

Jan Konowalczuk

ORCID: 0000-0001-5185-6624

jan.konowalczuk@uek.krakow.pl

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego

**Komunikat nr 1
o wynikach badań naukowych
projektu „Sowa 2023”
dotyczących zasad recenzowania
opinii biegłych sądowych
przez organizacje zawodowe
rzecznawców majątkowych**

Kraków, 2023 r.

Nota redakcyjna

Komunikat dotyczy wyników badań naukowych uzyskanych w projekcie *Ograniczenie negatywnych skutków immisji hałasu z portów lotniczych w Polsce - wdrożenie wyników badań do praktyki gospodarczej* (któremu nadano nazwę „Sowa 2023”) i zawiera streszczenie raportu z I etapu badań pt.: *Oceny organizacji zawodowych dotyczące opinii wykonanych przez biegłych sądowych do celu ustalania odszkodowań w OOU lotnisk z rekomendacjami standaryzacji tych czynności*, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, 2022, maszynopis niepublikowany, s. 178 (akronim raportu: RW.1).

Recenzent raportu RW.1 - prof. dr hab. Adam Nalepka.

Wykaz głównych skrótów

- PL, port lotniczy;
- PL Warszawa lub PL WAW, Lotnisko Chopina w Warszawie (nazwa w języku angielskim: Warsaw Chopin Airport) prowadzone przez Polskie Porty Lotnicze S. A. w Warszawie;
- PL Kraków lub PL KRK, Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków-Balice prowadzony przez Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków - Balice Sp. z o.o. w Balicach;
- PL Gdańsk lub PL GDN, Port Lotniczy im. Lecha Wałęsy w Gdańsku prowadzony przez Port Lotniczy Gdańsk Sp. z o.o. w Gdańsku;
- PL Katowice lub PL KTW, Międzynarodowy Port Lotniczy Katowice im. Wojciecha Korfańskiego w Pyrzowicach prowadzony przez Górnośląskie Towarzystwo Lotnicze S.A. w Katowicach;
- PL Poznań lub PL POZ, Port Lotniczy Poznań-Ławica im. Henryka Wieniawskiego w Poznaniu prowadzony przez Port Lotniczy Poznań-Ławica Sp. z o.o. w Poznaniu;
- OOU, obszar ograniczonego użytkowania;
- uchwała, uchwała odpowiedniego sejmiku wojewódzkiego tworząca OOU dla danego PL;
- OOU Katowice, obszar ograniczonego użytkowania PL Katowice;
- OOU Kraków, obszar ograniczonego użytkowania PL Kraków;
- OOU Gdańsk, obszar ograniczonego użytkowania PL Gdańsk;
- OOU Warszawa, obszar ograniczonego użytkowania PL Warszawa;
- OOU Ławica lub OOU Poznań Ławica, obszar ograniczonego użytkowania PL Poznań-Ławica;
- Komisja, komisja organizacji zawodowej (o różnej nazwie własnej: arbitrażowa, opiniująca, opiniująco-mediacyjna i innej) dokonująca oceny prawidłowości operatu szacunkowego na podstawie art. 157 u.g.n., także ze skrótem nazwy stowarzyszenia, np. komisja PFSRM;

-
- Regulamin, regulamin komisji danej organizacji zawodowej dokonującej oceny prawidłowości operatu szacunkowego na podstawie art. 157 u.g.n., także ze skrótem nazwy stowarzyszenia, np. regulamin PFSRM:
 - SN, Sad Najwyższy;
 - TK, Trybunał Konstytucyjny;
 - KOZ, Komisja Odpowiedzialności Zawodowej;
 - HBU (ang. High and Best Use), najwyższej i najlepsze użytkowanie (sposób najkorzystniejszego użytkowania wg KSWP 1);
 - dom, nieruchomość zabudowana domem jednorodzinny;
 - mieszkanie, nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej (lokal mieszkalny) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej;
 - grunt, nieruchomość gruntowa niezabudowana (lub nieruchomość gruntowa zabudowana z obiektami do likwidacji po analizie HBU) przeznaczona na cele zabudowy mieszkaniowej budynkami jednorodzinnymi jako przedmiot własności lub użytkowania wieczystego;
 - OSK, ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w rozumieniu art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 135 ust. 3a p.o.ś.;
 - WTB, wymagania techniczne dotyczące budynków w rozumieniu art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 135 ust. 3a p.o.ś.;

Wykaz skrótów dla ustaw i rozporządzeń

- k.p.c., ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - kodeks postępowania cywilnego;
- u.g.n., ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. - o gospodarce nieruchomościami;
- p.o.ś., ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - prawo ochrony środowiska;
- RRM albo RozpWycena, Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Wykaz skrótów dla standardów i innych norm zawodowych

- OZ, organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych zgodnie z art. 4 pkt. 15 u.g.n.;
- PFSRM, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- SZ, standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, od 1.01.1998 r. do 9.09.2021 r. w rozmiennieniu przepisów u.g.n. a w innych okresach jako innej rangi formalnej standardy PFSRM;
- PKZW, Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PFSRM do 13.12.2021 r. a od tej daty ten sam zbiór norm pod nazwą Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- KSWP 1, PKZW. Krajowy Standard Wyceny Podstawowy. Wartość rynkowa i odtworzeniowa;

-
- KSWP Wartość rynkowa, PKZW. Krajowy Standard Wyceny Podstawowy. Wartość rynkowa;
 - Standardy PFSRM 1995, Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych PFSRM i odpowiednio wg dat innych wydań: Standardy PFSRM 1998, Standardy PFSRM 2000, Standardy PFSRM 2002;
 - USPAP 1994, Jednolite standardy praktyki zawodowej szacowania nieruchomości (USA), odpowiednio wg dat innych wydań: USPAP 2016, USPAP 2018, USPAP 2020 (obowiązujące aktualnie Uniform Standards of Professional Appraisal Practice);
 - EVS 2000, European Valuation Standards, odpowiednio wg dat innych wydań: EVS 2009, EVS 2012, EVS 2020 i wydania polskie PFSRM, np. Europejskie Standardy Wyceny 2012;
 - IVS 2005, International Valuation Standards 2005 i wydania polskie PFSRM, np. Międzynarodowe Standardy Wyceny 2005) oraz inne wydania: IVS 2007, IVS 2011, IVS 2020;
 - Standardy RICS 2014, RICS Professional Standards, Global and UK RICS Valuation – Professional Standards, January 2014 (Royal Institution of Chartered Surveyors), wg dat innych wydań oryginalnych, np. RICS 2017, RICS 2020 oraz wydanie polskie 2012 r. (Standardy Wyceny RICS - the Royal Institution of Chartered Surveyors – Standardy Zawodowe, Marzec 2012);
 - Standardy FLA, Żółta Księga, The Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions 2016, Jednolite Standardy Wyceny dla Federalnych Przejęć Gruntów;
 - Zeszyt 1 albo Z.1, J. Andrzejewski, M. Kosmowski, M. Pawłowska, M. Trojanek, Zeszyt Metodyczny nr 1. Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego;
 - Zeszyt 2 albo Z.2, Zeszyt Metodyczny. Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego i obszarach ograniczonego użytkowania lotnisk.

Wykaz skrótów dla nazw stowarzyszeń

- PSRWN, Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości;
- SRMW, Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu;
- PTRM, Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku;
- PTRMB, Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych;
- ŚSRM, Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych;
- ŚSRMK, Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Koszalinie;
- WSRM, Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych;
- SRMWW, Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego.

Spis treści

1.	WPROWADZENIE	6
1.1.	PODSTAWY FORMALNE I CEL BADAŃ	6
1.2.	PODSTAWY PRAWNE I NORMY ZAWODOWE WYKORZYSTANE DO BADAŃ METODYKI WYCENY I OCENY.....	8
1.3.	OPIS ZAŁOŻEŃ I UWARUNKOWANIA WYKONANYCH BADAŃ.....	10
1.4.	CEL I SPOSÓB PRZYGOTOWANIA KOMUNIKATU O WYNIKACH BADAŃ	14
2.	STRESZCZENIE MERYTORYCZNEJ CZĘŚCI ZREALIZOWANYCH BADAŃ	15
2.1.	INFORMACJA O ZAWARTOŚCI PEŁNEGO RAPORTU Z BADAŃ.....	15
2.2.	OPIS BADAŃ TEORETYCZNYCH	16
2.2.1.	<i>Zasady oceny wartości dowodowej operatu szacunkowego w Polsce</i>	<i>16</i>
2.2.2.	<i>Recenzowanie operatów w praktyce rzeczoznawców majątkowych w USA</i>	<i>24</i>
2.3.	OPIS BADAŃ EMPIRYCZNYCH.....	30
2.3.1.	<i>Przedmiot, zakres i metodyka badań.....</i>	<i>30</i>
2.3.2.	<i>Materiały wykorzystane do badań empirycznych przy ocenie operatów szacunkowych</i>	<i>31</i>
2.3.3.	<i>Opis zrealizowanych badań empirycznych i główne wnioski</i>	<i>36</i>
3.	PODSUMOWANIE I WNIOSKI Z BADAŃ	39
3.1.	PODSUMOWANIE I WNIOSKI Z BADAŃ TEORETYCZNYCH	39
3.2.	PODSUMOWANIE I WNIOSKI Z BADAŃ EMPIRYCZNYCH.....	43
3.3.	KIERUNKI DALSZYCH BADAŃ I WDROŻENIA WYNIKÓW DO PRAKTYKI W ZAKRESIE STANDARYZACJI	52
	SPIS TABEL	54
	WYKAZ GŁÓWNYCH POZYCJI LITERATURY	55
	ZAŁĄCZNIK DO KOMUNIKATU - SPIS TREŚCI RW.1 ORAZ SPISY TABEL I RYSUNKÓW.....	57

1. Wprowadzenie

1.1. Podstawy formalne i cel badań

Projekt pt.: *Ograniczenie negatywnych skutków emisji hałasu z portów lotniczych w Polsce - wdrożenie wyników badań do praktyki gospodarczej* (któremu nadano nazwę „Sowa 2023”) dotyczy niezależnych badań naukowych zaplanowanych do realizacji w latach 2022-2024 przez Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, na podstawie umowy nr PL/22/000626/TLLZZ/Z.

Projekt realizuje międzyuniwersytecki zespół badawczy na rzecz, finansujących te badania, pięciu krajowych portów lotniczych (dalej w skrócie: PL):

- PL Warszawa (Polskie Porty Lotnicze S. A. w Warszawie);
- PL Kraków (Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków – Balice sp. z o.o. w Balicach);
- PL Poznań (Międzynarodowy Port Lotniczy Poznań-Ławica sp. z o.o. im. Henryka Wieniawskiego w Poznaniu);
- PL Katowice (Górnośląskie Towarzystwo Lotnicze S.A. w Katowicach);
- PL Gdańsk (Port Lotniczy Gdańsk Sp. z o.o. w Gdańsku);

oraz dla Związku Regionalnych Portów Lotniczych który wspiera popularyzację projektu oraz wydawanie publikacji prezentujących wyniki badań.

Merytorycznie badania są realizowane w Katedrze Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie (Wykonawca). Obsługę organizacyjną projektu zapewnia Dział Transferu Wiedzy i Projektów Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie.

Badania wykonano w ramach zadania podstawowego Uniwersytetu, którym jest *prowadzenie działalności naukowej, świadczenie usług badawczych oraz transfer wiedzy i technologii do gospodarki*, patrz: § 4 ust. 1 pkt.1 Statutu Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, [https://sg-cdn.uek.krakow.pl/file/root/akty-prawne/statut_2019\(1\).pdf](https://sg-cdn.uek.krakow.pl/file/root/akty-prawne/statut_2019(1).pdf). Zakres realizowanych badań ma związek i odpowiada kryteriom ewaluacji uczelni w rozumieniu art. 267 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce.

Niniejsze badania stanowią kontynuację projektu Sowa 2020 zainicjowanego w 2016 r. w Uniwersytecie Ekonomicznym w Katowicach, a realizowanego w Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie w latach 2019-2021¹. Celem ogólnym badań jest zapobieganie kontynuowaniu realizacji z błędem interwencji na rynkach mieszkaniowych w otoczeniu lotnisk oraz przywrócenie poprawnej kompensacji dla szkód legalnych, czyli takich uszczerbków, które powstały pomimo działania zgodnego z prawem. Ma być to osiągnięte poprzez (efekt badań)

¹ Informacje o badaniach, publikacjach i innych formach aktywności zespołu w ramach projektu Sowa 2020 dostępne są na stronie: <https://ie.uek.krakow.pl/kenipi/projekty/>. Szczegóły zaprezentowano w publicznym dokumencie: *Raport końcowy. Projekt „SOWA 2020” Ograniczenie negatywnych skutków emisji hałasu z portów lotniczych w Polsce*, Kraków 2021 r.

uzyskanie wpływu działalności naukowej Uniwersytetu, prowadzonej w ramach projektu Sowa 2023, na funkcjonowanie społeczeństwa i gospodarki w szczególności w odniesieniu do wszystkich podmiotów zaangażowanych w rozwiązywanie sporu sąsiedzkiego w OOU lotnisk, co w szczególności dotyczy: biegłych – rzeczoznawców majątkowych i ich organizacji zawodowych, sędziów, kadry zarządzającej lotniskami oraz prawników reprezentujących strony w sporach sądowych oraz doradzających przy zawieraniu ugód.

