan-2022-2025-digitalisation-justice/1680a4cf2c> (dostęp: 12.12.2022 r.).

- 5) Sprawiedliwość skoncentrowana na ludziach: wspieranie pracowników wymiaru sprawiedliwości i użytkowników poprzez szkolenia w celu pełnego wykorzystania narzędzi cyfrowych<sup>63</sup>.
- 6) Świadomy wymiar sprawiedliwości: zwiększenie wykorzystania wyników oceny systemów sądowych i innych narzędzi przeprowadzonej przez CEPEJ<sup>64</sup>.
- 7) Odpowiedzialny i reaktywny CEPEJ: zapewnienie widoczności swoich narzędzi, tak aby były one dostępne dla wszystkich i odzwierciedlały wiedzę fachową tych, którzy je opracowali<sup>65</sup>.

W dniu 28 grudnia 2020 roku Rada Ministrów podjęła uchwałę w sprawie ustanowienia „Polityki dla rozwoju sztucznej inteligencji w Polsce od roku 2020” (dalej: polityka SI). Uchwała „opisuje działania, które Polska powinna wdrożyć i cele, które powinna osiągnąć w perspektywie krótkoterminowej (do 2023 r.), średnioterminowej (do 2027 r.) i długoterminowej (po 2027 r.), mające służyć rozwojowi polskiego społeczeństwa, polskiej gospodarki i polskiej nauki w obszarze sztucznej inteligencji (ang. Artificial Intelligence, dalej: AI). Wszystkie cele i narzędzia są podzielone na sześć obszarów:

---

<sup>63</sup>„Szkolenie pracowników wymiaru sprawiedliwości, w tym prawników, w procesie transformacji cyfrowej ma zasadnicze znaczenie, ponieważ przyczynia się nie tylko do skuteczności wymiaru sprawiedliwości, ale także do niezależności wymiaru sprawiedliwości, ponieważ umożliwia im działanie z pełną znajomością prawa i procedur. Użytkownicy, którzy sobie tego życzą, powinni być wspierani w tym środowisku cyfrowym, w szczególności poprzez sesje szkoleniowe, ale biegłość w posługiwaniu się tymi narzędziami cyfrowymi nie może stać się warunkiem dostępu do wymiaru sprawiedliwości.”, <https://rm.coe.int/cepej-2021-12-en-cepej-action-plan-2022-2025-digitalisation-justice/1680a4cf2c> (dostęp: 12.12.2022 r.).

<sup>64</sup>„Aby zwiększyć widoczność, zrozumienie; i wykorzystując wyniki oceny, CEPEJ powinien dostarczać bardziej przeanalizowanych informacji i w miarę możliwości odpowiadać na inne wnioski o szczegółowe analizy.”, <https://rm.coe.int/cepej-2021-12-en-cepej-action-plan-2022-2025-digitalisation-justice/1680a4cf2c> (dostęp: 12.12.2022 r.).

<sup>65</sup>„CEPEJ służy pracownikom wymiaru sprawiedliwości i użytkownikom, którzy mogą zwrócić się do pracowników wymiaru sprawiedliwości o stworzenie specjalnych narzędzi dostosowanych do potrzeb w celu zapewnienia lepszego wymiaru sprawiedliwości. Jego misją jest wykorzystanie całej dostępnej wiedzy specjalistycznej, aby odpowiedzieć na ich prośby szybko, konkretnie i skutecznie.”, <https://rm.coe.int/cepej-2021-12-en-cepej-action-plan-2022-2025-digitalisation-justice/1680a4cf2c> (dostęp: 12.12.2022 r.).

- 1) AI i społeczeństwo – działania, które mają uczynić z Polski jednego z większych beneficjentów gospodarki opartej na danych, a z Polaków – społeczeństwo świadome konieczności ciągłego podnoszenia wiedzy i umiejętności, w tym kompetencji cyfrowych.
- 2) AI i innowacyjne firmy – działania, których celem jest wspieranie polskich przedsiębiorstw AI, tworzenie mechanizmów finansowania ich rozwoju, zwiększanie ilości zamówień, współpraca start-upów z rządem i wdrażanie nowych, prorozwojowych regulacji (piaskownic cyfrowych).
- 3) AI i nauka – działania wspierające polskie środowisko naukowe i badawcze w projektowaniu interdyscyplinarnych wyzwań lub rozwiązań w obszarze AI, z uwzględnieniem nauk humanistycznych i społecznych, a także tworzenie katedr AI, kształcenie doktorantów, przyznawanie grantów dla badaczy oraz inne działania mające na celu przygotowanie kadry ekspertów zdolnych do wytworzenia rozwiązań AI z uwzględnieniem ram etycznego i bezpiecznego wykorzystania tej technologii, z pożytkiem dla gospodarki i dobrobytu obywateli.
- 4) AI i edukacja – działania podejmowane od kształcenia podstawowego przez poziom ponadpodstawowy aż do poziomu uczelni – programy kursów dla osób zagrożonych utratą pracy w wyniku postępującej automatyzacji i wdrażania nowych technologii, granty edukacyjne, które mają pomóc w przygotowaniu najlepszych kadr dla polskiej gospodarki związanej z AI.
- 5) AI i współpraca międzynarodowa – działania na arenie międzynarodowej, które wesprą promocję polskiego biznesu w zakresie AI oraz rozwój technologii AI z poszanowaniem godności człowieka i jego praw podstawowych, zgodnie ze standardami UE i OECD, a także działania dyplomacji cyfrowej w obszarze polityk lub regulacji dotyczących sztucznej inteligencji.
- 6) AI i sektor publiczny – działania, które mają wesprzeć sektor publiczny w realizacji zamówień na rzecz AI, lepszej koordynacji działań oraz w dalszym rozwoju takich programów jak GovTech Polska oraz zapewnieniu ochrony ludności adekwatnej do zagrożenia. Kolejnymi narzędziami będą tzw. wirtualne składnice danych lub data trust (czyli inicjatywy w postaci zaufanych przestrzeni danych), Rządowa Chmura Obliczeniowa oraz otwieranie udostępnianie do wykorzystania dla obywateli i firm jak największej ilości danych publicznych.

Celem Polityki AI jest wsparcie społeczeństwa, firm, przedstawicieli nauki oraz administracji publicznej w wykorzystaniu szans związanych z rozwojem AI, przy

równoczesnym zapewnieniu ochrony godności człowieka oraz warunków do uczciwej konkurencji w globalnej rywalizacji. Niniejsza Polityka AI uwzględnia wymiar międzynarodowy, prawny, etyczny i wymiar standardów techniczno-organizacyjnych, kształtujące wymagania oraz warunki, by osiągać korzyści związane z zastosowaniami AI w całym jej cyklu życia, obejmującym projektowanie, badanie, rozwój, wdrażanie, stosowanie, używanie, wyłączenie z obrotu i utylizowanie<sup>66</sup>. „Polityka AI uwzględnia cele zdefiniowane w następujących dokumentach strategicznych: „Programie otwierania danych publicznych”<sup>67</sup>; Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju<sup>68</sup>; Programie „Od papierowej do cyfrowej Polski”<sup>69</sup>; Strategii Innowacyjności i Efektywności Gospodarki „Dynamiczna Polska 2020”<sup>70</sup>; komunikacie Komisji Europejskiej (KE) „Skoordynowany plan w sprawie sztucznej inteligencji”<sup>71</sup>, stanowisku Grupy Wyszehradzkiej dotyczącym sztucznej inteligencji<sup>72</sup>; rekomendacjach grupy eksperckiej wysokiego szczebla ds. sztucznej inteligencji (HLEG AI) dla Komisji Europejskiej w formie „Przewodnika etycznego dla godnej zaufania AI” oraz zaleceniach dla „Polityki i inwestycji w godną zaufania sztuczną inteligencją<sup>73</sup>; a także rekomendacjach dotyczących zarządzania godną zaufania sztuczną inteligencją, w Strategii Polskiej Polityki Zagranicznej<sup>74</sup> (...)”<sup>75</sup>.

Zgodnie z założeniami polityki SI „Sektor publiczny ma do odegrania kluczową rolę w rozwoju sztucznej inteligencji w Polsce. Bez jego świadomej i skoordynowanej

---

<sup>66</sup>Uchwała nr 196 Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2020 r. w sprawie ustanowienia "Polityki dla rozwoju sztucznej inteligencji w Polsce od roku 2020", M.P. 2021 poz.23.

<sup>67</sup><https://mc.bip.gov.pl/programy-realizowane-w-mc/programu-otwierania-danych-publicznych.html> (dostęp: 18.12.2022 r.).

<sup>68</sup><https://www.gov.pl/web/inwestycje-rozwoj/informacje-o-strategii-na-rzecz-odpowiedzialnego-rozwoju> (dostęp: 18.12.2022 r.).

<sup>69</sup><https://www.gov.pl/web/cyfryzacja/od-papierowej-do-cyfrowej-polski> (dostęp: 18.12.2022 r.).

<sup>70</sup>[http://kigeit.org.pl/FTP/PRCIP/Literatura/006\\_1\\_Strategia\\_Innowacyjnosci\\_i\\_Efektywnosci\\_Gospodarki\\_2020.pdf](http://kigeit.org.pl/FTP/PRCIP/Literatura/006_1_Strategia_Innowacyjnosci_i_Efektywnosci_Gospodarki_2020.pdf) (dostęp: 18.12.2022 r.).

<sup>71</sup>[https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:22ee84bb-fa04-11e8-a96d-01aa75ed71a1.0016.02/DOC\\_1&format=P](https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:22ee84bb-fa04-11e8-a96d-01aa75ed71a1.0016.02/DOC_1&format=P) (dostęp: 18.12.2022 r.).

<sup>72</sup><https://www.gov.pl/web/cyfryzacja/stanowisko-grupy-wyszehradzkiej-dotyczace-sztucznej-inteligencji> (dostęp: 18.12.2022 r.).

<sup>73</sup><https://ec.europa.eu/digital-single-market/en/news/policy-and-investment-recommendations-trustworthy-artificial-intellig> (dostęp: 18.12.2022 r.).

<sup>74</sup><https://www.gov.pl/attachment/8196524f-687b-40e6-aca8-82c53ff8e6db> (dostęp: 18.12.2022 r.).

<sup>75</sup>Uchwała nr 196 Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2020 r. w sprawie ustanowienia "Polityki dla rozwoju sztucznej inteligencji w Polsce od roku 2020", M.P. 2021 poz. 23.

działalności sukces polskich firm, gospodarki i nauki będzie dużo trudniejszy do osiągnięcia. Po pierwsze w Polsce utrzymuje się największy zakres państwowej własności przedsiębiorstw wśród wszystkich krajów OECD. Poza tym sektor publiczny ma bezpośredni znaczący wpływ na działanie największych polskich firm strategicznych. Po drugie, jak pokazują przykłady z takich krajów jak Stany Zjednoczone, Francja czy Izrael, prowadzenie właściwej polityki rozwojowej i naukowej ma decydujące znaczenie dla powstawania innowacyjnych rozwiązań i firm. Po trzecie o rozwoju AI decyduje dostęp do danych wysokiej jakości, bez nich nie jest możliwe prawidłowe testowanie wytworzonych algorytmów. Rolą sektora publicznego jest zapewnienie, aby dostęp do danych publicznych był jak największy, dane były jak najlepszej jakości, a dostęp do nich był jak najprostszy dla tych podmiotów, które tworzą produkty i usługi zgodne z interesem publicznym. To pozwoli polskim firmom na budowanie nowych rozwiązań, projektowanie lepszych algorytmów samouczących się, znajdowanie ich nowych zastosowań i świadczenie nowych usług. Rozwiązania AI mogą usprawnić efektywność działania samej administracji rządowej i samorządowej. Ciągły wzrost możliwości technicznych sprawia, że automatyzacja procesów staje się coraz atrakcyjniejsza dla administracji publicznej. Dzięki postępowi w dziedzinie sztucznej inteligencji procesy, które jeszcze kilka lat temu musiały być realizowane przez wielu urzędników, dziś już mogą być częściowo zautomatyzowane. Jednocześnie zadaniem administracji publicznej powinno być wyznaczanie standardów wdrożeń rozwiązań AI, w szczególności zapewniających poszanowanie etyki AI, ochronę praw obywateli i podnoszenie jakości oferowanych usług publicznych”<sup>76</sup>.

Jak wynika z przedstawionych wyżej informacji, systemy SI to nie przyszłość ale teraźniejszość. Świat zmienia się na naszych oczach, to czy będziemy uczestniczyć aktywnie w tych zmianach zależy tylko od nas.

---

<sup>76</sup> *Ibidem*.

## **Rozdział 2. Wycena nieruchomości w wybranych państwach**

### **2. Wprowadzenie**

Niemniejszy rozdział został poświęcony przedstawieniu uregulowań związanych z wyceną nieruchomości w: Rzeczypospolitej Polskiej; Republice Federalnej Niemiec; Stanach Zjednoczonych Ameryki; Republice Francuskiej; Zjednoczonym Królestwie Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej. W rozdziale zostaną udzielone odpowiedzi na pytania:

- 1) Czy problematyka wyceny nieruchomości jest uregulowana normami prawnymi?
- 2) Kto dokonuje wyceny nieruchomości?
- 3) Jakie wymagania należy spełnić by nabyć uprawnienia zawodowe umożliwiające dokonywanie wyceny nieruchomości (o ile takie wymagania występują)?
- 4) Czy praktykowany obecnie model wyceny nieruchomości budzi poczucie bezpieczeństwa prawnego oraz zaufania obywateli do władz publicznych?

## 2.1. Wycena nieruchomości w Rzeczypospolitej Polskiej

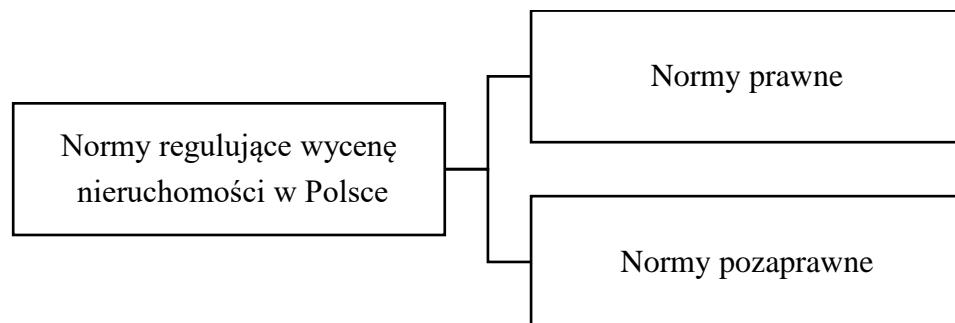
### 2.2.1. Wprowadzenie

Wycena nieruchomości w Rzeczypospolitej Polskiej została uregulowana:

- 1) normami prawnymi zawartymi w przepisach:
  - a) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>77</sup> oraz aktami wykonawczymi do u.g.n., oraz
- 2) normami pozaprawnymi zawartymi w:
  - a) standardach zawodowych oraz
  - b) kodeksie etyki zawodowej.

Poniżej w sposób graficzny przedstawiono regulacje związane z wyceną nieruchomości w Rzeczypospolitej Polskiej.

Wykres nr 1 – Normy regulujące wycenę nieruchomości w Rzeczypospolitej Polskiej.



Źródło: Opracowanie własne

---

<sup>77</sup> Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz.U. 2020 poz. 1899 ze zm. (dalej u.g.n.). Wcześniejszym aktem prawnym, regulującym kwestie wyceny nieruchomości była ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, Dz.U. 1985 nr 22 poz. 99 oraz zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 1 marca 1995 r. w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości, M.P. 1995 nr 13 poz. 163. Zdaniem Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, zawarte w przepisach ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości zasady ogólne były niewystarczające, i tym samym w dniu 15 października 1994 roku opracowano „Tymczasowe zasady wyceny nieruchomości”, UM-4-11/30/94, Warszawa, 1994.

## 2.1.2. Regulacje prawne wyceny nieruchomości w Rzeczypospolitej Polskiej

Jak stanowi art. 1 ust. 1 pkt 7 u.g.n., ustawa reguluje problematykę „wyceny nieruchomości”<sup>78</sup>. Zgodnie z postanowieniami art. 7 u.g.n., jeżeli istnieje potrzeba „określenia wartości nieruchomości”<sup>79</sup>, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi – osoby fizyczne posiadające uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie przepisów u.g.n.<sup>80</sup>. Jak stwierdził SN w wyroku z 7.10.2005 r., IV CK 106/05 tylko rzeczoznawca majątkowy może dokonywać wyceny nieruchomości w sprawach sądowych, „zgodnie bowiem z art. 240 ust. 2 u.g.n., ilekroć w przepisach odrębnych ustaw mówi się o czynnościach wykonywanych przez biegłych lub inne osoby posiadające uprawnienia do szacowania nieruchomości, należy przez to rozumieć, że czynności te mogą wykonywać wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w ustawie”<sup>81</sup>. Takie samo stanowisko wyraził SN w wyroku z dnia 23 maja

---

<sup>78</sup> Zgodnie z art. 3 pkt 6 u.g.n., mówiąc o „wycenie nieruchomości” należy rozumieć postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości.

Zgodnie z art. 3 pkt 6a u.g.n., mówiąc o „określaniu wartości nieruchomości” należy rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości.

<sup>79</sup> Zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Dz.U. 2021 poz. 555 t.j. (dalej r.w.n.), „określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości”.

<sup>80</sup> Artykuł 174 ust. 2 u.g.n.

Zgodnie z art. 174 ust. 3 u.g.n., Rzeczoznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.

Zgodnie z art. 174 ust. 3a u.g.n., Rzeczoznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące: 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku; 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju; 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych; 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali; 5) bankowo-hipotecyjnej 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.

<sup>81</sup> Wyrok SN z 7 października 2005 r., IV CK 106/05, OSNC 2006, nr 7-8, poz. 128. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/520257884/1?directHit=true&directHitQuery=IV%20CK%20106%2F05> (dostęp: 203.12.2022 r.).

2013 r., I CSK 701/12<sup>82</sup> oraz w wyroku z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 100/16<sup>83</sup>. Jak stanowią normy prawne zawarte w art. 177 ust. 1 u.g.n., „uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadaje się osobie fizycznej, która:

- 1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 2) nie była karana: a) za przestępstwo przeciwko działalności instytucji państwowych oraz samorządu terytorialnego; b) za przestępstwo przeciwko wymiarowi sprawiedliwości, za przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów; c) za przestępstwo przeciwko mieniu; d) za przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu; e) za przestępstwo przeciwko obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi; f) za przestępstwo skarbowe,
- 3) posiada wyższe wykształcenie,
- 4) ukończyła studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości,<sup>84</sup>

---

Zgodnie z art. 174 ust. 4 u.g.n. „Biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości powołuje się lub ustanawia spośród osób posiadających uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie rozdziału 4 niniejszego działu”.

<sup>82</sup>W wyroku z dnia 23 maja 2013 r., I CSK 701/12, SN uznał, że „Czynności z zakresu szacowania nieruchomości mogą wykonywać wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w ustawie z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Oznacza to, że także w postępowaniu sądowym szacowania nieruchomości może dokonywać rzeczoznawca majątkowy, któremu nadano to uprawnienie w trybie przepisów ustawy z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Oznacza to także, że dokonując szacowania (wyceny) nieruchomości, biegły rzeczoznawca majątkowy powinien przestrzegać przepisów działu IV u.g.n.”, wyrok SN z 23.05.2013 r., I CSK 701/12, LEX nr 1353071. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/521446767/1/i-csk-701-12-zasady-szacowania-nieruchomosci-stosowane-przez-rzeczoznawce-majatkowego-w...?cm=RELATIONS> (dostęp: 03.12.2022 r.).

<sup>83</sup>Zobacz wyrok SN z 24 listopada 2016 r., II CSK 100/16, LEX nr 2203505. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/522297201?cm=DOCUMENT> (dostęp: 03.12.2022 r.).

<sup>84</sup> Zgodnie z art. 177 ust. 2 u.g.n., „obowiązek, o którym mowa w art.177 ust. 1 pkt 4 u.g.n., nie dotyczy osoby, która posiada dyplom ukończenia studiów wyższych na kierunku, którego program umożliwia nabycie wiedzy i umiejętności w zakresie wyceny nieruchomości w takim stopniu, jak program studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, co potwierdza suplement do dyplomu lub zaświadczenie uczelni”.

Zgodnie z art. 196 ust. 1 u.g.n., „programy studiów podyplomowych, o których mowa w art. 177 ust. 1 pkt 4 u.g.n., uwzględniają co najmniej minimalne wymogi programowe ustalone przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa”.

Zgodnie z art. 196 ust. 3 u.g.n., „Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, w tym czas trwania

- 5) odbyła co najmniej 6-miesięczną praktykę zawodową w zakresie wyceny nieruchomości,<sup>85</sup>
- 6) przeszła z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne, w tym złożyła egzamin dający uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości”<sup>86</sup>.

---

tych studiów, program ogólny i program szczegółowy studiów podyplomowych, z uwzględnieniem tematyki wykładów oraz minimalnej liczby godzin ich trwania, biorąc pod uwagę kwalifikacje i umiejętności, jakie powinni posiadać absolwenci tych studiów, niezbędne dla prawidłowego i rzetelnego wykonywania działalności zawodowej w powyższym zakresie”.

Zobacz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 12 czerwca 2014 r. w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, Dz.U. 2014 poz. 826.

<sup>85</sup> Zgodnie z art. 177 ust. 2b u.g.n., „obowiązek, o którym mowa w art. 177 ust. 1 pkt 5 u.g.n. nie dotyczy osoby która: 1) odbyła praktykę w zakresie wyceny nieruchomości objętą programem studiów w wymiarze jednego semestru, pod warunkiem, że praktyka była realizowana na podstawie umowy dotyczącej praktyki zawartej między uczelnią a organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych, lub 2) posiada udokumentowane dwuletnie doświadczenie zawodowe świadczące o nabyciu wiedzy i umiejętności w zakresie wyceny nieruchomości w takim stopniu jak osoby, które odbyły praktykę zawodową, o której mowa w art. 177 ust. 1 pkt 5 u.g.n.”.

Zobacz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, t.j. Dz.U. 2014 poz. 2006 (dalej r.u.g.n.).

<sup>86</sup> Artykuł 177 ust. 2 u.g.n.

Zgodnie z § 23 r.u.g.n., „postępowanie kwalifikacyjne przeprowadza się w dwóch etapach. W trakcie etapu wstępnego (etap pierwszy) zespół kwalifikacyjny ustala, czy kandydat spełnia wymogi, o których mowa w art. 177 u.g.n., a także sprawdza, czy dziennik praktyki zawodowej dołączony do wniosku o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości spełnia wymogi przewidziane dla dokumentu potwierdzającego odbycie praktyki zawodowej, o których mowa w § 11–13 r.u.g.n.. Na podstawie wyników etapu wstępnego zespół kwalifikacyjny postanawia o dopuszczeniu kandydata do egzaminu (etap drugi) albo o niedopuszczeniu kandydata do egzaminu. W trakcie egzaminu obejmującego część pisemną i ustną zespół kwalifikacyjny sprawdza przygotowanie teoretyczne i praktyczne kandydata do wykonywania działalności zawodowej”.

Zgodnie z § 27 r.u.g.n., „część pisemna egzaminu trwa 90 minut i polega na rozwiązaniu testu wielokrotnego wyboru składającego się z 90 pytań. Zakres merytoryczny pytań obejmuje zagadnienia określone w przepisach dotyczących minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości. Za każdą odpowiedź w teście przyznaje się: 1) za odpowiedź prawidłową – 1 punkt, przy czym za prawidłową uznaje się odpowiedź wskazującą wszystkie poprawne odpowiedzi cząstkowe; 2) za odpowiedź nieprawidłową lub brak odpowiedzi – 0 punktów. Do części ustnej egzaminu mogą być dopuszczeni kandydaci, którzy uzyskali z testu co najmniej 65 punktów”.

Osobom, które spełniły wymogi określone w art. 177 u.g.n., Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa nadaje uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości<sup>87</sup>. Ten sam Minister prowadzi centralny rejestr rzeczoznawców majątkowych. Z dniem wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych, nabywa się prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego „rzeczoznawca majątkowy”<sup>88</sup>. Tytuł zawodowy „rzeczoznawca majątkowy” podlega ochronie prawnej<sup>89</sup>.

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- 1) określenia „wartości rynkowej”<sup>90</sup>,

---

Zgodnie z § 30 r.u.g.n., „przygotowanie praktyczne kandydatów sprawdza się w części ustnej egzaminu. Zgodnie z dokonanym wyborem trybu części ustnej egzaminu kandydat: 1) omawia procedury wyceny nieruchomości zastosowane w dwóch projektach operatów szacunkowych wybranych przez zespół kwalifikacyjny spośród sześciu dołączonych do wniosku albo 2) omawia dwie wylosowane procedury wyceny nieruchomości, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 2 r.u.g.n., z uwzględnieniem rodzaju nieruchomości i celu wyceny”.

<sup>87</sup> Artykuł 191 ust. 1 u.g.n.

Zgodnie z art. 191 ust. 3 u.g.n., „spełnienie wymogów, o których mowa w art.177 u.g.n., stwierdza Państwowa Komisja Kwalifikacyjna w postępowaniu kwalifikacyjnym”.

Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powołuje i odwołuje, w drodze zarządzenia, Państwową Komisję Kwalifikacyjną lub jej członków. W skład tej Komisji wchodzi przedstawiciele ministra (3/5 liczby członków) oraz osoby wskazane przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych (2/5 liczby członków).

<sup>88</sup> Artykuł 174 ust. 3b u.g.n.

Zgodnie z art. 193 ust. 2 u.g.n., „do centralnego rejestru wpisuje się osoby, którym nadano uprawnienia zawodowe rzeczoznawców majątkowych na podstawie świadectw nadania tych uprawnień”.

<sup>89</sup> 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”.

<sup>90</sup> Zgodnie z art. 150 ust. 2 u.g.n., „wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”. Zgodnie z art. 151 ust. 1 u.g.n., „wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

- 2) określenia „wartości odtworzeniowej”<sup>91</sup>,
- 3) ustalenia „wartości katastralnej”<sup>92</sup>,
- 4) określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach<sup>93</sup>.

Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu:

- 1) „podejścia porównawczego”<sup>94</sup>:

---

<sup>91</sup> Zgodnie z art. 150 ust. 3 u.g.n., „wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne”.

Zgodnie z art. 151 ust. 2 u.g.n., „wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia”.

<sup>92</sup> Zgodnie z art. 150 ust. 4 u.g.n., „wartość katastralną nieruchomości ustala się dla nieruchomości, o których mowa w przepisach o podatku od nieruchomości”. Zgodnie z art. 151 ust. 3 u.g.n., „wartość katastralną nieruchomości stanowi wartość ustalona w procesie powszechnej taksacji nieruchomości”.

<sup>93</sup> Artykuł 150 ust. 1 u.g.n.

<sup>94</sup> Zgodnie z art. 153 ust. 1 u.g.n., „podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”. Zgodnie z § 4 ust. 1 r.w.n., „przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen”.

Zgodnie z § 4 ust. 2 r.w.n., „w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku”.

Zgodnie z art. 4 pkt 16 u.g.n. nieruchomość podobna to „nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość”. Jak przyjął NSA w wyroku z dnia 8 lutego 2008 r., II OSK 2016/06 „Przez nieruchomości podobne, porównywalne należy rozumieć takie, których stan prawny, fizyczny i funkcjonalny jest najbardziej do siebie zbliżony”, wyrok NSA z 8.02.2008 r., II OSK 2016/06, LEX nr 639427. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/520733123?cm=DOCUMENT> (dostęp: 03.12.2022 r.). należy zaznaczyć, że nieruchomość podobna to nie nieruchomość identyczna (zobacz wyrok NSA z 7.12.2021 r., II OSK 499/21, LEX nr 3336166. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/523429862/1/ii-osk-499-21-podobienstwo-nieruchomosci-wyrok-naczelnego-sadu-administracyjnego?cm=URELATIONS> (dostęp: 03.12.2022 r. oraz wyrok NSA z 22.02.2021 r., I OSK 2521/18, LEX nr 3195729. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/523289425/1/i-osk-2521-18-wycena-nieruchomosci-przy-zastosowaniu-podejscia-porownawczego-wyrok-naczelnego...?cm=URELATIONS> (dostęp: 03.12.2021 r.). Podobne stanowisko wyraził NSA w wyroku z dnia 29 czerwca 2021 r., I OSK 1821/21, NSA stwierdził, że „Żaden przepis prawa - w szczególności art. 4 pkt 16 u.g.n., zawierający

- a) „metody porównania parami”<sup>95</sup>,
  - b) „metody korygowania ceny średniej”<sup>96</sup>,
  - c) „metody analizy statystycznej”<sup>97</sup>,
- 2) „dochodowego”<sup>98</sup>:

---

definicję nieruchomości podobnej - nie stanowi, że nieruchomością podobną może być wyłącznie działka o takiej samej powierzchni i położona w tej samej miejscowości co nieruchomość wyceniana. Co więcej, pomiędzy nieruchomościami podobnymi mogą występować różnice (odnoszące się np. do ich powierzchni, czy lokalizacji), na co wskazuje wyraźnie art. 153 ust. 1 u.g.n., który mówi o "cechach różniących nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej", Wyrok NSA z 29.06.2022 r., I OSK 1821/21, LEX nr 3369191. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/523462887/1/i-osk-1821-21-podobienstwo-nieruchomosci-wyrok-naczelnego-sadu-administracyjnego?cm=URELATIONS> (dostęp: 03.12.2022 r.).

<sup>95</sup> Zgodnie z § 4 ust. 3 r.w.n., „przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości”. Jak przyjął SA w Warszawie, w wyroku z dnia 10 stycznia 2019 r., VI ACa 1232/17 „Przesądzenie, że dana nieruchomość jest lub nie jest podobna do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, należy do rzeczoznawcy majątkowego, który nieruchomość wycenia, jednak biegły powinien swój wybór uzasadnić”, wyrok SA w Warszawie z 10.01.2019 r., VI ACa 1232/17, LEX nr 2713823. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/522807519?cm=DOCUMENT> (dostęp: 03.12.2022 r.).

<sup>96</sup> Zgodnie z § 4 ust. 4 r.w.n., „przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

<sup>97</sup> Zgodnie z § 4 ust. 5 r.w.n., „przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych”.

<sup>98</sup> Zgodnie z art. 153 ust. 2 u.g.n., „podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód”. Zgodnie z § 6 r.w.n., „przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych”. Zgodnie z § 7 ust. 1 r.w.n., „w podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków”.

- a) „metody inwestycyjnej”<sup>99</sup>,
- b) „metody zysków”<sup>100</sup>,
- 3) „kosztowego”<sup>101</sup>:
  - a) „metody kosztów odtworzenia”<sup>102</sup>,
  - b) „metody kosztów zastąpienia”<sup>103</sup>,
- 4) mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich<sup>104</sup>.

Zgodnie z art. 154 u.g.n., rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości. Możliwość dokonywania przez rzeczoznawcę majątkowego wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki „nie oznacz [...] swobody rzeczoznawcy w doborze sposobu wyceny. Dobierając podejście, metodykę i technikę wyceny, rzeczoznawca musi uwzględniać dyspozycje

---

<sup>99</sup> Zgodnie z § 7 ust. 2 r.w.n., „metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów”.

<sup>100</sup> Zgodnie z § 7 ust. 3 r.w.n., „metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób, o którym mowa w § 7 ust. 2 r.w.n.. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych”.

<sup>101</sup> Zgodnie z art. 153 ust. 3 u.g.n., „podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych”. Zgodnie z § 20 r.w.n., „w podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia i metodę kosztów zastąpienia”. Zgodnie z § 21 ust. 1 r.w.n., „Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 u.g.n., przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach”. Zgodnie z § 21 ust. 2 r.w.n., „za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 u.g.n., przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych”.

<sup>102</sup> Zgodnie z § 22 ust. 1 r.w.n., „przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych”.

<sup>103</sup> Zgodnie z § 22 ust. 2 r.w.n., „przy metodzie kosztów zastąpienia określa się koszty zastąpienia części składowych gruntu częściami składowymi o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają części składowe, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów”.

<sup>104</sup> Artykuł 152 ust.2 u.g.n.

szczegółowo zawarte w omawianym artykule, a w szczególności cel wyceny<sup>105</sup>, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym<sup>106</sup>, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych<sup>107</sup>. „Dokonywanie wyboru podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości według zasad wynikających z przepisów komentowanej ustawy i w zależności od okoliczności wymienionych w art. 154 ust. 1 u.g.n. jest wyłącznym uprawnieniem rzeczoznawcy majątkowego”<sup>108</sup>.

Niestety rzeczywistość pokazuje, że pomimo szczegółowych wytycznych, dochodzi często do sytuacji, w których jedna i ta sama nieruchomość wyceniana jest przez różnych rzeczoznawców majątkowych na zupełnie odmienne kwoty – kwoty, które różnią się nierzadko bardzo znacząco. W świetle wyroku WSA w Łodzi z dnia 7 grudnia 2007 r. o sygn. II SA/Łd 915/07 „Wycena nieruchomości, chociaż opiera się na zobiektywizowanych kryteriach, zawsze jest uzależniona od przyjętej metody wyceny i dotknięta subiektywnym zapatrywaniem rzeczoznawcy. Dwa prawidłowo sporządzone operaty szacunkowe mogą zawierać diametralnie różne wnioski, a dopiero od oceny organu administracji uzależnione jest, który zostanie przyjęty za podstawę ustaleń

---

<sup>105</sup> Zobacz wyrok NSA z 19.01.2007 r., I OSK 351/06, LEX nr 291429. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/520385125?cm=DOCUMENT> (dostęp: 24.11.2022) „w którym NSA przyjął, że „Cel wyceny ma wpływ nie tylko na wybór właściwego sposobu szacowania nieruchomości, ale w konsekwencji może wpływać na wynik wyceny”.

<sup>106</sup> Zgodnie z art. 154 ust. 2 oraz ust. 3 u.g.n. „w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości”.

<sup>107</sup> J. Dydenko, T. Telega, *Wycena nieruchomości Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, Warszawa, Wolters Kluwer, 2016, s.108. Zobacz wyrok NSA z 6.06.2008 r., I OSK 852/07, LEX nr 496165. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/520589861?cm=DOCUMENT> (dostęp: 29.11.2022), NSA uznał „iż wybór podejścia oraz metody i techniki szacowania należy do rzeczoznawcy majątkowego nie oznacza, że rzeczoznawca działa tu w sposób dowolny”.

<sup>108</sup> E. Bończak-Kucharczyk [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*, LEX/el. 2022, art. 154. <https://sip.lex.pl/#/commentary/587724969/689782/bonczak-kucharczyk-ewa-ustawa-o-gospodarce-nieruchomosciami-komentarz-aktualizowany?cm=URELATIONS> (dostęp: 23.11.2022).

faktycznych. Brak wskazania okoliczności pozwalających na ocenę prawidłowości doboru materiału porównawczego w zakresie rynkowych cen nieruchomości, zastosowanych współczynników korygujących oraz uwzględnionych w ocenie cech indywidualnych porównywanych nieruchomości uniemożliwia, kontrolę prawidłowości sporządzenia operatu. Wyszczególnienie w treści operatu indywidualnych cech porównywanych nieruchomości pozwalałoby dokonać kontroli kryteriów, jakimi posługiwał się rzeczoznawca ustalając określone wartości współczynników korygujących dla przedmiotowej nieruchomości”<sup>109</sup>.

Normy prawne zawarte w przepisach u.g.n. powinny dawać poczucie profesjonalizmu, bezpieczeństwa i zaufania dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Po pierwsze, rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności:

- a) zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa,
- b) ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności,<sup>110</sup>
- c) zgodnie z zasadami etyki zawodowej,<sup>111</sup>

---

<sup>109</sup> Wyrok WSA w Łodzi z 7 grudnia 2007 r., II SA/Łd 915/07, LEX nr 461659. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/520555355?cm=DOCUMENT> (dostęp: 24.11.2022 r.).

Takie samo stanowisko przyjął WSA w Łodzi w wyroku z 23 października 2007 r., II SA/Łd 680/07, LEX nr 394831. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/520488527?cm=DOCUMENT> (dostęp: 24.11.2022 r.).

Zobacz wyrok NSA z 6 czerwca 2008 r., I OSK 852/07, LEX nr 496165. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/520589861?cm=DOCUMENT> (dostęp: 29.11.2022 r.), NSA uznał, że „wybór podejścia i metod szacowania nieruchomości rzeczoznawca obowiązany jest uzasadnić”. Podobne stanowisko wyraził WSA w Gliwicach w wyrok z 19.09.2007 r., II SA/GI 989/06, LEX nr 372469. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/520466165?cm=DOCUMENT> (dostęp: 29.11.2022 r.). WSA w Gliwicach uznał, że „Rzeczoznawca winien uzasadnić przyjęty przez niego wybór metody szacowania nieruchomości, a w szczególności wyjaśnić podstawę przyjęcia cen transakcyjnych nieruchomości podobnych”.

<sup>110</sup> „Szczególną staranność należy rozumieć jako zaostrzone kryterium wzorca w postaci wymagania od rzeczoznawcy specjalnego zachowania, właściwego dla profesjonalisty. Szczególna staranność stawia dalej idące wymagania niż należyta staranność.”, P. Wojciechowski [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, red. P. Czechowski, Warszawa 2015, art. 175. <https://sip.lex.pl/#/commentary/587659442/456882/czechowski-pawel-red-ustawa-o-gospodarce-nieruchomosciami-komentarz?cm=URELATIONS> (dostęp: 29.11.2022 r.).

<sup>111</sup> Więcej na temat zasad wynikających z etyki zawodowej znajduje się w podrozdziale 2.1.3. „Regulacje pozaprawne wyceny nieruchomości w Rzeczypospolitej Polskiej”.

d) kierując się zasadą bezstronności<sup>112</sup>.

Po drugie, rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych<sup>113</sup>. Po trzecie, rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do zachowania w tajemnicy informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem zawodu<sup>114</sup>. Po czwarte, rzeczoznawca majątkowy podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem zawodu<sup>115</sup>. Po piąte, prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego może być przedmiotem dokonania oceny przez „organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych”<sup>116</sup>. Po szóste, rzeczoznawca majątkowy podlega wyłączeniu od udziału w szacowaniu nieruchomości, jeżeli zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 ustawy z

---

<sup>112</sup> Artykuł 175 ust. 1 u.g.n.

<sup>113</sup> Artykuł 175 ust. 2 u.g.n.

Zobacz Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, Dz.U. 2018 poz. 811.

<sup>114</sup> Artykuł 175 ust. 3 u.g.n.

<sup>115</sup> Artykuł 175 ust. 4 u.g.n.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego Dz.U. 2019 poz. 805, „minimalna suma gwarancyjna ubezpieczenia OC, w odniesieniu do jednego zdarzenia oraz do wszystkich zdarzeń w okresie ubezpieczenia nie dłuższym niż 12 miesięcy, których skutki są objęte umową ubezpieczenia OC, wynosi równowartość w złotych 25 000 euro”.

<sup>116</sup> Zgodnie z art. 4 pkt 15 u.g.n., „mówiąc o organizacjach zawodowych rzeczoznawców majątkowych należy rozumieć stowarzyszenia, których co najmniej połowę członków stanowią rzeczoznawcy majątkowi, związki takich stowarzyszeń, a także izby gospodarcze, których co najmniej połowę członków stanowią przedsiębiorcy, o których mowa w art. 174 ust. 7 pkt 1 u.g.n.”.

Zobacz art. 157 u.g.n., oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny.

dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (dalej: k.p.a.)<sup>117</sup>. Po siódme, rzeczoznawca majątkowy podlega odpowiedzialności zawodowej<sup>118</sup>.

---

<sup>117</sup> Artykuł 176 u.g.n. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, Dz.U. 2018 poz. 2096 tekst jednolity ze zm. Zgodnie z art. 24 § 1 k.p.a., „pracownik organu administracji publicznej podlega wyłączeniu od udziału w postępowaniu w sprawie: 1) w której jest stroną albo pozostaje z jedną ze stron w takim stosunku prawnym, że wynik sprawy może mieć wpływ na jego prawa lub obowiązki; 2) swego małżonka oraz krewnych i powinowatych do drugiego stopnia; 3) osoby związanej z nim z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli; 4) w której był świadkiem lub biegłym albo był lub jest przedstawicielem jednej ze stron, albo w której przedstawicielem strony jest jedna z osób wymienionych w pkt 2 i 3; 5) w której brał udział w wydaniu zaskarżonej decyzji; 6) z powodu której wszczęto przeciw niemu dochodzenie służbowe, postępowanie dyscyplinarne lub karne; 7) w której jedną ze stron jest osoba pozostająca wobec niego w stosunku nadrzędności służbowej”. Zgodnie z art. 24. § 2 k.p.a., „powody wyłączenia pracownika od udziału w postępowaniu trwają także po ustaniu małżeństwa (§ 1 pkt 2), przysposobienia, opieki lub kurateli (§ 1 pkt 3)”. Zgodnie z art. 24. § 3 k.p.a., „bezpośredni przełożony pracownika jest obowiązany na jego żądanie lub na żądanie strony albo z urzędu wyłączyć go od udziału w postępowaniu, jeżeli zostanie uprawdopodobnione istnienie okoliczności niewymienionych w § 1, które mogą wywołać wątpliwość co do bezstronności pracownika”. Zgodnie z art. 24. § 4 k.p.a., „wyłączony pracownik powinien podejmować tylko czynności niecierpiące zwłoki ze względu na interes społeczny lub ważny interes stron”.

---

<sup>118</sup> Zgodnie z art. 178 u.g.n., „rzecznawca majątkowy niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 175 ust. 1–3 u.g.n., podlega odpowiedzialności zawodowej. Wobec rzeczoznawcy majątkowego mogą być orzeczone, 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, 5) pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ponownego ubiegania się o ich nadanie, 6) pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ubiegania się o ponowne ich nadanie po upływie 3 lat od dnia ich pozbawienia”. Jak uznał NSA w wyroku z dnia 8 kwietnia 2014 r., II GSK 191/13 „Wybór rodzaju kary z art. 178 ust. 2 u.g.n. przez organ orzekający nie może być dowolny. Gradacja kar dyscyplinarnych przewidziana w art. 178 ust. 2 u.g.n. od upomnienia do pozbawienia uprawnień zawodowych wskazuje, że podstawowym kryterium zastosowania odpowiedniej kary do rozmiaru niewypełnienia obowiązków, o których mowa w art. 175 u.g.n, jest właśnie ciężar gatunkowy naruszeń obowiązków zawodowych przez rzeczoznawcę majątkowego i ewentualne skutki tych naruszeń dla podmiotu, na którego rzecz wykonywane były czynności szacowania nieruchomości oraz skutki dla interesu społecznego polegającego między innymi na utrzymaniu wysokiego zaufania publicznego do tego zawodu. Ocena postawy osobistej rzeczoznawcy majątkowego podlegającego odpowiedzialności zawodowej może stanowić dodatkowe kryterium zastosowania określonej kary dyscyplinarnej.”, Wyrok NSA z 8.04.2014 r., II GSK 191/13, LEX nr 1485512. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/521579208?cm=DOCUMENT> (dostęp: 06.12.2022 r.). Jak podkreślił S. Kalus, „Orzekanie kar dyscyplinarnych nie należy do drogi sądowej, lecz ustawa przewiduje w art. 194, że są one orzekane w trybie decyzji przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, po przeprowadzeniu specjalnego postępowania wyjaśniającego, które z kolei prowadzi powoływana przez tego ministra Komisja Odpowiedzialności Zawodowej.”, S. Kalus [w:] G. Bieniek, M. Gdesz, G. Matusik, E. Mzyk, S. Kalus, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2012, art. 178. <https://sip.lex.pl/#/commentary/587397711/195151/kalus-stanislaw-red-ustawa-o-gospodarce-nieruchomosciami-komentarz?cm=URELATIONS> (dostęp: 06.12.2022 r.). Zgodnie z art. 194 ust. 2 u.g.n., „postępowanie wyjaśniające dotyczące wypełniania obowiązków, o których mowa w art. 175 ust. 1–3, przeprowadza Komisja Odpowiedzialności Zawodowej. 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”. Zobacz rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 10 lutego 2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych Dz.U. 2019 poz. 981 t.j.

### 2.1.3. Regulacje pozaprawne wyceny nieruchomości w Rzeczypospolitej Polskiej

Rzeczoznawca majątkowy:

- 1) jest zobowiązany do wykonywania czynności zgodnie z zasadami etyki zawodowej,
- 2) do dnia 9 września 2021 był zobowiązany do wykonywania czynności zgodnie z zasadami „standardów zawodowych”<sup>119</sup>,
- 3) dokonuje wyceny w oparciu o zalecane do stosowania normy pozaprawne zawarte w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny:

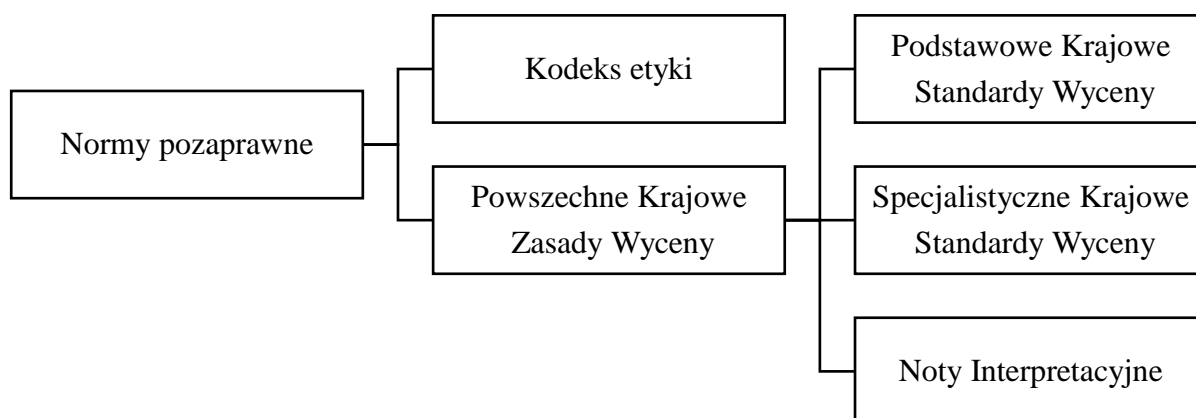
---

<sup>119</sup> W dniu 9 września 2021 roku (dzień wejścia w życie ustawa z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw Dz.U. 2021 poz. 1561), uchylono obowiązek rzeczoznawcy majątkowego do kierowania się zasadami wynikającymi ze „standardów zawodowych”. Zgodnie z art. 4 pkt 14 u.g.n. (uchylony), „mówiąc o standardach zawodowych należało rozumieć reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ustalone zgodnie z przepisami prawa”. Zgodnie z art. 175 ust. 6 u.g.n. (uchylony), „Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa był zobowiązany do ustalenia oraz ogłoszenia standardów zawodowych w drodze obwieszczenia”. W literaturze przyjęto stanowisko, że „Rezygnacja z obowiązku stosowania tych standardów oznacza, że po upływie 24 miesięcy od wejścia w życie nowelizacji z 8.07.2021 r. rzeczoznawca majątkowy może albo stosować standardy określone przez organizację zawodową, do której należy, albo kierować się wyłącznie ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, albo postępować według własnych standardów. Nie można będzie jednak wymagać od niego postępowania zgodnego z jakimiś konkretnymi standardami zawodowymi ani wyciągać żadnych konsekwencji z tytułu ich niestosowania”, E. Bończak-Kucharczyk [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*, LEX/el. 2022, art. 175. <https://sip.lex.pl/#/commentary/587724993/689806?pit=2022-11-23&tocHit=1&cm=URELATIONS> (dostęp: 24.11.2022 r.). W wyroku NSA z 8 czerwca 2006 r., I OSK 956/05, NSA uznał, że „Zalecenie stosowania standardów dotyczących szacowania nieruchomości ma służyć sporządzaniu operatu szacunkowego na zobiektywizowanych i jednolitych podstawach zapewniających wysoki poziom wiedzy zawodowej przy uwzględnieniu innych dziedzin wiedzy odnoszącej się do istoty i celu wyceny”, Wyrok NSA z 8.06.2006 r., I OSK 956/05, LEX nr 266353. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/520360049?cm=DOCUMENT> (dostęp: 29.11.2022 r.). Ponadto NSA w wyroku z dnia z 11 kwietnia 2014 r., II OSK 2747/12, uznał że „Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) opracowała obszerne Standardy Zawodowe Rzeczoznawców majątkowych, które mogą być traktowane jako literatura źródłowa.”, Wyrok NSA z 11.04.2014 r., II OSK 2747/12, LEX nr 1481900. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/521575596?cm=DOCUMENT> (dostęp: 06.12.2022 r.).

- a) Podstawowe Krajowe Standardy Wyceny,
- b) Specjalistycznej Krajowe Standardy Wyceny,
- c) Noty Interpretacyjne.

Poniżej w sposób graficzny przedstawiono regulacje pozaprawne związane z wyceną nieruchomości w Polsce.

Wykres nr 2 – Normy pozaprawne regulujące wycenę nieruchomości w Rzeczypospolitej Polskiej.



Źródło: Opracowanie własne

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (dalej: PFSRM)<sup>120</sup> uchwaliła w dniu 24 września 2008 roku Kodeks Etyki Zawodowej Rzecznawców Majątkowych (dalej: KERM)<sup>121</sup>. Zgodnie z treścią KERM, Rzecznawca majątkowy zobowiązany jest do:

<sup>120</sup> Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych skupia 24 regionalne stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych, reprezentujące w sumie ponad 3,5 tysiąca członków. Głównym celem działalności PFSRM jest tworzenie warunków do profesjonalnego rozwoju zawodowego rzeczoznawców. Federacja reprezentuje interesy środowiska w relacjach z instytucjami publicznymi oraz działa na rzecz rozwiązań legislacyjnych i stosowania zasad etycznych służących ułatwianiu i przejrzystości obrotu nieruchomościami. Z punktu widzenia niniejszego opracowania jednym z podstawowych działań PFSRM jest w szczególności: „opracowywanie i rozpowszechnianie norm zawodowych postępowania rzeczoznawców majątkowych jako zasad dobrej praktyki i reguł postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego”, <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/8-o-pfsrm>, (dostęp: 23.10.2021 r.).

<sup>121</sup> Uchwała Rady Krajowej PFSRM z dnia 24 września 2008 r. nr 13/08,

- 1) Stosowania zasad bezstronności i poszanowania prawa,
- 2) Rzetelności w postępowaniu wobec klienta, w tym przestrzegania tajemnicy zawodowej,
- 3) Wykonywania czynności zawodowych w sposób przejrzysty, zrozumiały i czytelny według najlepszej woli i wiedzy,
- 4) Odpowiedzialności za powierzone zadania i wykonywania ich z należytą starannością,
- 5) Wykonywania tylko takich czynności z zakresu praktyki, co do których posiada odpowiednią wiedzę i kompetencje zawodowe,
- 6) Wykonywania operatów szacunkowych obiektywnie i w sposób wolny od uzależnień od klienta,
- 7) Odpowiedzialności za treść i formę opracowań, których jest autorem, a także za wykonywanie czynności zawodowych zaangażowanych przez niego osób trzecich,
- 8) Dbałości o godność zawodu,
- 9) Reagowania na negatywne zjawiska nieprzestrzegania kodeksu etyki zawodowej przez innego rzeczoznawcę majątkowego,
- 10) Uszanowania swojej pracy poprzez proponowanie wynagrodzenia godnego wykonywanego dzieła<sup>122</sup>.

Ustawa z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw<sup>123</sup>, uchylając przepisy zawarte w art. 4 ust. 14 u.g.n. oraz w art. 175 ust. 6 u.g.n., dała swobodę kreowania zasad zawartych w standardach zawodowych organizacjom zawodowym rzeczoznawców majątkowych. W uzasadnieniu do projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (druk nr 1266 z dnia 14 czerwca 2021 roku), zaproponowano zmianę art.

---

[https://pfsrm.pl/app/skins/default/resources/img/banners/Kodeks\\_Etyki\\_Zawodowej\\_Rzeczoznawcow\\_Majatkowych.jpg](https://pfsrm.pl/app/skins/default/resources/img/banners/Kodeks_Etyki_Zawodowej_Rzeczoznawcow_Majatkowych.jpg), (dostęp: 23.10.2021 r.).

<sup>122</sup> W dniu 8-9 grudnia 2008 roku uchwałą nr 23/2008 Rada Krajowa PFSRM podjęła uchwałę dotyczącą zasad stosowania Kodeksu Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych, który rozszerza normy zawarte w KERM. Należy zauważyć, że zgodnie z § 2 powołanej uchwały, normy zawarte w KERM, nie zastępują obowiązujących przepisów prawa.

<sup>123</sup> Ustawa z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw Dz.U. 2021 poz. 1561.

175 ust. 6 u.g.n. polegającą na rezygnacji z ustalania oraz ogłaszania przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa obowiązujących standardów zawodowych w drodze obwieszczenia. Po pierwsze, w uzasadnieniu podkreślono, że standardy zawodowe ogłoszone w formie obwieszczenia nie są przepisami bezwzględnie obowiązującymi, a co za tym idzie niemożliwe jest egzekwowanie ich stosowania przez właściwego ministra. Stwierdzono, że standardy zawodowe jako reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego stanowią dopełnienie obowiązujących przepisów w zakresie wyceny nieruchomości. Materia standardów zawodowych dotyczy praktyki, tzw. warsztatu wyceny nieruchomości, w tym szczegółowych rozwiązań metodycznych. Tego rodzaju normy mają zatem stricte techniczny i warsztatowy charakter. [...] Tym samym niepotrzebnie cały ciężar oraz kompetencje w zakresie ustalania standardów zawodowych zostały przejęte przez organ państwowy. Uznano, że system norm prawnych nie jest miejscem na regulowanie warsztatu wykonywania zawodu przez rzeczoznawców majątkowych. Ze swojej istoty są to normy branżowe i specjalistyczne, które w żadnym razie nie powinny być narzucane przez ustawodawcę. Nie ulega wątpliwości, że wszelkie kwestie, które wymagają normatywnego uregulowania powinny być regulowane na poziomie ustawowym lub w akcie wykonawczym. Natomiast standardy zawodowe mają niewątpliwie charakter warsztatowy i pomocniczy i jako takie nie powinny być co do zasady objęte zakresem stanowionego przez ustawodawcę prawa<sup>124</sup>.

Obecnie przy dokonywaniu wyceny, rzeczoznawcy majątkowi powinni kierować się standardami zawodowymi określonymi w:

- 1) Obwieszczeniu Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. w sprawie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 1 Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności,<sup>125</sup>

---

<sup>124</sup> Zobacz uzasadnienie do projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, druk nr 1266 z dnia 14 czerwca 2021 r., <https://orka.sejm.gov.pl/Druki9ka.nsf/0/04132E0EF892A537C12586F5003DCE39/%24File/1266.pdf>, (dostęp: 23.10.2021 r.).

<sup>125</sup> Zobacz Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. w sprawie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 1 Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności, Dz. Urz. Ministra Infrastruktury i Budownictwa 2017 poz. 59. Zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw Dz.U. 2021 poz.

- 2) Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny (dalej PKZW) Krajowy Standard Wyceny Podstawowy KSWP - Ogólne Reguły Postępowania,<sup>126</sup>
- 3) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) Krajowy Standard Wyceny Podstawowy KSWP - Wartość Rynkowa,<sup>127</sup>
- 4) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWS - Wycena Nieruchomości Gruntowych ze Złożami Kopalni Objętymi Własnością Nieruchomości Gruntowej,<sup>128</sup>
- 5) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWS - Określanie wartości służebności przesyłu i wynagrodzenia za jej ustanowienie oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych,<sup>129</sup>

---

1561, 2. „standardy zawodowe ustalone oraz ogłoszone na podstawie art. 175 ust. 6 u.g.n. zachowują moc przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy”.

<sup>126</sup> Zgodnie z pkt 6.3. KSWP - Ogólne Reguły Postępowania, standard został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 22 marca 2012 r. i włączony jako Standard zawodowy podstawowy nr KSWP 0 do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). Zgodnie z pkt 6.4. KSWP - Ogólne Reguły Postępowania, standard od dnia 23 marca 2012 r. jest zalecany do stosowania.

<sup>127</sup> Zgodnie z pkt 3.3. KSWP - Wartość Rynkowa, standard został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 19 września 2017 r. i włączony jako Standard Podstawowy KSWP do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). Zgodnie z pkt 3.4. KSWP - Wartość Rynkowa, standard od dnia 1 października 2017 r. jest zalecany do stosowania.

<sup>128</sup> Zgodnie z pkt 7.3. KSWS - Wycena Nieruchomości Gruntowych ze Złożami Kopalni Objętymi Własnością Nieruchomości Gruntowej, standard został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 12 grudnia 2016 r. i włączony jako Standard specjalistyczny KSWS do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW).

Zgodnie z pkt 7.3. KSWS - Wycena Nieruchomości Gruntowych ze Złożami Kopalni Objętymi Własnością Nieruchomości Gruntowej, standard od dnia 1 stycznia 2017 r. jest zalecany do stosowania.

<sup>129</sup> Zgodnie z pkt 10.3. KSWS - Określanie wartości służebności przesyłu i wynagrodzenia za jej ustanowienie oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych, standard został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 12 grudnia 2016 r. zastępując Standard Specjalistyczny KSWS „Określanie wartości służebności przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych” z dnia 8 grudnia 2014 r. i włączony jako Standard specjalistyczny KSWS do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). Zgodnie z pkt 10.3. KSWS - Określanie wartości służebności przesyłu i wynagrodzenia za jej ustanowienie oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych, standard od dnia 1 stycznia 2017 r. jest zalecany do stosowania.

- 6) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWS - Określanie Wartości Ograniczonych Praw Rzeczowych,<sup>130</sup>
- 7) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWS - Ogólne Zasady Wyceny Przedsiębiorstw,<sup>131</sup>
- 8) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWS - Wycena Praw do Nieruchomości oraz Maszyn i Urzędzeń na Potrzeby Sprawozdań Finansowych,<sup>132</sup>
- 9) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWS - Wycena Nieruchomości Rolnych,<sup>133</sup>
- 10) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) Nota Interpretacyjna - Zastosowanie Metody Pozostałościowej w Wycenie Nieruchomości,<sup>134</sup>

---

<sup>130</sup> Zgodnie z pkt 7.3. KSWS - Określanie Wartości Ograniczonych Praw Rzeczowych, standard został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 7 kwietnia 2014 r. i włączony jako Standard zawodowy specjalistyczny do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). Zgodnie z pkt 7.4. KSWS - Określanie Wartości Ograniczonych Praw Rzeczowych, standard od dnia 8 kwietnia 2014 r. jest zalecany do stosowania.

<sup>131</sup> Zgodnie z pkt 12.5 KSWS - Ogólne Zasady Wyceny Przedsiębiorstw, standard został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 11 kwietnia 2011 r. jako Nota Interpretacyjna i włączony do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). Na posiedzeniu w dniu 7 kwietnia 2014 r. Rada Krajowa dokonała zmiany nazwy dokumentu na Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWS Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw.

<sup>132</sup> Zgodnie z pkt 8.4. KSWS - Wycena Praw Do Nieruchomości oraz Maszyn i Urzędzeń na Potrzeby Sprawozdań Finansowych, standard został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 8 grudnia 2014 r. i włączony jako Standard specjalistyczny KSWS do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW).

Zgodnie z pkt 8.5. KSWS - Wycena Praw do Nieruchomości oraz Maszyn i Urzędzeń na Potrzeby Sprawozdań Finansowych, standard od dnia 8 stycznia 2015 r. jest zalecany do stosowania.

<sup>133</sup> Zgodnie z pkt 6.3. KSWS - Wycena Nieruchomości Rolnych, standard został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 29 maja 2015 r. i włączony jako Standard specjalistyczny KSWS do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW).

Zgodnie z pkt 6.4. KSWS - Wycena Nieruchomości Rolnych, standard od dnia 29 czerwca 2015 r. jest zalecany do stosowania.

<sup>134</sup> Zgodnie z pkt 8.2. Noty Interpretacyjnej - Zastosowanie Metody Pozostałościowej w Wycenie Nieruchomości, nota została uchwalona przez Radę Krajową PFSRM po debacie środowiskowej, w wersji ostatecznej, na posiedzeniu w dniu 21.09.2009 r. i włączona jako Nota Interpretacyjna nr 4 (NI 4) do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). Uchwałą Rady Krajowej z dnia 7 kwietnia 2014 r.

- 11) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) Nota Interpretacyjna  
- Zastosowanie Podejścia Dochodowego w Wycenie Nieruchomości,<sup>135</sup>
- 12) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) Nota Interpretacyjna  
- Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości<sup>136</sup>.

---

dokonano zmiany w ramach PKZW polegającej na rezygnacji z dotychczas stosowanej numeracji poszczególnych standardów i not interpretacyjnych.

Zgodnie z pkt 8.3. Noty Interpretacyjnej - Zastosowanie Metody Pozostałościowej w Wycenie Nieruchomości, notę przekazano do stosowania od dnia 22.09.2009 r.

<sup>135</sup> Zgodnie z pkt 8.2. Noty Interpretacyjnej - Zastosowanie Podejścia Dochodowego w Wycenie Nieruchomości, nota została uchwalona przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 9 grudnia 2008 r. i włączona jako Nota Interpretacyjna nr 2 (NI 2) do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). Uchwałą Rady Krajowej z dnia 7 kwietnia 2014 r. dokonano zmiany w ramach PKZW polegającej na rezygnacji z dotychczas stosowanej numeracji poszczególnych standardów i not interpretacyjnych. Zgodnie z pkt 8.3. Noty Interpretacyjnej - Zastosowanie Podejścia Dochodowego w Wycenie Nieruchomości, nota jest zalecana do stosowania od dnia 1 stycznia 2009 r.

<sup>136</sup> Zgodnie z pkt 8.2. Noty Interpretacyjnej - Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości, nota została uchwalona przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 9 grudnia 2008 r. i włączona jako Nota Interpretacyjna nr 1 (NI 1) do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). Zgodnie z pkt 8.3. Noty Interpretacyjnej - Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości, nota jest zalecana do stosowania od dnia 1 stycznia 2009 r.

## 2.1.4. Wnioski cząstkowe

Wycena nieruchomości w Rzeczypospolitej Polskiej jest dokonywana przez Rzecznawców Majątkowych – osoby fizyczne posiadające uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości. Problematyka związana z wyceną nieruchomości została uregulowana w sposób hybrydowy. Z jednej strony – normy prawne regulują kwestie zdobycia uprawnień oraz częściowo wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego, z drugiej strony – normy pozaprawne regulują problematykę wykonywania zawodu po zdobyciu uprawnień. „Wycena nieruchomości, chociaż opiera się na zobiektywizowanych kryteriach, zawsze jest uzależniona od przyjętej metody wyceny i dotknięta subiektywnym zapatrywaniem rzeczoznawcy. Dwa prawidłowo sporządzone operaty szacunkowe mogą zawierać diametralnie różne wnioski (...)”<sup>137</sup>. Bardzo wiele swobody w funkcjonowaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ustawodawca przekazał organizacjom zawodowym rzeczoznawców majątkowych, które ustanawiają standardy zawodowe oraz kodeks etyki zawodu. Należy zauważyć, że zawód rzeczoznawcy majątkowego nie jest zawodem zaufania publicznego ale jak stwierdził WSA w Warszawie w wyroku z dnia 29 sierpnia 2007 r. o sygn. I SA/Wa 873/07 „pozycja prawna rzeczoznawcy majątkowego, jest w istocie rzeczy zbliżona do statusu osoby zaufania publicznego”<sup>138</sup>. Organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych nie są oparte o „samorząd zawodowy”<sup>139</sup>. Obecna sytuacja prawna nie daje poczucia

---

<sup>137</sup> Wyrok WSA w Łodzi z 7 grudnia 2007 r., II SA/Łd 915/07, LEX nr 461659. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/520555355?cm=DOCUMENT> (dostęp: 24.11.2022 r.).

<sup>138</sup> Wyrok WSA w Warszawie z 29.08.2007 r., I SA/Wa 873/07, LEX nr 355047. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/520448743?cm=DOCUMENT> (dostęp: 24.11.2022 r.).

<sup>139</sup> Zgodnie z art. 17 ust. 1 Konstytucji RP, w drodze ustawy można tworzyć samorządy zawodowe, reprezentujące osoby wykonujące zawody zaufania publicznego i sprawujące pieczę nad należytych wykonywaniem tych zawodów w granicach interesu publicznego i dla jego ochrony. Aktualnie uregulowania rangi ustawowej normują zasady działania:

- 1) Samorządu adwokackiego: ustawa z 26 maja 1982 Prawo o adwokaturze.
- 2) Samorządu radców prawnych: ustawa z 6 lipca 1982 o radcach prawnych.
- 3) Samorządu lekarskiego: ustawa z 2 grudnia 2009 o izbach lekarskich.
- 4) Samorządu lekarsko-weterynaryjnego: ustawa z 21 grudnia 1990 o zawodzie lekarza weterynarii i izbach lekarsko-weterynaryjnych.
- 5) Samorządu notarialnego: ustawa z 14 lutego 1991 Prawo o notariacie.

profesjonalizmu, bezpieczeństwa i zaufania do zawodu rzeczoznawcy majątkowego, a tym samym dla efektów jego pracy.

- 
- 6) Samorządu pielęgniarek i położnych: ustawa z 19 kwietnia 1991 o samorządzie pielęgniarek i położnych.
  - 7) Samorządu aptekarskiego: ustawa z 19 kwietnia 1991 o izbach lekarskich.
  - 8) Samorządu biegłych rewidentów: ustawa z 7 maja 2009 o biegłych rewidentach.
  - 9) Samorządu doradców podatkowych: ustawa z 5 lipca 1996 o doradztwie podatkowym.
  - 10) Samorządu komorniczego: ustawa z 29 lipca 1997 o komornikach sądowych i egzekucji.
  - 11) Samorządu architektów oraz inżynierów budownictwa: ustawa z 15 grudnia 2000 o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa.
  - 12) Samorządu rzeczników patentowych: ustawa z 11 kwietnia 2001 o rzecznikach patentowych.
  - 13) Samorządu psychologów: ustawa z 8 czerwca 2001 o zawodzie psychologa i samorządzie zawodowym psychologów.
  - 14) Samorządu kuratorów sądowych: ustawa z 27 lipca 2001 o kuratorach sądowych.
  - 15) Samorządu diagnostów laboratoryjnych: ustawa z 27 lipca 2001 o diagnostyce laboratoryjnej.

## 2.2. Wycena nieruchomości w Republice Federalnej Niemiec

### 2.2.1. Wprowadzenie

Podstawą wyceny nieruchomości w Republice Federalnej Niemiec są normy prawne, zawarte w:

- 1) *Baugesetzbuch (BauGB)* – Kodeksie Budowlanym z dnia 23 czerwca 1960 roku (dalej: BauGB),<sup>140</sup>
- 2) *Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW)* – Rozporządzeniu w sprawie Komitetów Ekspertów ds. Wartości Nieruchomości z 23 marca 2004 roku (dalej: Rozporządzenie Komitetu Ekspertów NRW – GAVO NRW),<sup>141</sup>
- 3) *Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)* – Rozporządzeniu w sprawie zasad ustalania wartości rynkowych nieruchomości i dane wymagane do wyceny z 14 lipca 2021 roku (dalej: Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości – ImmoWertV),<sup>142</sup>

---

<sup>140</sup> *Baugesetzbuch (BauGB)* – Kodeks Budowlany z dnia 23 czerwca 1960 w wersji obwieszczenia z dnia 3 listopada 2017 r., BGBl. I s. 3634, <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/BauGB.pdf>, (dostęp: 14.12.2021 r.).

<sup>141</sup> *Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW)* – Rozporządzenie w sprawie Komitetów Ekspertów ds. Wartości Nieruchomości z 23 marca 2004 roku w nowym brzmieniu z dnia 23 września 2004 r., BGBl. I, s. 2414, [https://recht.nrw.de/lmi/owa/br\\_bes\\_text?anw\\_nr=2&gld\\_nr=2&ugl\\_nr=231&bes\\_id=5247&aufgehoben=J&menu=1&sg=](https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_text?anw_nr=2&gld_nr=2&ugl_nr=231&bes_id=5247&aufgehoben=J&menu=1&sg=,), (dostęp: 14.12.2021 r.).

<sup>142</sup> *Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)* – Rozporządzenie w sprawie zasad ustalania wartości rynkowych nieruchomości i dane wymagane do wyceny z 14 lipca 2021 roku, <https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv/BJNR063900010.html>, (dostęp: 14.12.2021 r.).

- 4) *Gewerbeordnung (GewO)* – Kodeksie Przemysłowym z dnia 26 czerwca 1869 roku (dalej: GewO),<sup>143</sup>
- 5) *Gesetz zur vorläufigen Regelung des Rechts der Industrie- und Handelskammern (IHKG)* – Ustawa o tymczasowym uregulowaniu prawa izb gospodarczo-przemysłowych z dnia 18 grudnia 1956 roku (dalej: IHKG)<sup>144</sup>.

---

<sup>143</sup> *Gewerbeordnung (GewO)* – Kodeks Przemysłowy z dnia 26 czerwca 1869, <https://www.gesetze-im-internet.de/gewo/GewO.pdf>, (dostęp: 14.12.2021 r.).

<sup>144</sup> *Gesetz zur vorläufigen Regelung des Rechts der Industrie- und Handelskammern (IHKG)* – Ustawa o tymczasowym uregulowaniu prawa izb gospodarczo-przemysłowych z dnia 18 grudnia 1956 roku, <https://www.gesetze-im-internet.de/ihkg/BJNR009200956.html>, (dostęp: 14.12.2021 r.).

## 2.2.2. Komitet Ekspertów

Zgodnie z § 192 BauGB, w celu ustalenia wartości nieruchomości i innych wycen tworzy się niezależne Komitety Ekspertów. Komitety Ekspertów składają się z przewodniczącego i innych honorowych ekspertów. Przewodniczący i inni eksperci muszą mieć wiedzę i doświadczenie w określaniu wartości gruntów lub innych wycenach i nie mogą być zaangażowani w pełnym wymiarze godzin w zarządzanie gruntami władz lokalnych, dla których obszaru utworzono „Komitet Ekspertów”<sup>145</sup>. Do zadań Komitetów Ekspertów należy:

- 1) przedstawianie ekspertyz na temat „wartości rynkowej”<sup>146</sup> gruntów zabudowanych i niezabudowanych, jak również praw do gruntów, jeżeli złożą o to wniosek:

---

<sup>145</sup> Paragraf 192 BauGB. Zgodnie z § 1 NRW – GAVO NRW, „dla obszarów okręgów, miast wolnych od dystryktów i dużych miast stowarzyszonych z dystryktami, rząd okręgu tworzy Komitet Ekspertów, który reprezentuje państwo jako osobę prawną. Na zasadzie odstępstwa od zdania 1 zainteresowane władze lokalne mogą uzgodnić, że wspólny Komitet Ekspertów zostanie utworzony przez samorząd okręgu dla dużych miast należących do okręgu w obrębie okręgu lub dla okręgu i jednego lub więcej dużych miast należących do okręgu lub dla sąsiednich władz lokalnych zgodnie ze zdaniem 1. W skład Komisji Recenzentów wchodzi jeden lub więcej Przewodniczących (Członek Przewodniczący), Wiceprzewodniczący (Zastępcy Członków) oraz honorowi inni recenzenci (honorowi członkowie dodatkowi)”. Zgodnie z § 2 ust. 5 NRW – GAVO NRW, „samorząd powiatowy, po konsultacji z władzami lokalnymi, dla których obszaru ma zostać utworzony Komitet Ekspertów, powołuje: przewodniczącego i jego zastępców oraz pozostałych członków honorowych na okres pięciu lat”. Jak stanowi § 3 NRW – GAVO NRW, „członkowie Komitetu Ekspertów muszą:

- 1) posiadać wiedzę fachową niezbędną do wyceny gruntów lub odpowiadających im wycen,
- 2) mieć doświadczenie w tych wycenach,
- 3) posiadać szczególną wiedzę fachową w zakresie różnych rodzajów gruntów i części terytorium w obszarze odpowiedzialności Komitetu Ekspertów,
- 4) przedłożyć swoją opinię biegłego i swoje oświadczenie biegłego zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą i przekonaniem”.

<sup>146</sup> Zgodnie z § 194 BauGB, „wartość rynkowa” jest określana przez cenę, która mogłaby zostać osiągnięta w czasie, do którego odnosi się ustalenie w zwykłych transakcjach handlowych zgodnie z okolicznościami prawnymi i cechami faktycznymi, innym charakterem i lokalizacją nieruchomości lub innego przedmiotu wyceny, niezależnie od nietypowych lub osobistych okoliczności.

- a) organy odpowiedzialne za wdrażanie BauGB w ramach wykonywania zadań wynikających z BauGB,
  - b) właściwe organy odpowiedzialne za ustalanie wartości działki gruntu lub rekompensatę za kawałek gruntu lub prawo do gruntu na podstawie innych wymogów prawnych,
  - c) właściciele, osoby do nich uprawnione, posiadacze innych praw do gruntu oraz osoby uprawnione do zachowku,
  - d) Sądy i organy sądowe<sup>147</sup>.
- 2) oprócz kwoty odszkodowania za utratę praw, Komitet Ekspertów może również przedstawiać ekspertyzy na temat kwoty rekompensaty za inne niedogodności finansowe,<sup>148</sup>
- 3) prowadzenie zbiorów cen zakupu,<sup>149</sup>

---

<sup>147</sup> Paragraf 193 ust. 1 BauGB.

<sup>148</sup> Paragraf 193 ust. 2 BauGB.

<sup>149</sup> Paragraf 193 ust. 4 BauGB.

Zgodnie z § 195 ust. 1 BauGB, „w celu utrzymania zbioru cen zakupu, każda umowa, na mocy której ktoś zobowiązuje się do przeniesienia własności nieruchomości za wynagrodzeniem, również w drodze wymiany, lub do wyznaczenia dziedzicznego prawa budowlanego po raz pierwszy lub ponownie, musi zostać przesłana kopia do Komisji Ekspertów. Dotyczy to również oferty i przyjęcia zamówienia, jeżeli są one poświadczane notarialnie, a także umowy przed organem wywłaszczeniowym, decyzji wywłaszczeniowej, decyzji o przewidywaniu decyzji w procedurze ponownego przydziału, decyzji o sporządzeniu planu realokacji, decyzji o uproszczonym przydziale i udzieleniu zamówienia w procedurze aukcji przymusowej”.

- 4) ocenianie i określanie „wartości referencyjnej gleby”<sup>150</sup> oraz innych danych wymaganych do wyceny,<sup>151</sup>
- 5) na wniosek organu wyłączeniowego, przeprowadzanie ustalenia stanu nieruchomości lub części nieruchomości, w tym jej składników, w przypadku przedwczesnego przeniesienia własności zgodnie z § 116 ust. 5 BauGB lub § 37 ust. 4 EEG NW,<sup>152</sup>
- 6) dostarczanie ekspertyz na temat wartości najmu lub dzierżawy,<sup>153</sup>

---

<sup>150</sup> Zgodnie z § 193 ust. 1 BauGB, „na podstawie zbioru cen zakupu średnie wartości lokalizacji gleby mają być ustalane w całym kraju, z uwzględnieniem odmiennego stanu rozwoju (wartości referencyjne gleby). Na obszarach zabudowanych wartości referencyjne gleby określa się według wartości, która miałyby powstać, gdyby gleba była niezagospodarowana. Tworzy się strefy indykatywne, z których każda obejmuje obszary zasadniczo identyczne pod względem charakteru i zakresu wykorzystania. Należy przedstawić cechy działki o wartości referencyjnej wpływające na wartość. Wartości referencyjne dla gleby ustala się na początku każdego drugiego roku kalendarzowego, chyba że ustalono częstsze oznaczanie. Do celów wyceny podatkowej nieruchomości wartości referencyjne gruntów ustala się zgodnie z dodatkowymi specyfikacjami administracji podatkowej w odpowiednim głównym dniu ustalenia lub innym czasie ustalenia. Na wniosek władz odpowiedzialnych za wykonanie niniejszego Kodeksu wartości referencyjne gleby dla poszczególnych obszarów ustala się w odniesieniu do innego punktu w czasie”.

Zgodnie z § 11 NRW – GAVO NRW, „do dnia 15 lutego każdego roku Komitet Ekspertów ustala wartości orientacyjne gleby dla gruntów gotowych do budowy na podstawie dostępnych cen zakupu, w oparciu o 1 stycznia bieżącego roku. Dla właściwości o innym stanie rozwoju można określić wartości referencyjne gleby. Na obszarach, na których nie jest dostępna wystarczająca liczba cen zakupu, wartości referencyjne gleby muszą być wyprowadzone lub uaktualnione za pomocą innych odpowiednich metod. Wartości referencyjne gleby mają być związane z metrem kwadratowym powierzchni gruntu. Wartości referencyjne gleby ustala się dla działek typowych dla danego położenia, których odpowiednie cechy określające wartość, takie jak: stan zabudowy, rodzaj i zakres strukturalnej użyteczności i układu są wystarczająco określone (działki o wartości referencyjnej gleby). Wartości referencyjne gleby, o których mowa w ust. 1, rejestruje się i przedstawia w formie cyfrowej na podstawie podstawowych danych geo-danych administracji geodezyjnej i katastralnej. Wartości zalecane dla gleby mają być publikowane do dnia 31 marca każdego roku. Rodzaj publikacji i odniesienie do prawa do uzyskania informacji o wartościach wytycznych dotyczących gleby z biura Komitetu Ekspertów muszą być podane do wiadomości, jak to jest zwyczajowo przyjęte na danym obszarze”.

<sup>151</sup> Paragraf 193 ust. 4 BauGB.

<sup>152</sup> Paragraf 5 ust. 4 NRW – GAVO NRW.

<sup>153</sup> Paragraf 5 ust. 5 lit. a NRW – GAVO NRW.

- 7) tworzenie przeglądów wartości najmu i uczestniczenia w przygotowaniu indeksu czynszów (§ 558c oraz 558d BGB),<sup>154</sup>
- 8) prowadzenie bazy danych wynajmu (§ 558e BGB),<sup>155</sup>
- 9) sporządzanie wskaźników czynszów,<sup>156</sup>
- 10) dostarczanie informacji o wartości i opinii na temat wartości gruntów,<sup>157</sup>
- 11) przeprowadzanie indywidualnych wycen<sup>158</sup>.

---

<sup>154</sup> Paragraf 5 ust. 5 lit. b NRW – GAVO NRW.

<sup>155</sup> Paragraf 5 ust. 5 lit. c NRW – GAVO NRW.

<sup>156</sup> Paragraf 5 ust. 5 lit. c NRW – GAVO NRW.

<sup>157</sup> Paragraf 5 ust. 5 lit. d NRW – GAVO NRW.

<sup>158</sup> Paragraf 5 ust. 5 lit. e NRW – GAVO NRW.

### 2.2.3. Publicznie powołani i zaprzysiężeni eksperci ds. wyceny nieruchomości

Celem publicznego powołania i zaprzysiężenia ekspertów jest zapewnienie kompetentnej wiedzy sądom, organom publicznym i społeczeństwu przez szczególnie kompetentnych i osobiście odpowiedzialnych ekspertów.<sup>159</sup> Publicznie powołani i zaprzysiężeni eksperci ds. wyceny nieruchomości upoważnieni są do „określania wartości rynkowej nieruchomości (gruntów zabudowanych i niezabudowanych) wraz z ich istotnymi składnikami oraz akcesoriami istotnymi dla wyceny. Obszar tematyczny obejmuje wszystkie rodzaje gruntów zabudowanych i niezabudowanych oraz prawa grunto-podobne (domy jednorodzinne i wielorodzinne, własność mieszkalną i częściową, komercyjną i nieruchomości wielofunkcyjne, nieruchomości komercyjne, nieruchomości użytkowe i dziedziczne prawa budowlane)”<sup>160</sup>. Zgodnie z § 36 GewO, osoby, które są lub zamierzają pracować jako eksperci w dziedzinie:

- 1) ekonomii,
- 2) górnictwa,
- 3) rybołówstwa dalekomorskiego i przybrzeżnego,
- 4) rolnictwa i leśnictwa,
- 5) ogrodnictwa i uprawy winorośli,
- 6) mającej szczególne znaczenie dla funkcjonowania gospodarki,

są powoływane publicznie na wniosek organów wyznaczonych przez rządy krajów związkowych lub właściwych na mocy prawa gruntowego dla niektórych obszarów tematycznych, pod warunkiem że:

---

<sup>159</sup> Paragraf 2 ust. 1 *Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer Hannover vom 02. September 2002 in der Fassung vom 03. September 2012* – Regulamin Ekspertki Hanowerskiej Izby Przemysłowo - Handlowej z dnia 2 września 2002 roku (dalej: regulamin IHK), <https://www.hannover.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/5210146/b6642b6b3bde27a3d08793b03ec6b393/sachverstaendigenordnung-ihk-hannover-data.pdf>, (dostęp: 14.12.2021 r.).

<sup>160</sup> Zobacz „opis obszaru tematycznego” *Requirements of public certification - Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken* – Wymogi certyfikacji publicznej w zakresie wyceny gruntów zabudowanych i niezabudowanych (dalej: wymogi certyfikacji IHK), str. 2, [https://svv.ihk.de/svv/bestellungsvoraussetzungen/1400/1400\\_Immobilienbewertung.pdf](https://svv.ihk.de/svv/bestellungsvoraussetzungen/1400/1400_Immobilienbewertung.pdf), (dostęp: 14.12.2021 r.).

- 1) istnieje potrzeba świadczenia usług eksperckich w odniesieniu do tych obszarów tematycznych,
- 2) wykazują szczególną wiedzę fachową,
- 3) nie ma zastrzeżeń co do ich przydatności.

Eksperci zaprzysiężeni są na fakt, że będą wykonywać swoje obowiązki ekspertów: niezależnie, bez instrukcji, osobiście, sumiennie i bezstronnie, odpowiednio przedstawiając swoje ekspertyzy. Powołanie publiczne może być ograniczone merytorycznie, udzielone z terminem i pod określonymi warunkami<sup>161</sup>. Upoważnionymi podmiotami do publicznego powoływania i zaprzysiężenia osób fizycznych na biegłych (ekspertów) są „Izby Przemysłowo-Handlowe”<sup>162</sup>.

---

<sup>161</sup> Paragraf 36 GewO.

<sup>162</sup> Zgodnie z § 3 ust. 1 IHKG, Izba Przemysłowo-Handlowa jest organem prawa publicznego.

Na chwilę obecną w Niemczech jest 79 Izb Przemysłowo-Handlowych (dalej: IHK). IHK są instytucjami gospodarki dla gospodarki i u siebie w regionach. Dysponują wiedzą, co porusza gospodarkę. Wraz ze swoimi firmami członkowskimi przejmują odpowiedzialność w swoich regionach i przyczyniają się do poprawy warunków dobrobytu i wzrostu, <https://www.ihk.de/die-ihk/wir-ueber-uns>, (dostęp: 9.12.2021 r.). Zgodnie z § 7 *Gesetz über die Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg (IHKG)* – ustawy z dnia 27 stycznia 1958 r. o izbach przemysłowo-handlowych w Baden-Württemberg (IHKG), Izby Przemysłowo-Handlowe są uprawnione do powoływania i zaprzysiężenia biegłych w ramach § 36 Kodeksu przemysłowego i przepisów wydanych w tym celu.

[http://www.landesrechtbw.de/jportal/portal/t/bp4/page/bsbawueprod.psm1/action/portlets.jw.MainAction?p1=8&eventSubmit\\_doNavigate=searchInSubtreeTOC&showdoccase=1&doc.hl=0&doc.id=jlrIHKGWP7&doc.part=S&toc.poskey=#focuspoint](http://www.landesrechtbw.de/jportal/portal/t/bp4/page/bsbawueprod.psm1/action/portlets.jw.MainAction?p1=8&eventSubmit_doNavigate=searchInSubtreeTOC&showdoccase=1&doc.hl=0&doc.id=jlrIHKGWP7&doc.part=S&toc.poskey=#focuspoint), (dostęp: 9.12.2021 rok).

Zgodnie z art. 7 ust. 1 *Gesetz zur Ergänzung und Ausführung des Gesetzes zur vorläufigen Regelung des Rechts der Industrie- und Handelskammern (AGIHKG)* - ustawa z dnia 25 marca 1958 r. uzupełniająca i wykonująca ustawę o tymczasowym rozporządzeniu w sprawie ustawy o izbach przemysłowo-handlowych (AGIHKG), „zadaniem Izb Przemysłowo-Handlowych jest publiczne powoływanie i zaprzysiężenie osób fizycznych na biegłych zgodnie z § 36 Kodeksu przemysłowego i przepisami wydanymi w tym celu”,

<https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayAGIHKG/true?AspxAutoDetectCookieSupport=1>, (dostęp: 9.12.2021 r.).

Zgodnie z § 7 *Gesetz zur Ergänzung des Rechts der Industrie- und Handelskammern im Land Brandenburg (AGIHKG)* - Ustawa uzupełniająca ustawę o izbach przemysłowo-handlowych Brandenburgii (AGIHKG) z dnia 13 września 1991 r., Izby Przemysłowo-Handlowe są uprawnione do powoływania i zaprzysiężenia biegłych w ramach § 36 Kodeksu przemysłowego i przepisów wydanych w tym celu. <https://bravors.brandenburg.de/de/gesetze-211837>, (dostęp: 9.12.2021 r.).

---

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 4 *Gesetz über die vorläufige Regelung der Rechtsverhältnisse der Handelskammer Hamburg* - ustawa o tymczasowym uregulowaniu stosunków prawnych Izby Handlowej w Hamburgu z dnia 27 lutego 1956 r., Izba Przemysłowo-Handlowa publicznie powołuje i zaprzysięża ekspertów zgodnie z Kodeksem przemysłowym.

<https://www.hk24.de/ueber-uns/rechtsgrundlagen/gesetzliche-regelungen/kammergesetz-1148974>,  
(dostęp: 9.12.2021 r.).

Zgodnie z § 5 ust. 1 *Hessisches Ausführungsgesetz zum Gesetz zur vorläufigen Regelung des Rechts der Industrie- und Handelskammern* - Heski akt wykonawczy do ustawy o tymczasowym rozporządzeniu w sprawie prawa izb przemysłowo-handlowych z dnia 28 września 2014 r., „bez uszczerbku dla kompetencji innych organów, Izby Przemysłowo-Handlowe są uprawnione do publicznego powoływania i zaprzysiężania na biegłych osób, o których mowa w § 36 Kodeksu przemysłowego i wydanych w tym celu przepisów, a także takich niezależnych osób, których działalność wchodzi w zakres przemysłu, handlu, nieruchomości, bankowości i giełd, ubezpieczeń, energetyki lub sektora transportu”,  
<https://www.darmstadt.ihk.de/servicemarken/ueber-uns/rechtsgrundlagen-/rechtsgrundlagen/hessisches-ausfuehrungsgesetz-zum-gesetz-zur-vorlaeufigen-regel-2545298>, (dostęp: 9.12.2021 r.).

Zgodnie z § 6 *Gesetz über die Industrie- und Handelskammern für das Land Mecklenburg-Vorpommern (IHKG)* - Ustawa o izbach przemysłowo-handlowych dla Land Mecklenburg-Vorpommern (IHKG), Izby Przemysłowo-Handlowe są uprawnione, w ramach § 36 Kodeksu przemysłowego, „do wydania rozporządzenia, w celu publicznego powoływania ekspertów i zaprzysiężony, o ile mają do tego jurysdykcję na mocy rozporządzeń ustawowych rządu kraju związkowego został przeniesiony”,  
<https://www.ihkzuschwerin.de/blueprint/servlet/resource/blob/3017046/b77d1aca4ce10197e27171a074a25e1e/das-gesetz-ueber-die-ihks-fuer-das-land-m-v-1--data.pdf>, (dostęp: 9.12.2021 r.).

Zgodnie z § 6 *Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Gesetz zur vorläufigen Regelung des Rechts der Industrie- und Handelskammern (Nds. AG IHKG)* - Ustawa o wdrożeniu do dolnej Saksonii ustawy z dnia 9 maja 2012 r. o tymczasowym rozporządzeniu w sprawie ustawy o izbach przemysłowo-handlowych (Nds. AG IHKG), „W zakresie swoich zadań Izby Przemysłowo-Handlowe są organami odpowiedzialnymi za powoływanie i zaprzysiężenie ekspertów i szczególnie odpowiednich osób zgodnie z § 36 Kodeksu przemysłowego”,

<https://www.ndsvoris.de/jportal/?quelle=jlink&query=IHKGAG+ND&psml=bsvorisprod.psml&max=true&aiz=true>, (dostęp: 9.12.2021 r.).

Zgodnie z § 5 *Landesgesetz zur Ergänzung und Ausführung des Gesetzes zur vorläufigen Regelung des Rechts der Industrie- und Handelskammern* - Ustawa uzupełniająca i wykonująca ustawę z dnia 24 lutego 1958 r. o tymczasowym rozporządzeniu w sprawie ustawy o izbach przemysłowo-handlowych, „Izba Przemysłowo-Handlowa jest uprawniona do powoływania i zaprzysiężania biegłych w ramach § 36 Kodeksu przemysłowego i przepisów wydanych w tym celu”,

[http://landesrecht.rlp.de/jportal/portal/t/2dmr/page/bsrlprod.psml?pid=Dokumentanzeige&showdoccase=1&js\\_peid=Trefferliste&documentnumber=13&numberofresults=17&fromdoc=doc=yes&doc.id=jlr-IHKGAGRPP1%3AJuris-lr00&doc.part=X&doc.price=0.0&doc.hl=1#focuspoint](http://landesrecht.rlp.de/jportal/portal/t/2dmr/page/bsrlprod.psml?pid=Dokumentanzeige&showdoccase=1&js_peid=Trefferliste&documentnumber=13&numberofresults=17&fromdoc=doc=yes&doc.id=jlr-IHKGAGRPP1%3AJuris-lr00&doc.part=X&doc.price=0.0&doc.hl=1#focuspoint), (dostęp: 9.12.2021 r.).

Zgodnie z normami zawartymi w regulaminie IHK osoba fizyczna może zostać powołana publicznie do pełnienia roli eksperta tylko wtedy, gdy:

- 1) prowadzi zakład jako ekspert lub wiarygodnie wykaże zamiar założenia zakładu,
- 2) posiada wystarczające doświadczenie życiowe i zawodowe,
- 3) nie ma zastrzeżeń co do jego przydatności,
- 4) posiada znacznie ponadprzeciętną wiedzę fachową, doświadczenie praktyczne oraz zdolność do wydawania zarówno opinii biegłych, jak i zdolność do wydawania opinii ekspertów,
- 5) dysponuje zapleczem niezbędnym do prowadzenia działalności biegłego,
- 6) żyje w uporządkowanych warunkach ekonomicznych,
- 7) gwarantuje bezstronność i niezależność oraz wypełnianie obowiązków biegłego powołanego publicznie,<sup>163</sup>
- 8) udowodni, że posiada odpowiednią znajomość prawa niemieckiego,
- 9) posiada umiejętność wyjaśniania ustaleń technicznych i ocen w zrozumiały sposób,<sup>164</sup>

---

Zgodnie z § 6 *Gesetz zur Ausführung und Ergänzung des Rechts der Industrie- und Handelskammern im Freistaat Sachsen* - Ustawa o wdrożeniu i uzupełnieniu ustawy o izbach przemysłowo-handlowych w Wolnym Kraju Związkowym Saksonia, „Izby Przemysłowo-Handlowe są uprawnione, w ramach §§ 36 i 36a Kodeksu przemysłowego do publicznego powoływania i zaprzysiężania biegłych, chyba że ustawa przewiduje inną jurysdykcję”, <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/3529-SaechsIHKG#p6>, (dostęp 9.12.2021 r.).

Zgodnie z § 5 *Gesetz zur Ausführung und Ergänzung des Rechts der Industrie- und Handelskammern in Schleswig-Holstein (IHKGSH)* - Ustawa z dnia 11 listopada 2020 r. o wdrożeniu i uzupełnieniu ustawy o izbach przemysłowo-handlowych w Szlezwiku-Holsztynie (IHKGSH), „W rozumieniu § 36 i § 36a Kodeksu przemysłowego Izby Przemysłowo-Handlowe są uprawnione do publicznego powoływania i zaprzysiężania biegłych. Kompetencje innych organów pozostają nienaruszone”, [https://www.gesetzrechtsprechung.sh.juris.de/jportal/portal/t/10ln/page/bsshprod.psm/action/portlets.jw.MainAction?p1=5&eventSubmit\\_doNavigate=searchInSubtreeTOC&showdoccase=1&doc.hl=0&doc.id=jlr-IHKGSH2020pP5&doc.part=S&toc.poskey=#focuspoint](https://www.gesetzrechtsprechung.sh.juris.de/jportal/portal/t/10ln/page/bsshprod.psm/action/portlets.jw.MainAction?p1=5&eventSubmit_doNavigate=searchInSubtreeTOC&showdoccase=1&doc.hl=0&doc.id=jlr-IHKGSH2020pP5&doc.part=S&toc.poskey=#focuspoint), (dostęp: 9.12.2021 r.).

<sup>163</sup> Zgodnie z § 8 ust. 1 regulaminu IHK, „biegły nie może narażać się na jakiegokolwiek wpływy na świadczenie swoich usług, które miałyby wpływ na jego wiarygodność”.

<sup>164</sup> Biegły ma na uwadze swoje zlecenia, biorąc pod uwagę: Stan techniki, technologii i doświadczenia pod opieką odpowiedniego eksperta. Rzeczywiste podstawy jego profesjonalnej oceny muszą być starannie określone, a ich wyniki muszą być uzasadnione w zrozumiały sposób. Co do zasady musi przestrzegać minimalnych wymagań dotyczących opinii eksperckich wydawanych przez Izby Przemysłowo-Handlowe oraz innych wytycznych wydawanych przez Izby Przemysłowo-Handlowe (sumienność).

10) posiada niezbędną zdolność umysłową i fizyczną zgodnie z badanym obszarem<sup>165</sup>.

Zgodnie z wymogami certyfikacji IHK osoba fizyczna może zostać publicznie powołanym i zaprzysiężonym ekspertem tylko wtedy, gdy:

- 1) ukończy studia na uniwersytecie z jednej, z dyscyplin: architektura, inżynieria lądowa, nieruchomości, geodezja, geografia, ekonomia, prawo, nauki rolnicze oraz posiada co najmniej pięć lat praktyki w działalności związanej z nieruchomościami, w tym trzy lata w wycenie nieruchomości w ciągu ostatnich ośmiu lat przed złożeniem wniosku,<sup>166</sup> albo
- 2) ukończy szkolenie zawodowe w odniesieniu do branży nieruchomości w architekturze, budownictwie, geodezji i nieruchomościach w sektorze bankowym i ubezpieczeniowym oraz posiada co najmniej osiem lat praktyki w działalności związanej z nieruchomościami, z czego 5 lat w wycenie nieruchomości w ciągu ostatnich dziesięciu lat przed złożeniem wniosku,<sup>167</sup>
- 3) posiada wiedzę z zakresu: prawa, ekonomii, księgowości, kredytów hipotecznych, źródeł wiedzy na temat rozwoju i aktualnego stanu nieruchomości, czynników ekonomiczno-społecznych, czynników wynajmu i kształtowania się cen, matematyki, statystyki, metod analizy nieruchomości, techniki budowlanej w tym metod i materiałów budowy<sup>168</sup>.

Publicznie powołani i zaprzysiężeni eksperci są zobowiązani do:

- 1) osobistego wykonywania czynności,<sup>169</sup>
- 2) posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej,<sup>170</sup>
- 3) zachowania poufności,<sup>171</sup>

---

<sup>165</sup> Paragraf 3 regulaminu IHK.

<sup>166</sup> Punkt 1.1 wymogów certyfikacji IHK.

<sup>167</sup> Punkt 1.2 wymogów certyfikacji IHK.

<sup>168</sup> Zobacz wymogi certyfikacji IHK.

<sup>169</sup> Paragraf 9 ust. 1 regulaminu IHK, Biegły musi świadczyć żądane przez siebie usługi we własnym zakresie, korzystając z przyznanej mu wiedzy fachowej (osobiste wypełnianie zadań).

<sup>170</sup> Paragraf 14 ust. 2 regulaminu IHK, Biegły wykupuje ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej na odpowiednią kwotę i utrzymywane w czasie realizacji zamówienia.

<sup>171</sup> Paragraf 15 ust. 1 regulaminu IHK, Biegłemu zabrania się przekazywanie wiedzy osobom trzecim bez upoważnienia lub wykorzystywanie jej ze szkodą dla innych lub na ich korzyść lub dla innych osób bez upoważnienia.

4) ciągłego szkolenia i podnoszenia swojej wiedzy<sup>172</sup>.

---

<sup>172</sup> Paragraf 15 regulaminu IHK, biegły jest zobowiązany do dalszego szkolenia w wymaganym zakresie i wymiany doświadczeń. Musi on regularnie przedstawiać IHK odpowiednie dowody na to, ale co najmniej raz w roku.

#### **2.2.4. Wnioski cząstkowe**

Wycena nieruchomości w Republice Federalnej Niemiec oparta jest o osoby fizyczne, które są:

- 1) Ekspertami Wyceny w Komitetach Ekspertów oraz
- 2) Publicznie Powołanymi i Zaprzysiężonymi przez IHK Ekspertami/Biegłymi ds. Wyceny Nieruchomości.

Eksperci Wyceny są osobami wykonującymi zadania w przeważającej większości na potrzeby Państwa. Głównym zadaniem Ekspertów Wyceny jest gromadzenie i analiza informacji o cenach nieruchomości w okręgu, w którym Komitet Ekspertów został utworzony.

Publicznie Powołani i Zaprzysiężeni przez IHK Eksperci/Biegli ds. Wyceny Nieruchomości są osobami, które wykonują zawód w ramach prywatnej, komercyjnej działalności gospodarczej. Regulacje wprowadzone przez IHK w Regulaminach Eksperskich dają społeczeństwu gwarancję, że wycena nieruchomości dokonywana jest przez osoby posiadające odpowiednie właściwości osobowe i bardzo wysokie kwalifikacje zawodowe.

## 2.3. Wycena nieruchomości w Stanach Zjednoczonych Ameryki

### 2.3.1. Wprowadzenie

W 1986 roku dziewięć wiodących organizacji zajmujących się wyceną nieruchomości w USA i Kanadzie utworzyło Komitet ds. Jednolitych Standardów Praktyki Oceny Zawodowej (dalej: USPAP) w odpowiedzi na kryzys w branży oszczędności i pożyczek. Rok później Komitet powołał Fundację Wyceny (dalej: FW)<sup>173</sup> do wdrożenia USPAP jako ogólnie przyjętego zestawu standardów wyceny w USA. W 1989 roku Kongres Stanów Amerykańskich uchwalił ustawę o reformie, odzyskiwaniu i egzekwowaniu instytucji finansowych (*Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989* – dalej: FIRREA)<sup>174</sup>, która upoważniła FW do bycia źródłem standardów wyceny i kwalifikacji.<sup>175</sup> FW jest najwyższym autorytetem w USA w dziedzinie zawodu rzeczoznawcy. Działalność FW wpływa na rozwój zawodu rzeczoznawcy, zapewniając, że wyceny są niezależne, spójne i obiektywne. FW zbudowana jest w oparciu o dwie niezależnych rady:

---

<sup>173</sup> Zgodnie z Tytułem 12, Działem 34a, § 3350 (9) Kodeksu Stanów Ameryki, Terminy "Fundacja Wyceny" i "Fundacja" oznaczają Fundację Wyceny założoną 30 listopada 1987 r. jako korporację non-profit zgodnie z prawem stanu Illinois.

<sup>174</sup> Akt prawny USA *To reform, recapitalize, and consolidate the Federal deposit insurance system, to enhance the regulatory and enforcement powers of Federal financial institutions regulatory agencies, and for other purposes.*

Public Law 101-73—AUG. 9,1989. Skrócony tytuł: *Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989* (dalej: FIRREA).

<sup>175</sup> Zgodnie z SEK. 1110 FIRREA pt. „Funkcje Federalnych Agencji Regulacyjnych Instytucji Finansowych Związane ze Standardami Wyceny”, każda federalna agencja regulacyjna instytucji finansowych określa odpowiednie standardy do wykonywania wycen nieruchomości w związku z transakcjami związanymi z rządem federalnym. Przyjęte standardy wyceny nieruchomości muszą być zgodne z ogólnie przyjętymi standardami wyceny ogłoszonymi przez Fundację Wyceny.

- 1) Rada Kwalifikacji Rzeczoznawcy (dalej: AQB), która określa zasady/sposób nabywania kwalifikacji zawodowych w USA,<sup>176</sup> oraz
- 2) Rada Standardów Wyceny (dalej: ASB), która określa zasady/reguły/normy wykonywania wyceny.

W USA Rzeczoznawców można podzielić na Rzeczoznawców:

- 1) wykonujących wyceny dokonywane w przypadku transakcji powiązanych z rządem federalnym (uregulowane normami prawnymi zawartymi w FIRREA), oraz
- 2) wykonujących wyceny, które nie są dokonywane w przypadku transakcji powiązanych z rządem federalnym (uregulowane normami poza-prawnymi ustanowionymi przez FW).

Rzeczoznawcy w USA mogą wybrać specjalizację w różnych dyscyplinach, takich jak:

- 1) wycena nieruchomości. Rzeczoznawcy majątkowi mogą wybrać specjalistyczne praktyki, takie jak mieszkaniowe, komercyjne lub rolnicze.
- 2) wycena majątku osobistego obejmuje wycenę wszystkich rodzajów majątku osobistego, takich jak sztuki piękne i dekoracyjne, antyki, klejnoty i biżuteria oraz maszyny i urządzenia.
- 3) wycena przedsiębiorstwa jest wyceną przedsiębiorstw i obejmuje wszystkie aktywa materialne i niematerialne, od wartości sprzętu po wartość nazwy firmy lub logo.
- 4) wycena masowa obejmuje wycenę wielu rodzajów nieruchomości lub majątku osobistego przy użyciu ogólnie uznanych formuł i modeli statystycznych.

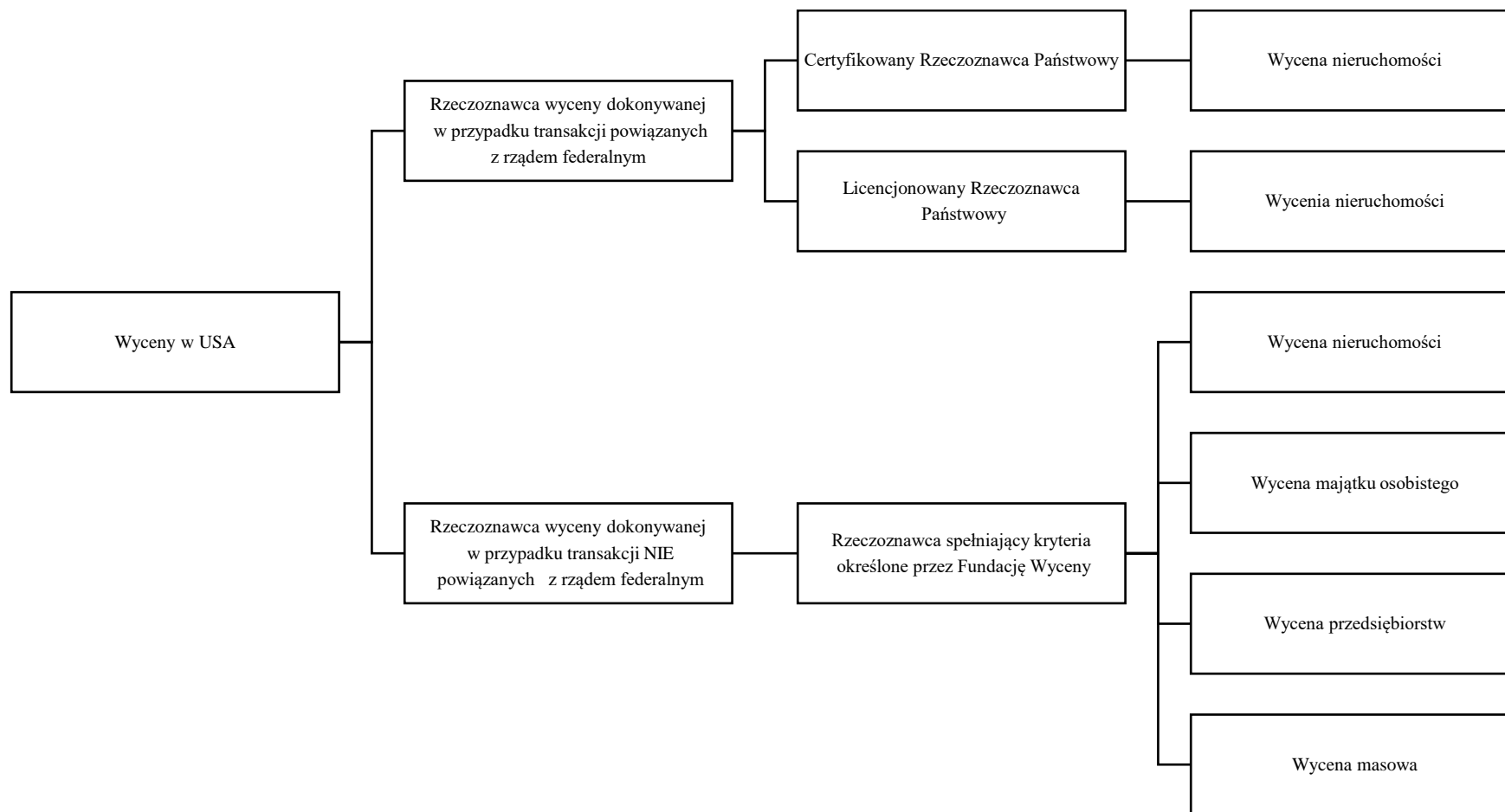
Dalsza część niniejszego podpunktu, poświęcona została Rzeczoznawcom zajmującym się wyceną nieruchomości. Informacje o Rzeczoznawcach innych specjalności będą miały charakter jedynie uzupełniający.

Poniżej, w sposób graficzny przedstawiono strukturę wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego w USA.

---

<sup>176</sup> Pod adresem <https://appraisalfoundation.sharefile.com/share/view/se88e19d655740efb> (dostęp: 7.11.2021 r.) znajdują się informacje dotyczące kryteriów jakie muszą spełniać osoby, które chcą zostać Rzeczoznawcą Wyceny.

Wykres nr 3 – Struktura wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego w USA.



Źródło: Opracowanie własne

### 2.3.2. Wycena dokonywana w przypadku transakcji powiązanych z rządem federalnym

Normy prawne zawarte w FIRREA regulują problematykę wyceny, która dotyczy „transakcji powiązanych z rządem federalnym”<sup>177</sup>. Prawie wszystkie wyceny, które dotyczą „transakcji powiązanych z rządem federalnym” muszą być dokonywane przez „Certyfikowanego Rzecznawcę Państwowego”<sup>178</sup> lub „Licencjonowanego Rzecznawcę Państwowego”<sup>179</sup>.

---

<sup>177</sup> Zgodnie z Tytułem 12, Działem 34a, § 3350 (4) Kodeksu Stanów Ameryki, „transakcja powiązana z rządem federalnym to każda transakcja finansowa związana z nieruchomościami, która:

- 1) federalna instytucja finansowa regulacyjna agencja lub *Resolution Trust Corporation* angażuje się, zawiera umowy lub reguluje oraz
- 2) wymaga usługi rzeczoznawcy”.

Zgodnie z Tytułem 12, Działem 34a, § 3350 (5) Kodeksu Stanów Ameryki, „transakcję finansową związaną z nieruchomościami” to każda transakcja obejmująca:

- 1) sprzedaż, dzierżawę, zakup, inwestycję lub wymianę nieruchomości, w tym udziały w nieruchomościach, lub ich finansowanie;
- 2) refinansowanie realnych nieruchomości lub udziały w nieruchomościach oraz
- 3) wykorzystanie nieruchomości lub udziałów w nieruchomościach jako zabezpieczenie pożyczki lub inwestycji, w tym papierów wartościowych zabezpieczonych hipoteką”.

Zgodnie z Tytułem 12, Działem 34a, § 3350 (6) Kodeksu Stanów Ameryki, „federalne agencje regulacyjne instytucji finansowych to: 1) Rada Gubernatorów Systemu Rezerwy Federalnej; 2) Federalne Ubezpieczenie Depozytów Korporacja; 3) Biuro Kontrolera Waluty; 4) Biuro Nadzoru Oszczędnościowego; 5) Krajowa Administracja Unii Kredytowej”.

<sup>178</sup> Zgodnie z SEK. 1116 (a) FIRREA „Certyfikowany Rzecznawca Majątkowy oznacza każdą osobę, która spełniła wymogi certyfikacji państwowej w państwie lub na terytorium którego kryteria certyfikacji jako rzeczoznawca majątkowy są obecnie spełnia minimalne kryteria certyfikacji wydawane przez Radę ds. Kwalifikacji Wyceny Fundacji Wyceny (AQB)”.

<sup>179</sup> Zgodnie z SEK. 1116 (c) FIRREA „Licencjonowany Rzecznawca Państwowy oznacza osobę fizyczną, która spełniła wymagania dotyczące licencji państwowej w państwie lub na terytorium, którego kryteria licencjonowania rzeczoznawcy majątkowego spełniają obecnie lub przekraczają minimalne kryteria wydane przez Radę ds. Kwalifikacji Wyceny Fundacji Wyceny (AQB) w celu licencjonowania rzeczoznawców majątkowych”.

„Normy FIRREA wymagają, aby wszyscy licencjonowani i certyfikowani rzeczoznawcy państwowi pomyślnie zdali egzamin zarządzany przez państwo lub terytorium, który został wydany lub zatwierdzony przez Radę ds. Kwalifikacji Rzeczoznawców (AQB) Fundacji Wyceny. W rezultacie w 2008 roku AQB uruchomiła Krajowy Jednolity Egzamin Licencyjny i Certyfikacyjny. [...] Krajowy Jednolity Egzamin Licencyjny i Certyfikacyjny sprawdza zdolność kandydata do zastosowania zdobytej wiedzy i doświadczenia. Zarys treści egzaminu (ECO) zawiera szerokie obszary tematyczne pojęciowe, które są związane z modułami (tematami) *wymaganej podstawy programowej* (tematy) ustalonymi przez AQB dla każdej klasyfikacji rzeczoznawcy majątkowego. [...] Licencjonowane egzaminy mieszkaniowe i certyfikowane egzaminy ogólne składają się ze 125 pytań każdy. Spośród tych pytań egzaminacyjnych 110 pozycji jest punktowanych, a 15 pozycji to pytania wstępne i nie zostaną ocenione. Kandydaci mogą przebywać na trzech egzaminach do następujących okresów”<sup>180</sup>. Zgodnie z SEK. 1113 FIRREA pt. „Transakcje Wymagające Usług Państwowego Certyfikowanego Rzeczoznawcy”, ustalając, czy wycena w związku z transakcją powiązaną z rządem federalnym zostanie przeprowadzona przez Państwowego Certyfikowanego Rzeczoznawcy, „federalna agencja regulacyjna instytucji finansowych” rozważa, czy transakcje, indywidualne lub zbiorowe, mają wystarczające znaczenie finansowe lub polityczne dla Stanów Zjednoczonych, czy osoba, która dokonuje wyceny w związku z takimi transakcjami, powinna być Certyfikowanym Rzeczoznawcą Państwowym, z wyjątkiem tego, że:

- 1) Certyfikowany Rzeczoznawca Państwowy jest wymagany dla wszystkich transakcji związanych z rządem federalnym o wartości 1 000 000 USD lub więcej;
- 2) Wyceny mieszkań jednorodzinnych od 1 do 4 jednostek mogą być wykonywane przez Licencjonowanych Rzeczoznawców Państwowych, chyba że wielkość

---

<sup>180</sup>[https://www.appraisalfoundation.org/imis/TAF/Standards/Qualification\\_Criteria/National\\_Uniform\\_Licensing\\_and\\_Certification\\_Exam\\_for\\_Real\\_Property\\_Appraisers\\_/TAF/AQB\\_National\\_Exam.aspx?hkey=50cf1d9e-6430-4e5d-ac6e-2fe92352cbdf](https://www.appraisalfoundation.org/imis/TAF/Standards/Qualification_Criteria/National_Uniform_Licensing_and_Certification_Exam_for_Real_Property_Appraisers_/TAF/AQB_National_Exam.aspx?hkey=50cf1d9e-6430-4e5d-ac6e-2fe92352cbdf) (dostęp: 7.11.2021 r.).

Każdy stan lub terytorium USA ma agencję regulacyjną rzeczoznawcy majątkowego, która jest odpowiedzialna za licencjonowanie i certyfikowanie rzeczoznawców majątkowych oraz nadzorowanie ich działań związanych z wyceną, zgodnie z wymogami prawa federalnego.

[https://www.appraisalfoundation.org/imis/TAF/About\\_Us/Appraiser\\_Regulatory\\_System/Regulatory\\_System\\_Structure/TAF/State\\_Regulatory\\_Agencies.aspx?hkey=29147fe3-9b76-4410-8543-f52f31cb7e57](https://www.appraisalfoundation.org/imis/TAF/About_Us/Appraiser_Regulatory_System/Regulatory_System_Structure/TAF/State_Regulatory_Agencies.aspx?hkey=29147fe3-9b76-4410-8543-f52f31cb7e57) (dostęp: 7.11.2021 t.).

i złożoność wymaga Certyfikowanego przez Państwo Rzeczoznawcy, w przypadku gdy złożona wycena jednorodzinnych mieszkań od 1 do 4 oznacza wycenę, dla której nieruchomości, która ma zostać wyceniona, forma własności, cechy nieruchomości lub warunki rynkowe są nietypowe.

Zgodnie z SEK. 1114 FIRREA pt. „Transakcje Wymagające Usług Licencjonowanego Rzeczoznawcy Państwowego”, to wszystkie transakcje związane z rządem federalnym, które nie wymagają usług Certyfikowanego Rzeczoznawcy Państwowego, będą wykonywane przez Certyfikowanego lub Licencjonowanego Rzeczoznawcę Państwowego. „Każda z federalnych agencji regulacyjnych instytucji finansowych przyjęła przepisy, które obejmują trzynastą kategorię transakcji finansowych związanych z nieruchomościami, które nie wymagają usług rzeczoznawcy. Transakcja finansowa związana z nieruchomościami nie jest „transakcją powiązaną z rządem federalnym”, jeśli nie wymaga usług rzeczoznawcy. „Transakcjami finansowymi związanymi z nieruchomościami, które nie wymagają dokonania wyceny przez Państwowego Certyfikowanego Rzeczoznawcę lub Państwowego Licencjonowanego Rzeczoznawcę, są transakcje, których:

- 1) wartość wynosi 400 000 USD lub mniej,
- 2) zastaw na nieruchomości został przyjęty jako zabezpieczenie z dużą dozą ostrożności,
- 3) transakcja nie jest zabezpieczona nieruchomościami,
- 4) zastaw na nieruchomości został przejęty do celów innych niż wartość nieruchomości,
- 5) transakcja jest pożyczką dla przedsiębiorstw, która:
  - a) ma wartość transakcji 1 milion USD lub mniej; oraz
  - b) nie jest zależny od sprzedaży lub dochodu z najmu uzyskanego z nieruchomości, jak podstawowe źródło spłaty,
- 6) umowa najmu nieruchomości zostaje zawarta, chyba że leasing jest ekonomicznym odpowiednikiem zakupu lub sprzedaży dzierżawionej nieruchomości;
- 7) transakcja obejmuje istniejące przedłużenie kredytu w instytucji kredytującej, pod warunkiem że
  - a) nie nastąpiła żadna oczywista i istotna zmiana warunków rynkowych lub fizycznych aspekty nieruchomości, które zagrażają adekwatności

- nieruchomości instytucji zabezpieczenie po transakcji, nawet przy zaawansowaniu nowych środków pieniężnych; lub
- b) nie ma możliwości wypłacania nowych środków pieniężnych innych niż środki niezbędne do pokrycia rozsądne koszty zamknięcia;
- 8) transakcja obejmuje zakup, sprzedaż, inwestycję, wymianę lub przedłużenie kredytu zabezpieczone pożyczką lub udziałami w pożyczce, pożyczkami zbiorczymi lub udziałami w nieruchomościach, w tym papiery wartościowe zabezpieczone hipoteką oraz każda pożyczka lub udziały w pożyczce, pożyczce zbiorczej lub nieruchomości odsetki spełniał wymogi regulacyjne OCC dotyczące wycen w momencie ich powstania;
- 9) transakcja jest całkowicie lub częściowo ubezpieczona lub gwarantowana przez rząd Stanów Zjednoczonych agencja lub agencja sponsorowana przez rząd Stanów Zjednoczonych;
- 10) transakcja:
- a) kwalifikuje się do sprzedaży agencji rządowej Stanów Zjednoczonych lub Stanom Zjednoczonym agencja sponsorowana przez rząd; lub
- b) obejmuje transakcję na rynku nieruchomości mieszkalnych, w której wycena jest zgodna z Federalnym Krajowym Stowarzyszeniem Hipotecznym lub Federalną Korporacją Kredytów Hipotecznych standardy wyceny mające zastosowanie do tej kategorii nieruchomości;
- 11) instytucja regulowana działa w charakterze powiernika i nie jest zobowiązana do uzyskania wyceny na podstawie innych ustaw; lub
- 12) federalna agencja regulacyjna banku stwierdza, że usługi rzeczoznawcy nie są niezbędne w celu ochrony federalnych interesów finansowych i porządku publicznego w nieruchomościach transakcji finansowych lub w celu ochrony bezpieczeństwa i dobrej kondycji instytucji.
- 13) transakcja jest transakcją na rynku nieruchomości komercyjnych, której wartość transakcyjna wynosi 500 000 USD lub mniej.

Szacuje się, że aż 90% wszystkich transakcji finansowych związanych z nieruchomościami zaangażowanych przez federalnie instytucje regulowane nie są transakcjami powiązanymi z rządem federalnym<sup>181</sup>.

---

<sup>181</sup> <http://appraisalinstitutedc.org/pdf/AI-FederallyRelatedTransactions.pdf> (dostęp: 6.11.2021 r.).

Podmiotem sprawującym pieczę nad systemem wyceny nieruchomości w transakcjach powiązanych z rządem federalnym jest Podkomisja Wyceny powołana w oparciu o normy SEK. 1103 FIRREA. Do kompetencji Podkomisji Wyceny należy:

- 1) monitoring wymagań ustanowionych przez państwo:
  - a) w celu certyfikacji i licencjonowania osób, które są uprawnione do przeprowadzania wycen w związku z transakcjami federalnymi, w tym kodeksu odpowiedzialności zawodowej,
  - b) dotyczące rejestracji i nadzoru nad działalnością spółki zarządzającej wyceną,
- 2) monitoring wymogów ustanawianych przez agencje regulacyjne federalnych instytucji finansowych w odniesieniu do:
  - a) standardów wyceny transakcji powiązanych z rządem federalnym podlegających ich jurysdykcji, oraz
  - b) ustalenia, które transakcje związane z federacją pod ich jurysdykcją wymagają usług Państwowego Certyfikowanego Rzeczoznawcy, a które wymagają usług Państwowego Licencjonowanego Rzeczoznawcy,
- 3) prowadzenie krajowego rejestru Certyfikowanych i Licencjonowanych Rzeczoznawców Państwowych, którzy są uprawnieni do wykonywania wycen w transakcjach związanych z rządem federalnym,
- 4) przekazywanie Kongresowi nie później niż do dnia 15 czerwca każdego roku sprawozdanie roczne opisujące sposób, w jaki każda funkcja powierzona Podkomisji Oceny została wykonana w roku poprzednim,
- 5) prowadzenie krajowego rejestru spółek zarządzających wyceną, które są zarejestrowane i podlegają nadzorowi państwowej agencji certyfikującej i licencjonującej lub są działającymi spółkami zależnymi instytucji finansowej regulowanej federalnie<sup>182</sup>.

---

<sup>182</sup> SEK. 1103 FIRREA.

### 2.3.3. Wycena dokonywana w przypadku transakcji niepowiązanych z rządem federalnym

Jak już zaznaczono, nie wszystkie wyceny w USA muszą być dokonywane przez Państwowego Certyfikowanego Rzeczoznawcę lub Państwowego Licencjonowanego Rzeczoznawcę. Wyceny dokonywane w przypadku transakcji nie powiązanych z rządem federalnym mogą być dokonywane przez dowolną osobę. Osoby, które dokonują wyceny w USA w przeważającej większości są członkami organizacji będących Sponsorami Fundacji Wyceny (dalej: SFW). SFW są to organizacje, które wspierają i promują „wizję”<sup>183</sup> i „misję”<sup>184</sup> Fundacji Wyceny przyjętą przez Radę Powierniczą. SFW musi:

- 1) przyjąć bieżącą edycję Jednolitych Standardów Praktyki Wyceny Zawodowej (dalej USPAP) i takie przyjęcie kontynuować bez przerwy,
- 2) przyjąć mechanizm dyscyplinarny w celu egzekwowania przestrzegania przez jego członków USPAP.

SFW dla wszystkich jego członków dokonujących wyceny, którzy są zobowiązani przez prawo lub przez samą organizację do przestrzegania USPAP, powinien:

- 1) posiadać mechanizm edukacyjny do nauczania USPAP,
- 2) spełniać i utrzymywać określone wymagania edukacyjne USPAP, w tym:
  - a) ukończenie co najmniej 15 godzin zajęć (w tym egzaminu) na USPAP przed lub w ciągu dwóch lat od przyjęcia jako SFW,
  - b) ukończenie co najmniej 15-godzinnej pracy kursowej (w tym egzaminu) na USPAP przed lub nie później niż 12 miesięcy dla osoby dołączającej do organizacji, która wykonuje zadania wyceny zdefiniowane w USPAP,

---

<sup>183</sup> Wizją Fundacji Wyceny jest doskonałość, jedność i zaufanie w zawodzie wyceny. *Criteria for Appraisal Sponsorship*, <https://appraisalfoundation.sharefile.com/share/view/se303262aa0c4e74a>, (dostęp: 14.11.2021 r.).

<sup>184</sup> Misją Fundacji Wyceny jest rozwój zawodu rzeczoznawcy poprzez wyznaczanie standardów doskonałości, promowanie edukacji i podtrzymywanie zaufania publicznego. *Criteria for Appraisal Sponsorship*, <https://appraisalfoundation.sharefile.com/share/view/se303262aa0c4e74a>, (dostęp: 14.11.2021 r.).

- c) wymagania USPAP dotyczące kształcenia ustawicznego ustanowione przez AQB dla dyscypliny wyceny lub, jeśli ich nie ma, to co najmniej siedem godzin zajęć w okresie nieprzekraczającym pięciu lat,
- 3) wymagać, aby rzeczoznawcy ubiegający się o oznaczenie wyceniające spełniali minimalne kryteria przyjęte przez AQB w zakresie wykształcenia kwalifikacyjnego, wykształcenia wyższego, doświadczenia i egzaminu w momencie, gdy kandydat otrzymał licencję mieszkaniową, certyfikowaną licencję mieszkaniową lub certyfikowaną licencję ogólną przez państwowy organ wydający licencje rzeczoznawców oraz
- 4) w przypadku gdy AQB nie przyjęła minimalnych kryteriów kwalifikacji dla dyscypliny oceny, organizacja musi wykazać, że ma znaczące wymagania dotyczące kwalifikacji i ustawicznego kształcenia, doświadczenia i egzaminu dla swoich członków wyznaczonych do wyceny<sup>185</sup>.

FW posiada trzy rodzaje Sponsorów:

- 1) „Sponsorzy Wyceny”<sup>186</sup> są organizacjami non-profit obsługującymi rzeczoznawców,

---

<sup>185</sup> *Criteria for Appraisal Sponsorship*,

<https://appraisalfoundation.sharefile.com/share/view/se303262aa0c4e74a> , (dostęp: 14.11.2021 r.).

<sup>186</sup> Do Sponsorów Wyceny należą:

- 1) *American Society of Appraisers* (dalej: ASA) „Amerykańskie Towarzystwo Rzeczoznawców. ASA jest najstarszym towarzystwem wyceny w Stanach Zjednoczonych. ASA szkoli profesjonalnych rzeczoznawców od czasu, gdy jej prekursor, Amerykańskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Technicznych, rozpoczęło działalność w 1936 roku. Dziś ASA jest nadal jedynym w kraju multidyscyplinarnym towarzystwem oceniającym, zapewniając swoim członkom najbardziej solidne podstawy w zasadach wyceny, które leżą u podstaw wszystkich klas własności: rzeczywistej, osobistej, materialnej i niematerialnej”,  
<https://www.appraisers.org/Disciplines/Gems-Jewelry> (dostęp 14.11.2021 r.).  
„Jednym z głównych celów ASA jest zapewnienie najlepszych praktyk, etycznego postępowania i profesjonalizmu ze strony swoich członków i większej społeczności ASA. Towarzystwo dokłada wszelkich starań, aby wzmocnić i utrzymać swoje Zasady Praktyki Oceny, Kodeks Etyki (Kodeks Postępowania, który wszyscy członkowie muszą podpisać)”.  
<https://www.appraisers.org/About/standards-ethics-conduct> (dostęp: 14.11.2021 r.).
- 2) *American Society of Farm Managers and Rural Appraisers* (dalej: ASFMRA) „Amerykańskie Stowarzyszenie Zarządców Gospodarstw Rolnych i Rzeczoznawców jest największym stowarzyszeniem zawodowym zrzeszającym ekspertów ds. nieruchomości wiejskich, zrzeszającym ponad 2100 członków w 31 oddziałach w całych Stanach Zjednoczonych. Ponad 40

---

procent członków ASFMRA posiada oznaczenie akredytowanego kierownika gospodarstwa (AFM), akredytowanego rzeczoznawcy wiejskiego (ARA), rzeczoznawcy ds. Przeglądu nieruchomości (RPRA) lub akredytowanego konsultanta rolnego (ACC)”.  
<https://www.asfmra.org/about-us/about-us-page> (dostęp: 14.11.2021 r.).

- 3) *The Appraisers Association of America* – „Stowarzyszenia Rzeczoznawców Ameryki, założone w 1949 roku, jest wiodącym krajowym stowarzyszeniem rzeczoznawców majątkowych, którzy koncentrują się na sztukach pięknych i dekoracyjnych. Dzięki członkostwu ponad 900 niezależnych rzeczoznawców i stowarzyszonych specjalistów w 100 różnych obszarach specjalizacji, lista uznanych specjalistów Stowarzyszenia Rzeczoznawców ma najszerszy zakres doświadczenia i wiedzy w swoich dziedzinach. Wielu członków to byli kuratorzy w głównych muzeach lub szefowie działów w domach aukcyjnych. Wszyscy Członkowie Stowarzyszenia Rzeczoznawców są zobowiązani do przestrzegania Kodeksu Etyki, który zapewnia niezrównane standardy etyki, postępowania i profesjonalizmu”.

„Kodeks wymaga, aby rzeczoznawca służył interesowi publicznemu w następujący sposób: a) zapewniał niezależną wycenę poza wpływami osób trzecich; b) nie zachowywał zewnętrznego interesu w przedmiotowej nieruchomości poza dokładną i profesjonalną wartością; c) zawierał umowy na prace szacunkowe tylko w obszarach swojej wiedzy zawodowej; d) dochodził do obiektywnych wniosków dotyczących wartości poprzez uwzględnienie wszystkich czynników w standardach wyceny; e) stosować najwyższe standardy koneserstwa w badaniu i dokumentowaniu nieruchomości; f) wynagrodzenie zawodowe jest niezależne od wartości przedmiotu nieruchomości”.

<https://www.appraisersassociation.org/index.cfm?fuseaction=Page.ViewPage&pageId=781>,  
(dostęp: 14.11.2021 r.).

- 4) *International Society of Appraisers* (dalej: ISA) „Międzynarodowe Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych. Założone w 1979 roku ISA jest wiodącym profesjonalnym stowarzyszeniem wyceny majątku osobistego, reprezentującym najbardziej wyszkolonych i rygorystycznie przetestowanych niezależnych rzeczoznawców w Stanach Zjednoczonych i Kanadzie. ISA jest stowarzyszeniem non-profit, kierowanym przez członków, utworzonym w celu wspierania potrzeb członków i zwiększania zaufania publicznego poprzez tworzenie wykwalifikowanych i etycznych rzeczoznawców, którzy są uznanymi autorytetami w ocenie majątku osobistego. W latach od założenia Towarzystwo stało się niekwestionowanym stowarzyszeniem własności osobistej z wyboru. Podstawowy kurs ISA w badaniach oceniających jest powszechnie uważany za najbardziej wszechstronny w branży, wyróżniając ISA jako lidera w metodologii, teorii, zasadach, praktykach i etyce. ISA ma dwa działy specjalistyczne: a) antyki, meble + sztuka dekoracyjna; b) sztuki. Poza tymi kategoriami członkowie ISA specjalizują się w wielu innych dziedzinach oceny, w tym klejnotach i biżuterii, maszynach i sprzęcie, doskonałym winie, klasycznych samochodach, pamiątkach sportowych i innych”, <https://www.isa-appraisers.org/about> (dostęp: 14.11.2021 r.).

- 2) Sponsorzy Afiliacyjni to organizacje non-profit obsługujące osoby zainteresowane wyceną, przede wszystkim użytkowników usług wyceny,
- 3) Sponsorzy Międzynarodowi to organizacje non-profit lub non-stock z siedzibą poza Stanami Zjednoczonymi, zainteresowane wyceną.

Podsumowując, wyceny w USA dokonywane w przypadku transakcji nie powiązanych z rządem federalnym są dokonywane głównie przez osoby zrzeszone

- 
- 5) *Massachusetts Board of Real Estate Appraisers* (dalej: MBREA) Stowarzyszenie Profesjonalistów Wyceny. „Misją MBREA jest: wspierać, promować i zachęcać do najwyższego poziomu profesjonalizmu i standardów oceny etycznej, poprzez edukację i komunikację, a także reprezentować interesy naszych członków. MBREA z dumą służy profesjonalistom w zakresie wyceny nieruchomości od 1934 roku. Stowarzyszenie promuje rozwój zawodowy poprzez edukację i tworzenie sieci kontaktów”, <https://www.mbre.org/> (dostęp: 14.11.2021 r.).  
„Rzecznawcy MBREA posiadają jedną z czterech różnych licencji: a) Certyfikowany generalny: rzeczoznawca, który posiada kwalifikacje do wykonywania wszelkiego rodzaju wycen nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych; b) Certyfikowany mieszkaniowy rzeczoznawca, który jest wykwalifikowany do wykonywania wszystkich rodzajów wycen nieruchomości mieszkalnych; c) Licencjonowany mieszkaniowy rzeczoznawca, który jest wykwalifikowany do wykonywania szeregu wycen nieruchomości mieszkalnych; d) Stażysta: rzeczoznawca, który musi pracować pod nadzorem certyfikowanego rzeczoznawcy”,  
[https://www.mbre.org/AF\\_MemberDirectory.asp?version=1](https://www.mbre.org/AF_MemberDirectory.asp?version=1) (dostęp: 14.11.2021 r.).
  - 6) *North Carolina Professional Appraisers Coalition* (dalej NCPAC), „Koalicja Profesjonalnych Rzecznawców Karoliny Północnej, została zorganizowana w celu służenia i ochrony zbiorowych interesów wszystkich profesjonalnych rzeczoznawców w Północnej Karolinie. W tym celu będzie zachęcać do profesjonalnej praktyki oceny i promować profesjonalne usługi oceny poprzez świadczenie szeregu usług swoim członkom, w tym między innymi: a) ciągły rozwój i utrzymanie systemu wymiany informacji między swoimi członkami za pośrednictwem biuletynów, Internetu, kontaktów osobistych, okresowych spotkań grupowych lub innych racjonalnie dostępnych środków. Identyfikacja i rozpowszechnianie reprezentatywnych poglądów członków rzeczoznawców w sprawach będących przedmiotem wspólnego zainteresowania, w tym między innymi: zmiany w USPAP, zmiany w ustawie o rzeczoznawcach NC, zmiany w zasadach NCAB, i nominacje do NCAB; b) reprezentowanie poglądów członków rzeczoznawców przed legislaturą NC, NCAB, federalnymi agencjami nadzoru nad oceną i wszelkimi innymi podmiotami, które wpływają na praktykę oceny zawodowej w NC; c) poszukiwanie i uzyskiwanie rabatów grupowych na towary i usługi zwykle używane przez rzeczoznawców; d) Udostępnienie strony internetowej wraz z monitorowaną internetową tablicą ogłoszeń do użytku jej członków; e) Zapewnienie publicznej strony internetowej, która zawiera (między innymi) katalog wszystkich członków NCPAC”, <https://www.ncpac.us/about-us.html> (dostęp: 14.11.2021 r.).

w SFW, które dają gwarancje, że wyceny są wykonywane przez profesjonalistów posiadających wiedzę i umiejętności, kierujących się zasadami wprowadzonymi przez FW w USPAP.

#### 2.3.4. Wnioski cząstkowe

Wycena w USA jest oparta na modelu hybrydowym. Z jednej strony mamy rzeczoznawców, których funkcjonowanie regulują normy prawne, z drugiej strony mamy rzeczoznawców, których funkcjonowanie regulują normy pozaprawne. Wycena nieruchomości w USA jest dokonywana przez rzeczoznawców majątkowych, którzy zdobywają swoje uprawnienia albo w:

- 1) agencjach regulacyjnych rzeczoznawców majątkowych, które są odpowiedzialne za certyfikowanie i licencjonowanie rzeczoznawców majątkowych (tzw. Rzeczoznawcy Państwowi),
- 2) organizacjach – Sponsorów FW (tzw. Rzeczoznawcy Komerccyjni).

Normy prawne dają poczucie profesjonalizmu w sprawach wyceny, które dotyczą „transakcji powiązanych z rządem federalnym”. Z kolei normy pozaprawne ustanowione przez FW są uzupełnieniem norm prawnych w przypadku funkcjonowania Rzeczoznawców Państwowych, jak również wytycznymi w przypadku funkcjonowania Rzeczoznawców Komerccyjnych.

## 2.4. Wycena nieruchomości w Republice Francuskiej

### 2.4.1. Wprowadzenie

Wycena nieruchomości w Republice Francuskiej została w pełni uregulowana normami prawnymi. Podstawowymi aktami prawnymi są:

- 1) *Code Des Professions* (Kodeks zawodowy) – rozdział C-26<sup>187</sup>,
- 2) *Code de déontologie des évaluateurs agréés* (Kodeks Etyki Biegłych Rzeczoznawców) – rozdział C-26 r.123<sup>188</sup>,
- 3) *Règlement sur le comité de la formation des évaluateurs agréés* (Rozporządzenie w sprawie komitetu szkoleniowego dla biegłych rzeczoznawców majątkowych) – rozdział C-26 r.125<sup>189</sup>,
- 4) *Règlement sur les conditions et modalités de délivrance des permis de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (Rozporządzenie o zasadach i warunkach wydawania zezwoleń przez *Ordre des évaluateurs agréés du Québec*) – rozdział C-26 r.126<sup>190</sup>.

Zawody we Francji zostały podzielone na trzy kategorie, są to:

- 1) Kategoria pierwsza – *Professions D'exercice Exclusif* (Zawody Ekskluzywne),
- 2) Kategoria druga – *Professions À Titre Réservé* (Zawody Zastrzeżone),
- 3) Kategoria trzecia – inne zawody.

---

<sup>187</sup> *Chapitre C-26, Code des professions* (dalej: Kodeks Zawodowy), <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showdoc/cs/c-26?langcont=fr#sc-nb:1> (dostęp: 23.11.2021 r.).

<sup>188</sup> *Chapitre C-26, r. 123, Code de déontologie des évaluateurs agréés* (dalej: Kodeks Etyki Biegłych Rzeczoznawców), *Code des professions* (chapitre C-26, a. 87), D. 1282-2000; D. 251-2018, s. 1, <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cr/C-26,%20r.%20123> (dostęp: 23.11.2021 r.).

<sup>189</sup> *Chapitre C-26, r. 125, Règlement sur le comité de la formation des évaluateurs agréés, Code des professions* (chapitre C-26, a. 184), <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cr/C-26,%20r.%20125> (dostęp: 23.11.2021 r.).

<sup>190</sup> *Chapitre C-26, r. 126, Règlement sur les conditions et modalités de délivrance des permis de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, Code des professions* (chapitre C-26, a. 94, par. i), <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cr/C-26,%20r.%20126> (dostęp: 23.11.2021 r.).

Zgodnie z rozdziałem IV, sekcją II, pkt 32 Kodeksu Zawodowego, do kategorii pierwszej – Zawody Ekskluzywne zalicza się: prawników, notariuszy, lekarzy, dentystów, farmaceutów, optometrystów, lekarzy weterynarii, agronomów, architektów, inżynierów, geodetów, inżynierów leśnych, chemików, technologów obrazowania medycznego, technologów radioterapii onkologicznej lub technologów elektrofizjologii medycznej, optyków na receptę, kręgarzy, audio-protetyków, podiatrów, pielęgniarki/pielęgniarzy, akupunkturzystów, komorników, położne/położnych, geologów oraz dyplomowanych zawodowych księgowych<sup>191</sup>.

Zgodnie z rozdziałem IV, sekcją III, art. 36 Kodeksu Zawodowego, do kategorii drugiej – Zawody Zastrzeżone zalicza się: doradców zawodowych, kryminologów, dietetyków, pracowników socjalnych, psychologów, certyfikowanych doradców ds. zasobów ludzkich, certyfikowanych doradców ds. stosunków pracy, psycho-edukatorów, urbanistów, certyfikowanych administratorów, certyfikowanych konsultantów ds. zarządzania, biegłych rzeczoznawców, higienistów stomatologicznych, technologów protez dentystycznych i aparatów, prologów mowy, fizjoterapeutów, terapeutów zajęciowych, pielęgniarki praktyczne, technologów medycznych, technologów nauk stosowanych, profesjonalnych technologów, terapeutów oddechowych, tłumaczy przysięgłych, certyfikowanych terminologów, seksuologów<sup>192</sup>.

---

<sup>191</sup> Zgodnie z rozdziałem IV, sekcją II, art. 32 akapitem pierwszym Kodeksu Zawodowego, „nikt nie może w żaden sposób twierdzić, że jest prawnikiem, notariuszem, lekarzem, dentystą, farmaceutą, optometrystą, lekarzem weterynarii, agronomem, architektem, inżynierem, geodetą, inżynierem leśnym, chemikiem, technologiemi obrazowania medycznego, technologiemi radioterapii onkologicznej lub technologiemi elektrofizjologii medycznej, denturystą, optykiem na receptę, kręgarzem, audio-protetykiem, podiatrą, pielęgniarką, akupunkturzystą, komornikiem, położną, geologiem lub dyplomowany zawodowy księgowy lub używać któregośkolwiek z tych tytułów lub tytułu lub skrótu, który może prowadzić do przekonania, że jest, lub przypisywać sobie inicjały, które mogą prowadzić do przekonania, że jest lub prowadzi działalność zawodową zarezerwowaną dla członków danej grupy zawodowej. Nikt nie może twierdzić, że ma do tego prawo lub działa w taki sposób, aby dać powód do przyjęcia, że jest do tego upoważniony, jeżeli nie posiada ważnego i odpowiedniego zezwolenia i jeżeli nie jest wpisany na listę osób upoważnionych, chyba że zezwala na to prawo”.

<sup>192</sup> Zgodnie z rozdziałem IV, sekcją III, art. 36, akapitem pierwszym Kodeksu Zawodowego, „nikt nie może w żaden sposób:

- 1) używać tytułu "doradca zawodowy", "doradca zawodowy" lub "doradca" lub jakiegokolwiek tytułu lub skrótu, który może prowadzić do przekonania, że jest, lub przypisywać sobie inicjały,

- 
- które mogą prowadzić do przekonania, że jest, lub inicjały "C.O.", "C.O.P." lub "O.P.", jeśli nie posiada ważnego zezwolenia na ten cel i jeśli nie jest wpisany na listy *Ordre professionnel des conseillers et conseillères d'orientation du Québec*,
- 2) używać tytułu "kryminolog" lub tytułu lub skrótu, który może prowadzić do przekonania, że nim jest, lub przypisywać sobie inicjały, które mogą prowadzić go do przekonania, że jest, lub skrót "crim.", jeśli nie posiada ważnego zezwolenia w tym celu i jeśli nie jest wpisany na listy *Ordre professionnel des criminologues du Québec*,
  - 3) używać tytułu "dietetyka", "dietetyka" lub "dietetyka" lub jakiegokolwiek tytułu lub skrótu, który może prowadzić do przekonania, że jest, lub przypisywać sobie inicjały, które mogą prowadzić do przekonania, że jest, lub inicjały "Dt.P.", "P.Dt." lub "R.D.", jeśli nie posiada ważnego zezwolenia w tym celu i jeśli nie jest wpisany na listę *Ordre professionnel des diététistes-nutritionnistes du Québec*,
  - 4) używać tytułu "pracownik socjalny" lub "pracownik socjalny" lub jakiegokolwiek tytułu lub skrótu, który może sugerować, że jest, lub przypisywać sobie inicjały, które mogą sugerować, że jest, lub inicjały "T.S.P.", "P.S.W.", "T.S." lub "S.W." lub używać tytułu "terapeuta małżeński i rodzinny", "terapeuta małżeński i rodzinny", "terapeuta małżeński", "terapeuta małżeński", "terapeuta rodzinny" lub "terapeuta rodzinny" lub tytuł lub skrót, który może sugerować, że jest, lub który może nadawać sobie inicjały, które mogą sugerować, że jest lub inicjały "T.C.F.", "T.C.", "T.F.", "M.F.T.", "M.T.", "M.T." lub "F.T.", jeśli nie posiada ważnego zezwolenia na ten cel i jeśli nie jest wpisany na liście *Ordre professionnel des travailleurs sociaux et des thérapeutes conjugaux et familiaux du Québec*,
  - 5) używać tytułu "psycholog" lub tytułu lub skrótu, który może prowadzić do przekonania, że nim jest, lub podawać sobie inicjały, które mogą prowadzić go do przekonania, że jest, jeżeli nie posiada ważnego zezwolenia na ten cel i jeśli nie jest wpisany na listy *Ordre professionnel des psychologues du Québec*,
  - 6) używać tytułu "certyfikowany doradca ds. zasobów ludzkich" lub "certyfikowany doradca ds. stosunków pracy" lub jakiegokolwiek tytułu lub skrótu, który może sugerować, że jest certyfikowany, lub inicjałów "C.R.I.", "I.R.C.", "C.R.I.A.", "C.I.R.C.", "C.R.H.A." lub "C.H.R.P.", jeśli nie posiada ważnego zezwolenia na ten cel i jeśli nie jest wpisany na listy *Ordre professionnel des conseillers en Akredytowane zasoby quebecu* w dziedzinie stosunków ludzkich i przemysłowych,
  - 7) używać tytułu "psychoedukator" lub tytułu lub skrótu, który może sugerować, że tak jest, lub który może nadawać sobie inicjały, które mogą sugerować, że tak jest, lub skrót "ps. red.", jeżeli nie posiada ważnego zezwolenia na ten cel i jeżeli nie jest wpisany na listy *Ordre professionnel des psychoéducateurs et psychoéducatrices du Québec*,
  - 8) używać tytułu "urbanista", "urbanista" lub "urbanista" lub jakiegokolwiek tytułu lub skrótu, który może prowadzić do przekonania, że jest, lub skrótu "urb.", lub przypisywać sobie inicjały, które mogą prowadzić go do przekonania, że jest, jeśli nie posiada ważnego zezwolenia na ten cel i jeśli nie jest wpisany na listy *Ordre professionnel des urbanistes du Québec*,

- 
- 9) używać tytułu "certyfikowanego administratora" lub "certyfikowanego konsultanta ds. zarządzania" lub tytułu lub skrót, który może prowadzić do przekonania, że jest, lub który może nadawać sobie inicjały, które mogą prowadzić do przysłuchania, że jest certyfikowanym dyrektorem, lub inicjały "Adm.A.", "C.Adm." lub "C.M.C.", jeżeli nie posiada ważnego zezwolenia na ten cel i jeśli nie jest wpisany na listy *Ordre professionnel des administrateurs agréés du Québec*,
  - 10) używać tytułu "biegłego rzeczoznawcy" lub "certyfikowanego estymatora" lub tytułu lub skrót, który może prowadzić do przekonania, że jest, lub który może nadać sobie inicjały, które mogą prowadzić do przekonania, że jest, lub inicjały "E.A." lub "C.App.", jeśli nie posiada ważnego zezwolenia na ten cel i jeśli nie jest wpisany na listy *Ordre professionnel des évaluateurs agréés du Québec*,
  - 11) używać tytułu "higienistki stomatologicznej" lub tytułu lub skrót, który może prowadzić do przekonania, że nim jest, lub przypisywać sobie inicjały, które mogą prowadzić do przekonania, że jest, lub inicjały "H.D.", "D.H." lub "R.D.H.", jeśli nie posiada ważnego zezwolenia na ten cel i jeśli nie jest wpisany na listy *Ordre professionnel des hygiénistes dentaires du Québec*,
  - 12) używać tytułu "technolog protez dentystycznych i aparatów" lub tytułu lub skrót, który może prowadzić do przekonania, że jest, lub przypisywać inicjały, które mogą prowadzić go do przekonania, że jest, lub inicjały "T.P.A.D.", jeśli nie posiada ważnego zezwolenia na ten cel i jeśli nie jest wpisany na listy *Ordre professionnel des technologues en prothèses et appareils dentaires du Québec*,
  - 13) używać tytułu "patolog mowy" lub "audiolog" lub tytułu lub skrót, który może prowadzić do przekonania, że jest, lub inicjałów, które mogą prowadzić go do przekonania, że nim jest, jeżeli nie posiada ważnego zezwolenia na ten cel i jeśli nie jest wpisany na listy *Ordre professionnel des orthophonistes et audiologistes du Québec*,
  - 14) używać tytułu "fizjoterapeuta" lub "technolog fizjoterapii" lub tytułu lub skrót, który może prowadzić do przekonania, że jest, lub skrótów "pht" lub "T. phys.", lub przypisywać sobie inicjały, które mogą prowadzić do przekonania, że jest, jeżeli nie posiada ważnego zezwolenia na ten cel i jeśli nie jest wpisany na listę *Ordre professionnel de la physiothérapie du Québec*,
  - 15) używać tytułu "terapeuty zajęciowego" lub tytułu lub skrót, który może prowadzić do przekonania, że jest, lub skrót "erg.", lub przypisać inicjały, które mogą prowadzić do przekonania, że jest, lub inicjały "O.T." lub "O.T.R.", jeśli nie posiada ważnego zezwolenia na ten cel i jeśli nie jest wpisany na listy *Ordre professionnel des ergothérapeutes du Québec*,
  - 16) używać tytułu "pielęgniarka praktyczna" lub "pielęgniarka praktyczna" lub tytułu lub skrót, który może prowadzić do przekonania, że jest, lub skrót "inf. aux." lub "n. ass't", lub przypisywać sobie inicjały, które mogą sugerować, że jest lub inicjały "I.A.", "I.A.D.", "I.A.L.", "L.P.N.", "N.A." lub "R.N.A.", jeżeli nie posiada ważnego zezwolenia w tym celu i nie jest wpisany na listy *Ordre professionnel des infirmières et infirmiers auxiliaires du Québec*,
  - 17) używać tytułu "technolog medyczny" lub "zarejestrowany technolog" lub tytułu lub skrót, który może prowadzić do przekonania, że nim jest, lub skrót "tech.med.", lub przypisywać sobie

Zgodnie z rozdziałem IV, sekcją III, art. 37, lit. j Kodeksu Zawodowego, Biegły Rzeczoznawca Majątkowy formułuje należycie uzasadnioną opinię w sprawie wartości:

- 1) nieruchomości lub prawa do nieruchomości,
- 2) w odniesieniu do wywłaszczenia, ruchomości lub nieruchomości lub prawa do nieruchomości,
- 3) nieruchomości podlegającej ocenie zgodnie z przepisami:
  - a) Ustawy o podatkach komunalnych (rozdział F-2.1)<sup>193</sup>,
  - b) Kodeksu gminnego (rozdział C-27.1)<sup>194</sup>,
  - c) Ustawy o miastach i miasteczkach (rozdział C-19)<sup>195</sup>,

---

inicjały, które mogą prowadzić do przekonania, że jest lub inicjały "T.M." lub "R.T.", jeśli nie posiada ważnego zezwolenia na ten cel i jeśli nie jest wpisany na liście *Ordre professionnel des technologistes médicale du Québec*,

- 18) używać tytułu "technolog nauk stosowanych", "profesjonalny technolog" lub "profesjonalny technik" lub jakiegokolwiek tytułu lub skrótu, który może prowadzić do przekonania, że jest, lub przypisywać sobie inicjały, które mogą sugerować, że jest lub inicjały "T.Sc.A.", "T.P.", "A.Sc.T." lub "P.T.", jeśli nie posiada ważnego zezwolenia na ten cel i jeśli nie jest wpisany na liście *Ordre professionnel des technologues professionnels du Quebec*,
- 19) używać tytułu "terapeuty oddechowego" lub "technika terapii oddechowej i znieczulenia" lub tytułu lub skrótu, który może prowadzić do przekonania, że jest, lub skrótu "Inh.", lub przypisywać sobie inicjały, które mogą prowadzić do przekonania, że jest, lub inicjały "R.R.T.", jeśli nie posiada ważnego zezwolenia na ten cel i jeśli nie jest wpisany na liście *Ordre professionnel des inhalothérapeutes du Québec*,
- 20) używać tytułu "tłumacz przysięgły", "tłumacz przysięgły", "certyfikowany terminologista", "certyfikowany terminologista", "tłumacz przysięgły" lub "tłumacz przysięgły" lub "tłumacz przysięgły" lub tytułu lub skrótu, który może sugerować, że jest, lub przypisywać inicjały, które mogą prowadzić do przekonania, że jest, ani skrótów "trad.a.", "term.a.", "int.a.", "C.Tr.", "C.Term." lub "C.Int.", jeżeli nie posiada ważnego zezwolenia na ten cel i jeśli nie jest zarejestrowany w *roll of the Ordre professionnel des traducteurs, terminologues et interprètes agrées du Québec*,
- 21) używać tytułu "seksuolog" lub tytułu lub skrótu, który może prowadzić do przekonania, że nim jest, lub przypisywać inicjały, które mogą prowadzić go do przekonania, że jest, jeśli nie posiada ważnego zezwolenia na ten cel i jeśli nie jest wpisany na listy *Ordre professionnel des sexologues du Québec*".

<sup>193</sup> Zobacz: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showDoc/cs/F-2.1?&digest=>, (dostęp: 23.11.2021 r.).

<sup>194</sup> Zobacz: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showDoc/cs/C-27.1?&digest=>, (dostęp: 23.11.2021 r.).

<sup>195</sup> Zobacz: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showDoc/cs/C-19?&digest=>, (dostęp: 23.11.2021 r.).

- d) Ustawy o oświacie (rozdział I-13.3)<sup>196</sup>,
- e) Ustawy o edukacji (rozdział I-14)<sup>197</sup>,
- f) Ustawy szczególne mające zastosowanie do gmin, ośrodków obsługi szkolnej i rad szkolnych.

„Wiedza dyplomowanego rzeczoznawcy pozwala jego klientowi podjąć świadomą decyzję, gdy chce:

- 1) nabyć, sprzedać lub przekształcić nieruchomość,
- 2) budować, rozbudowywać lub remontować budynek,
- 3) uprawiać swoją ziemię,
- 4) wynająć powierzchnię w budynku,
- 5) ustalić potencjalny dochód z nieruchomości dochodowej,
- 6) inwestować w papiery wartościowe oparte przede wszystkim na nieruchomościach,
- 7) negocjować lub wykupić umowę najmu lub inną umowę,
- 8) przeszacować aktywy nieruchomości przedsiębiorstwa lub portfela,
- 9) ustalić wartości nieruchomości wchodzących w skład dziedzictwa rodzinnego,
- 10) uregulować aspekty nieruchomości związane z spadkiem, rozwodem lub rozwiązaniem spółki osobowej,
- 11) sporządzić wysokość podatkową w celu przydzielenia gminnej podstawy opodatkowania,
- 12) zweryfikować dokładność i w razie potrzeby, kwestionować wycenę nieruchomości gminnej,
- 13) przywrócić kwotę odszkodowania w przypadku braku wywłaszczenia,
- 14) przygotować roszczenie dotyczące wartości nieruchomości będącej przedmiotem sporu,
- 15) znać podlegającą ubezpieczeniu wartość budynku lub negocjować ugodę po stracie”<sup>198</sup>.

Poniżej, w sposób graficzny przedstawiono strukturę wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Republice Francuskiej.

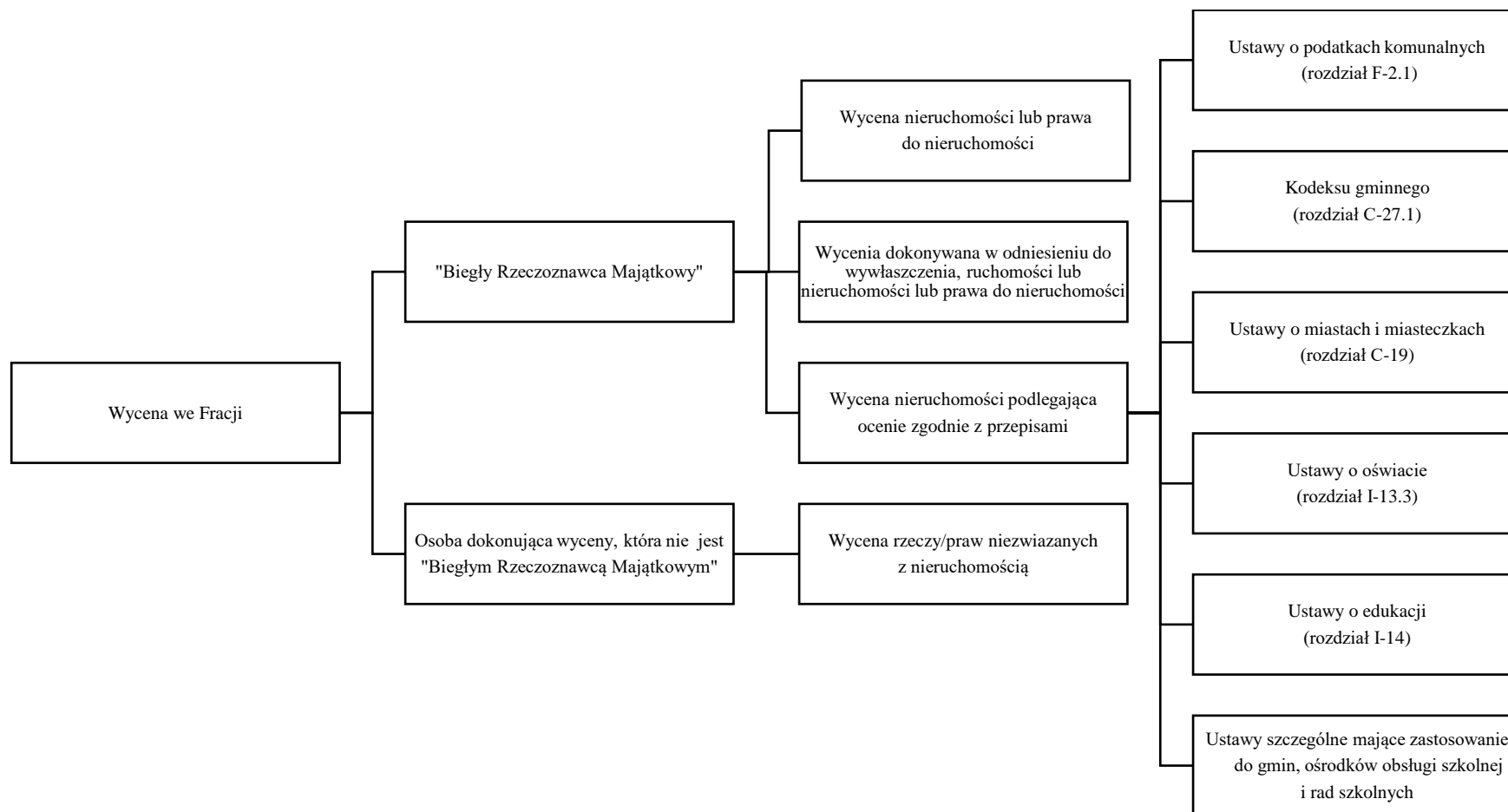
---

<sup>196</sup> Zobacz: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showDoc/cs/I-13.3?&digest=>, (dostęp: 23.11.2021 r.).

<sup>197</sup> Zobacz: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showDoc/cs/I-14?&digest=>, (dostęp: 23.11.2021 r.).

<sup>198</sup> <https://oeaq.qc.ca/pour-le-public/evaluateur-agree/>, (dostęp: 23.11.2021 r.).

Wykres nr 4 – Struktura wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Republice Francuskiej.



Źródło: Opracowanie własne

## 2.4.2. Wycena nieruchomości w Republice Francuskiej – Biegły Rzeczoznawca Majątkowy

Jak już wspomniano we wprowadzeniu do niniejszego rozdziału, zawód Biegłego Rzeczoznawcy Majątkowego jest zawodem należącym do kategorii Zawodów Zastrzeżonych. Ustawodawca francuski uznał, że zawód Biegłego Rzeczoznawcy Majątkowego należy uregulować normami prawnym, ze względu na:

- 1) wiedzę, która jest wymagana do wykonywania zawodu Biegłego Rzeczoznawcy Majątkowego,
- 2) stopień autonomii, z jakiej korzystają osoby, które byłyby członkami ugrupowania w wykonywaniu zawodu Biegłego Rzeczoznawcy Majątkowego, oraz trudności w dokonywaniu oceny tej działalności w przypadku osób, które nie posiadają wykształcenia i kwalifikacji tego samego rodzaju,
- 3) osobisty charakter stosunków między Biegłymi Rzeczoznawcami Majątkowymi a osobami korzystającymi z ich usług, ze względu na szczególne zaufanie, które ci ostatni mają im okazywać, w szczególności przez fakt, że zapewniają im opiekę lub zarządzają ich majątkiem,
- 4) powagę szkody, jaką mogłyby ponieść osoby korzystające z usług Biegłego Rzeczoznawcy Majątkowego w wyniku faktu, że ich kompetencje lub uczciwość nie byłyby kontrolowane przez nakaz,
- 5) „poufny charakter informacji”<sup>199</sup>, które Biegli Rzeczoznawcy Majątkowi mają znać w wykonywaniu swojego zawodu.<sup>200</sup>

---

<sup>199</sup> Zgodnie z rozdziałem IV, sekcją IV, art. 60 ust. 4 Kodeksu Zawodowego, Profesjonalista musi szanować tajemnicę wszelkich informacji o charakterze poufnym, które przychodzą mu do wiadomości w wykonywaniu jego zawodu. Może on zostać zwolniony z tajemnicy zawodowej tylko za zgodą swojego klienta lub gdy prawo nakazuje lub upoważnia do tego wyraźnym postanowieniem. Specjalista może również ujawnić informacje chronione tajemnicą zawodową w celu zapobieżenia aktom przemocy, w tym samobójstwu, w przypadku gdy specjalista ma uzasadnione podstawy, by sądzić, że poważne ryzyko śmierci lub poważnego uszkodzenia ciała zagraża możliwej do zidentyfikowania osobie lub grupie osób, a charakter zagrożenia budzi poczucie pilności. Jednakże specjalista może wówczas przekazać informacje wyłącznie osobie lub osobom narażonym na niebezpieczeństwo, ich przedstawicielowi lub osobom, które mogą im pomóc.

<sup>200</sup> Zobacz rozdział IV, sekcję I, pkt 25 Kodeksu Zawodowego.

Jak stanowią normy prawne zawarte w Rozporządzeniu o respektowaniu zasad i warunków wydawania zezwoleń przez *Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, aby zdobyć tytuł zawodowy Biegłego Rzecznawcy Majątkowego, osoba zainteresowana musi:

- 1) przesłać pisemny wniosek o zezwolenie na wykonywanie zawodu do Komitetu Wykonawczego,
- 2) dostarczyć autentyczny odpis swojego aktu urodzenia lub dowód, że został legalnie przyjęty do Kanady w celu pozostania tam na stałe,
- 3) zaświadczyć, że posiada dyplom uznany przez Rząd zgodnie z art. 184 akapit pierwszy Kodeksu Zawodowego (rozdział C-26)<sup>201</sup>,

---

<sup>201</sup> Dyplomy, które dają podstawę zezwolenia wydanego przez *Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, są następujące:

- 1) *Baccalauréat en administration des affaires* (poprzez kumulację certyfikatów, w tym certyfikatu nieruchomości z *Université du Québec à Montréal*),  
Więcej na temat dyplomu znajdziesz na stronie internetowej *École des sciences de la gestion* <https://esg.uqam.ca/programmes/baccalaureat-en-administration-par-cumul-de-certificats/> (dostęp: 23.11.2021 r.),
- 2) *Baccalauréat en administration des affaires* (koncentracja zarządzania miastami i nieruchomościami) z *l'Université Laval*. *Może to być również baccalauréat en administration des affaires i certificat en gestion urbaine et immobilière*.  
Więcej na temat dyplomu znajdziesz na stronie internetowej Uniwersytetu *LAVAL* <https://www.ulaval.ca/etudes/programmes/baccalaureat-en-administration-des-affaires> (dostęp: 23.11.2021 r.),
- 3) *Baccalauréat en administration des affaires* (koncentracja w zarządzaniu nieruchomościami i wycenie) z *Université du Québec en Outaouais*.  
Więcej na temat dyplomu znajdziesz na stronie internetowej Uniwersytetu *Québec en Outaouais* <https://uqo.ca/mod/sciences-administration/gestion-evaluation-immobilieres> (dostęp: 23.11.2021 r.).