Prezentowane w niniejszym raporcie wyniki badań dotyczą zasad oceny operatów szacunkowych wykonywanych dla nieruchomości w OOU do celu ustalania odszkodowań wynikających z przepisów ustawy prawo ochrony środowiska (p.o.ś.). Problem badawczy dotyczy zasad wyceny szkód na nieruchomościach położonych w OOU lotnisk w zakresie standaryzacji zawodowej metodyki wykorzystywanej przez rzeczoznawców majątkowych przy wykonywaniu operatów szacunkowych do celu ustalania odszkodowań za zmniejszenie wartości nieruchomości dochodzonych na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. oraz przy ich ocenie wykonywanej przez organizacje zawodowe na podstawie art. 157 u.g.n. Badania są realizowane w sytuacji istotnej zmiany zasad prawnych funkcjonowania tej grupy zawodowej, gdyż wykreślono z przepisów u.g.n. standardy zawodowe jako obligatoryjne źródło zasad dotyczących określania wartości nieruchomości.

Zasady kompensacji szkód są rozważane kompleksowo oraz interdyscyplinarnie, w ujęciu prawno-ekonomicznym, z uwzględnieniem wiedzy technicznej dotyczącej budownictwa i akustyki. Celem ogólnym badań jest stworzenie warunków dla ujednoczenia metodyki stosowanej przez biegłych zajmujących się określaniem zmniejszenia wartości nieruchomości oraz ustalenia obiektywnych kryteriów do oceny wartości dowodowej operatów szacunkowych w szczególności dla sądów.

Ujednoliconą metodyka ma, poprzez poprawę jakości tego rodzaju opinii, zapewniać ich wysoką wartość dowodową, co ma obniżyć zbyt wysokie i nieuzasadnione koszty transakcyjne towarzyszące kompensacji szkód w ramach rozważanej interwencji publicznej. Wyniki badań mają także poprawiać poziom wiedzy i kompetencji rzeczoznawców majątkowych wykonujących czynności wyceny i oceny oraz tworzyć wspólną i ujednoliconą przestrzeń pojęciową dla wszystkich podmiotów zaangażowanych w rozwiązywanie sporu sąsiedzkiego w OOU lotnisk. Przy realizacji interwencji, przewidującej odszkodowania w ramach szkody legalnej, zaobserwowano znaczny wzrost kosztów społecznych z powodu bardzo wysokich kosztów transakcyjnych pojawiających się przy kompensacji szkód dotyczących zmniejszenia wartości, która jest realizowana wyłącznie w ramach sporów sądowych, z wykorzystaniem przez sądy opinii biegłych. W roli biegłych występują także organizacje zawodowe zajmujące się oceną operatów. Zasadniczy wzrost tych kosztów ma związek z wadliwymi lub błędnymi opiniami, które okazały się niemożliwe do poprawnego wykonania przez biegłych sądowych. Wynika to ze stosowania wadliwej metodyki określania wartości w ramach metody

dyferencyjnej oraz z braku normy zawodowej regulującej metodykę wykonywania ocen operatów przez organizacje zawodowe.

Dla realizowanego celu wyceny zastosować należy interdyscyplinarną metodykę właściwie koordynującą i łączącą zagadnienia prawne, ekonomiczne i techniczne. Przy braku możliwości korzystania z odpowiedniej normy zawodowej wzrasta ryzyko wadliwego lub błędnego opiniowania przez biegłych. Dla opracowania i wdrożenia takiej normy konieczne jest wykorzystanie wyników badań naukowych, gdyż próby jej opracowania przez i na podstawie doświadczeń praktyki, okazały się nieskuteczne.

Celem szczegółowym tej części badań jest poprawa wiedzy i zwiększenie zawodowych kompetencji metodycznych rzeczoznawców majątkowych oraz wsparcie wdrożenia tego rodzaju nowej wiedzy i kompetencji do praktyki tej grupy zawodowej biegłych, którzy nie tylko wykonują na potrzeby sądów operaty szacunkowe (opinie sądowe), ale także w ramach organizacji zawodowych wykonują specjalistyczne opinie dotyczące oceny operatów². Jednym z kluczowych efektów badań ma być uzyskanie wpływu działalności naukowej Uniwersytetu na funkcjonowanie tej grupy zawodowej. Cel ma być osiągnięty poprzez stworzenie warunków umożliwiających wdrożenie do gospodarki odpowiedniej normy zawodowej oceny operatów, w ramach zbioru dobrych praktyk zawodowych przeznaczonych do stosowania przez biegłych oraz ich organizacje zawodowe. Norma ma doprowadzić do uporządkowania i ujednoczenia procesu oceny operatów szacunkowych z wykorzystaniem wyników badań naukowych.

1.2. Podstawy prawne³ i normy zawodowe wykorzystane do badań metodyki wyceny i oceny

Raport opracowano uwzględniając regulacje prawne i inne normy uznane za istotne dla realizowanych badań.

Przy realizacji badań uwzględniono w szczególności następujące przepisy prawa, w tym regulujące zasady wyceny nieruchomości dla analizowanego celu wyceny oraz regulujące zasady oceny operatów wydawanych do opinii wykonanych przez biegłych sądowych:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

² Na ich podstawie ustala się odszkodowania za zmniejszenie wartości. W badaniach zajęto się odszkodowaniem dochodzonym na podstawie art. 129 ust 2. p.o.ś. w OOU tworzonych dla lotnisk cywilnych oraz kompensacją jednego rodzaju uszczerbku dotyczącego zmniejszenia wartości nieruchomości o funkcji mieszkaniowej.

³ Podstawy prawne wyceny przyjęto wg treści obowiązującej w datach wykonania operatów szacunkowych oraz ocen tych dokumentów poprzez dostęp do aktu prawnego na stronie: isap.sejm.gov.pl oraz serwisu LEX.

1. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
3. Uchwała Nr 203/XVIII/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku.
4. Uchwała Nr XXXII/470/09 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 25 maja 2009 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Kraków – Balice, zarządzanego przez Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków – Balice Sp. z o.o.
5. Uchwała Nr IV/53/12/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 25 sierpnia 2014 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Międzynarodowego Portu Lotniczego „Katowice” w Pyrzowicach.
6. Uchwała Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań-Ławica w Poznaniu.
7. Uchwała Nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.

W szczególności wykorzystano następujące normy zawodowe krajowe, zagraniczne i międzynarodowe dostępne i stosowane w Polsce w latach 1994-2022, tj. w okresie objętym analizą:

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PFSRM (<https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-do-pobrania>).
2. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, PFSRM, Warszawa 1995.
3. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, PFSRM, Warszawa 1998.
4. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, wyd. 8+, PFSRM, Warszawa 2000.
5. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, wyd. 8+ z uzupełnieniem, PFSRM, Warszawa 2002.
6. Wytyczne w sprawie wyceny środków trwałych, PFSRM, Warszawa 1994 (Asset Valuation Standards for Europe. The European Group of Valuers of Fixed Assets (TEGOVOFA)⁴).
7. Jednolite standardy praktyki zawodowej szacowania nieruchomości USA, PFSRM, Warszawa 1994 r. Tytuł oryginału: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), Appraisal Standards Board (ASB) of The Appraisal Foundation, USA 1994.
8. Europejskie Standardy Wyceny 2000, PFSRM, Warszawa 2001.

⁴ Nazywane popularnie w środowisku zawodowym *Błękitną Księgą* z pierwszym wydaniem z 1981 r.

9. Europejskie Standardy Wyceny 2009, wydanie polskie, PFSRM, Warszawa 2009.
10. Europejskie Standardy Wyceny 2012, PFSRM, Warszawa 2012.
11. Międzynarodowe Standardy Wyceny 2005, PFSRM, Warszawa 2006.
12. Międzynarodowe Standardy Wyceny 2007, wyd. 8, PFSRM, Warszawa 2009.
13. Międzynarodowe Standardy Wyceny 2011, PFSRM, Warszawa 2012.
14. Standardy Wyceny RICS 2012, PFSRM, Warszawa, marzec 2012.
15. European Valuation Standards, 9TH EDITION - 2020, TEGoVA 2020.
16. International Valuation Standard 2022, IVSC, London 2022.
17. Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2016-2017 (USPAP 2016), The Appraisal Foundation, 2018, Published in the United States of America.
18. Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2018-2019 (USPAP 2018), The Appraisal Foundation, 2018, Published in the United States of America.
19. Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2020-2021 (USPAP 2020), The Appraisal Foundation, 2020, Published in the United States of America.
20. J. Andrzejewski, M. Kosmowski, M. Pawłowska, M. Trojanek, Zeszyt Metodyczny nr 1. Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego, PFSRM Komisja Standardów, Warszawa 2013.
21. Zeszyt Metodyczny. Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego i obszarach ograniczonego użytkowania lotnisk, SRMWW, brak miejsca i daty wydania (druk z 2022 r., przygotował i opracował Zespół w składzie: A. Andrzejewski, R. Dobrzyński, I. Harbuz, K. Nowak).

1.3. Opis założeń i uwarunkowania wykonanych badań

Dotychczasowe wyniki badań wykazały błąd systemowy interwencji publicznej na rynkach mieszkaniowych, funkcjonujących w otoczeniu lotnisk, dla których utworzono OOU, gdyż między innymi nie dochodzi do zawierania umów (ugód) rynkowych na wypłaty odszkodowań za zmniejszenie wartości nieruchomości⁵. Dlatego dużego znaczenia nabierają opinie biegłych, które mają być dowodem jedynie na okoliczność wysokości poniesionej szkody oraz na okoliczność poprawności operatu, który ma określać zmniejszenie wartości rynkowej. Z powodu braku dobrych praktyk wyceny oraz oceny opinie określające zmniejszenie wartości i oceny

⁵ Taki problem nie dotyczy kompensacji tzw. szkód akustycznych, dochodzonych na podstawie art. 136 ust. 3 (dla budynków istniejących) oraz na podstawie art. 129 ust. 2 (dla budynków nowoprojektowanych). Zawierane są bowiem transakcje rynkowe (umowy – ugody) pomiędzy właścicielami nieruchomości a portami lotniczymi, które w ujęciu ekonomicznym dotyczą transferu (przenoszenia) prawa własności. Właściciele nieruchomości zabudowanych (z budynkami istniejącymi) zawierają ugody na rozsądnie korzystniejszych zasadach niż przewidziane w ramach szkody legalnej, gdyż otrzymują, w związku ze zgłoszonym roszczeniem na podstawie art. 129 ust. 4 p.o.ś., kwoty pieniężne w ramach specyficznej ekspektatywy szkody. Ta bowiem powstanie dopiero po poniesieniu przez właściciela nakładów rzeczowych, w celu spełnienia podwyższonych wymagań technicznych przewidzianych dla budynków położonych w OOU, a w ujęciu cywilistycznym ma charakter przysporzenia pasywów. Zgodnie z przepisem art. 136 ust. 3 p.o.ś. kompensacja jest wymagana po dokonaniu nakładów rzeczowych.

operatów zyskały także status opracowań zajmujących się kwestiami dotyczącymi ustalania rodzaju i zakresu kompensowanych szkód, co jest wadliwą praktyką wyceny oraz oceny.

Badania są realizowane na podstawie wniosków sformułowanych na zakończenie projektu Sowa 2020⁶ z wykorzystaniem dokonanej w Uniwersytecie, w ramach prowadzonej ewaluacji działalności naukowej uczelni, oceny wpływu już zrealizowanych badań w projekcie Sowa 2020 na funkcjonowanie społeczeństwa i gospodarki oraz uwzględnia ustalone związki między dotychczasowymi wynikami badań naukowych a otoczeniem społeczno-gospodarczym.

Dotychczasowe badania pozwoliły na uzyskanie wpływu na gospodarkę, który polegał na tym, że: *z[Z]apobiegnięto rozlaniu się na cały kraj błędu interwencji zainicjowanego na lotnisku Poznań-Krzesiny. Efekty dotyczą bezpośrednio pięciu największych lotnisk cywilnych oraz wszelkich innych obiektów infrastruktury (w tym dróg i linii kolejowych), dla których tworzy się obszary ograniczonego użytkowania (OOU). Stworzona metodyka szacowania szkód jest wykorzystywana przy rozwiązywaniu sporów bezpośrednio przez: biegłych, ich organizacje oceniające opinie i aktualizujące normy wyceny, kadre i pełnomocników lotnisk oraz reprezentujący je związki; a pośrednio przez sędziów i pełnomocników powodów w sporach o odszkodowania oraz administrację rządową przy zmianach przepisów prawa ochrony środowiska (POŚ) i przy regulacji prawnych zasad szacowania nieruchomości. Zasady kompensacji są opracowane kompleksowo oraz interdyscyplinarnie, w ujęciu prawno-ekonomicznym z uwzględnieniem wiedzy technicznej z budownictwa i są wykorzystywane w praktyce przy zmianach prawa i norm wyceny⁷.*

Realizacja badań jest uzasadniona i wynika z następujących wniosków sformułowanych na zakończenie projektu Sowa 2020:

1. Korekta błędu badanej interwencji nie nastąpi w trybie zwykłych zmian praktyki, gdyż aktualne zasady kompensacji szkód są uznawane przez sędziów i biegłych za poprawne, a zawieranie ugód zostało instytucjonalnie zablokowane, gdyż przy braku kompleksowej i ujętej interdyscyplinarnie teorii nie jest możliwa obiektywna ocena uzyskiwanych korzyści po dokonaniu ewentualnych zmian.
2. Nie są uzyskiwane zakładane efekty środowiskowe, w tym brak jest poprawy warunków życia mieszkańców nawet po wypłacie względnie wysokich odszkodowań, rosną koszty społeczne i spada dobrobyt. Te okoliczności nie są brane pod uwagę przy interpretacji i stosowaniu prawa oraz przy wykonywaniu opinii do celów ustalania odszkodowań i przy ocenach tych opinii, w tym przez organizacje zawodowe.

⁶ Projekt Sowa 2020. Ograniczenie negatywnych skutków imisji hałasu z portów lotniczych w Polsce. Raport zamykający, Kraków 2020, maszynopis opublikowany, <https://ie.uek.krakow.pl/kenipi/projekty/>.

⁷ Zapobieganie błędnej interwencji na rynkach mieszkaniowych w otoczeniu lotnisk i przywrócenie poprawnej kompensacji dla szkód legalnych (Sowa 2020), <https://radon.nauka.gov.pl/dane/profil/aca21b72-939f-4c09-a5cc-27564b6afc97>.

3. Zawiódł cały system korekt błędów gospodarki obejmujący: odwołania od wyroku sądu (do poziomu Sądu Najwyższego), nie zadziałała ocena opinii (ocena operatów szacunkowych wykonywana przez organizacje na zlecenie sądów), oraz nadzorowana przez rząd ocena biegłych przy odpowiedzialności zawodowej, brak inicjatywy tworzenia nowych norm wyceny (prawnych i zawodowych), a także kontrola NIK (wojskowego lotniska Poznań-Krzesiny) nie dotarła do sedna błędu kontrolowanej interwencji.
4. Warunkiem skuteczności interwencji, bazującej na założeniach efektywnościowych, jest odpowiednia dojrzałość rynku, co wymaga także dojrzałości instytucjonalnej, która w Polsce jest zbyt niska. Żadna z badanych interwencji nie była skuteczna, gdyż nie wypłacono właściwych odszkodowań. Są one nadpłacane (w otoczeniu lotnisk) lub niedopłacane (np. w OOU tworzonych przy drogach), szczególnie dotyczy to szkody za zmniejszenie wartości.
5. Kompensacja to ważny, ale wąski problem interwencji, który powstaje w końcowej fazie jej realizacji. Błędnie definiowany zakres i zasady przyznania odszkodowań utrwalają niewłaściwą i sprzeczną z prawem praktykę stosowania przez sądy i biegłych przepisów regulujących tę materię. Dlatego praktyczny wymiar badań dotyczył także metodyki i funkcjonowania biegłych, co przesądziło o interdyscyplinarności podjętej analizy. Do ujęcia integrującego prawo i ekonomię dodano także zagadnienia z zakresu budownictwa dotyczące oceny budynków i ich akustyki, gdyż poprawa jakości tych zasobów stanowi główny cel interwencji realizowanej z powodu występowania hałasowych efektów zewnętrznych.

Zrealizowane badania funkcjonowania systemu oceny operatów szacunkowych przez organizacje zawodowe i udzielone rekomendacje dotyczące standaryzacji tego rodzaju czynności wynikają z zakresu badań zaplanowanych do realizacji w projekcie Sowa 2023. W ramach wdrożenia do praktyki wyników badań dotyczących metodyki wyceny szkody na nieruchomościach położonych w OOU w projekcie Sowa 2023 zaprojektowano badania mające na celu uzyskanie efektu poprawy funkcjonowania systemu ocen operatów szacunkowych wykonywanych na podstawie art. 157 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami po zmianie art. 175 ust.1 tejże ustawy dotyczącej wykreślenia z tej regulacji standardów zawodowych.

Badania stanowią I etap realizacji Projektu Sowa 2023 na obszarze metodyki wyceny szkody. Efektem jest raport z opisem i recenzją metodyczną ocen organizacji zawodowych. Przedmiotowo badania dotyczą opinii biegłych wykonanych na zlecenie sądu do celu ustalania odszkodowań w OOU lotnisk oraz obejmują rekomendacje standaryzacji tych czynności wraz z oceną warunków, w których taka rekomendacja będzie możliwa do wdrożenia.

Prezentowany komunikat przedstawia wyniki badań rozpoczętych w projekcie Sowa 2020, które doprowadziły do harmonizacji wiedzy prawnej i ekonomicznej w obszarze metodyki wyceny szkód dotyczących nieruchomości położonych w OOU portów lotniczych i na terenie

analogicznych obszarów tworzonych głównie dla innych obiektów infrastruktury np. dróg i linii kolejowych. Wyniki badań zrealizowanych do tej pory przedstawiono w raportach z projektu Sowa 2020 oraz w licznych publikacjach, w szczególności w monografii pt. *Wartość nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk – metodyka szacowania szkód i ustalania odszkodowań*⁸. W ramach badań realizowanych w projekcie Sowa 2023 planowana jest publikacja dalszych artykułów⁹ oraz monografii a prezentowany komunikat ma za zadanie przede wszystkim przedstawić przejściowe wyniki badań zrealizowanych w ramach I Etapu.

Wyniki przedstawia się w ujęciu jak najbardziej użytecznym dla odbiorców (praktyków) oraz w taki sposób, aby przede wszystkim uzyskać efekt jak najlepszego i zrozumiałego uzasadnienia dla sformułowanych wniosków z badań. Dotyczą one także rekomendacji wdrożeniowych dla praktyki, a skierowane są nie tylko do autorów i wykonawców ocen (organizacji zawodowych), ale także do wszystkich ich odbiorców, w tym sędziów oraz pełnomocników lotnisk w procesach o odszkodowania. Wnioski i ich uzasadnienia opierają się na wynikach badań literatury krajowej i zagranicznej oraz na wynikach badań empirycznych. Badania empiryczne dotyczą oceny warunków instytucjonalnych funkcjonowania systemu ocen operatów szacunkowych w wybranych organizacjach zawodowych rzeczoznawców majątkowych (stowarzyszeniach). Badania aktowe objęły 34 sprawy sądowe, w kwestii pozwów o zapłatę przez port lotniczy odszkodowania obejmującego zmniejszenie wartości nieruchomości, a dochodzonego na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. W 33 analizowanych sprawach wydane zostały opinie przez biegłych sądowych będących rzeczoznawcami majątkowymi (operaty szacunkowe) oraz wybrana organizacja zawodowa dokonała oceny tych opinii na podstawie art. 157 u.g.n. Jedna sprawa dotyczy opinii prywatnej określającej zmniejszenia wartości nieruchomości położonej w OOU lotniska, która została skierowana przez PL do postępowania dyscyplinarnego, w ramach odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego przed KOZ.

Robocze tezy do badań zostały sformułowane następująco:

- w zakresie ocen operatów szacunkowych wykonywanych przez organizacje zawodowe na podstawie art. 157 u.g.n. zawiódł ważny element systemu korekt błędów gospodarki dotyczący kontroli przez stowarzyszenia wartości dowodowej opinii biegłych realizowanej na podstawie upoważnienia wynikającego z art. 157 u.g.n., gdyż oceny organizacji zawodowych okazały się niedostosowane do potrzeb odbiorców, nieefektywne oraz wadliwe merytorycznie;
- po wydaniu oceny dochodzi raczej do pogłębienia problemów metodycznych, gdyż wyniki oceny nie tworzą sytuacji, w której rzeczoznawca majątkowy (biegły sądowy będący

⁸ J. Konowalczyk, M. Habdas, I. Foryś, Ł. Drobiec, *Wartość nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk – metodyka szacowania szkód i ustalania odszkodowań*, CH Beck, Warszawa 2021.

⁹ Do tej pory ukazał się artykuł: M. Habdas, E. Kucharska-Stasiak, J. Konowalczyk, *Stygmatyzacja nieruchomości w otoczeniu lotnisk a syndrom Yeti przy ustalaniu odszkodowań*, Rejent nr 11 (379) 2022, s. 9-49.

autorem operatu szacunkowego) uzyskiwałby od organizacji zawodowej wysokiej jakości i kompletne informacje zwrotne o poprawności stosowanej metodyki lub takie informacje, które pozwalałaby na korektę zastosowanej metodyki;

- pozostali odbiorcy ocen operatów szacunkowych nie uzyskują nawet informacji wskazującej na zasadność inicjowania innych kierunkowych działań mających na celu przywrócenie poprawnej kompensacji szkód w szczególności w zakresie dochodzonego odszkodowania za zmniejszenie wartości domów, mieszkań i gruntów mieszkaniowych.

1.4. Cel i sposób przygotowania komunikatu o wynikach badań

Zawartość komunikatu dostosowano do wymaganej syntetycznej formy mającej na celu przede wszystkim przekazanie wszystkim interesariuszom wniosków z zakończonych badań przed opublikowaniem kompletnych wyników badań w formie publikacji naukowych zaplanowanych jako monografie oraz artykuły. Wdrożeniowy charakter projektu Sowa 2023 powoduje, że komunikat kieruje się także do praktyków i dlatego nie jest to typowy, krótki komunikat o wynikach badań naukowych praktykowany w środowisku akademickim, tylko jest to szersza forma mająca charakter streszczenia raportu przygotowanego na zakończenie I etapu badań.

Wyniki badań zostały zgodnie z agendą organizacyjną projektu Sowa 2023 zaprezentowane w dokumencie: *Raport z I etapu badań. Oceny organizacji zawodowych dotyczące opinii wykonanych przez biegłych sądowych do celu ustalania odszkodowań w OOU lotnisk z rekomendacjami standaryzacji tych czynności* (Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, 2022, maszynopis niepublikowany, s. 178). Raport ten uzyskał pozytywną recenzję naukową z rekomendacją do publikacji komunikatu z badań.

Aktualnie złożono materiał wykorzystujący wyniki badań w formie rozdziału monografii naukowej o tytule rozdziału: *Standardy recenzowania operatów szacunkowych – dowody braku dojrzałości instytucjonalnej środowiska rzeczoznawców majątkowych*, współautorzy I. Foryś, J. Konowalczuk, planowany termin wydania drugie półrocze 2023 r. Przygotowano także i złożono do redakcji pierwszy artykuł do publikacji o roboczym tytule: *Wartość albo rynek: zasady kompensacji szkody legalnej dotyczącej zmniejszenia wartości nieruchomości w obszarach ograniczonego użytkowania lotnisk cywilnych na tle argumentacji Sądu Najwyższego z postanowienia w sprawie II CSKP 678/22*.

W prezentowanym streszczeniu Raportu z I etapu badań bez istotnych skrótów merytorycznych przedstawia się wprowadzenie i wnioski z badań. Opis zakresu i sposobu wykonania badań przedstawia się w rozdziale drugim komunikatu, z podziałem na opis części teoretycznej i empirycznej badań. Ponadto w rozdziale 2.1 przedstawia się informację o zawartości kompletnego Raportu z I etapu badań, a w załączniku prezentuje się spis treści tego dokumentu oraz spis tabel i rysunków.

Charakter komunikatu wymagał, aby nawet w prezentowanych fragmentach oryginalnego tekstu raportu dokonać niewielkich zmian redakcyjnych przy zachowaniu wiernego przekazu

merytorycznego. Zrezygnowano z typowych przypisów do literatury i pozostawiono tylko kilka niezbędnych odesłań do źródeł, ale jednocześnie przedstawia się wykaz głównych pozycji literatury i innych źródeł wykorzystanych do badań.

2. Streszczenie merytorycznej części zrealizowanych badań

2.1. Informacja o zawartości pełnego raportu z badań

Raport przekazany Zamawiającym składa się z 4 rozdziałów, podsumowania i wniosków obejmujących 176 stron tekstu oraz spis tabel. Autorzy raportu: Jan Konowalczuk (rozdział 1, 2, 3, 4, 5 oraz redakcja raportu), Magdalena Habdas (rozdział 1, 3.2 i 5), Katarzyna Konowalczuk-Jałowicka (rozdział 1, 2.2 i 5), Katarzyna Kamińska (tłumaczenia do rozdziału 3.2) z udziałem konsultacyjnym Iwony Forys.

Rozdział 1 (Wprowadzenie) prezentuje kwestie formalne dotyczące celów oraz zakresu i uwarunkowań opracowania raportu.

W rozdziale 2 przedstawia się krajowe zasady oceny operatów szacunkowych z uwzględnieniem zmian norm zawodowych i przepisów prawa zachodzących od lat 90. XX w. W kolejnym (3) rozdziale teoretycznym, zaprezentowano dorobek teorii i praktyki recenzowania operatów szacunkowych w USA. Dotyczy więc: oceny operatów szacunkowych w ramach zawodowej standaryzacji tych czynności, sformalizowanych zasad recenzowania opinii biegłych wykonywanych do celu ustalania odszkodowań przy federalnych przejęciach (wywłaszczeniach), kryteriów oceny dowodów naukowych oraz opinii praktyków wykorzystujących dorobek nauki.

Rozdział 4 ma charakter empiryczny. Przedstawiono w nim wyniki analizy metodycznej efektów działalności stowarzyszeń w 34 sprawach o zapłatę, w których komisje opiniujące działające w ramach ośmiu stowarzyszeń wydały oceny operatów szacunkowych wykonanych do celu ustalenia odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości. Ponadto przedstawiono wyniki oceny regulaminów komisji opiniujących wybranych stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, w tym wszystkich stowarzyszeń, które wydały analizowane oceny.