- 4) przedstawić, że uzyskała świadectwo stażysty i pomyślnie ukończył okres szkolenia zgodnie z sekcją II<sup>202</sup> lub skorzystał z równoważności zgodnie z sekcją VI<sup>203</sup>,

---

<sup>202</sup> Zgodnie z art. 7 rozporządzenia o respektowaniu zasad i warunków wydawania zezwoleń przez *Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, celem stażu jest umożliwienie stażysty zintegrowania wszystkich aspektów oceny poprzez praktyczne wykorzystanie jego wiedzy teoretycznej i rozwijanie umiejętności nieodłącznie związanych z wykonywaniem zawodu. Podczas stażu stażysta musi zapoznać się z gromadzeniem danych, inspekcją budowlaną, badaniem wartości gruntów, stosowaniem 3 metod wyceny i uzgadniania.

Zgodnie z art. 8 rozporządzenia o respektowaniu zasad i warunków wydawania zezwoleń przez *Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, staż trwa łącznie 48 tygodni i jest realizowany w jednym lub kilku okresach po co najmniej 4 tygodnie każdy. Każdy tydzień obejmuje co najmniej 35 godzin pracy. Za każdy okres odpowiada opiekun szkoleniowy/opiekun stażu.

Zgodnie z art. 16 rozporządzenia o respektowaniu zasad i warunków wydawania zezwoleń przez *Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, opiekun stażu ocenia pisemnie okres stażu według kryteriów wymienionych w odniesieniu do następujących 5 okresów/kierunków nauki:

- 1) działania praktyczne: duch badań, prezentacja plików i umiejętność rozwiązywania problemów ewaluacyjnych,
- 2) organizacja pracy: planowanie pracy i stosowanie metod, technik, ustaw, przepisów i standardów praktyki odnoszących się do oceny,
- 3) cechy zawodowe: analityczny umysł, osąd, poczucie odpowiedzialności, punktualność,
- 4) komunikacja: komunikacja z klientem oraz sporządzanie akt i sprawozdań,
- 5) cechy osobiste: zdolność adaptacji, samokontrola, poczucie samokrytyki i dyskrecja.

Zgodnie z art. 17 rozporządzenia o respektowaniu zasad i warunków wydawania zezwoleń przez *Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, dla każdej z okresów przygotowania zawodowego opiekun szkolenia przyznaje stażysty punktację według następującej skali: doskonała: A (85% do 100%); bardzo dobry: B (75% do 84%); dobry: C (65% do 74%); niski: D (55% do 64%); niewystarczające: E (54% i mniej).

Zgodnie z art. 20 rozporządzenia o respektowaniu zasad i warunków wydawania zezwoleń przez *Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, staż zostanie pomyślnie zakończony, jeśli stażysta uzyska co najmniej ocenę D dla każdego z kierunków nauki w każdym okresie oraz ogólny średni wynik wszystkich dziedzin nauki równy lub większy niż C za cały staż.

<sup>203</sup> Zgodnie z art. 35 rozporządzenia o respektowaniu zasad i warunków wydawania zezwoleń przez *Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, osobie przyznaje się równoważność warunków określonych w ust. 5, 6 i 7 sekcji 1, jeżeli wykaże, że posiada praktyczną wiedzę i umiejętności równoważne z umiejętnościami osoby, która ukończyła okres szkolenia, odbyła kursy wydane w ramach zarządzenia i zdała egzamin przewidziany w niniejszym rozporządzeniu.

Do celów oceny wnioskowanej równoważności uwzględnia się następujące czynniki:

- 1) charakter i czas trwania doświadczenia,
- 2) fakt posiadania jednego lub więcej dyplomów uzyskanych w *Quebecu* lub gdzie indziej,

- 5) przedstawić, że w czasie trwania szkolenia uczestniczył w szkoleniu Kolegium w zakresie standardów praktyki zawodowej i etyki lub korzystał z równoważności zgodnie z sekcją VI<sup>204</sup>,
- 6) zdać egzamin przewidziany w sekcją V<sup>205</sup> lub uzyskać równoważność zgodnie z sekcją VI,

- 
- 3) charakter, treść, czas trwania i przydatność kursów podjętych w związku z wnioskiem o równoważność,
  - 4) odbytych kursów kształcenia zawodowego i innych działań w zakresie ustawicznego kształcenia lub rozwoju,
  - 5) całkowitą liczbę lat nauki,
  - 6) odpowiednie doświadczenie zawodowe,
  - 7) w przypadku gdy okres, jaki upłynął między datą złożenia wniosku w ramach niniejszego podziału a nabyciem praktycznej wiedzy i umiejętności przywołanych na jego poparcie, przekracza 4 lata, wiedza i umiejętności muszą również odpowiadać, biorąc pod uwagę rozwój zawodu, stażysty, który zda staż i egzamin.

<sup>204</sup> „*Ordre des évaluateurs agréés du Québec* zauważył potrzebę praktycznego uzupełnienia kształcenia uniwersyteckiego w zakresie wyceny. Dlatego opracowano program 18-dniowych kursów, które są nauczane corocznie w 7 blokach.

- 1) Obowiązki profesjonalisty:
  - a) Etyka zawodu,
  - b) Standardy zawodu,
- 2) Wycena gruntów,
- 3) Ocena gminna - ocena nieruchomości i opodatkowanie komunalne,
- 4) Metoda dochodu:
  - a) Matematyka finansowa i obliczenia hipoteczne,
  - b) Zastosowanie metody dochodu,
- 5) Metoda porównawcza - podstawy i zastosowanie metody porównawczej,
- 6) Metoda kosztowa:
  - a) Techniki budowlane, inspekcja budowlana, koncepcje architektoniczne,
  - b) Zastosowanie metody kosztowej,
- 7) Wycena lekkiego budynku przemysłowego i przypadek budynku biurowego.” Więcej informacji o programach kształcenia znajdziesz na stronie <https://oeaq.qc.ca/devenir-evaluateur-agree/programme-de-formation-professionnelle-calendrier/> (dostęp: 23.11.2021 r.).

<sup>205</sup> Zgodnie z art. 27 rozporządzenia o respektowaniu zasad i warunków wydawania zezwoleń przez *Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, „egzamin ocenia zdolność kandydata do zastosowania swojej wiedzy i umiejętności w rozwiązywaniu problemów związanych z oceną zgodnie z przepisami ustawowymi, wykonawczymi i standardami regulującymi wykonywanie zawodu. Egzamin obejmuje następujące

- 7) uisnąć opłaty za wydanie zezwolenia.

Każda osoba, która uzyskała tytuł zawodowy Biegłego Rzeczoznawcy Majątkowego, ze względu na profesjonalny charakter zawodu, musi kierować się zasadami wynikającymi z:

- 1) *Code Des Professions* (Kodeksu Zawodowego) – rozdział C-26,
- 2) *Code de déontologie des évaluateurs agréés* (Kodeksu Etyki Biegłych Rzeczoznawców) – rozdział C-26 r.123.

Przepisy Kodeksu Zawodowego nakazują aby osoba będąca profesjonalistą (wykonująca zwód należący do Zawodów Ekskluzywnych albo Zawodów Zastrzeżonych):

- 1) postępowała w taki sposób by nie naruszała godności zawodu, w szczególności:
  - a) powinna czynić wszystko by nie popełnić czynu obejmującego zomę, korupcję, defraudację, naruszenie zaufania lub handel wpływami,
  - b) powinna czynić wszystko by nie usiłowała popełnić takiego czynu lub doradzania innej osobie, aby go popełniła,
  - c) nie spiskowała w celu popełnienia takiego czynu<sup>206</sup>,
- 2) nie dokonywała czynności stanowiących odstępstwo od honoru lub godności jego zawodu lub dyscypliny członków zakonu, ani nie wykonywała żadnego zawodu, handlu, przemysłu, handlu, urzędu lub funkcji, które są niezgodne z honorem, godnością lub wykonywaniem jego zawodu<sup>207</sup>,
- 3) dostarczała usługę zgodną z oświadczeniem lub komunikatem reklamowym wydanym przez niego na ten temat<sup>208</sup>,

---

przedmioty: znajomość Kodeksu Zawodowego (rozdział C-26) i regulaminów Zakonu, standardy praktyki zawodowej oraz stosowanie metod i technik oceny”.

Zgodnie z art. 28 rozporządzenia o respektowaniu zasad i warunków wydawania zezwoleń przez *Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, „stażysta jest oceniany według następującej skali: doskonała: A (85% do 100%); bardzo dobry: B (75% do 84%); dobry: C (65% do 74%); niski: D (55% do 64%); niewystarczające: E (54% i mniej)”.

Zgodnie z art. 29 rozporządzenia o respektowaniu zasad i warunków wydawania zezwoleń przez *Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, stażysta zdaje egzamin, gdy uzyska co najmniej ocenę "C".

<sup>206</sup> Zgodnie z art. 59.1.1. *Code Des Professions* (Kodeks Zawodowy) – rozdział C-26.

<sup>207</sup> Zgodnie z art. 59.2. *Code Des Professions* (Kodeks Zawodowy) – rozdział C-26.

<sup>208</sup> Zgodnie z art. 60.1. *Code Des Professions* (Kodeks Zawodowy) – rozdział C-26.

- 4) nie składała w żaden sposób fałszywych, wprowadzających w błąd lub niekompletnych oświadczeń, w szczególności co do poziomu swoich kompetencji lub zakresu lub skuteczności swoich usług oraz usług ogólnie świadczonych przez członków jego ugrupowania<sup>209</sup>,
- 5) szanowała tajemnicę wszelkich informacji o charakterze poufnym, które przychodzą mu do wiadomości w wykonywaniu jego zawodu<sup>210</sup>,
- 6) zapewniła i utrzymywała gwarancję od odpowiedzialności, którą może ponieść w wyniku błędów popełnionych w wykonywaniu swojego zawodu<sup>211</sup>.

Przepisy Kodeksu Etyki Biegłych Rzeczoznawców określają obowiązki, które Biegły Rzeczoznawca Majątkowy musi wykonywać wobec społeczeństwa, swoich klientów i zawodu, wykonując swoją działalność zawodową<sup>212</sup>. Biegły Rzeczoznawca Majątkowy:

- 1) musi wypełniać swoje obowiązki zawodowe zgodnie z kompetencjami i uczciwością<sup>213</sup>,
- 2) musi zapewniać wysokiej jakości profesjonalne usługi<sup>214</sup>,
- 3) musi utrzymywać i rozwijać swoją wiedzę i umiejętności<sup>215</sup>,
- 4) musi stale dążyć do doskonalenia swoich umiejętności<sup>216</sup>,
- 5) musi brać pod uwagę ograniczenia swoich uzdolnień, wiedzy, doświadczenia i środków, którymi dysponuje. Musi on w szczególności unikać podejmowania lub kontynuowania prac ewaluacyjnych, do których nie posiada wystarczających kwalifikacji, bez uzyskania niezbędnej pomocy<sup>217</sup>,
- 6) musi powstrzymać się od prowadzenia działalności zawodowej, jeżeli warunki, w jakich się znajduje, mogą zagrozić jakości jego usług zawodowych lub godności zawodu<sup>218</sup>,

---

<sup>209</sup> Artykuł 60.2. *Code Des Professions* (Kodeks Zawodowy) – rozdział C-26.

<sup>210</sup> Artykuł 60.4. *Code Des Professions* (Kodeks Zawodowy) – rozdział C-26.

<sup>211</sup> Artykuł 60.7. *Code Des Professions* (Kodeks Zawodowy) – rozdział C-26.

<sup>212</sup> Artykuł 1 *Code de déontologie des évaluateurs agréés* – rozdział C-26, r. 123.

<sup>213</sup> Artykuł 2 zdanie 1 *Code de déontologie des évaluateurs agréés* – rozdział C-26, r. 123.

<sup>214</sup> Artykuł 2 zdanie 2 *Code de déontologie des évaluateurs agréés* – rozdział C-26, r. 123.

<sup>215</sup> Artykuł 3 zdanie 1 *Code de déontologie des évaluateurs agréés* – rozdział C-26, r. 123.

<sup>216</sup> Artykuł 3 zdanie 2 *Code de déontologie des évaluateurs agréés* – rozdział C-26, r. 123.

<sup>217</sup> Artykuł 5 *Code de déontologie des évaluateurs agréés* – rozdział C-26, r. 123.

<sup>218</sup> Artykuł 6 *Code de déontologie des évaluateurs agréés* – rozdział C-26, r. 123.

- 7) musi wziąć pod uwagę wszystkie przewidywalne konsekwencje, jakie jego badania i praca mogą mieć dla społeczeństwa<sup>219</sup>,
- 8) musi promować wszelkie środki mogące poprawić dostępność i jakość profesjonalnych usług w dziedzinie, w której praktykuje<sup>220</sup>,
- 9) musi działać z uprzejmością, godnością, umiarem i obiektywizmem<sup>221</sup>,
- 10) nie może, bezpośrednio ani pośrednio, wypowiadać się publicznie, w jakikolwiek sposób, na temat sprawy toczącej się przed komisją śledczą, organem lub trybunałem i w którą on, jeden z jego partnerów lub pracowników jest zaangażowany<sup>222</sup>,
- 11) musi podporządkować swój osobisty interes, interes spółki, w której prowadzi działalność zawodową lub w której ma interes, oraz interes każdej innej osoby prowadzącej działalność w tej spółce, interesowi swojego klienta<sup>223</sup>,
- 12) musi ignorować wszelkie interwencje, które mogłyby prowadzić do odstąpienia od obowiązków zawodowych, w szczególności obiektywnego działania,<sup>224</sup>
- 13) musi dążyć do zachowania niezależności zawodowej, gdy jest wezwany do współpracy z inną osobą, w szczególności z innym członkiem Zakonu lub członkiem innego zakonu zawodowego<sup>225</sup>,
- 14) musi unikać wykonywania zadań sprzecznych z jego sumieniem zawodowym lub standardami wykonywania zawodu<sup>226</sup>,
- 15) musi unikać dokonywania czynności oceny, badania lub konsultacji dotyczących majątku lub prawa, w którym on lub jeden z jego partnerów ma interes, bezpośredni lub pośredni, obecny lub potencjalny<sup>227</sup>,

---

<sup>219</sup> Artykuł 7 *Code de déontologie des évaluateurs agréés* – rozdział C-26, r. 123.

<sup>220</sup> Artykuł 8 *Code de déontologie des évaluateurs agréés* – rozdział C-26, r. 123.

<sup>221</sup> Artykuł 9 *Code de déontologie des évaluateurs agréés* – rozdział C-26, r. 123.

<sup>222</sup> Artykuł 12 *Code de déontologie des évaluateurs agréés* – rozdział C-26, r. 123.

<sup>223</sup> Artykuł 14 *Code de déontologie des évaluateurs agréés* – rozdział C-26, r. 123.

<sup>224</sup> Artykuł 17 *Code de déontologie des évaluateurs agréés* – rozdział C-26, r. 123.

<sup>225</sup> Artykuł 17 *Code de déontologie des évaluateurs agréés* – rozdział C-26, r. 123.

<sup>226</sup> Artykuł 17 *Code de déontologie des évaluateurs agréés* – rozdział C-26, r. 123.

<sup>227</sup> Artykuł 17 *Code de déontologie des évaluateurs agréés* – rozdział C-26, r. 123.

- 16) musi unikać działania w charakterze członka organu orzekającego, decyzji lub zalecenia dotyczącego praw i obowiązków jego klienta lub jednego z jego współników<sup>228</sup>,
- 17) musi unikać działania w sytuacji, która może wiązać się z osobistą korzyścią, bezpośrednią lub pośrednią, obecną lub potencjalną<sup>229</sup>,
- 18) musi unikać wszelkich sytuacji, w których byłby w konflikcie interesów<sup>230</sup>,
- 19) musi powstrzymać się od otrzymywania, oprócz wynagrodzenia, do którego jest uprawniony, jakichkolwiek świadczeń, prowizji lub rabatów związanych z wykonywaniem jego zawodu. Podobnie nie może płacić, oferować zapłaty ani zobowiązać się do zapłaty takiego świadczenia, prowizji lub rabatu<sup>231</sup>,
- 20) musi zachować należytą staranność i dostępność. W szczególności, na wniosek swojego klienta, musi on poinformować go o przybliżonym czasie przeznaczonym na wykonanie profesjonalnych usług<sup>232</sup>,
- 21) w pełni ponosi odpowiedzialność cywilną<sup>233</sup>,
- 22) „musi powstrzymać się od wykonywania następujących czynności:
  - a) porozumiewać się ze skarżącym bez uprzedniej pisemnej zgody syndyka, asystenta lub korespondenta, gdy został poinformowany o dochodzeniu

---

<sup>228</sup> Artykuł 17 *Code de déontologie des évaluateurs agréés* – rozdział C-26, r. 123.

<sup>229</sup> Artykuł 17 *Code de déontologie des évaluateurs agréés* – rozdział C-26, r. 123.

<sup>230</sup> Zgodnie z art. 19 *Code de déontologie des évaluateurs agréés* – rozdział C-26, r. 123., „Biegły Rzeczoznawca ma konflikt interesów:

- 1) jeżeli służy przeciwstawnym interesom, w szczególności gdy zgadza się na przeprowadzenie na rzecz osoby trzeciej ekspertyzy dotyczącej nieruchomości położonej na terytorium gminy, dla której przygotowuje i aktualizuje listę ocen,
- 2) gdy interesy są takie, że może on być skłonny preferować niektóre z nich w stosunku do interesów swojego klienta lub gdy może to mieć wpływ na jego osąd i lojalność wobec niego.”

<sup>231</sup> Artykuł 21 *Code de déontologie des évaluateurs agréés* – rozdział C-26, r. 123.

<sup>232</sup> Artykuł 22 *Code de déontologie des évaluateurs agréés* – rozdział C-26, r. 123.

<sup>233</sup> Zgodnie z art. 32 *Code de déontologie des évaluateurs agréés* – rozdział C-26, r. 123, „Biegły Rzeczoznawca musi w pełni zaangażować się w swoją odpowiedzialność cywilną. Zabrania się mu umieszczania w umowie o świadczenie usług prowadzenia zawodów klauzuli bezpośrednio lub pośrednio wyłączającej, w całości lub w części, jego odpowiedzialność cywilną. Nie może on wyłączyć ani ograniczyć takiej odpowiedzialności, ani podejmować prób ich uczynienia, w szczególności powołując się na odpowiedzialność spółki osobowej lub spółki akcyjnej, w ramach której prowadzi działalność zawodową, lub osoby, która prowadzi tam swoją działalność”.

- w sprawie jego postępowania lub kompetencji zawodowych lub gdy doręczono mu skargę przeciwko niemu,
- b) nakłaniać lub wielokrotnie zachęcać kogoś, osobiście lub za pośrednictwem osoby fizycznej lub prawnej, spółki osobowej lub grupy, do korzystania z jej profesjonalnych usług,
  - c) nie poinformować syndyka Zakonu, że ma powody sądzić, że istnieje sytuacja, która może mieć wpływ na kompetencje lub uczciwość innego biegłego rzeczoznawcy lub że inny dyplomowany rzeczoznawca narusza Kodeks Zawodowy lub rozporządzenie na jego podstawie lub że spółka, w ramach której członkowie praktykują, narusza ten Kodeks i przepisy,
  - d) nakazać lub nakłonić innego dyplomowanego rzeczoznawcę do zrobienia czegoś sprzecznego z regulaminem Zakonu,
  - e) zawierać w jakikolwiek sposób pakt z jakąkolwiek osobą w celu pozyskania klientów lub przedsiębiorstw, osobiście lub za pośrednictwem osoby fizycznej lub prawnej, spółki osobowej lub grupy,
  - f) złożyć oświadczenie lub raport, o którym wie, że są niekompletne, bez wskazania odpowiednich zastrzeżeń, że wie, że są fałszywe lub których wniosek został z góry ustalony co do wartości majątku lub prawa,
  - g) odmówić lub zaniedbać spotkania lub porozumiewania się z syndykiem, asystentem syndyka lub korespondentem, jeżeli został poinformowany o dochodzeniu w sprawie jego postępowania lub kompetencji zawodowych lub gdy doręczono mu skargę przeciwko niemu,
  - h) podjąć próbę uzyskania od osoby umowy, która według wiedzy dyplomowanego rzeczoznawcy została już powierzona współpracownikowi,
  - i) zawarcia lub zezwolenia na zawarcie, w ramach spółki osobowej lub spółki akcyjnej, w której biegły rewident świadczy swój zawód, jakiejkolwiek umowy lub porozumienia, w tym jednomyślnej umowy akcjonariuszy, skutkującej zagrożeniem niezależności, obiektywizmu i uczciwości wymaganej do wykonywania zawodu lub przestrzegania przez biegłego rewidenta kodeksu zawodowego, oraz przepisy sporządzone na jego podstawie,
  - j) prowadzi działalność zawodową w ramach spółki osobowej lub ma udział w takiej spółce, w przypadku gdy wspólnik, udziałowiec, dyrektor, członek lub przedstawiciel tej spółki podlegający kodeksowi zawodowemu zostaje

skreślony z listy na okres przekraczający 3 miesiące lub cofnięty z licencji, z wyjątkiem zakresu, w jakim wspólnik, akcjonariusz lub dyrektor, dyrektor lub przedstawiciel,

k) popełnić jakikolwiek czyn obejmujący znowę, korupcję, defraudację, naruszenie zaufania lub handel wpływami<sup>234</sup>,

23) musi zachować tajemnicę zawodową<sup>235</sup>,

24) musi, w zakresie swojej zdolności, przyczynić się do rozwoju swojego zawodu poprzez wymianę wiedzy i doświadczenia z innymi członkami Zakonu, studentami i stażystami, a także poprzez udział w zajęciach, kursach i kursach kształcenia ustawicznego<sup>236</sup>.

---

<sup>234</sup> Artykuł 50 *Code de déontologie des évaluateurs agréés* – rozdział C-26, r. 123.

<sup>235</sup> Zgodnie z art. 51 *Code de déontologie des évaluateurs agréés* – rozdział C-26, r. 123, „W celu zachowania tajemnicy w odniesieniu do informacji o charakterze poufnych, które uzyskał w ramach wykonywania zawodu, biegły rzeczoznawca musi:

- 1) powstrzymać się od wykorzystywania takich informacji ze szkodą dla klienta lub do celów innych niż te, dla których zostały mu one powierzone, w szczególności w celu uzyskania bezpośrednio lub pośrednio korzyści dla siebie lub dla innych,
- 2) podejmować niezbędne środki w celu zapewnienia, że każda osoba, która współpracuje lub współpracuje z nim lub która prowadzi działalność w ramach spółki osobowej lub spółki akcyjnej, nie ujawnia ani nie wykorzystuje takich informacji, o których się dowie, podczas wykonywania swoich funkcji,
- 3) unikać prowadzenia lub uczestniczenia w niedyskretnych rozmowach na temat klienta i świadczonych na jego rzecz usług,
- 4) powstrzymać się od ujawnienia, że dana osoba korzystała z jego usług, chyba że wymaga tego charakter sprawy i o ile nie otrzymała pisemnego upoważnienia od swojego klienta,
- 5) upewnić się, że żądając od klienta ujawnienia mu informacji poufnych lub w przypadku gdy zezwala on na powierzenie mu takich informacji, klient jest w pełni świadomy celu przesłuchania i różnych sposobów wykorzystania tych informacji”.

<sup>236</sup> Artykuł 71 *Code de déontologie des évaluateurs agréés* – rozdział C-26, r. 123.

### 2.4.3. Wnioski cząstkowe

Wycena nieruchomości we Francji została oparta o kompetencje Biegłych Rzeczoznawców Majątkowych, których funkcjonowanie w pełni regulują normy prawne. Przepisy prawa regulują kwestie związane z dojściem do zawodu jak i dalsze jego funkcjonowanie. Ustawodawca Francuski uznał, że ze względu na:

- 1) wiedzę, która jest wymagana do wykonywania zawodu oraz
- 2) powagę szkody, jaką mogłyby ponieść osoby korzystające z usług Biegłego Rzeczoznawcy Majątkowego,

normy prawne są niezbędne, dając tym samym poczucie profesjonalizmu, bezpieczeństwa i zaufania dla zawodu Biegłego Rzeczoznawcy Majątkowego, a tym samym dla efektów jego pracy.

## 2.5. Wycena nieruchomości w Zjednoczonym Królestwie Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej

### 2.5.1. Wprowadzenie

Królewska Instytucja Dyplomowanych Geodetów – *The Royal Institution of Chartered Surveyors* (dalej: RICS albo)<sup>237</sup> to organizacja, której celem jest „zapewnienie awansu i ułatwienie zdobywania wiedzy stanowiącej podstawy wykonywania zawodu geodety w UK, w zakresie:

- 1) ustalania wartości wszystkich rodzajów nieruchomości gruntowych i nieruchomości mieszkalnych oraz różnych praw z nimi związanymi,
- 2) doradztwa w zakresie bezpośrednich i pośrednich inwestycji w nieruchomości,
- 3) zarządzania nieruchomościami,
- 4) zapewnienia optymalnego wykorzystania gruntów i związanych z nimi zasobów w celu zaspokojenia potrzeb społecznych i gospodarczych,
- 5) badania struktury budynków oraz doradztwa w zakresie ich stanu, konserwacji, przebudowy, ulepszeń i projektowania,
- 6) pomiaru i nakreślenia cech fizycznych Ziemi,
- 7) określania ekonomicznego wykorzystania zasobów przemysłu budowlanego oraz ocena finansowa, zarządzanie i pomiar robót budowlanych,
- 8) sprzedaż (w drodze licytacji lub w inny sposób) kupna lub najmu, jako pośrednika, nieruchomości lub majątku osobistego oraz

---

<sup>237</sup> W dniu 15 czerwca 1868 roku w Londynie została założona organizacja - *Institution of Surveyors*. W dniu 26 sierpnia 1881 roku Jej Królewska Mość Królowa Wiktoria nadała organizacji Królewską Kartę *The Surveyors' Institution* (dalej: Karta Pierwotna), ustanawiając tym samym Ciało Polityczne z wieczystą sukcesją. W dniu 7 października 1930 roku nazwa „*The Surveyors' Institution*” została zmieniona na „*The Chartered Surveyors*”. W dniu 3 lipca 1947 nazwa „*The Chartered Surveyors*” została zmieniona na „*The Royal Institution of Chartered Surveyors*” (dalej: Królewska Instytucja Dyplomowanych Geodetów).

Zobacz: <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/governance/royal-charter> (dostęp: 16.01.2022 r.).

- 9) utrzymania i promowania użyteczności zawodu dla korzyści publicznych w Zjednoczonym Królestwie i w każdej innej części świata”<sup>238</sup>.

---

<sup>238</sup> Zgodnie z pkt 3 *Royal Charter - The Royal Institution of Chartered Surveyors* (dalej: Karta Królewska - Królewskiej Instytucji Dyplomowanych Geodetów). Zobacz: <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/governance/royal-charter> (dostęp: 16.01.2022 r.).

## 2.5.2. Wycena nieruchomości w Zjednoczonym Królestwie Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej – Biegły Geodeta

„Istnieją dwa główne typy kwalifikacji RICS:

- 1) *Associate* (dalej: AssocRICS) – Członek Stowarzyszony – jest podstawową kwalifikacją RICS i oferuje szansę na przejście do pełnego statusu *Chartered*,
- 2) *Chartered* (dalej: MRICS) – Członek Dyplomowany – jest najczęstszym sposobem zakwalifikowania się, ponieważ większość ludzi ma już kwalifikacje i doświadczenie zawodowe związane z geodezją.

Aby zakwalifikować się jako Członek Stowarzyszony lub Członek Dyplomowany, kandydat musi zdać i zdobyć serię ocen<sup>239</sup>. Aby zdobyć tytuł zawodowy „Biegłego Geodety”<sup>240</sup>, RICS ocenia kandydata na podstawie umiejętności, wiedzy i doświadczenia specyficznego dla danego sektora. „W przypadku kwalifikacji AssocRICS dostępnych jest 13 ścieżek sektorowych. W przypadku kwalifikacji MRICS istnieją 22 ścieżki sektorowe”<sup>241</sup>. RICS ocenia kandydata pod kątem szeregu konkretnych kompetencji. Są one podzielone na „kompetencje”<sup>242</sup>:

- 1) Obowiązkowe – praktyka osobista i zawodowa oraz umiejętności biznesowe,
- 2) Podstawowe/Techniczne – główne umiejętności wybranej ścieżki
- 3) Opcjonalnie – dodatkowe umiejętności dla wybranej ścieżki<sup>243</sup>.

Każda kompetencja jest oceniana na trzech poziomach:

---

<sup>239</sup> <https://www.rics.org/eu/surveying-profession/join-rics/> (dostęp: 16.01.2022 r.).

<sup>240</sup> Zgodnie z punktem 7 ust. 2 Karty Królewskiej - Królewskiej Instytucji Dyplomowanych Geodetów, każdy Dyplomowany Członek RICS jest uprawniony do posługiwania się tym oznaczeniem. "Biegły Geodeta". Zobacz: <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/governance/royal-charter> (dostęp: 16.01.2022 r.).

<sup>241</sup> <https://www.rics.org/eu/surveying-profession/join-rics/sector-pathways/> (dostęp: 16.01.2022 r.).

<sup>242</sup> „Kompetencja” to: wiedza, umiejętności, zdolności i zachowania potrzebne do określonej roli lub zadania. Kompetencje RICS przygotowują kandydata do pracy na wybranej ścieżce. Sześć kompetencji technicznych to specyficzne dla ścieżki "twarde" umiejętności potrzebne do wykonywania roli. Osiem obowiązkowych kompetencji to "miękkie" umiejętności biznesowe demonstrujące zdolność do pracy z kolegami, zarządzania obciążeniami pracą i uczciwego działania. <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-associate-rics.pdf>, str. 4, (dostęp: 16.01.2022 r.).

<sup>243</sup> <https://www.rics.org/eu/surveying-profession/join-rics/sector-pathways/> (dostęp: 16.01.2022 r.).

- 1) Poziom 1 – wiedza i zrozumienie,
- 2) Poziom 2 – zastosowanie wiedzy,
- 3) Poziom 3 – głębia i synteza wiedzy technicznej oraz wdrożenie.

Poziomy, które kandydaci muszą osiągnąć dla każdej kompetencji, różnią się w zależności od ścieżki sektorowej i w zależności od tego, czy kandydat ubiega się o członkostwo AssocRICS, czy o członkostwo MRICS<sup>244</sup>.

Aby zostać członkiem AssocRICS na ścieżce wyceny, kandydat zostaje oceniony pod kątem ośmiu obowiązkowych kompetencji, pięciu podstawowych/technicznych kompetencji oraz jednej z dwóch opcjonalnych kompetencji.

Do obowiązkowych kompetencji należą:

- 1) dbałość o klienta<sup>245</sup>,
- 2) komunikacja i negocjacje<sup>246</sup>,
- 3) zasady postępowania, etyka i praktyka zawodowa<sup>247</sup>,
- 4) procedury unikania konfliktów, zarządzania nimi i rozwiązywania sporów<sup>248</sup>,

---

<sup>244</sup> <https://www.rics.org/eu/surveying-profession/join-rics/sector-pathways/> (dostęp 16.01.2022 r.).

<sup>245</sup> Kandydat musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem zasad i praktyki opieki nad klientem, w tym: koncepcja identyfikacji wszystkich klientów/współpracowników/osób trzecich, którzy są jego klientami oraz zachowań, które są odpowiednie do ustalenia dobrej relacji z klientami; systemy i procedury, które są odpowiednie do zarządzania procesem obsługi klienta, w tym reklamacje; wymóg gromadzenia danych, analizowania i definiowania potrzeb klientów, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-associate-rics.pdf>, str. 13 (dostęp: 16.01.2022 r.).

<sup>246</sup> Kandydat musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem skutecznych umiejętności ustnych, pisemnych, graficznych i prezentacyjnych, w tym metod i technik, które są odpowiednie do konkretnych sytuacji. Kandydat musi wykazać praktyczne zastosowanie tych umiejętności w różnych sytuacjach, w szczególności tam, gdzie zaangażowane są negocjacje, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-associate-rics.pdf>, str. 13 (dostęp: 16.01.2022 r.).

<sup>247</sup> Kandydat musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem roli i znaczenia RICS i jego funkcji. Kandydat musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem postępowania RICS i standardów etycznych RICS, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-associate-rics.pdf>, str. 13 (dostęp: 16.01.2022 r.).

<sup>248</sup> Kandydat musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem technik unikania konfliktów, zarządzania konfliktami i procedur rozwiązywania sporów, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-associate-rics.pdf>, str. 13

- 5) zarządzanie danymi<sup>249</sup>,
- 6) bezpieczeństwo i higiena pracy<sup>250</sup>,
- 7) zrównoważony rozwój<sup>251</sup>,
- 8) praca zespołowa<sup>252, 253</sup>.

Do podstawowych/technicznych kompetencji należą:

- 1) inspekcja<sup>254</sup>,
- 2) zgodność z przepisami prawnymi/regulacyjnymi<sup>255</sup>,

---

(dostęp: 16.01.2022 r.).

<sup>249</sup> Kandydat musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem źródeł informacji i danych oraz systemów mających zastosowanie w danym obszarze praktyki, w tym metodologie i techniki najbardziej odpowiednie do gromadzenia, zestawiania i przechowywania danych, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-associate-rics.pdf>, str. 13 (dostęp: 16.01.2022 r.).

<sup>250</sup> Kandydat musi wykazać się znajomością i zrozumieniem zasad i obowiązków nałożonych przez prawo, kodeksy postępowania i inne przepisy odpowiednie dla danego obszaru praktyki, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-associate-rics.pdf>, str. 13 (dostęp: 16.01.2022 r.).

<sup>251</sup> Kandydat musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem, dlaczego i w jaki sposób zrównoważony rozwój dąży do zrównoważenia celów gospodarczych, środowiskowych i społecznych na całym świecie, na poziomie krajowym i lokalnym, w kontekście gruntów, nieruchomości i środowiska zbudowanego, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-associate-rics.pdf>, str. 13 (dostęp: 16.01.2022 r.).

<sup>252</sup> Kandydat musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem zasad, zachowań i dynamiki pracy w zespole.

<sup>253</sup> <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-associate-rics.pdf>, str. 4 (dostęp: 16.01.2022 r.).

<sup>254</sup> Kandydat musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem podstawowych zasad kontroli nieruchomości. Asesorzy będą poszukiwać potwierdzenia, że wszyscy kandydaci mają dobrą wiedzę na temat budowy budynków, analizy lokalizacji i typowych wad.

Kandydat musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem różnych wymagań dotyczących inspekcji, wraz z wymaganymi informacjami i czynnikami wpływającymi na podejście do inspekcji. Przeprowadzać inspekcje i wykorzystywać uzyskane informacje do sporządzania sprawozdań, harmonogramów i/lub rejestrów urzędzeń, przedstawiając odpowiednie informacje uzyskane z inspekcji, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-associate-rics.pdf>, str. 5 (dostęp: 16.01.2022 r.).

<sup>255</sup> Kandydat musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem kwestii zgodności z przepisami prawnymi/regulacyjnymi dotyczące właścicieli i najemców nieruchomości.

Kandydat musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem znajomość wymogów prawnych/regulacyjnych mających wpływ na nieruchomości i projekty deweloperskie oraz ich wpływ na wartość,

- 3) pomiar gruntów i nieruchomości<sup>256</sup>,
- 4) ewidencja nieruchomości/systemy informacyjne<sup>257</sup>,
- 5) wycena<sup>258</sup>,

Do kompetencji opcjonalnych należą:

- 1) analiza i ocena<sup>259</sup>,

---

<https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-associate-rics.pdf>, str. 6 (dostęp: 16.01.2022 r.).

<sup>256</sup> Kompetencja ta jest istotna dla wszystkich danych dotyczących pozyskiwania i pomiaru gruntów lub nieruchomości. Odnosi się to w szczególności do pomiaru powierzchni nadających się do sprzedaży/wynajmu.

Kandydat musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem zasad i ograniczeń pomiaru istotnych dla danego obszaru praktyki, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-associate-rics.pdf>, str. 7 (dostęp: 16.01.2022 r.).

<sup>257</sup> Kompetencja ta dotyczy użytkowania, zarządzania i rozwoju systemów informacji o nieruchomościach (w tym zautomatyzowanych modeli wyceny) oraz systemy rejestracji gruntów i praw własności. Ewidencja nieruchomości i systemy informacyjne są coraz bardziej wyrafinowane i są szeroko stosowane w sektor publiczny (np. do celów wymiaru podatku lub rejestracji własności nieruchomości/gruntu) i sektor prywatny (np. do wyceny, zarządzania nieruchomościami i zapisy transakcyjne).

Kandydat musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem czynników wymaganych dla ewidencji nieruchomości/systemów informacyjnych, w tym pozyskiwania i zestawiania dane, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-associate-rics.pdf>, str. 8 (dostęp: 16.01.2022 r.).

<sup>258</sup> Kompetencja ta polega na przygotowaniu i zapewnieniu odpowiednio zbadanego doradztwa w zakresie wyceny nieruchomości, sporządzonego zgodnie z odpowiednim standardy wyceny, aby umożliwić klientom podejmowanie świadomych decyzji dotyczących nieruchomości.

Kandydat musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem celów, dla których dokonywane są wyceny; odpowiednie metody i techniki wyceny,

<https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-associate-rics.pdf>, str. 9 (dostęp: 16.01.2022 r.).

<sup>259</sup> Kompetencja ta polega na zgłaszaniu porad ilościowych i jakościowych w celu wsparcia wyceny i doradztwa związanego z wartością w oparciu o założenia wynikające z danych pomocniczych i szerszych wskaźników. Kandydat musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem głównych czynników, które wpływają na wyniki finansowe składnika aktywów, głównych źródeł dowodów potwierdzających oraz wspólnych technik stosowanych do oceny i informowania o ich wpływie na wartość, w kontekście wyceny lub wyceny inwestycji/rozwoju.

<https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-associate-rics.pdf>, str. 11 (dostęp: 16.01.2022 r.).

2) patologia budowlana<sup>260</sup>.

Aby zostać członkiem MRICS na ścieżce wyceny, kandydat zostaje oceniony pod kątem trzech Podstawowych/Technicznych Kompetencji oraz do czterech<sup>261</sup> Opcjonalnych Kompetencji.<sup>262</sup>

Do Podstawowych/Technicznych Kompetencji należą:

- 1) Inspekcja (tę kompetencję kandydat musi zaliczyć pozytywnie na poziomie trzecim)<sup>263</sup>,

---

<sup>260</sup> Kompetencja ta wymaga zrozumienia analizy defektów i prawdopodobnych defektów wynikających z awarii w tkaninie budowlanej. Od kandydatów oczekuje się wiedzy/doświadczenia w zakresie wad występujących w budynkach w ramach ich doświadczenia w ich okolicy, a także zrozumienia wad, z którymi mogą się spotkać częściej. Aby być kompetentnym w patologii budowlanej i analizie defektów, kandydaci będą musieli posiadać wiedzę na temat technologii budowlanej.

<https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-associate-rics.pdf>, str. 12 (dostęp: 16.01.2022 r.).

<https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-associate-rics.pdf>, str. 4 (dostęp: 16.01.2022 r.).

<sup>261</sup> Kandydat na MRICS musi zaliczyć, albo trzy Kompetencje Opcjonalne na poziomie trzecim, albo dwie Kompetencje Opcjonalne na poziomie trzecim i dwie Kompetencje Opcjonalne na poziomie drugim <https://www.rics.org/eu/surveying-profession/join-rics/sector-pathways/> (dostęp: 26.01.2022 r.).

<sup>262</sup> <https://www.rics.org/eu/surveying-profession/join-rics/sector-pathways/> (dostęp: 26.01.2022 r.).

<sup>263</sup> Inspekcja nieruchomości/aktywów ma zasadnicze znaczenie dla zapewnienia dokładnego doradztwa w zakresie nieruchomości lub maszyn i aktywów biznesowych. Ważne jest, aby kandydaci mogli wykazać się wiedzą i zrozumieniem podstawowych wymagań inspekcji nieruchomości/aktywów. Asesorzy będą poszukiwać potwierdzenia, że wszyscy kandydaci mają dobrą znajomość maszyn i aktywów biznesowych, konstrukcji budynków, analizy lokalizacji i wad.

Na poziomie pierwszym, kandydat na MRICS musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem różnych wymagań dotyczących inspekcji, wraz z wymaganymi informacjami i czynnikami wpływającymi na podejście do inspekcji.

Na poziomie drugim, kandydat na MRICS musi przeprowadzać inspekcje i wykorzystywać uzyskane informacje do sporządzania sprawozdań, harmonogramów i/lub rejestrów urzędzeń, przedstawiając odpowiednie informacje uzyskane z inspekcji.

Na poziomie pierwszym, kandydat na MRICS musi wykazać umieć dostarczać dowodów na uzasadnione porady i zalecenia wynikające z inspekcji. *Pathway guide Valuation, August 2018*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-chartered-rics.pdf>, str. 21 (dostęp: 26.01.2022 r.).

- 2) Wycena (tę kompetencję kandydat musi zaliczyć pozytywnie na poziomie trzecim)<sup>264</sup>,
- 3) Pomiar (tę kompetencję kandydat musi zaliczyć pozytywnie na poziomie drugim)<sup>265</sup>.

Do opcjonalnych kompetencji należą:

---

<sup>264</sup> Kompetencja ta polega na przygotowaniu i świadczeniu odpowiednio zbadanego doradztwa w zakresie wyceny, dokonywanego zgodnie z odpowiednimi standardami wyceny, aby umożliwić klientom podejmowanie świadomych decyzji.

Na poziomie pierwszym, kandydat na MRICS musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem celów, dla których przeprowadzane są wyceny, odpowiednich metod i technik wyceny, odpowiednich standardów i wytycznych oraz wszelkich odpowiednich ustawowych lub obowiązkowych wymogów dotyczących prac związanych z wyceną w obszarze praktyki.

Na poziomie drugim, kandydat na MRICS musi wykazać się praktycznymi kompetencjami w zakresie dokonywania wycen zarówno kapitałowych, jak i czynszowych oraz szczegółowym zaangażowaniem w przygotowanie i prezentację raportów dla klientów i menedżerów wyższego szczebla. Zademonstruj swoją umiejętność korzystania z metod i technik wyceny odpowiednich dla twojego obszaru praktyki. Kandydat musi pokazać, w jaki sposób odpowiednie standardy wyceny, wytyczne i prawo zostały zastosowane.

Na poziomie trzecim, kandydat na MRICS musi być odpowiedzialny za przygotowanie formalnych raportów z wyceny pod odpowiednim nadzorem i udzielając uzasadnionych porad. Kandydat musi tworzyć uzasadnione porady dotyczące wyceny w różnych formach dotyczących różnych rodzajów nieruchomości, celów wyceny i metod wyceny. Kandydat musi wykazać się gruntowną znajomością odpowiednich standardów wyceny i wytycznych oraz sposobu ich stosowania podczas udzielania porad klientom i innym osobom. *Pathway guide Valuation, August 2018*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-chartered-rics.pdf>, str. 37 (dostęp: 26.01.2022 r.).

<sup>265</sup> Kompetencja ta jest istotna dla wszystkich danych dotyczących przechwytywania i pomiaru gruntów, nieruchomości/aktywów.

Na poziomie pierwszym, kandydat na MRICS musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem zasad i ograniczeń pomiaru.

Na poziomie drugim, kandydat na MRICS musi wykorzystywać swoją wiedzę do wykonania pomiaru. Kandydat na MRICS musi wykazać umiejętność ożycia podstawowego i/lub zaawansowanego oprzyrządowania do zbierania danych. Kandydat na MRICS musi wykazać umiejętność przedstawiania informacji uzyskanych z pomiarów i rysunków.

Na poziomie trzecim, kandydat na MRICS musi wykazać umiejętność przedstawiania ocen. *Pathway guide Valuation, August 2018*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-chartered-rics.pdf>, str. 29 (dostęp: 26.01.2022 r.).

- 1) Zasady i procedury rachunkowości lub procedury unikania konfliktów, zarządzania nimi i rozwiązywania sporów lub zarządzanie danymi lub zrównoważony rozwój<sup>266</sup>,
- 2) Aukcje<sup>267</sup>,
- 3) Patologia budowlana<sup>268</sup>,

---

<sup>266</sup> Kompetencja ta obejmuje podstawowe zasady rachunkowości i interpretacji sprawozdań finansowych firmy, aby można było udzielać klientom uzasadnionych porad.

Na poziomie pierwszym, kandydat na MRICS musi wykazać się znajomością i zrozumieniem pojęć księgowych oraz formatu i przygotowania rachunków zarządczych i firmowych, w tym rachunków zysków i strat, rachunków przepływów pieniężnych i bilansów.

Na poziomie drugim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością dostarczania dowodów interpretacji rachunków i bilansów firmy w obszarze praktyki i stosowania odpowiednich standardów rachunkowości.

Na poziomie trzecim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością dostarczania dowodów uzasadnionych porad udzielonych klientom w odniesieniu do rachunków zysków i strat oraz bilansów.

*Pathway guide Valuation, August 2018, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-chartered-rics.pdf>, str. 8* (dostęp: 26.01.2022 r.).

<sup>267</sup> Kompetencja ta odzwierciedla złożone czynniki rządzące aukcjami. Obejmuje to aspekty prawa sprzedaży i umowy, błędnego opisu itp., a także wymaga od kandydata znajomości procesu aukcyjnego i powodów zalecania sprzedaży w drodze aukcji (lub w inny sposób) poza innymi metodami rozporządzania.

Na poziomie pierwszym, kandydat na MRICS musi wykazać się znajomością i zrozumieniem podstawowych zasad i obowiązków prawnych aukcji. Powinno to obejmować przygotowanie aukcji i procedury przed aukcją lub w jej trakcie.

Na poziomie drugim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością dostarczania praktycznego zastosowania swojej wiedzy do przygotowania do sprzedaży nieruchomości na aukcji i procedur przed lub w trakcie aukcji.

Na poziomie trzecim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością dostarczania dowodów uzasadnionych porad opartych na gruntownej wiedzy praktycznej i doświadczeniu w procesie aukcyjnym.

*Pathway guide Valuation, August 2018, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-chartered-rics.pdf>, str. 9* (dostęp: 26.01.2022 r.).

<sup>268</sup> Patologia budowlana jest podstawą wielu dziedzin geodezji. Ważne jest, aby wszyscy kandydaci rozumieli analizę defektów i prawdopodobnych wad wynikających z awarii w tkaninie budowlanej. Będzie to obejmować skutki wadliwego wodoodpornego pokrycia przy prostej patologii budowlanej, do znacznie bardziej złożonych wad, takich jak kondensacja śródmiaższowa i możliwy wpływ na tkaninę budowlaną. Od kandydatów oczekuje się dogłębnej wiedzy na temat zakresu wad występujących w typowych

- 4) Opodatkowanie kapitału<sup>269</sup>,
- 5) Obowiązkowy zakup i rekompensata<sup>270</sup>,

---

budynkach w ich okolicy, a także zrozumienia wad, z którymi mogą się spotykać częściej. Aby być kompetentnym w patologii budowlanej i analizie defektów, kandydaci będą musieli posiadać szczegółową wiedzę na temat technologii budowlanej.

Na poziomie pierwszym, kandydat na MRICS musi wykazać się wiedzę i zrozumieniem wad budowlanych, w tym zbieranie informacji, pomiarów i testów.

Na poziomie drugim, kandydat na MRICS musi wykazać umiejętność wykorzystania wiedzy do przeprowadzenia ankiet, wykorzystania ankiety i innych informacji do zdiagnozowania przyczyny i mechanizmów awarii.

Na poziomie trzecim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością dostarczania dowodów uzasadnionych porad i odpowiednich zaleceń, w tym przygotowanie i przedstawienie sprawozdań. *Pathway guide Valuation, August 2018*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-chartered-rics.pdf>, str. 10, (dostęp: 26.01.2022 r.).

<sup>269</sup> Kompetencja ta obejmuje wyceny i negocjacje w zakresie opodatkowania krajowego, podatku od spadków, podatku od zysków kapitałowych, które mogą również obejmować doradztwo w zakresie opłaty skarbowej, ulg kapitałowych i doradztwo w sporach sądowych. Obejmuje pomiar i analizę porównywalnych danych oraz zastosowanie dowodów w celu rozwiązania negocjacji. Obejmuje również stosowanie ustaw i orzecznictwa.

Na poziomie pierwszym, kandydat na MRICS musi wykazać się znajomością i zrozumieniem odpowiednich przepisów dotyczących opodatkowania kapitałowego nieruchomości, sprzętu i / lub innych nieruchomości / aktywów w obszarze opodatkowania.

Na poziomie drugim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością wyceny i negocjacji dla różnych rodzajów nieruchomości/aktywów przy użyciu różnych metod wyceny do celów opodatkowania kapitału w twojej dziedzinie opodatkowania.

Na poziomie trzecim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością dostarczania dowodów uzasadnionej porady interesariuszom (w tym kadrze kierowniczej wyższego szczebla w organizacji, klientom i członkom sądów/trybunałów) w odniesieniu do konkretnych spraw i/lub innych kwestii związanych z opodatkowaniem kapitału w obszarze opodatkowania. *Pathway guide Valuation, August 2018*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-chartered-rics.pdf>, str. 11, (dostęp: 26.01.2022 r.).

<sup>270</sup> Ta kompetencja dotyczy zrozumienia i praktycznego zastosowania, w odpowiednich ramach prawnych, uprawnień do przymusowego zakupu. W tym ocena i roszczenie odszkodowawcze. Oczekuje się, że kandydat będzie miał zrozumienie zarówno ze strony organu przejmującego, jak i stanowiska powoda.

Na poziomie pierwszym, kandydat na MRICS musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem uprawnień i procedur rządu i innych organów w odniesieniu do obowiązkowego zakupu i rekompensaty. Powinno to obejmować udziały w nieruchomościach oraz prawa właścicieli i najemców różnych udziałów w nieruchomościach/aktywach.

- 6) Technologia budowlana i usługi środowiskowe<sup>271</sup>,
- 7) Skażone grunty<sup>272</sup>,
- 8) Odzyskiwanie i niewypłacalność przedsiębiorstw<sup>273</sup>,

---

Na poziomie drugim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością pomocy w przygotowaniu różnych etapów procesu przymusowego wykupu, w tym oszacowanie roszczenia odszkodowawczego.

Na poziomie trzecim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością dostarczania dowodów uzasadnionych porady w odniesieniu do zasadności i poziomu roszczenia odszkodowawczego, przy użyciu różnych metod wyceny odpowiednich do okoliczności roszczenia. *Pathway guide Valuation, August 2018*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-chartered-rics.pdf>, str. 12, (dostęp: 26.01.2022 r.).

<sup>271</sup> Kompetencja ta obejmuje formy budowy budynków, świadczenia usług budowlanych oraz eksploatacji technicznej budynków i innych budowli. Obejmuje projektowanie lub ocenę form budownictwa i procesów budowlanych powszechnie stosowanych w przemyśle, które są istotne dla wybranej przez kandydatów dziedziny praktyki.

Na poziomie pierwszym, kandydat na MRICS musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem zasad projektowania i budowy odnoszących się do wybranej dziedziny praktyki.

Na poziomie drugim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością stosowania wiedzy do projektowania i/lub oceny form lub procesów budowlanych.

Na poziomie trzecim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością doradzania w zakresie implikacji wyboru i stosowania poszczególnych form lub procesów w ramach twojego obszaru doświadczenia. Powinno to obejmować kontakty ze specjalistami i konsultantami. *Pathway guide Valuation, August 2018*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-chartered-rics.pdf>, str. 15, (dostęp: 26.01.2022 r.).

<sup>272</sup> Ta kompetencja dotyczy zrozumienia skażonych gruntów w kontekście zarządzania gruntami miejskimi i wiejskimi oraz aktywami nieruchomości, transakcji i rozwoju, prawa i planowania.

Na poziomie pierwszym, kandydat na MRICS musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem, w jaki sposób ziemia zostaje skażona przez działalność człowieka i zjawiska naturalne. Jasno ilustrują implikacje zanieczyszczenia dla wyceny, rozwoju i zarządzania nieruchomościami.

Na poziomie drugim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością przygotowania opisu i/lub specyfikacji dotyczącej wyznaczenia specjalisty (specjalistów) do przeprowadzenia badania terenu.

Na poziomie trzecim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością nadzorowania badania terenu, interpretowania wyników analiz laboratoryjnych i formułowanie zaleceń dotyczących leczenia naprawczego. *Pathway guide Valuation, August 2018*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-chartered-rics.pdf>, str. 16, (dostęp: 26.01.2022 r.).

<sup>273</sup> Kompetencja ta odnosi się do udzielania stronom uzasadnionych porad w zakresie wyceny, gdy przedsiębiorstwo ma trudności ze spełnieniem swoich zobowiązań. Może to obejmować między innymi współpracę z syndykiem ds. stałej opłaty lub doradzanie zarządcom lub specjalistom ds. restrukturyzacji i kredytodawcom. Obejmuje doradztwo w zakresie wyceny różnych aktywów, w tym aktywów

9) Oceny rozwoju<sup>274</sup>,

10) Instrumenty inwestycji pośrednich<sup>275</sup>,

---

biznesowych, wartości niematerialnych i prawnych, badań i rozwoju oraz zobowiązań, a także nieruchomości związanych z handlem i lokali zawodowych.

Na poziomie pierwszym, kandydat na MRICS musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem w sytuacjach odzyskiwania i niewypłacalności przedsiębiorstw.

Na poziomie drugim, kandydat na MRICS musi wykazać się zrozumieniem wymaganych profesjonalnych usług dla różnych rodzajów spotkań, które można umówić na administrowanie/zarządzanie sprawami niewypłacalnych i potencjalnie niewypłacalnych firm i osób fizycznych.

Na poziomie trzecim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością dostarczania dowodów uzasadnionej porady, przygotowanie i przedstawienie raportów na temat aktywów niewypłacalnych firm i osób fizycznych i/lub w administrowaniu zarządem komisarycznym o stałej opłacie. *Pathway guide Valuation*, August 2018, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-chartered-rics.pdf>, str. 16, (dostęp: 26.01.2022 r.).

<sup>274</sup> Kompetencja ta dotyczy roli ocen zabudowy w budownictwie mieszkaniowym i komercyjnym. Wyceny zagospodarowania również odgrywają rolę w wycenach rezydualnych terenów zabudowy, ale należy pamiętać, że są to różne działania.

Na poziomie pierwszym, kandydat na MRICS musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem zasad i praktyk leżących u podstaw ważnej oceny rozwoju.

Na poziomie drugim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością wybierania, zbierania i analizowania danych istotnych dla przeprowadzania ocen rozwoju. Przeprowadzanie ocen przy użyciu odpowiednich technik i metodologii oraz identyfikowanie możliwych źródeł finansowania rozwoju.

Na poziomie trzecim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością interpretowania i dostarczania dowodów uzasadnionych porad dotyczących ocen rozwoju i dalszych możliwości. *Pathway guide Valuation*, August 2018, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-chartered-rics.pdf>, str. 19, (dostęp: 26.01.2022 r.).

<sup>275</sup> Kompetencja ta polega na rozwijaniu zrozumienia pośrednich instrumentów inwestycyjnych i struktur zadłużenia. Wymaga świadomości istniejących pojazdów i trendów na rynku oraz umiejętności doradzania klientom w zakresie optymalnych rozwiązań w zakresie inwestycji pośrednich.

Na poziomie pierwszym, kandydat na MRICS musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem zasad inwestycji pośrednich, w tym różnych struktur i instrumentów związanych z własnością i finansowaniem nieruchomości.

Na poziomie drugim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością zastosowania wiedzy, aby określić, które struktury mogą pasować do inwestora lub pożyczkodawcy w danym scenariuszu.

Na poziomie trzecim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością pomocy w analizie i przygotowaniu uzasadnionych porad obejmujących korzyści lub inne korzyści z inwestycji pośrednich. *Pathway guide Valuation*, August 2018, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-chartered-rics.pdf>, str. 20, (dostęp: 26.01.2022 r.).

- 11) Ubezpieczenie<sup>276</sup>,
- 12) Zarządzanie inwestycjami (w tym zarządzanie funduszami i portfelami)<sup>277</sup>,
- 13) Wynajmujący i najemca<sup>278</sup>,

---

<sup>276</sup> W tym kontekście wielu kandydatów będzie zaangażowanych w ubezpieczenie w związku z przywróceniem do pracy i odpowiedzialnością właściciela/najemcy w kontekście nieruchomości/aktywów. Kandydat powinien wykazać się gruntowną wiedzą praktyczną na temat tego, w jaki sposób traktowane jest ubezpieczenie w odniesieniu do jego/jej obszaru praktyki i prawdopodobnych kosztów na rynku.

Na poziomie pierwszym, kandydat na MRICS musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem zasad i praktyk ubezpieczeniowych w odniesieniu do twojego obszaru praktyki.

Na poziomie drugim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością zastosowania wiedzy w ubezpieczenie spraw związanych z budową i/lub nieruchomościami/aktywami.

Na poziomie trzecim, kandydat na MRICS musi wykazać się dogłębnym zrozumieniem przepisów i praktyki regulującej ubezpieczenia budowy i/lub nieruchomości/aktywów związanych z kwestiami. *Pathway guide Valuation, August 2018*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-chartered-rics.pdf>, str. 22, (dostęp: 26.01.2022 r.).

<sup>277</sup> Ta Kompetencja oznacza znajomość kluczowych zasad teorii i praktyki zarządzania inwestycjami.

Na poziomie pierwszym, kandydat na MRICS musi wykazać się znajomością i zrozumieniem zasad inwestowania finansowego w nieruchomości.

Na poziomie drugim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością zastosowania zasady zarządzania nieruchomością jako inwestycją finansową.

Na poziomie trzecim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością interpretowania i dostarczania dowodów uzasadnionego i strategicznego doradztwa w zakresie nieruchomości jako inwestycji finansowej, w tym przygotowanie i prezentacja raportów. *Pathway guide Valuation, August 2018*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-chartered-rics.pdf>, str. 23, (dostęp: 26.01.2022 r.).

<sup>278</sup> Ta kompetencja dotyczy zarządzania relacjami wynajmującego i najemcy. Posiada szeroki zakres obejmujący wszystkie aspekty negocjacji najmu powstających pomiędzy wynajmującym a najemcą. Oczekuje się, że kandydat zrozumie problemy i ich wpływ na obie strony.

Na poziomie pierwszym, kandydat na MRICS musi wykazać się znajomością i zrozumieniem prawa i praktyki dotyczącej wynajmującego i najemcy.

Na poziomie drugim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością stosowania zasady prawa i praktyki dotyczącej wynajmującego i najemcy.

Na poziomie trzecim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością dostarczania dowodów uzasadnionej porady, przygotowania i przedstawiania raportów na temat prawa i praktyki dotyczącej wynajmującego i najemcy. *Pathway guide Valuation, August 2018*, <https://www.rics.org/globalassets/rics->

- 14) Leasing i wynajem<sup>279</sup>,
- 15) Zgodność z przepisami prawnymi/regulacyjnymi<sup>280</sup>,
- 16) Wycena zabezpieczeń kredytu<sup>281</sup>,

---

website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-chartered-rics.pdf, str. 24, (dostęp: 26.01.2022 r.).

<sup>279</sup> Kompetencja ta odnosi się w szczególności do rynku nieruchomości/aktywów dzierżawionych i obejmuje cesje. Kandydaci powinni być w stanie wykazać się zrozumieniem i doświadczeniem (w stosownych przypadkach) w pracy zarówno dla leasingobiorcy, jak i leasingodawcy. Kandydat powinien posiadać wiedzę na temat całego rynku transakcyjnego nieruchomości/aktywów.

Na poziomie pierwszym, kandydat na MRICS musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem, w jaki sposób wynajmowane są różne rodzaje nieruchomości/aktywów (lub podobny udział jest nabywany dla klienta) oraz różne rodzaje udziałów, które mogą być wprowadzane na rynek. Wykazać zrozumienie ekonomiki rynku dla takich interesów i odpowiednich ram prawnych.

Na poziomie drugim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością stosowania wiedzy i umiejętności do wynajmu/wynajmu wszystkich rodzajów nieruchomości/aktywów i zademonstruj praktyczne doświadczenie w powiązonym procesie podejmowania decyzji, marketingu, raportowaniu i zakończeniu transakcji.

Na poziomie trzecim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością dostarczania dowodów uzasadnionej porady o wszystkich rodzajach transakcji leasingu lub wynajmu. *Pathway guide Valuation, August 2018*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-chartered-rics.pdf>, str. 25, (dostęp: 26.01.2022 r.).

<sup>280</sup> Zgodność z przepisami prawnymi/regulacyjnymi. Kompetencja ta dotyczy zgodności prawnej, która jest istotnym elementem wyceny. Rzeczoznawca jest często odpowiedzialny za zapewnienie pełnej zgodności ze wszystkimi przepisami odpowiednich przepisów prawa i powiązanych przepisami związanymi z eksploatacją składnika aktywów. Na poziomie pierwszym, kandydat na MRICS musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem wszelkich wymogów prawnych/regulacyjnych. Na poziomie drugim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością stosowania wiedzy, aby spełnić wymagania prawne/regulacyjne w określonych sytuacjach. Na poziomie trzecim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością dostarczania dowodów uzasadnionej porady na temat wymogów zgodności prawnej/regulacyjnej w odniesieniu do obszaru praktyki. *Pathway guide Valuation, August 2018*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-chartered-rics.pdf>, str. 26, (dostęp: 26.01.2022 r.).

<sup>281</sup> Kompetencja ta obejmuje wycenę w konkretnym celu zabezpieczenia kredytu zgodnie ze standardami wyceny (Czerwona Księga) dla nieruchomości mieszkalnych lub komercyjnych. Na poziomie pierwszym, kandydat na MRICS musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem rynku finansowego oraz tego, w jaki sposób jest to poparte doradztwem w zakresie wyceny, w tym rolę i znaczeniem finansowania dłużnego w nieruchomościach (takich jak główne formy zadłużenia i ich źródła), aktywami handlowymi i zabezpieczeniem pożyczek, odpowiednimi standardami wyceny (Czerwona Księga) i odpowiednim orzecznictwem w sprawie zaniedbań, należytą starannością dotyczącą wyceny papierów wartościowych

- 17) Lokalne opodatkowanie/naliczanie podatków<sup>282</sup>,
- 18) Planowanie i zarządzanie rozwojem<sup>283</sup>,
- 19) Finansowanie i finansowanie nieruchomości<sup>284</sup>,

---

pożyczek, w szczególności konflikt interesów i zarządzanie ryzykiem w decyzjach dotyczących kredytowania nieruchomości. Na poziomie drugim, kandydat na MRICS musi wykazać się praktycznymi kompetencjami w zakresie wyceny przedsiębiorstwa na cel zabezpieczenia kredytu z wykorzystaniem odpowiednich technik, w tym zastosowanie odpowiednich standardów wyceny (Czerwona Księga) do wyceny, włączenie do wyceny specyficznych wymagań kredytodawców oraz odpowiednie badanie czynników wpływających na ryzyko w wycenie zabezpieczenia kredytu. Zidentyfikuj czynniki, które wpływają na zdolność do uzyskania finansowania. Na poziomie trzecim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością dostarczania dowodów na złożone, uzasadnione doradztwo w zakresie wyceny ilościowej w postaci zgodnych raportów z wyceny. *Pathway guide Valuation, August 2018*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-chartered-rics.pdf>, str. 27, (dostęp: 26.01.2022 r.).

<sup>282</sup> Na poziomie pierwszym, kandydat na MRICS musi wykazać się znajomością i zrozumieniem przepisów dotyczących opodatkowania nieruchomości, urządzeń i maszyn i/lub innych rodzajów nieruchomości/aktywów na poziomie lokalnym/gminnym. Na poziomie drugim, kandydat na MRICS musi wykazać się praktycznymi kompetencjami w zakresie wyceny i negocjacji dla różnych rodzajów nieruchomości przy użyciu różnych metod wyceny dla celów opodatkowania lokalnego/komunalnego. Na poziomie trzecim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością dostarczania dowodów uzasadnionej porady zainteresowanym stronom w odniesieniu do konkretnych spraw i/lub innych lokalnych kwestii podatkowych. *Pathway guide Valuation, August 2018*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-chartered-rics.pdf>, str. 28, (dostęp: 26.01.2022 r.).

<sup>283</sup> Kompetencja ta dotyczy planowania procesu rozwoju lub remontu. Takie oceny łączą wszystkie odpowiednie polityki, historię terenu i lokalny kontekst odnoszący się do terenu oraz potencjał uzyskania pozwolenia na budowę. Na poziomie pierwszym, kandydat na MRICS musi wykazać się znajomością i zrozumieniem kluczowych zasad i procesów stosowanych do określenia zarówno potrzeby uzyskania pozwolenia na budowę, jak i procedur związanych z uzyskaniem odpowiedniego pozwolenia na budowę. Na poziomie drugim, kandydat na MRICS musi wykazać się praktycznym wykorzystaniem swojej wiedzy do identyfikacji, wyboru, gromadzenia i analizowania informacji istotnych dla przygotowania lub określenia odpowiednich aplikacji planistycznych. Na poziomie trzecim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością stosowania informacji i uzasadnionych porad przy przygotowywaniu, przedstawianiu i/lub negocjowaniu wniosku planistycznego i/lub dokumentacji odwoławczej. *Pathway guide Valuation, August 2018*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-chartered-rics.pdf>, str. 30, (dostęp: 26.01.2022 r.).

<sup>284</sup> Ta kompetencja koncentruje się na zrozumieniu przez kandydata zakresu dostępnych środków finansowych, ich zrozumieniu, w jaki sposób jest to pozyskiwane i jak można je wykorzystać do pomocy

20) Zarządzanie nieruchomościami<sup>285</sup>,

21) Kupno i sprzedaż<sup>286</sup>,

---

w strategiach inwestycji w nieruchomości/aktywa i rozwoju. Od kandydatów oczekuje się zastosowania tej wiedzy w celu doradzania klientom w zakresie ich opcji finansowania i wpływu tego na ich zwroty. Na poziomie pierwszym, kandydat na MRICS musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem roli i znaczenia finansów w nieruchomościach/aktywach, w tym głównych form finansowania inwestycji i ich źródeł. Na poziomie drugim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością zidentyfikowania czynników, które wpływają na zdolność do uzyskania finansowania dowolnego projektu inwestycyjnego. Na poziomie trzecim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością dostarczania dowodów na uzasadnione porady dotyczące maksymalizacji rentowności każdej sytuacji w zakresie finansowania. *Pathway guide Valuation, August 2018*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-chartered-rics.pdf>, str. 31, (dostęp: 26.01.2022 r.).

<sup>285</sup> Kompetencja ta obejmuje wszystkie aspekty codziennych funkcji związanych z zarządzaniem nieruchomościami, obejmując wszystkie kwestie powstałe między klientem a agentem w zarządzaniu nieruchomością. Obejmuje kwestie związane z pracą, zdrowiem i bezpieczeństwem, relacjami między wynajmującym a najemcą oraz opłatami za usługi. Ogólnie rzecz biorąc, każda sprawa związana z płynnym działaniem nieruchomości. Zarządcy nieruchomości mają coraz więcej wymogów ustawowych, które muszą spełnić. Kandydaci muszą wykazać się uznaniem i doświadczeniem w radzeniu sobie z tymi problemami. Na poziomie pierwszym, kandydat na MRICS musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem zarządzania nieruchomościami oraz relacji między właścicielem a najemcą. Na poziomie drugim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością stosowania zasady zarządzania nieruchomościami, aby zapewnić rozwiązania kwestii dotyczące zarówno właścicieli, jak i najemców nieruchomości. Na poziomie trzecim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością dostarczania dowodów uzasadnionej porady, w tym przygotowanie i prezentacja raportów z zakresu zarządzania nieruchomościami. *Pathway guide Valuation, August 2018*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-chartered-rics.pdf>, str. 32, (dostęp: 26.01.2022 r.).

<sup>286</sup> Kompetencja ta jest istotna dla wszystkich danych dotyczących pozyskiwania i pomiaru gruntów lub nieruchomości. W kontekście ścieżek nieruchomości odnosi się w szczególności do wyceny nieruchomości mieszkalnych w celach najmu, sprzedaży lub wyceny, a także w związku z zarządzaniem nieruchomościami. Na poziomie pierwszym, kandydat na MRICS musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem, w jaki sposób sprzedawane są różne rodzaje nieruchomości/aktywów (lub podobny udział jest nabywany dla klienta) oraz różne rodzaje udziałów, które mogą być wprowadzane na rynek. Na poziomie drugim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością stosowania wiedzy i umiejętności do zakupu lub sprzedaży wszystkich rodzajów nieruchomości. Kandydat na MRICS musi wykazać się znajomością i zrozumieniem innych form transakcji dotyczących nieruchomości/aktywów oraz powodów uzasadniających decyzję o kontynuowaniu wybranej trasy zakupu lub sprzedaży. Na poziomie trzecim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością dostarczania dowodów uzasadnionych porad klientom o wszystkich rodzajach transakcji kupna lub sprzedaży. *Pathway guide Valuation, August 2018*,

22) Strategiczne doradztwo w zakresie nieruchomości<sup>287</sup>,

23) Wycena przedsiębiorstw i wartości niematerialnych i prawnych<sup>288</sup>.

---

<https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-chartered-rics.pdf>, str. 33, (dostęp: 26.01.2022 r.).

<sup>287</sup> Kompetencja ta polega na udzielaniu klientom doradztwa strategicznego w kwestiach związanych z nieruchomościami wpływających na działalność. Na poziomie pierwszym, kandydat na MRICS musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem kontekstu biznesowego nieruchomości oraz docenić rolę profesjonalisty z branży nieruchomości jako doradcy strategicznego. Na poziomie drugim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością stosowania wiedzy i zrozumienie kontekstu biznesowego nieruchomości w kontekście korporacyjnym lub innym. Na poziomie trzecim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością dostarczania dowodów uzasadnionej ustnej i pisemnej porady na temat zasad i stosowania wiedzy o nieruchomościach. *Pathway guide Valuation, August 2018*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-chartered-rics.pdf>, str. 35, (dostęp: 26.01.2022 r.).

<sup>288</sup> Kompetencja ta polega na przygotowaniu i świadczeniu odpowiednio zbadanego doradztwa w zakresie wyceny, dokonywanego zgodnie z odpowiednimi standardami wyceny, aby umożliwić klientom podejmowanie świadomych decyzji dotyczących przedsiębiorstw i wartości niematerialnych i prawnych. Na poziomie pierwszym, kandydat na MRICS musi wykazać się wiedzą i zrozumieniem celów, dla których dokonywana jest wycena przedsiębiorstw i/lub wartości niematerialnych i prawnych, odpowiednich metod i technik wyceny, odpowiednich standardów i wytycznych oraz wszelkich odpowiednich ustawowych lub obowiązkowych wymogów dla tego rodzaju prac wyceny. Na poziomie drugim, kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością stosowania wiedzy i zrozumienie wycen przedsiębiorstw wykazując szczegółowe zaangażowanie w przygotowanie i prezentację raportów klientów. Na poziomie trzecim, kandydat na MRICS musi wykazać się praktycznymi kompetencjami w zakresie przeprowadzania wycen przedsiębiorstw i ich części składowych w różnych celach. Kandydat na MRICS musi wykazać się umiejętnością zastosowania odpowiednich metod i technik wyceny oraz gruntowną znajomością odpowiednich standardów i wytycznych wyceny oraz sposobu ich stosowania w praktyce. *Pathway guide Valuation, August 2018*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-chartered-rics.pdf>, str. 39, (dostęp: 26.01.2022 r.).

*Pathway guide Valuation, August 2018*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-chartered-rics.pdf>, str. 7, (dostęp: 26.01.2022 r.).

### 2.5.3. Etyka zawodu Bieglego Geodety w Zjednoczonym Królestwie Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej

„Etyczne zachowanie leży u podstaw tego, co to znaczy być profesjonalistą, odróżnia profesjonalistów od innych na rynku. Specjaliści RICS demonstrują swoje zaangażowanie w etyczne zachowanie, przestrzegając pięciu globalnych standardów zawodowych i etycznych”<sup>289</sup>. Wszyscy członkowie RICS muszą być w stanie wykazać, że:

- 1) działają uczciwie<sup>290</sup>,

---

<sup>289</sup><https://www.rics.org/eu/upholding-professional-standards/standards-of-conduct/ethics/>

(dostęp: 28.01.2022 r.).

<sup>290</sup> „Od specjalistów RICS wymaga się by byli szczerzy i bezpośredni we wszystkim, co robią. Niniejsza norma obejmuje między innymi następujące zachowania lub działania:

- 1) Bycie godnym zaufania we wszystkim, co robi specjalista RICS.
- 2) Bycie otwartym i przejrzystym w sposobie pracy. Dzielenie się odpowiednimi i niezbędnymi informacjami z klientami i/lub innymi osobami w celu prowadzenia działalności i robienie tego w taki sposób, aby mogli zrozumieć te informacje.
- 3) Poszanowanie poufnych informacji własnych klientów i potencjalnych klientów.
- 4) Nie ujawniaj informacji innym, chyba że jest to właściwe.
- 5) Niewykorzystywanie klienta, współpracownika, osoby trzeciej lub kogokolwiek, komu jesteś winien obowiązek opieki.
- 6) Nie pozwalanie, aby stronniczość, konflikt interesów lub nadmierny wpływ innych osób przeważały nad zawodowymi lub biznesowymi osądami i obowiązkami.
- 7) Wyjaśnienie wszystkim zainteresowanym stronom, w przypadku gdy między specjalistą RICS lub specjalistą RICS pracodawcą a klientem powstaje konflikt interesów, a nawet potencjalny konflikt interesów.
- 8) Nieofertowanie lub przyjmowanie prezentów, gościnności lub usług, które mogłyby sugerować niewłaściwe zobowiązanie.
- 9) Konsekwentne działanie w interesie publicznym, jeśli chodzi o podejmowanie decyzji lub udzielanie porad”.

*The Global Professional and Ethical Standards*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/standards-of-conduct/the-global-professional-and-ethical-standards.pdf>, str. 1 (dostęp: 28.01.2022 r.).

- 2) zawsze zapewniają wysoki standard usług<sup>291</sup>,
- 3) działają w sposób, który promuje zaufanie do zawodu<sup>292</sup>,
- 4) traktują innych z szacunkiem<sup>293</sup>,

---

<sup>291</sup> „Od specjalistów RICS wymaga się by zapewni klientom lub innym osobom, wobec których ponoszą odpowiedzialność zawodową, najlepszą możliwą poradę, wsparcie lub wykonanie uzgodnionych warunków zaangażowania. Niniejsza norma obejmuje między innymi następujące zachowania lub akcje:

- 1) Specjalista RICS jasno określa, jakiej usługi chce klient i jaką usługę świadczy.
- 2) Specjalista RICS działa w zakresie swoich kompetencji. Jeśli okaże się, że usługi są wymagane poza tym zakresem, Specjalista RICS przygotowuje się na zrobienie czegoś w tej sprawie lub na przykład, poinformowanie o tym klienta, uzyskanie opinii ekspertów lub konsultacji, lub jeśli nie jest w stanie spełnić wymagań dotyczących usługi, wyjaśnia, że nie jesteś najlepiej przygotowany do działania na rzecz klienta.
- 3) Specjalista RICS jest zawsze przejrzysty w kwestii opłat i wszelkich innych kosztów lub płatności, takich jak opłaty za polecenie lub prowizje.
- 4) Specjalista RICS komunikuje się z klientem w sposób, który pozwoli mu podejmować świadome decyzje.
- 5) Jeśli Specjalista RICS korzysta z usług innych osób, upewnia się, że płaci za te usługi w uzgodnionym terminie”.

*The Global Professional and Ethical Standards*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/standards-of-conduct/the-global-professional-and-ethical-standards.pdf>, str. 2 (dostęp: 28.01.2022 r.).

<sup>292</sup> „Od specjalistów RICS wymaga się by zarówno w życiu zawodowym, jak i prywatnym, działali w celu promowania zawodu w sposób profesjonalny i pozytywny. Niniejsza norma obejmuje między innymi następujące zachowania lub działania:

- 1) Promowanie tego, co Specjalista RICS i zawód reprezentuje – najwyższe standardy na całym świecie.
- 2) Zrozumienie, że bycie profesjonalistą to coś więcej niż tylko to, jak zachowujesz się w pracy; chodzi również o to, jak zachowujesz się w życiu prywatnym.
- 3) Zrozumienie, w jaki sposób działania Specjalista RICS wpływają na innych i środowisko oraz, w razie potrzeby, kwestionowanie lub zmienianie tego zachowania.
- 4) Wypełnianie zobowiązań przez Specjalistów RICS.
- 5) Specjalista RICS zawsze stara się spełnić ducha swoich standardów zawodowych, a nie tylko literę standardów”.

*The Global Professional and Ethical Standards*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/standards-of-conduct/the-global-professional-and-ethical-standards.pdf>, str. 3 (dostęp: 28.01.2022 r.).

<sup>293</sup> „Oznacza to traktowanie ludzi z uprzejmością, uprzejmością i troską, bez względu na ich rasę, religię, klasę społeczną, wiek, kraj pochodzenia, płeć, orientację seksualną lub niepełnosprawność. Oznacza to

5) biorą odpowiedzialność za własne czyny<sup>294</sup>.

---

również świadomość wrażliwości kulturowej i praktyk biznesowych. Niniejsza norma obejmuje między innymi następujące zachowania lub działania:

- 1) Specjalista RICS zawsze jest uprzejmy, uprzejmy i troskliwy dla klientów, potencjalnych klientów i wszystkich innych, z którymi się kontaktuje.
- 2) Specjalista RICS nigdy nie dyskryminuj nikogo z jakiegokolwiek powodu. Zawsze upewnia się, że kwestie rasy, płci, orientacji seksualnej, wieku, wielkości, religii, kraju pochodzenia lub niepełnosprawności nie mają miejsca w sposobie, w jaki radzi sobie z innymi ludźmi lub prowadzi interesy.
- 3) Na tyle, na ile Specjalista RICS jest w stanie, zachęca firmę lub organizację, dla której pracuje, aby uczeiwe i w pełni szacunku traktowali klientów.”

*The Global Professional and Ethical Standards*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/standards-of-conduct/the-global-professional-and-ethical-standards.pdf>, str. 4 (dostęp: 28.01.2022 r.).

<sup>294</sup> „Oznacza to odpowiedzialność za wszystkie swoje działania – Specjalista RICS nigdy nie obwinia innych, jeśli coś pójdzie nie tak. Niniejsza norma obejmuje między innymi następujące zachowania lub akcje:

- 1) Specjalista RICS zawsze działa z umiejętnością, starannością.
- 2) Jeśli ktoś złoży skargę na coś, co zrobił Specjalista RICS, Specjalista RICS odpowiada w odpowiedni i profesjonalny sposób i stara się rozwiązać sprawę w sposób zadowalający skarżącego w miarę możliwości.”

*The Global Professional and Ethical Standards*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/standards-of-conduct/the-global-professional-and-ethical-standards.pdf>, str. 4-5 (dostęp: 28.01.2022 r.).

## 2.5.4. Standardy Wyceny w Zjednoczonym Królestwie Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej

Wycena dokonywana przez członków RICS dokonywana jest w oparciu o normy zawarte w *Red Book Global Standards* – Globalne Standardy Czerwonej Księgi (dalej: Czerwona Księga)<sup>295</sup>. Czerwona Księga zawiera obowiązkowe zasady i wytyczne dotyczące najlepszych praktyk dla wszystkich członków dokonujących wycen aktywów<sup>296</sup>. „Czerwona Księga została wydana przez RICS w ramach zobowiązania do promowania i wspierania wysokich standardów w dostarczaniu wycen na całym świecie. Publikacja zawiera szczegółowe informacje na temat obowiązkowych praktyk stosowanych przez członków RICS świadczących usługi wyceny”<sup>297</sup>. Celem Czerwonej Księgi jest:

- 1) „Zapewnienie: spójności, obiektywizmu i przejrzystości, które mają zasadnicze znaczenie dla budowania i podtrzymywania zaufania publicznego i zaufania do wyceny. Z kolei ich osiągnięcie zależy przede wszystkim od tego, czy dostawcy wycen posiadają i wdrażają odpowiednie umiejętności, wiedzę, doświadczenie i etyczne zachowanie, zarówno w celu formułowania rzetelnych osądów, jak i jasnego i jednoznacznego zgłaszania wartościowych opinii klientom i innym użytkownikom wyceny zgodnie z uznanymi na całym świecie normami,
- 2) Ponieważ wymagania rządów i organów regulacyjnych stopniowo rosną, a oczekiwania użytkowników wyceny stale rosną, globalne standardy wyceny nadal ewoluują i obecnie przyjmują trzy różne, ale ściśle powiązane ze sobą formy:
  - a) Standardy zawodowe – skoncentrowane na etyce i postępowaniu, poparte wiedzą i kompetencjami,

---

<sup>295</sup>*RICS VALUATION – GLOBAL STANDARDS Global November 2021*, [https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/2021-11-25\\_rics-valuation--global-standards-effective-2022.pdf](https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/2021-11-25_rics-valuation--global-standards-effective-2022.pdf), (dostęp: 30.01.2022 r.).

<sup>296</sup><https://www.rics.org/eu/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book/> (dostęp: 30.01.2022 r.).

<sup>297</sup><https://www.rics.org/eu/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book/> (dostęp: 30.01.2022 r.).

- b) Normy techniczne – skoncentrowane na wspólnych definicjach i konwencjach, poparte spójnym stosowaniem za pomocą uznanych podejść,
  - c) Standardy wydajności lub realizacji – skoncentrowane na rygorze analizy i obiektywności osądu, poparte odpowiednią dokumentacją i jasnością podczas raportowania,
- 3) Stosowanie przez RICS najnowszych międzynarodowych standardów i uzupełnienie ich o dodatkowe wymagania i wytyczne dotyczące najlepszych praktyk, które w połączeniu zapewniają najwyższy poziom pewności w celu promowania i utrzymywania zaufania publicznego do profesjonalizmu i jakości wyceny,
  - 4) Przyjęcie i zastosowanie Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS) opublikowanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC). IVS składa się z obowiązkowych wymogów, których należy przestrzegać, aby stwierdzić, że wycena została przeprowadzona zgodnie z nim. Niektóre aspekty standardów nie wyznaczają ani nie nakazują żadnego konkretnego kierunku działania, ale dostarczają podstawowych zasad i pojęć, które należy wziąć pod uwagę przy dokonywaniu wyceny, [...]
  - 5) Zapewnienie zgodności z normami zawodowymi, technicznymi i wykonawczymi wzmocnionymi przez ugruntowany system regulacji i, w razie potrzeby, egzekwowania oraz poprzez stopniowe wprowadzanie systemu praktykowania rejestracji rzeczoznawcy RICS,
  - 6) Wzbudzenie zaufania i zapewnienie zarówno klientom, jak i uznanym użytkownikom pewność, że wycena dokonana przez biegłego posiadającego kwalifikacje RICS w dowolnym miejscu na świecie zostanie przeprowadzona zgodnie z najwyższymi standardami zawodowymi,
  - 7) Wprowadzenie dla członków RICS ogólnych standardów wyceny określających zasady proceduralne i wytyczne, których:
    - a) nałożenie na poszczególnych rzeczoznawców RICS pewnych obowiązkowych obowiązków dotyczących kompetencji, obiektywizmu, przejrzystości i wyników,
    - b) ustanowienie ram dla jednolitości i najlepszych praktyk w zakresie wykonywania i realizacji zadań wyceny poprzez przyjęcie IVS,
    - c) wyraźnie przestrzegać Zasad postępowania RICS, [...]

- 8) Zapewnienie dla klientów i innych użytkowników wyceny, że globalne standardy zapewniają, iż zadania wyceny będą przeprowadzane zgodnie z IVS, a ponadto promują i utrzymują wysoki poziom zaufania publicznego poprzez zapewnienie:
- a) spójności, pomocy w zrozumieniu procesu wyceny, a tym samym zgłaszanej wartości,
  - b) wiarygodności i spójności w opiniach wyceny sporządzone przez odpowiednio przeszkolonych rzeczoznawców posiadających odpowiednie kwalifikacje i odpowiednie doświadczenie do wykonania zadania, w tym aktualną wiedzę i zrozumienie właściwego rynku,
  - c) niezależność, obiektywizmu i przejrzystości w podejściu rzeczoznawcy,
  - d) jasności co do warunków zlecenia (zakresu prac), w tym kwestii, którymi należy się zająć, i ujawnień, które należy ujawnić,
  - e) jasności co do podstawy wartości, w tym wszelkich założeń lub istotnych względów, które należy wziąć pod uwagę,
  - f) przejrzystości w zakresie sprawozdawczości, w tym właściwe i odpowiednie ujawnianie istotnych kwestii, w przypadku których osoba trzecia może polegać na wycenach”<sup>298</sup>.

---

<sup>298</sup>*RICS VALUATION – GLOBAL STANDARDS Global November 2021*, [https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/2021-11-25\\_rics-valuation--global-standards-effective-2022.pdf](https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/2021-11-25_rics-valuation--global-standards-effective-2022.pdf), str.9-12 (dostęp: 30.01.2022 r.).

### 2.5.5. Wnioski cząstkowe

Wycena nieruchomości w Zjednoczonym Królestwie Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej dokonywana jest przez Biegłych Geodetów, których funkcjonowanie w pełni regulują normy prawne ustanowione przez RICS w oparciu o kompetencje nadane na mocy Królewskiej Karty *The Surveyors' Institution*. Przepisy prawa regulują kwestie związane z dojściem do zawodu jak i dalsze jego funkcjonowanie. RICS stanowi w szczególności normy dotyczące:

- 1) ustalania wartości wszystkich rodzajów nieruchomości gruntowych i nieruchomości mieszkalnych oraz różnych praw z nimi związanymi,
- 2) utrzymania i promowania użyteczności zawodu dla korzyści publicznych w Zjednoczonym Królestwie i w każdej innej części świata,
- 3) zapewnienia spójności, obiektywizmu i przejrzystości, które mają zasadnicze znaczenie dla budowania i podtrzymywania zaufania publicznego i zaufania do wyceny.

W tym celu RICS wprowadził Kodeks Etyki Biegłego Geodety oraz Globalne Standardy Zawodowe – Czerwoną Księgę, które są uznawane przez wiele państw i organizacji. Obecna sytuacja prawna, zdaniem RICS daje poczucie profesjonalizmu, bezpieczeństwa i zaufania dla zawodu Biegłego Geodety, a tym samym dla efektów jego pracy.

## Rozdział 3. Regulacje pozaprawne wyceny nieruchomości

### 3. Wprowadzenie

Niemniejszy rozdział został poświęcony normom pozaprawnym oraz mechanizmom z zakresu Automatycznej Wyceny Nieruchomości, które regulują kwestie związane z wyceną nieruchomości.

Analizie zostały poddane regulacje:

- 1) zawarte w standardach zawodowych ustanowionych przez Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny – *The International Valuation Standards Council* (dalej: IVSC),
- 2) zawarte w kodeksie Międzynarodowych Standardów Etycznych – *International Ethics Standards* – (dalej: IES),
- 3) zawarte w standardach zawodowych ustanowionych przez Amerykańskie Towarzystwo Rzecznawców – *American Society of Appraisers* (dalej: ASA),
- 4) zawarte w standardach zawodowych ustanowionych przez Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzecznawców – *European Group of Valuers' Associations* (dalej: TEGoVA),
- 5) dotyczące Automatycznych Modeli Wyceny.

Niniejszy rozdział pozwoli odpowiedzieć na pytania:

- 1) Czy kwestia wyceny nieruchomości oraz zawodu rzeczoznawcy majątkowego jest regulowana normami pozaprawnymi?
- 2) Czy regulacje pozaprawne mają wpływ na wycenę nieruchomości oraz zawód rzeczoznawcy majątkowego?
- 3) Czy regulacje pozaprawne dają poczucie bezpieczeństwa i zaufania do wyceny oraz zawodu rzeczoznawcy?
- 4) Czy regulacje pozaprawne powinny stać się elementem systemu prawnego?

### 3.1. IVSC – Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny

Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny – *The International Valuation Standards Council* – „jest niezależną, nienastawioną na zysk organizacją sektora prywatnego. Celem IVSC jest wzmocnienie światowego zawodu wyceny poprzez:

- 1) opracowanie wysokiej jakości międzynarodowych standardów oraz wspieranie ich przyjęcia i stosowania,
- 2) ułatwianie współpracy i współdziałania między organizacjami członkowskimi,
- 3) współpracę z innymi organizacjami międzynarodowymi i służąc jako międzynarodowy głos dla zawodu wyceny.

Dążąc do osiągnięcia tych celów, IVSC przywiązuje najwyższą wagę do ochrony interesu publicznego<sup>299</sup>. IVSC jest liderem w misji podnoszenia standardów i praktyk międzynarodowej wyceny. Podstawowym celem IVSC jest rozwój wysokiej jakości *International Valuation Standards* (dalej: IVS) - Międzynarodowych Standardów Wyceny, które stanowią podstawę:

- 1) spójności,
- 2) przejrzystości,
- 3) zaufania do wyceny i
- 4) wspierania przyjęcia IVS na całym świecie przez organizacje profesjonalnej wyceny.

IVSC ułatwia współpracę wśród jego członków, do których należą praktycy wyceny, praktycy usług finansowych przedsiębiorstw, organizacje pozarządowe, instytucje naukowe i regulatory. IVSC składa się z ponad 180 organizacji członkowskich, działających w 137 krajach na całym świecie<sup>300</sup>.

---

<sup>299</sup> <https://www.appraisers.org/about/standards-ethics-and-policies>, (dostęp: 9.04.2022 r.).

<sup>300</sup> „Członkowie IVSC reprezentują wiodące organizacje w misji opracowania spójnych standardów wyceny jakości i globalnego zawodu wyceny.”

„Członkostwo jest otwarte dla użytkowników końcowych wyceny, usługodawców, organizacji zawodowych i akredytujących, nauczycieli i organów regulacyjnych.” <https://www.ivsc.org/members/>, (dostęp: 7.04.2022 r.).

„Członkami IVSC są organizacje zawodowe ds. wyceny, usługodawcy, użytkownicy profesjonalnych usług wyceny, organy ustanawiające standardy, organy regulacyjne, rządy i instytucje akademickie.” <https://www.ivsc.org/become-a-member/>, (dostęp: 7.04.2022 r.).

Wyróżnia się pięć rodzajów członkostwa, są to:

IVSC działa w przekonaniu, że podnoszenie standardów praktyki wyceny jest korzystne dla interesu publicznego. Zdaniem IVSC lepsze standardy poprawiają przejrzystość i stabilność rynków finansowych, przyczyniają się do rozwoju silniejszej gospodarki i prowadzą do poprawy zaufania inwestorów i użytkowników usług wyceny.

„IVS składają się z pięciu „Standardów Ogólnych” i ośmiu „Standardów Specyficznych dla Aktywów”. Ogólne Standardy określają wymagania dotyczące przeprowadzania wszystkich zadań wyceny, w tym ustalania warunków zlecenia wyceny, podstaw wartości, podejść i metod wyceny oraz sprawozdawczości.

Ogólne Standardy obejmują:

- 1) Standard IVS 101 – Zakres prac – „(określany również jako warunki zaangażowania) opisuje podstawowe warunki zlecenia wyceny, takie jak wyceniany składnik aktywów, cel wyceny i obowiązki stron zaangażowanych w wycenę.”<sup>301</sup>,

- 
- 1) Profesjonalna Organizacja Wyceny (dalej: VPO) – „Członkostwo w IVSC jest otwarte dla stowarzyszeń lub instytutów zawodowych zajmujących się wyceną uznanych, w drodze dekretu prawnego lub ogólnego konsensusu, za krajową organizację zawodową posiadającą prawa i odpowiedzialność za rozwój zawodu wyceny. W przypadku ogólnego konsensusu organizacja musi wykazać dowody, że ma poparcie rządu i środowiska biznesowego oraz jest organem o dobrej reputacji w jurysdykcji.”, <https://www.ivsc.org/become-a-member/valuation-professional-organisation-vpo/>, (dostęp: 7.04.2022 r.).
  - 2) Współpracownik (AVPO) – organizacje na wczesnym etapie rozwoju, ale tak skonstruowane, aby osiągnąć pełny status VPO,
  - 3) Członkowie korporacyjni – „Członkostwo w Radzie Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC) jest otwarte dla podmiotów zainteresowanych standardami wyceny i które oferują lub zamawiają usługi wyceny, w tym między innymi: firmy świadczące profesjonalne usługi w zakresie wyceny, firmy zajmujące się księgowością i doradztwem w zakresie wyceny, banki i kredytodawcy, firmy prawnicze, zarządzający aktywami, korporacje i inwestorzy instytucjonalni.”, <https://www.ivsc.org/become-a-member/corporate-members/>, (dostęp: 7.04.2022 r.),
  - 4) Członkowie instytucjonalni – „Członkostwo w Radzie Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC) jest otwarte dla podmiotów non-profit, w tym między innymi agencji rządowych i organów regulacyjnych oraz krajowych podmiotów ustanawiających standardy wyceny.”, <https://www.ivsc.org/become-a-member/institutional-members/>, (dostęp: 7.04.2022 r.),
  - 5) Członkowie akademicki – „Członkostwo w Radzie Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC) jest otwarte dla organizacji, instytucji lub agencji, która promuje edukację lub badania w dyscyplinie wyceny.”, <https://www.ivsc.org/become-a-member/academic-members/>, (dostęp: 7.04.2022 r.).

<sup>301</sup> *International Valuation Standards (IVS) 2020*, str. 9, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/international-valuation-standards-rics2.pdf>, (dostęp: 7.04.2022 r.).

---

Normy *International Valuation Standards (IVS) 2020*, str. 9-11, określają wymagania ogólne wyceny, są nimi: ”1) Wszelkie porady dotyczące wyceny i prace podjęte w trakcie jej przygotowania muszą być odpowiednie do zamierzonego celu; 2) Rzeczoznawca musi upewnić się, że zamierzony odbiorca (odbiorcy) doradztwa w zakresie wyceny rozumie, co ma być świadczone, oraz wszelkie ograniczenia dotyczące jego wykorzystania, zanim zostanie ono sfinalizowane i zgłoszone; 3) Rzeczoznawca musi poinformować swojego klienta o zakresie prac przed zakończeniem zlecenia, w tym o:

- a) Tożsamość rzeczoznawcy: Rzeczoznawcą może być osoba fizyczna, grupa osób fizycznych lub firma. Jeżeli rzeczoznawca posiada jakikolwiek istotny związek lub udział z przedmiotowym składnikiem aktywów lub innymi stronami cesji wyceny lub jeżeli istnieją jakiegokolwiek inne czynniki, które mogłyby ograniczyć zdolność rzeczoznawcy do przedstawienia bezstronnej i obiektywnej wyceny, czynniki takie należy ujawnić na początku. Jeżeli takie ujawnienie nie ma miejsca, cesja wyceny nie jest zgodna z IVS. Jeżeli rzeczoznawca musi zwrócić się o pomoc materialną do innych osób w związku z jakimkolwiek aspektem zlecenia, należy jasno określić charakter takiej pomocy i zakres polegania,
- b) Tożsamość klienta (klientów) (jeśli istnieje): Potwierdzenie osób, dla których dokonywana jest cesja wyceny, jest ważne przy określaniu formy i treści sprawozdania w celu zapewnienia, że zawiera ono informacje istotne dla ich potrzeb,
- c) Tożsamość innych zamierzonych użytkowników (jeśli istnieją): Ważne jest, aby zrozumieć czy istnieją inni zamierzeni użytkownicy sprawozdania z wyceny, ich tożsamość i potrzeby, aby zapewnić, że treść i format raportu odpowiadają potrzebom tych użytkowników,
- d) Wyceniany(-e) składnik(-y) aktywów: składnik aktywów będący przedmiotem cesji wyceny muszą być wyraźnie oznaczone.,
- e) Waluta wyceny: należy sporządzić sprawozdanie z wyceny lub wnioski. Na przykład wycena może być przygotowana w euro lub dolarach amerykańskich. Wymóg ten jest szczególnie ważny w przypadku cesji wyceny obejmujących aktywa w wielu krajach i/lub przepływy pieniężne w wielu walutach,
- f) Cel wyceny: Cel, dla którego przygotowywana jest cesja wyceny, musi być jasno określony, ponieważ ważne jest, aby doradztwo w zakresie wyceny nie było wykorzystywane poza kontekstem lub do celów, do których nie jest przeznaczone. Cel wyceny będzie również zazwyczaj wpływał lub określał podstawę/podstawy wartości, które mają być zastosowane,
- g) Zastosowana podstawa/podstawy wartości: Zgodnie z wymogami IVS 104 Podstawy wartości, podstawa wyceny musi być odpowiednia do celów wyceny. Należy przytoczyć źródło definicji jakiegokolwiek zastosowanej podstawy wartości lub wyjaśnić podstawę. Wymóg ten nie ma zastosowania do przeglądu wyceny, w przypadku gdy nie ma być przedstawiona opinia o wartości, a recenzent nie jest zobowiązany do komentowania na podstawie zastosowanej wartości,
- h) Data wyceny: Należy podać datę wyceny. Jeżeli data wyceny różni się od daty sporządzenia sprawozdania z wyceny lub daty, w której badania mają zostać podjęte lub zakończone, wówczas, w stosownych przypadkach, daty te powinny być wyraźnie rozróżnione,

- 2) Standard IVS 102 – Dochodzenia i zgodność – określa „aby zachować zgodność z IVS, zadania wyceny, w tym przeglądy wyceny, muszą być przeprowadzane zgodnie ze wszystkimi zasadami określonymi w IVS, które są odpowiednie do celu i warunków określonych w zakresie prac.”<sup>302</sup>,
- 3) Standard IVS 103 – Sprawozdawczość – określa, że „istotne jest, aby raport z wyceny zawierał informacje niezbędne do właściwego zrozumienia wyceny lub przeglądu wyceny. Raport musi zapewniać docelowym użytkownikom jasne zrozumienie wycena. Aby dostarczyć użytecznych informacji, raport musi zawierać jasny i dokładny opis zakresu zlecenia, jego celu i zamierzonego

- 
- i) Charakter i zakres pracy rzeczoznawcy oraz wszelkie ograniczenia w tym zakresie: Należy określić wszelkie ograniczenia lub ograniczenia dotyczące inspekcji, dochodzenia i/lub analizy w ramach cesji wyceny (zob. ramy IVS, pkt 60.1-60.4) Jeżeli istotne informacje nie są dostępne, ponieważ warunki cesji ograniczają dochodzenie, ograniczenia te oraz wszelkie niezbędne założenia lub założenia specjalne (zob. IVS 104 Podstawy wartości, należy zidentyfikować pkt 200.1-200.5) dokonane w wyniku ograniczenia,
  - j) Charakter i źródła informacji, na których opiera się rzeczoznawca: Należy określić charakter i źródło wszelkich istotnych informacji, na których należy polegać, oraz zakres weryfikacji, która ma zostać przeprowadzona podczas procesu wyceny,
  - k) Istotne założenia lub założenia specjalne: Należy określić wszystkie istotne założenia i założenia szczególne, które należy przyjąć przy przeprowadzaniu i raportowaniu cesji wyceny,
  - l) Rodzaj przygotowywanego raportu: Należy opisać format raportu, czyli sposób przekazywania wyceny,
  - m) Ograniczenia dotyczące stosowania, rozpowszechniania i publikacji sprawozdania: W przypadku gdy konieczne lub pożądane jest ograniczenie stosowania wyceny lub osób na niej polegających, należy jasno poinformować o zamierzonych użytkownikach i ograniczeniach,
  - n) Wycena zostanie sporządzona zgodnie z IVS jeżeli rzeczoznawca oceni stosowność wszystkich istotnych nakładów: Należy wyjaśnić charakter wszelkich odstępstw, na przykład identyfikując, że wycena została przeprowadzona zgodnie z IVS i lokalnymi przepisami podatkowymi. Patrz: pkt 60.1-60.4 ram IVS dotyczących odlotów.”, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/international-valuation-standards-rics2.pdf>, (dostęp: 7.04.2022 r.).

<sup>302</sup> *International Valuation Standards (IVS) 2020*, str. 12, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/international-valuation-standards-rics2.pdf>, (dostęp: 7.04.2022 r.).

zastosowania (w tym wszelkich ograniczeń dotyczących tego wykorzystania) oraz ujawnienie wszelkich założeń, specjalnych założeń”<sup>303</sup>,

- 4) Standard IVS 104 – Podstawowe wartości – „(czasami nazywane standardami wartości) opisują podstawowe przesłanki, na których będą oparte raportowane wartości. Bardzo ważne jest, aby podstawa (lub podstawy) wartości była odpowiednia do warunków i celu przypisania wyceny, ponieważ podstawa wartości może wpływać lub dyktować wybór metod, danych wejściowych i założeń przez rzeczoznawcę oraz ostateczną opinię o wartości.”<sup>304</sup>,
- 5) Standard IVS 105 – Podejścia i metody wyceny – określa, że „Należy wziąć pod uwagę odpowiednie podejścia do wyceny. Trzy opisane i zdefiniowane poniżej podejścia są głównymi podejściami stosowanymi w wycenie. Wszystkie one opierają się na ekonomicznych zasadach równowagi cenowej, przewidywania korzyści lub substytucji. Główne metody wyceny to: a) podejście rynkowe; b) podejście dochodowe; c) podejście oparte na kosztach.”<sup>305</sup>.

Standardy dotyczące aktywów określają szczegółowe wymagania związane z określonymi rodzajami wyceny aktywów, w tym podstawowe informacje na temat cech każdego rodzaju aktywów, które mają wpływ na wartość, oraz dodatkowe wymagania dotyczące poszczególnych aktywów dotyczące wspólnych metod i metod wyceny. Standardy aktywów obejmują:

- 1) IVS 200 – Przedsiębiorstwa i interesy biznesowe,
- 2) IVS 210 – Wartości niematerialne i prawne,
- 3) IVS 220 – Instrumenty niefinansowe,
- 4) IVS 230 – Zapasy,
- 5) IVS 300 – Rzeczowe aktywa trwałe,
- 6) IVS 400 – Udziały w nieruchomościach,

---

<sup>303</sup> *International Valuation Standards (IVS) 2020*, str. 14, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/international-valuation-standards-rics2.pdf>, (dostęp 7.04.2022 r.).

<sup>304</sup> *International Valuation Standards (IVS) 2020*, str. 16, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/international-valuation-standards-rics2.pdf>, (dostęp: 7.04.2022 r.).

<sup>305</sup> *International Valuation Standards (IVS) 2020*, str. 29, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/international-valuation-standards-rics2.pdf>, (dostęp: 7.04.2022 r.).

- 7) IVS 410 – Nieruchomości deweloperskie,
- 8) IVS 500 – Instrumenty finansowe<sup>306</sup>.

---

<sup>306</sup> <https://www.ivsc.org/standards/>, (dostęp: 7.04.2022 r.).

### 3.2. IESC – Międzynarodowa Koalicja Standarów Etyki

Międzynarodowa Koalicja Standarów Etyki – *International Ethics Standards Coalition* (dalej: IESC) jest szybko rozwijającą się grupą około 150 globalnych niezależnych organizacji non-profit która, wprowadziła *International Ethics Standards 2021* – Międzynarodowe Standardy Etyczne 2021 – Ramy etyczne dla globalnego rynku nieruchomości.

„Po raz pierwszy opracowano globalny zestaw zasad etycznych wysokiego szczebla dla osób działających w kraju, nieruchomości, budownictwo, infrastruktura lub zawody pokrewne (aktualna lista organizacji członkowskich Koalicji znajduje się na stronie [www https://ies-coalition.org/iesc-members/](https://ies-coalition.org/iesc-members/)). Organizacje z całego świata połączyły siły, aby stworzyć jeden wspólny międzynarodowy standard etyczny. IESC zdaje sobie sprawę, że wraz ze zmianami i wzrostem rynku, podejście do rozwoju i wzmocnienia musi również wpływać na podejście do rozwoju i wzmocnienia etyki zawodu rzeczoznawcy”<sup>307</sup>. „Począwszy od spotkania w Nowym Jorku w październiku 2014 r., organizacje członkowskie koalicji podpisały deklarację potwierdzającą ich zaangażowanie w promowanie, a następnie wdrażanie standardów oraz zachęcanie rynków światowych do zaakceptowania i przyjęcia IES. Po pierwszym spotkaniu organizacje wchodzące w skład Koalicji utworzyły niezależny *Standards Setting Committee* – Komitet Normalizacyjny (dalej: SSC). Składał się z osób o aktywnym zainteresowaniu lub wiedzy w zakresie etyki reprezentujących wiele obszarów świata. Pod koniec 2015 r. SSC opracował projekt konsultacji. Zostało to następnie poddane globalnemu trzymiesięcznemu okresowi konsultacji, w wyniku których powstała pierwsza wersja. W 2018 r. SSC otrzymało zadanie aktualizacji standardów. Poprawiona wersja została również przesłana w fazie konsultacji z organizacjami powierniczymi i sfinalizowana w 2021 r.”<sup>308</sup>. „Międzynarodowe Standardy Etyczne służą jako kotwica do właściwych zachowań. Normy zawarte w IES pomagają zapewnić spójność i jasność niezależnie od zmieniających się czynników, takich jak stan gospodarki lub praktyki

---

<sup>307</sup> *International Ethics Standards 2021*, str. 1, <https://ies-coalition.org/wp-content/uploads/2021/05/International-Ethics-Standards-May-1st-2021.pdf>, (dostęp: 10.04.2022 r.).

<sup>308</sup> *International Ethics Standards 2021*, str. 1, <https://ies-coalition.org/wp-content/uploads/2021/05/International-Ethics-Standards-May-1st-2021.pdf>, (dostęp: 10.04.2022 r.).

biznesowe na różnych rynkach. IESC wierzy, że stworzenie jednego wspólnego standardu zapewni wyższy poziom globalnego profesjonalizmu poprzez kwestionowanie niespójności. Celem jest, aby system i innowacje stały się kluczowym czynnikiem pewności i przejrzystości rynku, prowadzącym do stworzenia warunków, które będą stymulować inwestycje i wzrost. W związku z tym normy będą miały bezpośredni pozytywny wpływ na firmy i profesjonalistów. IESC akceptuje, że ustanawianie standardów jest procesem ciągłym i dynamicznym. Będzie uważnie wsłuchiwać się w rynek, aby upewnić się, że rejestruje niezbędne aktualizacje, a tym samym osiąga ciągłe doskonalenie”<sup>309</sup>.

„Celem IESC zrzeszającej organizacje zawodowe w dziedzinie gruntów, nieruchomości, budownictwa, infrastruktury i zawodów pokrewnych jest potwierdzenie i utrzymanie kluczowej roli etyki w praktyce zawodowej w celu zaspokojenia potrzeb rynku globalnego oraz utrzymania zaufania publicznego”<sup>310</sup>.

„Zasady etyczne IES są wymienione w porządku alfabetycznym i są uważane za równie ważne. Jeśli dwie lub więcej zasad wejdzie w konflikt podczas zadania, praktykujący powinien dać pierwszeństwo zasadzie, która najlepiej służy interesowi publicznemu w kontekście konkretnych okoliczności”<sup>311</sup>. IES zawiera 12 norm etycznych, są to:”

- 1) Odpowiedzialność - praktycy ponoszą pełną odpowiedzialność za świadczone przez siebie usługi; utrzymują wiedzę na temat aktualnych profesjonalnych technologii, modeli i danych istotnych dla ich praktyki; uznają i szanują prawa i interesy klientów, osób trzecich i zainteresowanych stron; oraz w całym okresie zwracają należyłą uwagę na względy społeczne i środowiskowe,
- 2) Poufność - Praktycy nie mogą ujawniać żadnych poufnych lub zastrzeżonych informacji bez uprzedniej zgody, chyba że takie ujawnienie jest wymagane przez obowiązujące przepisy ustawowe lub wykonawcze,

---

<sup>309</sup> *International Ethics Standards 2021*, str. 1, <https://ies-coalition.org/wp-content/uploads/2021/05/International-Ethics-Standards-May-1st-2021.pdf>, (dostęp: 10.04.2022 r.).

<sup>310</sup> *International Ethics Standards 2021*, str. 2, <https://ies-coalition.org/wp-content/uploads/2021/05/International-Ethics-Standards-May-1st-2021.pdf>, (dostęp: 10.04.2022 r.).

<sup>311</sup> *International Ethics Standards 2021*, str. 3, <https://ies-coalition.org/wp-content/uploads/2021/05/International-Ethics-Standards-May-1st-2021.pdf>, (dostęp: 10.04.2022 r.).

- 3) Konflikt interesów - Praktycy dokonują wszelkich odpowiednich ujawnień w odpowiednim czasie przed i w trakcie świadczenia usługi. Jeśli po ujawnieniu konfliktu nie można usunąć lub złagodzić, osoba prowadząca zawód wycofuje się ze sprawy, chyba że zainteresowane strony wspólnie uzgodnią, że praktykujący powinien właściwie kontynuować,
- 4) Różnorodność - Praktycy promują środowisko, które jest integracyjne i otwarte, aby umożliwić osobom o różnych umiejętnościach i tożsamości wejście i rozwój w ich miejscach pracy i odpowiednich zawodach,
- 5) Odpowiedzialność finansowa - Praktycy powinni być prawdomówni, przejrzysti i godni zaufania we wszystkich swoich transakcjach finansowych,
- 6) Uczciwość - Praktycy powinni działać uczciwie. Opierają oni swoje profesjonalne doradztwo na odpowiednich, wiarygodnych i możliwych do poparcia dowodach,
- 7) Zgodność z prawem - Praktycy przestrzegają wymogów prawnych mających zastosowanie do ich dyscypliny w jurysdykcjach, w których prowadzą działalność, oraz wszelkich przepisów eksterytorialnych lub międzynarodowych mających znaczenie dla zlecenia,
- 8) Refleksja - Praktycy regularnie zastanawiają się nad standardami i najlepszymi praktykami dla swojej dyscypliny i podejmują kroki w celu zapewnienia, że ich praktyka jest zgodna z ewoluującymi zasadami etycznymi i standardami zawodowymi,
- 9) Szacunek - Praktycy traktują innych z rozwagą; unikają zmniejszania zdolności jakiegokolwiek osoby do wolności, prywatności i niezależności; i uzna znaczenie obu zaangażowania się w relacje z innymi bez dyskryminacji lub uprzedzenia oraz podtrzymywanie ich dobrego samopoczucia i bezpieczeństwa osobistego,
- 10) Standard usług - Praktycy świadczą usługi, do których są kompetentni i wykwalifikowani; zapewniają, aby wszyscy pracownicy lub współpracownicy pomagający w świadczeniu usług posiadali niezbędne do tego kompetencje; oraz zachęca pracowników i współpracowników do utrzymywania i rozwijania swoich umiejętności zawodowych poprzez ustawiczne doskonalenie zawodowe i inne zasoby,
- 11) Przejrzystość - Praktycy są otwarci i dostępni; dostarczają odpowiednią dokumentację lub inne materiały, w tym warunki zaangażowania, napisane prostym i zrozumiałym językiem; oraz przedstawia wyniki danych i analiz w sposób jasny i bez niewłaściwej manipulacji,

12) Zaufanie: Praktycy podtrzymują swoją odpowiedzialność za promowanie reputacji swojego zawodu i uznają, że ich praktyka i postępowanie mają wpływ na utrzymanie zaufania publicznego i zaufania do organizacji zawodowych IESC i zawodów, które reprezentują<sup>312</sup>.

---

<sup>312</sup> *International Ethics Standards 2021*, str. 3, <https://ies-coalition.org/wp-content/uploads/2021/05/International-Ethics-Standards-May-1st-2021.pdf>, (dostęp: 10.04.2022 r.).

### 3.3. ASA - Amerykańskie Towarzystwo Rzeczoznawców

Amerykańskie Towarzystwo Rzeczoznawców – „*American Society of Appraisers*” jest najstarszym towarzystwem wyceny w Stanach Zjednoczonych. ASA szkoli profesjonalnych rzeczoznawców od czasu, gdy jej prekursor, Amerykańskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Technicznych, rozpoczęło działalność w 1936 roku. Dziś ASA jest nadal jedynym w kraju (w USA) multidyscyplinarnym towarzystwem oceniającym, zapewniając swoim członkom najbardziej solidne podstawy w zasadach wyceny, które leżą u podstaw wszystkich klas własności: rzeczywistej, osobistej, materialnej i niematerialnej<sup>313</sup>. „ASA jest wielobranżową, non-profit, międzynarodową organizacją profesjonalnych rzeczoznawców reprezentujących wszystkie dyscypliny wyceny:

- 1) przegląd i zarządzanie wyceną,
- 2) biznesowej,
- 3) klejnotów i biżuterii,
- 4) maszyny i specjalności techniczne,
- 5) własność osobistych,
- 6) nieruchomości.

Misją ASA jest budowanie zaufania publicznego swoich członków i zawodu rzeczoznawcy poprzez przestrzeganie najwyższych standardów etycznych i zawodowych. ASA:

- 1) Wspiera doskonałość zawodową w swoim członkostwie poprzez edukację, akredytację, publikację i inne usługi, z naciskiem na etykę zawodową w celu ochrony społeczeństwa,
- 2) Ustanawia i utrzymuje zasady praktyki wyceny i kodeks etyczny dla wskazówek swoich Członków,
- 3) Zapewnia edukację w zakresie wyceny praktykującym rzeczoznawcom i innym,
- 4) Przyznaje zawodowe oznaczenia wykwalifikowanym Członkom,
- 5) Dąży do powszechnego uznania, że Członkowie są obiektywnymi, bezstronnymi rzeczoznawcami i konsultantami wartości,

---

<sup>313</sup> <https://www.appraisers.org/Disciplines/Gems-Jewelry>, (dostęp: 14.11.2021 r.).

- 6) Dąży do uzyskania uznania zawodu rzeczoznawcy zarówno przez przedsiębiorstwa publiczne, jak i prywatne,
- 7) Kultywuje wspólnotę zainteresowań wśród użytkowników i członków zawodu rzeczoznawcy,
- 8) Promuje badania i rozwój we wszystkich dziedzinach zawodu rzeczoznawcy<sup>314</sup>.

Aby zaspokoić potrzebę kompleksowego zestawu wytycznych i specjalnego kodeksu etycznego, ASA przygotowało *Principles of Appraisal Practice and Code of Ethics* – Zasady Praktyki Wyceny i Kodeks Etyki (dalej: Kodeks ASA). Wszyscy członkowie i kandydaci do ASA, wyznaczeni lub nie, są zobowiązani do przestrzegania wskazówek zawartych w Kodeksie ASA. Należy zauważyć, że naruszenia Kodeksu ASA nie mają na celu ani nie mogą stanowić podstawy jakiegokolwiek odpowiedzialności cywilnej<sup>315</sup>. Do podstawowych norm Kodeksu ASA należą w szczególności:

- 1) obiektywny charakter wyników wyceny – oznacza to, że „wynik liczbowy musi być opracowany obiektywnie i bez uprzedzeń. Nie ma to związku z pragnieniami, życzeniami lub potrzebami klienta, który angażuje rzeczoznawcę do wykonania pracy.”<sup>316</sup>,
- 2) odpowiedzialność za określenie rodzaju wartości oraz wyboru odpowiedniego standardu<sup>317</sup>,
- 3) zobowiązanie rzeczoznawcy do opracowania wniosku i opinii o wartości dowolnym stopniem dokładności wymaganym do wykonania wyceny – norma ta nakłada na rzeczoznawcę „Obowiązek opracowania odpowiednich i mających

<sup>314</sup><https://www.appraisers.org/about>, (dostęp: 9.04.2022 r.).

„Amerykańskie Towarzystwo Rzeczoznawców Technicznych (ASTA) i Towarzystwo Wyceny Technicznej (TVS), zorganizowane odpowiednio w 1936 i 1939 roku, zostały skonsolidowane w 1952 roku, tworząc ASA.”, <https://www.appraisers.org/about/history-of-asa>, (dostęp: 9.04.2022 r.).

<sup>315</sup>*Principles of Appraisal Practice and Code of Ethics*, str.4, [https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-ofethics\\_2020\\_11\\_18.pdf?sfvrsn=761d94d7\\_2](https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-ofethics_2020_11_18.pdf?sfvrsn=761d94d7_2), (dostęp: 9.04.2022 r.).

<sup>316</sup> *Principles of Appraisal Practice and Code of Ethics*, str.8, pkt 2.2., [https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics\\_2020\\_11\\_18.pdf?sfvrsn=761d94d7\\_2](https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics_2020_11_18.pdf?sfvrsn=761d94d7_2), (dostęp: 9.04.2022 r.).

<sup>317</sup>*Principles of Appraisal Practice and Code of Ethics*, str.9, pkt 3., [https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics\\_2020\\_11\\_18.pdf?sfvrsn=761d94d7\\_2](https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics_2020_11_18.pdf?sfvrsn=761d94d7_2), (dostęp: 9.04.2022 r.).

- zastosowanie wiarygodnych wniosków i opinii z tak wysokim stopniem dokładności, jak wymagają tego poszczególne cele zadania wyceny.”<sup>318</sup>,
- 4) obowiązek rzeczoznawcy do unikania podawania fałszywych wniosków i opinii<sup>319</sup>,
  - 5) obowiązek rzeczoznawcy do uzyskania kompetencji i etycznego wykonywania praktyki – norma stanowi „Aby wywiązać się ze swoich obowiązków, rzeczoznawca musi być kompetentny w swojej dziedzinie. Kompetencja ta jest osiągnięta poprzez edukację, szkolenie, studia, praktykę i doświadczenie. Musi również uznać, zrozumieć i przestrzegać zasad etycznych.”<sup>320</sup>,
  - 6) obowiązek rzeczoznawcy wobec swojego klienta – norma określa, że „Podstawowym obowiązkiem rzeczoznawcy wobec swojego klienta jest osiągnięcie kompletnych, dokładnych i wiarygodnych wniosków i wyników liczbowych niezależnie od życzeń lub instrukcji klienta w tym zakresie.”<sup>321</sup>,
  - 7) poufny charakter zlecenia wyceny – norma stanowi, iż „Fakt, że rzeczoznawca został zatrudniony do dokonania oceny, jest sprawą poufną. W niektórych przypadkach sam fakt zatrudnienia może być informacją, którą klient, zarówno prywatna, jak i publiczna agencja, preferuje z ważnych powodów, aby zachować poufność. Wiedza osób postronnych o fakcie zatrudnienia rzeczoznawcy może zagrozić proponowanemu przez klienta przedsiębiorstwu lub transakcji.”<sup>322</sup>,

---

<sup>318</sup> *Principles of Appraisal Practice and Code of Ethics*, str.9, pkt 3.2., [https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics\\_2020\\_11\\_18.pdf?sfvrsn=761d94d7\\_2](https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics_2020_11_18.pdf?sfvrsn=761d94d7_2), (dostęp: 9.04.2022 r.).

<sup>319</sup> *Principles of Appraisal Practice and Code of Ethics*, str.9, pkt 3.3., [https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics\\_2020\\_11\\_18.pdf?sfvrsn=761d94d7\\_2](https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics_2020_11_18.pdf?sfvrsn=761d94d7_2), (dostęp: 9.04.2022 r.).

<sup>320</sup> *Principles of Appraisal Practice and Code of Ethics*, str.9, pkt 3.4., [https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics\\_2020\\_11\\_18.pdf?sfvrsn=761d94d7\\_2](https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics_2020_11_18.pdf?sfvrsn=761d94d7_2), (dostęp: 9.04.2022 r.).

<sup>321</sup> *Principles of Appraisal Practice and Code of Ethics*, str.11, pkt 4., [https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics\\_2020\\_11\\_18.pdf?sfvrsn=761d94d7\\_2](https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics_2020_11_18.pdf?sfvrsn=761d94d7_2), (dostęp: 9.04.2022 r.).

<sup>322</sup> *Principles of Appraisal Practice and Code of Ethics*, str.11, pkt 4.1., [https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics\\_2020\\_11\\_18.pdf?sfvrsn=761d94d7\\_2](https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics_2020_11_18.pdf?sfvrsn=761d94d7_2), (dostęp: 9.04.2022 r.).

- 8) obowiązek świadczenia kompetentnej usługi przez rzeczoznawcę – norma stanowi, iż „nie jest właściwe, aby rzeczoznawca przyjął zlecenie dokonania wyceny majątku, do którego nie ma kwalifikacji, lub w dziedzinie poza jego klasyfikacją członkostwa w Towarzystwie.”<sup>323</sup>,
- 9) obowiązek rzeczoznawcy w odniesieniu do obsługi więcej niż jednego klienta w tej samej sprawie – norma stanowi „Gdy dwóch lub więcej potencjalnych klientów zwraca się o usługi rzeczoznawcy w odniesieniu do tej samej nieruchomości lub w odniesieniu do tego samego działania prawnego, rzeczoznawca nie może właściwie służyć więcej niż jednemu, chyba że za zgodą wszystkich stron.”<sup>324</sup>,
- 10) umowy i kontrakty na usługi wyceny – norma określa, że „dobrą praktyką jest posiadanie pisemnej umowy pomiędzy rzeczoznawcą a klientem, obejmującej cele i zakres prac, czas dostarczenia raportu oraz wysokość opłat.”<sup>325</sup>,
- 11) ochrona reputacji zawodowej innych rzeczoznawców – norma stanowi, że „nieetyczne jest, aby rzeczoznawca szkodził lub próbował zaszkodzić fałszywym lub złośliwym oświadczeniom lub insynuacjom reputację zawodową lub perspektywy jakiegokolwiek rzeczoznawcy.”<sup>326</sup>,
- 12) obowiązki rzeczoznawcy w odniesieniu do działań dyscyplinarnych innych rzeczoznawców – norma stanowi, iż „członek Towarzystwa, posiadając wiedzę o czynie innego członka, który jego zdaniem narusza zasady etyczne zawarte w

---

<sup>323</sup> *Principles of Appraisal Practice and Code of Ethics*, str.11, pkt 4.2., [https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics\\_2020\\_11\\_18.pdf?sfvrsn=761d94d7\\_2](https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics_2020_11_18.pdf?sfvrsn=761d94d7_2),

(dostęp: 9.04.2022 r.).

<sup>324</sup> *Principles of Appraisal Practice and Code of Ethics*, str.12, pkt 4.5., [https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics\\_2020\\_11\\_18.pdf?sfvrsn=761d94d7\\_2](https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics_2020_11_18.pdf?sfvrsn=761d94d7_2), (dostęp: 9.04.2022 r.).

<sup>325</sup> *Principles of Appraisal Practice and Code of Ethics*, str.12, pkt 4.6., [https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics\\_2020\\_11\\_18.pdf?sfvrsn=761d94d7\\_2](https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics_2020_11_18.pdf?sfvrsn=761d94d7_2), (dostęp: 9.04.2022 r.).

<sup>326</sup> *Principles of Appraisal Practice and Code of Ethics*, str.13, pkt 5.1., [https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics\\_2020\\_11\\_18.pdf?sfvrsn=761d94d7\\_2](https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics_2020_11_18.pdf?sfvrsn=761d94d7_2), (dostęp: 9.04.2022 r.).

Zasadach Praktyki Oceny i Kodeksie Etyki Towarzystwa, ma obowiązek zgłosić sprawę.”<sup>327</sup>,

- 13) wybór metody oceny – zgodnie z tą normą „decyzje dotyczące zakresu prac są wyłączną odpowiedzialnością rzeczoznawcy zgodnie z obowiązującymi standardami zawodowymi.”<sup>328</sup>,
- 14) inspekcja, dochodzenie, analiza i opis przedmiotowej własności – reguła ta stanowi, że „wycena nieruchomości jest procedurą opartą na analizie wszystkich cech nieruchomości, które przyczyniają się do jej wartości lub ją umniejszają; dobra praktyka oceny wymaga, aby inspekcja, dochodzenie i badanie rzeczoznawcy były wystarczająco dokładne, aby odkryć wszystkie istotne cechy.”<sup>329</sup>,
- 15) Bezinteresowne wyceny – oznacza, że „rzeczoznawca ujawnia wszelkie obecne lub rozważane udziały w nieruchomościach lub nieruchomościach wycenianych. Obejmuje to wszelkie relacje z członkami rodziny, podmiotami powiązanymi i/lub podmiotami, które mogą mieć w wycenianej nieruchomości.”<sup>330</sup>,
- 16) niedyskryminacja – norma ta oznacza, że rzeczoznawcy dokonujący wyceny nie mogą „opierać swoich wniosków ani sposobu, w jaki świadczą takie usługi, na rasie, kolorze skóry, religii, wyznaniu, płci, ekspresji płciowej, wieku, pochodzeniu narodowym, niepełnosprawności, stanie cywilnym, orientacji seksualnej, statusie rodzinnym, statusie zatrudnienia lub statusie wojskowym

---

<sup>327</sup> *Principles of Appraisal Practice and Code of Ethics*, str.13, pkt 5.2., [https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics\\_2020\\_11\\_18.pdf?sfvrsn=761d94d7\\_2](https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics_2020_11_18.pdf?sfvrsn=761d94d7_2), (dostęp: 9.04.2022 r.).

<sup>328</sup> *Principles of Appraisal Practice and Code of Ethics*, str.14, pkt 6.2., [https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics\\_2020\\_11\\_18.pdf?sfvrsn=761d94d7\\_2](https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics_2020_11_18.pdf?sfvrsn=761d94d7_2), (dostęp: 9.04.2022 r.).

<sup>329</sup> *Principles of Appraisal Practice and Code of Ethics*, str.15, pkt 6.8., [https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics\\_2020\\_11\\_18.pdf?sfvrsn=761d94d7\\_2](https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics_2020_11_18.pdf?sfvrsn=761d94d7_2), (dostęp: 9.04.2022 r.).

<sup>330</sup> *Principles of Appraisal Practice and Code of Ethics*, str.17, pkt 7.3., [https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics\\_2020\\_11\\_18.pdf?sfvrsn=761d94d7\\_2](https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics_2020_11_18.pdf?sfvrsn=761d94d7_2), (dostęp: 9.04.2022 r.).

klienta ani żadnej innej strony związanej z usługami, zgodnie z zakazem prawa.”<sup>331</sup>.

Wszyscy członkowie ASA jako sponsora Fundacji Wyceny<sup>332</sup>, muszą przestrzegać *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (dalej: USPAP). USPAP to ogólnie uznane standardy etyczne i wydajnościowe dla zawodu rzeczoznawcy w Stanach Zjednoczonych. USPAP został przyjęty przez Kongres w 1989 roku i zawiera standardy dla wszystkich rodzajów usług wyceny, w tym nieruchomości, majątku osobistego, biznesu i wyceny masowej. „USPAP składa się z:

- 1) Standardy 1 i 2, które ustanawiają wymagania dotyczące opracowywania i raportowania wyceny nieruchomości.
- 2) Normy 3 i 4, które ustanawiają wymagania dotyczące opracowywania i raportowania przeglądu wyceny.
- 3) Normy 5 i 6, które ustanawiają wymagania dotyczące opracowywania i raportowania wycen masowych.
- 4) Standardy 7 i 8, które ustanawiają wymagania dotyczące opracowywania i raportowania wycen majątku osobistego.
- 5) Standardy 9 i 10, które ustanawiają wymagania dotyczące opracowywania i raportowania wyceny przedsiębiorstw lub wartości niematerialnych.

USPAP obejmuje również:

- 1) Zasady etyki, które określają wymagania dotyczące uczciwości, bezstronności, obiektywizmu, niezależnego osądu i etycznego postępowania,
- 2) Reguły prowadzenia dokumentacji, które określają wymagania dotyczące plików roboczych dla zadań oceny i przeglądu oceny,
- 3) Zasady kompetencji, która przedstawia warunki wstępnego przydziału i przydziału wiedzy i doświadczenia,
- 4) Zasady zakresu prac przedstawiające obowiązki związane z identyfikacją, badaniami i analizami problemów,

---

<sup>331</sup> *Principles of Appraisal Practice and Code of Ethics*, str.19, pkt 7.9., [https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics\\_2020\\_11\\_18.pdf?sfvrsn=761d94d7\\_2](https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-of-ethics_2020_11_18.pdf?sfvrsn=761d94d7_2), (dostęp: 9.04.2022 r.).

<sup>332</sup> Więcej na temat Fundacji Wyceny znajdziesz w podrozdziale 2.3.1. „Wycena nieruchomości w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej – wprowadzenie”.

- 5) Reguły wyjątku jurysdykcyjnego, które zachowują równowagę USPAP, jeśli część jest sprzeczna z prawem lub porządkiem publicznym jurysdykcji”<sup>333</sup>.

Ponadto, wszyscy członkowie ASA zobowiązani są do przestrzegania norm etycznych zawartych w *International Ethics Standards 2016* – (dalej: IES) – Międzynarodowych Standardów Etycznych 2016<sup>334</sup>.

---

<sup>333</sup> <https://www.appraisalinstitute.org/professional-practice/ethics-and-standards/standard-of-professional-practice/>, (dostęp: 9.04.2022 r.).

<sup>334</sup> Więcej na temat Międzynarodowych Standardów Etycznych znajdziesz w rozdziale 3.2. „IESC – Międzynarodowa Koalicja Standardów Etyki”.

### 3.4. TEGoVA – Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych „jest europejską organizacją patronacką krajowych stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych. Głównym celem TEGoVA jest tworzenie i rozpowszechnianie zharmonizowanych standardów praktyki wyceny, edukacji i kwalifikacji, a także ładu korporacyjnego i etyki dla rzeczoznawców majątkowych. Wspiera swoje stowarzyszenia członkowskie we wprowadzaniu i wdrażaniu standardów. TEGoVA reprezentuje interesy 70 stowarzyszeń z 38 krajów, zrzeszających łącznie ponad 70 000 członków<sup>335</sup>. i przemawia wspólnym głosem w sprawie wyceny do europejskich prawodawców i decydentów”<sup>336</sup>.

Do głównych działań TEGoVA należy:

- 1) Opracowywanie i promowanie *European Valuation Standards* – Europejskich Standardów Wyceny (dalej: EVS albo Blue Book),
- 2) Kodeksu etyki zawodu - *European Valuers' Code of Conduct* – Kodeks postępowania europejskich rzeczoznawców majątkowych,
- 3) Promowanie zestawu Minimalnych Wymogów Edukacyjnych *Minimum Educational Requirements* (dalej: MER), które muszą spełniać członkowie europejskich organizacji zawodowych dla rzeczoznawców majątkowych<sup>337</sup>.

---

<sup>335</sup> „TEGOVA ma trzy kategorie członków: pełnoprawnych członków, członków stowarzyszonych i członków obserwatorów. Grupa jest otwarta na:

- 1) Stowarzyszenia reprezentujące rzeczoznawców majątkowych Unii Europejskiej,
- 2) Stowarzyszenia reprezentujące rzeczoznawców majątkowych z krajów spoza UE,
- 3) Stowarzyszenia dopuszczane indywidualnie dla każdego przypadku.

<https://tegoval.org/profile#Membership>, (dostęp: 6.04.2022 r.).

Zobacz listę aktualnych członków na stronie [www](http://www.tegoval.org):

<https://tegoval.org/members?msckid=fab79aa9b5ed11ec8a6a252a3aae00b6>, (dostęp: 6.04.2022 r.).

<sup>336</sup> <https://tegoval.org/profile#Membership>, (dostęp: 6.04.2022 r.).

<sup>337</sup> „TEGOVA wymaga od każdego Stowarzyszenia Członkowskiego ustanowienia standardów edukacyjnych dla swoich członków, które są co najmniej tak samo wymagające jak te Minimalne Wymagania Edukacyjne (MER). MER zostały po raz pierwszy wprowadzone przez TEGoVA w styczniu 2003 r. jako podstawowy wymóg dla każdego rzeczoznawcy wybranego do wykonywania zawodu przez stowarzyszenie członkowskie od tego czasu. Wiele stowarzyszeń członkowskich ma bardziej rygorystyczne wymagania edukacyjne. [...] TEGoVA regularnie dokonuje przeglądu i aktualizacji MER

EVS mają na celu zapewnić wsparcie merytoryczne oraz stanowią swoistą gwarancję, dotyczącą między innymi pewności, że wycena przygotowana zgodnie z tymi wymaganiami została sporządzona przez wykwalifikowanego specjalistę, którego doświadczenie, kompetencje, rzetelność i etyka pracy są odpowiednie i wystarczające. EVS w wersji dziewiątej z 2020 roku przedstawia sześć standardów wyceny (EVS) oraz cztery wytyczne dotyczące wyceny (EVGN), są to:

- 1) EVS 1 - Wartość rynkowa – Standard określa definicję „wartości rynkowej”. „Rzeczoznawcy muszą stosować następującą definicję wartości rynkowej odpowiadającą definicji zawartej w rozporządzeniu w sprawie wymogów kapitałowych: „Szacowana kwota, za którą nieruchomość powinna zostać wymieniona w dniu wyceny między chętnym nabywcą a chętnym sprzedającym w transakcji na warunkach rynkowych po odpowiednim marketingu, w którym każda ze stron działała świadomie, rozważnie i bez przymusu.”<sup>338</sup>,
- 2) EVS 2 - Podstawy wyceny inne niż wartość rynkowa – Standard określa, że „Rzeczoznawca musi ustalić cel, dla którego wycena jest wymagana, przed zastosowaniem jakiegokolwiek podstawy wartości innej niż wartość rynkowa. Z wyjątkiem przypadków wymaganych przez europejskie i krajowe przepisy ustawowe i wykonawcze w każdym konkretnym przypadku, rzeczoznawca musi stosować wyłącznie uznane podstawy wyceny, które są zgodne z celem wyceny, a tym samym przestrzegać zasad przejrzystości, spójności i konsekwencji.”<sup>339</sup>,
- 3) EVS 3 - Wykwalifikowany rzeczoznawca majątkowy – Standard określa, że “każda wycena przeprowadzona zgodnie z niniejszymi Standardami musi być

---

w celu wspierania rozwoju standardów zawodowych wśród swoich członków, a tym samym dla tych, którzy potrzebują ich usług.”, <https://tegoval.org/minimum-educational-requirements-mer> (dostęp 6.04.2022). Więcej na temat MER - Minimalnych Wymaganiach Edukacyjnych znajdziesz na stronie [https://tegoval.org/static/76e749421fd57bed86ced82e755da11d/Minimum%20Educational%20Requirements%20\(MER\)\\_0.pdf](https://tegoval.org/static/76e749421fd57bed86ced82e755da11d/Minimum%20Educational%20Requirements%20(MER)_0.pdf), (dostęp: 6.04.2022 r.).

<sup>338</sup> *European Valuation Standards 2020*, str. 27,

[https://tegoval.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93\\_TEGOVA\\_EVS\\_2020\\_digital.pdf](https://tegoval.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93_TEGOVA_EVS_2020_digital.pdf), (dostęp: 6.04.2022 r.).

<sup>339</sup> *European Valuation Standards 2020*, str. 43,

[https://tegoval.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93\\_TEGOVA\\_EVS\\_2020\\_digital.pdf](https://tegoval.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93_TEGOVA_EVS_2020_digital.pdf), (dostęp: 6.04.2022 r.).

przeprowadzona przez Wykwalifikowanego Rzeczoznawcę Majątkowego. Rzeczoznawcy majątkowi będą przez cały czas zachowywać najwyższe standardy uczciwości i uczciwości oraz prowadzić swoją działalność w sposób nieszkodliwy dla swoich klientów, społeczeństwa, zawodu lub krajowego organu wyceny zawodowej. Rzeczoznawca musi być w stanie wykazać się umiejętnościami zawodowymi, wiedzą, starannością i etycznym zachowaniem odpowiednim do rodzaju i skali wyceny oraz musi ujawnić wszelkie czynniki, które mogłyby zagrozić obiektywnej ocenie. Każda wycena musi zawierać świadomą i niezależną opinię o wartości popartą uznaną podstawą lub podstawami wyceny.”<sup>340</sup>,

- 1) EVS 4 - Proces wyceny,
- 2) EVS 5 - Raportowanie wyceny – Standardy określają, że “wycena musi być przedstawiona w jasnej formie pisemnej zgodnie z profesjonalnym standardem, przejrzysta co do instrukcji, celu, podejść, podstaw, metod i wniosków wyceny, a także do sposobu jej wykorzystania.”<sup>341</sup>,
- 3) EVS 6 - Wycena i efektywność energetycznej – Standardy określają, że „Rzeczoznawcy muszą być świadomi terminów prawnych a kiedy się pojawią, muszą oszacować koszt renowacji wystarczająco dokładnie/głęboko, aby spełnić wymagany nowy poziom efektywności energetycznej lub przyszłe wymagania, które są wystarczająco bliskie do wejścia w życie i rozważyć, w jakim stopniu koszty te wpływają na wartość rynkową w dniu wyceny.”<sup>342</sup>,
- 4) EVGN 1 - Wycena portfela,
- 5) EVGN 2 - Wartość godziwa w sprawozdawczości finansowej,
- 6) EVGN 3 - Wycena dla celów ubezpieczeniowych,

---

<sup>340</sup> *European Valuation Standards 2020*, str. 54,

[https://tegoval.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93\\_TEGOVA\\_EVS\\_2020\\_digital.pdf](https://tegoval.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93_TEGOVA_EVS_2020_digital.pdf), (dostęp: 6.04.2022 r.).

<sup>341</sup> *European Valuation Standards 2020*, str. 75,

[https://tegoval.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93\\_TEGOVA\\_EVS\\_2020\\_digital.pdf](https://tegoval.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93_TEGOVA_EVS_2020_digital.pdf), (dostęp: 6.04.2022 r.).

<sup>342</sup> *European Valuation Standards 2020*, str. 91,

[https://tegoval.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93\\_TEGOVA\\_EVS\\_2020\\_digital.pdf](https://tegoval.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93_TEGOVA_EVS_2020_digital.pdf), (dostęp: 6.04.2022 r.).

7) EVGN 4 - Podział wartości między grunty i budynki.

Zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Europejskiego Rzecznawcy Majątkowego, który jest częścią *European Valuation Standards 2020*, Rzecznawcy majątkowi:

- 1) są zobowiązani do przestrzegania wszystkich odpowiednich przepisów ustawowych i wykonawczych krajów, w których prowadzą działalność, pod warunkiem, że takie przepisy ustawowe i wykonawcze są zgodne ze swobodą świadczenia usług UE w dowolnym państwie członkowskim bez przeszkód,
- 2) muszą działać uczciwie przez cały czas, aby chronić zaufanie, jakim darzą ich koledzy, pracodawcy, klienci i każdy, komu należy się obowiązek dochowania należytej staranności.,
- 3) muszą utrzymywać poziom wiedzy zawodowej i umiejętności technicznych zgodny z oczekiwaniami i wymaganiami krajowego organu wyceny zawodowej rzeczoznawcy w odniesieniu do wszystkich wymogów prawnych, regulacyjnych, etycznych i umownych. Rzecznawcy nie powinni przyjmować instrukcji wykraczających poza ich wiedzę,
- 4) którzy mają dostęp do informacji uprzywilejowanych lub poufnych, nie mogą wykorzystywać ani ujawniać tych informacji w celu osiągnięcia osobistych korzyści dla siebie lub innych,
- 5) nie mogą oferować, obiecywać, dawać, żądać ani przyjmować nieetycznych korzyści lub łapówek w celu uzyskania, zatrzymania lub przyznania korzyści biznesowej lub innej,
- 6) nie mogą przyjmować, bezpośrednio lub pośrednio, żadnych rabatów, opłat, prowizji, dyskontów lub innych korzyści, pieniężnych lub innych, które mogłyby być racjonalnie postrzegane jako konflikt z interesami klienta lub pracodawcy,
- 7) mają obowiązek dostarczyć krajowej profesjonalnej jednostce wyceniającej wszelkie istotne informacje faktyczne, które w uzasadniony sposób sugerują, że inny członek tego organu mógł naruszyć jego Kodeks Etyki i Postępowania.<sup>343</sup>

---

<sup>343</sup> *European Valuation Standards 2016*, str. 185-186, 323,

[https://tegova.org/static/e7ee757089d321ad5a80eb854c95df54/a5738793c0c61b\\_EVS\\_2016.pdf](https://tegova.org/static/e7ee757089d321ad5a80eb854c95df54/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf),  
(dostęp: 6.04.2022 r.).

### 3.5. Zautomatyzowane modele wyceny nieruchomości – ogólna charakterystyka

Zgodnie z pkt 1.1 *EVS 6 Automated Valuation Models* – Europejskim Standardem Wyceny nr 6 (dalej: EVS 6), „Zautomatyzowane Modele Wyceny (dalej: AVM) mogą być definiowane jako programy komputerowe, których działanie opiera się na danych statystycznych, i które wykorzystują informacje dotyczące nieruchomości do generowania wartości związanych z nieruchomościami lub wartości sugerowanych”<sup>344</sup>.

„Statystyczna metoda wyceny dąży do ustalenia wartości nieruchomości bezpośrednio poprzez zastosowanie algorytmu matematycznego do danych zawartych w bazie cen transakcyjnych i informacji na temat cech nieruchomości, pomijając przy tym:

- a) faktyczną tradycyjną wycenę, taką jak wycena wykorzystująca podejście dochodowe i porównawcze, oraz
- b) jakościową ocenę wartości nieruchomości przeprowadzoną przez zawodowego rzeczoznawcę majątkowego.

W związku z tym, w kontekście wyceny nieruchomości modele AVM stanowią po prostu mechaniczne zastosowanie procedury algorytmicznej do analizy wprowadzonych do modelu danych, które nie bierze pod uwagę opinii rzeczoznawcy dotyczących innych istotnych informacji, nie uwzględnia fizycznych oględzin nieruchomości, a także

---

[https://tegova.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93\\_TEGOVA\\_EVS\\_2020\\_digital.pdf](https://tegova.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93_TEGOVA_EVS_2020_digital.pdf), (dostęp: 6.04.2022 r.).

<sup>344</sup> Punkt 1.1. *EVS 6 Automated Valuation Models*, 28 października 2017 r., *A pan-European association of professional* (dalej: TEGOVA), <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/485-europejski-standard-wyceny-6-eva-6-oraz-wytyczne-nr-11-dotyczace-europejskich-standardow-wyceny-evgn-11>, str. 2, (dostęp 30.01.2022).

TEGOVA, to ogólnoeuropejskie stowarzyszenie organizacji zawodowych działających na rzecz standardów, etyki i jakości na rynku wyceny nieruchomości. TEGOVA reprezentuje interesy wykwalifikowanych rzeczoznawców 70 organizacji zawodowych z 38 krajów. Oprócz ustanawiania standardów dla klienta i reprezentowania interesów swoich członków, TEGOVA zapewnia unikalny kanał dla biznesu. <https://tegova.org/about-tegova>, (dostęp: 30.01.2022 r.).

informacji rzeczoznawcy na temat tego, które dane są w danym przypadku mniej, a które bardziej istotne dla wyceny”<sup>345</sup>.

Zgodnie z pkt 1, *European Valuation Standards 2020* – Europejskie standardy wyceny 2020, „Zaawansowane modele statystyczne to najnowocześniejsze i najbardziej wyrafinowane zautomatyzowane modele wyceny (dalej: AVM), oparte na statystyce programy komputerowe, które wykorzystują informacje o nieruchomościach do generowania wartości związanych z nieruchomościami lub sugerowanych wartości. Statystyczna metoda wyceny ma na celu ustalenie wartości nieruchomości bezpośrednio poprzez zastosowanie algorytmu matematycznego do bazy danych cen transakcyjnych i cech nieruchomości, z pominięciem jakościowej oceny wartości przez profesjonalnego rzeczoznawcę. W związku z tym w kontekście wyceny nieruchomości audiowizualna maszyna medialna jest po prostu mechanicznym zastosowaniem procedury algorytmicznej do przedstawionych jej danych, bez uwzględnienia opinii rzeczoznawcy co do innych istotnych informacji, bez fizycznej kontroli nieruchomości i ignorowania wagi, jaką rzeczoznawca umieściłby na odpowiednich informacjach. Samodzielne oszacowanie AVM nie jest wyceną i nie może dać wartości rynkowej zgodnie z definicją w EVS 1. Może być stosowany przez wykwalifikowanych rzeczoznawców jako jeden z danych wejściowych w ich kompleksowej analizie rynku, pod warunkiem, że są zadowoleni ze swojej wiedzy na temat danych wejściowych i modelu AVM”<sup>346</sup>.

Zgodnie z pkt 2.1.1. *Standard on Automated Valuation Models (AVMs) 2008* „Zautomatyzowany model wyceny (AVM) to matematycznie oparty program komputerowy, który generuje oszacowanie wartości rynkowej na podstawie analizy rynkowej lokalizacji, warunków rynkowych i charakterystyki nieruchomości na podstawie informacji, które zostały wcześniej i oddzielnie zebrane. Cechą wyróżniającą AVM jest to, że jest to oszacowanie wartości rynkowej wytworzonej za pomocą

---

<sup>345</sup> Punkt 1.1. *EVS 6 Automated Valuation Models*, 28 października 2017 r., <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/485-europejski-standard-wyceny-6-eva-6-oraz-wytyczne-nr-11-dotyczace-europejskich-standardow-wyceny-evgn-11>, July 2018, str. 2, (dostęp: 30.01.2022 r.).

<sup>346</sup> *European Valuation Standards 2020*, [https://tegoval.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93\\_TEGOVA\\_EVS\\_2020\\_digital.pdf](https://tegoval.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93_TEGOVA_EVS_2020_digital.pdf), str. 289, (dostęp: 30.01.2022 r.).

modelowania matematycznego. Wiarygodność AVM zależy od wykorzystanych danych i umiejętności twórcy AVM<sup>347</sup>.

Zgodnie z pkt 3.1. *Standard on Automated Valuation Models (AVMs) 2018*, AVM to „Matematycznie oparty program komputerowy, którego analitycy rynku używają do oszacowania wartości rynkowej na podstawie analizy rynkowej lokalizacji, warunków rynkowych i charakterystyki nieruchomości na podstawie informacji, które zostały wcześniej i oddzielnie zebrane. Cechą wyróżniającą AVM jest to, że jest to ocena rynkowa wytwarzana za pomocą modelowania matematycznego. Wiarygodność AVM zależy od wykorzystanych danych i umiejętności twórcy AVM. AVM powinny być opracowywane przez odpowiednio wykwalifikowanych analityków rynkowych, np. rzeczoznawców, którzy wykorzystują aplikacje oparte na statystyce do analizy danych i wybierają najlepszą symulację aktywności rynkowej do analizy lokalizacji, warunków rynkowych i charakterystyki nieruchomości z wcześniej zebranych danych. AVM są przeznaczone do generowania szacunków wartości dla nieruchomości w określonych punktach w czasie [...]”<sup>348</sup>.

Zgodnie z *Automated Valuation Models (AVMs)* opublikowanymi przez RICS „Zautomatyzowane modele wyceny wykorzystują jedną lub więcej technik

---

<sup>347</sup> *EVS 6 Automated Valuation Models*, 28 października 2017 r., *A pan-European association of professional* (dalej: TEGOVA), <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/485-europejski-standard-wyceny-6-evs-6-oraz-wytyczne-nr-11-dotyczace-europejskich-standardow-wyceny-evgn-11>, str. 2, (dostęp 30.01.2022). IAAO jest organizacją non-profit, edukacyjną i badawczą. Jest to profesjonalna organizacja członkowska urzędników państwowych i innych osób zainteresowanych administracją podatku od nieruchomości. IAAO została założona w 1934 roku i obecnie zrzesza ponad 8 500 członków na całym świecie ze społeczności rządowych, biznesowych i akademickich. IAAO to globalna społeczność różnorodnych specjalistów od wyceny masowej, którzy rozwijają uczciwą i sprawiedliwą wycenę nieruchomości, administrację oceny i politykę podatku od nieruchomości poprzez rozwój zawodowy, badania, standardy i pomoc techniczną. Więcej o IAAO znajdziesz na stronie

[https://www.iaao.org/wcm/About/Our\\_Story/wcm/About\\_Us\\_Content/Our\\_Story.aspx](https://www.iaao.org/wcm/About/Our_Story/wcm/About_Us_Content/Our_Story.aspx), (dostęp: 30.01.2022 r.).

<sup>348</sup> *Standard on Automated Valuation Models (AVMs)*, *International Association of Assessing Officers* (dalej: IAAO), June 2018, [https://www.iaao.org/media/standards/AVM\\_STANDARD\\_2018.pdf](https://www.iaao.org/media/standards/AVM_STANDARD_2018.pdf), str. 5, (dostęp: 30.01.2022 r.).

matematycznych w celu oszacowania wartości określonej nieruchomości w określonym dniu, wraz z miarą zaufania do dokładności wyniku, bez interwencji człowieka”<sup>349</sup>.

---

<sup>349</sup> *The RICS information paper Automated Valuation Models (AVMs)*, 2008 RICS AVM Standards Working Group, <https://www.rics.org/globalassets/rics-avm-roadmap.pdf>, (dostęp: 30.01.2022 r.).

### 3.5.1. Stosowanie zautomatyzowanych modeli wyceny nieruchomości

Zastosowania AVM może być wykorzystywane albo już jest wykorzystywane w zakresie:

- 1) kredytów hipotecznych,
- 2) oceny i planowania zaległości,
- 3) audytu wyceny,
- 4) oceny masowej do celów podatków lokalnych,
- 5) dostarczenia szacunków wyceny do celów indywidualnego podatku kapitałowego,
- 6) przedstawienia szacunków wyceny dla wycen aktywów na dużą skalę, na przykład portfela nieruchomości będących własnością władz lokalnych,
- 7) szacowania wypłat odszkodowań dla właścicieli nieruchomości,
- 8) analizy kosztów i korzyści potencjalnych wydatków publicznych.<sup>350</sup>

„Niektóre przykłady zastosowań AVM, RICS przedstawił w poniższej tabeli. Ważne jest, aby pamiętać, że korzystanie z AVM w sposób wymieniony poniżej jest niezależne od interakcji z rzeczoznawcą.”<sup>351</sup>

Tabela nr 1 – Zastosowanie Automatycznego Modelu Wyceny.

<i>I By lenders for the loan origination process or subsequent revaluation for credit decision purposes.</i>	<i>Lenders can now obtain an AVM that can sometimes be used prior to processing a case, to see if the proposed figures are likely to be adequate, without going to the cost of a full valuation by a human valuer. It introduces a level of risk that the lender necessarily accepts. Alternatively, an AVM can be used part-way through a</i>
--	--

<sup>350</sup> *Automated Valuation Models Roadmap for RICS members and stakeholders*, June 2021, <https://www.rics.org/globalassets/rics-avm-roadmap.pdf>, str. 8, (dostęp: 31.01.2022 r.).

<sup>351</sup> *Automated Valuation Models Roadmap for RICS members and stakeholders*, June 2021, <https://www.rics.org/globalassets/rics-avm-roadmap.pdf>, str. 8, (dostęp: 31.01.2022 r.).

	<i>mortgage term to check how a property value may be changing.</i>
<i>2 In-arrears assessment and planning</i>	<i>Lenders may wish to check the value of a security to establish, where the customer is in arrears, if the loan is still likely to be secured by the value of the property and what scope there is in arrears planning. The AVM offers a cheap and quick indication.</i>
<i>3 In an audit of valuations</i>	<i>Lenders, and those who audit valuations, will sometimes obtain a second valuation from an AVM supplier to serve as an audit of the original valuation. This can occasionally be applied across a range of properties, as well as in individual cases.</i>
<i>4 For mass appraisal, such as for local taxation purposes</i>	<i>A model sometimes called Computer Aided Mass Appraisal (CAMA) is a sophisticated AVM capable of providing valuation estimates for thousands or millions of properties, cost-effectively.</i>
<i>5 For the provision of valuation estimates for individual capital tax purposes</i>	<i>An AVM can be used in these instances for individual properties or for a portfolio, to provide a quick estimate of likely tax implications to aid with tax planning.</i>
<i>6 For the identification of fraudulent activity</i>	<i>An AVM applied to a range of properties and their valuations can distinguish activity that does not follow the normal market trends.</i>
<i>7 For the provision of valuation estimates for large-scale asset valuations, for example, a portfolio of local-authority-owned properties, or the sale of a mortgage book in respect of</i>	<i>Here an AVM can be used, potentially cost-effectively, to provide sample valuations for portfolio purposes or for the valuation of a whole portfolio.</i>

'securitisation'	
8 For estimating compensation payments to owners of property due to the effect of the use of new public works, for example, road schemes or airport expansion, etc.	Public authorities may find an AVM a quick and cost-effective way of estimating the likely cost of compensation as part of a total 'scheme' cost. An appropriate model can provide a pre-scheme value estimate of affected properties and keep this up to date as necessary.
9 For cost/benefit analyses for potential public expenditure	Similar to 8 above, when estimating the cost or benefit of public works, an AVM can rapidly and economically provide a total cost estimate of the residential value of properties likely to be affected to aid a cost benefit exercise.
10 For lending (capital adequacy purposes)	AVMs can be applied to a portfolio of property subject to mortgage finance, to obtain an indication of how well they are performing. This can assist the lender and their accountants in determining capital adequacy ratios.

Źródło: *Automated Valuation Models Roadmap for RICS members and stakeholders, June 2021*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-avm-roadmap.pdf>, str. 8, (dostęp: 31.01.2022 r.).

### 3.5.2. Wady i zalety zautomatyzowanych modeli wyceny nieruchomości

Światowe organizacje (TEGOVA, RICS, IAAO) nie zalecają stosowania AVM. Każda z tych organizacji traktuje AVM jako pomoc dla profesjonalisty wykonującego wycenę. TEGOVA twierdzi, że „AVM mają nieodłączne ograniczenia:

- 1) mogą pracować tylko na podstawie danych liczbowych dotyczących zgłoszonych transakcji bez informacji lub wglądu w ich kontekst,
- 2) nie ma kontroli nieruchomości. Muszą opierać się na domniemanym założeniu, że nieruchomość jest w stanie zbywalnym,
- 3) ograniczony zakres istotnych danych w niektórych obszarach,
- 4) ograniczony zakres istotnych najnowszych danych dla niektórych nieruchomości,
- 5) ograniczona zdolność do odzwierciedlenia jakichkolwiek unikalnych cech nieruchomości,
- 6) jest mało prawdopodobne, aby były istotne dla nieruchomości specjalistycznych”<sup>352</sup>.

RICS w *Automated Valuation Models Roadmap for RICS members and stakeholders* określił wady i zalety wykorzystywania AVM. Poniżej w tabeli, RICS przedstawił wady i zalety AVM.

---

<sup>352</sup> *European Valuation Standards 2020*,

[https://tegoval.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93\\_TEGOVA\\_EVS\\_2020\\_digital.pdf](https://tegoval.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93_TEGOVA_EVS_2020_digital.pdf), str. 290, (dostęp: 30.01.2022 r.).

Tabela nr 2 – Wady i zalety Automatycznego Modelu Wyceny.

<i>Advantages</i>	<i>Disadvantages</i>
<i>AVMs are particularly attractive to lenders for mortgage valuations as they can be built into existing electronic valuation processing platforms, to support lower-risk lending decisions.</i>	<i>The property is not usually inspected when an AVM is used. An average condition is often used, which could well be inaccurate. The commercial AVM providers require large amounts of reliable, detailed descriptive data about properties and market transaction prices in order to model the market accurately.</i>
<i>AVMs can be useful to tease out nuances/statistical analysis that valuers may not ordinarily be able to observe in the course of their usual investigations.</i>	<i>There is little consumer transparency in AVM use. In the residential field, the complexity of the house buying process creates difficulties in informing consumers about their valuation and survey choices.</i>
<i>Saves time, money and resources, and helps manage the ever-increasing data stream, providing a level of certainty.</i>	<i>System can be subject to fraudulent activity.</i>
<i>Removes the human element, reducing the risk of fraud.</i>	<i>Lack of quantity and quality of good comparable data could lead to a valuation with a low confidence level.</i>
	<p><i>The provenance of the underlying data being used:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>how has it been collected?</i></li> <li>• <i>is it subject to any selection bias?</i></li> <li>• <i>can the data source be updated on a regular basis and will it be available over the lifetime of the service being provided?</i></li> </ul>

	<i>are previous valuations based on sales prices and/or figures provided by a qualified independent valuer?</i>
	<i>AI, machine learning and neuro linguistic programming mean increased AVM sophistication. This can lead to valuation outcomes that are not only independent of human input but are also incapable of a simple explanation of the process and functions undertaken to create a valuation.</i>

Źródło: *Automated Valuation Models Roadmap for RICS members and stakeholders, June 2021*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-avm-roadmap.pdf>, str. 10, (dostęp: 31.01.2022 r.).

RICS do wad zaliczył:

- 1) „Właściwość nie jest zwykle sprawdzana, gdy używany jest AVM. Często stosuje się średni stan, który może być niedokładny. Komercyjni dostawcy AVM wymagają dużych ilości wiarygodnych, szczegółowych danych opisowych na temat nieruchomości i rynkowych cen transakcyjnych w celu dokładnego modelowania rynku,
- 2) Przejrzystość konsumentów w korzystaniu z AVM jest niewielka. W dziedzinie mieszkalnictwa złożoność procesu zakupu domu stwarza trudności w informowaniu konsumentów o ich wycenie i wyborach ankietowych,
- 3) System może być przedmiotem nieuczciwych działań,
- 4) Brak ilości i jakości dobrych porównywalnych danych może prowadzić do wyceny o niskim poziomie ufności,
- 5) Pochodzenie wykorzystywanych danych”<sup>353</sup>.

Z kolei do zalet, RICS zaliczył:

- 1) „Usunięcie czynnika ludzkiego, co zmniejsza ryzyko oszustwa,
- 2) Oszczędność czasu,

<sup>353</sup> *Automated Valuation Models Roadmap for RICS members and stakeholders, June 2021*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-avm-roadmap.pdf>, str. 10, (dostęp: 31.01.2022 r.).

- 3) Oszczędność pieniędzy,
- 4) Pomoc w zarządzaniu stale rosnącą ilością danych, zapewniając pewien poziom pewności.
- 5) Atrakcyjność dla kredytodawców w przypadku wycen kredytów hipotecznych, ponieważ mogą być wbudowane w istniejące elektroniczne platformy przetwarzania wyceny, aby wspierać decyzje kredytowe o niższym ryzyku<sup>354</sup>.

---

<sup>354</sup> *Automated Valuation Models Roadmap for RICS members and stakeholders*, June 2021, <https://www.rics.org/globalassets/rics-avm-roadmap.pdf>, str. 10, (dostęp: 31.01.2022 r.).

## **Rozdział 4. Automatyczna wycena nieruchomości przy wykorzystaniu informacji o nieruchomościach zawartych w publicznych bazach danych**

### **4. Wprowadzenie**

Zgodnie z uchwałą nr 107/2016 Rady Ministrów z dnia 20 września 2016 r. w sprawie ustanowienia „Programu otwierania danych publicznych”, „Administracja publiczna wytwarza i gromadzi ogromne ilości danych. Mogą one stanowić fundament powstawania innowacyjnych dóbr, usług i produktów pobudzających rozwój gospodarki poprzez tworzenie nowych miejsc pracy i zachęcanie do inwestycji w przemyśle kreatywnym”<sup>355</sup>. „Proces transformacji cyfrowej społeczeństwa oraz gospodarka z udziałem algorytmów są wielkim wyzwaniem rozwojowym XXI wieku. Usługi publiczne i komercyjne oraz przemysł muszą być głęboko nasycone danymi, aby wejść w erę sztucznej inteligencji. W ciągu ostatnich lat dane stały się jednym z najważniejszych czynników produkcji. Pozyskiwanie, gromadzenie, analiza, przetwarzanie i świadome wykorzystywanie danych oraz stały rozwój algorytmów AI stają się fundamentalną kompetencją gospodarek i państw. Kompetencja ta przesądza o ich miejscu w globalnym łańcuchu dostaw i wartości dodanej związanej z przetwarzaniem danych w dziedzinach zastosowań sztucznej inteligencji”<sup>356</sup>.

W niniejszym rozdziale zostały przedstawione występujące w Rzeczypospolitej Polskiej bazy danych, które zawierają informacje o nieruchomościach. Głównym celem jest ukazanie jaką ilością informacji o nieruchomościach dysponują podmioty wykonujące zadania z zakresu administracji publicznej i czy na ich podstawie można stworzyć system do automatycznej wyceny nieruchomości. W dalszej części niniejszego rozdziału, zostaną zaprezentowane bazy danych, które zdaniem autora

---

<sup>355</sup> Uchwała nr 107/2016 Rady Ministrów z dnia 20 września 2016 r. w sprawie ustanowienia "Programu otwierania danych publicznych", <https://mc.bip.gov.pl/articles/pdf/66478> (dostęp: 17.12.2022 r.).

<sup>356</sup> Uchwała nr 196 Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2020 r. w sprawie ustanowienia "Polityki dla rozwoju sztucznej inteligencji w Polsce od roku 2020", M.P. 2021 poz.23.

zawierają informacje mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości, są to dane zawarte w:

- 1) Ewidencji Gruntów i Budynków – EGiB,
- 2) Rejestrze cen nieruchomości – RCN,
- 3) Ewidencji sieć uzbrojenia terenu – GESUT,
- 4) Państwowym rejestrze granic i jednostek podziałów terytorialnych kraju – PRG,
- 5) Krajowym rejestrze urzędowego podziału terytorialnego kraju – TERYT,
- 6) Centralnym rejestrze form ochrony przyrody – CRFOP,
- 7) Rejestrze zabytków,
- 8) Państwowy rejestrze nazw geograficznych – PRNG,
- 9) Państwowym Rejestrze Podstawowych Osnów Geodezyjnych, Grawimetrycznych i Magnetycznych – PRPOG,
- 10) Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych – EKW,
- 11) Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – MPZP.