Całość rozważań ilustruje się na przykładach nieruchomości zabudowanych domem jednorodzinny (dalej w skrócie: dom) położonych w OOU lotniska cywilnego. Zawartość raportu i sposób redakcji tekstu dostosowano do sprawozdawczego oraz informacyjnego charakteru tego wewnętrznego dokumentu dedykowanego dla portów lotniczych. Dlatego, bez pomijania jakichkolwiek aspektów merytorycznych zrealizowanych badań, formę i treść raportu podporządkowano celom praktycznym realizowanego projektu Sowa 2023. Z tego względu w raporcie prezentuje się także część tekstu opracowanego w formie popularno-naukowej lub podręcznikowej (poradnikowej). Wyniki badań starano się bowiem przedstawić w ujęciu jak najbardziej użytecznym dla odbiorców (praktyków) oraz w taki sposób, aby przede wszystkim uzyskać efekt jak najlepszego i zrozumiałego uzasadnienia dla sformułowanych wniosków

z badań. Dotyczą one także rekomendacji wdrożeniowych dla praktyki, a skierowane są nie tylko do autorów i wykonawców ocen (organizacji zawodowych), ale także do wszystkich ich odbiorców, w tym sędziów oraz pełnomocników lotnisk w procesach o odszkodowania. Wnioski i ich uzasadnienia opierają się na wynikach badań literatury krajowej i zagranicznej oraz na wynikach badań empirycznych, które dotyczą przeglądu zasad tworzenia w Polsce standardów zawodowych. Standaryzacja zawodowa dotyczy tylko PFSRM, gdyż pozostałe stowarzyszenia i inne podmioty nie zajmowały się taką działalnością, a wydanie Zeszytu 2 należy traktować nadal jako zdarzenie incydentalne.

2.2. Opis badań teoretycznych

2.2.1. Zasady oceny wartości dowodowej operatu szacunkowego w Polsce

Rozdział *Zasady oceny wartości dowodowej operatu szacunkowego w Polsce* zawiera trzy podrozdziały merytoryczne o następujących tytułach:

- Źródła i początki instytucjonalizacji systemu oceny operatów w Polsce;
- Zmiany formalne zasad wykonywania ocen wg regulacji prawnych i standardów zawodowych;
- Stanowisko Trybunału Konstytucyjnego oceniające przepis art. 157 u.g.n.;

oraz podsumowanie i wnioski dotyczące funkcjonowania systemu oceny operatów szacunkowych.

Przy omawianiu źródeł i początków tworzenia systemu oceny operatów w Polsce zwrócono uwagę, że jest tego rodzaju rozwiązanie wprowadzono do praktyki na samym początku tworzenia zinstytucjonalizowanej grupy zawodowej rzeczoznawców majątkowych w Polsce, czyli na początku lat 90. XX w., kiedy funkcjonowały słabo rozwinięte w tym zakresie regulacje prawne. Wskazano, że kluczowe znaczenie dla opracowania zasad metodycznych wyceny nieruchomości miały regulacje standardów zawodowych tworzone przez organizacje zawodowe zrzeszone w PFSRM. W tych warunkach możliwe było swobodne ukształtowanie tej ważnej części działalności zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Ocena operatu szacunkowego, nazywana w krajach anglosaskich recenzowaniem, przeglądem czy weryfikacją raportu (ang. *review* albo *appraisal review*), funkcjonowała początkowo w Polsce tylko na podstawie reguł przewidzianych w Kodeksie Etyki opublikowanym jako część pierwszych standardów zawodowych. Następnie (od 1 stycznia 1998 r.) część zawodowych zasad oceny uzyskała rangę regulacji prawnej. Bardzo ogólna regulacja prawna art. 157 u.g.n., wskazywała, że: *w [W] razie istotnych rozbieżności w opiniach o wartości tej samej nieruchomości, sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych, oceny prawidłowości tych wycen dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych.*

Na tej podstawie wyznaczono dwa etapy początkowego rozwoju instytucjonalnego oceny operatów szacunkowych:

-
- I etap, okres swobodnego kształtowania oceny jako integralnej części czynności zawodowych wykonywanych przez rzeczoznawców majątkowych na podstawie standardów zawodowych i norm etycznych tworzonych przez organizacje zawodowe, w których ujęto także zasady rozstrzygnięcia sporów pomiędzy profesjonalistami zajmującymi się wyceną;
 - II etap (od 1 stycznia 1998 r.), początek interwencji publicznej polegającej na nadaniu części rozwiązań stosowanych wcześniej w praktyce organizacji rzeczoznawców majątkowych formalnej rangi ogólnego przepisu prawa, którego zastosowanie ograniczono do rozstrzygnięcia sporów o wartość, zaistniałych pomiędzy autorami opinii, przy czym o rozstrzygnięciu sporu decyduje opinia (ocena) stowarzyszenia.

Następnie omówiono tworzenie zasad oceny operatów na tle całości procesów standaryzacji realizowanych na zasadach imitacyjnych z wykorzystaniem dorobku metodycznego organizacji amerykańskich, gdyż standardy europejskie nie zawierały tego rodzaju regulacji, a normy brytyjskie były słabo dostępne i niewystarczająco dobrze znane w Polsce.

Zmiany formalne zasad wykonywania ocen wg regulacji prawnych i standardów zawodowych przedstawiono na tle prawnych zasad oceny operatów szacunkowych ukształtowanych początkowo na podstawie rozwiązań stosowanych w normach zawodowych. Zwrócono uwagę na kluczowe znaczenie proceduralne standardu VII.2 Aktualizacja, opiniowanie lub ocena operatu szacunkowego, w którym w następujący sposób rozdzielono czynności recenzowania na dwie formy dotyczące opiniowania albo oceny:

- *Przez opiniowanie operatu szacunkowego rozumie się czynności rzeczoznawcy lub rzeczoznawców majątkowych w stosunku do operatu szacunkowego sporządzonego przez innego lub innych rzeczoznawców, a mające na celu analizę formalno-prawną, oraz zajęcie stanowiska, co do: (a) jego zgodności z przepisami prawa i standardami zawodowymi, w tym co do kompletności opracowania, (b) przydatności tego operatu dla celu, w jakim został on sporządzony, lub miałby być wykorzystany (pkt 1.3.);*
- *Pod pojęciem oceny rozumie się dokonywane przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych badanie prawidłowości wycen w razie wystąpienia istotnych rozbieżności co do wartości tej samej nieruchomości, określonej w różnych operatach szacunkowych (pkt. 1.4.).*

Standard VII.2 stanowił wyłącznie normę organizacyjną, nie regulował bowiem problematyki określania wartości i dlatego nie był to standard zawodowy, o którym mowa w art. 175 ust. 1 u.g.n. Ten problem oraz podważanie kompetencji PFSRM do tworzenia powszechnie obowiązujących w kraju norm zawodowych dotyczących określania wartości nieruchomości wyznaczały kierunki dalszych zmian regulacji prawnych kształtujących pozycję instytucjonalną standardów oraz zasad oceny operatów szacunkowych. Ogólna, pierwsza regulacja oceny operatów w ramach art. 157 u.g.n. była w kolejnych latach zmieniana

w oderwaniu od art. 175 u.g.n. Dotyczy to w szczególności okresu po 2004 r., kiedy organizacje zawodowe utraciły formalną samodzielność przy tworzeniu standardów zawodowych.

W dalszej części przedstawiono zmiany przepisów u.g.n. dotyczących zasad oceny operatów szacunkowych i oceniono ich skutki.

W kolejnym podrozdziale omówiono Stanowisko Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2.04.2014 r. (sygn. SK 26/13) dotyczące przepisu art. 157 u.g.n. Ustalono, że poglądy Trybunału nie wywołały żadnych zmian czy refleksji co do systemowych wad oceny operatów szacunkowych realizowanych w/i przez stowarzyszenia na podstawie art. 157 u.g.n. i nie nawet nie zainicjowano dyskusji zawodowej w tym temacie. Żadnego efektu nie przyniosło także wyznaczenie przez Trybunał celu społecznego takiej działalności z następującymi tezami:

1. Przedmiotem ochrony w takim postępowaniu nie są prawa rzeczoznawcy, a sytuacja prawna podmiotów, która uległa aktualizacji w oparciu o sporządzony przez niego operat szacunkowy (...);
2. Korporacja zawodowa zyskuje w systemie prawnym pozycję monopolistyczną w zakresie sprawowania nadzoru nad prawidłowością sporządzania operatów szacunkowych;
3. Instrument kwestionowania prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego służy zapewnieniu bezpieczeństwa obrotu prawnego, między innymi chroniąc rynek nieruchomości przed nadużyciami, gwarantując konstytucyjne prawo własności oraz realizując szereg innych celów szczególnych, również określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
4. Regulacja ustawowa, zastrzegająca dla organizacji rzeczoznawców majątkowych prawo do oceny operatów szacunkowych, nie przewiduje żadnych kryteriów przeprowadzenia takiej oceny. Przepisy te zostały zatem uchwalone z naruszeniem zasady prawidłowej legislacji i wynikającej z niej zasady dostatecznej określoności przepisów prawa, zasady zaufania obywateli do państwa oraz stanowionego przez nie prawa, zasady sprawiedliwości społecznej oraz zasady proporcjonalności (tzw. metoda blankietowa).

Istota oceny i kwestia legalności działania w analizowanej sprawie organu oraz stowarzyszenia na podstawie art. 157 u.g.n. pozostała konstytucyjnie nierozstrzygnięta tylko z powodów formalnych. Powinno to jednak wyznaczać zadania dla stowarzyszeń w zakresie obowiązku wykonywania czynności oceny operatów w taki sposób, aby chronić sytuację prawną podmiotów i zapewniać uzyskiwanie celów realizowanych przez ocenę dotyczącą: bezpieczeństwa, ochrony rynku przed nadużyciami, gwarantowania konstytucyjnego prawa własności oraz szeregu innych aspektów poprzez nadzór nad RM w ramach monopolistycznej korporacji.

Stanowisko TK nie wywołało żadnych inicjatyw w zakresie zmian zasad funkcjonowania oceny, faktycznie nawet nie zainicjowano dyskusji. Aktywność stowarzyszeń ograniczała się do podejmowania korespondencji z wybranymi organami państwa oraz prezentowania własnego

stanowiska co do zasad oceny przy kompletnym braku nawet inicjatywy co do standaryzacji tych czynności. Zmiana zasad oceny operatów szacunkowych wg kierunków wyznaczonych przez stanowisko TK nadal nie jest brana pod uwagę w ruchu zawodowym skupionym w PFSRM i nie zostały do tej pory opracowane dokumenty inicjujące prace nad standaryzacją tych czynności. Środowisko zawodowe toczy spory formalne o sposób organizacji administracyjnej części oceny, o tryb dwuinstancyjny oraz o zakres dopuszczalnej oceny. Brakuje refleksji na temat metodycznej niespójności systemu oceny operatów szacunkowych, który nie może być skuteczny przy braku norm zawodowych i nawet cenny dyskusyjny artykuł praktyka pozostaje niezauważony¹⁰, a rozwój zasad recenzowania jaki miał miejsce w praktyce wyceny w USA po 1994 r. pozostaje poza zainteresowaniem stowarzyszeń zajmujących się oceną operatów szacunkowych. W tej sytuacji, jak już wskazano, także rozwiązania oceny zawarte w tłumaczeniach standardów międzynarodowych nie miały i nie mają żadnego wpływu na zmianę zasad funkcjonowania oceny operatów szacunkowych w Polsce.

W podsumowaniu i przy formułowaniu wniosków dotyczących funkcjonowania systemu oceny operatów szacunkowych zwrócono uwagę na następujące kwestie:

1. System ocen operatów szacunkowych ukształtowały w Polsce organizacje zawodowe w latach 90 XX w. imitując rozwiązania zagraniczne, głównie amerykańskie i brytyjskie dotyczące zawodowej standaryzacji czynności wykonywanych przez rzeczoznawców majątkowych w rozwiniętej gospodarce rynkowej. Weryfikację operatów szacunkowych zestandaryzowano i objęto regulacjami kodeksu etyki PFSRM. Jednocześnie względem rozwiązań zagranicznych czynności weryfikacji operatów szacunkowych, rozdzielone w praktyce na opiniowanie i ocenę, ukształtowano z istotnymi odstępstwami od zasad stosowanych za granicą, gdyż zakazano wykonywania jakichkolwiek recenzji poza strukturami organizacji zawodowych, a czynności rzeczoznawców majątkowych wykonywane przy ocenie w ramach stowarzyszenia nie traktowano jako zawodowych, czyli wykonywanych osobiście oraz na własne ryzyko. Dodatkowo na poziomie zawodowym nie tylko nie wymagano od arbitrów wykonania czynności oceny ze szczególną zawodową starannością, ale nawet wprowadzono specyficzny immunitet (braku odpowiedzialności) zastrzeżony tylko do sytuacji wydania wadliwej lub błędnej negatywnej oceny.
2. Poprzez regulacje norm zawodowych (Standard VII. 2 i Kodeks Etyki PFSRM) stowarzyszenia stały się specyficznym, instytucjonalnym podmiotem z monopolem wykonywania ocen, co następnie usankcjonował prawnie przepis art. 157 u.g.n. Skutkiem prawnej instytucjonalizacji oceny było dość szybkie zawężenie problematyki weryfikacji operatów do

¹⁰ Zob. J. Siudziński, *Opiniowanie operatów szacunkowych*, *Nieruchomość* (e-czasopismo) 2020-03-13, <http://www.srm.com.pl/kwartalnik#> (dostęp: 2022-12-20)

wypełniania dyspozycji regulacji prawnej art. 157 u.g.n., która tylko początkowo była interpretowana z zakazem odnoszenia się do wartości jako wyniku wyceny.