Bazy danych o nieruchomościach – ze względu na swą charakterystykę zostały zaprezentowane niekiedy w sposób bardziej techniczny niż opisowy. Jest to celowy zabieg, ponieważ informacje przedstawione w ten sposób pozwolą w dalszej części podjąć próbę stworzenia jednej wielkiej bazy danych o nieruchomościach dla celów automatycznej wyceny.

Poniżej, w sposób graficzny, przedstawiono publiczne bazy danych zawierające informacje o nieruchomościach występujące w Rzeczypospolitej Polskiej.



## **4.1. Publiczne bazy danych zawierające informacje o nieruchomościach**

### **4.1.1. Ewidencja gruntów i budynków – ogólna charakterystyka**

Zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne<sup>357</sup> (dalej: u.p.g.i.k.)<sup>358</sup> ewidencja gruntów i budynków (kataster nieruchomości) to system informacyjny (system teleinformatyczny<sup>359</sup>) zapewniający gromadzenie, aktualizację oraz udostępnianie, w sposób jednolity dla kraju, informacji o:

---

<sup>357</sup> Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne Dz. U. 1989 Nr 30 poz. 163 z późn. zmianami.

<sup>358</sup> W tym miejscu należy wspomnieć, iż wcześniejszymi aktami prawnymi regulującymi kwestię ewidencji gruntów i budynków były:

- 1) Dekret z dnia 24 września 1947 r. o katastrze gruntowym i budynkowym (Dz.U. Nr 61 z dnia 28 września 1947 r. poz. 344) – (dalej: d.k.g.i.b.) oraz
- 2) Dekret z dnia 2 lutego 1955 r. o ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 6 z dnia 15 lutego 1955 r. poz. 32) – dalej: d.e.g.i.d.).

Zgodnie z postanowieniami art. 4. d.k.g.i.b. operat katastralny zawierał dane:

- 1) co do gruntu - położenie, granice, obszar, sposób korzystania i klasę,
- 2) co do budynków - położenie, przeznaczenie, materiał z jakiego zostały wykonane, datę wystawienia oraz szczegółowy opis,
- 3) co do osoby właściciela - nazwisko i imię, imiona rodziców oraz miejsce zamieszkania.

Zgodnie z postanowieniami d.e.g.i.d. ewidencja obejmuje:

- 1) co do gruntów:
  - a) położenie gruntów i ewentualną nazwę nieruchomości, w skład której wchodzi grunty, granice i obszar gruntu oraz rodzaj użytków,
  - b) klasę gruntów, użytkowanych rolniczo lub przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego do takiego użytkowania, a zwanych w dalszym ciągu "gruntami rolnymi",
- 2) co do budynków - położenie, przeznaczenie, materiał, z jakiego zostały wykonane, rok ukończenia budowy oraz szczegółowy opis.

<sup>359</sup> Zgodnie z art. 4 ust. 1a pkt 2 u.p.g.i.k., dla obszaru całego kraju zakłada się i prowadzi w systemie teleinformatycznym bazy danych, obejmujące zbiory danych przestrzennych infrastruktury informacji przestrzennej, dotyczące ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości).

- 1) „gruntach”<sup>360</sup>,
- 2) „budynkach”<sup>361</sup>,
- 3) „lokalach”<sup>362</sup>,

---

Zgodnie z § 80 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, Dz.U. 2001 nr 38 poz. 454 z późn. zm. – (dalej r.e.g.i.b.), modernizację ewidencji przeprowadza się w sposób planowy zapewniający:

- 1) zastąpienie rejestrów gruntów prowadzonych na papierze w technice ręcznej odpowiednimi zbiorami komputerowymi – w terminie do 31 grudnia 2001 r.,
- 2) uruchomienie informatycznego systemu umożliwiającego prowadzenie ewidencji obejmującej pełny zakres danych ewidencyjnych – w terminie do 31 grudnia 2003 r.,
- 3) utworzenie komputerowej bazy danych ewidencyjnych zawierającej dane, o których mowa w rozdziale 4 r.g.i.b., w tym mapy ewidencyjnej w postaci numerycznej: a) dla obszarów miast w terminie do dnia 31 grudnia 2014 r.; b) dla terenów wiejskich w terminie do dnia 31 grudnia 2016 r.

<sup>360</sup> Zgodnie z art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93 z późn. zm. – (dalej k.c.), „gruntem są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności”.

<sup>361</sup> Zgodnie z § 2 ust 1 pkt 4 r.e.g.i.b., mówiąc o budynku – „należy rozumieć obiekt budowlany, który jest budynkiem w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB), Dz. U. poz. 1316 oraz z 2002 r. poz. 170 z późn. zm.” – (dalej: r.p.k.o.b.). Zgodnie z treścią r.p.k.o.b., obiekty budowlane „to konstrukcje połączone z gruntem w sposób trwały, wykonane z materiałów budowlanych i elementów składowych, będące wynikiem prac budowlanych. Budynki to zadane obiekty budowlane wraz z wbudowanymi instalacjami i urządzeniami technicznymi, wykorzystywane dla potrzeb stałych. Przystosowane są do przebywania ludzi, zwierząt lub ochrony przedmiotów. Za szczególny rodzaj budynku uważa się wiatę, która stanowi pomieszczenie naziemne, nie obudowane ścianami ze wszystkich stron lub nawet w ogóle ścian pozbawione. W przypadku budynków połączonych między sobą (np. domy bliźniacze lub szeregowe), budynek jest budynkiem samodzielnym, jeśli jest oddzielony od innych jednostek ścianą przeciwpożarową od fundamentu po dach. Gdy nie ma ściany przeciwpożarowej, budynki połączone między sobą uważane są za budynki odrębne, jeśli mają własne wejścia, są wyposażone w instalacje i są oddzielnie wykorzystywane. Budynki obejmują również samodzielne podziemne obiekty budowlane przystosowane do ochrony ludzi, zwierząt lub przedmiotów (np. podziemne: schrony, szpitale, centra handlowe oraz warsztaty i garaże)”.

<sup>362</sup> Zgodnie z art. 2 pkt 8b u.p.g.i.k. w zw. art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz. U. z 2019 r. poz. 737, 1309 i 1469 z późn. zm. – (dalej u.w.l) „lokałem jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu”. Zgodnie z § 15 r.e.g.i.b., „każdy lokal stanowiący odrębną nieruchomość należy do odrębnej jednostki rejestrowej lokali”.

ich właścicielach<sup>363</sup> oraz o innych podmiotach władających lub gospodarujących tymi gruntami, budynkami lub lokalami<sup>364</sup>. Ewidencja gruntów i budynków obejmuje informacje dotyczące:

- 1) gruntów – ich położenia, granic, powierzchni, rodzajów użytków gruntowych oraz ich klas bonitacyjnych, oznaczenia ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów, jeżeli zostały założone dla nieruchomości, w skład której wchodzi grunty,
- 2) budynków – ich położenia, przeznaczenia w tym funkcji użytkowych i ogólnych danych technicznych,
- 3) lokali – ich położenia, funkcji użytkowych oraz powierzchni użytkowej,
- 4) właścicieli nieruchomości, a w przypadku:
  - a) nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego – oprócz właścicieli inne podmioty, w których władaniu lub gospodarowaniu,

---

<sup>363</sup> Zgodnie z § 2 ust. 2 pkt 1 r.e.g.i.b., „mówiąc o właścicielu, użytkowniku wieczystym, użytkowniku, władającym – należy rozumieć również odpowiednio współwłaściciela, współużytkownika wieczystego, współużytkownika, współwładającego”. Zgodnie z art. 140 k.c., „w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą”. Zgodnie z art. 232 k.c., „grunty stanowiące własność Skarbu Państwa a położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty Skarbu Państwa położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym, i osobom prawnym. W wypadkach przewidzianych w przepisach szczególnych przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być także inne grunty Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków. Jak stanowi art. 233 k.c. w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać”.

<sup>364</sup> Artykuł 2 pkt 8 u.p.g.i.k.

„Zapisy w ewidencji gruntów mają charakter wyłącznie techniczno-deklaratoryjny. Organy ewidencji rejestrują jedynie stany prawne ustalone w innym trybie przez inne organy orzekające. Nie mogą natomiast samodzielnie rozstrzygać kwestii uprawnień wnioskodawcy do gruntu, budynku czy lokalu. Poprzez żądanie wprowadzenia zmian w ewidencji nie można dochodzić ani udowadniać swoich praw właścicielskich czy uprawnień do władania nieruchomością.”, Wyrok NSA z 26.11.2010 r., I OSK 157/10, LEX nr 787147. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/520880843?cm=DOCUMENT> (dostęp: 04.12.2022 r.).

w rozumieniu przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, znajdują się te nieruchomości,

- b) gruntów, dla których ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić ich właścicieli – osoby lub inne podmioty, które władają tymi gruntami na zasadach samoistnego posiadania<sup>365</sup>.

W oparciu o art. 26 ust. 2 u.p.g.i.k., Minister Rozwoju Regionalnego i Budownictwa wydał w dniu 29 marca 2001 r. rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków (dalej r.e.g.i.b.)<sup>366</sup>, określając sposób zakładania i prowadzenia ewidencji gruntów i budynków oraz szczegółowy zakres informacji objętych tą ewidencją, sposób i terminy sporządzania powiatowych, wojewódzkich i krajowych zestawień zbiorczych danych objętych tą ewidencją, a także rodzaje budynków i lokali, które nie będą wykazywane w ewidencji, oraz zakres informacji objętych rejestrem cen nieruchomości, zapewniając informację o gruntach, budynkach, lokalach, ich właścicielach oraz o innych osobach fizycznych lub prawnych, władających tym gruntami, budynkami i lokalami, a także szczegółowe zasady wymiany danych ewidencyjnych.

Zgodnie z § 22 r.e.g.i.b., na podstawie bazy danych ewidencyjnych za pomocą systemu teleinformatycznego tworzy się podstawowe raporty obrazujące dane ewidencyjne, są to:

- 1) „rejestr gruntów”<sup>367</sup>,

---

<sup>365</sup> Artykuł 20 u.p.g.i.k.

<sup>366</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, Dz.U. 2001 nr 38 poz. 454. z późn. zm. W dniu 31 lipca 2021 weszło w życie rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, Dz.U. 2021 poz. 1390 (dalej r.e.g.i.b.2021.). Zgodnie z postanowieniami § 44 ust. 1 r.e.g.i.b.2021., organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków do dnia 31 grudnia 2023 r. jest zobowiązany do dostosowania obecnie prowadzonej bazy danych ewidencji gruntów i budynków do przepisów nowego, aktualnie obowiązującego rozporządzenia.

<sup>367</sup>Zgodnie z § 23 r.e.g.i.b., „rejestr gruntów jest raportem sporządzonym na podstawie danych ewidencyjnych wymienionych w § 60 ust. 1 pkt 1, 3–11 oraz ust. 2 r.e.g.i.b., dotyczących wszystkich działek ewidencyjnych w granicach obrębu, zestawionych według przynależności tych działek do poszczególnych jednostek rejestrowych gruntów. Rejestr gruntów zawiera ponadto informacje określające:

- 2) „rejestr budynków”<sup>368</sup>,
- 3) „rejestr lokali”<sup>369</sup>,

- 
- 1) właścicieli gruntów oraz ich udziały w prawie własności,
  - 2) władających na zasadach samoistnego posiadania gruntami o nieustalonym właścicielu,
  - 3) użytkowników wieczystych, użytkowników, zarządców oraz trwałych zarządców gruntów Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego oraz ich udziały odpowiednio w użytkowaniu wieczystym, użytkowaniu, zarządzie lub trwałym zarządzie,
  - 4) organy, które gospodarują zasobem nieruchomości Skarbu Państwa albo gminnym, powiatowym lub wojewódzkim zasobem nieruchomości, oraz ich udziały w tym gospodarowaniu,
  - 5) osoby prawne, które wykonują prawo własności i inne prawa rzeczowe do gruntów Skarbu Państwa, oraz ich udziały w tych uprawnieniach,
  - 6) nazwy spółek wspólnot gruntowych, składy zarządów tych spółek oraz osoby uprawnione do korzystania ze wspólnot gruntowych i przysługujące im udziały w tych wspólnotach,
  - 7) dzierżawców gruntów oraz ich udziały w dzierżawie”.

Jak stwierdził NSA w wyroku z 19 października 2011 r., I OSK 1764/10, „Rejestr ewidencji gruntów ma być wyłącznie odzwierciedleniem aktualnego stanu prawnego dotyczącego danej nieruchomości, zawiera jedynie dane wynikające z tytułu własności, ma charakter deklaratoryjny, a nie konstytutywny, co oznacza, że nie kształtuje nowego stanu prawnego nieruchomości, a jedynie potwierdza stan prawny nieruchomości zaistniały wcześniej.”, Wyrok NSA z 19.10.2011 r., I OSK 1764/10, LEX nr 1131488. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/521225184?cm=DOCUMENT> (dostęp: 04.12.2022 r.). Takie samo stanowisko wyraził NSA w wyroku z dnia 4 stycznia 2011 r., I OSK 389/10, NSA uznał, że „Ewidencja gruntów jest tylko zbiorem informacji, a rejestr ewidencji gruntów jest wyłącznie odzwierciedleniem danych wynikających z przedłożonych organowi dokumentów i stąd też ma on charakter deklaratoryjny, a nie konstytutywny.”, Wyrok NSA z 4.01.2011 r., I OSK 389/10, LEX nr 745227. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/520838923?cm=DOCUMENT> (dostęp: 04.12.2022 r.).

<sup>368</sup>Zgodnie z § 24 r.e.g.i.b., „rejestr budynków jest raportem sporządzonym na podstawie danych ewidencyjnych wymienionych w § 63 ust. 1 pkt 1, 2, 4–26 i § 64, r.e.g.i.b., dotyczących budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, zestawionych według przynależności tych budynków do poszczególnych jednostek rejestrowych budynków. Rejestr budynków zawiera ponadto:

- 1) informacje określające: a) właścicieli budynków oraz ich udziały w prawie własności; trwałych zarządców budynków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oraz ich udziały w trwałym zarządzie,
- 2) oznaczenia jednostek rejestrowych gruntów związanych z poszczególnymi budynkami”.

<sup>369</sup>Zgodnie z § 24 r.e.g.i.b., „rejestr lokali jest raportem sporządzonym na podstawie danych ewidencyjnych, wymienionych w § 70 ust. 1 i 2 r.e.g.i.b., dotyczących lokali stanowiących odrębne nieruchomości, zgrupowanych według ich przynależności do poszczególnych jednostek rejestrowych lokali. Rejestr lokali zawiera ponadto:

- 4) „kartotekę budynków”<sup>370</sup>,
- 5) „kartotekę lokali”<sup>371</sup>,
- 6) „mapę ewidencyjną”<sup>372</sup>.

W oparciu o bazy danych ewidencyjnych tworzy się także raporty pomocnicze, takie jak:

- 1) „zestawienie gruntów”<sup>373</sup>,

- 
- 1) dane określające: a) właścicieli lokali oraz ich udziały w prawie własności; b) trwałych zarządców lokali Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oraz ich udziały w trwałym zarządzie,
  - 2) udziały właścicieli lokali w nieruchomościach wspólnych związanych z lokalami,
  - 3) identyfikatory działek ewidencyjnych, które wchodzi w skład nieruchomości wspólnych związanych z lokalami,
  - 4) identyfikatory budynków, których części wspólne wchodzi w skład nieruchomości wspólnych związanych z lokalami”.

<sup>370</sup> Zgodnie z § 26 r.e.g.i.b., „kartoteka budynków jest raportem zawierającym informacje opisowe o budynkach, wymienione w § 63 ust. 1 pkt 1, 2, 4–26 r.e.g.i.b., informacje o budynkach zawarte w kartotece budynków są segregowane w pozycjach kartoteki budynków odpowiadających jednostkom rejestrowym gruntów, na których położone są te budynki”.

<sup>371</sup> Zgodnie z § 27 r.e.g.i.b., „kartoteka lokali jest raportem zawierającym informacje o lokalach wymienione w § 70 ust. 1 r.e.g.i.b., informacje o lokalach zawarte w kartotece lokali są segregowane w pozycjach kartoteki lokali odpowiadających poszczególnym budynkom.

<sup>372</sup> Zgodnie z § 28 r.e.g.i.b., treść mapy ewidencyjnej stanowią następujące elementy:

- 1) granice: państwa, jednostek zasadniczego trójstopniowego podziału terytorialnego państwa, jednostek ewidencyjnych, obrębów, działek ewidencyjnych,
- 2) oznaczenia punktów granicznych, z wyróżnieniem punktów, których położenie określone zostało w odpowiednim trybie i z wymaganą dokładnością, a spośród nich – punktów trwale stabilizowanych w terenie,
- 3) kontury użytków gruntowych i ich oznaczenia,
- 4) kontury klas bonitacyjnych, ustalone w wyniku gleboznawczej klasyfikacji gruntów,
- 5) kontury budynków i bloki budynków,
- 6) numery działek ewidencyjnych,
- 7) dane opisowo-informacyjne”.

<sup>373</sup> Zgodnie z § 30 r.e.g.i.b., „zestawienie gruntów jest spisem danych o ogólnej powierzchni i wartości gruntów wchodzących w skład poszczególnych jednostek rejestrowych z podziałem na użytki gruntowe i klasy bonitacyjne. Zestawienie gruntów sporządza się dla obrębu lub jednostki ewidencyjnej”.

- 2) „wykaz gruntów”<sup>374</sup>,
- 3) „wykaz budynków”<sup>375</sup>,
- 4) „wykaz lokali”<sup>376</sup>,
- 5) „wykaz działek ewidencyjnych”<sup>377</sup>,
- 6) wykazy:
  - a) podmiotów ewidencyjnych,
  - b) osób, jednostek organizacyjnych i organów, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 1,<sup>378</sup>
  - c) dzierżawców gruntów.

---

<sup>374</sup>Zgodnie z § 31 ust. 1 r.e.g.i.b., „wykaz gruntów jest spisem danych o ogólnej powierzchni i wartości gruntów położonych w granicach jednostki ewidencyjnej, zestawionych według ich przynależności do poszczególnych grup i podgrup rejestrowych z jednoczesnym podziałem na użytki gruntowe”.

<sup>375</sup>Zgodnie z § 31 ust. 2 r.e.g.i.b., „wykaz budynków jest spisem danych o liczbie i wartości budynków wybudowanych na gruntach położonych w granicach jednostki ewidencyjnej, zestawionych według przynależności budynków do poszczególnych grup i podgrup rejestrowych, z jednoczesnym podziałem na rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, zwanej dalej „KŚT”, wprowadzonej przepisami wydanymi na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej, Dz.U. 1995 nr 88 poz. 439 – (dalej u.stat.p.), oraz z wyróżnieniem budynków, które stanowią części składowe gruntów, oraz budynków, które stanowią odrębne od gruntu nieruchomości”.

<sup>376</sup> Zgodnie z § 31 ust. 3 r.e.g.i.b., „wykaz lokali jest spisem danych o liczbie i wartości lokali, stanowiących odrębne nieruchomości, znajdujących się w granicach jednostki ewidencyjnej, zestawionych według przynależności lokali do poszczególnych grup i podgrup rejestrowych z jednoczesnym podziałem na lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, zwane dalej „lokalami niemieszkalnymi”.”

<sup>377</sup> Zgodnie z § 32 ust. 1 r.e.g.i.b., „wykaz działek ewidencyjnych jest spisem działek ewidencyjnych położonych w granicach jednego obrębu, zawierającym numery tych działek w kolejności wzrastającej oraz numery jednostek rejestrowych gruntów, do których działki ewidencyjne zostały przyporządkowane”.

<sup>378</sup> Zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 r.e.g.i.b., „w ewidencji wykazuje się także dane dotyczące:

- 1) użytkowników wieczystych gruntów,
- 2) jednostek organizacyjnych sprawujących zarząd lub trwały zarząd nieruchomościami,
- 3) państwowych osób prawnych, którym Skarb Państwa powierzył w stosunku do jego nieruchomości wykonywanie prawa własności lub innych praw rzeczowych,
- 4) organów administracji publicznej, które gospodarują nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz gminnych, powiatowych i wojewódzkich zasobów nieruchomości,
- 5) użytkowników gruntów państwowych i samorządowych”.

Zgodnie z § 4 r.e.g.i.b., ewidencja obejmuje całe terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, z wyjątkiem morza terytorialnego. Dla celów ewidencji, terytorium kraju zostało podzielone na:

- 1) „jednostki ewidencyjne”<sup>379</sup>,
- 2) „obręby ewidencyjne”<sup>380</sup> oraz
- 3) „działki ewidencyjne”<sup>381</sup>.

---

<sup>379</sup> Zgodnie z § 6 r.e.g.i.b., „jednostkę ewidencyjną stanowi obszar gruntów położonych w granicach administracyjnych gminy, a w przypadku gdy w skład gminy wchodzi miejscowość o statusie miasta – również w granicach administracyjnych miasta. W miastach, w których utworzone zostały dzielnice, jako jednostki pomocnicze gminy, jednostką ewidencyjną może być obszar dzielnicy lub kilku sąsiadujących ze sobą dzielnic. Jednostkę ewidencyjną określa nazwa własna oraz identyfikator krajowego rejestru urzędowego podziału terytorialnego kraju, prowadzonego na podstawie przepisów o statystyce publicznej”.

<sup>380</sup> Zgodnie z § 7 r.e.g.i.b., „jednostka ewidencyjna dzieli się na obręby ewidencyjne. Przy ustalaniu granic obrębów uwzględnia się przebieg ich granic ustalony na podstawie przepisów obowiązujących przed wejściem w życie rozporządzenia oraz przebieg granic innych jednostek podziału terytorialnego państwa, w szczególności rejonów statystycznych, obwodów spisowych, sołectw, dzielnic i osiedli, ustalony na podstawie przepisów odrębnych”.

Na obszarach wiejskich obręb powinien obejmować obszar wsi oraz przyległe do tej jednostki osadniczej i z nią związane obiekty fizjograficzne. W szczególnych przypadkach odrębnym obrębem może być część obszaru wsi w granicach sołectwa lub obszar wyodrębnionej organizacyjnie części Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe.

Na obszarach miast obręb może obejmować całe miasto lub jego wydzieloną część, w szczególności w granicach dzielnicy, osiedla, zespołu urbanistycznego lub obiektu fizjograficznego.

Na odcinkach wybrzeża morskiego granice obrębów powinny być zgodne z linią podstawową morza terytorialnego.

Teren zamknięty, może stanowić odrębny obręb ewidencyjny zastrzeżony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa.

Obręb w jednostce ewidencyjnej jest określony przez jego nazwę i numer lub wyłącznie przez numer.

Granice obrębu wyznacza zbiór punktów granicznych, położonych na tej granicy i należących do przyległych do niej działek ewidencyjnych.

Granica obrębu przyległego do granicy państwa pokrywa się na odcinku przylegania z granicą państwa.

Zgodnie z § 8 podziału na obręby i określenia ich granic dokonuje starosta, po zasięgnięciu opinii właściwego miejscowo organu do spraw zagospodarowania przestrzennego oraz właściwej miejscowo jednostki statystyki publicznej.

<sup>381</sup> Zgodnie z § 9 ust. 1 r.e.g.i.b., „działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych”.

W ewidencji gruntów i budynków znajdują się również dane dotyczące właścicieli nieruchomości oraz przysługujących im wielkości udziałów w prawie własności, a także daty określające nabycie oraz utratę tego prawa. Normy prawne zawarte w § 17 r.e.g.i.b., wprowadziły grupy rejestrowe właścicieli nieruchomości, są to:

- 1) grupa 1 – Skarb Państwa, jeżeli nie występuje w zbiegu z użytkownikami wieczystymi,
- 2) grupa 2 – Skarb Państwa, jeżeli występuje w zbiegu z użytkownikami wieczystymi,
- 3) grupa 3 – jednoosobowe spółki Skarbu Państwa, przedsiębiorstwa państwowe i inne państwowe „osoby prawne”<sup>382</sup>,

---

<sup>382</sup> Zgodnie z art. 33 k.c., „osobami prawnymi są Skarb Państwa i jednostki organizacyjne, którym przepisy szczególne przyznają osobowość prawną. Art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c., do jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych”. Zgodnie z art. 3 ust. 1, ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym, Dz.U. 2016 poz. 2259 z późn. zm. – (dalej z.z.m.p.), „państwową osobą prawną jest:

- 1) jednostka organizacyjna posiadająca osobowość prawną, utworzona w drodze ustawy lub na podstawie ustawy lub w wykonaniu ustawy przez organ administracji rządowej, w celu realizacji zadań publicznych, w której: a) przewidziane w regulujących ustrój tej osoby prawnej przepisach ustawy prawo nadawania i zmiany statutu przysługuje organowi administracji rządowej albo przepisy te przewidują, że prawo do udziału w organie stanowiącym osoby prawnej, w tym uprawnionym do zmiany statutu, przysługuje w całości Skarbowi Państwa; b) przewidziane w regulujących ustrój tej osoby prawnej przepisach ustawy prawo do nadwyżki między przychodami a kosztami tej osoby prawnej, jeżeli podlegają dysponowaniu, przysługują w całości Skarbowi Państwa, chyba że przepisy te przewidują inny niż prawo do nadwyżki sposób dysponowania nią; c) w razie rozwiązania albo innej utraty bytu prawnego przez tę osobę prawną, prawa do jej majątku, w tym prawo do dysponowania tym majątkiem, przysługują wyłącznie Skarbowi Państwa,
- 2) agencja wykonawcza, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869, z późn. zm.), w szczególności: a) Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa; b) Polska Agencja Kosmiczna; c) Agencja Mienia Wojskowego; d) Agencja Rezerw Materiałowych; e) Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości; f) Narodowe Centrum Nauki; g) Narodowe Centrum Badań i Rozwoju; h) Centralny Ośrodek Badania Odmian Roślin Uprawnych; i) Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa,
- 3) instytucja gospodarki budżetowej, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych,
- 4) państwowy fundusz celowy posiadający osobowość prawną,

- 
- 5) Państwowa Instytucja Kultury,
  - 6) Polski Instytut Sztuki Filmowej,
  - 7) Narodowy Instytut Fryderyka Chopina,
  - 8) Zakład Narodowy imienia Ossolińskich,
  - 9) Polska Akademia Nauk i jej jednostki naukowe posiadające osobowość prawną,
  - 10) uczelnia publiczna utworzona przez państwo reprezentowane przez właściwy organ władzy lub administracji rządowej,
  - 11) instytut badawczy w rozumieniu ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 r. o instytutach badawczych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1350 i 2227 oraz z 2020 r. poz. 284),
  - 12) Instytut Współpracy Polsko-Węgierskiej im. Wacława Felczaka;
  - 13) Polski Instytut Ekonomiczny,
  - 14) Instytut Europy Środkowej,
  - 15) Międzynarodowy Instytut Biologii Molekularnej i Komórkowej w Warszawie,
  - 16) federacje podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2020 r. poz. 85 i 374),
  - 17) samodzielny publiczny zakład opieki zdrowotnej, dla którego podmiotem tworzącym jest Skarb Państwa reprezentowany przez ministra, centralny organ administracji rządowej albo wojewodę, uczelnia publiczna, o której mowa w pkt 10, albo Centrum Medyczne Kształcenia Podyplomowego,
  - 18) Park narodowy,
  - 19) przedsiębiorstwo państwowe,
  - 20) Bank Państwowy,
  - 21) Agencja Oceny Technologii Medycznych i Taryfikacji,
  - 22) Agencja Badań Medycznych,
  - 23) Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
  - 24) Polska Organizacja Turystyczna,
  - 25) Urząd Dozoru Technicznego,
  - 26) Transportowy Dozór Techniczny,
  - 27) Polskie Centrum Akredytacji,
  - 28) Polska Agencja Żeglugi Powietrznej,
  - 29) Zakład Ubezpieczeń Społecznych,
  - 30) Narodowy Fundusz Zdrowia,
  - 31) Rzecznik Finansowy.
  - 32) Urząd Komisji Nadzoru Finansowego,
  - 33) Polski Klub Wyścigów Konnych,
  - 34) Centrum Polsko-Rosyjskiego Dialogu i Porozumienia,
  - 35) Centrum Doradztwa Rolniczego oraz wojewódzkie ośrodki doradztwa rolniczego,
  - 36) Polski Instytut Spraw Międzynarodowych,

- 4) grupa 4 – gminy<sup>383</sup> i związki międzygminne<sup>384</sup>, jeżeli nie występują w zbiegu z użytkownikami wieczystymi,
- 5) grupa 5 – gminy i związki międzygminne, jeżeli występują w zbiegu z użytkownikami wieczystymi<sup>385</sup>,
- 6) grupa 6 – jednoosobowe spółki jednostek samorządu terytorialnego i inne osoby prawne, których organami założycielskimi są organy samorządu terytorialnego<sup>386</sup>,
- 7) grupa 7 – osoby fizyczne<sup>387</sup>.

---

37) Centrum Medyczne Kształcenia Podyplomowego,

38) Fundacja Platforma Przemysłu Przyszłości,

39) Polska Agencja Nadzoru Audytowego”.

Zgodnie z art.3 ust.3 „Państwową osobą prawną jest także:

1) jednostka organizacyjna niespełniająca przesłanek, o których mowa w ust. 1 pkt 1, jeżeli ustawa tak stanowi,

2) spółka, której akcjonariuszami są wyłącznie Skarb Państwa lub inne państwowe osoby prawne”.

<sup>383</sup> Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, Dz.U. 1990 nr 16 poz. 95 z późn. zm. – (dalej u.s.g.), „gmina posiada osobowość prawną”.

Zgodnie z § 73 pkt 3 r.e.g.i.b., „danymi ewidencyjnymi dla jednostek samorządu terytorialnego są: nazwa jednostki lub związku oraz siedziba ich organów”.

<sup>384</sup> Zgodnie z art. 65 ust. 2 u.s.g., „związki międzygminne posiadają osobowość prawną”.

<sup>385</sup> Zgodnie z § 18. ust. 4 r.e.g.i.b., „użytkowników wieczystych gruntów należących do podmiotów ewidencyjnych zaliczonych do 5 grupy rejestrowej dzieli się na następujące podgrupy: 1) podgrupa 5.1 – osoby fizyczne; 2) podgrupa 5.2 – gminne osoby prawne, 3) podgrupa 5.3 – spółdzielnie mieszkaniowe”.

<sup>386</sup> Zgodnie z § 18. ust. 5 r.e.g.i.b., „podmioty ewidencyjne zaliczone do 6 grupy rejestrowej dzieli się na następujące podgrupy: 1) podgrupa 6.1 – jednoosobowe spółki gmin i inne gminne osoby prawne; 2) podgrupa 6.2 – jednoosobowe spółki powiatów i inne powiatowe osoby prawne; podgrupa 6.3 – jednoosobowe spółki województw i inne wojewódzkie osoby prawne”.

<sup>387</sup> Zgodnie z § 18. ust. 6 r.e.g.i.b., „podmioty ewidencyjne zaliczone do 7 grupy rejestrowej dzieli się na następujące podgrupy: 1) podgrupa 7.1 – osoby fizyczne – właściciele i władający gruntami wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych; 2) podgrupa 7.2 – osoby fizyczne – właściciele i władający gruntami niewchodzącymi w skład gospodarstw rolnych”. Zgodnie z § 73 pkt 1 r.e.g.i.b., „danymi ewidencyjnymi dla osób fizycznych są: 1) nazwisko i imiona oraz imiona rodziców; 2) adres miejsca pobytu stałego; 3) informacja, czy osoba fizyczna jest cudzoziemcem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278); 4) numer PESEL, jeżeli jest znany; 5) informacja, że osoba nie żyje, jeżeli wynika to z dokumentu doręczonego organowi”.

- 8) grupa 8 – spółdzielnie<sup>388</sup>,
- 9) grupa 9 – kościoły i związki wyznaniowe<sup>389</sup>,
- 10) grupa 10 – wspólnoty gruntowe,
- 11) grupa 11 – powiaty<sup>390</sup> i związki powiatów<sup>391</sup>, jeżeli nie występują w zbiegu z użytkownikami wieczystymi,<sup>392</sup>

---

<sup>388</sup> Zgodnie z art. 11 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, Dz.U. 1982 nr 30 poz. 210 z późn. zm. – (dalej u.p.s.), „spółdzielnia posiada osobowość prawną, którą nabywa z chwilą wpisania jej do Krajowego Rejestru Sądowego”. W Polsce wyróżniamy kilka rodzajów spółdzielni: 1) Rolnicze spółdzielnie produkcyjne – art. 138 u.p.s., przedmiotem działalności rolniczej spółdzielni produkcyjnej jest prowadzenie wspólnego gospodarstwa rolnego oraz działalności na rzecz indywidualnych gospodarstw rolnych członków; 2) Spółdzielnie kółek rolniczych (usług rolniczych) – art. 180. § 1 u.p.s., przedmiotem gospodarczej działalności spółdzielni kółek rolniczych (usług rolniczych) jest świadczenie usług dla rolnictwa i innych rodzajów usług wynikających z potrzeb środowiska wiejskiego; 3) Spółdzielnie pracy – art. 181 u.p.s., przedmiotem gospodarczej działalności spółdzielni pracy jest prowadzenie wspólnego przedsiębiorstwa w oparciu o osobistą pracę członków; 4) Spółdzielnie mieszkaniowe – zobacz ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27 (dalej u.s.m.); 5) Spółdzielnie mleczarskie; 6) Spółdzielnie ogrodniczo-pszczelarski; 7) Spółdzielnie socjalne - ustawę z dnia 27 kwietnia 2006 r. o spółdzielniach socjalnych, Dz.U. 2006 nr 94 poz. 651 (dalej u.s.s.). Zgodnie z § 18. ust. 7 r.e.g.i.b., „podmioty ewidencyjne zaliczone do 8 grupy rejestrowej dzieli się na następujące podgrupy: 1) podgrupa 8.1 – rolnicze spółdzielnie produkcyjne; 2) podgrupa 8.2 – spółdzielnie mieszkaniowe”.

<sup>389</sup> Zgodnie art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o gwarancjach wolności sumienia i wyznania, Dz.U. 1989 nr 29 poz. 155 z późn. zm. – (dalej u.g.w.s.w), korzystając z wolności sumienia i wyznania obywatele mogą w szczególności tworzyć wspólnoty religijne, zwane dalej „kościołami i innymi związkami wyznaniowymi”, zakładane w celu wyznawania i szerzenia wiary religijnej, posiadające własny ustrój, doktrynę i obrzędy kultowe. Zgodnie art. 30 u.g.w.s.w, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji prowadzi rejestr kościołów i innych związków wyznaniowych. W oparciu o rejestr opublikowany w dniu 21 stycznia 2021 przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji roku w Polsce istnieją 168 kościołów lub innych związków wyznaniowych.

<sup>390</sup> Zgodnie z art. 2 ust 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym, Dz.U. 1998 nr 91 poz. 578 (dalej u.s.p), „powiat ma osobowość prawną”.

<sup>391</sup> Zgodnie z art. 66 ust. 2., u.s.p, „związki powiatów mają osobowość prawną.

Zgodnie z § 73 pkt 3 r.e.g.i.b., danymi ewidencyjnymi dla jednostek samorządu terytorialnego są: nazwa jednostki lub związku oraz siedziba ich organów”.

<sup>392</sup> Zgodnie z § 18. ust. 10 r.e.g.i.b., „osoby, organy i jednostki organizacyjne, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 1 r.e.g.i.b., posiadające prawa do nieruchomości należących do podmiotów ewidencyjnych zaliczonych do 13 grupy rejestrowej dzieli się na następujące podgrupy: 1) podgrupa 13.1 – organy województw gospodarujące wojewódzkimi zasobami nieruchomości, z wyłączeniem gruntów tego zasobu zaliczonych

- 12) grupa 12 – powiaty i związki powiatów, jeżeli występują w zbiegu z użytkownikami wieczystymi<sup>393</sup>,  
grupa 13 – województwa<sup>394</sup>, jeżeli nie występują w zbiegu z użytkownikami wieczystymi,
- 13) grupa 14 – województwa, jeżeli występują w zbiegu z użytkownikami wieczystymi<sup>395</sup>,
- 14) grupa 15 – spółki prawa handlowego i inne podmioty ewidencyjne<sup>396</sup>.

„Starosta”<sup>397</sup> wchodzący w skład „Służby Geodezyjnej i Kartograficznej”<sup>398</sup> jako organ administracji geodezyjnej i kartograficznej prowadzi „powiatowy zasób geodezyjny

---

do podgrup 13.2 i 13.3; 2) podgrupa 13.2 – jednostki organizacyjne województw; 3) podgrupa 13.3 – organy i jednostki organizacyjne, które wykonują zadania zarządców dróg wojewódzkich”.

<sup>393</sup> Zgodnie z § 18. ust. 9 r.e.g.i.b., „użytkowników wieczystych gruntów należących do podmiotów ewidencyjnych zaliczonych do 12 grupy rejestrowej dzieli się na następujące podgrupy: 1) podgrupa 12.1 – osoby fizyczne; 2) podgrupa 12.2 – powiatowe osoby prawne; 3) podgrupa 12.3 – spółdzielnie mieszkaniowe”.

<sup>394</sup> Zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa Dz.U. 1998 nr 91 poz. 576 (dalej u.s.w.), „województwo ma osobowość prawną”.

Zgodnie z § 73 pkt 3 r.e.g.i.b., „danymi ewidencyjnymi dla jednostek samorządu terytorialnego są: nazwa jednostki lub związku oraz siedziba ich organów”.

<sup>395</sup> Zgodnie z § 18. ust. 11 r.e.g.i.b., „użytkowników wieczystych gruntów należących do podmiotów ewidencyjnych zaliczonych do 14 grupy rejestrowej dzieli się na następujące podgrupy: 1) podgrupa 14.1 – osoby fizyczne; 2) podgrupa 14.2 – wojewódzkie osoby prawne; 3) podgrupa 14.3 – spółdzielnie mieszkaniowe”.

<sup>396</sup> Zgodnie z § 18. ust. 12 r.e.g.i.b., „podmioty ewidencyjne zaliczone do 15 grupy rejestrowej dzieli się na następujące podgrupy: 1) podgrupa 15.1 – spółki handlowe; 2) podgrupa 15.2 – partie polityczne i stowarzyszenia; 3) podgrupa 15.3 – inne osoby, niewymienione w pkt 1 i 2”.

<sup>397</sup> Zgodnie z § 2 ust 2 pkt 2 r.e.g.i.b., „mówiąc o staroście – należy rozumieć również prezydenta miasta na prawach powiatu”.

<sup>398</sup> Zgodnie z art. 6a. ust. 1. u.p.g.i.k., „Służbę Geodezyjną i Kartograficzną stanowią:

- 1) organy nadzoru geodezyjnego i kartograficznego: a) Główny Geodeta Kraju; b) wojewoda wykonujący zadania przy pomocy wojewódzkiego inspektora nadzoru geodezyjnego i kartograficznego jako kierownika inspekcji geodezyjnej i kartograficznej, wchodzącej w skład zespolonej administracji rządowej w województwie,
- 2) organy administracji geodezyjnej i kartograficznej: a) marszałek województwa wykonujący zadania przy pomocy geodety województwa wchodzącego w skład urzędu marszałkowskiego; b)

i kartograficzny<sup>399</sup> w szczególności na obszarze powiatu prowadzi ewidencję gruntów i budynków<sup>400</sup>.

Istotnym z punktu niniejszego opracowania jest to, że dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków są na bieżąco aktualizowane. Starosta niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania dokumentów<sup>401</sup>, wpisuje dane z nich wynikające

---

starosta wykonujący zadania przy pomocy geodety powiatowego wchodzącego w skład starostwa powiatowego”.

Zgodnie z art. 7 ust. 1., „do zadań Służby Geodezyjnej i Kartograficznej należy w szczególności: 1) realizacja polityki państwa w zakresie geodezji i kartografii; 2) organizowanie i finansowanie prac geodezyjnych i kartograficznych; 3) prowadzenie państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w tym jego tworzenie, ewidencjonowanie i utrzymywanie oraz aktualizacja i udostępnianie danych; 4) kontrolowanie urzędów, instytucji publicznych i przedsiębiorców w zakresie przestrzegania przepisów dotyczących geodezji i kartografii; 5) prowadzenie państwowego rejestru granic oraz powierzchni jednostek podziału terytorialnego kraju; 6) sporządzanie map topograficznych i tematycznych kraju oraz mapy zasadniczej; 7) nadawanie, do czasu utworzenia odpowiednich samorządów zawodowych, uprawnień zawodowych w dziedzinie geodezji i kartografii, prowadzenie rejestru osób uprawnionych oraz współpraca z tymi samorządami zawodowymi; 8) współpraca z wyspecjalizowanymi w dziedzinie geodezji i kartografii organizacjami krajowymi, międzynarodowymi i regionalnymi oraz organami i urzędami innych krajów; 9) inicjowanie prac naukowych i badawczo-rozwojowych w zakresie standardów organizacyjno-technicznych oraz zastosowania metod informatycznych, fotogrametrycznych i satelitarnych w dziedzinie geodezji i kartografii oraz w krajowym systemie informacji o terenie; 10) prowadzenie spraw związanych z ochroną informacji niejawnych w działalności geodezyjnej i kartograficznej; 11) przygotowanie organizacyjno-techniczne i wdrożenie katastru”.

<sup>399</sup> Zgodnie z art. 2 pkt 10c u.p.g.i.k., „powiatowym zasobem geodezyjnym i kartograficznym jest powiatowa część państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzoną przez starostów i prezydentów miast na prawach powiatu przy pomocy geodetów powiatowych”.

<sup>400</sup> Artykuł 4 ust. 1a pkt 2 w zw. z art. 7d pkt 1 u.p.g.i.k.

<sup>401</sup> Zgodnie z art. 23 u.p.g.i.k. określone podmioty przekazują staroście dokumenty zawierające informacje o zmianach w sytuacji prawnofizycznej nieruchomości. W szczególności:

- 1) Sądy przekazują właściwemu staroście: a) odpisy prawomocnych orzeczeń sądu, a w przypadkach dotyczących europejskiego poświadczenia spadkowego – odpisy orzeczeń sądu, w sprawach o: własność nieruchomości lub jej części, w szczególności dotyczących: stwierdzenia nabycia prawa własności do nieruchomości przez zasiedzenie; nabycia praw do spadku; działu spadku; zniesienia współwłasności; podziału majątku wspólnego; potwierdzenia nabycia prawa własności w wyniku uwłaszczenia; wydanie nieruchomości lub jej części; rozgraniczenie nieruchomości; b) zawiadomienia o nowych wpisach w działach I i II księgi wieczystej.

do odpowiednich rejestrów<sup>402</sup>. Z kolei podmioty przekazujące dane są zobowiązane do przekazania dokumentów w terminie 14 dni od dnia, w którym te dokumenty wywołują skutki prawne<sup>403</sup>. Cała procedura aktualizacji danych w EGiB nie powinna zatem zająć więcej niż 44 dni.

- 
- 2) Notariusze przekazują właściwemu staroście: a) odpisy aktów notarialnych, które w swojej treści zawierają przeniesienie, zmianę, zrzeczenie się albo ustanowienie praw do nieruchomości, które podlegają ujawnieniu w ewidencji gruntów i budynków, bądź obejmują czynności przenoszące własność nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej; b) odpisy aktów poświadczenia dziedziczenia oraz odpisy europejskich poświadczeń spadkowych.
  - 3) Organy administracji publicznej przekazują właściwemu staroście: a) odpisy ostatecznych decyzji administracyjnych, wraz z załącznikami oraz innymi dokumentami stanowiącymi integralną ich część, w sprawie o: nabyciu, zmianie lub utracie prawa własności do nieruchomości, a w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego także o nabyciu, zmianie lub utracie prawa użytkowania wieczystego, trwałego zarządu lub innej formy władania tą nieruchomością, podziale nieruchomości, scaleniu i podziale nieruchomości, scaleniu gruntów, wymianie gruntów, rozgraniczeniu nieruchomości, zatwierdzeniu gleboznawczej klasyfikacji gruntu, ustaleniu linii brzegu, pozwoleniu na użytkowanie budynku, drogi lub linii kolejowej, rozbiórce budynku, zmianie sposobu użytkowania gruntu; b) odpisy zgłoszeń dotyczących zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części, o których mowa w art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do których właściwy organ nie wniósł sprzeciwu; c) zawiadomienia o zmianach danych, zawartych w zbiorze danych osobowych Powszechnego Elektronicznego Systemu Ewidencji Ludności (PESEL) w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności i dowodach osobistych, dotyczących osób fizycznych ujawnianych w ewidencji gruntów i budynków jako właściciele lub władający nieruchomościami.

<sup>402</sup> Jak stwierdził NSA w wyroku z 15 maja 2014 r., I OSK 2566/12, „Dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków mają charakter informacyjny, a sam rejestr ewidencji gruntów jest wyłącznie odzwierciedleniem aktualnego stanu prawnego dotyczącego danej nieruchomości. Ma on charakter deklaratoryjny, a nie konstytutywny, co oznacza, że nie tworzy nowego stanu prawnego nieruchomości, a jedynie potwierdza stan faktyczny.”, Wyrok NSA z 15.05.2014 r., I OSK 2566/12, LEX nr 1586061. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/521679757?cm=DOCUMENT> (dostęp: 04.12.2022 r.). W tym miejscu należy podkreślić, że „Organy prowadzące ewidencje nie mogą samodzielnie w oparciu o przepisy kodeksu postępowania administracyjnego ustalać i rozstrzygać, komu przysługuje prawo własności do określonej działki ewidencyjnej, a w konsekwencji nie mogą wprowadzić w ewidencji gruntów zmiany osoby właściciela w oparciu o własne ustalenia”, Wyrok NSA z 12.07.2016 r., I OSK 2403/14, LEX nr 2118089. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/522211785?cm=DOCUMENT> (dostęp: 04.12.2022 r.).

<sup>403</sup> Artykuł 23 u.p.g.i.k.

W dniu 31 lipca 2021 weszło w życie rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (dalej: r.e.g.i.b.2021.)<sup>404</sup>. Zgodnie z postanowieniami § 44 ust. 1 r.e.g.i.b.2021., organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków do dnia 31 grudnia 2023 r. jest zobowiązany do dostosowania obecnie prowadzonej bazy danych ewidencji gruntów i budynków do przepisów nowego, aktualnie obowiązującego rozporządzenia.

Niniejsza dysertacja z racji okresu przejściowego jaki został wprowadzony treścią § 44 ust. 1 r.e.g.i.b.2021. poddaje badaniu obecnie prowadzone bazy danych ewidencji gruntów i budynków.

---

<sup>404</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków Dz.U. 2021 poz. 1390.

#### 4.1.1.1. Ewidencja gruntów

W niniejszej części zostaną przedstawione dane o gruntach, które zawarte są w ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości). Zgodnie z § 59 r.e.g.i.b., danymi ewidencyjnymi dotyczącymi gruntów położonych w granicach obrębu są:

- 1) nazwa obrębu i jego numer stanowiący część składową identyfikatora obrębu,<sup>405</sup>
- 2) numeryczny opis granic obrębu, uwzględniający granice jednostek zasadniczego trójstopniowego podziału terytorialnego państwa,
- 3) dane dotyczące działek ewidencyjnych wchodzących w skład obrębu,
- 4) dane dotyczące budynków stanowiących część składową gruntu,<sup>406</sup>

---

<sup>405</sup>Zgodnie z ust. 1-3 załącznika nr 1 do r.e.g.i.b., „identyfikator obrębu ewidencyjnego przyjmuje postać: WWPPGG\_R.XXXX. Poszczególne sekwencje liter we wzorze identyfikatora oznaczają: 1) „WW” – kod województwa, według krajowego rejestru podziału terytorialnego kraju, zwanego dalej „rejestrem terytorialnym”, prowadzonego na podstawie przepisów o statystyce publicznej; 2) „PP” – kod powiatu w województwie według rejestru terytorialnego; 3) „GG” – kod gminy w powiecie według rejestru terytorialnego; 4) Litera „R” w identyfikatorze jest jedną z cyfr: 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9 określającą typ gminy, i tak: gminę miejską oznacza się cyfrą 1; gminę wiejską – cyfrą 2; gminę miejsko-wiejską – cyfrą 3; miasto w gminie miejsko-wiejskiej – cyfrą 4; obszar wiejski w gminie miejsko-wiejskiej – cyfrą 5; dzielnice m.st. Warszawy – cyfrą 8; delegatury i dzielnice innych gmin miejskich – cyfrą 9; 5) Sekwencja liter „XXXX” we wzorze identyfikatora, oznacza numer ewidencyjny obrębu w jednostce ewidencyjnej, określony za pomocą liczb całkowitych w przedziale od 0001 do 9999”.

<sup>406</sup>Zgodnie z art. 47 k.c., „część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych”.

Zgodnie z art. 48 k.c., „z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania”.

Zgodnie z art. 49 § 1 k.c., urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa.

- 5) dane o usytuowaniu budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności,<sup>407</sup>
- 6) dane dotyczące użytków gruntowych,<sup>408</sup>

---

<sup>407</sup>Zgodnie z art. 46 § 1 k.c., nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

<sup>408</sup>Zgodnie z § 67 r.e.g.i.b., „użytki gruntowe wykazywane w ewidencji dzielą się na następujące grupy: grunty rolne; grunty leśne; grunty zabudowane i zurbanizowane; użytki ekologiczne, oznaczone symbolem złożonym z litery „E” oraz symbolu odpowiedniego użytku gruntowego określającego sposób zagospodarowania lub użytkowania terenu, np. E-Ws, E-Wp, E-Ls, E-Lz, E-N, E-Ps, E-R; grunty pod wodami; tereny różne oznaczone symbolem – Tr”.

Zgodnie z § 68 ust. 1 r.e.g.i.b., „grunty rolne dzielą się na: użytki rolne, do których zalicza się: grunty orne, oznaczone symbolem – R; sady, oznaczone symbolem – S; łąki trwałe, oznaczone symbolem – Ł; pastwiska trwałe, oznaczone symbolem – Ps; grunty rolne zabudowane, oznaczone symbolem – Br; grunty pod stawami, oznaczone symbolem – Wsr; grunty pod rowami, oznaczone symbolem – W; grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, oznaczone symbolem – Lzr; nieużytki, oznaczone symbolem – N”.

Zgodnie z § 68 ust. 2 r.e.g.i.b., „grunty leśne dzielą się na: lasy, oznaczone symbolem – Ls; grunty zadrzewione i zakrzewione, oznaczone symbolem – Lz.

Zgodnie z § 68 ust. 3 r.e.g.i.b., grunty zabudowane i zurbanizowane dzielą się na: tereny mieszkaniowe, oznaczone symbolem – B; tereny przemysłowe, oznaczone symbolem – Ba; inne tereny zabudowane, oznaczone symbolem – Bi; zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, oznaczone symbolem – Bp; tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, oznaczone symbolem – Bz; użytki kopalne, oznaczone symbolem – K; tereny komunikacyjne, w tym: drogi, oznaczone symbolem – dr, tereny kolejowe, oznaczone symbolem – Tk, inne tereny komunikacyjne, oznaczone symbolem – Ti, grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych, oznaczone symbolem – Tp”.

Zgodnie z § 67 ust. 4 r.e.g.i.b., „grunty pod wodami dzielą się na: grunty pod morskimi wodami wewnętrznymi, oznaczone symbolem – Wm; grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi, oznaczone symbolem – Wp; grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi, oznaczone symbolem – Ws”.

7) dane dotyczące „klas bonitacyjnych”<sup>409</sup>.

Zgodnie z § 60 ust. 1 r.e.g.i.b., danymi ewidencyjnymi dotyczącymi działki ewidencyjnej są: 1) identyfikator działki ewidencyjnej<sup>410</sup>; 2) numeryczny opis granic

---

<sup>409</sup>Zgodnie z art. 21 ust. 3 u.p.g.i.k., „grunty rolne i leśne obejmuje się gleboznawczą klasyfikacją gruntów, przeprowadzaną w sposób jednolity dla całego kraju, na podstawie urzędowej tabeli klas gruntów”.

Zobacz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów, Dz.U. 2012 poz. 1246 – (dalej r.g.k.g). Zgodnie z powołanym rozporządzeniem rodzaj gleby dzielimy na: 1) Gleby gruntów ornych, które dzielimy na: najlepsze o klasie bonitacyjnej I; bardzo dobre o klasie bonitacyjnej II; dobre o klasie bonitacyjnej IIIa; średnio dobre o klasie bonitacyjnej IIIb; średniej jakości lepsze o klasie bonitacyjnej IVa; średniej jakości gorsze o klasie bonitacyjnej IVb; słabe o klasie bonitacyjnej V; najslabsze o klasie bonitacyjnej VI; najslabsze trwale za suche lub za mokre o klasie bonitacyjnej VIz; 2) Gleby gruntów zrehabilitowanych, które dzielimy na: dobre o klasie bonitacyjnej IIIa; średnio dobre o klasie bonitacyjnej IIIb; średniej jakości lepsze o klasie bonitacyjnej IVa; średniej jakości lepsze o klasie bonitacyjnej IVb; słabe o klasie bonitacyjnej V; najslabsze o klasie bonitacyjnej VI; 3) Gleby gruntów łąk trwałych i pastwisk trwałych, które dzielimy na: najlepsze o klasie bonitacyjnej I; bardzo dobre o klasie bonitacyjnej II; dobre o klasie bonitacyjnej III; średniej jakości o klasie bonitacyjnej IV; słabe o klasie bonitacyjnej V; najslabsze o klasie bonitacyjnej VI; 4) Gleby gruntów leśnych, które dzielimy na: najlepsze o klasie bonitacyjnej I; bardzo dobre o klasie bonitacyjnej II; dobre o klasie bonitacyjnej III; średniej jakości o klasie bonitacyjnej IV; słabe o klasie bonitacyjnej V; najslabsze o klasie bonitacyjnej VI; 5) Grunty zadrzewione i zakrzewione - Do ustalenia klas bonitacyjnych gleb gruntów zadrzewionych i zakrzewionych stosuje się odpowiednio tabelę dla gleb gruntów leśnych. Do ustalenia klas bonitacyjnych gleb gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych stosuje się odpowiednio tabelę dla gleb gruntów ornych lub gleb łąk trwałych i pastwisk trwałych; 6) Grunty pod stawami rybnymi - Do ustalenia klas bonitacyjnych gleb gruntów pod stawami rybnymi stosuje się odpowiednio tabelę dla gleb łąk trwałych i pastwisk trwałych; 7) Grunty rolne zabudowane - Grunty rolne zabudowane, które wchodzi w skład gospodarstw rolnych i są zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, klasyfikuje się, zaliczając je do klasy gleb gruntów przyległych; 8) Grunty pod rowami - Klasyfikacja gruntów pod rowami jako urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych, polega jedynie na zaliczeniu ich do klasy gruntów przyległych, ale podlegających klasyfikacji; 9) Grunty rolne zajęte pod uprawy wieloletnie, w szczególności pod sady owocowe, krzewy owocowe i inne klasyfikuje się jak grunty orne lub łąki trwałe i pastwiska trwałe.

<sup>410</sup>Zgodnie z ust. 6 załącznika nr 1 r.e.g.i.b., identyfikator działki ewidencyjnej przyjmuje postać: WWPPGG\_R.XXXX.NDZ.

działki ewidencyjnej<sup>411</sup>; 3) pole powierzchni działki ewidencyjnej<sup>412</sup>; 4) informacje określające pola powierzchni konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych w granicach działki ewidencyjnej; 5) wartość gruntu, jeżeli została ustalona, oraz data ustalenia tej wartości; 6) numer jednostki rejestrowej gruntów, do której przyporządkowana została działka ewidencyjna, stanowiący część składową identyfikatora tej jednostki rejestrowej<sup>413</sup>; 7) oznaczenie księgi wieczystej, a w przypadku gdy księga wieczysta nie jest założona – oznaczenie dokumentów określających własność<sup>414</sup>, 8) oznaczenie dokumentów określających inne prawa do działki ewidencyjnej niż własność i prawo użytkowania wieczystego; 9) numer rejestru zabytków prowadzonego na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury<sup>415</sup>; 10) identyfikator rejonu statystycznego, do którego należy działka ewidencyjna; 11) adres

---

<sup>411</sup>Zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 8. r.e.g.i.b., mówiąc o granicy działki ewidencyjnej należy rozumieć część obwodu działki ewidencyjnej, w postaci linii łamanej lub odcinka, wspólną dla dwóch sąsiadujących ze sobą działek ewidencyjnych lub pokrywającą się z granicą państwa – w przypadku działek ewidencyjnych przylegających do tej granicy.

<sup>412</sup>Zgodnie z § 62 ust. 3 r.e.g.i.b., Pole powierzchni działek ewidencyjnych określa się w hektarach z precyzją zapisu do 0,0001 ha.

<sup>413</sup>Zgodnie z ust. 9 pkt 1 załącznika nr 1 r.e.g.i.b., dla jednostek rejestrowych gruntów identyfikator przyjmuje postać: WWPPGG\_R.XXXX.GNr.

<sup>414</sup>Zgodnie z § 9 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, Dz.U. 2016 poz. 312 (dalej r.k.w.h.), numer księgi wieczystej, składają się z: czteroznakowego kodu wydziału ksiąg wieczystych sądu rejonowego, w którym księga została założona, numer według repertorium ksiąg wieczystych oraz cyfra kontrolna; poszczególne elementy numeru oddziela się znakiem „/”.

Więcej na temat Ksiąg Wieczystych i danych w nich zawartych, czytelnik znajdzie w podrozdziale 4.1.6. „Księgi Wieczyste - ogólna charakterystyka”.

<sup>415</sup>Zgodnie z § 2 rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz krajowego wykazu zabytków skradzionych lub wywiezionych za granicę niezgodnie z prawem, Dz.U. 2011 nr 113 poz. 661 (dalej r.o.r.z.), rejestr zabytków jest prowadzony w formie ksiąg podzielonej na rubryki. Jedną z rubryk jest numer rejestru. Zgodnie z § 2 pkt 1 r.o.r.z., „numer rejestru, to numer kolejny pozycji w księdze rejestru, pod którą jest wpisany zabytek”. Więcej na temat rejestrów zabytków i danych w nich zawartych, czytelnik znajdzie w podrozdziale 4.1.3.1. „Rejestr zabytków”.

działki, na który składają się: a) „miejscowość”<sup>416</sup> i identyfikator TERYT miejscowości<sup>417</sup>; b) dzielnica; c) ulica i identyfikator TERYT ulicy<sup>418</sup>.

Informacje, które znajdują się w ewidencji gruntów, zdaniem autora są niewystarczające i powinny być uzupełnione o dane, które mają wpływ na cenę. Jak twierdzi H. Gawron, na cenę gruntu (oprócz znajdujących się w ewidencji gruntów i budynków) mają wpływ następujące cechy:

---

<sup>416</sup>Zgodnie z art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, Dz.U. 2003 nr 166 poz. 1612 tekst jednolity (dalej u.n.m.o.), „miejscowość\_to jednostka osadnicza (wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi) lub inny obszar zabudowany odróżniające się od innych miejscowości odrębną nazwą, a przy jednakowej nazwie – odmiennym określeniem ich rodzaju”.  
Zgodnie z art. 2 pkt 11 u.n.m.o., „wyróżniamy kilka rodzajów miejscowości, są to: miasto, osiedle, wieś, osada, kolonia, przysiółek i ich części”.

---

<sup>417</sup>Zgodnie z art. 47 u.stat.p., Prezes Głównego Urzędu Statystycznego prowadzi krajowy rejestr urzędowy podziału terytorialnego kraju. Rejestr terytorialny obejmuje systemy:

- 1) identyfikatorów i nazw jednostek podziału terytorialnego – System TERC – Więcej na temat systemu na stronie internetowej Głównego Urzędu Statystycznego:  
[http://eteryt.stat.gov.pl/eTeryt/rejestr\\_teryt/ogolna\\_charakterystyka\\_systemow\\_rejestru/ogolna\\_charakterystyka\\_systemow\\_rejestru.aspx?contrast=default](http://eteryt.stat.gov.pl/eTeryt/rejestr_teryt/ogolna_charakterystyka_systemow_rejestru/ogolna_charakterystyka_systemow_rejestru.aspx?contrast=default) (dostęp: 20.12.2020 r.),
- 2) identyfikatorów i nazw miejscowości terytorialnego – System SIMC – Więcej na temat systemu na stronie internetowej Głównego Urzędu Statystycznego:  
[http://eteryt.stat.gov.pl/eTeryt/rejestr\\_teryt/ogolna\\_charakterystyka\\_systemow\\_rejestru/ogolna\\_charakterystyka\\_systemow\\_rejestru.aspx?contrast=default](http://eteryt.stat.gov.pl/eTeryt/rejestr_teryt/ogolna_charakterystyka_systemow_rejestru/ogolna_charakterystyka_systemow_rejestru.aspx?contrast=default) (dostęp: 20.12.2020 r.),
- 3) rejonów statystycznych i obwodów spisowych – System BREC – Więcej na temat systemu na stronie internetowej Głównego Urzędu Statystycznego:  
[http://eteryt.stat.gov.pl/eTeryt/rejestr\\_teryt/ogolna\\_charakterystyka\\_systemow\\_rejestru/ogolna\\_charakterystyka\\_systemow\\_rejestru.aspx?contrast=default](http://eteryt.stat.gov.pl/eTeryt/rejestr_teryt/ogolna_charakterystyka_systemow_rejestru/ogolna_charakterystyka_systemow_rejestru.aspx?contrast=default) (dostęp: 20.12.2020 r.),
- 4) identyfikacji adresowej ulic, nieruchomości, budynków i mieszkań – System NOBC – Więcej na temat systemu na stronie internetowej Głównego Urzędu Statystycznego:  
[http://eteryt.stat.gov.pl/eTeryt/rejestr\\_teryt/ogolna\\_charakterystyka\\_systemow\\_rejestru/ogolna\\_charakterystyka\\_systemow\\_rejestru.aspx?contrast=default](http://eteryt.stat.gov.pl/eTeryt/rejestr_teryt/ogolna_charakterystyka_systemow_rejestru/ogolna_charakterystyka_systemow_rejestru.aspx?contrast=default) (dostęp: 20.12.2020 r.).

Zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 9 stycznia 2012 r. w sprawie ewidencji miejscowości, ulic i adresów, Dz.U. 2012 poz. 125 – (dalej: r.e.m.u.a), „danymi ewidencji dotyczącymi miejscowości są: urzędowe nazwy miejscowości i ich rodzaje; identyfikatory TERYT miejscowości; dane określające przebieg granic miejscowości; współrzędne X, Y miejscowości; nazwy jednostek zasadniczego trójstopniowego podziału terytorialnego państwa, w których granicach jest położona miejscowość, oraz ich identyfikatory TERYT”. W celu ustalenia identyfikatora TERYT miejscowości można skorzystać z wyszukiwarki zamieszczonej na stronie internetowej Głównego Urzędu Statystycznego:

[http://eteryt.stat.gov.pl/eTeryt/rejestr\\_teryt/udostepnianie\\_danych/baza\\_teryt/uzytkownicy\\_indywidualni/wyszukiwanie/wyszukiwanie.aspx?contrast=default](http://eteryt.stat.gov.pl/eTeryt/rejestr_teryt/udostepnianie_danych/baza_teryt/uzytkownicy_indywidualni/wyszukiwanie/wyszukiwanie.aspx?contrast=default) (dostęp: 20.12.2020 r.).

Zgodnie z art. 4 u.n.m.o., „Minister właściwy do spraw administracji publicznej ogłasza, w drodze obwieszczenia w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej, aktualne wykazy urzędowych nazw miejscowości i ich części oraz obiektów fizjograficznych. W wykazach podaje się: 1) siedmiocyfrowy identyfikator miejscowości z krajowego rejestru urzędowego podziału terytorialnego „TERYT”, 2) współrzędne geograficzne obiektów fizjograficznych, 3) w przypadku części miejscowości – nazwę miejscowości, do której dana część należy”. Zobacz Obwieszczenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 października 2019 r. w sprawie wykazu urzędowych nazw miejscowości i ich części, Dz.U. 2019 poz. 2360.

<sup>418</sup>Zgodnie z § 4 r.e.m.u.a., „danymi ewidencji dotyczącymi ulic i placów są: nazwy ulic i placów; identyfikatory TERYT nazw ulic i placów; dane określające przebieg osi ulic; dane określające przebieg zewnętrznych granic placów oraz ulic w kształcie ronda”.

- 1) lokalizacja ogólna terenów,<sup>419</sup>
- 2) dostępność komunikacyjna działek,<sup>420</sup>
- 3) uzbrojenie działek w media oraz ogólny stan lokalnej infrastruktury technicznej i społecznej,<sup>421</sup>

---

Nazwy ulic i placów przyjmuje się w brzmieniu zgodnym z uchwałami rady gminy w sprawie przebiegu oraz nadania nazw ulicom i placom.

W celu ustalenia identyfikatora TERYT ulic lub placów można skorzystać z wyszukiwarki zamieszczonej na stronie internetowej Głównego Urzędu Statystycznego

[http://eteryt.stat.gov.pl/eTeryt/rejestr\\_teryt/udostepnianie\\_danych/baza\\_teryt/uzytownicy\\_indywidualni/wyszukiwanie/wyszukiwanie.aspx?contrast=default](http://eteryt.stat.gov.pl/eTeryt/rejestr_teryt/udostepnianie_danych/baza_teryt/uzytownicy_indywidualni/wyszukiwanie/wyszukiwanie.aspx?contrast=default) (dostęp: 20.12.2020 r.).

<sup>419</sup>Jak twierdzi H. Gawron „Podstawowym czynnikiem decydującym o cenach działek budowlanych pod budownictwo 1-rodzinne jest ich lokalizacja. Badając zróżnicowanie cen działek budowlanych można zauważyć, że w przeważającej mierze o ich wartości decyduje ich położenie w przestrzeni. Na atrakcyjność lokalizacji działek budowlanych składa się jednak w rzeczywistości wiele ich atrybutów. Większość klientów poszukujących działek pod budownictwo 1-rodzinne zakłada, że nadal będzie pracować w miastach stanowiących centrum aglomeracji”, H. Gawron, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości – vol. 20, nr 2*. Olsztyn, 2012 – „Wpływ cech fizycznych działek na ceny gruntów budowlanych w aglomeracji miejskiej (na przykładzie aglomeracji Poznańskiej”, s.48, [http://tnn.org.pl/tnn/publik/20/TNN\\_tom\\_XX\\_2.pdf](http://tnn.org.pl/tnn/publik/20/TNN_tom_XX_2.pdf), (dostęp: 20.12.2020 r.).

<sup>420</sup>„Istotną kwestią jest czas dojazdu do miejsca pracy i powrotu do domu. O czasie dojazdu nie decyduje tylko odległość lecz również stan dróg i jakość komunikacji podmiejskiej, intensywność ruchu itp. Trzeba oczywiście oceniać takie możliwości dojazdu w dłuższej perspektywie. Z jednej strony - należy uwzględnić, że urbanizacja jakiegoś terenu podmiejskiego zwiększy liczbę osób korzystających z dróg i środków podmiejskiej komunikacji. Z drugiej strony należy uwzględniać perspektywę rozwoju dróg i środków komunikacji podmiejskiej. Trzeba też pamiętać, że czasem bardzo potrzebne i planowane inwestycje drogowe mogą w okresie ich z reguły kilkuletniej budowy znacznie pogorszyć warunki komunikacji”, H. Gawron, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości – vol. 20, nr 2*. Olsztyn, 2012 – „Wpływ cech fizycznych działek na ceny gruntów budowlanych w aglomeracji miejskiej (na przykładzie aglomeracji Poznańskiej”, s.48, [http://tnn.org.pl/tnn/publik/20/TNN\\_tom\\_XX\\_2.pdf](http://tnn.org.pl/tnn/publik/20/TNN_tom_XX_2.pdf), (dostęp: 20.12.2020 r.).

<sup>421</sup> „Dla uruchomienia budowy i eksploatacji każdego budynku 1-rodzinnego potrzebny jest dostęp do mediów czyli środków przekazu wody, prądu, gazu czy odbioru ścieków. W konkretnych warunkach terenowych możliwości dostępu do mediów na określonej działce mogą być zróżnicowane. Najlepszym rozwiązaniem jest sytuacja, gdy na oferowanej działce są już przyłącza do wszystkich mediów. Niestety taka sytuacja występuje tylko na stosunkowo niewielkiej części działek oferowanych do zakupu. Sieci wymienionych mediów mogą być zainstalowane w ulicy przylegającej do działki lub na sąsiedniej działce i nie ma ograniczeń w przyłączach nowych użytkowników. W większości oferowanych do sprzedaży działek występują jednak pewne problemy. Stosunkowo najłatwiej można rozwiązać problem wody.

4) warunki zagospodarowania terenu (studium lub miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego),<sup>422</sup>

---

Przyłączenie się do istniejącej sieci wodociągowej jest stosunkowo prostym i niezbyt kosztownym przedsięwzięciem. Dla potrzeb budowlanych czy gospodarczych można też dokonać odwiertu i korzystać z zasobów głębinowych, podziemnych wód. Znacznie większe problemy stwarza już problem dostępu do energii elektrycznej. Jeżeli nawet w sąsiedztwie jest sieć energetyczna, to trzeba ocenić jakie są wolne moce takich sieci przesyłowych, jaka jest moc transformatorów itd. Często okazuje się, że przyłączenie większych terenów przeznaczonych pod budownictwo 1-rodzinne wymaga inwestycji sieciowych. Takie inwestycje należy dopiero zaplanować i zrealizować. To powoduje, że problem dostępności do energii elektrycznej dla nowych działek budowlanych na nowo zaplanowanym pod budownictwo 1-rodzinne terenie będzie można rozwiązać w perspektywie kilku lat. Jeszcze większe problemy może stwarzać doprowadzenie gazu ziemnego. Gaz ziemny jest coraz powszechniej używany jako źródło ogrzewania w domach 1-rodzinnych. W przypadku budowy nowego odcinka sieci przesyłowej gazu na nowym terenie trzeba liczyć się z tym, że dystrybutor gazu oceni wielkość popytu związanego z nowym budownictwem mieszkaniowym na danym terenie i w przypadku odpowiednio dużego popytu zaplanuje i zrealizuje w perspektywie co najmniej kilku lat odpowiednie inwestycje przesyłowe. Alternatywnym rozwiązaniem jest zastosowanie zbiorników i zaopatrywanie nowych gospodarstw domowych poprzez dowóz gazu. Współcześnie coraz większe znaczenie odgrywa kwestia ochrony środowiska. Dlatego dla nowo powstających osiedli domów 1-rodzinnych problemem może być kwestia odprowadzania ścieków oraz wywozu i utylizacji odpadków trwałych. Coraz większa część terenów podmiejskich dużych aglomeracji posiada sieć ściekową. Często pojawia się jednak problem pojemności, ograniczonej zdolności takich sieci i oczyszczalni ścieków. Niezbędne są bardzo kapitałochłonne i długotrwałe inwestycje w rozwój takich urządzeń w wielu gminach podmiejskich. Alternatywą jest wykorzystanie małych kontenerowych oczyszczalni ścieków”, H. Gawron, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości – vol. 20, nr 2*. Olsztyn, 2012 – „Wpływ cech fizycznych działek na ceny gruntów budowlanych w aglomeracji miejskiej (na przykładzie aglomeracji Poznańskiej”, s.48-49,

[http://tnn.org.pl/tnn/publik/20/TNN\\_tom\\_XX\\_2.pdf](http://tnn.org.pl/tnn/publik/20/TNN_tom_XX_2.pdf), (dostęp: 20.12.2020 r.).

<sup>422</sup>„Warunki zabudowy konkretnej działki budowlanej wynikają z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego czy też z sposobów zabudowy w sąsiedztwie. Jeżeli dla terenu, na którym jest położona konkretna działka budowlana, został uchwalony i jest aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, to uzyskanie pozwolenia na budowę domu mieszkalnego jest stosunkowo proste. Jeżeli jednak dla terenu, na którym leży interesująca nas działka budowlana, opracowano tylko ogólne studium uwarunkowań rozwoju, to proces uzyskania pozwolenia na budowę domu 1-rodzinnego jest bardziej skomplikowany i rozciągnięty w czasie”, H. Gawron, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości – vol. 20, nr 2*. Olsztyn, 2012 – „Wpływ cech fizycznych działek na ceny gruntów budowlanych w aglomeracji miejskiej (na przykładzie aglomeracji Poznańskiej”, s.49, [http://tnn.org.pl/tnn/publik/20/TNN\\_tom\\_XX\\_2.pdf](http://tnn.org.pl/tnn/publik/20/TNN_tom_XX_2.pdf), (dostęp: 20.12.2020 r.).

- 5) sąsiedztwo działki,<sup>423</sup>
- 6) stan lokalnego środowiska naturalnego,
- 7) perspektywy i ograniczenia rozwoju lokalnego oraz zaangażowanie władz samorządowych w rozwój lokalny,<sup>424</sup>
- 8) subiektywne postawy i oczekiwania sprzedawców i nabywców,
- 9) moda na określone miejscowości itp.

---

<sup>423</sup>„Klienci zainteresowani kupnem działek budowlanych mogą brać pod uwagę w wyborze ich lokalizacji również inne na przykład przyrodnicze, krajobrazowe ich walory. Położenie działki budowlanej w pobliżu jeziora, sztucznego zbiornika wodnego czy atrakcyjnego terenu o dużych walorach krajobrazowych a nawet dużego kompleksu leśnego zapewne powiększa jej atrakcyjność. Na atrakcyjność lokalizacji działek budowlanych wpływa też wyposażenie ich okolicy w odpowiednie elementy infrastruktury handlowo-usługowej czy społecznej. Do najbardziej typowych elementów takiej infrastruktury, które potencjalni nabywcy działek budowlanych biorą pod uwagę przy ocenie i wyborze konkretnej lokalizacji można zaliczyć chociażby następujące elementy: – wielkość i kompleksowość sieci handlowo-usługowej w okolicy – dostępność podstawowych placówek oświaty – dostępność i kompleksowość usług placówek służby zdrowia w okolicy – bliskość obiektów sportowych czy placówek kulturalnych itp”, H. Gawron, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości – vol. 20, nr 2*. Olsztyn, 2012 – „Wpływ cech fizycznych działek na ceny gruntów budowlanych w aglomeracji miejskiej (na przykładzie aglomeracji Poznańskiej”, s.50, [http://tnn.org.pl/tnn/publik/20/TNN\\_tom\\_XX\\_2.pdf](http://tnn.org.pl/tnn/publik/20/TNN_tom_XX_2.pdf), (dostęp: 20.12.2020 r.).

<sup>424</sup>„Lokalne władze samorządowe, zainteresowane wzrostem liczby mieszkańców na swoim terenie i dysponując coraz większymi dochodami własnymi z tego tytułu, coraz bardziej starają się o wzrost atrakcyjności działek budowlanych na swoim terenie. Często takie inwestycje jak na przykład lokalna pływalnia czy zespół kortów tenisowych mogą w ocenie potencjalnych klientów znacznie poprawić atrakcyjność danego terenu. Z drugiej strony – niektóre decyzje lokalizacyjne mogą negatywnie wpływać na walory użytkowe działek budowlanych na określonym terenie (na przykład lokalizacja czy rozbudowa w pobliżu lotniska cywilnego lub wojskowego, lokalizacja bądź rozbudowa oczyszczalni ścieków bądź wysypiska czy spalarni śmieci itp. ”, H. Gawron, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości – vol. 20, nr 2*. Olsztyn, 2012 – „Wpływ cech fizycznych działek na ceny gruntów budowlanych w aglomeracji miejskiej (na przykładzie aglomeracji Poznańskiej”, s.50, [http://tnn.org.pl/tnn/publik/20/TNN\\_tom\\_XX\\_2.pdf](http://tnn.org.pl/tnn/publik/20/TNN_tom_XX_2.pdf), (dostęp: 20.12.2020 r.).

#### 4.1.1.2. Ewidencja budynków

W niniejszej części zostaną przedstawione informacje dotyczące budynków, które zawarte są w ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości). Zgodnie § 63 r.e.g.i.b., danymi ewidencyjnymi dotyczącymi budynku są:

- 1) identyfikator budynku,<sup>425</sup>
- 2) status budynku określający, że: budowa budynku została zakończona; budynek jest w trakcie budowy; budynek do rozbiórki; budynek jest przedmiotem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, ale jego budowa nie została rozpoczęta,
- 3) numeryczny opis konturu budynku,
- 4) rodzaj budynku według KŚT,<sup>426</sup>
- 5) klasa budynku według PKOB,<sup>427</sup>

---

<sup>425</sup> Zgodnie z ust. 16 załącznika nr 1 do r.e.g.i.b., identyfikator budynku ewidencyjnego może przyjmować jedną z postaci:

- 1) WWPPGG\_R.XXXX.NDZ.Nr\_BUD,
- 2) WWPPGG\_R.XXXX.AR\_NR.NDZ.Nr\_BUD,
- 3) WWPPGG\_R.XXXX.Nr\_BUD

<sup>426</sup> Zobacz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 3 października 2016 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) Dz.U. 2016 poz. 1864 – (dalej r.k.s.t.), które jest usystematyzowanym wykazem środków trwałych (obiektów) służących do celów ewidencyjnych, ustalania stawek odpisów amortyzacyjnych oraz badań statystycznych. Do środków trwałych zalicza się w szczególności: – nieruchomości – w tym grunty, prawo użytkowania wieczystego gruntu, budowle i budynki, a także będące odrębną własnością lokale, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego.

<sup>427</sup> Zgodnie z treścią załącznika do r.p.k.o.b., budynki dzielą się na mieszkalne i niemieszkalne.

Budynki mieszkalne są to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. W przypadkach, gdy mniej niż połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na cele mieszkalne, budynek taki klasyfikowany jest jako niemieszkalny, zgodnie z jego przeznaczeniem. Budynki mieszkalne dzieli się na:

- 1) Budynki mieszkalne jednorodzinne obejmują: a) Samodzielne budynki takie jak: pawilony, wille, domki wypoczynkowe, leśniczówki, domy mieszkalne w gospodarstwach rolnych, rezydencje wiejskie, domy letnie itp.; b) Domy bliźniacze lub szeregowe, w których każde mieszkanie ma swoje własne wejście z poziomu gruntu.
- 2) Budynki o dwóch mieszkaniach, które obejmują budynki samodzielne, domy bliźniacze lub szeregowe o dwóch mieszkaniach

- 
- 3) Budynki wielomieszkaniowe, które obejmują budynki mieszkalne pozostałe, takie jak: budynki mieszkalne, o trzech i więcej mieszkaniach,
  - 4) Budynki zbiorowego zamieszkania, które obejmują: a) Budynki zbiorowego zamieszkania, w tym domy mieszkalne dla ludzi starszych, studentów, dzieci i innych grup społecznych, np. domy opieki społecznej, hotele robotnicze, internaty i bursy szkolne, domy studenckie, domy dziecka, domy dla bezdomnych itp.; b) Budynki mieszkalne na terenie koszar; c) Budynki rezydencji prezydenckich i biskupich.

Budynki niemieszkalne są to obiekty budowlane wykorzystywane głównie dla potrzeb niemieszkalnych. W przypadku, gdy co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest do celów mieszkalnych, budynek klasyfikowany jest jako budynek mieszkalny. Budynki niemieszkalne dzieli się na:

- 1) Hotele i budynki zakwaterowania turystycznego, które obejmują: a) Hotele, motele, gospody, pensjonaty i podobne budynki oferujące zakwaterowanie, z restauracjami lub bez; b) Samodzielne restauracje i bary,
- 2) Budynki biurowe, które obejmują budynki wykorzystywane jako miejsce pracy dla działalności biura, sekretariatu lub innych o charakterze administracyjnym, np.: budynki banków, urzędów pocztowych, urzędów miejskich, gminnych, ministerstw, itp. lokali administracyjnych,
- 3) Budynki handlowo – usługowe, które obejmują centra handlowe, domy towarowe, samodzielne sklepy i butikiki, hale używane do targów, aukcji i wystaw, targowiska pod dachem, stacje paliw, stacje obsługi itp.,
- 4) Budynki transportu i łączności, które obejmują: a) Budynki lotnisk, budynki dworców kolejowych, dworców autobusowych i terminali portowych, budynki stacji kolejek górskich i wyciągów krzesełkowych; b) Budynki stacji nadawczych radia i telewizji, budynki central telefonicznych, centra telekomunikacyjne itp.; c) Hangary lotnicze, budynki nastawni kolejowych, "zajezdnie" dla lokomotyw i wagonów; d) Budki telefoniczne; e) Budynki latarni morskich; f) Budynki kontroli ruchu powietrznego,
- 5) Budynki przemysłowe i magazynowe, które obejmują budynki przeznaczone na produkcję, np. fabryki, wytwórnie filmowe, warsztaty, rzeźnie, browary, montownie itp.,
- 6) Ogólnodostępne obiekty kulturalne, które obejmują: a) Kina, sale koncertowe, opery, teatry itp.; b) Sale kongresowe, domy kultury i wielozadaniowe sale wykorzystywane głównie do celów rozrywkowych; c) Kasyna, cyrki, teatry muzyczne, sale taneczne i dyskoteki, estrady itp.; d) Budynki schronisk dla zwierząt,
- 7) Budynki o charakterze edukacyjnym, które obejmują: a) Budynki szkolnictwa przedszkolnego, szkolnictwa podstawowego i ponadpodstawowego (np. przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja, szkoły średnie, licea ogólnokształcące, licea techniczne, itp.), budynki szkół zawodowych lub kształcenia specjalistycznego; b) Budynki szkół wyższych i placówki badawcze; laboratoria badawcze; c) Specjalne szkoły dla dzieci niepełnosprawnych; d) Ośrodki kształcenia ustawicznego; e) Stacje meteorologiczne i hydrologiczne, budynki obserwatoriów,
- 8) Budynki szpitali i zakładów opieki medycznej, które obejmują: a) Budynki instytucji świadczących usługi medyczne i chirurgiczne oraz pielęgnacyjne dla ludzi; b) Sanatoria, szpitale

- 6) główna funkcja budynku oraz inne funkcje budynku,<sup>428</sup>
- 7) wartość budynku, jeżeli zostanie ustalona,<sup>429</sup>
- 8) data zakończenia budowy, a w przypadku przebudowy budynku – również data tej przebudowy, oraz stopień pewności ustalenia dat,
- 9) informacja o materiale, z którego zbudowane są zewnętrzne ściany budynku,<sup>430</sup>
- 10) informacja o zakresie przebudowy budynku,

---

długoterminowego leczenia, szpitale psychiatryczne, przychodnie, poradnie, żłobki, ośrodki pomocy społecznej dla matki i dziecka.