3. Krytyka tych przepisów przez Trybunał Konstytucyjny nie spowodowała choćby zainicjowania dyskusji zawodowej nad wymaganymi zmianami. Faktycznie system oceny operatów cały czas ewoluował w warunkach spadku instytucjonalnego znaczenia standardów i innych norm zawodowych oraz przy wzrastających potrzebach podmiotów zamawiających oceny operatów szacunkowych co do oceny wartości jako wyniku wyceny. Stąd z całego systemu recenzowania, stanowiącego integralną część praktyki zawodowej i polegającej na sprawdzeniu pracy jednego rzeczoznawcy przez innego rzeczoznawcę (przy zachowaniu bezstronności osądu), pozostawiono tylko formalne oceny operatów, które nabrały charakteru opinii kwestionujących (obalających) weryfikowane operaty. W warunkach faktycznego braku po 2004 r. standardów zawodowych było to realizowane z wykorzystaniem wzorca „idealnego operatu” wywodzonego z prawnej zasady szczególnej zawodowej staranności (art. 175 ust. 1 u.g.n.). Ta zasada była interpretowana bez wyznaczenia granic realnych dla działalności praktycznej, gdyż takiej granicy nie wyznaczała poprawnie norma zawodowa, w której wprowadzono wadliwie regułę wykonania wszelkich czynności niezbędnych do właściwego wykonania powierzonych obowiązków.
4. Ujawnione już na początku XXI. w. istotne deficyty stosowanej w Polsce metodyki szacowania nieruchomości, które dotyczyły przede wszystkim braku jednolitych podstaw teoretycznych służących następnie do ustalania zawodowych zasad wyceny, nie zostały instytucjonalnie zlikwidowane poprzez wydanie monografii czy choćby podręcznika. Dodatkowo, nie opracowano zawodowych zasad korzystania z różnorodnej literatury dotyczącej metodyki wyceny przy wykonywaniu czynności określania wartości oraz przy ocenie operatów szacunkowych. W warunkach stałego spadku pozycji standardów zawodowych i osłabiania innych jednolitych norm zawodowych oceny są coraz częściej wykonywane przy istotnych brakach zobiektywizowanych kryteriów oceny. Dotyczy to w szczególności obszaru konceptualizacji procesu wyceny poprzez zawodową interpretację wartości rynkowej jako podstawy wyceny oraz ma związek z brakiem określonych zasad przejścia z poziomu konceptualizacji procesu wyceny do jej zawodowej operacjonalizacji wykonywanej na różnych rynkach i z wykorzystaniem różnorodnych czynności analitycznych dotyczących danych rynkowych.
5. Ocena operatów została ukształtowana koncepcyjnie przez organizacje zawodowe i prawnie zinstytucjonalizowana przez regulację art. 157 u.g.n. zmienianą bez powiązania z obowiązującym w tamtych latach przepisem art. 175 ust. 6 u.g.n. Rozwiązania proponowane przez organizacje zawodowe nie nadążały za zwiększającymi się potrzebami interesariuszy i nie uwzględniały zachodzących istotnych zmian praktyki wyceny. Rzeczoznawcy majątkowi uznali bowiem za zasadne i konieczne włączanie w coraz szerszym

zakresie do podstaw merytorycznych wykonywanych operatów szacunkowych literatury, w tym recenzowanej literatury zawodowej i naukowej. Ocena operatów pozostała natomiast na poziomie kryteriów wyznaczanych przez przepisy prawa, standardy zawodowe i ewentualnie inne standardy wykorzystywane w wycenie jako zasady dobrej praktyki zalecane do stosowania.

6. System oceny operatów szacunkowych oparto na dość naiwnym założeniu, że przepisy prawa na dwóch poziomach (u.g.n. oraz RRM) oraz standardy zawodowe z komentarzami i innymi instrukcjami zawodowymi (jako trzeci poziom regulacji) zapewnią rzeczoznawcom majątkowym oraz organizacjom zawodowym kompletne zasady wyceny. Pomimo znaczącego rozwoju piśmiennictwa dotyczącego metodyki wyceny nieruchomości (w tym artykułów publikowanych w czasopismach wydawanych przez organizacje zawodowe) oraz przy praktycznym stosowaniu tego rodzaju publikacji w operatach szacunkowych stowarzyszenia nie wypracowały żadnych kryteriów służących do oceny poprawności wykorzystania tego rodzaju merytorycznych źródeł metodyki stosowanej do wyceny. W efekcie w trakcie czynności oceny (wykonywanej na podstawie art. 157 u.g.n.) nie dokonuje się oceny tej ważnej części operatu.
7. W szczególności organizacje zawodowe nie zajęły się opracowaniem kryteriów pozwalających na obiektywną ocenę poprawności wykonania operatu przy zastosowaniu rozwiązań metodycznych zaczerpniętych ze źródeł literaturowych o bardzo różnym statusie formalnym, gdyż w operatach wykorzystuje się na przykład publikacje: recenzowane oraz nierecenzowane, artykuły dyskusyjne zawodowe i naukowe oraz prezentujące wyniki badań naukowych bez rekomendacji do stosowania w praktyce oraz z rekomendacją do stosowania w praktyce.
8. Zdefiniowane w połowie lat 90. XX w. dwa obszary tworzenia metodyki wyceny nieruchomości dotyczące prawa i działalności środowiska zawodowego nigdy nie zostały w okresie późniejszym systemowo uzupełnione o udział nauki. Nie podjęto nawet zawodowej dyskusji na temat zasadności, warunków oraz zasad wykorzystania przez rzeczoznawców majątkowych dorobku nauki oraz zasad instytucjonalnej współpracy stowarzyszeń z ośrodkami naukowymi. Rekomendacje S. Kalus, po analizie brytyjskich doświadczeń względem raportu Mallisona, dotyczące opracowania oprócz standardów *„skorelowanego z nimi podręcznika, który byłby łatwo przyswajalny, napisany bardzo przystępnym językiem, a który powinien ukierunkować rzeczoznawców na profesjonalny standard najlepszego wykonywania zawodu oraz wyjaśniać powstające w praktyce wątpliwości zawodowe”* nie zostały uwzględnione.
9. Dla zapewniania skutecznej imitacji w Polsce standardów anglosaskich (USPAP, RICS i TEGFOVA i później TEGoVA, IVS) konieczne było dysponowanie podbudową teorii wyceny tworzonej przez naukę. Można to było zauważyć na przykładzie znanych od połowy lat 90.

XX. w. standardów amerykańskich, które opierały się na silnej podbudowie teorii wyceny czego przykładem są ciągłe wydawnictwa monografii *The Appraisal of Real Estate* (wydanie 15. z 2020 r.) lub na przykładzie Wielkiej Brytanii jej odpowiednika *Modern Methods of Valuation* (wydanie 12. z 2019 r.). Jednak wydanie w 2000 r. polskiego tłumaczenia *The Appraisal of Real Estate* nie miało żadnego znaczenia dla rozwoju metodyki wyceny nieruchomości i refleksji nad oceną operatów szacunkowych. Na tym etapie kwestie wyceny i oceny zostały już uregulowane w przepisach prawa, stąd niepowodzeniem zakończyła się późniejsza inicjatywa Komisji Standardów PFSRM wydania tłumaczenia polskiego trzynastego wydania *The Appraisal of Real Estate*.

10. Należy zwrócić uwagę na dużą odmienność warunków tworzenia standardów w USA i w Polsce. W USA czy Wielkiej Brytanii standardy mają silne oparcie w teorii wyceny wydawanej w postaci recenzowanych monografii. Te publikacje decydują o rozwiązaniach aplikacyjnych w zakresie dobrych praktyk wyceny. W literaturze dostrzeżono, że w Polsce dominujący poziom dyskusji zawodowej odnosi się do relacji „PRZEPISY PRAWA – STANDARDY ZAWODOWE” co nie jest właściwe, gdyż jest to tylko warunek konieczny, ale niewystarczający. Na przykład, na obszarze analiz rynku prawo nie reguluje tych kwestii, a ma to kluczowe znaczenie dla przyjmowania interpretacji wartości wg koncepcji HBU (ang. *High and Best Use*). Rozwiązania problemu interpretacji wartości rynkowej poszukiwać należy na poziomie relacji „TEORIA EKONOMII – PRAKTYKA WYCENY”, a bez takiej perspektywy dochodzi do wykonywania wyceny bez wartości oraz do wykonywania oceny bez odnoszenia się do wartości na poziomie konceptualizacji procesu wyceny. Wartość jest wówczas postrzegana tylko jako kategoria „wynikowa” uzyskana na podstawie analizy rynku i zastosowanej metody (techniki) wyceny. Prawo oczywiście ma znaczenie jako czynnik instytucjonalizacji wyceny, jednak w żadnej mierze nie może stanowić ostatecznego punktu odniesienia w dyskusji i ocenie poprawności norm zawodowych, gdyż regulacje prawne nie są ścisłe. Zaproponowane rozwiązania tworzone w Polsce przez i dla praktyków wyceny oparto na pewnym „skrótce” wykorzystującym relację: „STANDARDY ZAWODOWE ZAGRANICZNE I MIĘDZYNARODOWE – STANDARDY I PRAKTYKA WYCENY W POLSCE”. Powoduje to istotny brak podstawowego członu teoretycznego dotyczącego zasad i warunków wykonywania analiz rynku na potrzeby wyceny, która może być wykonywana po uprzedniej poprawnej konceptualizacji procesu wyceny.
11. Opisany powyżej problem nabiera szczególnego znaczenia przy wykonywaniu oceny operatów szacunkowych określających zmniejszenie wartości do różnych celów, w tym do celu wynikającego z art. 129 ust.2 p.o.ś., gdyż pojawiają się wtedy dwie dodatkowe kwestie:
 - pierwsza dotyczy konieczności oceny poprawności połączenia w operacie szacunkowym złożonych zagadnień prawno-ekonomicznych dotyczących metodyki ustalania odszkodowań (metodyka szkody) z metodyką określania wartości (metodyka wyceny);

-
- druga dotyczy oceny granic kompetencyjnej oceny, która przy prawidłowo funkcjonującym systemie weryfikacji operatów nie powinna wykroczać poza regulacje standardów zawodowych wyznaczających zobiektywizowane kryteria oceny lub w warunkach polskich nie może wychodzić poza ustawowe kompetencje zawodowe rzeczoznawców majątkowych.
12. Przy pogłębiających się problemach związanych ze „zużywaniem się” starych norm zawodowych oraz przy brakach nowych regulacji, w szczególności mających obsługiwać wrażliwe cele wyceny dotyczące różnych interwencji publicznych (wywłaszczenie np. pod drogi, pobieranie opłat planistycznych i adiacenckich, ustalanie opłat rocznych za użytkowanie wieczyste) ujawniły się istotne braki metodyczne procesu oceny. Arbitrzy nie dysponowali obiektywnymi kryteriami oceny, a przy braku standardu zawodowego oceny nie udało się utrzymać jednolitych kryteriów oceny. Obszarami najlepiej zestandaryzowanymi i względnie jednolicie aplikowanymi w praktyce wyceny i oceny pozostawały jednak zasady stosowania poszczególnych podejść do wyceny. Wydaje się, że z tego powodu ocena operatów szacunkowych skupiła się na obszarze metodycznym dotyczącym pomiaru i analizy rynku wymaganej do zastosowania metody lub techniki wyceny. Występuje jednak zasadniczy problem oddzielenia kwestii operacjonalizacji procesu wyceny od pomiaru oraz powiązania analiz rynku z zawodową interpretacją wartości rynkowej. Pomimo dysponowania długą tradycją standaryzacji wartości jako podstawy wyceny normy z PKZW dotyczące konceptualizacji szacowania nieruchomości (KSWP 1. i KSWP Wartość rynkowa) pozostają nadal poza zakresem wykorzystania przy wykonywaniu oceny operatów szacunkowych. Wydaje się to pokłosiem sporów dotyczących zawodowej interpretacji wartości rynkowej wg koncepcji optymalnego czy najkorzystniejszego sposobu użytkowania.
13. Problemy metodyczne oceny operatów szacunkowych są ściśle związane z istotnymi trudnościami nadania całemu procesowi szacowania nieruchomości kompleksowej obiektywizacji, gdyż ujawnia się wtedy potrzeba wcześniejszego uporządkowania metodyki według kryteriów wywodzonych z metodologii ekonomii. W praktyce wymaga to poprzedzenia stosowania metody (pomiaru) fazą konceptualizacji odnoszoną do definiowania i interpretacji podstawy wyceny (np. wartości rynkowej) i fazą operacjonalizacji dotyczącej poznania warunków funkcjonowania rynku w takim zakresie, aby w następnym kroku zebrać właściwe dane do wyceny. W tabeli 1 przedstawiono propozycję uporządkowania zasad metodycznych szacowania wartości nieruchomości w podejściu porównawczym według modeli hierarchicznie ujmujących trzy etapy procesu wyceny.

Tabela 1. Możliwe uporządkowanie zasad wyceny nieruchomości wg modeli (Tabela 2 w Raporcie)

Kryteria	Faza procesu poznania – obszar założeń metodycznych	Stosowany model określania wartości			
		Normatywny	Pozytywny	Narzędziowy	Funkcjonalny
Istota	Konceptualizacja	Wartość	Rynek	Metoda	Wartość jako funkcja cen
Środowisko analiz	Operacjonalizacja	Rynek	Metoda	Rynek	Metoda
Algorytm	Pomiar	Metoda	Wartość	Wartość	Rynek

Źródło: opracowanie własne na podstawie J. Konowalczuk, Analiza fundamentalna rynku ..., op. cit. s.46.

14. Dla zapewnienia poprawności i spójności metodycznej właściwej dla modelu normatywnego „Rynek” winien wyprzedzać „Metodę”, a nadrzędna winna być kategoria „Wartości”, która wyznaczać będzie rodzaj i zakres analiz rynku oraz decydować o doborze narzędzi (metod) wyceny. Przy takich założeniach niezbędne jest wcześniejsze zdefiniowanie i zinterpretowanie poszukiwanej kategorii wartości rynkowej. Model funkcjonalny szacowania nieruchomości odróżniał się od modelu normatywnego do września 2017 r. specyficzną (funkcjonalną) definicją wartości odwołującą się do funkcji cen z obrotu. Stanowisko administracji rządowej oraz poglądy prezentowane w literaturze wadliwie wskazują się, że zmiana definicji wartości rynkowej nie miała żadnego znaczenia dla stosowanego modelu określania wartości, a problem skutku wewnętrznej niespójności modelu wyceny nieruchomości nie został zauważony po zmianie definicji wartości wartości rynkowej.
15. Dla zapewnienia kryteriów do poprawnej oceny operatów szacunkowych dotyczących określania zmniejszania wartości konieczne jest połączenie metodyki szkody z metodyką wyceny wg ujęcia hierarchicznego i taki model przedstawiono w raporcie z badań (RW.1).

2.2.2. Recenzowanie operatów w praktyce rzeczoznawców majątkowych w USA

Rozdział *Recenzowanie operatów w praktyce rzeczoznawców majątkowych w USA* zawiera trzy podrozdziały merytoryczne o następujących tytułach:

- Zasady ogólne i dorobek metodyczny recenzowania wyceny nieruchomości w USA;
- Recenzowanie operatów wykonywanych do celów wyłączeń (Żółta Księga - FLA);
- Przykłady wyników badań ujawniające wady instytucjonalne ocen wydawanych przez grupy; oraz wnioski z badań zasad recenzowania operatów w USA.

Przy omawianiu zasad ogólnych i dorobku metodycznego recenzowania wyceny nieruchomości w USA zwrócono uwagę, że wyceny i oceny recenzyjne (weryfikacyjne) operatów szacunkowych mają w USA uzasadnienie i są możliwe do wykonania tylko w ramach standaryzacji czynności zawodowych. Bez tego rodzaju norm nie jest możliwe rozwiązywanie sporów na poziomie praktyki zawodowej z powodu braku obiektywnych kryteriów pozwalających na ocenę poprawności wykonanych czynności oraz ich efektu w postaci wyniku wyceny, tj. kwoty oszacowanej wartości rynkowej. Nawet bardzo dobrze rozwinięte zasady recenzowania

stworzone przez praktyków i na potrzeby praktyki w USA nie pozwalają na uzyskanie takiej kompleksowości i poziomu rozwoju, aby recenzowanie operatów mogło rozwiązywać wszystkie pojawiające się problemy przy ocenie wartości dowodowej różnego rodzaju opinii dotyczących wyceny nieruchomości. W szczególności dotyczy to różnorodnych opinii wydawanych przez biegłych sądowych przy rozwiązywaniu sporów, które towarzyszą względnie często różnego rodzaju interwencjom publicznym na rynku nieruchomości. Jest przy tym oczywiste, że w USA recenzje praktyków mają wyraźnie wyznaczone granice poprzez formalny zakres wiedzy i kompetencji rzeczoznawców majątkowych, co jest najczęściej potwierdzone w ramach odpowiednich licencji zawodowych. W takich samych granicach funkcjonują podmioty zajmujące się tworzeniem i wydawaniem standardów, ich wdrażaniem do praktyki oraz nadzorem nad ich przestrzeganiem.

Ustalono, że nawet na rynkach dobrze rozwiniętych standaryzacja i wynikające z niej recenzowanie operatów funkcjonują na poziomie praktyki w ramach szerszych zasad oceny wartości dowodowej opinii. Dla rzeczoznawców istotna stała się wiedza naukowa wykorzystywana do wydawania opinii, a dla rozstrzygnięcia części sporów niezbędne jest korzystanie z opinii naukowych. W USA zasady korzystania z nauki przy opiniowaniu i zasady oceny opinii naukowych są współcześnie ujęte poprzez tzw. standard Dauberta. Jak wskazuje Sędzia S. Breyer: *Współcześnie nauka powinna spodziewać się, że w naszych salach sądowych zostanie ciepło przyjęta, być może na stałe. Powód jest prosty. Spory prawne, przed którymi stoimy, w coraz większym stopniu dotyczą zasad i narzędzi nauki*¹¹.

W dalszej części przedstawiono rozwój zasad recenzowania w USA zwracając uwagę na relacje względem nauki i instytucjonalne znaczenie standardu Dauberta.

Recenzowanie operatów wykonywanych do celów wyłączeń (Żółta Księga - FLA) przedstawiono zwracając uwagę na znaczenie podmiotu, który przygotowuje jednolite standardy wyceny (obejmujące zasady recenzowania) do celów federalnych przejęć gruntów w USA. Jest to Międzyagencyjna Konferencja Przejmowania Gruntów (*Interagency Land Acquisition Conference*). Podmiot ten ponosi wyłączną odpowiedzialność za treść opracowanych standardów, które wydaje i wspiera technicznie Fundacja Wyceny (TAF). Celem tych standardów jest promowanie uczciwości, jednolitości i skuteczności w wycenie do celu przejęć federalnych. Analiza w tym rozdziale dotyczy standardów (Żółtej Księgi) z 2016 r. To wydanie uzupełniono o odpowiednią nową metodologię i teorię wyceny, zintegrowano względem nowego orzecznictwa i zapewniono odpowiednią spójność z profesjonalnymi standardami wyceny (USPAP). Treść tych standardów jest również restrukturyzowana i zmieniona w celu zapewnienia jasności i czytelności, co skutkuje praktycznymi i zrozumiałymi wskazówkami dla rzeczoznawców, adwokatów i ogółu społeczeństwa.

¹¹ *Reference Manual on Scientific Evidence: Third Edition*. Washington, DC: The National Academies Press, s.2. <https://doi.org/10.17226/13163>

W raporcie omówiono zawartość Żółtej Księgi, która jest polecana wszystkim czytelnikom jako wiodący podmiot (autorytet) w dziedzinie standaryzacji wyceny nieruchomości do celów federalnych wywłaszczeń i niezbędne źródło do wyceny nieruchomości dla wszystkich rodzajów federalnych przejęć oraz przedstawiono zasady przejmowania gruntów na potrzeby federalne.

W dalszej części podrozdziału wskazano zasady przejmowania gruntów i recenzowania operatów wykonywanych do tego celu w USA. Rozwiązania stosowane w USA porównano ze stosowanymi w Polsce zwracając uwagę na różnorodności recenzji i zawodowy charakter czynności recenzowania.

Przykłady wyników badań ujawniające wady instytucjonalne ocen wydawanych przez grupy rzeczoznawców przedstawiono z wykorzystaniem wyników badań skutków działania komisji przyznających odszkodowania za wywłaszczenia nieruchomości. To rozwiązanie nie jest dopuszczalne na poziomie wywłaszczeń federalnych, kiedy wyceny i recenzje są wykonywane przez pojedynczych rzeczoznawców majątkowych, a na poziomie kontroli sądowej co do zasady spór jest rozstrzygany z udziałem (zespołu) ławy przysięgłych. Inne rozwiązania mogą być stosowane w przypadku wywłaszczeń realizowanych na podstawie prawa stanowego. Krytykę działania grupy rzeczoznawców wg zasad stosowanych w Nowym Jorku rozszerzono na funkcjonowanie zespołów opiniujących przy ocenie operatów szacunkowych w Polsce.

W podsumowaniu i przy formułowaniu wniosków zwrócono uwagę na następujące kwestie:

1. Recenzje są wykonywane w USA w celu wzmocnienia zaufania klienta do wiarygodności pracy rzeczoznawcy i formułowanych przez niego wniosków. Recenzja, podobnie jak wycena, jest narzędziem decyzyjnym. Jednym z zastosowań tego narzędzia jest zrozumienie ryzyka pojawiającego przy korzystaniu z tego rodzaju opinii. Użytkownik wyceny (lub ktokolwiek inny, kto polega na pracy rzeczoznawcy, taki jak sędzia lub ława przysięgłych) musi czuć się komfortowo z opinią, na której będzie polegał. Recenzja stanowi miernik do ustalenia poziomu komfortu użytkownika. Uzyskiwanie recenzji jest ostrożną praktyką biznesową dla użytkowników usług wyceny.
2. System recenzowania operatów szacunkowych w USA funkcjonuje w ścisłych ramach zawodowej standaryzacji. Całość czynności wykonywanych przez rzeczoznawców majątkowych w ramach recenzowania, zakres recenzowania, formy oraz treść takich opinii zostały zestandaryzowane zawodowo i dlatego poprawność ich wykonania jest łatwa do weryfikacji.
3. Zawodowa standaryzacja wyznacza bezpieczne granice kompetencyjne dla działalności recenzyjnej praktyków wyceny. Jest przy tym oczywiste, że na obszarze szacowania nieruchomości pozostają do rozwiązania problemy na tyle nowe lub trudne metodycznie, że są poza zakresem zawodowej standaryzacji i poza możliwościami recenzyjnej oceny. Ten problem dostrzeżono w szczególności w przypadku operatów wykonywanych na potrzeby sporów sądowych przy wywłaszczaniu nieruchomości na cele federalne. Ocena wartości

dowodowej tego rodzaju operatów została ukształtowana w specjalnych standardach (FLA), które co do zasad ogólnych są zgodne z USPAP, także co do sposobu recenzowania operatów. Dodatkowo standardy FLA regulują specyficzne zasady wyceny nieruchomości do celu ustalania odszkodowań na poziomach konceptualizacji, operacjonalizacji i pomiaru, co wyznacza kryteria do wykonania recenzji. Rzeczoznawcy wykonują różnego rodzaju oceny od prostej recenzji przeglądowej, przez administracyjne po techniczne, obejmujące także własne wyceny i w każdym przypadku rodzaj recenzji wynika z potrzeb użytkowników. Szczególnym rodzajem są recenzje kwestionujące, wykonywane w ramach procesów sądowych. Te recenzje mają specyficzny charakter i cel. Nie są wykonywane w celu dostarczenia rzeczoznawcy dobrej informacji zwrotnej.

4. Pomimo 30 lat praktyki i rozwoju recenzowanie uznaje się za dyscyplinę niedojrzałą względem wymagań oraz wyzwań. Jednak od czasu wprowadzenia standardów recenzowanie staje się coraz ważniejszym i rozwijającym się obszarem praktyki wyceny z dużym udziałem organów państwa zaangażowanych w standaryzację (np. USPAP, FLA).
5. Ważnym dorobkiem teorii recenzowania jest schemat blokowy, który wraz z regulacjami standardów zawodowych wyznacza granice kompetencji organizacji zawodowych do tworzenia rozwiązań mających umożliwić rozstrzygnięcie sporów pomiędzy rzeczoznawcami w taki sposób, aby można było przesądzić stanowczo o wartości dowodowej operatu szacunkowego i aby można było bezpiecznie wykorzystać operat do danego celu wyceny np. ustalenia odszkodowania. Standardy wyznaczają także granice dla doskonalenia zasad recenzowania operatów, co w efekcie doprowadziło do kompleksowego uporządkowania kwestii proceduralnych dotyczących wykonywania recenzji oraz umożliwiło stworzenie teorii w tym zakresie.
6. Główny wysiłek standaryzacji FLA do realizacji jednego celu wyceny (ustalania odszkodowań za wyłączenia) dotyczy poprawnej konceptualizacji metodyki poprzez przedstawienie zawodowej interpretacji wartości rynkowej oraz zapewnienie odpowiedniej operacjonalizacji procesowi wyceny, ze wskazaniem na granice kompetencji rzeczoznawcy majątkowego oraz opisem typowych sytuacji, kiedy opinia nie może być wydana bez dodatkowych czynności wykonanych przez inne osoby niż rzeczoznawca. Te zasady są zupełnie odmienne względem zasady szczególnej zawodowej staranności stosowanej w Polsce wg interpretacji nakazującej samodzielnie wykonywanie wszelkich niezbędnych czynności.
7. Recenzowanie, podobnie jak wycena, pozostaje w USA domeną działalności zawodowej wykonywanej osobiście przez biegłych i nawet incydentalne działania grupowe w tym zakresie są postrzegane negatywnie, a wyniki badań naukowych wskazują, że pogarsza to jakość wyceny i oceny.

-
8. Pomimo dysponowania tak rozbudowanymi normami zawodowymi w USA zauważa się potrzebę i w praktyce stosuje oceny wartości dowodowej opinii poza systemem zawodowych recenzji wg standardu Dauberta. Przy wykorzystaniu tego standardu ocena metodyki zastosowanej przez biegłych możliwa jest wg następujących kryteriów (uporządkowanych hierarchicznie):
- zgodności założeń wyceny z aktualnym stanem wiedzy naukowej w danej dziedzinie, w szczególności co do identyfikacji zdarzenia szkodzącego, a w konsekwencji co do poprawnych założeń wyceny (w tym jej zakresu i przedmiotu);
 - opisu metody/technik analizy rynku zastosowanej w opinii w recenzowanej publikacji naukowej lub w literaturze fachowej oraz akceptacji zastosowanej przez biegłego metody zarówno przez praktyków, jak i badaczy zajmujących się daną problematyką;
 - trafności i rzetelności aplikowanej metody, która powinna być wcześniej sprawdzona za pomocą metodologicznie poprawnych procedur z pozytywnym wynikiem badań;
 - ustanowienia standardu opisu procedury badania rynku nieruchomości i opisu aplikacji wyników tej analizy do określania utraty wartości nieruchomości w podręczniku (lub monografii naukowej);
 - opisu obszaru zastosowania wybranej przez biegłego metody analizy rynku w podręczniku lub literaturze naukowej lub opisu w podręczniku/monografii uzyskanych przez biegłego wyników ilościowych badań, klucza do oceny ich wiarygodności wg aktualnych norm oraz doprecyzowania podstawowych parametrów oceny wiarygodności stosowanych technik analizy wraz z opisem procedur badania rzetelności i trafności wykonanej analizy;
 - opisu w podręczniku/monografii lub innej literaturze naukowej standardowego błędu stosowanej metodyki/techniki pomiaru (testu dokładności wyceny) oraz opisu wyników ilościowych wartości przedziałów ufności dla poziomów ufności: 90%, 95%, 99%;
 - opisu w podręczniku/monografii lub innej literaturze naukowej rodzaju potencjalnych błędów popełnianych przy stosowaniu danej metody analizy rynku lub zastosowanej metody wyceny;
 - opisu w podręczniku/monografii lub innej literaturze naukowej potencjalnego wpływu zakłóceń istotnych dla pomiaru (określania utraty wartości) na wyniki uzyskiwane w badaniach o charakterze diagnostycznym – także z uwzględnieniem związków przyczynowo-skutkowych zoperacjonalizowanych na rynku nieruchomości oraz odróżniania takich związków od korelacji i eliminowania przypadkowości.
9. Schemat i ogólne kryteria standardu Dauberta okazały się niewystarczające i dla celów praktyki stosowana jest ocena opinii naukowych oraz opinii praktyków wykorzystujących narzędzia naukowe wg znormalizowanych zasad w podręczniku referencyjnym dotyczącym dowodów naukowych. Ten zakres recenzowania operatów pozostaje poza zakresem kompetencji rzeczoznawców, gdyż nie jest zawodowo zestandaryzowany.