- 9) Budynki kultury fizycznej, które obejmują: a) Budynki przeznaczone dla imprez sportowych w halach (boiska do koszykówki, korty tenisowe, kryte baseny, hale gimnastyczne, sztuczne lodowiska itp.) wyposażone w stanowiska, tarasy itp. przeznaczone dla widzów oraz w prysznic, szatnie itp. dla uczestników; b) Zadaszone trybuny do oglądania sportów na świeżym powietrzu.
- 10) Pozostałe budynki niemieszkalne, które obejmują: a) Budynki gospodarstw rolnych, które z kolei obejmują budynki gospodarstw rolnych i budynki magazynowe dla działalności rolniczej np. obory, stajnie, budynki inwentarskie dla trzody chlewnej, owczarnie, stadniny koni, przemysłowe fermy drobiu, stodoły, pomieszczenia do przechowywania sprzętu, szopy rolnicze, spiżarnie, piwnice do przechowywania wina, kadzie na wino, szklarnie, silosy rolnicze, itp.; b) Budynki przeznaczone do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych, które z kolei obejmują: Kościoły, kaplice, cerkwie, meczety, synagogi, itp.; Cmentarze i obiekty z nimi związane, domy pogrzebowe, krematoria; c) Obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków i objęte indywidualną, ochroną konserwatorską oraz nieruchome, archeologiczne dobra kultury, które obejmują z kolei wszelkie obiekty budowlane bez względu na stan zachowania, ale nie wykorzystywane do innych celów; d) Pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione, które z kolei obejmują: Zakłady karne i poprawcze, areszty śledcze, schroniska dla nieletnich; Zabudowania koszarowe; Obiekty miejskie użyteczności publicznej, takie jak wiaty autobusowe, toalety publiczne, łaźnie itp..

<sup>428</sup>Zobacz informacje o PKOB.

<sup>429</sup>Zgodnie z § 2 pkt 6 r.e.g.i.b., mówiąc o wartości budynku „należy rozumieć wartość katastralną nieruchomości lub jej części składowej ustaloną na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 i 2348 oraz z 2019 r. poz. 270)”.

<sup>430</sup>Zgodnie z § 63 ust. 4 r.e.g.i.b., w ewidencji wykazuje się następujące materiały budowlane: mur, drewno, inne materiały.

- 11) liczba kondygnacji nadziemnych i podziemnych budynku,<sup>431</sup>
- 12) „pole powierzchni zabudowy budynku”<sup>432</sup>,
- 13) pole powierzchni użytkowej budynku ustalone na podstawie: obmiarów, informacji zawartych w projekcie budowlanym,
- 14) łączne pole powierzchni użytkowej: „lokali stanowiących odrębne nieruchomości”<sup>433</sup>, lokali niewyodrębnionych, „pomieszczeń przynależnych do lokali”<sup>434</sup>,

---

<sup>431</sup>Zgodnie z § 3 pkt 16 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690. z późn. zm. – (dalej r.w.t.b.), mówiąc o kondygnacji – „należy rozumieć poziomą część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie lub warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, centrala klimatyzacyjna, obudowa wyjścia z klatki schodowej, kotłownia lub inne pomieszczenia techniczne”.

Zgodnie z § 3 pkt 17 r.w.t.b., mówiąc o kondygnacji podziemnej – „należy przez to rozumieć kondygnację zagłębioną poniżej poziomu przylegającego do niej terenu co najmniej w połowie jej wysokości w świetle, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację”.

Zgodnie z § 3 pkt 18 r.w.t.b., mówiąc o kondygnacji nadziemnej – „należy przez to rozumieć każdą kondygnację niebędącą kondygnacją podziemną”.

Zgodnie z § 3 pkt 21 r.w.t.b., mówiąc o piwnicy – „należy przez to rozumieć kondygnację podziemną lub najniższą nadziemną bądź ich część, w których poziom podłogi co najmniej z jednej strony budynku znajduje się poniżej poziomu terenu”.

<sup>432</sup> Zgodnie z § 63 ust. 2 r.e.g.i.b., „przez pole powierzchni zabudowy rozumie się pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez kontur budynku”.

<sup>433</sup> Zgodnie z art. 2 u.w.l., „samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu mogą stanowić odrębne nieruchomości”.

Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu u.w.l., „jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne”.

<sup>434</sup> Zgodnie z art. 2 ust. 4 u.w.l., „do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż”.

- 15) liczba ujawnionych w ewidencji samodzielnych lokali,
- 16) „numer w rejestrze zabytków, jeżeli budynek jest wpisany do tego rejestru”<sup>435</sup>,
- 17) adres budynku, na który składają się: miejscowość i identyfikator TERYT miejscowości, dzielnica, ulica i identyfikator TERYT ulicy, numer porządkowy, jeżeli został nadany budynkowi,
- 18) identyfikatory działek ewidencyjnych, na których położony jest budynek,
- 19) informacja, czy budynek został oddany do użytkowania w całości lub w części,
- 20) oznaczenie części budynku oddanej do użytkowania,
- 21) „data oddania do użytkowania budynku lub części budynku”<sup>436</sup>,
- 22) liczba mieszkań<sup>437</sup> według dokumentacji budowy w budynku mieszkalnym: 1-izbowych, 2-izbowych, 3-izbowych, 4-izbowych, 5-izbowych, 6-izbowych, 7-izbowych, 8-izbowych, 9-izbowych, 10-izbowych, składających się z więcej niż 10 izb;
- 23) łączna liczba izb w budynku mieszkalnym,
- 24) data rozbiórki: całego budynku, części budynku,
- 25) przyczyna rozbiórki budynku lub jego części,
- 26) informacja o wyposażeniu w wewnątrzbudynkową infrastrukturę techniczną przystosowaną do szybkich łączy (budynek gotowy na szybki Internet).

---

<sup>435</sup> Zgodnie z § 2 r.o.r.z., rejestr zabytków jest prowadzony w formie ksiąg podzielonej na rubryki. Jedną z rubryk jest numer rejestru. Zgodnie z § 2 pkt 1 r.o.r.z., numer rejestru, „to numer kolejny pozycji w księdze rejestru, pod którą jest wpisany zabytek”.

Więcej na temat rejestrów zabytków i danych w nich zawartych, czytelnik znajdzie w podrozdziale 4.1.3.1. „Rejestr zabytków”.

<sup>436</sup> Zgodnie z § 63 ust. 5 r.e.g.i.b., „dane ewidencyjne określające rok zakończenia budowy poszczególnych budynków przyjmuje się z ewidencji rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych, prowadzonej przez organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego na podstawie przepisów prawa budowlanego lub, jeżeli ewidencja ta nie zawiera odpowiednich danych, przyjmuje się przybliżoną datę zakończenia budowy ustaloną na podstawie innych miarodajnych informacji”.

<sup>437</sup> Zgodnie z § 3 pkt 9 r.w.t.b., mówiąc o mieszkaniu – „należy przez to rozumieć zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiający stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego”.

Zgodnie z § 64 r.e.g.i.b., danymi ewidencyjnymi dotyczącymi budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, oprócz danych wymienionych powyżej są:

- 1) oznaczenie księgi wieczystej lub innych dokumentów określających własność budynku,<sup>438</sup>
- 2) oznaczenie dokumentów określających inne prawa do budynku niż własność,
- 3) identyfikator jednostki rejestrowej budynków, do której przyporządkowany został budynek.

Informacje, które znajdują się w ewidencji budynków, zdaniem autora są niewystarczające i powinny być uzupełnione o dane dotyczące: 1) wyposażenia budynku w instalację: a) wodną; b) umożliwiającą odprowadzanie ścieków (instalacji kanalizacyjnej); c) umożliwiającą odprowadzanie wód opadowych; d) grzewczą<sup>439</sup>; e) wentylacji; f) klimatyzacji; g) gazową; h) elektryczną; i) telekomunikacyjną: TV, szybkiego Internetu, inne; j) stanu technicznego budynku, w tym data ostatnich kontroli.

---

<sup>438</sup> Zgodnie z § 9 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, Dz.U. 2016 poz. 312 (dalej r.k.w.h.), numer księgi wieczystej, składają się z: czteroznakowego kodu wydziału ksiąg wieczystych sądu rejonowego, w którym księga została założona, numer według repertorium ksiąg wieczystych oraz cyfra kontrolna; poszczególne elementy numeru oddziela się znakiem „/”.

Więcej na temat Ksiąg Wieczystych i danych w nich zawartych, czytelnik znajdzie w rozdziale 4.1.6. „Księgi Wieczyste – ogólna charakterystyka”.

<sup>439</sup> Zgodnie z § 132 r.w.t.b., budynek, który ze względu na swoje przeznaczenie wymaga ogrzewania, powinien być wyposażony w instalację grzewczą lub inne urządzenia grzewcze, niebędące piecami, trzonami kuchennymi lub kominkami.

### 4.1.1.3. Ewidencja lokali

W niniejszej części zostaną przedstawione informacje dotyczące lokali, które zawarte są w ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości). Zgodnie § 70 r.e.g.i.b., danymi ewidencyjnymi dotyczącymi lokali są:

- 1) numer porządkowy lokalu w budynku,
- 2) rodzaj lokalu, z wyróżnieniem „lokali mieszkalnych”<sup>440</sup> oraz „lokali niemieszkalnych”<sup>441</sup>,
- 3) „liczba izb”<sup>442</sup> wchodzących w skład lokalu,
- 4) liczba i „rodzaje pomieszczeń przynależnych do lokalu”<sup>443</sup>,

---

<sup>440</sup> Zgodnie z art. 2 ust. 2 u.w.l., samodzielnym lokalem mieszkalnym „jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych”.

Zgodnie z § 3 r.w.t.b., mówiąc o mieszkaniu należy rozumieć „zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiającą stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego. Mówiąc o pomieszczeniu mieszkalnym należy rozumieć pokoje w mieszkaniu, a także sypialnie i pomieszczenia do dziennego pobytu ludzi w budynku zamieszkania zbiorowego. Mówiąc o pomieszczeniu pomocniczym należy rozumieć pomieszczenie znajdujące się w obrębie mieszkania lub lokalu użytkowego służące do celów komunikacji wewnętrznej, higieniczno-sanitarnych, przygotowywania posiłków, z wyjątkiem kuchni zakładów żywienia zbiorowego, a także do przechowywania ubrań, przedmiotów oraz żywności”.

<sup>441</sup> Zgodnie z art. 2 ust. 2 u.w.l., samodzielnym lokalem niemieszkalnym jest „wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne”.

Zgodnie z § 3 pkt 14 r.w.t.b., mówiąc o lokalu użytkowym „należy rozumieć jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, niebędące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym”.

<sup>442</sup> Zgodnie z § 2 pkt 9 r.e.g.i.b., izba „to pomieszczenie w lokalu mieszkalnym, oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami sięgającymi od podłogi do sufitu, o powierzchni nie mniejszej niż 4 m<sup>2</sup>, z bezpośrednim oświetleniem dziennym w ścianie zewnętrznej budynku (oknem lub oszklonymi drzwiami). Za izby uznaje się nie tylko pokoje, ale również kuchnie spełniające powyższe kryteria. Za izby nie uznaje się – bez względu na wielkość powierzchni i sposób oświetlenia – przedpokojów, holi, łazienek, ubikacji, spiżarni, werand, ganków oraz schowków”.

<sup>443</sup> Zgodnie z art. 2 ust. 4 u.w.l., do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości

- 5) numer kondygnacji, na której znajduje się główne wejście do lokalu,
- 6) pole powierzchni użytkowej lokalu,<sup>444</sup>
- 7) pole powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokalu,
- 8) adres lokalu, na który składają się: miejscowość i identyfikator TERYT miejscowości, dzielnica, ulica i identyfikator TERYT ulicy, numer porządkowy budynku, z którym to numerem związany jest lokal, numer lokalu,
- 9) dane dotyczące pomieszczeń przynależnych do lokalu, określające: rodzaj pomieszczenia i jego powierzchnię użytkową; budynek, w którym znajduje się pomieszczenie przynależne,
- 10) oznaczenie księgi wieczystej,<sup>445</sup>
- 11) wartość lokalu, jeżeli została ustalona, oraz data ustalenia tej wartości.

---

gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż.

Zgodnie z § 3 pkt 13 r.w.t.b., mówiąc o pomieszczeniu gospodarczym należy rozumieć „pomieszczenie znajdujące się poza mieszkaniem lub lokalem użytkowym, służące do przechowywania przedmiotów lub produktów żywnościowych użytkowników budynku, materiałów lub sprzętu związanego z obsługą budynku, a także opału lub odpadów stałych”.

<sup>444</sup> Zgodnie z § 63 ust. 3 r.e.g.i.b., przez pole powierzchni użytkowej lokalu oraz pomieszczeń przynależnych do lokalu ustala się zgodnie z zasadami określonymi w art. 2 ust. 1 pkt 7 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 i 1496) i wyraża się w metrach kwadratowych z precyzją zapisu do dwóch miejsc po przecinku.

<sup>445</sup> Zgodnie z § 9 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, Dz.U. 2016 poz. 312 (dalej r.k.w.h.), numer księgi wieczystej, składają się z: czteroznakowego kodu wydziału ksiąg wieczystych sądu rejonowego, w którym księga została założona, numer według repertorium ksiąg wieczystych oraz cyfra kontrolna; poszczególne elementy numeru oddziela się znakiem „/”.

Więcej na temat Ksiąg Wieczystych i danych w nich zawartych, czytelnik znajdzie w podrozdziale 4.1.6. „Księgi Wieczyste – ogólna charakterystyka”.

#### 4.1.2. Państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny – ogólna charakterystyka

Zgodnie z art. 2 pkt 10 u.p.g.i.k., państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, to zbiory danych prowadzone na podstawie u.p.g.i.k. przez organy Służby Geodezyjnej i Kartograficznej<sup>446</sup>, utworzone na podstawie tych zbiorów danych opracowania kartograficzne, rejestry, wykazy i zestawienia, dokumentacje zawierające wyniki prac

---

<sup>446</sup> Zgodnie z art. 6a ust. 1 u.p.g.i.k., Służbę Geodezyjną i Kartograficzną stanowią: 1) organy nadzoru geodezyjnego i kartograficznego: a) Główny Geodeta Kraju; b) wojewoda wykonujący zadania przy pomocy wojewódzkiego inspektora nadzoru geodezyjnego i kartograficznego jako kierownika inspekcji geodezyjnej i kartograficznej, wchodzącej w skład zespolonej administracji rządowej w województwie; 2) organy administracji geodezyjnej i kartograficznej: a) marszałek województwa wykonujący zadania przy pomocy geodety województwa wchodzącego w skład urzędu marszałkowskiego; b) starosta wykonujący zadania przy pomocy geodety powiatowego wchodzącego w skład starostwa powiatowego.

Zgodnie z art. 7 ust. 1, do zadań Służby Geodezyjnej i Kartograficznej należy w szczególności:

- 1) realizacja polityki państwa w zakresie geodezji i kartografii,
- 2) organizowanie i finansowanie prac geodezyjnych i kartograficznych,
- 3) prowadzenie państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w tym jego tworzenie, ewidencjonowanie i utrzymywanie oraz aktualizacja i udostępnianie danych,
- 4) kontrolowanie urzędów, instytucji publicznych i przedsiębiorców w zakresie przestrzegania przepisów dotyczących geodezji i kartografii,
- 5) prowadzenie państwowego rejestru granic oraz powierzchni jednostek podziału terytorialnego kraju,
- 6) sporządzanie map topograficznych i tematycznych kraju oraz mapy zasadniczej,
- 7) nadawanie, do czasu utworzenia odpowiednich samorządów zawodowych, uprawnień zawodowych w dziedzinie geodezji i kartografii, prowadzenie rejestru osób uprawnionych oraz współpraca z tymi samorządami zawodowymi,
- 8) współpraca z wyspecjalizowanymi w dziedzinie geodezji i kartografii organizacjami krajowymi, międzynarodowymi i regionalnymi oraz organami i urzędami innych krajów,
- 9) inicjowanie prac naukowych i badawczo-rozwojowych w zakresie standardów organizacyjno-technicznych oraz zastosowania metod informatycznych, fotogrametrycznych i satelitarnych w dziedzinie geodezji i kartografii oraz w krajowym systemie informacji o terenie,
- 10) prowadzenie spraw związanych z ochroną informacji niejawnych w działalności geodezyjnej i kartograficznej,
- 11) przygotowanie organizacyjno-techniczne i wdrożenie katastru.

geodezyjnych lub prac kartograficznych lub dokumenty utworzone w wyniku tych prac, a także zobrazowania lotnicze i satelitarne.

„Państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny”<sup>447</sup>, składa się z:

- 1) „centralnego zasoby geodezyjnego i kartograficznego”<sup>448</sup>,

---

<sup>447</sup>Zgodnie z art. 40 ust. 2 u.p.g.i.k., Państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, składający się z centralnego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wojewódzkich zasobów geodezyjnych i kartograficznych oraz powiatowych zasobów geodezyjnych i kartograficznych, stanowi własność Skarbu Państwa i jest gromadzony w ośrodkach dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej.

<sup>448</sup> Zgodnie z art. 2 pkt 10a u.p.g.i.k., mówiąc o centralnym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, rozumie się centralną część państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzoną przez Głównego Geodetę Kraju. Zgodnie z art. 7a ust. 1 pkt 3 u.p.g.i.k., Główny Geodeta Kraju wykonuje zadania określone w ustawie, w szczególności prowadzi centralny zasób geodezyjny i kartograficzny.

Zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 5 września 2013 r. w sprawie organizacji i trybu prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, Dz.U. 2013 poz. 1183 (dalej r.p.z.g.k.), w skład centralnego zasobu geodezyjnego i kartograficznego wchodzi dane z:

- 1) Państwowego Rejestru Podstawowych Osnów Geodezyjnych, Grawimetrycznych i Magnetycznych,
- 2) Państwowego rejestru granic i jednostek podziałów terytorialnych kraju,
- 3) Państwowego rejestru nazw geograficznych,
- 4) Obiektów ogólnogeograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:250 000 i mniejszych, w tym kartograficznych opracowań numerycznego modelu rzeźby terenu,
- 5) Zobrazowań lotniczych i satelitarnych,
- 6) Ortofotomap,
- 7) Numerycznego modelu terenu,
- 8) Geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu - „Krajowa baza GESUT”,
- 9) Operatów technicznych zawierających rezultaty prac geodezyjnych i kartograficznych, wykonanych w związku z tworzeniem, weryfikacją lub aktualizacją baz danych,
- 10) Map topograficznych w skalach: 1:25 000, 1:50 000, 1:100 000,
- 11) Map ogólnogeograficzne w skalach: 1:250 000, 1:500 000, 1:1 000 000,
- 12) Kartograficznych opracowań tematycznych i specjalnych,
- 13) Innych opracowań powstałych w wyniku wykonania prac geodezyjnych.

Zgodnie z § 3 r.p.z.g.k.2021., centralnym zasobie geodezyjnym i kartograficznym są gromadzone zbiory danych, dla których prowadzenia właściwym jest Główny Geodeta Kraju, utworzone na podstawie tych zbiorów danych opracowania kartograficzne, rejestry, wykazy i zestawienia oraz dokumentacja

- 2) „wojewódzkich zasobów geodezyjnych i kartograficznych”<sup>449</sup>,
- 3) „powiatowych zasobów geodezyjnych i kartograficznych”<sup>450</sup>.

---

zawierająca wyniki prac geodezyjnych lub prac kartograficznych lub dokumenty utworzone w wyniku realizacji tych prac.

<sup>449</sup> Zgodnie z art. 2 pkt 10b u.p.g.i.k., mówiąc o wojewódzkim zasobie geodezyjnym i kartograficznym, rozumie się wojewódzką część państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzoną przez marszałków województw przy pomocy geodetów województw.

Zgodnie z art. 7c ust. 1 u.p.g.i.k., do zadań marszałka województwa należy w szczególności prowadzenie wojewódzkiego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Zgodnie z § 4 r.p.z.g.k., w skład wojewódzkich zasobów geodezyjnych i kartograficznych wchodzi:

- 1) bazy zawierające informacje, które dotyczą obiektów topograficznych o szczególności zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10000–1:100000, w tym kartograficznych opracowań numerycznego modelu rzeźby terenu,
- 2) operaty techniczne zawierające rezultaty prac geodezyjnych i kartograficznych, wykonanych w związku z tworzeniem, weryfikacją lub aktualizacją bazy danych,
- 3) mapy topograficzne w skali 1:10 000 oraz inne mapy topograficzne i tematyczne, tworzone przez marszałka województwa,
- 4) materiały geodezyjne i kartograficzne związane z analizą zmian w strukturze agrarnej, programowaniem i koordynacją prac urządzeniowo-rolnych oraz monitorowaniem zmian w sposobie użytkowania gruntów oraz ich bonitacji,
- 5) inne opracowania powstałe w wyniku wykonania prac geodezyjnych i kartograficznych oraz kopie baz danych pozyskane z centralnej i powiatowej części zasobu, niezbędne do realizacji zadań marszałka województwa w dziedzinie geodezji i kartografii.

Zgodnie z § 4 r.p.z.g.k.2021., wojewódzkim zasobie geodezyjnym i kartograficznym są gromadzone zbiory danych, dla których prowadzenia właściwym jest marszałek województwa, utworzone na podstawie tych zbiorów danych opracowania kartograficzne, rejestry, wykazy i zestawienia oraz dokumentacja zawierająca wyniki prac geodezyjnych lub prac kartograficznych lub dokumenty utworzone w wyniku realizacji tych prac.

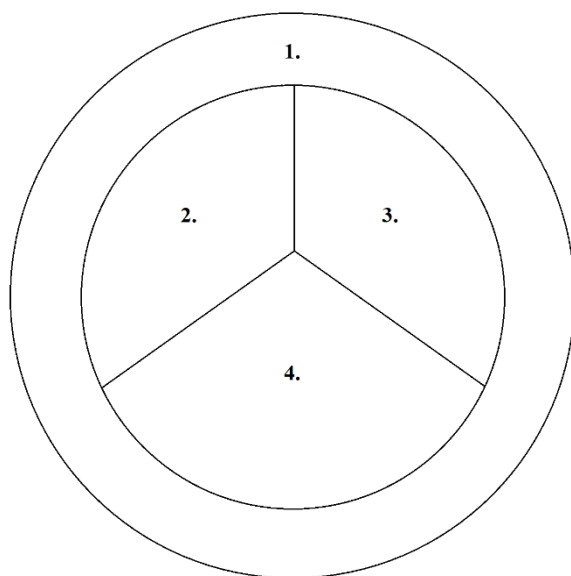
<sup>450</sup> Zgodnie z art. 2 pkt 10c u.p.g.i.k., mówiąc o powiatowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym – rozumie się przez to powiatową część państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzoną przez starostów i prezydentów miast na prawach powiatu przy pomocy geodetów powiatowych.

Zgodnie z § 5 r.p.z.g.k., w skład powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego wchodzi:

- 1) ewidencja gruntów i budynków (kataster nieruchomości),
- 2) geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu,
- 3) rejestru cen nieruchomości,
- 4) szczegółowe osnowy geodezyjne,
- 5) mapy ewidencyjne oraz mapy zasadnicze,
- 6) operaty techniczne powstałe w wyniku wykonania prac geodezyjnych lub kartograficznych, mających na celu: a) tworzenie, weryfikację lub aktualizację baz danych; b) opracowanie

Poniżej, w sposób graficzny, przedstawiono strukturę państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Diagram nr 2 – Struktura państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego



1. Państwowy zasób geodezyjny
2. Centralny zasób geodezyjny
3. Wojewódzkie zasób geodezyjny
4. Powiatowe zasób geodezyjny

Źródło: Opracowanie własne

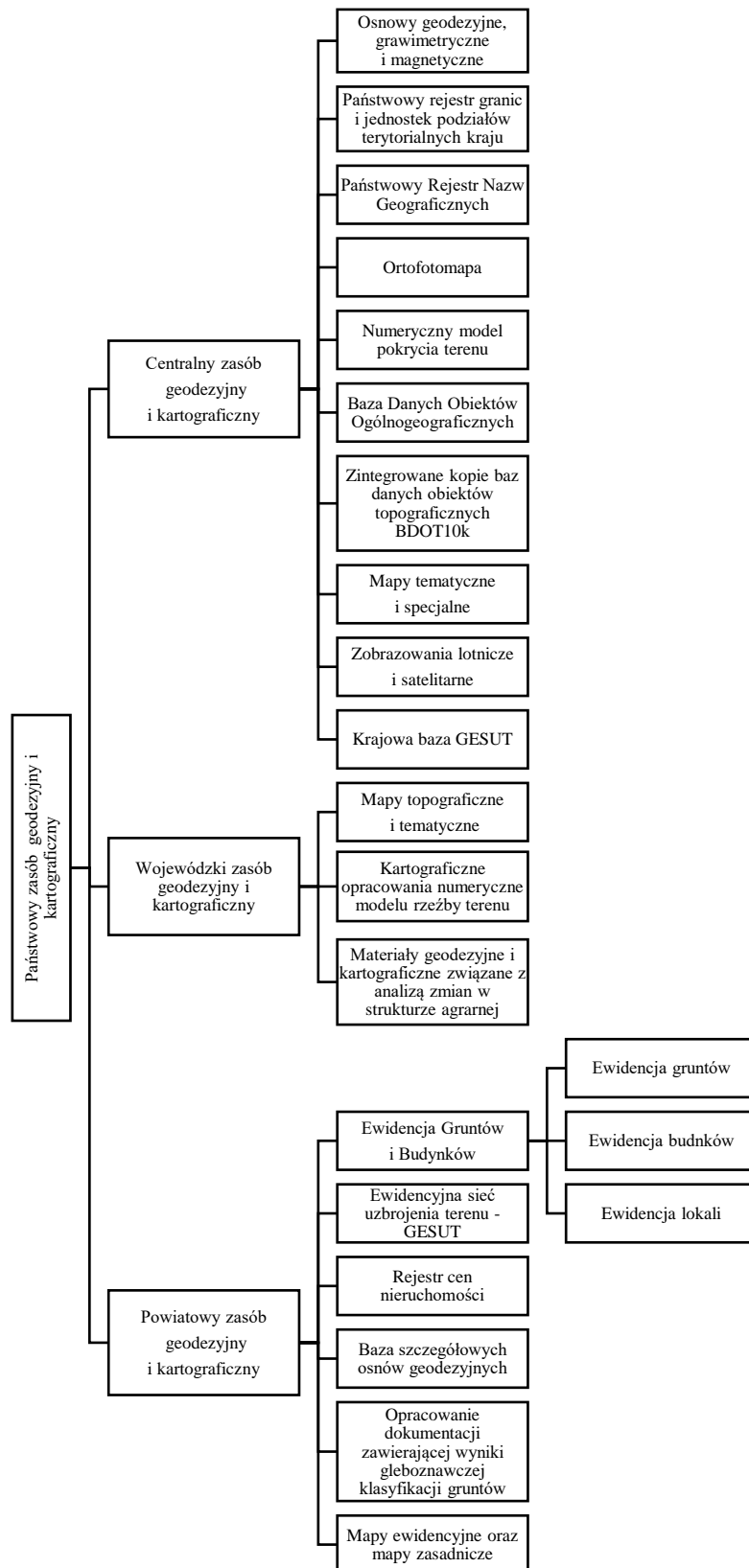
Poniżej, w sposób graficzny, przedstawiono bazy danych wchodzące w skład państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

---

dokumentacji na potrzeby postępowań sądowych lub administracyjnych dotyczących nieruchomości, a w szczególności: podziałów nieruchomości, scalania i podziałów nieruchomości, rozgraniczania nieruchomości, scalania i wymiany gruntów, regulacji stanów prawnych nieruchomości; c) opracowanie dokumentacji dotyczącej nieruchomości na potrzeby czynności cywilno-prawnych; d) wznowienie znaków granicznych lub wyznaczenie punktów granicznych; e) opracowanie dokumentacji zawierającej wyniki gleboznawczej klasyfikacji gruntów; f) wykonanie map i innych dokumentów; g) wyciągi z operatów szacunkowych; g) inne opracowania powstałe w wyniku wykonania prac geodezyjnych i kartograficznych oraz kopie baz danych pozyskane z centralnej i wojewódzkiej części zasobu, niezbędne do realizacji zadań starosty w dziedzinie geodezji i kartografii.

Zgodnie z § 5 r.p.z.g.k.2021., w powiatowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym są gromadzone zbiory danych, dla których prowadzenia właściwym jest starosta, utworzone na podstawie tych zbiorów danych opracowania kartograficzne, rejestry, wykazy i zestawienia oraz dokumentacja zawierająca wyniki prac geodezyjnych lub dokumenty utworzone w wyniku realizacji tych prac.

Wykres nr 6 – Bazy danych wchodzące w skład państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego



Źródło: Opracowanie własne

W dalszej części, zostaną opisane bazy danych wchodzące w skład państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, które zawierają informacje o nieruchomościach mogące mieć wpływ na określenie wartości nieruchomości.

#### **4.1.2.1. Państwowy rejestr granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju**

Państwowy rejestr granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju (dalej PRG), jest urzędową, referencyjną bazą danych stanowiącą podstawę dla innych systemów informacji przestrzennej zawierających dane dotyczące podziałów terytorialnych. Zgodnie z § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia z dnia 16 lipca 2021 r. w sprawie państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju<sup>451</sup>, w bazie danych PRG gromadzi się informacje dotyczące:

- 1) przebiegu:
  - a) granic państwa,
  - b) granic zasadniczego trójstopniowego podziału terytorialnego państwa,
  - c) granic jednostek ewidencyjnych oraz obrębów ewidencyjnych,
  - d) granic rejonów statystycznych i obwodów spisowych,
  - e) granic podziału kraju ze względu na właściwość miejscową: sądów powszechnych: apelacyjnych, okręgowych oraz rejonowych; wojewódzkich sądów administracyjnych,
  - f) granic podziału kraju ze względu na właściwość miejscową prokuratur: regionalnych, okręgowych oraz rejonowych,
  - g) granic podziału kraju ze względu na obszary działania służb podległych ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych: Policji, w tym komend wojewódzkich, Komendy Stołecznej, komend powiatowych (miejskich) i rejonowych oraz komisariatów; Straży Pożarnej, w tym komend wojewódzkich i powiatowych (miejskich); Straży Granicznej, w tym oddziałów, placówek i dywizjonów; szefów obrony cywilnej województw, powiatów i gmin,
  - h) granic podziału kraju ze względu na właściwość miejscową organów i jednostek organizacyjnych administracji specjalnej: archiwów państwowych, urzędów skarbowych, izb administracji skarbowej, urzędów celno-skarbowych, nadleśnictw, regionalnych dyrekcji Lasów Państwowych,

---

<sup>451</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia z dnia 16 lipca 2021 r. w sprawie państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju, Dz.U. 2021 poz. 1373 (dalej: r.p.r.g).

regionalnych zarządów gospodarki wodnej, urzędów morskich, urzędów żeglugi śródlądowej i ich delegatur,

- i) granic pasa nadbrzeżnego, w tym ochronnego i technicznego,
  - j) granic portów i przystani morskich,
  - k) granic red,
  - l) morskiej linii brzegowej,
  - m) linii podstawowej morza terytorialnego Rzeczypospolitej Polskiej,
  - n) granicy morza terytorialnego Rzeczypospolitej Polskiej,
  - o) granicy wyłącznej strefy ekonomicznej,
  - p) granic morskich wód wewnętrznych,
  - q) granic strefy przyległej,
- 2) pól powierzchni:
- a) terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
  - b) jednostek zasadniczego trójstopniowego podziału terytorialnego państwa,
  - c) jednostek ewidencyjnych oraz obrębów ewidencyjnych,
  - d) obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej: morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego, wyłącznej strefy ekonomicznej, strefy przyległej,
- 3) adresów i ich lokalizacji przestrzennej wraz z identyfikatorem TERYT: gminy, miejscowości oraz nazwy ulicy,
- 4) nazw i siedzib podmiotów, których właściwość miejscową lub obszary działania określają informacje wymienione w pkt 1 lit. b oraz e-h,
- oznaczeń, w tym identyfikatorów lub kodów oraz nazw jednostek podziałów terytorialnych, wynikających z odrębnych przepisów prawa oraz ustalonych przez właściwe organy administracji publicznej.

PRG prowadzi się z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego, który zapewnia w szczególności:

- 1) kontrolę dostępu do danych i autoryzację użytkowników systemu,
- 2) tworzenie i aktualizację PRG,
- 3) import danych z ewidencji gruntów i budynków, dotyczących granic jednostek ewidencyjnych i obrębów ewidencyjnych, oraz danych z ewidencji miejscowości, ulic i adresów, dotyczących adresów i ich lokalizacji przestrzennej,

4) wizualizację danych w postaci kartograficznej i tworzenie raportów<sup>452</sup>.

Należy wspomnieć, że PRG jest na bieżąco aktualizowany. Aktualizacja systemu następuje z urzędu w drodze czynności materialno-technicznych<sup>453</sup>. Poniżej zamieszczono tabelę prezentującą liczby jednostek podziału terytorialnego kraju według stanu na dzień 1 stycznia 2022 roku.

---

<sup>452</sup> Paragraf 5 r.p.r.g.

<sup>453</sup> Zgodnie z § 6 ust. 1 r.p.r.g., aktualizacji PRG dokonuje się z urzędu.

Zgodnie z § 6 ust. 2 r.p.r.g., aktualizacji PRG dokonuje się w trybie czynności materialno-technicznych:

- 1) w terminie 14 dni od dnia zmiany zasadniczego trójstopniowego podziału terytorialnego kraju, określonego w akcie prawnym wprowadzającym tę zmianę,
- 2) w terminie 30 dni od dnia przekazania informacji lub danych przez właściwe organy administracji publicznej,
- 3) na bieżąco w powiązaniu ze zmianami dokonywanymi w ewidencji miejscowości, ulic i adresów oraz danymi dostępnymi w systemie ZSIN.

Tabela nr 3 - Liczba jednostek podziału terytorialnego kraju.

LICZBA JEDNOSTEK PODZIAŁU TERYTORIALNEGO KRAJU według stanu na 2022-01-01 r.												
Wyszczególnienie	Jednostki podziału terytorialnego						Miasta		Jednostki pomocnicze			
	powiaty	miasta na prawach powiatu	gminy				ogółem	w gminach miejsko-wiejskich	działnice	delegatury		
			ogółem	miejskie	wiejskie	miejsko-wiejskie						
<b>P O L S K A</b>	<b>314</b>	<b>66</b>	<b>2477</b>	<b>302</b>	<b>1513</b>	<b>662</b>	<b>964</b>	<b>662</b>	<b>18</b>	<b>19</b>		
DOLNOŚLĄSKIE	26	4	169	35	77	57	92	57	-	5		
KUJAWSKO-POMORSKIE	19	4	144	17	91	36	53	36	-	-		
LUBELSKIE	20	4	213	20	162	31	51	31	-	-		
LUBUSKIE	12	2	82	9	39	34	43	34	-	-		
ŁÓDZKIE	21	3	177	18	129	30	48	30	-	5		
MAŁOPOLSKIE	19	3	182	14	120	48	62	48	-	4		
MAZOWIECKIE	37	5	314	35	219	60	95	60	18	-		
OPOLSKIE	11	1	71	3	35	33	36	33	-	-		
PODKARPACKIE	21	4	160	16	108	36	52	36	-	-		
PODLASKIE	14	3	118	13	78	27	40	27	-	-		
POMORSKIE	16	4	123	22	81	20	42	20	-	-		
ŚLĄSKIE	17	19	167	49	95	23	72	23	-	-		
ŚWIĘTOKRZYSKIE	13	1	102	5	56	41	46	41	-	-		
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	19	2	116	16	66	34	50	34	-	-		
WIELKOPOLSKIE	31	4	226	19	110	97	116	97	-	5		
ZACHODNIOPOMORSKIE	18	3	113	11	47	55	66	55	-	-		

Źródło: <https://eteryt.stat.gov.pl/eteryt/raporty/WebRaportZestawienie.aspx> (dostęp: 10.06.2022 r.)

#### 4.1.2.2. Państwowy Rejestr Podstawowych Osnów Geodezyjnych, Grawimetrycznych i Magnetycznych

W centralnej części państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zgromadzone i dostępne są informacje oraz dane (także archiwalne) dotyczące Państwowego Rejestru Podstawowych Osnów Geodezyjnych, Grawimetrycznych i Magnetycznych (dalej: PRPOG)<sup>454</sup> dla obszaru całego kraju, w zakresie osnowy:

- 1) podstawowej fundamentalnej – 1 klasy:
  - a) podstawowe „osnowy geodezyjne”<sup>455</sup>,
  - b) podstawowe „osnowy grawimetrycznej”<sup>456</sup>,
  - c) podstawowe „osnowy magnetycznej”<sup>457</sup>,
- 2) podstawowej bazowej – 2 klasy,
- 3) osnowa szczególna – 3 klasa.

„PRPOG zawiera także zbiory obserwacji i wyników opracowań tych obserwacji odnoszące się do podstawowych osnów geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych założonych na obszarze całego kraju. Łącznie w PRPOG znajdują się dane dla około 53 000 punktów osnów podstawowych, w tym: 7 080 punktów osnowy poziomej, 41 850 punktów osnowy wysokościowej, 550 punktów osnowy

---

<sup>454</sup> Zgodnie z § 14 r.p.z.g.k., „baza danych państwowego rejestru podstawowych osnów geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych oraz baza danych szczegółowych osnów geodezyjnych stanowią część składową państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Bazy danych, są prowadzone w systemie teleinformatycznym”.

<sup>455</sup> Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 1 r.p.z.g.k., „podstawowe fundamentalne osnowy geodezyjne przenoszą na obszar kraju geodezyjny układ odniesienia i układ wysokości”.

<sup>456</sup> Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 2 r.p.z.g.k., „podstawowe fundamentalne osnowy grawimetryczne przenoszą na obszar kraju europejski grawimetryczny układ odniesienia, określony przez jednolitą europejską sieć grawimetryczną, którego fizyczną realizacją na obszarze kraju są punkty absolutne, na których pomiary przyspieszenia siły ciężkości Ziemi zostały wykonane grawimetrami absolutnymi, które uczestniczyły co najmniej w dwóch międzynarodowych kampaniach porównawczych”.

<sup>457</sup> Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 3 r.p.z.g.k., „podstawowe fundamentalne osnowy geodezyjne przenoszą na obszar kraju europejski magnetyczny układ odniesienia, określony przez sieć obserwatoriów magnetycznych w Europie, którego fizyczną realizacją na obszarze kraju są magnetyczne punkty wiekowe, na których pomiary wartości elementów pola magnetycznego Ziemi zostały odniesione do wartości określonych w obserwatorium magnetycznym”.

grawimetrycznej i 3 530 punktów osnowy magnetycznej. Współrzędne punktów dostępne są w układzie odniesienia PL-ETRF2000 lub PL-ETRF89, a wysokości w układzie wysokościowym PL-ETRF2007-NH lub PL-KRON86-NH (dla części punktów dostępne są także wysokości elipsoidalne wyznaczone na elipsoidzie GRS 80). Dane grawimetryczne i magnetyczne udostępniane są w układach odniesienia definiowanych przez sieć obserwatoriów w Europie<sup>458</sup>.

---

<sup>458</sup>[https://www.geoportal.gov.pl/pl/dane/osnowy-podstawowe?p\\_auth=4l2QBKLQ&p\\_p\\_id=56\\_INSTANCE\\_WXXI3obHYihy&p\\_p\\_lifecycle=1&p\\_p\\_state=exclusive&p\\_p\\_mode=view&p\\_p\\_col\\_id=column-1&p\\_p\\_col\\_count=1&\\_56\\_INSTANCE\\_WXXI3obHYihy\\_groupId=10179&\\_56\\_INSTANCE\\_WXXI3obHYihy\\_targetExtension=pdf&\\_56\\_INSTANCE\\_WXXI3obHYihy\\_struts\\_action=%2Fjournal\\_content%2Fexport\\_article&\\_56\\_INSTANCE\\_WXXI3obHYihy\\_articleId=14032](https://www.geoportal.gov.pl/pl/dane/osnowy-podstawowe?p_auth=4l2QBKLQ&p_p_id=56_INSTANCE_WXXI3obHYihy&p_p_lifecycle=1&p_p_state=exclusive&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-1&p_p_col_count=1&_56_INSTANCE_WXXI3obHYihy_groupId=10179&_56_INSTANCE_WXXI3obHYihy_targetExtension=pdf&_56_INSTANCE_WXXI3obHYihy_struts_action=%2Fjournal_content%2Fexport_article&_56_INSTANCE_WXXI3obHYihy_articleId=14032) (dostęp: 19.12.2020 r.).

### 4.1.3. Formy ochrony zabytków – ogólna charakterystyka

Mówiąc o zabytku, należy rozumieć „nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową”<sup>459</sup>. Na potrzeby niniejszego opracowania, w dalszej części rozdziału skupiono uwagę na ochronie zabytków będących nieruchomościami. Przedstawione informacje o ochronie zabytków ruchomych mają charakter uzupełniający. Mówiąc o zabytku nieruchomym, należy rozumieć „nieruchomość”<sup>460</sup>, jej część lub zespół nieruchomości<sup>461</sup>. Ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania zabytki nieruchome będące, w szczególności: 1) krajobrazami kulturowymi; 2) układami urbanistycznymi, ruralistycznymi i zespołami budowlanymi; 3) dziełami architektury i budownictwa; 4) dziełami budownictwa obronnego; 5) obiektami techniki, a zwłaszcza kopalniami, hutami, elektrowniami i innymi zakładami przemysłowymi; 6) cmentarzami; 7) parkami, ogrodami i innymi formami zaprojektowanej zieleni; 8) miejscami upamiętniającymi wydarzenia historyczne bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji<sup>462</sup>. Jak stanowią normy prawne zawarte w u.o.z., formami ochrony zabytków są:

- 1) wpis do rejestru zabytków,
- 2) wpis na „Listę Skarbów Dziedzictwa”<sup>463</sup>,
- 3) uznanie za pomnik historii,
- 4) utworzenie parku kulturowego,
- 5) ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego<sup>464</sup>.

Ewidencja zabytków prowadzona jest w formie kart ewidencyjnych na:

---

<sup>459</sup> Artykuł 3 pkt 1 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Dz. U. 2003 Nr 162 poz. 1568, t.j. Dz. U. 2021 poz. 710 (dalej: u.o.z.).

---

<sup>460</sup> Zgodnie z art. 46. § 1 k.c. „Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”.

<sup>461</sup> Artykuł 3 pkt 2 u.o.z. .

<sup>462</sup> Artykuł 6 ust. 1 u.o.z.

<sup>463</sup> Zgodnie z art. 14a u.o.z. Listę Skarbów Dziedzictwa prowadzi minister właściwy do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego. Na Listę Skarbów Dziedzictwa wpisuje się zabytek ruchomy o szczególnej wartości dla dziedzictwa kulturowego zaliczany do jednej z następujących kategorii:

- 1) zabytków archeologicznych, które mają więcej niż 100 lat, wchodzą w skład zbiorów archeologicznych lub zostały pozyskane w wyniku badań archeologicznych lub przypadkowych odkryć,
- 2) elementów stanowiących integralną część zabytków architektury, wystroju wnętrz, pomników, posągów i dzieł rzemiosła artystycznego, które mają więcej niż 100 lat,
- 3) wykonanych ręcznie dowolną techniką i na dowolnym materiale dzieł malarstwa, nieobjętych kategoriami wskazanymi w pkt 4 i 5, które mają więcej niż 50 lat, ich wartość jest wyższa niż 150 000 euro oraz nie są własnością ich twórców,
- 4) wykonanych ręcznie na dowolnym materiale akwareli, gwaszy i pasteli, które mają więcej niż 50 lat, ich wartość jest wyższa niż 30 000 euro oraz nie są własnością ich twórców,
- 5) mozaik, nieobjętych kategoriami wskazanymi w pkt 1 i 2, oraz rysunków wykonanych ręcznie przy użyciu dowolnej techniki i na dowolnym materiale, które mają więcej niż 50 lat, ich wartość jest wyższa niż 15 000 euro oraz nie są własnością ich twórców,
- 6) oryginalnych dzieł grafiki i matryc do ich wykonania oraz oryginalnych plakatów, które mają więcej niż 50 lat, ich wartość jest wyższa niż 15 000 euro oraz nie są własnością ich twórców,
- 7) oryginalnych rzeźb, posągów lub ich kopii wykonanych tą samą techniką co oryginał, nieobjętych kategorią wskazaną w pkt 1, które mają więcej niż 50 lat, ich wartość jest wyższa niż 50 000 euro oraz nie są własnością ich twórców,
- 8) fotografii, filmów oraz ich negatywów, które mają więcej niż 50 lat, ich wartość jest wyższa niż 15 000 euro oraz nie są własnością ich twórców,
- 9) pojedynczych lub znajdujących się w zbiorach inkunabułów i manuskryptów oraz map i partytur muzycznych, liczących więcej niż 50 lat, które nie są własnością ich twórców,
- 10) pojedynczych lub znajdujących się w zbiorach książek, które mają więcej niż 100 lat i ich wartość jest wyższa niż 50 000 euro,
- 11) map drukowanych, które mają więcej niż 200 lat,
- 12) środków transportu, które mają więcej niż 75 lat i ich wartość jest wyższa niż 50 000 euro,
- 13) innych kategorii, niewymienionych w pkt 1–12, obejmujących zabytki, które mają więcej niż 50 lat i ich wartość jest wyższa niż 50 000 euro – na podstawie decyzji wydanej przez ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego, z urzędu albo na wniosek właściciela zabytku ruchomego.

<sup>464</sup> Artykuł 7 u.o.z.

- 1) poziomie krajowym<sup>465</sup>,
- 2) poziomie wojewódzkim<sup>466</sup>,
- 3) poziomie gminnym<sup>467</sup>,
- 4) obszarze morskim<sup>468</sup>.

---

<sup>465</sup> Zgodnie z art. 22 ust. 1 u.o.z., Generalny Konserwator Zabytków prowadzi krajową ewidencję zabytków w formie zbioru kart ewidencyjnych zabytków znajdujących się w wojewódzkich ewidencjach zabytków.

<sup>466</sup> Zgodnie z art. 22 ust. 1 u.o.z., Wojewódzki konserwator zabytków prowadzi wojewódzką ewidencję zabytków w formie kart ewidencyjnych zabytków znajdujących się na terenie województwa.

<sup>467</sup> Zgodnie z art. 22 ust. 4-5 u.o.z., Wójt (burmistrz, prezydent miasta) prowadzi gminną ewidencję zabytków w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych z terenu gminy. W gminnej ewidencji zabytków powinny być ujęte: 1) zabytki nieruchome wpisane do rejestru; 2) inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków; 3) inne zabytki nieruchome wyznaczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

<sup>468</sup> Zgodnie z art. 22 ust. 6 u.o.z., właściwy dyrektor urzędu morskiego prowadzi ewidencję zabytków znajdujących się na polskich obszarach morskich w formie zbioru kart ewidencyjnych.

### 4.1.3.1. Rejestr zabytków

Jedną z form ochrony zabytków jest „rejestr zabytków”. Rejestr prowadzi się w formie odrębnych ksiąg<sup>469</sup> dla zabytków: nieruchomości, ruchomych oraz archeologicznych<sup>470</sup>.

---

<sup>469</sup> Zgodnie z § 3 ust. 1 r.o.r.z., księga zawiera następujące rubryki: numer rejestru; wpis do rejestru, przedmiot ochrony; zakres ochrony; miejsce położenia lub przechowywania zabytku; numer księgi wieczystej – dla zabytków nieruchomości i archeologicznych; numer katastru nieruchomości – dla zabytków nieruchomości i archeologicznych; właściciel zabytku; posiadacz zabytku; skreślenie z rejestru; uwagi.

<sup>470</sup> Artykuł 8 ust. 2 u.o.z.

Zgodnie z § 2 r.o.r.z., rejestr zabytków, zwany dalej „rejestrem”, jest prowadzony w formie ksiąg, o wymiarach 46 cm na 30 cm, posiadających 200 kart (kart ewidencyjnych albo kart adresowych) z wydrukowanym kolejnym numerem strony, oznaczonych literami: „A” – dla zabytków nieruchomości; „B” – dla zabytków ruchomych; „C” – dla zabytków archeologicznych.

Zgodnie z § 9 ust. 1 r.o.r.z., karta ewidencyjna zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zawiera następujące rubryki: nazwa; czas powstania; miejscowość; adres; przynależność administracyjna; współrzędne geograficzne; poprzednie nazwy miejscowości; właściciel i jego adres; użytkownik i jego adres; formy ochrony; materiały graficzne; historia; opis; kubatura; powierzchnia użytkowa; przeznaczenie pierwotne; użytkowanie obecne; stan zachowania; istniejące zagrożenia, najpilniejsze postulaty konserwatorskie; akta archiwalne; uwagi; adnotacje o inspekcjach, informacje o zmianach; bibliografia; opracowanie karty ewidencyjnej; źródła ikonograficzne i miejsce ich przechowywania; załączniki.

Zgodnie § 9 ust. 3 r.o.r.z., załącznik do karty ewidencyjnej zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zawiera następujące rubryki: miejscowość; Gmina; Powiat; Województwo; nazwa zabytku, adres; zawartość załącznika; opracowanie załącznika.

Zgodnie z § 17 ust. 1 r.o.r.z., karta adresowa zabytku nieruchomego zawiera następujące rubryki: nazwa; czas powstania; miejscowość; adres; przynależność administracyjna; formy ochrony; fotografia z opisem wskazującym orientację w stosunku do sąsiednich terenów lub stron świata albo mapa z zaznaczonym stanowiskiem archeologicznym; historia, opis i wartości; stan zachowania i postulaty dotyczące konserwacji; wykonanie karty, oraz zatwierdzenie karty.

Do rejestru zabytków wpisuje się zabytek nieruchomy na podstawie decyzji wydanej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków z urzędu bądź na wniosek właściciela zabytku nieruchomego lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy. Do rejestru zabytków może być również wpisane otoczenie zabytku wpisanego do rejestru, a także nazwa geograficzna, historyczna lub tradycyjna tego zabytku. Wpis do rejestru historycznego układu urbanistycznego, ruralistycznego lub historycznego zespołu budowlanego nie wyłącza możliwości wydania decyzji o wpisie do rejestru wchodzących w skład tych układów lub zespołu zabytków nieruchomych. Informację o wszczęciu postępowania w sprawie wpisania zabytku nieruchomego do rejestru oraz o ostatecznym zakończeniu tego postępowania wojewódzki konserwator zabytków przekazuje niezwłocznie właściwemu staroście<sup>471</sup>. Wpisanie zabytku nieruchomego do rejestru ujawnia się w księdze wieczystej danej nieruchomości na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków, na podstawie decyzji o wpisie do rejestru tego zabytku<sup>472</sup>. Należy przypomnieć, że zgodnie z § 60 ust. 1 pkt 9 r.e.g.i.b., danymi ewidencyjnymi dotyczącymi działki ewidencyjnej jest m.in. numer w rejestrze zabytków prowadzony na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury natomiast zgodnie z § 63 ust. 1 pkt 17 r.e.g.i.b., danymi ewidencyjnymi dotyczącymi budynku jest m.in. numer w rejestrze zabytków, jeżeli budynek jest wpisany do tego rejestru.

Interesującą, a zarazem problematyczną z punktu widzenia wyceny nieruchomości jest sytuacja gdy wyceniana nieruchomość straciła cechy zabytku, gdy zachodzą przesłanki z art. 13 ust. 1 u.o.z. – dotyczące skreślenia nieruchomości z rejestru zabytków. Zgodnie z normą prawną zawartą w przywołanym przepisie „zabytek wpisany do rejestru, który uległ zniszczeniu w stopniu powodującym utratę jego wartości historycznej, artystycznej lub naukowej albo którego wartość będąca podstawą wydania decyzji o wpisie do rejestru nie została potwierdzona w nowych ustaleniach naukowych, zostaje skreślony z rejestru”<sup>473</sup>. W orzecznictwie podkreśla się, że „skreślenie z rejestru zabytków jest sytuacją wyjątkową, nawet jeśli ma ono charakter obligatoryjny w przypadku zaistnienia jednej z przesłanek, o których mowa w art. 13 ustawy o ochronie

---

<sup>471</sup> Artykuł 9 ust. 1-3 u.o.z.

<sup>472</sup> Artykuł 9 ust. 4 u.o.z.

<sup>473</sup> Artykuł 13 ust. 1 u.o.z.

zabytków. Dlatego też dokonanie oceny, czy zaistniała jedna z przesłanek określonych w ust. 1 tego przepisu wymaga ustalenia, czy stopień zniszczenia danego obiektu spowodował utratę jego wartości lub też, czy nowe ustalenia naukowe faktycznie tej wartości nie potwierdzają<sup>474</sup>.

---

<sup>474</sup> Zobacz wyrok NSA z 7.04.2017 r., II OSK 2037/15, LEX nr 2283118. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/522376814/1/ii-osk-2037-15-postepowanie-w-sprawie-wykreslenia-zabytku-z-rejestru-zabytkow-wyrok-naczelnego...?keyword=zabytek&cm=SREST> (dostęp: 20.11.2022), Zobacz też wyrok NSA z 27.07.2022 r., II OSK 2333/19, LEX nr 3403977. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/523497673/1/ii-osk-2333-19-wyjatkowy-charakter-skreslenia-z-rejestru-zabytkow-wyrok-naczelnego-sadu...?cm=URELATIONS> (dostęp: 21.11.2022).

#### 4.1.3.2. Uznanie za pomnik historii

Kolejną, odrębną formą ochrony zabytku nieruchomego jest uznanie nieruchomości za pomnik historii. Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej, na wniosek ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego, w drodze rozporządzenia, może uznać za pomnik historii zabytek nieruchomy wpisany do rejestru lub park kulturowy o szczególnej wartości dla kultury, określając jego granice<sup>475</sup>. Wniosek ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego musi być zaopiniowany przez Radę Ochrony Zabytków<sup>476</sup>.

„Procedurę i kryteria wyboru Pomników Historii dookreśla dokument – *Kryteria i procedury uznawania obiektu za Pomnik Historii*<sup>477</sup>, przyjęty i zarekomendowany do stosowania w 2005 r. przez Radę Ochrony Zabytków, który zawiera również wzór dokumentacji zgłoszenia. Procedurę uznawania za Pomnik Historii prowadzi Narodowy Instytut Dziedzictwa w imieniu Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego<sup>478</sup>. „Narodowy Instytut Dziedzictwa przyjął, że uznanie zabytku za Pomnik Historii jest szczególną formą nobilitacji. Do tego trudnego w uzyskaniu i niezwyklego uprzywilejowania można zatem zgłaszać wyłącznie zabytek nieruchomy o znaczeniu

---

<sup>475</sup>Artykuł 15 ust. 1 u.o.z.

Na dzień 07.12.2022 r. uznanych za pomnik historii jest 117 zabytków nieruchomych. Pełną listę pomników historii wraz z opisem można znaleźć na oficjalnej stronie Prezydenta RP - <https://www.prezydent.pl/aktualnosci/pomniki-historii/obiekty-wpisane-na-liste-pomnikow-historii/> (dostęp: 07.12.2022 r.) oraz na stronie Narodowego Instytutu Dziedzictwa - <https://nid.pl/pomniki-historii/> (dostęp: 07.12.2022 r.).

<sup>476</sup> Artykuł 15 ust. 4 u.o.z.

Zgodnie z art. 97 u.o.z. Rada Ochrony Zabytków działa przy ministrze właściwym do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego jako organ opiniodawczo-doradczy w sprawach realizacji polityki Rady Ministrów w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Do zadań Rady Ochrony Zabytków należy wydawanie opinii w sprawach dotyczących w szczególności: 1) założeń do projektu krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami i projektu tego programu; 2) ochrony pomników historii; 3) projektów aktów prawnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

<sup>477</sup> Zobacz „Kryteria i procedury uznawania obiektu za Pomnik Historii” pod adresem <https://nid.pl/wp-content/uploads/2021/11/KRYTERIA-WYBORU.pdf> (dostęp: 07.12.2022 r.).

<sup>478</sup> <https://nid.pl/pomniki-historii/> (dostęp: 07.12.2022 r.).

ponadregionalnym, o dużych wartościach historycznych, naukowych i artystycznych, mający znaczenie dla polskiego dziedzictwa kultury, utrwalony w świadomości społecznej i stanowiący źródło inspiracji dla kolejnych pokoleń. Ponadto muszą to być zabytki, które: zachowały pierwotną kompozycję przestrzenną lub uległy nieznacznym przekształceniom, są jednorodne stylowo lub o czytelnych i zharmonizowanych ze sobą nawarstwieniach, są należycie wyeksponowane w przestrzeni miejskiej lub krajobrazie i zachowały pierwotne relacje z otoczeniem, są dziełami wybitnych twórców, np.: architektów, planistów, architektów krajobrazu, ogrodników, są dobrze zachowane lub w stanie pozwalającym na ich rewaloryzację, są przedmiotem troski konserwatorskiej. Dokonanie w konkretnym przypadku oceny, czy dany zabytek spełnia te kryteria, powierzono wojewódzkim konserwatorom zabytków. Ich ocena podlega następnie ewaluacji prowadzonej przez NID<sup>479</sup>.

---

<sup>479</sup>A. Ginter, A. Michalak [w:] A. Ginter, A. Michalak, *Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Komentarz*, Warszawa 2016, art. 15, <https://sip.lex.pl/#/commentary/587703129/500569?pit=2022-12-03&tocHit=1&cm=URELATIONS> (dostęp: 07.12.2022 r.).

### 4.1.3.3. Utworzenie parku kulturowego

Zgodnie z art. 16 ust. 1 u.o.z., „rada gminy, po zasięgnięciu opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków, na podstawie uchwały, może utworzyć park kulturowy w celu ochrony „krajobrazu kulturowego”<sup>480</sup> oraz zachowania wyróżniających się krajobrazowo terenów z zabytkami nieruchomymi charakterystycznymi dla miejscowej tradycji budowlanej i osadniczej”<sup>481</sup>. E. Szewczyk oraz M. Szewczyk uznali, że „(...) w tym przypadku ustawodawca, upoważniając rady gmin do ustanawiania parków kulturowych, wymaga, by przed uczynieniem użytku z tego upoważnienia ustalić, czy istnieją, a raczej czy spełnione są na danym obszarze, który miałby zostać objęty tą formą ochrony zabytków, przesłanki faktyczne, aktualizujące upoważnienie rady gminy do podjęcia tego rodzaju działania. Te przesłanki faktyczne to m.in. istnienie na terenie, który miałby zostać objęty omawianą formą ochrony, „(...) wyróżniających się krajobrazowo terenów z zabytkami nieruchomymi charakterystycznymi dla miejscowej tradycji budowlanej i osadniczej (...)”. Stwierdzenie, że przesłanka ta została spełniona, wymaga dokonania wielu ustaleń faktycznych odnośnie do cech istniejącej zabudowy oraz sieci osadniczej pod kątem zachowania przez nie miejscowej tradycji. Ustalanie, czy przesłanki te zostały spełnione, wymaga przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, w tym i dowodowego, w taki sam sposób, jaki wymagany jest w ramach postępowania w sprawie o wydanie decyzji o wpisaniu danego obiektu lub obszaru do rejestru zabytków”<sup>482</sup>.

K. Zalasńska uznała, że „W intencji twórców ustawy celem parku kulturowego powinno być zachowanie i kultywowanie regionalnych tradycji kulturowych, w tym regionalnego budownictwa. Jak bowiem podkreślają Alberto Soldani i Dariusz

---

<sup>480</sup> Jak przyjął M.Konecki „Krajobraz kulturowy „jest zapisem historii w konkretnej przestrzeni i na jego kształt oraz cechy tożsamości złożyły się czynniki zarówno pierwotne, pochodne od natury, jak i wtórne, będące wynikiem działalności człowieka”, M. Konecki, *Krajobraz kulturowy, perspektywy badań i ochrona*, „Ochrona Zabytków” 1991, nr 1, s. 19.

<sup>481</sup> Artykuł 16 ust. 1 u.o.z.

<sup>482</sup> E. Szewczyk, M. Szewczyk, *1.9. Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* [w:] E. Szewczyk, M. Szewczyk, *Generalny akt administracyjny*, Warszawa 2014.

<https://sip.lex.pl/#/monograph/369291960/206333/szewczyk-ewa-szewczyk-marek-generalny-akt-administracyjny?cm=URELATIONS> (dostęp: 20.11.2022).

Jankowski, to właśnie społeczności lokalne w coraz większym stopniu są zainteresowane zachowaniem i odpowiednim wykorzystaniem zasobów własnego dziedzictwa kultury, chociażby do rozwoju tzw. turystyki kulturowej<sup>483</sup>. Ponadto K. Zalasńska podkreśliła, że „Uchwała rady gminy o ustanowieniu parku kulturowego stanowi akt prawa miejscowego, a więc powszechnie obowiązującego. Określa się w niej w szczególności: nazwę parku kulturowego, jego granice, sposób ochrony, jak również zakazy i ograniczenia, a więc normy ogólne dotyczące bliżej nieokreślonej liczby zdarzeń oraz bliżej nieoznaczonego kręgu adresatów. Abstrakcyjność norm wyraża się w przyznaniu praw i obowiązków, które są związane z okolicznościami mającymi charakter powtarzalny, a nie jednostkowy. Nakazy i zakazy określonego zachowania się na terenie parku kulturowego adresowane są nie tylko do aktualnych, ale także do przyszłych właścicieli nieruchomości oraz do każdej osoby, która znajdzie się na chronionym obszarze<sup>484</sup>”.

Należy zauważyć, że dla obszarów, na których utworzono park kulturowy, sporządza się obowiązkowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Na terenie parku kulturowego lub jego części mogą być ustanowione zakazy i ograniczenia dotyczące:

- 1) prowadzenia robót budowlanych oraz działalności przemysłowej, rolniczej, hodowlanej, handlowej lub usługowej,
- 2) zmiany sposobu korzystania z zabytków nieruchomych,
- 3) umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków niezwiązanych z ochroną parku kulturowego, z wyjątkiem znaków drogowych i znaków związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa publicznego,
- 4) składowania lub magazynowania odpadów<sup>485</sup>.

---

<sup>483</sup> K. Zalasńska, 4.3. *Park kulturowy* [w:] K. Zalasńska, K. Zeidler, *Wykład prawa ochrony zabytków*, K. Zeidler, Warszawa 2015. <https://sip.lex.pl/#/monograph/369383074/306081/zalasinska-katarzyna-zeidler-kamil-wyklad-prawa-ochrony-zabytkow?cm=URELATIONS> (dostęp: 21.11.2022 r.).

<sup>484</sup> Ibidem.

<sup>485</sup> Artykuł 17 u.o.z. Na dzień 29.11.2019 roku w Polsce istnieje 40 Parków Kulturowych. Należą do nich z podziałem na województwa:

- 1) Dolnośląskie: Forteczny Park Kulturowy w Srebrnej Górze (2002); Forteczny Park Kulturowy Twierdza Kłodzka (2006); Park Kulturowy Kotliny Jeleniogórskiej (2008); Park Kulturowy Stare

Jak słusznie zauważył WSA w Łodzi w wyroku z dnia 3 września 2020 r., II SA/Łd 727/18 „O ile w treści art. 16 ust. 2 ustawy ustawodawca upoważnił radę miasta do wprowadzenia zakazów i ograniczeń, o których mowa w art. 17 ustawy, to nie zawarł

- 
- Miasto we Wrocławiu (2014); Park Kulturowy „Wzgórze Zamkowe, Dolina Budzówki i Nysy Kłodzkiej” w Kamieńcu Żąbkowickim (2014),
- 2) Kujawsko-pomorskie: Park Kulturowy Wietrzychowice (2006); Park Kulturowy Kalwaria Pakoska (2008); Park Kulturowy „Kościół p.w. Św. Oswalda” w Płonkowie (2009); Park Kulturowy Sarnowo (2010); Park Kulturowy Osieczek w Osieczku (2014); Park Kulturowy Kościół pw. św. Marii Magdaleny w Łopatkach (2014),
  - 3) Lubuskie: Park Kulturowy „Dolina Trzech Młynów” w Bogdańcu (2006); Park Kulturowy Grodzisko w Wicinie (2013),
  - 4) Łódzkie: Park Kulturowy Miasto Tkaczy w Zgierzu (2007); Park Kulturowy Wzgórze Zamkowe w Sieradzu (2009); Park Kulturowy etnograficznego podregionu kutnowskiego związanego z poetą romantycznym Józefem Bohdanem Zaleskim (2015); Park Kulturowy ulicy Piotrkowskiej (w Łodzi) (2015),
  - 5) Małopolskie: Park Kulturowy Kotliny Zakopiańskiej (2006); Park Kulturowy Stare Miasto w Krakowie (obowiązuje od 07.12.2011)(2010); Park Kulturowy Krupówki w Zakopanem (2016); Parku Kulturowy Nowa Huta (2019),
  - 6) Mazowieckie: Park Kulturowy „Ossów Wrota Bitwy Warszawskiej 1920 roku” (2009); Park Kulturowy Stary Radom (2011); Wilanowski Park Kulturowy (2012); Park Kulturowy Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Andrzejewie (2016),
  - 7) Opolskie: Park Kulturowy ”Książęce Miasto Brzeg” (2016),
  - 8) Podkarpackie: Park Kulturowy Zespołu Staromiejskiego oraz Zespołu OO. Dominikanów w Jarosławiu (2009), Park Kulturowy Wzgórze Staromiejskie w Krośnie (2019),
  - 9) Podlaskie: Park Kulturowy w Bohonikach (2019),
  - 10) Pomorskie: Park Kulturowy Ośmiu Błogosławieństw we wsi Sierakowice (2006); Park Kulturowy „Osada Łowców Fok” w Rzucewie (2008); Park Kulturowy „Klasztorne Stawy” (2009)
  - 11) Śląskie: Park Kulturowy Cmentarz Żydowski w Żorach (2004); Park Kulturowy „Hałda Popłuczkowa” (2007); Park Kulturowy dla Obszaru Staromiejskiego w Bieruniu (2016); Park Kulturowy dla Obszaru Grobli w Bieruniu (2016),
  - 12) Świętokrzyskie: Park Kulturowy Miasta Końskie (2005),
  - 13) Warmińsko-mazurskie: Park Kulturowy Warmińskiej Drogi Krajobrazowej Gietrwałd-Woryty (2009),
  - 14) Wielkopolskie: Mickiewiczowski Park Kulturowy (2007), Park Kulturowy Stare Miasto w Poznaniu (2018).

Więcej znajdziesz na stronie Narodowego Instytutu Dziedzictwa [https://www.nid.pl/pl/Informacje\\_ogolne/Zabytki\\_w\\_Polsce/Parki\\_kulturowe/Zestawienie\\_parkow/miejsce.php?ID=3710](https://www.nid.pl/pl/Informacje_ogolne/Zabytki_w_Polsce/Parki_kulturowe/Zestawienie_parkow/miejsce.php?ID=3710) (dostęp: 30.05.2021 r.).

upoważnienia do nakładania żadnego rodzaju obowiązków czy nakazów. Uchwała o utworzeniu parku kulturowego nie może nakładać obowiązków. Tezę tę wypada postrzegać w kontekście tego, że park kulturowy jest formą ochrony zabytków o charakterze nie restytucyjnym, lecz konserwatorskim, czyli nastawioną na zachowanie pewnych wartości kulturowych, nie na ich odtworzenie czy przywrócenie, w szczególności w wyniku zobowiązania adresatów uchwały o jego utworzeniu do określonych działań. Z uchwały takiej bezspornie mogą jedynie wynikać dla tych adresatów takie obowiązki, które polegają na konieczności przestrzegania ustanowionych zakazów i ograniczeń. Nałożenie obowiązków dostosowania się do rygorów uchwały nie znajduje oparcia w art. 16 ust. 2 u.o.z.”<sup>486</sup>.

---

<sup>486</sup> Wyrok WSA w Łodzi z 3.09.2020 r., II SA/Łd 727/18, LEX nr 3054521. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/523148217/1/ii-sa-ld-727-18-elementy-uchwaly-o-utworzeniu-parku-kulturowego-wyrok-wojewodzkiego-sadu...?pit=2022-12-03&cm=URELATIONS>(dostęp: 07.12.2022 r.).

#### 4.1.4. Ewidencyjna sieć uzbrojenia terenu – GESUT

Geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu (dalej GESUT), to system informacyjny zapewniający gromadzenie, aktualizację i udostępnianie informacji o sieciach uzbrojenia terenu w sposób jednolity dla obszaru całego kraju. Zgodnie z art. 2 pkt 11 u.p.g.i.k., sieci uzbrojenia terenu „to wszelkiego rodzaju nadziemne, naziemne i podziemne przewody i urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłne, telekomunikacyjne, elektroenergetyczne i inne, z wyłączeniem urządzeń melioracji szczegółowych, a także podziemne budowle, które w rozumieniu przepisów o statystyce publicznej nie są budynkami”. GESUT obejmuje informacje o projektowanych, znajdujących się w trakcie budowy oraz istniejących sieciach uzbrojenia terenu, ich usytuowaniu, przeznaczeniu oraz podstawowych parametrach technicznych, a także o podmiotach, które władają tymi sieciami<sup>487</sup>.

GESUT prowadzi się w systemie teleinformatycznym<sup>488</sup> na szczeblu krajowym – Krajowa baza GESUT<sup>489</sup> oraz na szczeblu powiatowym – Powiatowe bazy GESUT<sup>490</sup>. W

---

<sup>487</sup> Artykuł 27 u.p.g.i.k.

<sup>488</sup> Artykuł 4 ust. 1a pkt 3 w zw. z art. 27 u.p.g.i.k., paragraf 12 r.g.e.s.u.t.

<sup>489</sup> Zgodnie z art. 7a ust. 1. pkt 16a u.p.g.i.k., „Główny Geodeta Kraju zakłada i prowadzi dla obszaru kraju bazę danych geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 3, zwaną dalej krajową bazą GESUT”. Zgodnie z art. 27 ust. 4. u.p.g.i.k., geodezyjną ewidencję sieci uzbrojenia terenu zakłada i prowadzi dla obszaru kraju – Główny Geodeta Kraju. Zgodnie z art. 28a u.p.g.i.k., „Krajową bazę GESUT zakłada i prowadzi Główny Geodeta Kraju w drodze przetworzenia danych i informacji zawartych w powiatowych bazach GESUT lub w innych materiałach”.

<sup>490</sup> Zgodnie z art. 7d pkt 1 u.p.g.i.k., „Starosta zakłada i prowadzi dla obszaru powiatu geodezyjną ewidencję sieci uzbrojenia terenu, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 3, zwanej dalej powiatową bazą GESUT”.

Zgodnie z art. 27 ust. 4. u.p.g.i.k., geodezyjną ewidencję sieci uzbrojenia terenu zakłada i prowadzi dla obszaru powiatu – starosta. Zgodnie z art. 28 u.p.g.i.k., Powiatową bazę GESUT starosta zakłada i prowadzi w drodze przetworzenia materiałów źródłowych, będących danymi i informacjami:

- 1) zgromadzonymi w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, w szczególności będącymi treścią: geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu; mapy zasadniczej oraz innych map wielkoskalowych,
- 2) pozyskanymi z innych rejestrów publicznych oraz od podmiotów władających sieciami uzbrojenia terenu.

bazach danych geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu gromadzi się dane dotyczące:

- 1) lokalizacji przestrzennej obiektów sieci uzbrojenia terenu oraz
- 2) charakterystyki tych obiektów.

Powiatową bazę GESUT i krajową bazę GESUT prowadzi się w sposób obszarowo ciągły. System teleinformatyczny, w którym prowadzi się powiatową bazę GESUT albo krajową bazę GESUT, nadaje każdemu obiektowi ujawnionemu w takiej bazie identyfikator infrastruktury informacji przestrzennej, zwany dalej „IdIIP”, na który składają się:

- 1) przestrzeń nazw, w której skład wchodzi identyfikator zbioru danych przestrzennych, do którego należy dany obiekt przestrzenny, według ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych infrastruktury informacji przestrzennej, o której mowa w art. 13 ust. 5 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2021 r. poz. 214), uzupełniona po kropce skrótem „GESUT” albo „KGESUT” w przypadku krajowej bazy GESUT,
- 2) identyfikator lokalny wyróżniający w sposób jednoznaczny dany obiekt spośród innych obiektów zapisanych w tej bazie,
- 3) identyfikator wersji obiektu.<sup>491</sup>

Istotnym z punktu niniejszego opracowania jest fakt, że aktualizacja danych zgromadzonych zarówno w powiatowej bazie GESUT jak i krajowej bazie GESUT jest dokonywana na bieżąco<sup>492</sup>. Aktualizacji danych zgromadzonych w powiatowej bazie GESUT dokonuje się niezwłocznie po uzyskaniu danych lub informacji niezbędnych do tej aktualizacji, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia uzyskania :

- 1) materiałów przyjmowanych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
- 2) wyników narad koordynacyjnych, o których mowa w art. 28b ust. 1,
- 3) danych lub informacji pozyskiwanych z innych rejestrów publicznych oraz od podmiotów władających sieciami uzbrojenia terenu.

---

<sup>491</sup> Paragraf 11 Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23 lipca 2021 r. w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu Dz.U. 2021 poz. 1374 (dalej: r.g.e.s.u.t.).

<sup>492</sup> Paragraf 13 ust. 2 oraz paragraf 14 r.g.e.s.u.t.

#### **4.1.5. Krajowy rejestr urzędowy podziału terytorialnego kraju (TERYT) – ogólna charakterystyka**

Zgodnie z art. 47 u.stat.p., Prezes Głównego Urzędu Statystycznego prowadzi krajowy rejestr urzędowy podziału terytorialnego<sup>493</sup> kraju.

Krajowy rejestr urzędowy podziału terytorialnego kraju obejmuje systemy:

- 1) TERC - identyfikatorów i nazw jednostek podziału terytorialnego,
- 2) SIMC - identyfikatorów i nazw miejscowości,
- 3) BREC - rejonów statystycznych i obwodów spisowych,
- 4) NOBC - identyfikacji adresowej ulic, nieruchomości, budynków i mieszkań<sup>494</sup>.

Krajowy rejestr urzędowy podziału terytorialnego kraju, stanowi część składową zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach, o którym mowa w art. 24b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Rejestr TERYT podlega stałej aktualizacji. System identyfikatorów i nazw jednostek podziału terytorialnego (TERC) jest aktualizowany po każdej zmianie w podziale terytorialnym według następujących zasad:

- 1) nowo utworzonym jednostkom podziału terytorialnego nadaje się symbol w kolejności po ostatnim w ramach liczb przewidzianych dla danego szczebla podziału i rodzaju jednostki,

---

<sup>493</sup> Zgodnie z § 2 ust.5, rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad prowadzenia, stosowania i udostępniania krajowego rejestru urzędowego podziału terytorialnego kraju oraz związanych z tym obowiązków organów administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego, Dz. U. Nr 157, poz. 1031 z późn. zm. (dalej: r.t.e.r.y.t.), podział terytorialny to „podział na jednostki zasadniczego trójstopniowego podziału terytorialnego państwa i wchodzące w ich skład miasta, obszary wiejskie, dzielnice i delegatury”.

<sup>494</sup> Artykuł 47 u.stat.p.

Zgodnie z §1 r.t.e.r.y.t., krajowy rejestr urzędowy podziału terytorialnego kraju, zwany dalej "rejestrem terytorialnym", obejmujący systemy: identyfikatorów i nazw jednostek podziału terytorialnego; identyfikatorów i nazw miejscowości; rejonów statystycznych i obwodów spisowych; identyfikacji adresowej ulic, nieruchomości, budynków i mieszkań - jest prowadzony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w systemie teleinformatycznym i nosi skróconą nazwę TERYT.

- 2) identyfikatory jednostek likwidowanych wyłącza się z systemu identyfikatorów i nazw jednostek podziału terytorialnego i nie mogą być one powtórnie użyte,
- 3) zmiana nazwy i granic jednostki podziału terytorialnego nie powoduje zmiany identyfikatora,
- 4) przeniesienie miasta lub gminy do innego powiatu oraz przeniesienie powiatu lub miasta na prawach powiatu do innego województwa wymaga zmiany identyfikatora,
- 5) zmiana rodzaju gminy powoduje zmianę identyfikatora w ostatniej cyfrze trzeciego członu.<sup>495</sup>

System identyfikatorów i nazw miejscowości (SIMC) jest aktualizowany po wprowadzeniu zmian urzędowych nazw miejscowości oraz zmian w podziale terytorialnym<sup>496</sup>. System rejonów statystycznych i obwodów spisowych (BREC) aktualizuje się co najmniej raz w roku i obejmuje zmiany w:

- 1) podziale terytorialnym,
- 2) zabudowie i szacunkowym zaludnieniu poszczególnych terenów,
- 3) podziale kraju na „rejon statystyczny”<sup>497</sup> i „obwód spisowy”<sup>498</sup>,
- 4) podziale na obręby, o których mowa w przepisach o ewidencji gruntów i budynków<sup>499</sup>.

Aktualizacja systemu identyfikacji adresowej ulic, nieruchomości, budynków i mieszkań (NOBC) jest dokonywana co najmniej raz w roku<sup>500</sup>.

---

<sup>495</sup> Paragraf 4 r.t.e.r.y.t.

<sup>496</sup> Paragraf 5 ust. 4 r.t.e.r.y.t.

<sup>497</sup> Zgodnie z § 2 ust. 4 r.t.e.r.y.t., rejon statystyczny, „to jednostka przestrzenna agregacji danych statystycznych, złożona z kilku, nie więcej niż dziewięciu, obwodach spisowych”.

<sup>498</sup> Zgodnie z § 2 ust. 3 r.t.e.r.y.t., obwód spisowy, „to jednostka przestrzenną wyodrębniona dla spisów powszechnych i innych badań statystycznych według liczby mieszkań i mieszkańców”.

<sup>499</sup> Paragraf 6 ust. 5 r.t.e.r.y.t..

<sup>500</sup> Paragraf 7 ust. 5 r.t.e.r.y.t.

#### 4.1.5.1. System identyfikatorów i nazw jednostek podziału terytorialnego (TERC)

System zawiera identyfikatory i nazwy jednostek zasadniczego trójstopniowego podziału terytorialnego kraju i jest zbudowany według hierarchicznej numeracji: województw; powiatów; miast na prawach powiatu; gmin.