10. Na podstawie badań zasad recenzowania operatów w USA (wg standardów FLA) oraz analogicznych regulacji standardów IVS w tabeli 2 zaprezentowano skoordynowaną klasyfikację rodzajów recenzji, którą można wykorzystać do klasyfikacji ocen wykonywanych w Polsce przez organizacje zawodowe względem ogólnych zasad stosowanych na świecie.

Tabela 2. Koordynacja klasyfikacji rodzajów recenzji wg norm standardów stosowanych w USA (FLA) i standardów IVS (Tabela 6 w Raporcie)

Typ	Akronim recenzji	Nazwa recenzji	Nazwa i zakres wg standardów IVS
Techniczna	T.PD	Recenzja dokumentacji	Opiniowanie w terenie. Opiniowanie wyceny, które obejmuje inspekcje z zewnątrz, a czasem wewnątrz przedmiotowej nieruchomości oraz ewentualnie inspekcję nieruchomości podobnych w celu potwierdzenia danych przedstawionych w operacie. Zazwyczaj jest ono wykonywane przy pomocy listy kontrolnej, która obejmuje pozycje ujęte w opiniowaniu „zza biurka”, a także może obejmować potwierdzenie danych rynkowych, zgromadzenie dodatkowych danych oraz weryfikację oprogramowania komputerowego użytego przy sporządzaniu raportu. Zob. również Opiniowanie „zza biurka”.
	T.PT	Recenzja terenowa	Opiniowanie techniczne. Jest to opiniowanie wyceny przeprowadzane przez rzeczoznawcę majątkowego w celu sformułowania opinii odnośnie tego czy analizy, opinie i wnioski przedstawione w operacie są odpowiednie, zasadne i można je podtrzymać. Opiniowanie operatu szacunkowego. Jest to zadanie, które obejmuje szereg celów. Cechą charakterystyczną wspólną dla wszelkich form opiniowania operatów jest dokonanie przez rzeczoznawcę majątkowego, bezstronnego osądu pracy innego rzeczoznawcy majątkowego. W wyniku opiniowania operatu szacunkowego, rzeczoznawca majątkowy może podtrzymać wartość, jaka została podana w badanym operacie lub może poinformować, że nie zgadza się z wartością podaną w opiniowanym operacie. Opiniowanie operatu szacunkowego stanowi weryfikację jego miarodajności
Administracyjna	A.PA	Recenzja administracyjna rzeczoznawcy	Opiniowanie „zza biurka”. Opiniowanie wyceny, które ogranicza się jedynie do danych przedstawionych w operacie, które mogą, lecz nie muszą być potwierdzone przez niezależne źródło. Zazwyczaj wykonywane jest przy użyciu listy kontrolnej. Opiniujący rzeczoznawca majątkowy sprawdza precyzję obliczeń, zasadność danych, oraz odpowiedniość wybranej metodologii, jak również zgodność z instrukcjami podanymi przez klienta, wymaganiami wynikającymi z przepisów oraz standardami zawodowymi. Zob. również Opiniowanie w terenie.
	A.PZ	Recenzja adm. innej osoby	Opiniowanie formalne. Jest to opiniowanie wyceny dokonywane przez klienta lub użytkownika wyceny w procesie due diligence, kiedy wycena może służyć do podjęcia decyzji takich jak udzielenie gwarancji, zakup lub sprzedaż nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy może czasem dokonać opiniowania formalnego, aby pomóc klientowi. Opiniowanie formalne jest również podejmowane w celu stwierdzenia czy wycena spełnia, czy też nie spełnia wymogów zgodności lub wskazówek dla konkretnego rynku, oraz czy przynajmniej spełnia Ogólne Przyjęte Zasady Wyceny.
Kwestionująca	K		Brak, ewentualnie forma Opiniowania operatu szacunkowego.

2.3. Opis badań empirycznych

2.3.1. Przedmiot, zakres i metodyka badań

Przedmiotem badania były:

- oceny operatów szacunkowych wykonanych do celu ustalenia odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości dochodzonego na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. w 34 sprawach, 33 oceny dotyczą spraw sądowych (pozwów o zapłatę) i 1 sprawa dotyczy „oceny” KOZ (w trybie art. 194 u.g.n.), czyli operatu niewydanego na polecenie sądu tylko dla właściciela nieruchomości domagającego się odszkodowania za zmniejszenie wartości;
- regulaminy wybranych komisji opiniujących.

Na podstawie analizy 34 operatów szacunkowych oraz innych dokumentów z akt sprawy przekazanych do analizy dokonano ustalenia treści tezy dowodowej sądu wiążącej zarówno biegłego sporządzającego operat szacunkowy jak i organizację zawodową przy wykonywaniu oceny. W przypadku braku rozbieżności opisu tezy dowodowej w operacie i ocenie nie wykonywano dodatkowych analiz innych dokumentów z akt sprawy. Zakres realizowanych badań obejmuje wszystkie zidentyfikowane sprawy, w których sądy skorzystały z regulacji art. 157 u.g.n. i zleciły wykonanie ocen operatów.

Oceny w trybie art. 157 u.g.n., w 33 sprawach wydało 8 organizacji zawodowych, w tym PFSRM, 6 stowarzyszeń lokalnych zrzeszonych w tej federacji oraz jedno stowarzyszenie (Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych - PTRMB), poza strukturami PFSRM. Ponadto zakresem badania objęto regulaminy wybranych organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych w tym 8 stowarzyszeń, które wydały analizowane oceny operatów szacunkowych.

Zakres wykonanych badań dotyczył:

- standaryzacji, poprzez postanowienia regulaminów komisji opiniujących, czynności wykonywanych przez rzeczoznawców majątkowych przy wykonywaniu ocen operatów szacunkowych w ramach stowarzyszeń, w szczególności co do kryteriów służących do oceny metodycznej poprawności operatów, zakresu wykonywanych czynności oraz rodzaju możliwych do wydania ocen;
- formalnej oraz metodycznej poprawności wydanych ocen operatów szacunkowych oraz ich jakości względem potrzeb ich odbiorców, do których zaliczono wszystkie podmioty (interesariuszy) zainteresowane poprawą skuteczności ustalania odszkodowań.

W pierwszej części przeprowadzono badania porównawcze wybranych regulaminów komisji w celu ustalenia zachodzących podobieństw i różnic pomiędzy nimi, mogących mieć wpływ na odmienną metodykę stosowaną przy ocenie poprawności operatów szacunkowych. Wykorzystano rozwiązania dotyczące schematu blokowego opracowanego i stosowanego w USA, zastosowano odpowiednią klasyfikację rodzajów ocen (zob. Tabela 2) oraz

uwzględniono hierarchiczny model rozdzielający metodykę szkody od metodyki wyceny i zwracając uwagę na odpowiednie połączenie tych dwóch metodyk.

W drugiej części przeprowadzono kompleksowe badania dotyczące zawartości ocenianych operatów pod względem zastosowanych rozwiązań w częściach dotyczących konceptualizacji, operacjonalizacji oraz pomiaru procesu szacowania dotyczącego określania wartości i określania zmniejszenia wartości. W takim samym zakresie analizowano treść wydanych ocen o poprawności operatów szacunkowych i ostatecznie oceny te klasyfikowano do danego rodzaju recenzji wg kryteriów klasyfikacji opisanych w tabeli 2.

2.3.2. Materiały wykorzystane do badań empirycznych przy ocenie operatów szacunkowych

Pierwsza część dotyczy regulaminów komisji opiniujących, które pozyskano do badań z witryn internetowych stowarzyszeń, a przy braku ich publicznej dostępności zgłoszono mailowo prośby do biur stowarzyszeń o przesłanie tego rodzaju dokumentów i uzyskano kopie (format PDF) odpowiednich regulaminów.

W drugiej części wykorzystano badania aktowe (materiały źródłowe przekazane przez porty lotnicze w formie plików PDF z wybranych dokumentów z akt sprawy). W zakresie 33 spraw sądowych z akt sądowych wydzielono do odrębnych (szczegółowych) analiz dokumenty dotyczące:

- operatów szacunkowych (i wydzielonych z nich innych opinii), ich uzupełnień oraz opinii biegłych wydawanych ustnie z nagraniem lub odnotowanych w protokole rozprawy;
- ocen ww. opinii biegłych (operatów innych ocenianych opinii) oraz opinii uzupełniających te oceny (w dwóch sprawach);
- tez dowodowych sądu zawartych w odrębnych postanowieniach sądu lub wydanych ustnie z odnotowaniem w protokole z rozprawy.

Pozostałe akta spraw podlegały ogólnemu przeglądowi w szczególności w zakresie treści pozwu, odpowiedzi na pozew, zarzutów do operatów i oceny, wyroków.

W tabeli 3 przedstawia się wyniki formalnego opisu analizowanych 34 spraw (36 ocen, w tym 2 oceny uzupełniające). Sprawy klasyfikuje się poprzez identyfikację podmiotową i przedmiotową operatów szacunkowych oraz ich ocen. Uwzględnia się także strukturę podmiotową pozwanych lotnisk, względem których nadano odpowiednie akronimy operatom szacunkowym i ocenom stosując w opisie oznaczenia:

- nr kolejnej sprawy w ramach jednego lotniska (np. 1),
- oznaczenia lotniska (np. Kraków jako KRK),
- oznaczenia organizacji wydającej ocenę (np. Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych jako ŚSRM).

Przykładowy akronim sprawy: 1_WAW_WSRM, oznacza sprawę nr 1 dla Lotniska Chopina w Warszawie, w której ocenę operatu szacunkowego wydało Warszawskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych. W przypadku wydania opinii uzupełniających do całego akronimu dodaje się opis „UZUP” np. 6_POZ_PFSRM_UZUP oznacza sprawę nr 6 lotniska Poznań - Ławica, w której wydano opinię uzupełniającą do oceny operatu szacunkowego (PFSRM).

Dane osobowe autorów operatów szacunkowych oraz autorów ocen poddano anonimizacji poprzez nadanie im przypadkowych oznaczeń (akronimów) liczbowo-słownych.

Tabela 3. Opis całości analizowanych spraw z identyfikacją podmiotową i przedmiotową operatów oraz ich ocen względem pozwanych lotnisk oraz autorów operatów i ocen (akronimy) – Tabela 7 w Raporcie