„Identyfikator jednostek podziału terytorialnego jest trzyczłonowy. Poszczególne człony identyfikatora są symbolami numerycznymi i oznaczają:

- 1) pierwszy człon - dwucyfrowy symbol województwa nadany województwom ułożonym w kolejności alfabetycznej z liczb parzystych w przedziale liczb 02-98,
- 2) drugi człon - dwucyfrowy symbol powiatu nadany powiatom danego województwa ułożonym w kolejności alfabetycznej, a następnie miastom na prawach powiatu odpowiednio:
  - a) z liczb 01-60 - symbol powiatu,
  - b) z liczb 61-99 - symbol miasta na prawach powiatu,
- 3) trzeci człon - trzycyfrowy symbol gminy, w którym:
  - a) dwie pierwsze cyfry stanowią kolejne liczby w przedziale liczb 01-99, nadane gminom (dzielnicom, delegaturom) po ich ułożeniu w kolejności alfabetycznej w powiatach, począwszy od gmin miejskich (dzielnic, delegatur w kolejności alfabetycznej po gminie miejskiej, do której należą), po nich w kolejności gminy wiejskie i gminy miejsko-wiejskie,
  - b) trzecia cyfra stanowi symbol rodzaju jednostki i oznacza:
    - 1 - gmina miejska - gmina o statusie miasta<sup>501</sup>,
    - 2 - gmina wiejska - gmina, na terenie której znajdują się wyłącznie wsie<sup>502</sup>,
    - 3 - gmina miejsko-wiejska - gmina, na terenie której jedna z miejscowości ma status miasta, a pozostały teren tej gminy stanowi jej obszar wiejski<sup>503</sup>,
    - 4 - miasto w gminie miejsko-wiejskiej,
    - 5 - obszar wiejski w gminie miejsko-wiejskiej,

---

<sup>501</sup> Paragraf 2 ust. 6 r.t.e.r.y.t.

<sup>502</sup> Paragraf 2 ust. 7 r.t.e.r.y.t.

<sup>503</sup> Paragraf 2 ust. 4 r.t.e.r.y.t.

- 8 - dzielnice m.st. Warszawy,
- 9 - delegatury i dzielnice innych gmin miejskich”<sup>504</sup>.

---

<sup>504</sup> Paragraf 3ust. 3 r.t.e.r.y.t.

Więcej informacji o systemie TERC znajdziesz na stronie internetowej Głównego Urzędu Statystycznego pod adresem

[https://eteryt.stat.gov.pl/eTeryt/rejestr\\_teryt/ogolna\\_charakterystyka\\_systemow\\_rejestru/ogolna\\_charakterystyka\\_systemow\\_rejestru.aspx?contrast=default](https://eteryt.stat.gov.pl/eTeryt/rejestr_teryt/ogolna_charakterystyka_systemow_rejestru/ogolna_charakterystyka_systemow_rejestru.aspx?contrast=default) (dostęp: 23.11.2022 r.).

#### 4.1.5.2. System identyfikatorów i nazw miejscowości (SIMC)

System identyfikatorów i nazw „miejscowości”<sup>505</sup> obejmuje: urzędową nazwę miejscowości; identyfikator miejscowości; „rodzaj miejscowości”<sup>506</sup>; województwo, powiat i gminę, na terenie których jest położona miejscowość. „Identyfikator miejscowości”<sup>507</sup> jest stały, niepowtarzalny i składa się z siedmiu cyfr. SIMC zawiera urzędowe nazwy miejscowości ujęte w obwieszczeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 października 2019 r. w sprawie wykazu urzędowych nazw miejscowości i ich części (Dz. U. z 2019 r. poz. 2360) z uwzględnieniem wprowadzonych w drodze rozporządzeń zmian, które nastąpiły po dniu 17 października 2019 r. W SIMC każdej miejscowości przypisany został rodzaj, jako tradycyjne określenie charakteru miejscowości ukształtowanej w procesie rozwoju osadnictwa. Obecnie w katalogu miejscowości funkcjonuje 12 określeń rodzajowych, którym nadano dwucyfrowe symbole:

- 1) 00 część miejscowości,
- 2) 01 „wieś” – „jednostka osadnicza o zwartej lub rozproszonej zabudowie i istniejących funkcjach rolniczych lub związanych z nimi usługowych lub turystycznych nieposiadająca praw miejskich lub statusu miasta”<sup>508</sup>,
- 3) 02 „kolonia” – „jednostka osadnicza powstała jako rezultat ekspansji miejscowości poza obszar wcześniej istniejącej zabudowy, w szczególności: kolonię miasta, kolonię wsi”<sup>509</sup>,

---

<sup>505</sup> Zgodnie z art.2 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, Dz. U. 2003 Nr 166 poz. 1612 (dalej u.n.m.o.) miejscowość, „to jednostka osadnicza lub inny obszar zabudowany odróżniający się od innych miejscowości odrębną nazwą, a przy jednakowej nazwie – odmiennym określeniem ich rodzaju. Z kolei, jednostka osadnicza, to wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi”.

<sup>506</sup> Zgodnie z art.2 pkt 11 u.n.m.o., rodzaj miejscowości, „to określenie charakteru miejscowości ukształtowanej w procesie rozwoju osadnictwa, w szczególności: miasto, osiedle, wieś, osada, kolonia, przysiółek i ich części”.

<sup>507</sup> Zgodnie z art.2 ust.2 u.n.m.o., identyfikator, „to symbol numeryczny lub alfanumeryczny jednoznacznie identyfikujący każdy element systemu”.

<sup>508</sup> Artykuł 2 pkt 12 u.n.m.o.

<sup>509</sup> Artykuł 2 pkt 2 u.n.m.o.

- 4) 03 „przysiółek” – „skupisko kilku gospodarstw położonych poza zabudową wsi stanowiące integralną część wsi”<sup>510</sup>,
- 5) 04 „osada” – „niewielka jednostka osadnicza na terenie wiejskim o odmiennym (wyróżniającym się) charakterze zabudowy albo zamieszkaną przez ludność związaną z określonym miejscem lub rodzajem pracy, w szczególności: osadę młyńską, osadę leśną, osadę rybacką, osadę kolejową, osadę po byłym państwowym gospodarstwie rolnym; osada może być samodzielna lub może stanowić część innej jednostki osadniczej”<sup>511</sup>,
- 6) 05 osada leśna,
- 7) 06 „osiedle” – „zespół mieszkaniowy stanowiący integralną część miasta lub wsi”<sup>512</sup>,
- 8) 07 schronisko turystyczne,
- 9) 95 dzielnica m. st. Warszawy,
- 10) 96 „miasto” – „jednostka osadnicza o przewadze zwartej zabudowy i funkcjach nierolniczych posiadająca prawa miejskie bądź status miasta nadany w trybie określonym odrębnymi przepisami”<sup>513</sup>,
- 11) 98 delegatura,
- 12) 99 część miasta.

Jak podaje Główny Urząd Statystyczny „Rodzaj miejscowości związany jest również z tym, czy stanowi ona samodzielną jednostkę osadniczą (wieś, kolonia, osada), czy jest miejscowością niesamodzielną tj. integralną częścią innej miejscowości. O zakwalifikowaniu w katalogu miejscowości do grupy miejscowości samodzielnych lub niesamodzielných decyduje sposób zapisu rodzaju miejscowości w Wykazie urzędowych nazw miejscowości i ich części. Jako samodzielne traktowane są miejscowości, które w rodzaju nie mają określonej przynależności do innej miejscowości np. Rogacze, kolonia, Iłowo, osada lub Henrykowice, osada leśna – do tej grupy zaliczane są też wszystkie miejscowości z rodzajem „wieś”. Miejscowości ujęte w Wykazie... jako przysiółek wsi, kolonia wsi, osada wsi, osada leśna wsi, przysiółek osady, kolonia osady itp. z określoną miejscowością nadrzędną (np. Helenówka, przysiółek wsi Sędowice,

---

<sup>510</sup> Artykuł 2 pkt 10 u.n.m.o.

<sup>511</sup> Artykuł 2 pkt 8 u.n.m.o.

<sup>512</sup> Artykuł 2 pkt 9 u.n.m.o.

<sup>513</sup> Artykuł 2 pkt 3 u.n.m.o.

Modrzejów, kolonia wsi Podlaszcze, Monastyr, osada wsi Jabłeczna, Bobrowite, kolonia osady Wielistowo) oraz wszystkie części wsi, części kolonii zaliczane są do grupy miejscowości niesamodzielnych”<sup>514</sup>.

---

<sup>514</sup> Zobacz informacje zamieszczone na stronie internetowej Głównego Urzędu Statystycznego pod adresem

[https://eteryt.stat.gov.pl/eTeryt/rejestr\\_teryt/ogolna\\_charakterystyka\\_systemow\\_rejestru/ogolna\\_charakterystyka\\_systemow\\_rejestru.aspx?contrast=default](https://eteryt.stat.gov.pl/eTeryt/rejestr_teryt/ogolna_charakterystyka_systemow_rejestru/ogolna_charakterystyka_systemow_rejestru.aspx?contrast=default) (dostęp: 23.11.2022 r.).

### 4.1.5.3. System identyfikacji adresowej ulic, nieruchomości, budynków i mieszkań (NOBC)

Zgodnie z paragraf 7 ust. 1 r.t.e.r.y.t., „System identyfikacji adresowej ulic, nieruchomości, budynków i mieszkań obejmuje:

- 1) budynki mieszkalne,
- 2) inne budynki, w których znajduje się przynajmniej jedno mieszkanie,
- 3) mieszkania wraz z ich danymi adresowymi oraz numerem obrębu ewidencyjnego i numerem działki ewidencyjnej, przyporządkowanymi do rejonów statystycznych i obwodów spisowych<sup>515</sup>,
- 4) „obiekty zbiorowego zakwaterowania np. domy dziecka, internaty, akademiki, hotele, sanatoria itp.,
- 5) pomieszczenia prowizoryczne i obiekty ruchome o ile służą jako miejsce zamieszkiwania ludności np. barka, barakowóz, altana, garaż itp.”<sup>516</sup>.

W systemie NOBC nadawany jest pięciocyfrowy niepowtarzalny identyfikator nazwom ulic oraz wprowadzane są dane adresowe, które stanowią identyfikację budynków i mieszkań<sup>517</sup>. „W ramach systemu identyfikacji adresowej ulic, nieruchomości, budynków i mieszkań prowadzony jest centralny katalog ulic obejmujący nazwy ulic zgodne z brzmieniem uchwał o ich nadaniu, utworzony przez alfabetyczne ułożenie nazw ulic; ulicom o takiej samej nazwie, występującym w różnych miejscowościach, nadawany jest jeden, ten sam identyfikator wraz z określeniem jednostek podziału terytorialnego, w których dana nazwa występuje”<sup>518</sup>.

---

<sup>515</sup> Paragraf 7 ust.1 r.t.e.r.y.t.

<sup>516</sup> Zobacz informacje zamieszczone na stronie internetowej Głównego Urzędu Statystycznego pod adresem

[https://eteryt.stat.gov.pl/eTeryt/rejestr\\_teryt/ogolna\\_charakterystyka\\_systemow\\_rejestru/ogolna\\_charakterystyka\\_systemow\\_rejestru.aspx?contrast=default](https://eteryt.stat.gov.pl/eTeryt/rejestr_teryt/ogolna_charakterystyka_systemow_rejestru/ogolna_charakterystyka_systemow_rejestru.aspx?contrast=default) (dostęp: 23.11.2022 r.).

<sup>517</sup> Paragraf 7 ust.2 r.t.e.r.y.t.

<sup>518</sup> Paragraf 7 ust.3 r.t.e.r.y.t.

#### 4.1.5.4. Centralny katalog ulic (ULIC)

W ramach systemu identyfikacji adresowej ulic, nieruchomości, budynków i mieszkań prowadzony jest centralny katalog ulic obejmujący nazwy ulic zgodnie z brzmieniem uchwał o ich nadaniu, utworzony przez alfabetyczne ułożenie nazw ulic; ulicom o takiej samej nazwie, występującym w różnych miejscowościach, nadawany jest jeden, ten sam identyfikator wraz z określeniem jednostek podziału terytorialnego, w których dana nazwa występuje<sup>519</sup>.

Centralny katalog ulic „stanowi ogólnopolski zbiór ulic przypisanych do miejscowości w ramach jednostek podziału terytorialnego. Podstawą utworzenia katalogu był alfabetyczny wykaz wszystkich niepowtarzalnych nazw ulic występujących w Polsce. Każdej nazwie w katalogu przyporządkowana została cecha, tj. określenie typu: ulica, aleja, plac, skwer, bulwar itp., a unikalnej parze: [cecha] +[nazwa ulicy] został nadany pięciocyfrowy identyfikator. Ulice o takiej samej nazwie i cesze, występujące w różnych miejscowościach mają ten sam identyfikator. Jednakowe nazwy ulic różniące się cechą oznaczane są odrębnymi identyfikatorami”<sup>520</sup>.

---

<sup>519</sup> Paragraf 7 ust.3 r.t.e.r.y.t.

<sup>520</sup>[http://eteryt.stat.gov.pl/eTeryt/rejestr\\_teryt/ogolna\\_charakterystyka\\_systemow\\_rejestru/ogolna\\_charakterystyka\\_systemow\\_rejestru.aspx?contrast=default](http://eteryt.stat.gov.pl/eTeryt/rejestr_teryt/ogolna_charakterystyka_systemow_rejestru/ogolna_charakterystyka_systemow_rejestru.aspx?contrast=default) (dostęp: 20.12.2020 r.).

Przykłady:

cecha	nazwa ulicy	id. ulicy	miejsowość	gmina	powiat	województwo
ul.	Aleksandra Fredro	34043	Rokietnica	Rokietnica	poznański	wielkopolskie
ul.	Aleksandra Fredry	05172	Jawor	Jawor	jaworski	dolnośląskie
os.	Armii Krajowej	00429	Cieszanów	Cieszanów	lubaczowski	podkarpackie
ul.	Armii Krajowej	00432	Cieszanów	Cieszanów	lubaczowski	podkarpackie

Źródło:[http://eteryt.stat.gov.pl/eTeryt/rejestr\\_teryt/ogolna\\_charakterystyka\\_systemow\\_rejestru/ogolna\\_charakterystyka\\_systemow\\_rejestru.aspx?contrast=default](http://eteryt.stat.gov.pl/eTeryt/rejestr_teryt/ogolna_charakterystyka_systemow_rejestru/ogolna_charakterystyka_systemow_rejestru.aspx?contrast=default)  
(dostęp: 20.12.2020 r.).

„Lista cech występujących w katalogu ulic: ul. (ulica), al. (aleja), pl. (plac), skwer, bulw. (bulwar), rondo, park, rynek, szosa, droga, os. (osiedle), ogród, wyspa, wyb. (wybrzeże), inne. Cecha „inne” dotyczy w szczególności sytuacji gdy:

- 1) charakter obiektu nie został odzwierciedlony na liście cech (np. wiadukt, dworzec, stacja itp.),
- 2) w wyniku zmian administracyjnych przyłączono do miasta teren wiejski, na którym nie występuje sieć ulic i nowe nazwy nie zostały jeszcze nadane, a do zapisu adresów budynków urząd gminy wykorzystuje nazwy występujących tam wcześniej miejscowości wiejskich”<sup>521</sup>.

Centralny katalog ulic „aktualizowany jest na bieżąco w cyklu jednodniowym. Korekty do aktualizacji katalogu wprowadzane są przez urzędy statystyczne na podstawie przekazywanych przez urzędy gmin informacji o nadaniu lub zmianie nazw ulic, placów, rond itp., informacji o zmianach w podziale terytorialnym kraju oraz informacji o zmianach w nazewnictwie i rodzajach miejscowości. Urzędy gmin mają obowiązek

---

<sup>521</sup>[http://eteryt.stat.gov.pl/eTeryt/rejestr\\_teryt/ogolna\\_charakterystyka\\_systemow\\_rejestru/ogolna\\_charakterystyka\\_systemow\\_rejestru.aspx?contrast=default](http://eteryt.stat.gov.pl/eTeryt/rejestr_teryt/ogolna_charakterystyka_systemow_rejestru/ogolna_charakterystyka_systemow_rejestru.aspx?contrast=default) (dostęp: 20.12.2020 r.).

przesyłać do urzędów statystycznych informację o nadaniu i zmianie nazw ulic w ciągu 7 dni od dnia podjęcia przez radę gminy uchwały wprowadzającej lub zmieniającej nazwę ulicy. Aktualizacji katalogu ulic dokonuje się:

- 1) jeśli nazwa nowopowstałej ulicy występuje już w katalogu z taką samą cechą, otrzymuje ona identyfikator nazwy ulicy już istniejącej,
- 2) jeśli nazwa dopisywanej ulicy nie występuje w katalogu lub różni się cechą, wtedy otrzymuje identyfikator następny po ostatnim występującym w Centralnym Katalogu Ulic,
- 3) jeśli ulica zostaje zlikwidowana i jej nazwa nie występuje w żadnej innej miejscowości, wtedy przechodzi ona wraz z identyfikatorem do zbioru archiwalnego do momentu, gdy taka nazwa ulicy w połączeniu z cechą ponownie zaistnieje w dowolnej miejscowości; otrzyma wówczas ten sam przechowywany w archiwum identyfikator,
- 4) jeśli nazwa ulicy z taką samą cechą występuje w wielu miejscowościach, a wycofana zostaje tylko w jednej z nich, wtedy z Centralnego Katalogu Ulic usuwana jest ulica tylko w tej miejscowości, w której nazwa ulicy przestała występować,
- 5) przeniesienie ulicy w wyniku zmian administracyjnych do innej jednostki podziału terytorialnego kraju nie ma wpływu na jej identyfikator; zmianie ulegają jedynie informacje o miejscowości i jednostce, w której występuje dana nazwa ulicy (identyfikator miejscowości i gminy)<sup>522</sup>.

---

<sup>522</sup>[http://eteryt.stat.gov.pl/eTeryt/rejestr\\_teryt/ogolna\\_charakterystyka\\_systemow\\_rejestru/ogolna\\_charakterystyka\\_systemow\\_rejestru.aspx?contrast=default](http://eteryt.stat.gov.pl/eTeryt/rejestr_teryt/ogolna_charakterystyka_systemow_rejestru/ogolna_charakterystyka_systemow_rejestru.aspx?contrast=default) (dostęp: 20.12.2020 r.).

#### 4.1.6. Księgi wieczyste – ogólna charakterystyka

Podstawowym źródłem informacji o nieruchomościach, niezbędnym do dokonania wyceny są dane zawarte w księgach wieczystych prowadzonych w systemie teleinformatycznym przez wyznaczone sądy rejonowe<sup>523</sup>. Jak stanowi art. 1 k.w.h., księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Księgi wieczyste mogą być także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu<sup>524</sup>.

---

<sup>523</sup> Artykuł 23 k.w.h.

Zgodnie z art. 25<sup>1</sup> ust. 1 k.w.h., „Księgi wieczyste są zakładane i prowadzone w systemie teleinformatycznym”. Zgodnie z art. 58, k.w.h., „Minister Sprawiedliwości określi, w drodze rozporządzenia sądy rejonowe prowadzące księgi wieczyste oraz obszary ich właściwości miejscowej”.

Zgodnie z art. 36<sup>3</sup> ust. 1 k.w.h., „Minister Sprawiedliwości utrzymuje centralną bazę danych ksiąg wieczystych stanowiącą ogólnokrajowy zbiór ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie teleinformatycznym”. Na podstawie art. 36<sup>4</sup> ust. 17 k.w.h., Minister Sprawiedliwości wydał w dniu 27 listopada 2013 r. rozporządzenie w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych Dz. U. poz. 1407 (dalej r.c.i.k.w.). Zgodnie z § 3 r.c.i.k.w., „Centralna Informacja realizuje swoje zadania za pośrednictwem, utworzonego i utrzymywanego przez Ministra Sprawiedliwości, systemu teleinformatycznego umożliwiającego dostęp do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych”. Baza danych ksiąg wieczystych jest jawna i dostępna pod adresem [https://ekw.ms.gov.pl/eukw\\_ogol/](https://ekw.ms.gov.pl/eukw_ogol/) (dostęp: 15.10.2021 r.). Jak stanowi § 15 r.c.o.k.w., „przeglądanie księgi wieczystej odbywa się na wniosek złożony w systemie teleinformatycznym. Przeglądanie księgi wieczystej polega na wywołaniu na ekran monitora aktualnej albo zupełnej treści żądanej księgi wieczystej”.

<sup>524</sup> Zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 1 k.w.h., „do ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o księgach wieczystych dla nieruchomości”.

Dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą. Dotyczy to także nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości, w których nieruchomości lokalowe zostały wyodrębnione. Księga wieczysta zawiera cztery działy<sup>525</sup>, z których:

- 1) pierwszy obejmuje oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością,
- 2) drugi obejmuje wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego,
- 3) trzeci przeznaczony jest na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek, na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz na wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek,
- 4) czwarty przeznaczony jest na wpisy dotyczące hipotek<sup>526</sup>.

W dalszej części zostaną przedstawione informacje zawarte w księgach wieczystych, które mają wpływ na określenie wartości nieruchomości.

---

<sup>525</sup> Zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym Dz.U. 2016 poz. 312 (dalej: r.k.w.h.), „księga wieczysta zawiera cztery działy, podzielone na rubryki i pola. Rubryki i pola mogą być podzielone odpowiednio na podrubryki i podpola. Pole księgi wieczystej oznacza się niepowtarzalnym numerem składającym się z czterech części określających odpowiednio: dział księgi wieczystej, rubrykę, podrubrykę i numer kolejny pola w ramach podrubryki. Jeżeli dana rubryka nie jest podzielona na podrubryki, trzecią częścią numeru jest cyfra „0”. Podpola danego pola oznacza się kolejnymi literami alfabetu. W takiej samej strukturze przechowuje się w systemie teleinformatycznym także dane dotyczące oznaczenia księgi wieczystej”.

<sup>526</sup> Artykuł 25 ust. 1 k.w.h.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 k.w.h., „w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka)”.

#### 4.1.6.1. Informacje zawarte w dziale I księgi wieczystej

Dział I księgi wieczystej został poświęcony szczegółowemu oznaczeniu nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością. Zgodnie z § 14 r.k.w.h., dział I księgi wieczystej składa się z działu:

- 1) I-O „Oznaczenie nieruchomości” oraz
- 2) I-Sp „Spis praw związanych z własnością”.

Dział I-O księgi wieczystej jest podzielony na 5 rubryk:

- 1) rubryka „numer nieruchomości” – w tej rubryce wpisuje się kolejny numer nieruchomości ujawnianej w księdze wieczystej. Zmiana numeru bieżącego nieruchomości następuje tylko w przypadku odłączania lub przyłączania części nieruchomości<sup>527</sup>,
- 2) rubryka „położenie” – w tej rubryce wpisuje się dane określające położenie nieruchomości gruntowej, budynkowej, lokalowej oraz dane o położeniu lokalu lub budynku, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu<sup>528</sup>. W tej rubryce wyróżniamy 6 pól, są to: pole „numer porządkowy”<sup>529</sup>; pole 1.3.0.2 „województwo” – to pole zawiera nazwę województwa, w którym jest położona nieruchomość lub w którym jest położony lokal lub budynek, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu<sup>530</sup>; pole „powiat” – zawiera nazwę powiatu, w którym jest położona nieruchomość lub w którym jest położony lokal lub budynek, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; w gminie mającej status miasta na prawach powiatu pole pozostawia się niewypełnione<sup>531</sup>; pole „gmina” – zawiera nazwę gminy lub gminy mającej status miasta na prawach powiatu, w której jest położona nieruchomość lub w której jest położony lokal lub budynek,

---

<sup>527</sup> Paragraf 16 r.k.w.h.

<sup>528</sup> Paragraf 17 r.k.w.h..

<sup>529</sup> Zgodnie z § 18 pkt 1 r.k.w.h., pole 1.3.0.1 „numer porządkowy” to kolejny numer położenia nieruchomości.

<sup>530</sup> Paragraf 18 pkt 2 r.k.w.h.

<sup>531</sup> Paragraf 18 pkt 3 r.k.w.h.

do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu<sup>532</sup>; pole „miejscowość” – to pole zawiera nazwę miejscowości, w której jest położona nieruchomość lub w której jest położony lokal lub budynek, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu<sup>533</sup>; pole „dzielnica” – to pole zawiera nazwę dzielnicy, w której jest położona nieruchomość lub w której jest położony lokal lub budynek, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu<sup>534</sup>,

- 3) rubryka „oznaczenie”, w którym wyróżniamy 4 podrubryki, są to: a) podrubryka „działka ewidencyjna”<sup>535</sup>, w którym wyróżniamy 9 pól, są to: pole „identyfikator działki”<sup>536</sup>; pole „numer działki” – to pole zawiera numer działki ewidencyjnej zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków<sup>537</sup>; pole „obręb ewidencyjny” – to pole zawiera podane w odpowiednich podpolach: numer obrębu lub nazwa<sup>538</sup>; pole „położenie” – w tym polu wskazany jest numer porządkowy położenia zapisanego w polu „numer porządkowy”, odpowiedniego dla położenia działki ewidencyjnej<sup>539</sup>; pole „ulica” – to pole zawiera nazwę ulicy (alei, placu), przy której jest położona działka ewidencyjna w miejscowościach, w których ulice (aleje, place) są oznaczone nazwami, zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków<sup>540</sup>; pole „sposób korzystania” – to pole zawiera oznaczenie rodzaju użytku gruntowego dla działki ewidencyjnej; jeżeli w skład działki wchodzi użytki z grupy użytków gruntowych „grunty zabudowane i zurbanizowane”, wpisuje się właściwy rodzaj użytku, a w pozostałych przypadkach wpisuje się

---

<sup>532</sup> Paragraf 18 pkt 4 r.k.w.h.

<sup>533</sup> Paragraf 18 pkt 5 r.k.w.h.

<sup>534</sup> Paragraf 18 pkt 6 r.k.w.h..

<sup>535</sup> Zgodnie z § 19 pkt 1 r.k.w.h., w podrubryce 1.4.1 znajdują się dane o oznaczeniu działek ewidencyjnych składających się na nieruchomość.

<sup>536</sup> Zgodnie z § 20 pkt 1 lit. a r.k.w.h., pole 1.4.1.1 „identyfikator działki” zawiera identyfikator obiektów bazy danych ewidencyjnych, o którym mowa w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2015 r. poz. 542 i 2109).

<sup>537</sup> Paragraf 20 pkt 1 lit. b r.k.w.h.

<sup>538</sup> Paragraf 20 pkt 1 lit. c r.k.w.h.

<sup>539</sup> Paragraf 20 pkt 1 lit. d r.k.w.h.

<sup>540</sup> Paragraf 20 pkt 1 lit. e r.k.w.h.

użytek gruntowy o największej powierzchni<sup>541</sup>; pole „odłączenie” – w tym polu są podane w odpowiednich podpolach: numer księgi wieczystej, do której została przyłączona działka ewidencyjna odłączona z danej księgi wieczystej oraz obszar działki podlegającej odłączeniu<sup>542</sup>; pole „przyłączenie” – w tym polu są podane w odpowiednich podpolach: numer księgi wieczystej, z której została odłączona działka ewidencyjna do danej księgi wieczystej oraz obszar działki podlegającej przyłączeniu<sup>543</sup>; pole „numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów” – w tym polu są podane w odpowiednich podpolach: numer księgi zaginionej; numer księgi zniszczonej; numer księgi dawnej, która utraciła moc prawną; oznaczenie zbioru dokumentów<sup>544</sup>; b) podrubryka „budynek”<sup>545</sup>, w którym wyróżniamy 15 pól, są to: pole „identyfikator budynku” – pole zawiera identyfikator obiektu bazy danych ewidencyjnych określony w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków<sup>546</sup>; pole „identyfikator działki” – pole zawiera identyfikator działki ewidencyjnej, wskazany w polu „identyfikator działki”, na której jest usytuowany budynek<sup>547</sup>; pole „położenie” – w polu wskazany jest numer porządkowy położenia zapisanego w polu „numer porządkowy”, odpowiedniego dla położenia budynku<sup>548</sup>; pole „dane adresowe” – pole zawiera podane w odpowiednich podpolach: nazwę ulicy (alei, placu), przy której jest usytuowany budynek, zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków; numer porządkowy, którym został oznaczony budynek, zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków<sup>549</sup>; pole „liczba kondygnacji” – pole

---

<sup>541</sup> Paragraf 20 pkt 1 lit. f r.k.w.h.

<sup>542</sup> Paragraf 20 pkt 1 lit. g r.k.w.h.

<sup>543</sup> Paragraf 20 pkt 1 lit. h r.k.w.h.

<sup>544</sup> Paragraf 20 pkt 1 lit. i r.k.w.h.

<sup>545</sup> Zgodnie z § 19 pkt 2 r.k.w.h., w podrubryce 1.4.2 znajdują się dane o oznaczeniu usytuowanych na nieruchomości budynków: budynków stanowiących odrębną nieruchomość albo budynków, z których wyodrębniono lokale stanowiące odrębną nieruchomość, albo budynków, w których znajdują się lokale, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo budynków, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

<sup>546</sup> Paragraf 20 pkt 2 lit. a r.k.w.h.

<sup>547</sup> Paragraf 20 pkt 2 lit. b r.k.w.h.

<sup>548</sup> Paragraf 20 pkt 2 lit. c r.k.w.h.

<sup>549</sup> Paragraf 20 pkt 2 lit. d r.k.w.h.

zawiera łączną liczbę kondygnacji nadziemnych i podziemnych w budynku, zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków, a jeżeli różne części budynku mają różną liczbę kondygnacji, wpisuje się najwyższą liczbę kondygnacji danego rodzaju<sup>550</sup>; pole „liczba samodzielnych lokali” – pole zawiera liczbę samodzielnych lokali w budynku, z którego mają być wyodrębnione<sup>551</sup>; pole „powierzchnia użytkowa budynku” – pole zawiera łączne pole powierzchni użytkowej lokali w budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali<sup>552</sup>; pole „przeznaczenie budynku” – pole zawiera informację o rodzaju budynku według Klasyfikacji Środków Trwałych zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków<sup>553</sup>; pole „dalszy opis budynku” – pole zawiera dodatkowe informacje w przypadku gdy budynek jest usytuowany na więcej niż jednej nieruchomości – numery wszystkich ksiąg wieczystych dla tych nieruchomości<sup>554</sup>; pole „nieruchomość, na której jest usytuowany budynek” – pole zawiera informacje jeżeli budynek jest odrębnym od gruntu przedmiotem własności, innym niż związany z użytkowaniem wieczystym gruntu, lub do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, podane w odpowiednich podpolach: numer księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której jest usytuowany budynek, lub w razie braku takiej księgi – numer obrębu, w razie braku takiej księgi – numer działki ewidencyjnej, na której jest położony budynek<sup>555</sup>; pole „odrębność” – pole zawiera informacje czy budynek stanowi odrębną nieruchomość, czy część składową nieruchomości, dla której jest prowadzona księga wieczysta<sup>556</sup>; pole „odłączenie” – w polu znajduje się numer księgi wieczystej, do której został przyłączony budynek odłączony z danej księgi wieczystej, zgodnie z danymi zapisanymi w polu „odłączenie”<sup>557</sup>; pole „przyłączenie” w polu znajduje się numer księgi wieczystej, z której został odłączony budynek do danej księgi wieczystej, zgodnie z danymi zapisanymi w

---

<sup>550</sup> Paragraf 20 pkt 2 lit. e r.k.w.h..

<sup>551</sup> Paragraf 20 pkt 2 lit. f r.k.w.h..

<sup>552</sup> Paragraf 20 pkt 2 lit. g r.k.w.h.

<sup>553</sup> Paragraf 20 pkt 2 lit. h r.k.w.h.

<sup>554</sup> Paragraf 20 pkt 2 lit. i r.k.w.h.

<sup>555</sup> Paragraf 20 pkt 2 lit. j r.k.w.h.

<sup>556</sup> Paragraf 20 pkt 2 lit. k r.k.w.h.

<sup>557</sup> Paragraf 20 pkt 2 lit. l r.k.w.h.

polu „przyłączenie”<sup>558</sup>; pole „informacja o wyodrębnionych lokalach” – w polu znajdują się informacje podane w odpowiednich podpolach: numer lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, numer księgi wieczystej założonej dla wyodrębnionego lokalu<sup>559</sup>; pole „części wspólne po wyodrębnieniu lokali” – pole zawiera informacje o częściach budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali<sup>560</sup>; b) podrubryka „urządzenie”<sup>561</sup>, w którym wyróżniamy 5 pól, są to: pole „identyfikator działki” – pole zawiera identyfikator działki ewidencyjnej, wskazany w polu „identyfikator działki”, na której jest usytuowane urządzenie<sup>562</sup>; pole „położenie” – w polu jest wskazany numer porządkowy położenia zapisanego w polu „numer porządkowy”, odpowiedniego dla położenia urządzenia<sup>563</sup>; pole „opis” – pole zawiera opis urządzenia ujawnionego w księdze wieczystej<sup>564</sup>; pole „odłączenie” – pole zawiera numer księgi wieczystej, do której zostało przyłączone urządzenie odłączone z danej księgi wieczystej, zgodnie z danymi zapisanymi w polu „odłączenie”<sup>565</sup>; pole „przyłączenie” – pole zawiera numer księgi wieczystej, z której zostało odłączone urządzenie do danej księgi wieczystej, zgodnie z danymi zapisanymi w polu „przyłączenie”<sup>566</sup>; c) podrubryka „lokal”<sup>567</sup>, w którym wyróżniamy 11 pól, są to: pole „identyfikator lokalu” – pole zawiera identyfikator obiektu bazy danych ewidencyjnych określony w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków<sup>568</sup>; pole „ulica” – pole zawiera nazwę ulicy (alei, placu), przy której jest usytuowany budynek, w którym jest położony lokal, zgodnie z danymi

---

<sup>558</sup> Paragraf 20 pkt 2 lit. m r.k.w.h.

<sup>559</sup> Paragraf 20 pkt 2 lit. n r.k.w.h.

<sup>560</sup> Paragraf 20 pkt 2 lit. o r.k.w.h.

<sup>561</sup> Zgodnie z § 19 pkt 3 r.k.w.h., w podrubryce 1.4.3 znajdują się dane o oznaczeniu usytuowanych na nieruchomości urządzeń stanowiących odrębną własność.

<sup>562</sup> Paragraf 20 pkt 3 lit. a r.k.w.h., pole 1.4.3.1 „identyfikator działki”.

<sup>563</sup> Paragraf 20 pkt 3 lit. b r.k.w.h., w polu 1.4.3.2 „położenie”.

<sup>564</sup> Paragraf 20 pkt 3 lit. c r.k.w.h., pole 1.4.3.3 „opis”.

<sup>565</sup> Paragraf 20 pkt 3 lit. d r.k.w.h., pole 1.4.3.4 „odłączenie”.

<sup>566</sup> Paragraf 20 pkt 3 lit. e r.k.w.h.

<sup>567</sup> Zgodnie z § 19 pkt 4 r.k.w.h., w podrubryce 1.4.4 znajdują się dane o oznaczeniu lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość lub do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

<sup>568</sup> Paragraf 20 pkt 4 lit. a r.k.w.h.

ewidencji gruntów i budynków<sup>569</sup>; pole „numer budynku” – pole zawiera numer porządkowy, którym został oznaczony budynek, w którym jest położony lokal, zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków<sup>570</sup>; pole „numer lokalu” – pole zawiera numer porządkowy, którym został oznaczony lokal, zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków<sup>571</sup>; pole „przeznaczenie lokalu” – pole zawiera informacje o funkcji użytkowej lokalu, zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków<sup>572</sup>, pole „opis lokalu” – pole zawiera informacje o podanych w odpowiednich podpolach: rodzaju izby, liczbie izb wchodzących w skład lokalu<sup>573</sup>; pole „opis pomieszczeń przynależnych” – pole zawiera informacje o podanych w odpowiednich podpolach: rodzaju pomieszczenia, liczba pomieszczeń przynależnych do lokalu<sup>574</sup>; pole „kondygnacja” – pole zawiera informacje o kondygnacji, na której jest usytuowane główne wejście do lokalu<sup>575</sup>; pole „przyłączenie” – pole zawiera numer księgi wieczystej, z której lokal został wyodrębniony do danej księgi wieczyste<sup>576</sup>; pole „nieruchomość zabudowana budynkiem” – pole zawiera informacje dla lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, podane w odpowiednich podpolach: numer księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości zabudowanej budynkiem stanowiącym własność spółdzielni lub w razie braku takiej księgi – numer obrębu, w razie braku takiej księgi – numer działki ewidencyjnej, na której jest położony budynek<sup>577</sup>; pole „odrębność” – pole wskazuje się, czy lokal stanowi odrębną nieruchomość, czy stanowi przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu<sup>578</sup>;

- 4) rubryka „obszar” – rubryka obejmuje jedno pole „obszar”. W polu 1.5.0.1 „obszar” wpisuje się odpowiednio obszar nieruchomości gruntowej stanowiący

---

<sup>569</sup> Paragraf 20 pkt 4 lit. b r.k.w.h.

<sup>570</sup> Paragraf 20 pkt 4 lit. c r.k.w.h.

<sup>571</sup> Paragraf 20 pkt 4 lit. d r.k.w.h.

<sup>572</sup> Paragraf 20 pkt 4 lit. e r.k.w.h.

<sup>573</sup> Paragraf 20 pkt 4 lit. f r.k.w.h.

<sup>574</sup> Paragraf 20 pkt 4 lit. g r.k.w.h.

<sup>575</sup> Paragraf 20 pkt 4 lit. h r.k.w.h.

<sup>576</sup> Paragraf 20 pkt 4 lit. i r.k.w.h.

<sup>577</sup> Paragraf 20 pkt 4 lit. j r.k.w.h.

<sup>578</sup> Paragraf 20 pkt 4 lit. k r.k.w.h.

sumę pól powierzchni działek ewidencyjnych albo pole powierzchni użytkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, albo pole powierzchni użytkowej lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych<sup>579</sup>;

- 5) rubryka „zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków”<sup>580</sup>, w którym wyróżniamy 3 pola, są to: pole „zgodność” – pole zawiera znacznik weryfikacji danych wpisanych w dziale I-O księgi wieczystej z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków (Z – zgodny, N – niezgodny, B – brak możliwości sprawdzenia zgodności)<sup>581</sup>; pole „chwila sprawdzenia” – pole zawiera informację o dacie, godzinie i minucie ostatniego sprawdzenia zgodności danych zawartych w księdze wieczystej z danymi ewidencji gruntów i budynków<sup>582</sup>; pole „wersja bazy EGiB” – pole zawiera informacje o dacie ostatniej aktualizacji stanu bazy danych EGiB, z którą jest dokonywana weryfikacja danych wpisanych w dziale I-O<sup>583</sup>.

Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością” składa się z jednej rubryki:

- 1) rubryka 1.11 – spis praw, która składa się z 3 podrubryk: a) podrubryka „spis praw związanych z własnością”, która składa się z 7 pól: pole „numer prawa”<sup>584</sup>; pole

---

<sup>579</sup> Paragraf 21 r.k.w.h.

<sup>580</sup> Zgodnie z § 22 r.k.w.h., w rubryce 1.6 „zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków” wpisuje się wynik badania zgodności danych zapisanych w księdze wieczystej z danymi ewidencji gruntów i budynków.

<sup>581</sup> Paragraf 23 pkt 1 r.k.w.h.

<sup>582</sup> Paragraf 23 pkt 2 r.k.w.h.

<sup>583</sup> Paragraf 23 pkt 3 r.k.w.h.

<sup>584</sup> Zgodnie z § 26 pkt 1 r.k.w.h., w polu 1.11.1.1 „numer prawa” oznaczony jest kolejny numer prawa ujawnianego w dziale I-Sp księgi wieczystej.

„napis”<sup>585</sup>; pole „rodzaj prawa” – pole zawiera informacje o rodzaju ujawnianego prawa związanego z własnością nieruchomości, prawem użytkowania wieczystego lub spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu<sup>586</sup>; pole „treść prawa” – pole zawiera treść prawa, o którym mowa w § 26 pkt 3 r.k.w.h., innego niż własność, użytkowanie wieczyste, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, chyba że treść prawa została ujawniona w polu „treść wpisu” księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości obciążonej prawem<sup>587</sup>; pole „księga powiązana” – pole zawiera informacje dla prawa związanego z własnością nieruchomości ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej, podane w odpowiednich podpolach: A: numer tej księgi wieczystej, B: kolejny numer wpisu, pod którym w polu „numer wpisu” księgi wieczystej wskazanej w podpolu A zostało ujawnione prawo<sup>588</sup>; pole „udział związany” – pole zawiera informacje jeżeli prawem, o którym mowa w § 26 pkt 3 r.k.w.h., jest własność lub prawo użytkowania wieczystego innej nieruchomości, ujawnia się w odpowiednich podpolach: A: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, lub B: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, C: numer księgi wieczystej, w której ujawniono udział, D: numer udziału w prawie, pod którym w polu 2.3.0.1 „numer udziału w prawie” księgi wieczystej, wskazanej w podpolu C, został ujawniony udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej<sup>589</sup>; pole „rodzaj zmiany” – pole zawiera informacje zmian dokonanych we wpisie prawa z powołaniem pól,

---

<sup>585</sup> Zgodnie z § 26 pkt 2 r.k.w.h., w polu 1.11.1.2 „napis” umieszcza się napis w brzmieniu:

- a) „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego”,
- b) „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość”,
- c) „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności”,
- d) „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności”.

<sup>586</sup> Paragraf 26 pkt 3 r.k.w.h.

<sup>587</sup> Paragraf 26 pkt 4 r.k.w.h.

<sup>588</sup> Paragraf 26 pkt 5 r.k.w.h.

<sup>589</sup> Paragraf 26 pkt 6 r.k.w.h.

których zmiana dotyczy<sup>590</sup>; b) podrubryka „prawo użytkowania wieczystego”<sup>591</sup>, która zawiera 3 pola, są to: pole „okres użytkowania” – pole zawiera informacje o terminie, do kiedy zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego<sup>592</sup>; pole „sposób korzystania” – w polu określa się sposób korzystania z nieruchomości wynikający z umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z art. 233 k.c. „w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać”<sup>593</sup>; c) podrubryka „opis spółdzielni mieszkaniowej”, która zawiera 3 pola: pole „nazwa spółdzielni mieszkaniowej” – pole zawiera nazwę spółdzielni mieszkaniowej, w której jest ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu<sup>594</sup>; pole „siedziba spółdzielni mieszkaniowej” – w polu określa się siedzibę spółdzielni mieszkaniowej, w której jest ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu<sup>595</sup>; pole „REGON spółdzielni mieszkaniowej” – w polu podaje się numer identyfikacyjny REGON spółdzielni mieszkaniowej, w której jest ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu<sup>596</sup>.

---

<sup>590</sup> Paragraf 26 pkt y r.k.w.h.

<sup>591</sup> Zgodnie z art. 232 § 1 k.c., „grunty stanowiące własność Skarbu Państwa a położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty Skarbu Państwa położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym, i osobom prawnym. § 2. W wypadkach przewidzianych w przepisach szczególnych przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być także inne grunty Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków”.

<sup>592</sup> Paragraf 27 pkt 15 r.k.w.h.

<sup>593</sup> Paragraf 27 pkt 2 r.k.w.h.

<sup>594</sup> Paragraf 28 pkt 1 r.k.w.h.

<sup>595</sup> Paragraf 28 pkt 2 r.k.w.h.

<sup>596</sup> Paragraf 28 pkt 3 r.k.w.h.

#### 4.1.6.2. Informacje zawarte w dziale II księgi wieczystej

Dział II księgi wieczystej został poświęcony szczegółowemu określeniu osoby/podmiotu władającej/władającemu prawem do nieruchomości. Zgodnie z § 30 ust. 1 r.k.w.h., dział II „Własność” jest podzielony na rubryki:

- 1) rubryka „właściciel”<sup>597</sup>, która jest podzielona na 5 podrubryk, są to:
  - a) podrubryka „udział”<sup>598</sup>, która zawiera 3 pola, są to: pole „numer udziału w prawie”<sup>599</sup>; pole „wielkość udziału” - zawiera informacje o wielkości udziału Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub związku międzygminnego, innej osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej niebędącej osobą prawną lub osoby fizycznej w prawie własności (współwłasności) nieruchomości<sup>600</sup>; pole „rodzaj wspólności” – pole zawiera informacje o rodzaju współwłasności. Zgodnie z art. 195 k.c., własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność)<sup>601</sup>;
  - b) podrubryka „Skarb Państwa”<sup>602</sup>, która zawiera 6 pól, są to: pole „udział w prawie”<sup>603</sup>; pole „nazwa” – w polu „znajduje się nazwa organu reprezentującego Skarb Państwa, osoby prawnej, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa, lub państwowej jednostki organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której oddano nieruchomość w

---

<sup>597</sup> Zgodnie z § 32 r.k.w.h., w rubryce 2.2 „właściciel” wpisuje się osobę właściciela lub współwłaściciela.

<sup>598</sup> Zgodnie z § 31 r.k.w.h., w podrubrykach odpowiednio: 2.2.1, 2.4.2, 2.5.1 „udział” oznacza się udział w prawie do nieruchomości lub udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.

<sup>599</sup> Zgodnie z § 33 pkt 1 lit. a r.k.w.h., w polu 2.2.1.1 „numer udziału w prawie” znajduje się kolejny numer udziału w prawie własności (współwłasności) nieruchomości.

<sup>600</sup> Zgodnie z § 33 pkt 1 lit. b r.k.w.h.

<sup>601</sup> Zgodnie z § 33 pkt 1 lit. a r.k.w.h. Zgodnie z art. 196 § 1 k.c., współwłasność jest albo współwłasnością w częściach ułamkowych, albo współwłasnością łączną.

<sup>602</sup> Zgodnie z § 33 pkt 2 r.k.w.h., poszczególne pola zawierają szczegółowe dane identyfikujące organ reprezentujący Skarb Państwa, osobę prawną, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa, lub państwową jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której oddano nieruchomość w trwały zarząd lub zarząd.

<sup>603</sup> Zgodnie z § 33 pkt 2 lit. a r.k.w.h., pole 2.2.2.1 „udział w prawie” wskazuje udziału w prawie własności (współwłasności) nieruchomości, określonego w polu 2.2.1.1 „numer udziału w prawie”.

- trwały zarząd lub zarząd”<sup>604</sup>; pole „siedziba” – „zawiera informacje o siedzibie osoby prawnej, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa, lub państwowej jednostki organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której oddano nieruchomości w trwały zarząd lub zarząd”<sup>605</sup>; pole „REGON” – „zawiera numer identyfikacyjny REGON osoby prawnej, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa, lub państwowej jednostki organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której oddano nieruchomości w trwały zarząd lub zarząd”<sup>606</sup>; pole „rola instytucji” – „zawiera wskazanie roli instytucji przez wpisanie: organ reprezentujący Skarb Państwa, osoba prawna, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa, lub państwowa jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której oddano nieruchomości w trwały zarząd lub zarząd”<sup>607</sup>; pole „KRS” – „zawiera numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, jeżeli organ reprezentujący Skarb Państwa, osoba prawna, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa, lub państwowa jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której oddano nieruchomości w trwały zarząd lub zarząd, zostały wpisane do tego rejestru”<sup>608</sup>,
- c) podrubryk „jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)”,<sup>609</sup> która zawiera 7 pól, są to: pole „udział w prawie”<sup>610</sup>; pole „nazwa” – „zawiera nazwę jednostki samorządu terytorialnego lub jej związku”<sup>611</sup>; pole „siedziba” – „zawiera dane o siedzibie jednostki samorządu terytorialnego lub jej związku”<sup>612</sup>; pole „REGON” – „zawiera numer identyfikacyjny REGON jednostki samorządu terytorialnego lub

---

<sup>604</sup> Zgodnie z § 33 pkt 2 lit. b r.k.w.h.

<sup>605</sup> Zgodnie z § 33 pkt 2 lit. c r.k.w.h.

<sup>606</sup> Zgodnie z § 33 pkt 2 lit. d r.k.w.h.

<sup>607</sup> Zgodnie z § 33 pkt 2 lit. e r.k.w.h.

<sup>608</sup> Zgodnie z § 33 pkt 2 lit. a r.k.w.h.

<sup>609</sup> Zgodnie z § 33 pkt 3 r.k.w.h., podrubryka 2.2.3 zawiera szczegółowe dane identyfikujące jednostkę samorządu terytorialnego lub związek międzygminny.

<sup>610</sup> Zgodnie z § 33 pkt 3 lit. a r.k.w.h., pole 2.2.3.1 „udział w prawie” informuje o udziale w prawie własności (współwłasności) nieruchomości, określonego w polu „numer udziału w prawie”.

<sup>611</sup> Zgodnie z § 33 pkt 3 lit. b r.k.w.h.

<sup>612</sup> Zgodnie z § 33 pkt 3 lit. c r.k.w.h.

jej związku, szczegółowe dane identyfikujące samorządową jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której oddano nieruchomości w trwały zarząd”<sup>613</sup>; pole „nazwa uprawnionego” – „zawiera nazwę samorządowej jednostki organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której oddano nieruchomości w trwały zarząd”<sup>614</sup>; „siedziba uprawnionego” – „zawiera dane o siedzibie samorządowej jednostki organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której oddano nieruchomości w trwały zarząd”<sup>615</sup>; pole „REGON uprawnionego” – „zawiera numer identyfikacyjny REGON samorządowej jednostki organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której oddano nieruchomości w trwały zarząd”<sup>616</sup>;

- d) podrubryka „inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną” – „zawiera szczegółowe dane identyfikujące osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną”<sup>617</sup>, która zawiera 6 pól, są to: pole „udział w prawie”; pole „nazwa” – „zawiera nazwę osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej niebędącej osobą prawną, a w przypadku przedsiębiorcy – firma”<sup>618</sup>; pole „siedziba” – „zawiera dane o siedzibie osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej niebędącej osobą prawną”<sup>619</sup>; pole „REGON” – „zawiera numer identyfikacyjny REGON osoby prawnej, jeżeli przepisy odrębne przewidują nadanie jej numeru”<sup>620</sup>; pole „stan przejściowy” – „zawiera informacje o tym czy dana osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną są w upadłości, w likwidacji lub w organizacji.”<sup>621</sup>; pole „KRS” – zawiera „numer w Krajowym Rejestrze

---

<sup>613</sup> Zgodnie z § 33 pkt 3 lit. d r.k.w.h..

<sup>614</sup> Zgodnie z § 33 pkt 3 lit. e r.k.w.h.

<sup>615</sup> Zgodnie z § 33 pkt 3 lit. f r.k.w.h.

<sup>616</sup> Zgodnie z § 33 pkt 3 lit. g r.k.w.h.

<sup>617</sup> Zgodnie z § 33 pkt 4 r.k.w.h.

<sup>618</sup> Zgodnie z § 33 pkt 4 lit. b r.k.w.h.

<sup>619</sup> Zgodnie z § 33 pkt 4 lit. c r.k.w.h.

<sup>620</sup> Zgodnie z § 33 pkt 4 lit. d r.k.w.h.

<sup>621</sup> Zgodnie z § 33 pkt 4 lit. e r.k.w.h.

Sądowym, jeżeli osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną zostały wpisane do tego rejestru”<sup>622</sup>,

- e) podrubryka „osoba fizyczna”<sup>623</sup>, która zawiera 8 pól, są to: pole „udział w prawie” – „zawiera informacje o wielkości udziału w prawie własności (współwłasności) nieruchomości, określonego w polu 2.2.1.1 „numer udziału w prawie”<sup>624</sup>; pole „imię pierwsze”; pole „imię drugie”; pole „nazwisko/pierwszy człon nazwiska złożonego”; pole „drugi człon nazwiska złożonego”; pole „imię ojca”; pole „imię matki”; pole „PESEL” – „numer ewidencyjny PESEL osoby fizycznej, chyba że odrębne przepisy nie przewidują nadawania tego numeru”<sup>625</sup>,
- 2) rubryka „właściciel wyodrębnionego lokalu”, która zawiera 5 pól, są to: pole „numer udziału w prawie”; pole „napis”; pole „wielkość udziału”; pole „numer księgi”; pole „numer lokalu”;
- 3) rubryka „użytkownik wieczysty”<sup>626</sup>, która jest podzielona na 6 podrubryk, są to: podrubryka „napis”<sup>627</sup>; podrubryka „udział” – „oznacza się udział w prawie do nieruchomości lub udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.”<sup>628</sup>; podrubryka „Skarb Państwa”; podrubryka „jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)”; podrubryka „inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną”; podrubryka „osoba fizyczna”.
- 4) rubryka „uprawniony” – „wpisuje się osobę uprawnionego lub współuprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu”<sup>629</sup>,

---

<sup>622</sup> Zgodnie z § 33 pkt 4 lit. f r.k.w.h.

<sup>623</sup> Zgodnie z § 33 pkt 5 r.k.w.h., podrubryka 2.2.4 zawiera szczegółowe dane identyfikujące osobę fizyczną.

<sup>624</sup> Zgodnie z § 33 pkt 5 lit. a r.k.w.h..

<sup>625</sup> Zgodnie z § 33 pkt 5 lit. h r.k.w.h.

<sup>626</sup> Zgodnie z § 36 r.k.w.h.

<sup>627</sup> Zgodnie z § 37 ust. 2 r.k.w.h., Podrubryka 2.4.1 „napis” obejmuje jedno pole 2.4.1.1 „napis” – napis w brzmieniu: 1) „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego”; 2) „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość”; 3) „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności”; 4) „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności”.

<sup>628</sup> Zgodnie z § 31 r.k.w.h.

<sup>629</sup> Zgodnie z § 38 r.k.w.h.

która jest podzielona na 5 podrubryk, są to: podrubryka „udział”<sup>630</sup>; podrubryka „Skarb Państwa”; podrubryka „jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)”; podrubryka „inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną”; podrubryka „osoba fizyczna”.

---

<sup>630</sup> Zgodnie z § 31 r.k.w.h.

### 4.1.6.3. Informacje zawarte w dziale III księgi wieczystej

Dział III księgi wieczystej został poświęcony szczegółowemu określeniu praw, roszczeń, ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością, osób uprawnionych według treści prawa lub roszczenia oraz treść ostrzeżeń i osoby, których roszczenie zostało przez wpis ostrzeżenia zabezpieczone. Zgodnie z § 41 ust. 1 r.k.w.h., dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”, który jest podzielony na rubryki: rubryka „numer wpisu” obejmuje jedno pole „numer wpisu”<sup>631</sup>; rubryka „napis” obejmuje pole „napis”<sup>632</sup>; rubryka „treść wpisu”<sup>633</sup>, która jest podzielona na 6 podrubryk, są nimi: podrubryka „treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia”; podrubryka „Skarb Państwa”; podrubryka „jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)”; podrubryka „inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną”; podrubryka „osoba fizyczna”; podrubryka „wskazanie innej nieruchomości”.

---

<sup>631</sup> Zgodnie z § 42 r.k.w.h., w polu 3.2.0.1 „numer wpisu”, wpisuje się oznaczenie kolejnego wpisu w dziale III księgi wieczystej.

<sup>632</sup> Zgodnie z § 43 r.k.w.h., w polu 3.3.0.1 „napis”, ujawnia się napis w brzmieniu:

- 1) „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego”,
- 2) „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość”,
- 3) „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności”,
- 4) „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności”; 5) „wszelkie prawa, roszczenia i ograniczenia ciężące na lokalach wyodrębnionych z nieruchomości ciężą na związanych z nimi udziałach we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym”.

<sup>633</sup> Zgodnie z § 44 r.k.w.h., w rubryce 3.4 „treść wpisu” wpisuje się treść praw, roszczeń, ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością, osoby uprawnione według treści prawa lub roszczenia oraz treść ostrzeżeń i osoby, których roszczenie zostało przez wpis ostrzeżenia zabezpieczone.

#### 4.1.6.4. Informacje zawarte w dziale IV księgi wieczystej

Dział IV księgi wieczystej został poświęcony szczegółowemu określeniu hipoteki lub roszczenia o ustanowienie hipoteki oraz dane dotyczące wierzyciela hipotecznego lub dane dotyczące administratora hipoteki. Zgodnie z § 47 ust. 1 r.k.w.h., dział IV „Hipoteka” jest podzielony na rubryki: rubryka „numer hipoteki (roszczenia)”, obejmuje jedno pole „numer hipoteki (roszczenia)”, w którym wpisuje się kolejny numer hipoteki (roszczenia) ujawnianej w księdze wieczystej,

- 1) rubryka „napis”<sup>634</sup>;
- 2) rubryka „treść wpisu”,<sup>635</sup> zawiera 5 podrubryk, są to: a) podrubryka „treść hipoteki (roszczenia)”, która zawiera 15 pól, są to: pole „rodzaj hipoteki (roszczenia)” – zawiera informacje o „rodzaju hipoteki ujawnianej w księdze wieczystej; w przypadku roszczenia o ustanowienie hipoteki – treść roszczenia co do rodzaju hipoteki, której dotyczy roszczenie; pole „suma”; pole „suma słownie”; pole „waluta sumy”; pole „odsetki” – zawiera określenie w odpowiednich podpolach: A: rodzaju odsetek, B: wysokości odsetek; pole „udział”<sup>636</sup>; pole „hipoteka na wierzytelności hipotecznej”<sup>637</sup>; pole „oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego”<sup>638</sup>; pole „termin zapłaty”<sup>639</sup>; pole „pierwszeństwo”; pole „hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa”<sup>640</sup>; pole „księga współobciążona”; pole „inne informacje”; pole „numer hipoteki w RZHLZ”<sup>641</sup>; pole „rodzaj zmiany”<sup>642</sup>; b) podrubryka „Skarb Państwa”; c) podrubryka „jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)”; e) podrubryka „inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną”; f) podrubryka „osoba fizyczna”;
- 3) rubryka „uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym”, obejmuje jedno pole „uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym”, w którym wpisuje się uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym ze wskazaniem numeru hipoteki, której miejsca uprawnienie dotyczy; w przypadku częściowego opróżnienia miejsca hipotecznego dodatkowo ujawnia się część, w jakiej właścicielowi przysługuje uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym<sup>643</sup>.

---

<sup>634</sup> Zgodnie z § 49 r.k.w.h., rubryka 4.3 „napis” obejmuje jedno pole 4.3.0.1 „napis”, które obejmuje napis w brzmieniu:

- 1) „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego”,
- 2) „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość”,
- 3) „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności”,
- 4) „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności”; 5) „wszelkie prawa, roszczenia i ograniczenia ciężące na lokalach wyodrębnionych z nieruchomości ciężą na związanych z nimi udziałach we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym”.

<sup>635</sup> Zgodnie z § 50 r.k.w.h., w rubryce 4.4 „treść wpisu” wpisuje się dane dotyczące hipoteki lub roszczenia o ustanowienie hipoteki oraz dane dotyczące wierzyciela hipotecznego lub dane dotyczące administratora hipoteki.

<sup>636</sup> 4.4.1.6 „udział” – jeżeli przedmiotem zabezpieczenia hipoteką jest udział w prawie – wskazanie numeru udziału w prawie ujawnionego w dziale II

<sup>637</sup> 4.4.1.7 „hipoteka na wierzytelności hipotecznej” – jeżeli przedmiotem zabezpieczenia hipoteką jest wierzytelność hipoteczna – wskazanie numeru hipoteki zabezpieczającej tę wierzytelność hipoteczną

<sup>638</sup> 4.4.1.8 „oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego” – oznaczenie wierzytelności zabezpieczonych hipoteką wynikających z określonych stosunków prawnych

<sup>639</sup> 4.4.1.9 „termin zapłaty” – termin zapłaty zabezpieczonej wierzytelności, w przypadku kredytu – termin spłaty kredytu

<sup>640</sup> 4.4.1.11 „hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa” – numer lub numery prawa lub roszczenia, dla którego dokonano zastrzeżenia pierwszeństwa, wpisywane z urzędu z chwilą ujawnienia tego prawa w księdze wieczystej

<sup>641</sup> 4.4.1.14 „numer hipoteki w RZHLZ” – jeżeli hipoteka zabezpieczająca wierzytelność banku hipotecznego została wpisana do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych – numer, pod jakim hipoteka została wpisana w rejestrze

<sup>642</sup> 4.4.1.15 „rodzaj zmiany” – opisanie zmian dokonanych we wpisie hipoteki lub roszczenia o ustanowienie hipoteki z powołaniem pól, których zmiana dotyczy

<sup>643</sup> Paragraf 52 r.k.w.h.

#### 4.1.7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Kolejnym, bardzo ważnym źródłem informacji o nieruchomościach jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej: MPZP). Jak stanowi art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>644</sup>, ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w MPZP, który jest aktem prawa miejscowego<sup>645</sup>. W przypadku braku MPZP określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji:

- 1) o „warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”<sup>646</sup> albo
- 2) o lokalizacji „inwestycji celu publicznego”<sup>647</sup>.

---

<sup>644</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922. t.j. (dalej u.p.i.z.p.).

<sup>645</sup> Art. 14 ust. 8 u.p.i.z.p.

Zgodnie z art. 87 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483, „źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są na obszarze działania organów, które je ustanowiły, akty prawa miejscowego”.

<sup>646</sup> Zgodnie z art. 59 ust. 1 u.p.i.z.p., „zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji warunków zabudowy”.

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 t.j. (dalej u.p.b.), „każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami”.

Zgodnie z art. 3 pkt 11 u.p.b., mówiąc o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, „należy rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych”.

Zgodnie z art. 3 pkt 1 u.p.b., mówiąc o obiekcie budowlanym, „należy rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych”.

<sup>647</sup> Artykuł 4 ust. 2 u.p.i.z.p.

Zgodnie z art. 2 pkt 5 u.p.i.z.p., mówiąc o „inwestycji celu publicznego” należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz

---

źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11 i 234 (dalej u.g.n.). Zobacz art. 6 u.g.n.

- 1) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
- 2) wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie,
- 3) wydzielanie gruntów pod lotniska, urządzenia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, oraz budowa i eksploatacja tych lotnisk i urządzeń,
- 4) wydzielanie gruntów pod porty i przystanie morskie oraz ich budowa, modernizacja i utrzymanie,
- 5) wydzielanie gruntów pod infrastrukturę zapewniającą dostęp do portów lub przystani morskich oraz jej budowa, modernizacja i utrzymanie,
- 6) budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń,
- 7) budowa i utrzymywanie sieci transportowej dwutlenku węgla,
- 8) budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania,
- 9) budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego,
- 10) budowa oraz utrzymywanie morskiej farmy wiatrowej w rozumieniu ustawy z dnia 17 grudnia 2020 r. o promowaniu wytwarzania energii elektrycznej w morskich farmach wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 234) wraz z zespołem urządzeń służących do wyprowadzenia mocy w rozumieniu tej ustawy,
- 11) opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 12) ochrona Pomników Zagłady w rozumieniu przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady oraz miejsc i pomników upamiętniających ofiary terroru komunistycznego,
- 13) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce Dz. U. z 2020 r. poz. 85, 374, 695, 875 i 1086,
- 14) szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych;

Ustalenia MPZP kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności do nieruchomości<sup>648</sup>.

MPZP gminy zawierający część tekstową oraz graficzną uchwała rada gminy. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, z kolei część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały<sup>649</sup>. W MPZP określa się obowiązkowo:

- 
- 15) budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia usług powszechnych przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1041), a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług,
  - 16) budowa, utrzymywanie obiektów oraz urządzeń, niezbędnych na potrzeby obronności państwa, a także ustanowienie strefy ochronnej terenu zamkniętego, wynikających z umów lub porozumień międzynarodowych, ochrony granicy państwowej lub ze względu na zapewnienie bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich,
  - 17) poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie złóż kopalin objętych własnością górnictw;
  - 18) poszukiwanie lub rozpoznawanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne składowanie dwutlenku węgla,
  - 19) zakładanie i utrzymywanie cmentarzy,
  - 20) ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej,
  - 21) ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody,
  - 22) wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa,
  - 23) wykonywanie urządzeń lub budowli służących zapobieganiu lub zwalczaniu chorób zakaźnych zwierząt,
  - 24) inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

Zgodnie z art. 54 u.p.i.z.p., decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego określa:

- 1) rodzaj inwestycji,
- 2) warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:
  - a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich,
  - e) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.

<sup>648</sup> Artykuł 6 ust. 1 u.p.i.z.p.

<sup>649</sup> Artykuł 20 ust. 1 u.p.i.z.p.

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,<sup>650</sup>
- 2) zasady ochrony i kształtowania „ładu przestrzennego”<sup>651</sup>,
- 3) „zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu”<sup>652</sup>,
- 4) zasady kształtowania krajobrazu,

---

<sup>650</sup> Zgodnie z § 4 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1587 (dalej r.m.p.z.p.), ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów.

Zgodnie z załącznikiem nr 1 r.m.p.z.p., wyróżniamy: 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej: Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN; Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW; 2) Tereny zabudowy usługowej: Tereny zabudowy usługowej – U; Tereny usług sportu i rekreacji – US; Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> - UC; 3) Tereny użytkowane rolniczo: Tereny rolnicze – R; Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich – RU; Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich – RM; 4) Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej: Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – P; Obszary i tereny górnicze – PG; 5) Tereny zieleni i wód: Tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody – ZN; Lasy – ZL; Tereny zieleni urządzonej, takie jak: parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje – ZP; Tereny ogrodów działkowych – ZD; Cmentarze – ZC; Obszary zagrożone powodzią – ZZ; Tereny wód powierzchniowych morskich – WM; Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, jeziora, stawy, strumienie, kanały) – WS; 6) Tereny komunikacji: Tereny dróg publicznych – KD; Tereny dróg wewnętrznych – KDW; Tereny komunikacji wodnej, szlaki wodne – KW; 8) Tereny infrastruktury technicznej: Elektroenergetyka – E; Gazownictwo – G; Wodociągi – W; Kanalizacja – K; Telekomunikacja – T; Gospodarka odpadami – O; Ciepłownictwo – C.

<sup>651</sup> Zgodnie z art. 2 pkt 1 u.p.i.z.p. mówiąc o ładzie przestrzennym „należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”.

<sup>652</sup> Zgodnie z § 4 pkt 1 r.m.p.z.p., „ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z: a) potrzeb ochrony środowiska, b) obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem planu miejscowego”.

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz „dóbr kultury współczesnej”<sup>653</sup>,
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania „przestrzeni publicznych”<sup>654</sup>,
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
  - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy,
  - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz
  - e) linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

---

<sup>653</sup> Zgodnie z art. 2 pkt 10 u.p.i.z.p., mówiąc o dobrach kultury współczesnej, „należy rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna”.

<sup>654</sup> Zgodnie z art. 2 pkt 6 u.p.i.z.p., mówiąc o obszarze przestrzeni publicznej, „należy rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”.

12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów<sup>655</sup>.

W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 3) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych,
- 5) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 6) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 7) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- 8) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady,
- 9) granice terenów zamkniętych<sup>656</sup>, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych,
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,

---

<sup>655</sup> Artykuł 15 ust. 2 u.p.i.z.p.

<sup>656</sup> Art. 1 pkt 11 u.p.i.z.p. , mówiąc o „terenie zamkniętym” należy rozumieć teren zamknięty, o którym mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052);

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych<sup>657</sup>.

Szczególnego rodzaju MPZP jest miejscowy plan rewitalizacji<sup>658</sup> (dalej: MPR)<sup>659</sup>. Rada gminy może uchwalić dla „obszaru rewitalizacji”<sup>660</sup> MPR, jeżeli uchwalony został „gminny program rewitalizacji”<sup>661</sup>. W MPR, poza elementami wymienionymi w art. 15 ust. 2 i 3 u.p.i.z.p., określa się w zależności od potrzeb:

- 1) zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą,
- 2) ustalenia dotyczące charakterystycznych cech elewacji budynków,
- 3) szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic,
- 4) zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej,
- 5) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalną liczbę,
- 6) zakres niezbędnej do wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali.

---

<sup>657</sup> Art. 15 ust. 3 u.p.i.z.p.

<sup>658</sup> Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji Dz. U. z 2021 r. poz. 485 t.j. (dalej: u.o.r.), rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

<sup>659</sup> Artykuł 37f ust. 2 u.p.i.z.p.

<sup>660</sup> Zgodnie z art. 8 ust. 1 u.o.r., rada gminy wyznacza, w drodze uchwały, z własnej inicjatywy albo na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 u.o.r., obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy. Obszar rewitalizacji może być podzielony na podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic.

<sup>661</sup> Artykuł 37f. 1. u.p.i.z.p.

Zgodnie z art. 14 u.o.r., Gminny program rewitalizacji przyjmuje w drodze uchwały rada gminy dla wyznaczonego obszaru rewitalizacji.

#### 4.1.8. Obszarowe formy ochrony przyrody

Ważnym źródłem informacji o nieruchomościach mogącym mieć wpływ na wycenę jest prowadzony przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska centralny rejestr form ochrony przyrody (dalej: CRFOP)<sup>662</sup>.

Jak stanowi § 4 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 11 września 2012 r. w sprawie centralnego rejestru form ochrony przyrody<sup>663</sup>, rejestr jest prowadzony przy użyciu systemu teleinformatycznego<sup>664</sup> umożliwiającego zarządzanie danymi przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz przez regionalnych dyrektorów ochrony środowiska. System teleinformatyczny zbudowany jest w oparciu o oprogramowanie autorskie wykonane na zlecenie Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, głównie w oparciu o rozwiązania otwarte i bezpłatne (Open Source) wykorzystując m.in. następujące produkty/rozwiązania: Linux, Tomcat, Java, JavaScript, PostgreSQL, PostGIS, Geoserver, ExtJS, OpenLayers, Nginx<sup>665</sup>. CRFOP jest na bieżąco aktualizowany.<sup>666</sup> Zgodnie z art. 113 ust. 4 u.o.p., organ, który utworzył lub ustanowił

---

<sup>662</sup> Zgodnie z art. 113 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, Dz. U. 2004 Nr 92 poz. 880 (dalej: u.o.p), Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska prowadzi centralny rejestr form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 u.o.p.

<sup>663</sup> Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 11 września 2012 r. w sprawie centralnego rejestru form ochrony przyrody, Dz.U. 2012 poz. 1080 (dalej: r.o.p.).

Zobacz rejestr form ochrony przyrody na stronie [www http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/](http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/) (dostęp: 07.12.2022 r.).

<sup>664</sup> Zgodnie z art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, Dz. U. Nr 64, poz. 565, z późn. zm.3, „system teleinformatyczny, to zespół współpracujących ze sobą urządzeń informatycznych i oprogramowania zapewniający przetwarzanie, przechowywanie, a także wysyłanie i odbieranie danych przez sieci telekomunikacyjne za pomocą właściwego dla danego rodzaju sieci telekomunikacyjnego urządzenia końcowego”.

<sup>665</sup> <http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/osystemie.jsf> (dostęp: 29.09.2021 r.).

<sup>666</sup> Zgodnie z § 5 ust. 1 r.o.p., dane w rejestrze są gromadzone i aktualizowane w sposób ciągły.

Zgodnie z § 5 ust. 3 r.o.p., wpis do rejestru polega na wprowadzeniu do systemu teleinformatycznego danych, o których mowa w § 2 i 3 r.o.p.

Zgodnie z § 5 ust. 4 r.o.p., Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska dokonuje wpisu do rejestru informacji, o których mowa w § 2 ust. 1 i ust. 2 pkt 5 oraz § 3 r.o.p., „Regionalny dyrektor ochrony środowiska dokonuje wpisu do rejestru informacji, o których mowa w § 2 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 oraz § 3 r.o.p.”

formę ochrony przyrody, o której mowa, przesyła Generalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska, w terminie 30 dni od dnia jej utworzenia lub ustanowienia, kopię aktu o utworzeniu lub ustanowieniu danej formy ochrony przyrody, a także, w tym samym terminie, dokonuje wpisu tych informacji do centralnego rejestru form ochrony przyrody. Aktualność danych wpisanych do rejestru zależy więc, w zasadniczym stopniu, od realizacji ustawowego obowiązku przez właściwe organy, tj.:

- 1) Rady gmin w zakresie pomników przyrody, stanowisk dokumentacyjnych, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych i użytków ekologicznych,
- 2) Sejmiki wojewódzkie w zakresie parków krajobrazowych i obszarów ochronionego krajobrazu,
- 3) Regionalnych dyrektorów ochrony środowiska w zakresie rezerwatów przyrody,
- 4) Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w zakresie obszarów Natura 2000,
- 5) Dyrektora parku narodowego w zakresie parków narodowych<sup>667</sup>.

Zgodnie z art. 6 ust.1 u.o.p., formami ochrony przyrody są:

- 1) „parki narodowe”<sup>668</sup>,
- 2) „rezerваты przyrody”<sup>669</sup>,

---

Zgodnie z § 5 ust. 6-8 r.o.p., „Dyrektor parku narodowego, sejmik województwa, rada gminy dokonują, w zakresie swoich właściwości, wpisu informacji, o których mowa w § 2 i 3 r.o.p., przez zamieszczenie ich w formularzu dostępnym na stronie internetowej Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska. Dane zamieszczane przez dyrektora parku narodowego w formularzu, o którym mowa w ust. 6 r.o.p., są weryfikowane i zamieszczane w rejestrze przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Dane zamieszczane przez sejmik województwa oraz radę gminy w formularzu, o którym mowa w ust. 6 r.o.p., są weryfikowane i zamieszczane w rejestrze przez właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska. Wpisu do rejestru dokonuje się z chwilą zamieszczenia w nim danych oraz nadania niepowtarzalnego identyfikatora formy ochrony przyrody”.

<sup>667</sup> <http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/osystemie.jsf> (dostęp: 29.09.2021 r.).

<sup>668</sup> Zgodnie z art. 8 ust. 1., „park narodowy obejmuje obszar wyróżniający się szczególnymi wartościami przyrodniczymi, naukowymi, społecznymi, kulturowymi i edukacyjnymi, o powierzchni nie mniejszej niż 1000 ha, na którym ochronie podlega cała przyroda oraz walory krajobrazowe”.

Zgodnie z art. 8 ust. 2., „park narodowy tworzy się w celu zachowania różnorodności biologicznej, zasobów, tworów i składników przyrody nieożywionej i walorów krajobrazowych, przywrócenia właściwego stanu zasobów i składników przyrody oraz odtworzenia zniekształconych siedlisk przyrodniczych, siedlisk roślin, siedlisk zwierząt lub siedlisk grzybów”.

<sup>669</sup> Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.o.p., „rezerwat przyrody obejmuje obszary zachowane w stanie naturalnym lub mało zmienionym, ekosystemy, ostoje i siedliska przyrodnicze, a także siedliska roślin, siedliska

- 3) „parki krajobrazowe”<sup>670</sup>,
- 4) „obszary chronionego krajobrazu”<sup>671</sup>,
- 5) „obszary Natura 2000”<sup>672</sup>,

---

zwierząt i siedliska grzybów oraz twory i składniki przyrody nieożywionej, wyróżniające się szczególnymi wartościami przyrodniczymi, naukowymi, kulturowymi lub walorami krajobrazowymi”.

Artykuł 13 ust. 3 u.o.p., „uznanie za rezerwat przyrody obszarów, o których mowa w ust. 1 u.o.p., następuje w drodze aktu prawa miejscowego w formie zarządzenia regionalnego dyrektora ochrony środowiska, które określa jego nazwę, położenie lub przebieg granicy i otulinę, jeżeli została wyznaczona, cele ochrony oraz rodzaj, typ i podtyp rezerwatu przyrody, a także sprawującego nadzór nad rezerwatem. Regionalny dyrektor ochrony środowiska, w drodze aktu prawa miejscowego w formie zarządzenia, po zasięgnięciu opinii regionalnej rady ochrony przyrody, może zwiększyć obszar rezerwatu przyrody, zmienić cele ochrony, a w razie bezpowrotnej utraty wartości przyrodniczych, dla których rezerwat został powołany – zmniejszyć obszar rezerwatu przyrody albo zlikwidować rezerwat przyrody”.

<sup>670</sup> Zgodnie z art. 16 u.o.p., „park krajobrazowy obejmuje obszar chroniony ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz walory krajobrazowe w celu zachowania, popularyzacji tych wartości w warunkach zrównoważonego rozwoju. Utworzenie parku krajobrazowego lub powiększenie jego obszaru następuje w drodze uchwały sejmiku województwa, która określa jego nazwę, obszar, przebieg granicy i otulinę, jeżeli została wyznaczona, szczególne cele ochrony oraz zakazy właściwe dla danego parku krajobrazowego lub jego części. Likwidacja lub zmniejszenie obszaru parku krajobrazowego następuje w drodze uchwały sejmiku województwa wyłącznie z powodu bezpowrotnej utraty wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz walorów krajobrazowych na obszarach projektowanych do wyłączenia spod ochrony”.

<sup>671</sup> Zgodnie z art. 23 u.o.p., „obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Wyznaczenie obszaru chronionego krajobrazu następuje w drodze uchwały sejmiku województwa, która określa jego nazwę, położenie, obszar, sprawującego nadzór, ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów oraz zakazy właściwe dla danego obszaru chronionego krajobrazu lub jego części. Likwidacja lub zmniejszenie obszaru chronionego krajobrazu następuje w drodze uchwały sejmiku województwa, wyłącznie z powodu bezpowrotnej utraty wyróżniającego się krajobrazu o zróżnicowanych ekosystemach i możliwości zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem. Projekty uchwał sejmiku województwa, o których mowa w ust. 2, wymagają uzgodnienia z właściwą miejscowo radą gminy oraz właściwym regionalnym dyrektorem ochrony środowiska”.

<sup>672</sup> Zgodnie z art. 5 ust. 2b u.o.p., „obszar Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków, specjalny obszar ochrony siedlisk lub obszar mający znaczenie dla Wspólnoty, utworzony w celu ochrony populacji dziko występujących ptaków lub siedlisk przyrodniczych lub gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty”.

Zgodnie z art. 27a ust. 1 u.o.p., „Wyznaczenie obszaru specjalnej ochrony ptaków lub specjalnego obszaru ochrony siedlisk, zmiana jego granic lub likwidacja następuje w porozumieniu z ministrem właściwym do

- 6) „pomniki przyrody”<sup>673</sup>,
- 7) „stanowiska dokumentacyjne”<sup>674</sup>,
- 8) „użytki ekologiczne”<sup>675</sup>,
- 9) „zespoły przyrodniczo-krajobrazowe”<sup>676</sup>,
- 10) ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

W art. 6 u.o.p. „został określony zamknięty katalog form, w których chroniona jest przyroda na terenie Polski. W stosunku do wcześniejszych rozwiązań w tym zakresie

---

spraw rolnictwa, ministrem właściwym do spraw rozwoju wsi, ministrem właściwym do spraw rybołówstwa i z ministrem właściwym do spraw gospodarki wodnej, w drodze rozporządzenia ministra właściwego do spraw środowiska, które określa nazwę, położenie administracyjne, obszar i mapę obszaru, cel i przedmiot ochrony. Minister właściwy do spraw środowiska, wydając rozporządzenie, kieruje się stanem siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt oraz koniecznością zachowania szczególnie cennych lub zagrożonych składników różnorodności biologicznej”.

<sup>673</sup> Zgodnie z art. 40 ust. 1 u.o.p., „pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzska, skałki, jary, głązy narzutowe oraz jaskinie”. Zgodnie z art. 44 ust. 1 u.o.p., „ustanowienie pomnika przyrody następuje w drodze uchwały rady gminy”.

<sup>674</sup> Zgodnie z art. 41 ust. 1 u.o.p., „stanowiskami dokumentacyjnymi są niewyodrębniające się na powierzchni lub możliwe do wyodrębnienia, ważne pod względem naukowym i dydaktycznym, miejsca występowania formacji geologicznych, nagromadzeń skamieniałości lub tworów mineralnych, jaskinie lub schroniska podskalne wraz z namuliskami oraz fragmenty eksploatowanych lub nieczynnych wyrobisk powierzchniowych i podziemnych. Stanowiskami dokumentacyjnymi mogą być także miejsca występowania kopalnych szczątków roślin lub zwierząt”. Zgodnie z art. 44 ust. 1 u.o.p., „ustanowienie stanowiska dokumentacyjnego, następuje w drodze uchwały rady gminy”.

<sup>675</sup> Zgodnie z art. 42 u.o.p., „użytkami ekologicznymi są zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej – naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania”. Zgodnie z art. 44 ust. 1 u.o.p., „ustanowienie użytku ekologicznego następuje w drodze uchwały rady gminy”.

<sup>676</sup> Zgodnie z art. 43 u.o.p., „zespołami przyrodniczo-krajobrazowymi są fragmenty krajobrazu naturalnego i kulturowego zasługujące na ochronę ze względu na ich walory widokowe lub estetyczne”.

Zgodnie z art. 44 ust. 1 u.o.p., „ustanowienie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego następuje w drodze uchwały rady gminy”.

zawartych w art. 13 u.o.p. z 1991 r.<sup>677</sup> nie wprowadzono poważniejszych zmian”<sup>678</sup>. „Uwzględniając fakt, że ochrona przyrody nie zna granic, ustawodawca w art. 6 ust. 2 u.o.p. przewidział możliwość wyznaczenia, w drodze porozumienia z sąsiednimi państwami, obszarów cennych pod względem przyrodniczym w celu ich wspólnej ochrony. Zawarcie takiego porozumienia jest jednak elementem stosunków międzynarodowych, w związku z czym powinno opierać się na zasadach określonych w ustawie z 14.04.2000 r. o umowach międzynarodowych<sup>679</sup>. W przepisie tym nie określono jednak precyzyjnie, w której z form ochrony obszarowej powinny być chronione obszary przygraniczne objęte ochroną na podstawie porozumienia z państwem sąsiednim. W związku z tym należy stwierdzić, że nastąpi to, w zależności od potrzeby, w każdej z wybranych form ochrony przewidzianych w art. 6 ust. 1 u.o.p. Porozumienie takie nie będzie wprowadzało bezpośrednio konkretnej formy ochrony w nim określonej, ale będzie stanowiło zobowiązanie państwa sygnatariusza do wprowadzenia uzgodnionej formy ochrony na podstawie przepisów prawa krajowego”<sup>680</sup>.

Oprócz danych opisowych (tekstowych) prezentowanych na <http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/>, Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska prowadzi także pod adresem <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/> interaktywny portal mapowy, który jest integralną częścią centralnego rejestru form ochrony przyrody. Prezentowane są tam lokalizacje i przebiegi granic wszystkich form ochrony przyrody obowiązujących w Polsce na tle różnorodnych materiałów kartograficznych takich jak mapy topograficzne, zobrazowania lotnicze i satelitarne, granice administracyjne czy granice odniesienia działek rolnych LPIS.

---

<sup>677</sup> Ustawa z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 99, poz. 1079 z późn. zm.).

<sup>678</sup> K. Gruszecki [w:] *Ustawa o ochronie przyrody. Komentarz*, wyd. V, Warszawa 2021, art. 6. <https://sip.lex.pl/#/commentary/587289892/659132?pit=2022-12-03&tocHit=1&cm=URELATIONS> (dostęp: 08.12.2022 r.).

<sup>679</sup> Ustawa z dnia 14 kwietnia 2000 r. o umowach międzynarodowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 127 z późn. zm.).

<sup>680</sup> *Ibidem*.

#### 4.1.9. Rejestr cen nieruchomości

Dla obszaru całego kraju zakłada się i prowadzi w systemie teleinformatycznym rejestr cen nieruchomości (dalej RCN)<sup>681</sup>. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw rozwoju wsi, określił w drodze rozporządzenia<sup>682</sup>, sposób zakładania i prowadzenia oraz zakres informacji objętych rejestrem cen nieruchomości<sup>683</sup>.

Zgodnie z i § 40 r.e.g.i.b.2021., RCN zawiera informacje dotyczące: 1) IdRCN – identyfikatora transakcji; 2) oznaczenia transakcji; 3) oznaczenia aktu notarialnego z jego datą i dane identyfikujące notariusza; 4) rodzaju transakcji; 5) rodzaju rynku; 6) strony sprzedającej; 7) strony kupującej; 8) ceny transakcji brutto; 9) kwoty podatku VAT; 10) wykazu nieruchomości będących przedmiotem transakcji wraz z ich rodzajem, opisem i ceną. W wykazie nieruchomości wyróżniane są następujące rodzaje nieruchomości: 1) nieruchomości gruntowe niezabudowane; 2) nieruchomości gruntowe zabudowane; 3) nieruchomości budynkowe; 4) nieruchomości lokalowe. W informacjach o nieruchomości wykazuje się: rodzaj prawa będącego przedmiotem transakcji; udział w prawie będącym przedmiotem transakcji; pole powierzchni ewidencyjnej nieruchomości gruntowej; 4) cenę nieruchomości brutto; kwotę podatku VAT; wykaz działek, budynków lub lokali wchodzących w skład nieruchomości. Dla działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości gruntowych w rejestrze cen nieruchomości przechowuje się, możliwe do ustalenia na podstawie aktu notarialnego, następujące informacje: identyfikator działki ewidencyjnej; adres działki ewidencyjnej; pole powierzchni ewidencyjnej; przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, sposób użytkowania; cenę działki ewidencyjnej brutto; kwotę podatku VAT; dodatkowe informacje. Dla budynków wchodzących w skład nieruchomości budynkowych

---

<sup>681</sup> Artykuł 4 pkt 1a u.p.g.i.k.

<sup>682</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 oraz z 2018 r. poz. 650 i 1669 (dalej: r.e.g.i.b.).

<sup>683</sup> Artykuł 26 pkt 2 u.p.g.i.k.

w rejestrze cen nieruchomości przechowuje się, możliwe do ustalenia na podstawie aktu notarialnego, następujące informacje: identyfikator budynku; adres budynku; rodzaj budynku; pole powierzchni użytkowej; cenę budynku brutto; kwotę podatku VAT; dodatkowe informacje. Dla lokali wchodzących w skład nieruchomości lokalowych w rejestrze cen nieruchomości przechowuje się, możliwe do ustalenia na podstawie aktu notarialnego, następujące informacje: identyfikator lokalu; adres lokalu; funkcję lokalu; liczbę izb; numer kondygnacji; powierzchnię użytkową lokalu; powierzchnię pomieszczeń przynależnych do lokalu; cenę lokalu brutto; kwotę podatku VAT; dodatkowe informacje.

Należy podkreślić iż dane zawarte w RCN są na bieżąco aktualizowane. Starosta jest zobowiązany dokonywać aktualizacji niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania dokumentów, do RCN w zakresie wynikającym z rejestru<sup>684</sup>.

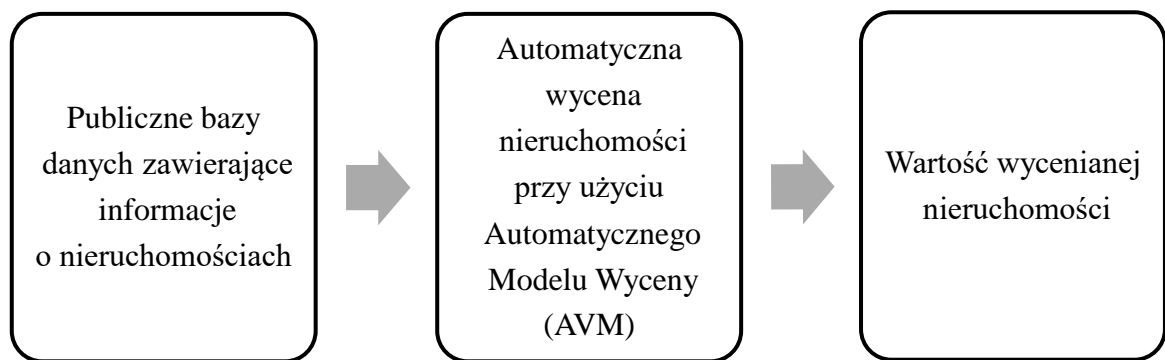
---

<sup>684</sup> Artykuł 23 ust. 7 u.p.g.i.k.

## 4.2. Wnioski cząstkowe

Zgodnie ze stanowiskiem *International Association of Assessing Officers* (dalej: IAAO) „Wiarygodność AVM zależy od wykorzystanych danych i umiejętności twórcy AVM”<sup>685</sup>. Jak wykazano w niniejszym rozdziale, podmioty wykonujące zadania z zakresu administracji publicznej dysponują ogromną ilością danych o nieruchomościach. Na podstawie baz danych i informacji w nich zawartych można stwierdzić, że stworzenie programu do automatycznej wyceny nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego jest możliwe. Poniżej w sposób graficzny przedstawiono schemat AVM.

Diagram nr 3 – Schemat AVM.



Źródło: Opracowanie własne

Podsumowując, połączenie wszystkich informacji o nieruchomościach zamieszczanych obecnie w kilkudziesięciu bazach danych, w jednym miejscu, w jednej dużej bazie danych, umożliwiłoby stworzenie przy wykorzystaniu systemów sztucznej inteligencji programu, do automatycznej wyceny nieruchomości.

---

<sup>685</sup> *Standard on Automated Valuation Models (AVMs)*, *International Association of Assessing Officers* (dalej: IAAO), June 2018, [https://www.iaao.org/media/standards/AVM\\_STANDARD.pdf](https://www.iaao.org/media/standards/AVM_STANDARD.pdf), str. 5, (dostęp: 30.01.2022 r.).

Bazy danych, które zostały poddane analizie przy połączeniu zawartych w nich informacji mogłyby zostać podzielone na trzy grupy:

- 1) Wycena gruntów – Grupa pierwsza,
- 2) Wycena budynków – Grupa druga,
- 3) Wycena lokali – Grupa trzecia.

Wycena gruntów – grupa pierwsza – mogłaby zawierać takie dane jak:

- 1) Informacje o sprzedających - Podmiot będący właścicielem/użytkownikiem wieczystym,
  - a) Osoba prawna:
    - Prywatna Osoba prawna,
    - Państwowa osoba prawna,
    - Publiczna osoba prawna.
  - b) Osoba fizyczna,
  - c) Jednostka organizacyjna posiadająca zdolność prawną.
- 2) Podmiot kupujący,
- 3) Rodzaj prawa do władania gruntem:
  - a) Własność,
  - b) Współwłasność, i rodzaj współwłasności,
  - c) Użytkowanie wieczyste,
- 4) Wielkość udziałów,
- 5) Rodzaj transakcji,
- 6) Położenie gruntu:
  - a) Województwo,
  - b) Powiat,
  - c) Gmina,
  - d) Miejscowość,
  - e) TERYT Miejscowości,
  - f) Dzielnica,
  - g) Osiedle,
  - h) Sołectwo,
  - i) Działka ewidencyjna,
  - j) Nr działki ewidencyjnej,
  - k) Ulica/aleja/plac,

- l) TERYT Ulicy/alei/placu,
- 7) Rodzaj gruntu/przeznaczenie/sposób korzystania z danych zawartych w EGiB:
  - a) Grunty rolne,
  - b) Grunty leśne,
  - c) Grunty zabudowane i zurbanizowane,
  - d) Grunty pod wodami,
  - e) Tereny różne,
- 8) Rodzaj gruntu/przeznaczenie w MPZP:
  - a) Tereny zabudowy mieszkaniowej,
  - b) Tereny zabudowy usługowej,
  - c) Tereny użytkowane rolniczo,
  - d) Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej,
  - e) Tereny zieleni i wód,
  - f) Tereny komunikacji,
- 9) Czy wydano decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 10) Czy wydano decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- 11) Cechy fizyczne gruntu:
  - a) Powierzchnia,
  - b) Kształt,
  - c) Dostęp do drogi publicznej,
  - d) Klasa bonitacyjna gleby,
  - e) Odległość od centrum najbliższego miasta,
  - f) Odległość od najbliższego szpitala,
  - g) Dostępność komunikacyjna,
  - h) Uzbrojenie terenu/Istniejące lub możliwe do podłączenia/uzbrojenie działki w media:
    - Instalacja wodna,
    - Instalacja kanalizacyjna,
    - Instalacja energii elektrycznej,
    - Gaz,
    - Telefon/światłowód.
  - i) Ogólny stan lokalnej infrastruktury technicznej,
  - j) Sąsiedztwo działki,

- k) Stan lokalnego środowiska naturalnego,
- 12) Forma ochrony przyrody, jeżeli tak, to jaka,
- 13) Forma ochrony zabytków, jeżeli tak, to jaka,
- 14) Informacje czy grunt jest zabudowany, jeżeli tak, to jakim budynkiem:
  - a) Rodzaj budynku,
  - b) Powierzchnia użytkowa budynku,
  - c) Przeznaczenie budynku,
  - d) Odrębność budynku,
- 15) Informacje czy na gruncie znajduje się urządzenie ujawnione w KW, jeżeli tak, to jakie,
- 16) Ograniczone prawa rzeczowe:
  - a) Użytkowanie,
  - b) Służebność,
  - c) Hipoteka.
- 17) Inne prawa ograniczające prawo własności,
- 18) Numer Księgi Wieczystej,
- 19) Wartość/cena gruntu z ostatniej transakcji,
- 20) Wartość/cena gruntu ustalona w operacie szacunkowym,
- 21) Data ustalenia wartości/ceny w operacie szacunkowym,
- 22) Na jakiej podstawie ustalono wartość gruntu,
- 23) Orzeczenie sądu, na podstawie którego dokonano ostatniego wpisu,
- 24) Nr akt notarialny, na podstawie którego dokonano ostatniego wpisu,
- 25) Data zawarcia ostatniej umowy przenoszącej własność,
- 26) Decyzja administracyjna, na podstawie którego dokonano ostatniego wpisu,
- 27) Data i zegarowy czas wpisania danych do bazy danych,
- 28) Data ostatniej weryfikacji danych.

Wycena budynków – grupa druga – mogłaby zawierać takie dane jak:

- 1) Informacje o sprzedających - Podmiot będący właścicielem/użytkownikiem wieczystym:
  - a) Osoba prawna:
    - Prywatna Osoba prawna,
    - Państwowa osoba prawna,
    - Publiczna osoba prawna,
  - b) Osoba fizyczna,

- c) Jednostka organizacyjna posiadająca zdolność prawną.
- 2) Podmiot kupujący,
- 3) Rodzaj prawa do władania budynkiem:
  - a) Własność,
- 4) Wielkość udziałów,
- 5) Rodzaj transakcji,
- 6) Rodzaj rynku:
  - a) Wtórny,
  - b) Pierwotny,
- 7) Położenie budynku:
  - a) Województwo,
  - b) Powiat,
  - c) Gmina,
  - d) Miejscowość,
  - e) TERYT Miejscowości,
  - f) Dzielnica,
  - g) Osiedle,
  - h) Sołectwo,
  - i) Działka ewidencyjna,
  - j) Nr działki ewidencyjnej,
  - k) Ulica/aleja/plac,
  - l) TERYT Ulicy/alei/placu,
- 8) Status budynku:
  - a) Budowa budynku została zakończona,
  - b) Budynek jest w trakcie budowy,
  - c) Budynek do rozbiórki,
  - d) Budynek jest przedmiotem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, ale jego budowa nie została rozpoczęta,
  - e) Informacja, czy budynek został oddany do użytkowania w całości lub w części,
  - f) Data oddania do użytkowania budynku lub części budynku,
- 9) Rodzaj budynku według KŚT,
- 10) Klasa budynku według PKOB,
- 11) Cechy fizyczne budynku:

- a) Powierzchnia użytkowa budynku,
- b) Główne przeznaczenie budynku,
- c) Odrębność budynku,
- d) Powierzchnia,
- e) Kształt,
- f) Data zakończenia budowy,
- g) Informacja o materiale, z którego zbudowane są zewnętrzne ściany budynku,
- h) Liczba kondygnacji nadziemnych,
- i) Liczba kondygnacji podziemnych,
- j) Liczba samodzielnych lokali,
- k) Liczba mieszkań według dokumentacji budowy w budynku mieszkalnym,
- l) Łączna liczba izb w budynku mieszkalnym,
- m) Odrębność budynku,
- n) Dostęp do drogi publicznej,
- o) Odległość od centrum najbliższego miasta,
- p) Odległość od najbliższego szpitala,
- q) Dostępność komunikacyjna,
- r) Uzbrojenie budynku/Istniejące lub możliwe do podłączenia/uzbrojenie budynku w media:
  - Instalacja wodna,
  - Instalacja kanalizacyjna,
  - Instalacja energii elektrycznej,
  - Gaz,
  - Telefon/światłowód,

12) Ogólny stan lokalnej infrastruktury technicznej,

13) Data rozbiórki,

14) Forma ochrony przyrody, jeżeli tak jaka ustanowiona,

15) Forma ochrony zabytków, jeżeli tak jaka ustanowiona,

16) Sąsiedztwo działki,

17) Stan lokalnego środowiska naturalnego,

18) Ograniczone prawa rzeczowe:

- a) Użytkowanie,
- b) Służebność,

- c) Hipoteka,
- 19) Inne prawa ograniczające prawo własności,
  - 20) Numer Księgi Wieczystej,
  - 21) Wartość/cena budynku z ostatniej transakcji,
  - 22) Wartość/cena budynku ustalona w operacie szacunkowym,
  - 23) Data ustalenia wartości/ceny w operacie szacunkowym,
  - 24) Na jakiej podstawie ustalono wartość budynku,
  - 25) Orzeczenie sądu, na podstawie którego dokonano ostatniego wpisu,
  - 26) Nr akt notarialny, na podstawie którego dokonano ostatniego wpisu,
  - 27) Data zawarcia ostatniej umowy przenoszącej własność,
  - 28) Decyzja administracyjna, na podstawie której dokonano ostatniego wpisu,
  - 29) Data i zegarowy czas wpisania danych do bazy danych,
  - 30) Data ostatniej weryfikacji danych.

Wycena lokali – grupa trzecia – mogłaby zawierać takie dane jak:

- 1) Informację o sprzedających - Podmiot będący właścicielem/użytkownikiem wieczystym:
  - a) Osoba prawna:
    - Prywatna osoba prawna,
    - Państwowa osoba prawna,
    - Publiczna osoba prawna,
  - b) Osoba fizyczna,
  - c) Jednostka organizacyjna posiadająca zdolność prawną,
- 2) Podmiot kupujący,
- 3) Rodzaj prawa do władania lokalem:
  - a) Własność,
  - b) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 4) Wielkość udziałów,
- 5) Rodzaj transakcji,
- 6) Rodzaj rynku:
  - a) Wtórny,
  - b) Pierwotny,
- 7) Położenie lokalu:
  - a) Województwo,
  - b) Powiat,

- c) Gmina,
  - d) Miejscowość,
  - e) TERYT Miejscowości,
  - f) Dzielnica,
  - g) Osiedle,
  - h) Sołectwo,
  - i) Działka ewidencyjna,
  - j) Nr działki ewidencyjnej,
  - k) Ulica/aleja/plac,
  - l) TERYT Ulicy/alei/placu,
  - m) Nr budynku,
  - n) Nr lokalu,
- 8) Cechy fizyczne lokalu:
- a) Przeznaczenie lokalu,,
  - b) Powierzchnia użytkowa lokalu
  - c) Data zakończenia budowy,
  - d) Informacja o materiale, z którego zbudowane są zewnętrzne ściany budynku, w którym znajduje się lokal,
  - e) Liczba kondygnacji nadziemnych budynku, w którym znajduje się lokal,
  - f) Liczba kondygnacji podziemnych budynku, w którym znajduje się lokal,
  - g) Nr kondygnacji, na której znajduje się główne wejście do lokalu,
  - h) Liczba samodzielnych lokali budynku, w którym znajduje się lokal,
  - i) Rodzaj lokali:
    - Lokale mieszkalne,
    - Lokale niemieszkalne,
  - j) Łączna liczba izb w budynku, w którym znajduje się lokal,
  - k) Łączna liczba izb, z których składa się lokal,
  - l) Rodzaj izb, z których składa się lokal,
  - m) Pole powierzchni izb, z których składa się lokal,
  - n) Liczba i rodzaje pomieszczeń przynależnych do lokalu,
  - o) Pole powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokalu,
  - p) Odrębność budynku,
  - q) Dostęp do drogi publicznej,
  - r) Odległość od centrum najbliższego miasta,

- s) Odległość od najbliższego szpitala,
- t) Dostępność komunikacyjna,
- u) Uzbrojenie lokalu/istniejące lub możliwe do podłączenia/uzbrojenie lokalu w media:
  - Instalacja wodna,
  - Instalacja kanalizacyjna,
  - Instalacja energii elektrycznej,
  - Gaz,
  - Telefon/światłowód,
- 9) Ogólny stan lokalnej infrastruktury technicznej,
- 10) Data rozbiórki budynku, w którym znajduje się lokal,
- 11) Forma ochrony przyrody, jeżeli tak, to jaka,
- 12) Forma ochrony zabytków, jeżeli tak, to jaka,
- 13) Sąsiedztwo działki,
- 14) Stan lokalnego środowiska naturalnego,
- 15) Ograniczone prawa rzeczowe:
  - a) Użytkowanie,
  - b) Służebność
  - c) Hipoteka,
- 16) Inne prawa ograniczające prawo własności,
- 17) Numer Księgi Wieczystej,
- 18) Wartość/cena lokalu z ostatniej transakcji,
- 19) Wartość/cena lokalu ustalona w operacie szacunkowym,
- 20) Data ustalenia wartości/ceny w operacie szacunkowym,
- 21) Na jakiej podstawie ustalono wartość lokalu,
- 22) Orzeczenie sądu, na podstawie którego dokonano ostatniego wpisu,
- 23) Nr akt notarialny, na podstawie którego dokonano ostatniego wpisu,
- 24) Data zawarcia ostatniej umowy przenoszącej własność,
- 25) Decyzja administracyjna, na podstawie której dokonano ostatniego wpisu,
- 26) Data i zegarowy czas wpisania danych do bazy danych,
- 27) Data ostatniej weryfikacji danych.

## Zakończenie

Przeprowadzona w pracy analiza norm regulujących zawód rzeczoznawcy majątkowego, potwierdza tezę, że obecne regulacje prawne w Rzeczypospolitej Polskiej, nie są rozwiązaniami kompleksowymi. Przenikające się wzajemnie systemy norm prawnych oraz norm pozaprawnych nie są najlepszym uregulowaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Aktualne unormowania nie dają poczucia profesjonalizmu, bezpieczeństwa i zaufania dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego oraz do efektów jego pracy. Obecną sytuację mogłoby zmienić:

- 1) pełne uregulowanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego normami prawnym. Normy pozaprawne powinny, albo stać się częścią systemu prawnego, albo być nadzorowane przez władzę ustawodawczą. Na dzień dzisiejszy zbyt duża swoboda w funkcjonowaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego po zdobyciu uprawnień jest w rękach organizacji zawodowych, albo
- 2) uregulowanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego w oparciu o samorząd zawodowy.

Badania w zakresie regulacji norm pozaprawnych oraz baz danych zawierających informacje o nieruchomościach, prowadzonych przez podmioty wykonujące zadania z zakresu administracji publicznej, potwierdzają tezy, że:

- 1) w oparciu o obecnie istniejące, publiczne bazy danych przy wykorzystaniu systemów sztucznej inteligencji istnieje możliwość podjęcia próby stworzenia systemu teleinformatycznego służącego do automatycznego określania wartości nieruchomości,
- 2) system teleinformatyczny spowoduje, iż postępowanie związane z wyceną będzie: bardziej ekonomiczne; szybsze; prostsze; bardziej jednolite co doprowadzi do wyeliminowanie rozbieżności w określaniu wartości nieruchomości,
- 3) zawód rzeczoznawcy majątkowego nie może być w pełni zastąpiony przez system teleinformatyczny służący do automatycznej wyceny nieruchomości.

Jak określono w *Standard on Automated Valuation Models* „Wiarygodność AVM zależy od wykorzystanych danych i umiejętności twórcy AVM”<sup>686</sup>. Jak wykazano, podmioty wykonujące zadania z zakresu administracji publicznej dysponują ogromną ilością danych o nieruchomościach. Dane te są: prawdziwe; na bieżąco aktualizowane oraz prowadzone w większości, w systemach teleinformatycznych. Na podstawie:

- 1) baz danych zawierających informacje o nieruchomościach oraz
- 2) możliwości jakie daje dzisiejszy rozwój: technologii, informatyki, sztucznej inteligencji,

można stwierdzić, że stworzenie programu do automatycznej wyceny nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego jest możliwe.

W ocenie autora, wycena nieruchomości w Rzeczypospolitej Polskiej powinna być oparta o funkcjonowanie dwóch równoległe działających systemów:

- 1) systemu wyceny opartej na zawodzie rzeczoznawcy majątkowego oraz
- 2) systemie wyceny opartej na programie komputerowym.

System wyceny oparty na zawodzie rzeczoznawcy majątkowego powinien nadal funkcjonować w przypadku wycen, których system do automatycznej wyceny nie będzie w stanie dokonać z powodu ograniczeń w ilości danych w nim się znajdujących. System wyceny oparty na programie komputerowym mógłby spełniać dwa zadania:

- 1) być narzędziem przy pomocy, którego rzeczoznawca majątkowy dokonywałby wyceny nieruchomości,
- 2) być narzędziem, które automatycznie dokonywałoby wyceny nieruchomości podobnych/nieruchomości posiadających podobne cechy.

Konkludując, zdaniem autora, niniejsze opracowanie jest punktem wyjścia do:

- 1) unormowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego w oparciu o samorząd zawodowy oraz
- 2) stworzenia w oparciu o bazy danych zawierające informacje o nieruchomościach, prowadzone przez podmioty wykonujące zadania z zakresu administracji publicznej, systemu do automatycznej wyceny nieruchomości.

---

<sup>686</sup> *Standard on Automated Valuation Models (AVMs)*, *International Association of Assessing Officers*, June 2018, [https://www.iaao.org/media/standards/AVM\\_STANDARD.pdf](https://www.iaao.org/media/standards/AVM_STANDARD.pdf), str. 5, (dostęp: 30.01.2022 r.).

## Wykaz źródeł

### Akty prawne w języku polskim

1. Dekret z dnia 2 lutego 1955 r. o ewidencji gruntów i budynków, Dz.U. Nr 6 z dnia 15 lutego 1955 r. poz. 32.
2. Dekret z dnia 24 września 1947 r. o katastrze gruntowym i budynkowym, Dz.U. Nr 61 z dnia 28 września 1947 r. poz. 344.
3. Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483.
4. Konwencja o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności sporządzona w Rzymie dnia 4 listopada 1950 r., Dz.U. 1993 nr 61 poz.
5. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, Dz. U. poz. 1316 oraz z 2002 r. poz. 170.
6. Rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, Dz.U. 2021 poz. 555 t.j.
7. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 14 lutego 2012 r. w sprawie państwowego rejestru nazw geograficznych, Dz.U. 2012 poz. 309.
8. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 21 października 2015 r. w sprawie powiatowej bazy GESUT i krajowej bazy GESUT, Dz.U. 2015 poz. 1938.
9. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 5 września 2013 r. w sprawie organizacji i trybu prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, Dz.U. 2013 poz. 1183.
10. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 9 stycznia 2012 r. w sprawie ewidencji miejscowości, ulic i adresów, Dz.U. 2012 poz. 125.
11. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego, Dz.U. 2019 poz. 805.
12. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 10 lutego 2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, Dz.U. 2019 poz. 981 t.j.

13. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 12 czerwca 2014 r. w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, Dz.U. 2014 poz. 826.
14. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, Dz.U. 2021 poz. 2006 t.j.
15. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690 . z późn. zm.
16. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1587.
17. Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, Dz.U. 2018 poz. 811.
18. Rozporządzenie Ministra Kultury I Dziedzictwa Narodowego z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz krajowego wykazu zabytków skradzionych lub wywiezionych za granicę niezgodnie z prawem, Dz.U. 2011 nr 113 poz. 661, t.j. Dz.U. 2021 poz. 56.
19. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego I Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 oraz z 2018 r. poz. 650 i 1669.
20. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 2 kwietnia 2021 r. w sprawie organizacji i trybu prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, Dz.U. 2021 poz. 820.
21. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, Dz.U. 2021 poz. 1390.
22. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, Dz.U. 2016 poz. 312.
23. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, Dz. U. poz. 1407,

24. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 11 września 2012 r. w sprawie centralnego rejestru form ochrony przyrody, Dz.U. 2012 poz. 1080.
25. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 lipca 2021 r. w sprawie państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju, Dz.U. 2021 poz. 1373.
26. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 3 października 2016 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych Dz.U. 2016 poz. 1864.
27. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów, Dz.U. 2012 poz. 1246.
28. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad prowadzenia, stosowania i udostępniania krajowego rejestru urzędowego podziału terytorialnego kraju oraz związanych z tym obowiązków organów administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego, Dz. U. Nr 157, poz. 1031 z późn. zm.
29. Uchwała Nr 107/2016 Rady Ministrów z dnia 20 września 2016 r. w sprawie ustanowienia "Programu otwierania danych publicznych", <https://mc.bip.gov.pl/articles/pdf/66478> (dostęp: 17.12.2022 r.).
30. Uchwała nr 196 Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2020 r. w sprawie ustanowienia "Polityki dla rozwoju sztucznej inteligencji w Polsce od roku 2020", M.P. 2021 poz. 23.
31. Ustawa z dnia 11 kwietnia 2001 r. o rzecznikach patentowych, Dz.U. 2001 Nr 49 poz. 509.
32. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, Dz.U. 2021 poz.735 t.j.
33. Ustawa z dnia 14 kwietnia 2000 r. o umowach międzynarodowych Dz. U. 2020 r. poz. 127 t.j.
34. Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie, Dz.U. 1991 Nr 22 poz. 91.
35. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa, Dz.U. 2001 Nr 5 poz. 42.
36. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27.
37. Ustawa z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym, Dz.U. 2016 poz. 2259.

38. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, Dz. U. 2004 Nr 92 poz. 880 z późn. zm.
39. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, Dz.U. 1982 nr 30 poz. 210.
40. Ustawa z dnia 17 czerwca 2004 r. o skardze na naruszenie prawa strony do rozpoznania sprawy w postępowaniu sądowym bez nieuzasadnionej zwłoki, Dz. U. 2004 Nr 179 poz. 1843.
41. Ustawa z dnia 17 grudnia 2020 r. o promowaniu wytwarzania energii elektrycznej w morskich farmach wiatrowych, Dz.U. z 2021 r. poz. 234.
42. Ustawa z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, Dz.U. Nr 64, poz. 565.
43. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, Dz. U. 1989 Nr 30 poz. 163.
44. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. o gwarancjach wolności sumienia i wyznania, Dz.U. 1989 nr 29 poz. 155 z późn. zm.
45. Ustawa z dnia 19 kwietnia 1991 r. o izbach lekarskich, Dz.U. 2009 Nr 219 poz. 1708.
46. Ustawa z dnia 19 kwietnia 1991 r. o samorządzie pielęgniarek i położnych, Dz.U. 2011 Nr 174 poz. 1038.
47. Ustawa z dnia 2 grudnia 2009 r. o izbach lekarskich, Dz.U. 2009 Nr 219 poz. 1708.
48. Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce, Dz.U. z 2020 r. poz. 85.
49. Ustawa z dnia 21 grudnia 1990 r. o zawodzie lekarza weterynarii i izbach lekarsko-weterynaryjnych, Dz.U. 1991 Nr 8 poz. 27.
50. Ustawa z dnia 22 marca 2018 r. o komornikach sądowych, Dz.U. 2018 poz. 771.
51. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93.
52. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Dz. U. 2021 poz. 710 t.j.
53. Ustawa z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe, Dz.U. z 2020 r. poz. 1041.
54. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz. U. z 2019 r. poz. 737, 1309 i 1469.
55. Ustawa z dnia 26 maja 1982 r. Prawo o adwokaturze, Dz.U. 1982 Nr 16 poz. 124.

56. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2006 r. o spółdzielniach socjalnych, Dz.U. 2006 nr 94 poz. 65.
57. Ustawa z dnia 27 lipca 2001 r. o kuratorach sądowych, Dz.U. 2001 Nr 98 poz. 1071.
58. Ustawa z dnia 27 lipca 2001 r. o diagnostyce laboratoryjnej, Dz.U. 2001 Nr 100 poz. 1083.
59. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922. t.j.
60. Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, Dz.U. 1985 nr 22 poz. 99.
61. Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, Dz.U. 2003 nr 166 poz. 1612 t.j.
62. Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, Dz.U. 2022 poz. 329 t.j.
63. Ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym, Dz.U. 1998 nr 91 poz. 578.
64. Ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa, Dz.U. 1998 nr 91 poz. 576.
65. Ustawa z dnia 5 lipca 1996 r. o doradztwie podatkowym, Dz.U. 1996 Nr 102 poz. 475.
66. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz. U. 1982 Nr 19 poz. 147.
67. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych, Dz.U. 1982 Nr 19 poz. 145.
68. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 t.j.
69. Ustawa z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach, Dz.U. 2017 poz. 1089.
70. Ustawa z dnia 8 czerwca 2001 r. o zawodzie psychologa i samorządzie zawodowym psychologów, Dz.U. 2001 Nr 73 poz. 763.
71. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, Dz.U. 1990 nr 16 poz. 95.
72. Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej, Dz.U. 1995 nr 88 poz. 439.
73. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11 i 234 t.j.
74. Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji Dz. U. z 2021 r. poz. 485 t.j.

75. Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 1 marca 1995 r. w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości, M.P. 1995 nr 13 poz. 163.

### **Akty normatywne w języku niemieckim**

1. *Baugesetzbuch (BauGB)* – Kodeks Budowlany z dnia 23 czerwca 1960 w wersji obwieszczenia z dnia 3 listopada 2017 r., <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/BauGB.pdf>, (dostęp: 14.12.2021 r.).
2. *Gesetz über die Industrie- und Handelskammern für das Land Mecklenburg-Vorpommern (IHKG)* - ustawa o izbach przemysłowo-handlowych dla Land Mecklenburg-Vorpommern (IHKG).
3. *Gesetz über die Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg (IHKG)* – ustawa z dnia 27 stycznia 1958 r. o izbach przemysłowo-handlowych w Baden-Württemberg (IHKG).
4. *Gesetz über die vorläufige Regelung der Rechtsverhältnisse der Handelskammer Hamburg* - ustawa o tymczasowym uregulowaniu stosunków prawnych Izby Handlowej w Hamburgu z dnia 27 lutego 1956 r., <https://www.hk24.de/ueber-uns/rechtsgrundlagen/gesetzliche-regelungen/kammergesetz-1148974>, (dostęp: 9.12.2021 r.).
5. *Gesetz zur Ausführung und Ergänzung des Rechts der Industrie- und Handelskammern im Freistaat Sachsen* - ustawa o wdrożeniu i uzupełnieniu ustawy o izbach przemysłowo-handlowych w Wolnym Kraju Związkowym Saksonia, <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/3529-SaechsIHKG#p6>, (dostęp: 9.12.2021 r.).
6. *Gesetz zur Ausführung und Ergänzung des Rechts der Industrie- und Handelskammern in Schleswig-Holstein (IHKGSH)* - ustawa z dnia 11 listopada 2020 r. o wdrożeniu i uzupełnieniu ustawy o izbach przemysłowo-handlowych w Szlezwiku-Holsztynie (IHKGSH), [https://www.gesetzesrechtsprechung.sh.juris.de/jportal/portal/t/10ln/page/bssshoprod.psml/action/portlets.jw.MainAction?p1=5&eventSubmit\\_doNavigate=searchInSubtreeTOC&showdoccase=1&doc.hl=0&doc.id=jlr-IHKGSH2020pP5&doc.part=S&toc.poskey=#focuspoint](https://www.gesetzesrechtsprechung.sh.juris.de/jportal/portal/t/10ln/page/bssshoprod.psml/action/portlets.jw.MainAction?p1=5&eventSubmit_doNavigate=searchInSubtreeTOC&showdoccase=1&doc.hl=0&doc.id=jlr-IHKGSH2020pP5&doc.part=S&toc.poskey=#focuspoint), (dostęp: 9.12.2021 r.).

7. *Gesetz zur Ergänzung des Rechts der Industrie - und Handelskammern im Land Brandenburg (AGIHKG)* - Ustawa uzupełniająca ustawę o izbach przemysłowo-handlowych Brandenburgii (AGIHKG) z dnia 13 września 1991 r., <https://bravors.brandenburg.de/de/gesetze-211837>, (dostęp: 9.12.2021 r.).
8. *Gesetz zur Ergänzung und Ausführung des Gesetzes zur vorläufigen Regelung des Rechts der Industrie- und Handelskammern (AGIHKG)* - ustawa z dnia 25 marca 1958 r. uzupełniająca i wykonująca ustawę o tymczasowym rozporządzeniu w sprawie ustawy o izbach przemysłowo-handlowych (AGIHKG), <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayAGIHKG>true?AspxAutoDetectCookieSupport=1>, (dostęp: 9.12.2021 r.).
9. *Gesetz zur vorläufigen Regelung des Rechts der Industrie- und Handelskammern (IHKG)* – ustawa o tymczasowym uregulowaniu prawa izb gospodarczo-przemysłowych z dnia 18 grudnia 1956 roku, <https://www.gesetze-im-internet.de/ihkg/BJNR009200956.html>, (dostęp: 14.12.2021 r.).
10. *Gewerbeordnung (GewO)* – Kodeks Przemysłowy z dnia 26 czerwca 1869, <https://www.gesetze-im-internet.de/gewo/GewO.pdf>, (dostęp: 14.12.2021 r.).
11. *Hessisches Ausführungsgesetz zum Gesetz zur vorläufigen Regelung des Rechts der Industrie- und Handelskammern* – Heski akt wykonawczy do ustawy o tymczasowym rozporządzeniu w sprawie prawa izb przemysłowo-handlowych z dnia 28 września 2014 r., <https://www.darmstadt.ihk.de/servicemarken/ueberuns/rechtsgrundlagen-/rechtsgrundlagen/hessisches-ausfuehrungsgesetz-zum-gesetz-zur-vorlaeufigen-regel-2545298>, (dostęp: 9.12.2021 r.).  
[http://www.landesrechtbw.de/jportal/portal/t/bp4/page/bsbawueprod.psml/action/portlets.jw.MainAction?p1=8&eventSubmit\\_doNavigate=searchInSubtreeTOC&showdoccase=1&doc.hl=0&doc.id=jlrIHKGBWpP7&doc.part=S&toc.poskey=#focuspoint](http://www.landesrechtbw.de/jportal/portal/t/bp4/page/bsbawueprod.psml/action/portlets.jw.MainAction?p1=8&eventSubmit_doNavigate=searchInSubtreeTOC&showdoccase=1&doc.hl=0&doc.id=jlrIHKGBWpP7&doc.part=S&toc.poskey=#focuspoint), (dostęp: 9.12.2021 r.).  
[https://recht.nrw.de/lmi/owa/br\\_bes\\_text?anw\\_nr=2&gld\\_nr=2&ugl\\_nr=231&bes\\_id=5247&aufgehoben=J&menu=1&sg=](https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_text?anw_nr=2&gld_nr=2&ugl_nr=231&bes_id=5247&aufgehoben=J&menu=1&sg=), (dostęp: 14.12.2021 r.).  
<https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv/BJNR063900010.html>, (dostęp: 14.12.2021 r.).  
<https://www.ihkzuschwerin.de/blueprint/servlet/resource/blob/3017046/b77d1aca4ce10197e27171a074a25e1e/das-gesetz-ueber-die-ihks-fuer-das-land-m-v-1--data.pdf>, (dostęp: 9.12.2021 r.).

<https://www.nds-voris.de/jportal/?quelle=jlink&query=IHKGAG+ND&psml=bsvorisprod.psml&max=true&aiz=true>, (dostęp 9.12.2021 r.).

12. *Landesgesetz zur Ergänzung und Ausführung des Gesetzes zur vorläufigen Regelung des Rechts der Industrie - und Handelskammern* – ustawa uzupełniająca i wykonująca ustawę z dnia 24 lutego 1958 r. o tymczasowym rozporządzeniu w sprawie ustawy o izbach przemysłowo-handlowych, [http://landesrecht.rlp.de/jportal/portal/t/2dmr/page/bsrlpprod.psml?pid=Dokumentanzeige&showdoccase=1&js\\_peid=Trefferliste&documentnumber=13&numberofresults=17&fromdoctodoc=yes&doc.id=jlr-IHKGAGRPP1%3Ajuris-rlr00&doc.part=X&doc.price=0.0&doc.hl=1#focuspoint](http://landesrecht.rlp.de/jportal/portal/t/2dmr/page/bsrlpprod.psml?pid=Dokumentanzeige&showdoccase=1&js_peid=Trefferliste&documentnumber=13&numberofresults=17&fromdoctodoc=yes&doc.id=jlr-IHKGAGRPP1%3Ajuris-rlr00&doc.part=X&doc.price=0.0&doc.hl=1#focuspoint), (dostęp: 9.12.2021 r.).
13. *Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Gesetz zur vorläufigen Regelung des Rechts der Industrie- und Handelskammern(Nds. AG IHKG)* – ustawa o wdrożeniu do dolnej Saksonii ustawy z dnia 9 maja 2012 r. o tymczasowym rozporządzeniu w sprawie ustawy o izbach przemysłowo-handlowych (Nds. AG IHKG).
14. *Requirements of public certification - Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken* – Wymogi certyfikacji publicznej w zakresie wyceny gruntów zabudowanych i niezabudowanych (dalej: wymogi certyfikacji IHK), str. 2, [https://svv.ihk.de/svv/bestellungsvoraussetzungen/1400/1400\\_Immobilienbewertung.pdf](https://svv.ihk.de/svv/bestellungsvoraussetzungen/1400/1400_Immobilienbewertung.pdf), (dostęp: 14.12.2021 r.).
15. *Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer Hannover vom 02. September 2002 in der Fassung vom 03. September 2012* – Regulamin Ekspertki Hanowerskiej Izby Przemysłowo - Handlowej z dnia 2 września 2002 roku, <https://www.hannover.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/5210146/b6642b6b3bde27a3d08793b03ec6b393/sachverstaendigenordnung-ihk-hannover-data.pdf>, (dostęp: 14.12.2021 r.).
16. *Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)* – Rozporządzenie w sprawie zasad ustalania wartości rynkowych nieruchomości i dane wymagane do wyceny z 14 lipca 2021 roku.
17. *Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW)* – Rozporządzenie

w sprawie Komitetów Ekspertów ds. Wartości Nieruchomości z 23 marca 2004 roku w nowym brzmieniu z dnia 23 września 2004 r., BGBl. I, s. 2414.

### **Akty normatywne w języku angielskim**

1. *Associate Assessment Valuation February 2017*,  
<https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-associate-rics.pdf> (dostęp: 16.01.2022 r.).
2. *Criteria for Appraisal Sponsorship*,  
<https://appraisalfoundation.sharefile.com/share/view/se303262aa0c4e74a>  
(dostęp: 14.11.2021 r.).
3. Kodeks Stanów Ameryki, <https://www.law.cornell.edu/uscode/text/12/3350#9>  
(dostęp: 14.11.2021 r.).
4. *Pathway guide Valuation*, August 2018, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/qualify/pathway-guides/valuation-pathway-guide-chartered-rics.pdf> (dostęp: 26.01.2022 r.).
5. *Red Book Global Standards* – Globalne Standardy Czerwonej Księgi,  
[https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/2021-11-25\\_rics-valuation--global-standards-effective-2022.pdf](https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/2021-11-25_rics-valuation--global-standards-effective-2022.pdf) (dostęp: 28.01.2022 r.).
6. *RICS VALUATION – GLOBAL STANDARDS Global November 2021*,  
[https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/2021-11-25\\_rics-valuation--global-standards-effective-2022.pdf](https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/2021-11-25_rics-valuation--global-standards-effective-2022.pdf) (dostęp: 30.01.2022 r.).
7. *Royal Charter - The Royal Institution of Chartered Surveyors* – Karta Królewska - Królewskiej Instytucji Dyplomowanych Geodetów,  
<https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/governance/royal-charter>  
(dostęp: 16.01.2022 r.).
8. *The Appraisers Association of America* – Stowarzyszenia Rzecznawców Ameryki,  
<https://www.appraisersassociation.org/index.cfm?fuseaction=Page.ViewPage&pageId=781> (dostęp: 14.11.2021 r.).

9. *The Global Professional and Ethical Standards*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/standards-of-conduct/the-global-professional-and-ethical-standards.pdf> (dostęp: 28.01.2022 r.).
10. *To reform, recapitalize, and consolidate the Federal deposit insurance system, to enhance the regulatory and enforcement powers of Federal financial institutions regulatory agencies, and for other purposes*. Public Law 101-73—AUG. 9, 1989.

### **Akty normatywne w języku francuskim**

1. *Code de déontologie des évaluateurs agréés* – Kodeks Etyki Biegłych Rzeczoznawców, <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cr/C-26,%20r.%20123> (dostęp: 23.11.2021 r.).
2. *Code Des Professions* – Kodeks zawodowy, <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showdoc/cs/c-26?langcont=fr#sc-nb:1> (dostęp: 23.11.2021 r.).
3. *Code Municipal Du Québec* – Kodeks gminny, <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showDoc/cs/C-27.1?&digest=> (dostęp: 23.11.2021 r.).
4. *Loi Sur L'instruction Publique* – Ustawa o oświacie, <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showDoc/cs/I-13.3?&digest=> (dostęp: 23.11.2021 r.).
5. *Loi Sur L'instruction Publique Pour Les Autochtones Cris, Inuit Et Naskapis* – Ustawa o edukacji, <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showDoc/cs/I-14?&digest=> (dostęp: 23.11.2021 r.).
6. *Loi Sur La Fiscalité Municipale* – Ustawa o podatkach komunalnych, <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showDoc/cs/F-2.1?&digest=> (dostęp: 23.11.2021 r.).
7. *Loi Sur Les Cités Et Villes* – Ustawa o miastach i miasteczkach, <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showDoc/cs/C-19?&digest=> (dostęp: 23.11.2021 r.).

8. *Règlement sur le comité de la formation des évaluateurs agréés* - Rozporządzenie w sprawie komitetu szkoleniowego dla biegłych rzeczoznawców majątkowych, <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cr/C-26,%20r.%20125>  
(dostęp: 23.11.2021 r.).
9. *Règlement sur les conditions et modalités de délivrance des permis de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* - Rozporządzenie o zasadach i warunkach wydawania zezwoleń przez *Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cr/C-26,%20r.%20126>  
(dostęp: 23.11.2021 r.).

## Literatura

1. Adamiak B., Borkowski J., *Postępowanie Administracyjne i Sądowoadministracyjne*, Warszawa 2021.
2. Bochentyn A., *Dowód z opinii biegłego w jurysdykcyjnym postępowaniu administracyjnym*, Warszawa 2020.
3. Boczek Z.J., *Wycena Nieruchomości*, Sopot 2021.
4. Bończak-Kucharczyk E. [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*, LEX/el. 2022.
5. Bursztynowicz M, Sługocka M, *Postępowanie administracyjne dla jednostek sadu terytorialnego. Komentarz*, Warszawa 2020.
6. Cherka M., Antoniak P., Elżanowski F. M., Wąsowski K. A. [w:] Cherka M., Antoniak P., Elżanowski F. M., Wąsowski K. A., *Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Komentarz*, Warszawa 2010,.
7. Ciepła H., *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej, sądowej, egzekucyjnej, podatkowej z wzorami umów*, S. Brzeszczyńska, Warszawa 2018.
8. Cymerman R., Cymerman J., *Wycena nieruchomości w zadaniach*, Koszalin 2014.
9. Dydenko J., Telega T. [w:] Dydenko J., Telega T., *Komentarz do niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami [w:] Wycena nieruchomości. Komentarz, wyd. II*, Warszawa 2018.

10. Dydenko J., Telega T., *Wycena nieruchomości Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, Warszawa 2016.
11. Gawron H., *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości – vol. 20, nr 2*. Olsztyn 2012.
12. Ginter A., Michalak A. [w:] Ginter A., Michalak A., *Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Komentarz*, Warszawa 2016.
13. Golat R. [w:] *Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Komentarz*, Kraków 2004.
14. Gruszecki G. [w:] *Ustawa o ochronie przyrody. Komentarz, wyd. V*, Warszawa 2021.
15. Gryszczyńska A., Radzio W. [w:] Durzyńska M., Kamińska I., Mączewski K., Szpor G., Gryszczyńska A., Radzio W., *Prawo geodezyjne i kartograficzne. Komentarz*, Warszawa 2013.
16. Hauser R., Wierzbowski M., *Kodeks postępowania administracyjnego Komentarz, wydanie 6*, Warszawa 2020.
17. Hoffmann P., *Rejestr cen i wartości nieruchomości*, Rejent 2003, nr 2, s. 34.
18. Hopfer A., Trynkos K., *Wykorzystanie Excela w procesie szacowania nieruchomości*, Warszawa 2013.
19. Hopfer A., *Wycena nieruchomości Przykłady*, Olsztyn 1994.
20. Hopfer A., Żróbek S., *Rzeczoznawstwo majątkowe w Polsce i wybranych krajach europejskich*, Warszawa 2021.
21. Jaśkowska M., Wilbrandt-Gotowicz M., Wróbel A., *Komentarz aktualizowany do Kodeksu postępowania administracyjnego*, LEX/el. 2022.
22. Jendrośka J., *Zasady postępowania administracyjnego*, [w:] *Księga pamiątkowa Profesora Eugeniusza Ochendowskiego*, Toruń 1999.
23. Kabat A. [w:] Dauter B, Niezgódka-Medek M., Kabat A., *Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi. Komentarz, wyd. II*, LEX/el. 202.
24. Kalus S. [w:] Bieniek G., Gdesz M., Matusik G., Mzyk E., Kalus S., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2012.
25. Kalus S. [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, wyd. IV*, red. G. Bieniek, Warszawa 2010.

26. Karpiuk Mirosław (red.), Krzykowski Przemysław (red.), Skóra Agnieszka (red.), *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz do art. 1-60. Tom I*, LEX/el. 2022.
27. Klat-Górska E. [w:] Klat-Wertelecka L., Klat-Górska E., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2015.
28. Klonowski K. [w:] *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, wyd. II*, red. Knysiak-Sudyka H., Warszawa 2019,
29. Kmiecik Z. [w:] *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, red. W. Chróścielewski, Warszawa 2019.
30. Konecki M., *Krajobraz kulturowy, perspektywy badań i ochrona*, „Ochrona Zabytków” 1991, nr 1.
31. Konowalczuk J., *Wycena nieruchomości do celów kredytowych*, Warszawa 2014.
32. Kotulska M., *System Prawa Administracyjnego Procesowego. Tom II. Część 2. Zasady ogólne postępowania administracyjnego*, Warszawa 2018.
33. Król P., *Odkrywanie podstawy aksjologicznej i teleologicznej działań administracyjnoprawnych w orzecznictwie sądów administracyjnych*, „Zeszyty Naukowe Naczelnego Sądu Administracyjnego” 2018.
34. Krzykowski P., Brzuzy A., *Zasady ogólne Kodeksu postępowania administracyjnego w orzecznictwie sądów administracyjnych*, Olsztyn 2009.
35. Martysz C. [w:] Łaszczyca G., Matan A, Martysz C., *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz. Tom I. Komentarz do art. 1-103, wyd. III*, Warszawa 2010.
36. Mazurkiewicz E., *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw*, Katowice 2000.
37. Michalak M. [w:] *Ustawa o ochronie przyrody. Komentarz w perspektywie unijnej*, LEX/el. 2016.
38. Presnarowicz S., *Zasady ewidencjonowania nieruchomości*, PP 2001, nr 7.
39. Prysputa M., *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym*, Warszawa 2008.
40. Prysputa M., *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym*, Zakrzewo 2014.
41. Przybysz P. M. [w:] *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz aktualizowany*, LEX/el. 2022.

42. Radzio W., Szpor G. [w:] Durzyńska M., Gryszczyńska A., Kamińska I., Mączewski K., Radzio W., Szpor G., *Prawo geodezyjne i kartograficzne. Komentarz*, Warszawa 2013.
43. Romańska M., *Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi. Komentarz*, wyd. VI, Warszawa 2016.
44. Stefańska E., *Prawo geodezyjne i kartograficzne. Komentarz*, wyd. II, Warszawa 2018.
45. Szachułowicz J. [w:] Krassowska M., Łukaszewska A., Szachułowicz J., *Gospodarka nieruchomościami. Komentarz*, wyd. III, Warszawa 2003.
46. Szczęch N., *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz do art. 1-60. Tom I*, Olsztyn 2020.
47. Szewczyk E., Szewczyk M., *Generalny akt administracyjny*, Warszawa 2014.
48. Tarno J. P., *Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi. Komentarz*, wyd. V, Warszawa 2011.
49. Wieczorek B., *66 najczęstszych błędów wyceny nieruchomości*, Łódź 2014.
50. Wilkowska-Kołąkowska D., *Wycena nieruchomości Operat szacunkowy Rzeczoznawstwo majątkowe*, Warszawa 2012.
51. Wojciechowski P., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2015.
52. Woś T., Knysiak-Molczyk H., Romańska M., *Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi Komentarz*, Warszawa 2008.
53. Wróbel A. [w:] Jaśkowska M., Wilbrandt-Gotowicz M., Wróbel A., *Komentarz aktualizowany do Kodeksu postępowania administracyjnego*, LEX/el. 2022.
54. Zalańska K., *Ochrona zabytków*, Warszawa 2010.
55. Zalańska K., *Wykład prawa ochrony zabytków*, Warszawa 2015.

## **Orzecznictwo**

1. Postanowienie NSA z 18.05.2012 r., I OPP 12/12, LEX nr 1260003.
2. Postanowienie NSA z 19.10.2007 r., I FPP 8/07, LEX nr 1013673.
3. Postanowienie NSA z 22.08.2014 r., I OPP 99/14, LEX nr 1501740.
4. Postanowienie NSA z 24.04.2008 r., I OPP 16/08, LEX nr 479698.
5. Postanowienie SN z 10.01.2017 r., III SPP 66/16, LEX nr 2188809.

6. Postanowienie SN z 22.12.1971 r., II CZ 169/71, LEX nr 7041.
7. Postanowienie SN z 4.02.2010 r., III SPP 1/10, LEX nr 585842.
8. Postanowienie SO w Gliwicach z 19.04.2016 r., III Cz 457/16, LEX nr 2637241.
9. Postanowieniu NSA z 4.06.2008 r., I OPP 20/08, LEX nr 479136.
10. Wyrok ETPC z 14.10.2003 r., 76446/01, MALINOWSKA v. POLSKA, LEX nr 81405.
11. Wyrok ETPC z 2.12.2014 r., 53339/09, SIERMIŃSKI v. POLSKA, LEX nr 1548282.
12. Wyrok ETPC z 27.04.2004 r., 68930/01, POLITIKIN v. POLSKA, LEX nr 124605.
13. Wyrok ETPC z 7.07.2015 r., 72287/10, RUTKOWSKI I INNI v. POLSKA, LEX nr 1749574.
14. Wyrok NSA w Warszawie z 19.03.1981 r., SA 234/81, ONSA 1981, nr 1, poz. 23.
15. Wyrok NSA z 11.04.2014 r., II OSK 2747/12, LEX nr 1481900
16. Wyrok NSA z 12.07.2016 r., I OSK 2403/14, LEX nr 2118089.
17. Wyrok NSA z 14.11.2017 r., II OSK 140/17, LEX nr 2409569.
18. Wyrok NSA z 15.05.2014 r., I OSK 2566/12, LEX nr 1586061.
19. Wyrok NSA z 15.11.2006 r., (II GSK 183/06, LEX nr 290139.
20. Wyrok NSA z 16.02.2009 r., II OSK 182/08, (LEX nr 516063.
21. Wyrok NSA z 19.01.2007 r., (I OSK 351/06, (LEX nr 291429.
22. Wyrok NSA z 19.10.2011 r., I OSK 1764/10, (LEX nr 1131488.
23. Wyrok NSA z 22.02.2021 r., I OSK 2521/18, LEX nr 3195729.
24. Wyrok NSA z 26.11.2010 r., I OSK 157/10, LEX nr 787147.
25. Wyrok NSA z 27.07.2022 r., (II OSK 2333/19, LEX nr 3403977.
26. Wyrok NSA z 28.05.2015 r., II OSK 2641/13, LEX nr 1780513.
27. Wyrok NSA z 29.06.2022 r., I OSK 1821/21, LEX nr 3369191.
28. Wyrok NSA z 4.01.2011 r., I OSK 389/10, LEX nr 745227.
29. Wyrok NSA z 6.06.2008 r., I OSK 852/07, LEX nr 496165.
30. Wyrok NSA z 7.04.2017 r., II OSK 2037/15, LEX nr 2283118.
31. Wyrok NSA z 7.12.2016 r., II GSK 916/15, (LEX nr 2190704.
32. Wyrok NSA z 7.12.2021 r., II OSK 499/21, LEX nr 3336166.
33. Wyrok NSA z 8.02.2008 r., II OSK 2016/06, LEX nr 639427.
34. Wyrok NSA z 8.04.2014 r., II GSK 191/13, LEX nr 1485512.

35. Wyrok NSA z 8.06.2006 r., I OSK 956/05, LEX nr 266353.
36. Wyrok SA w Warszawie z 10.01.2019 r., VI ACa 1232/17, LEX nr 2713823.
37. Wyrok SN z 16.02.1994 r., III ARN 2/94, OSNP 1994, nr 1, poz. 2.
38. Wyrok SN z 19.05.1976 r., IV PRN 9/76, LEX nr 7829.
39. Wyrok SN z 23.05.2013 r., I CSK 701/12, LEX nr 1353071.
40. Wyrok SN z 24.11.2016 r., II CSK 100/16, LEX nr 2203505.
41. Wyrok SN z 7.10.2005 r., IV CK 106/05, (OSNC 2006, nr 7-8, poz. 128).
42. Wyrok WSA w Gdańsku z 19.06.2019 r., II SA/Gd 262/19, LEX nr 2688623.
43. Wyrok WSA w Gliwicach w wyroku z 19.09.2007 r., (II SA/Gl 989/06, LEX nr 372469).
44. Wyrok WSA w Gliwicach z 6.03.2008 r., II SA/Gl 412/07, LEX nr 487240.
45. Wyrok WSA w Gliwicach z 6.03.2008 r., II SA/Gl 412/07, LEX nr 487240.
46. Wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z 26.11.2015 r., II SAB/Go 71/15, LEX nr 1943037.
47. Wyrok WSA w Łodzi w wyroku z 23.10.2007 r., II SA/Łd 680/07, LEX nr 394831.
48. Wyrok WSA w Łodzi z 3.09.2020 r., II SA/Łd 727/18, LEX nr 3054521.
49. Wyrok WSA w Łodzi z 7.12.2007 r., II SA/Łd 915/07, LEX nr 461659.
50. Wyrok WSA w Poznaniu z 26.06.2019 r., IV SAB/Po 97/19, LEX nr 2696293,
51. Wyrok WSA w Poznaniu z 27.01.2012 r., II SA/Po 992/11, LEX nr 1259139.
52. Wyrok WSA w Poznaniu z 29.08.2019 r., IV SAB/Po 147/19, LEX nr 2722848.
53. Wyrok WSA w Warszawie z 29.08.2007 r., I SA/Wa 873/07, LEX nr 355047.

### **Źródła Internetowe w języku polskim**

1. Centralny rejestr form ochrony przyrody, <http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/>, (dostęp: 25.04.2021 r.).
2. *Definicja SI: Główne Funkcje i Dyscypliny*, <https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/library/ethics-guidelines-trustworthy-ai> (dostęp 30.11.2022 r.).
3. Europejski Kodeks Dobrej Praktyki Administracyjnej przyjęty przez Parlament Europejski w dniu 6 września 2001 r., *I. Wprowadzenie do zagadnienia*, <https://ateneum.edu.pl/assets/Dziekanat/ELEARNING/Drzewicka/europejski->

kodeks-dobrej-administracji-

2.pdf#:~:text=Uchwalony%206%20wrze%C5%9Bnia%202001%20r.%20przez%20Parlament%20Europejski,pa%C5%84stwach%2C%20niezale%C5%BCnie%20od%20ich%20przynale%C5%BCno%C5%9Bci%20do%20Unii%20Europejskiej, s.12 (dostęp: 16.05.2022 r.).

4. Geoportal, <https://www.geoportal.gov.pl/>, (dostęp: 19.12.2020 r.).
5. Główny Urząd Geodezji i Kartografii, <http://www.gugik.gov.pl/pzgik/dane-bez-oplat/dane-z-panstwowego-rejestru-nazw-geograficznych-prng>, (dostęp: 25.04.2021 r.).
6. Informacje o Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju, <https://www.gov.pl/web/inwestycje-rozwoj/informacje-o-strategii-na-rzecz-odpowiedzialnego-rozwoju> (dostęp: 18.12.2022 r.).
7. *Komunikat Komisji Do Parlamentu Europejskiego, Rady Europejskiej, Europejskiego Komitetu EkonomicznoSpołecznego I Komitetu Regionów Sztuczna Inteligencja dla Europy*, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/PDF/?uri=CELEX:52018DC0237&from=EN> (dostęp: 12.12.2022 r.).
8. *KSWP - Ogólne reguły postępowania*, uchwalone przez Radę Krajową PFSRM w dniu 22 marca 2012 r., <https://psrwn.pl/standardy/>, (dostęp: 23.10.2021 r.).
9. *KSWP - Wartość rynkowa*, uchwalony przez Radę Krajową PFSRM w dniu 19 września 2017 r., <https://psrwn.pl/standardy/>, (dostęp: 23.10.2021 r.).
10. *KSWS - Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw*, uchwalony przez Radę Krajową PFSRM w dniu 11 kwietnia 2011 jako Nota Interpretacyjna i włączony do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW), <https://psrwn.pl/standardy/>, (dostęp: 23.10.2021 r.).
11. *KSWS - Określanie wartości ograniczonych praw rzeczowych*, uchwalony przez Radę Krajową PFSRM w dniu 7 kwietnia 2014 r., <https://psrwn.pl/standardy/>, (dostęp: 23.10.2021 r.).
12. *KSWS - Określanie wartości służebności przesyłu i wynagrodzenia za jej Ustanowienie oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych*, uchwalony przez Radę Krajową PFSRM w dniu 12 grudnia 2016 r., <https://psrwn.pl/standardy/>, (dostęp: 23.10.2021 r.).

13. KSWS - *Wycena nieruchomości gruntowych ze złożami kopalin objętymi własnością Nieruchomości Gruntowej*, uchwalony przez Radę Krajową PFSRM w dniu 12 grudnia 2016 r., <https://psrwn.pl/standardy/>, (dostęp: 23.10.2021 r.).
14. KSWS - *Wycena nieruchomości rolnych*, uchwalony przez Radę Krajową PFSRM w dniu 29 maja 2015 r., <https://psrwn.pl/standardy/>, (dostęp: 23.10.2021 r.).
15. KSWS - *Wycena praw do nieruchomości oraz maszyn i urządzeń na potrzeby sprawozdań Finansowych*, uchwalony przez Radę Krajową PFSRM w dniu 8 grudnia 2014 r., <https://psrwn.pl/standardy/>, (dostęp: 23.10.2021 r.).
16. Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, *Tymczasowe zasady wyceny nieruchomości*, UM-4-11/30/94, Warszawa, 1994.
17. Narodowy Instytut Dziedzictwa,  
[https://nid.pl/pl/Informacje\\_ogolne/Zabytki\\_w\\_Polsce/Pomniki\\_historii/](https://nid.pl/pl/Informacje_ogolne/Zabytki_w_Polsce/Pomniki_historii/),  
(dostęp: 25.04.2021 r.).
18. *Noty Interpretacyjnej - Zastosowanie metody pozostałościowej w Wycenie Nieruchomości*, uchwalona przez Radę Krajową PFSRM w dniu 21.09 2009 r., <https://psrwn.pl/standardy/>, (dostęp: 23.10.2021 r.).
19. *Noty Interpretacyjnej - Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości*, uchwalona przez Radę Krajową PFSRM w dniu 9 grudnia 2008 r., <https://psrwn.pl/standardy/>, (dostęp: 23.10.2021 r.).
20. *Noty Interpretacyjnej - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*, uchwalona przez Radę Krajową PFSRM w dniu 9 grudnia 2008 r., <https://psrwn.pl/standardy/>, (dostęp: 23.10.2021 r.).
21. *Od papierowej do cyfrowej Polski*, <https://www.gov.pl/web/cyfryzacja/od-papierowej-do-cyfrowej-polski> (dostęp: 18.12.2022 r.).
22. *Program otwierania danych publicznych*, <https://mc.bip.gov.pl/programy-realizowane-w-mc/programu-otwierania-danych-publicznych.html> (dostęp: 18.12.2022 r.).
23. *Stanowisko Grupy Wyszehradzkiej dotyczące sztucznej inteligencji*, <https://www.gov.pl/web/cyfryzacja/stanowisko-grupy-wyszehradzkiej-dotyczace-sztucznej-inteligencji> (dostęp: 18.12.2022 r.).
24. *Strategia innowacyjności i efektywności gospodarki*, [http://kigeit.org.pl/FTP/PRCIP/Literatura/006\\_1\\_Strategia\\_Innowacyjnosci\\_i\\_Efektywnosci\\_Gospodarki\\_2020.pdf](http://kigeit.org.pl/FTP/PRCIP/Literatura/006_1_Strategia_Innowacyjnosci_i_Efektywnosci_Gospodarki_2020.pdf) (dostęp: 18.12.2022 r.).

25. Strategia Polskiej Polityki Zagranicznej 2017-2021, <https://www.gov.pl/attachment/8196524f-687b-40e6-aca8-82c53ff8e6db> (dostęp: 18.12.2022 r.).
26. Uchwała Rady Krajowej PFSRM z dnia 24 września 2008 r. nr 13/08 – *Kodeks Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych*, [https://pfsrm.pl/app/skins/default/resources/img/banners/Kodeks\\_Etyki\\_Zawodowej\\_Rzeczoznawcow\\_Majatkowych.jpg](https://pfsrm.pl/app/skins/default/resources/img/banners/Kodeks_Etyki_Zawodowej_Rzeczoznawcow_Majatkowych.jpg), (dostęp: 23.10.2021 r.).
27. *Wytyczne w zakresie Etyki Dotyczącejgodnej Zaufania Sztucznej Inteligencji*, <https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/library/ethics-guidelines-trustworthy-ai> (dostęp 11.12.2022 r.).

### **Źródła Internetowe w języku angielskim**

1. *A European approach to artificial intelligence*, <https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/european-approach-artificial-intelligence> (dostęp: 12.12.2022 r.).
2. *A vision for valuation*, <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/14635780510699998/full/html> (dostęp: 13.03.2022 r.).
3. *About RICS*, <https://www.rics.org/eu/about-rics/?link=bottom-nav>, (dostęp: 31.01.2022 r.).
4. *About TEGOVA*, <https://tegova.org/about-tegova>, (dostęp: 30.01.2022 r.).
5. *About The International Ethics Standards*, <https://ies-coalition.org/>, (dostęp: 30.01.2022 r.).
6. *American Society of Appraisers*, <https://www.appraisers.org/Disciplines/Gems-Jewelry> (dostęp: 14.11.2021 r.).
7. *American Society of Farm Managers and Rural Appraisers*, <https://www.asfmra.org/about-us/about-us-page> (dostęp: 14.11.2021 r.).

8. *Automated valuation models for real estate portfolios: A method for the value updates of the property assets*,  
<https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/JPIF-10-2017-0067/full/html> (dostęp: 13.03.2022 r.).
9. *Automated Valuation Models Roadmap for RICS members and stakeholders*, June 2021, <https://www.rics.org/globalassets/rics-avm-roadmap.pdf>, (dostęp: 31.01.2022 r.).
10. *Automated Valuation Models*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-avm-roadmap.pdf>, (dostęp: 31.01.2022 r.).
11. *AVM Standards 2018*,  
[https://www.iaao.org/media/standards/AVM\\_STANDARD\\_2018.pdf](https://www.iaao.org/media/standards/AVM_STANDARD_2018.pdf), (dostęp: 30.01.2022 r.).
12. *Cyberjustice and artificial intelligence used in the field of justice*,  
<https://www.coe.int/en/web/cepej/cepej-working-group-cyber-just>  
(dostęp: 12.12.2022 r.).
13. *Determination of the parameters of automated valuation models for the hedonic property valuation of residential properties: A literature-based approach*,  
<https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/IJHMA-02-2017-0018/full/html> (dostęp: 13.03.2022 r.).
14. *Educators, professional bodies and the future of the valuation profession*,  
<https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/PM-04-2017-0027/full/html> (dostęp: 13.03.2022 r.).
15. *European Commission For The Efficiency Of Justice (Cepej)*,  
<https://rm.coe.int/cepej-2021-12-en-cepej-action-plan-2022-2025-digitalisation-justice/1680a4cf2c> (dostęp: 12.12.2022 r.).
16. *European Group of Valuers' Associations - Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych*, <https://tegova.org/profile#Membership>, (dostęp: 6.04.2022 r.).
17. *European Valuation Standards 2016*,  
[https://tegova.org/static/e7ee757089d321ad5a80eb854c95df54/a5738793c0c61b\\_EVS\\_2016.pdf](https://tegova.org/static/e7ee757089d321ad5a80eb854c95df54/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf), (dostęp: 6.04.2022 r.).
18. *European Valuation Standards 2020*,  
[https://tegova.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93\\_TEGOVA\\_EVS\\_2020\\_digital.pdf](https://tegova.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93_TEGOVA_EVS_2020_digital.pdf), (dostęp: 6.04.2022 r.).

19. *EVS 6 Automated Valuation Models*, 28 października 2017 r., *A pan-European association of professional*, <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/485-europejski-standard-wyceny-6-evs-6-oraz-wytyczne-nr-11-dotyczace-europejskich-standardow-wyceny-evgn-11> (dostęp: 30.01.2022 r.).
20. <https://ec.europa.eu/digital-single-market/en/news/policy-and-investment-recommendations-trustworthy-artificial-intellig> (dostęp: 18.12.2022 r.).
21. [https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:22ee84bb-fa04-11e8-a96d-01aa75ed71a1.0016.02/DOC\\_1&format=P](https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:22ee84bb-fa04-11e8-a96d-01aa75ed71a1.0016.02/DOC_1&format=P) (dostęp: 18.12.2022 r.).
22. *International Ethics Standards 2021* - Międzynarodowe Standardy Etyczne 2021, <https://ies-coalition.org/wp-content/uploads/2021/05/International-Ethics-Standards-May-1st-2021.pdf> (dostęp: 10.04.2022 r.).
23. *International Ethics Standards Coalition* - Międzynarodowa Koalicja Standardów Etyki, <https://ies-coalition.org/> (dostęp: 10.04.2022 r.).
24. *International Society of Appraisers* - Międzynarodowe Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, <https://www.isa-appraisers.org/about> (dostęp: 14.11.2021 r.).
25. *International Valuation Standards (IVS) 2020*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/international-valuation-standards-rics2.pdf> (dostęp: 07.04.2022 r.).
26. *International Valuation Standards (IVS)*, <https://www.rics.org/eu/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book/international-valuation-standards/> (dostęp: 31.01.2022 r.).
27. *Join RICS*, <https://www.rics.org/eu/surveying-profession/join-rics/> (dostęp: 31.01.2022 r.).
28. Kodeks Etyki, <https://www.appraisers.org/About/standards-ethics-conduct> (dostęp: 14.11.2021 r.).
29. *Mass valuations*, <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/JPIF-01-2016-0001/full/html> (dostęp: 13.03.2022 r.).
30. *Massachusetts Board of Real Estate Appraisers* – Stowarzyszenie Profesjonalistów Wyceny, <https://www.mbre.org/> (dostęp: 14.11.2021 r.).
31. *Minimum Educational Requirements* - Minimalne Wymogi Edukacyjne, <https://tegova.org/minimum-educational-requirements-mer> (dostęp: 06.04.2022 r.).

32. *North Carolina Professional Appraisers Coalition* - Koalicja Profesjonalnych Rzeczoznawców Karoliny Północnej, <https://www.ncpac.us/about-us.html> (dostęp 14.11.2021 r.).
33. *Practice briefing – Automated valuation models (AVMs): their role, their advantages and their limitations*, <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/JPIF-07-2020-0086/full/html>, (dostęp: 13.03.2022 r.).
34. *Principles of Appraisal Practice and Code of Ethics* – Zasady Praktyki Wyceny i Kodeks Etyki, [https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-ofethics\\_2020\\_11\\_18.pdf?sfvrsn=761d94d7\\_2](https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/asa-code-ofethics_2020_11_18.pdf?sfvrsn=761d94d7_2) (dostęp: 9.04.2022 r.).
35. *Real time valuation*, <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/14635780210433463/full/html> (dostęp: 13.03.2022 r.).
36. *Red Book*, <https://www.rics.org/eu/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book/> (dostęp: 31.01.2022 r.).
37. *RICS Valuation – Global Standards*, [https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/2021-11-25\\_rics-valuation--global-standards-effective-2022.pdf](https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/2021-11-25_rics-valuation--global-standards-effective-2022.pdf) (dostęp: 30.01.2022 r.).
38. RICS: Królewska Instytucja Dyplomowanych Geodetów, <https://www.rics.org/eu/> (dostęp: 28.01.2022 r.).
39. *Sector pathways*, <https://www.rics.org/eu/surveying-profession/join-rics/sector-pathways/> (dostęp: 31.01.2022 r.).
40. *Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers*, [https://www.iaao.org/media/standards/AVM\\_STANDARD\\_2018.pdf](https://www.iaao.org/media/standards/AVM_STANDARD_2018.pdf) (dostęp: 30.01.2022 r.).
41. *The Assessment List For Trustworthy Artificial Intelligence (Altai) For Self Assessment*, <https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/library/assessment-list-trustworthy-artificial-intelligence-altai-self-assessment> (dostęp: 11.12.2022 r.).
42. *The Global Professional and Ethical Standards*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional->

standards/standards-of-conduct/the-global-professional-and-ethical-standards.pdf (dostęp: 30.01.2022 r.).

43. *The International Valuation Standards Council* – Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny, <https://www.appraisers.org/home> (dostęp: 9.04.2022 r.).
44. *The RICS information paper Automated Valuation Models (AVMs)*, <https://www.rics.org/globalassets/rics-avm-roadmap.pdf> (dostęp: 30.01.2022 r.).
45. *Towards a taxonomy for real estate and land automated valuation systems*, <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/JPIF-07-2020-0087/full/html> (dostęp: 13.03.2022 r.).
46. *Towards a taxonomy for real estate and land automated valuation systems*, <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/JPIF-07-2020-0087/full/html> (dostęp: 13.03.2022 r.).

### **Źródła Internetowe w języku niemieckim**

1. *10 Tipps zur Auswahl von Sachverständigen*, <https://www.ihk.de/hannover/hauptnavigation/recht/sachverstaendige/neuer-inhalt10-tipps-zur-auswahl-von-sachverstaendigen-5174980> (dostęp: 14.12.2021 r.).
2. *Aufgaben der Gutachterausschüsse*, <https://www.gag.niedersachsen.de/startseite/gutachterausschuesse/aufgaben/aufgaben-der-gutachterausschuesse-88005.html> (dostęp: 10.12.2021 r.).
3. *Gutachter für Immobilien: Das müssen Sie Wissen*, <https://www.planradar.com/de/gutachter-immobilien/> (dostęp: 14.12.2021 r.).
4. *Immobilien Gutachter: Die Immobilienbewertung durch einen Sachverständigen*, <https://www.homeday.de/de/immobilienbewertung/immobiliengutachter/> (dostęp: 13.12.2021 r.).
5. *Immobilien Gutachter: So finden Sie einen unabhängigen Gutachter fürs Haus!*, <https://www.vergleich.de/immobiliengutachter.html> (dostęp: 14.12.2021 r.).
6. *Immobilien Gutachter-Kosten: Was kostet ein Wertgutachten?*, <https://www.mcmakler.de/immobilienbewertung/immobiliengutachter> (dostęp: 10.12.2021 r.).

7. *Kaufpreissammlung,*  
<https://www.gag.niedersachsen.de/startseite/gutachterausschusse/kaufpreissammlung/kaufpreissammlung-88079.html> (dostęp: 10.12.2021 r.).
8. *Sachverständiger werden - wie geht das?,*  
<https://www.hannover.ihk.de/hauptnavigation/recht/sachverstaendige/sachverstaendiger-werden-wie-geht-das--5174984> (dostęp: 14.12.2021 r.).
9. *Wann kann ein öffentlich bestellter Sachverständiger helfen?,*  
<https://www.ihk.de/hannover/hauptnavigation/recht/sachverstaendige/neuerinhalt10-tipps-zur-auswahl-von-sachverstaendigen-5174980>  
(dostęp: 09.12.2021 r.).
10. *Was bedeutet "öffentlich bestellter" Sachverständiger?,*  
<https://www.ihk.de/hannover/hauptnavigation/recht/sachverstaendige/neuerinhalt10-tipps-zur-auswahl-von-sachverstaendigen-5174980>  
(dostęp: 04.02.2022 r.).
11. *Was geschieht bei Beschwerden?,*  
<https://www.ihk.de/hannover/hauptnavigation/recht/sachverstaendige/neuerinhalt10-tipps-zur-auswahl-von-sachverstaendigen-5174980>  
(dostęp: 09.12.2021 r.).
12. *Was kostet ein Gutachten?,*  
<https://www.ihk.de/hannover/hauptnavigation/recht/sachverstaendige/neuerinhalt10-tipps-zur-auswahl-von-sachverstaendigen-5174980>  
(dostęp: 09.12.2021 r.).
13. *Was zeichnet einen öffentlich bestellten Sachverständigen aus?,*  
<https://www.ihk.de/hannover/hauptnavigation/recht/sachverstaendige/neuerinhalt10-tipps-zur-auswahl-von-sachverstaendigen-5174980>  
(dostęp: 09.12.2021 r.).
14. *Wie erkennt man einen öffentlich bestellten Sachverständigen?,*  
<https://www.ihk.de/hannover/hauptnavigation/recht/sachverstaendige/neuerinhalt10-tipps-zur-auswahl-von-sachverstaendigen-5174980>  
(dostęp: 09.12.2021 r.).
15. *Wie geht man mit einem öffentlich bestellten Sachverständigen um?,*  
<https://www.ihk.de/hannover/hauptnavigation/recht/sachverstaendige/neuerinhalt10-tipps-zur-auswahl-von-sachverstaendigen-5174980>  
(dostęp: 09.12.2021 r.).

16. *Wie haftet der öffentlich bestellte Sachverständige?*,  
<https://www.ihk.de/hannover/hauptnavigation/recht/sachverstaendige/neuerinhalt10-tipps-zur-auswahl-von-sachverstaendigen-5174980>  
(dostęp: 09.12.2021 r.).
17. *Wie muss der Auftraggeber den Sachverständigen unterstützen?*,  
<https://www.ihk.de/hannover/hauptnavigation/recht/sachverstaendige/neuerinhalt10-tipps-zur-auswahl-von-sachverstaendigen-5174980>  
(dostęp: 09.12.2021 r.).
18. *Wo bekommen Sie Rat und Hilfe?*,  
<https://www.ihk.de/hannover/hauptnavigation/recht/sachverstaendige/neuerinhalt10-tipps-zur-auswahl-von-sachverstaendigen-5174980>  
(dostęp: 09.12.2021 r.).

### **Źródła Internetowe w języku francuskim**

1. *À quoi dois-je m'attendre lorsque je commande un rapport d'évaluation à un évaluateur agréé?*, <https://oeaq.qc.ca/faq/> (dostęp: 23.11.2021 r.).
2. *Ce n'est pas l'évaluateur agréé qui est venu visiter ma propriété, est-ce normal?*, <https://oeaq.qc.ca/faq/> (dostęp: 23.11.2021 r.).
3. *Comment faire pour savoir si un membre a un dossier disciplinaire?* , <https://oeaq.qc.ca/faq/> (dostęp: 23.11.2021 r.).
4. *Comment puis-je m'assurer qu'un évaluateur est bien membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec?*, <https://oeaq.qc.ca/faq/> (dostęp: 23.11.2021 r.).
5. *Comment rejoindre les membres de l'Ordre (publicités ou offres d'emploi)?*, <https://oeaq.qc.ca/faq/> (dostęp: 23.11.2021 r.).
6. *Devenir évaluateur agréé - informations générales*, <https://oeaq.qc.ca/devenir-evaluateur-agree/informations-generales/> (dostęp: 23.11.2021 r.).
7. *Est-il normal que deux rapports d'évaluation confectionnés pour le même immeuble établissent deux valeurs différentes?*, <https://oeaq.qc.ca/faq/> (dostęp: 23.11.2021 r.).
8. *Je me pose des questions sur la pratique d'un évaluateur agréé, que faire?*, <https://oeaq.qc.ca/faq/> (dostęp: 23.11.2021 r.).

9. *Je paye le rapport d'évaluation confectionné pour un prêt hypothécaire, pourquoi ne puis-je pas en obtenir une copie?*, <https://oeaq.qc.ca/faq/> (dostęp: 23.11.2021 r.).
10. *Les évaluateurs agréés pratiquent-ils principalement dans le domaine de l'immobilier?*, <https://oeaq.qc.ca/faq/> (dostęp: 23.11.2021 r.).
11. *Obtention du titre*, <https://oeaq.qc.ca/devenir-evaluateur-agree/obtention-du-titre/> (dostęp: 23.11.2021 r.).
12. *Qu'est-ce qu'un évaluateur agréé?*, <https://oeaq.qc.ca/evaluateur-agree/> (dostęp: 23.11.2021 r.).
13. *Quelle est la différence entre un évaluateur agréé, membre de l'Ordre et un autre évaluateur?*, <https://oeaq.qc.ca/faq/> (dostęp: 23.11.2021 r.).
14. *Quelle est la différence entre un inspecteur en bâtiment et un évaluateur agréé?*, <https://oeaq.qc.ca/faq/> (dostęp: 23.11.2021 r.).
15. *Quelle est la différence entre un ordre professionnel et une association?*, <https://oeaq.qc.ca/faq/> (dostęp: 23.11.2021 r.).
16. *Quels sont les secteurs d'exercice des évaluateurs agréés?*, <https://oeaq.qc.ca/profession/pourquoi-un-evaluateur-agree/> (dostęp: 23.11.2021 r.).
17. *Un Métier Qui Gagne En Valeur*, <https://oeaq.qc.ca/devenir-evaluateur-agree/profession-prend-valeur/> (dostęp: 23.11.2021 r.).
18. *Y a-t-il des tarifs suggérés par l'Ordre pour les services d'un évaluateur agréé?*, <https://oeaq.qc.ca/faq/> (dostęp: 23.11.2021 r.).