LP.	Akronim sprawy	Data oceny	Data operatu	PL AKR	Org. Zaw. - AKR	Biegły AKR	Autor oceny 1 AKR	Autor oceny 2 AKR	Rodzaj
1	1_WAW_WSRM	12.09.2019	12.11.2014	WAW	WSRM	RE7	BD1	BD2	mieszk.
2	2_WAW_PSRWN	20.10.2015	31.12.2014	WAW	PSRWN	WO2	G8O	Z5B	dom
3	3_WAW_PTRMB	30.01.2020	03.07.2018	WAW	PTRMB	Y8K	A9S	L3A	dom
4	1_GDN_PTRM	31.12.2020	05.02.2019	GDN	PTRM	CK5	Z7T	M1R	dom
5	2_GDN_PFSRM	21.12.2020	10.07.2019	GDN	PFSRM	CK5	YY1	AC9	dom
6	1_POZ_PSRWN	15.12.2020	14.11.2019	POZ	PSRWN	Z7X	SZ6	T8Z	dom
7	1_KRK_PFSRM	12.06.2018	09.03.2017	KRK	PFSRM	PK9	D6A	E6Y	dom
8	4_GDN_PFSRM	21.02.2020	09.07.2019	GDN	PFSRM	SW4	U4K	XX1	dom
9	10_KTW_KOZ	13.05.2019	07.05.2015	KTW	KOZ	O9Z	KOZ	KOZ	grunt
10	2_POZ_ŚSRMK	10.05.2021	30.05.2019	POZ	ŚSRMK	U3N	E1E	R6Q	dom
11	3_GDN_PFSRM	21.12.2020	15.07.2019	GDN	PFSRM	ML1	YY1	AC9	dom
12	3_POZ_SRMW	30.11.2020	28.11.2018	POZ	SRMW	Z7X	H7H	L2C	dom
13	5_GDN_PSRWN	24.05.2021	16.08.2019	GDN	PSRWN	CK5	SZ6	SG1	dom
14	6_GDN_PSRWN	04.12.2021	15.07.2020	GDN	PSRWN	K1R	SZ6	Z5B+1	dom
15	7_GDN_PSRWN	25.06.2021	12.05.2019	GDN	PSRWN	MN7	SZ6	Z5B	dom
16	8_GDN_PSRWN	10.01.2022	16.07.2020	GDN	PSRWN	KV6	SZ6	Z5B+1	mieszk.
17	9_GDN_PFSRM	21.12.2020	15.07.2019	GDN	PFSRM	YN1	YY1	AC9	dom
18	10_GDN_PSRWN	15.04.2021	07.05.2019	GDN	PSRWN	CK5	SZ6	SG1	dom
19	4_POZ_PFSRM	16.06.2020	29.08.2017	POZ	PFSRM	Z7X	E9S	G1D	dom
20	5_POZ_PFSRM	30.12.2020	26.08.2019	POZ	PFSRM	U3N	S2N	K4B	dom
21	6_POZ_PFSRM	28.06.2020	05.01.2019	POZ	PFSRM	G5F	S2N	K4B	dom
22	6_POZ_PFSRM_UZUP	24.09.2020	05.01.2019	POZ	PFSRM	G5F	S2N	K4B	dom
23	7_POZ_PFSRM	18.02.2016	07.03.2014	POZ	PFSRM	U3N	J3L	K4B	dom
24	8_POZ_PFSRM	16.07.2020	02.07.2018	POZ	PFSRM	XX3	E1E	D8W	dom
25	8_POZ_PFSRM_UZUP	10.01.2020	02.07.2018	POZ	PFSRM	XX3	E1E	D8W	dom
26	9_POZ_PFSRM	19.06.2021	16.11.2018	POZ	PFSRM	XX3	S2N	K4B	dom
27	10_POZ_PFSRM	05.02.2021	27.09.2016	POZ	PFSRM	G1D	J3L	Z3R	dom
28	1_KTW_ŚSRM	24.05.2022	30.11.2018	KTW	ŚSRM	Z3A	U4K	E9K	dom i grunt
29	2_KTW_ŚSRM	24.05.2022	30.11.2018	KTW	ŚSRM	Z3A	U4K	E9K	grunt
30	3_KTW_ŚSRM	24.05.2022	30.11.2018	KTW	ŚSRM	Z3A	U4K	E9K	grunt
31	4_KTW_PFSRM	19.05.2022	25.07.2020	KTW	PFSRM	A3D	A3S	R7Z	dom, grunt
32	5_KTW_PFSRM	19.05.2022	25.07.2020	KTW	PFSRM	A3D	A3S	R7Z	dom, grunt
33	6_KTW_PFSRM	19.05.2022	25.07.2020	KTW	PFSRM	A3D	A3S	R7Z	dom
34	7_KTW_ŚSRM	06.05.2019	27.02.2018	KTW	ŚSRM	PB2	Y1T	SZ4	dom
35	8_KTW_ŚSRM	15.01.2019	25.10.2017	KTW	ŚSRM	PB2	Y1T	B3L	dom
36	9_KTW_ŚSRM	14.01.2019	15.03.2018	KTW	ŚSRM	F4Z	M9K	SZ4	dom

Oceny dotyczyły operatów nieruchomości zabudowanych domami (30 spraw, w tym dwa domy z gruntami nadmiarowymi do odrębnej wyceny), dwa operaty dotyczyły gruntów mieszkaniowych niezabudowanych oraz 2 operaty dotyczyły mieszkań.

Operaty wykonano w latach 2014 – 2020 a oceny w latach 2015-2022. Okres pomiędzy datą wykonania operatu i oceny był bardzo zróżnicowany i wynosił maksymalnie 5 lat, a minimalnie poniżej 1 roku (10 miesięcy) od daty wykonania operatu.

Dokonano także analizy wybranych dokumentów dla dwóch spraw dotyczących lotniska POZ, w sytuacji odmowy przez dwie organizacje zawodowe (PFSRM i WSRM) wykonania ocen operatu szacunkowego zleconych przez sąd. Dotyczyło to tego samego biegłego, który dokonał podziału operatu szacunkowego na dwie części i druga część operatu, nazwana opinią dotycząca określenia zmniejszenia wartości, została przez te organizacje zawodowe uznana za inną opinię niż operat szacunkowy. Z tego powodu odmówiono sądowi wykonania oceny na podstawie art. 157 u.g.n.

Analizowane 34 oceny wydano w następującej liczbie spraw dla poszczególnych PLh:

- KRK, 1 sprawa,
- WAW, 3 sprawy,
- KTW, 10 spraw (w tym jedna poza sądem ocena przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej - KOZ),
- GDN, 10 spraw,
- POZ, 10 spraw (w tym 2 sprawy z opiniami uzupełniającymi oceny).

Dla analizowanych 34 spraw poszczególne OZ wydały następujące liczby ocen:

- po jednej ocenie WSRM, SRMW; ŚSRMK, PTRM, PTRMB; KOZ;
- 7 ocen, PSRWN;
- 6 ocen, ŚSRM– dotyczyły tylko spraw PL KTW;
- 15 ocen (w tym dwie opinie uzupełniające), PFSRM.

Dla analizowanych 34 spraw wydano 24 oceny negatywne (w tym jedna kara dyscyplinarna KOZ) i 10 ocen pozytywnych, z tego:

- 6 ocen pozytywnych (i 1 negatywną) wydała PFSRM dla spraw lotniska POZ (razem 10 ocen dla lotniska POZ 4 negatywne wydane przez 3 organizacje zawodowe);
- 3 oceny pozytywne wydało ŚSRM dla spraw lotniska KTW;
- 1 ocenę pozytywną wydało PSRWN dla sprawy lotniska GDN.

Operaty szacunkowe w tych sprawach zostały wydane przez 21 rzeczoznawców majątkowych (biegłych), w tym 20 biegłych działało na podstawie polecenia sądu, a 1 rzeczoznawca na zlecenie prywatne. Największa liczba operatów ocenianych dla jednego autora wynosiła 4 (w przypadku jednego biegłego), 4 biegłym oceniono po 3 operaty, 4 biegłym oceniono po 2 operaty, a 12 biegłym oceniono po 1 operacie. Oceny operatów szacunkowych wykonywały w 32 sprawach zespoły dwuosobowe, w dwóch sprawach zespoły trzyosobowe, a część opinii z ocenami podpisywali także przewodniczący komisji.

Nie zidentyfikowano autorów jednej oceny (1_WAW_WSRM) oraz składu zespołu KOZ w sprawie 10_KTW_KOZ. Oceny w pozostałych 32 sprawach wykonywało 15 różnych rzeczoznawców majątkowych jako kierowników zespołów oraz 20 rzeczoznawców majątkowych jako członków zespołów. W przypadku jednego rzeczoznawcy zidentyfikowano pełnienie obu funkcji w procesie oceny. Razem w składach zespołów oceniających zasiadało 32 rzeczoznawców majątkowych, a silniejsza koncentracja liczby spraw dotyczyła kierowników niż członków zespołów. Wśród kierowników odnotowano jeden przypadek kierowania zespołem w maksymalnej liczbie 6 spraw.

Odnotowano przypadek dwóch rzeczoznawców majątkowych, którzy wystąpili (w odrębnych sprawach) w podwójnych rolach. Pierwszy z rzeczoznawców zarówno dokonywał oceny (jako członek zespołu) oraz wystąpił w roli autora ocenianego operatu (ocena była pozytywna). Drugi z rzeczoznawców po uzyskaniu negatywnej oceny własnego operatu wykonał czynności oceny dwóch operatów (jako kierownik zespołu i członek zespołu) oraz występował jako specyficzny ekspert w sprawie 2.WAW.

Tabela 4. Opis ocen dotyczących spraw PL WAW i KRK (Tabela 8 w Raporcie)

LP.	Akronim sprawy	Data oceny	Data operatu	PL AKR	Org. Zaw. - AKR	Biegły AKR	Autor oceny 1 AKR	Autor oceny 2 AKR	Rodzaj
1	1_WAW_WSRM	12.09.2019	12.11.2014	WAW	WSRM	RE7	BD1	BD2	mieszk.
2	2_WAW_PSRWN	20.10.2015	31.12.2014	WAW	PSRWN	WO2	G8O	Z5B	dom
3	3_WAW_PTRMB	30.01.2020	03.07.2018	WAW	PTRMB	Y8K	A9S	L3A	dom
7	1_KRK_PFSRM	12.06.2018	09.03.2017	KRK	PFSRM	PK9	D6A	E6Y	dom

Oceny wydane dla PL WAW i KRK w latach 2015-2020 były negatywne, wydały je 4 organizacje zawodowe, dotyczyły czterech operatów szacunkowych wydanych w latach 2014-2018 przez różnych rzeczoznawców. Składy zespołów oceniających były niepowtarzalne, co zaprezentowano w tabeli 4.

Tabela 5. Opisu ocen dotyczących spraw PL KTW (Tabela 9 w Raporcie)

LP.	Akronim sprawy	Data oceny	Data operatu	PL AKR	Org. Zaw. - AKR	Biegły AKR	Autor oceny 1 AKR	Autor oceny 2 AKR	Rodzaj
9	10_KTW_KOZ	13.05.2019	07.05.2015	KTW	KOZ	O9Z	KOZ	KOZ	grunt
28	1_KTW_ŚSRM	24.05.2022	30.11.2018	KTW	ŚSRM	Z3A	U4K	E9K	dom i grunt
29	2_KTW_ŚSRM	24.05.2022	30.11.2018	KTW	ŚSRM	Z3A	U4K	E9K	grunt
30	3_KTW_ŚSRM	24.05.2022	30.11.2018	KTW	ŚSRM	Z3A	U4K	E9K	grunt
31	4_KTW_PFSRM	19.05.2022	25.07.2020	KTW	PFSRM	A3D	A3S	R7Z	dom, grunt
32	5_KTW_PFSRM	19.05.2022	25.07.2020	KTW	PFSRM	A3D	A3S	R7Z	dom, grunt
33	6_KTW_PFSRM	19.05.2022	25.07.2020	KTW	PFSRM	A3D	A3S	R7Z	dom
34	7_KTW_ŚSRM	06.05.2019	27.02.2018	KTW	ŚSRM	PB2	Y1T	SZ4	dom
35	8_KTW_ŚSRM	15.01.2019	25.10.2017	KTW	ŚSRM	PB2	Y1T	B3L	dom
36	9_KTW_ŚSRM	14.01.2019	15.03.2018	KTW	ŚSRM	F4Z	M9K	SZ4	dom

Oceny wydane dla PL KTW w latach 2019-2022 były negatywne w 7 sprawach (w tym sprawa dyscyplinarna 10_KTW_KOZ) i pozytywne w 3 przypadkach. Oceny wydały 2 organizacje zawodowe (i KOZ), dotyczyły 10 operatów szacunkowych wydanych w latach 2015-2020 przez 5 różnych rzeczoznawców. Składy zespołów oceniających były zróżnicowane, ale względem kilku

operatów oceny były wykonane przez powtarzalne składy zespołów oceniających. Pozytywne 3 oceny wydała ŚSRM, a operaty były wydane przez członków tego stowarzyszenia.

Tabela 6. Opis ocen dotyczących spraw PL GDN (Tabela 10 w Raporcie)

LP.	Akronim sprawy	Data oceny	Data operatu	PL AKR	Org. Zaw. - AKR	Biegły AKR	Autor oceny 1 AKR	Autor oceny 2 AKR	Rodzaj
4	1_GDN_PTRM	31.12.2020	05.02.2019	GDN	Ptrm	CK5	Z7T	M1R	dom
5	2_GDN_PFSRM	21.12.2020	10.07.2019	GDN	PFSRM	CK5	YY1	AC9	dom
8	4_GDN_PFSRM	21.02.2020	09.07.2019	GDN	PFSRM	SW4	U4K	XX1	dom
11	3_GDN_PFSRM	21.12.2020	15.07.2019	GDN	PFSRM	ML1	YY1	AC9	dom
13	5_GDN_PSRWN	24.05.2021	16.08.2019	GDN	PSRWN	CK5	SZ6	SG1	dom
14	6_GDN_PSRWN	04.12.2021	15.07.2020	GDN	PSRWN	K1R	SZ6	Z5B+1	dom
15	7_GDN_PSRWN	25.06.2021	12.05.2019	GDN	PSRWN	MN7	SZ6	Z5B	dom
16	8_GDN_PSRWN	10.01.2022	16.07.2020	GDN	PSRWN	KV6	SZ6	Z5B+1	mieszk.
17	9_GDN_PFSRM	21.12.2020	15.07.2019	GDN	PFSRM	YN1	YY1	AC9	dom
18	10_GDN_PSRWN	15.04.2021	07.05.2019	GDN	PSRWN	CK5	SZ6	SG1	dom

Oceny wydane dla PL GDN w latach 2020-2022 były negatywne w 9 sprawach i pozytywna była 1 ocena. Oceny wydały 3 organizacje zawodowe, dotyczyły 10 operatów szacunkowych wydanych w latach 2019-2020 przez 7 różnych rzeczoznawców. Generalnie składy osobowe zespołów oceniających były zróżnicowane także w przypadku kilku operatów wykonanych przez jednego biegłego, składy jednak powtórzyły się w przypadku dwóch operatów. Jedna pozytywna ocena wydana została przez PSRWN.

Tabela 7. Opis ocen dotyczących spraw PL POZ (Tabela 11 w Raporcie)

LP.	Akronim sprawy	Data oceny	Data operatu	PL AKR	Org. Zaw. - AKR	Biegły AKR	Autor oceny 1 AKR	Autor oceny 2 AKR	Rodzaj
6	1_POZ_PSRWN	15.12.2020	14.11.2019	POZ	PSRWN	Z7X	SZ6	T8Z	dom
10	2_POZ_ŚSRMK	10.05.2021	30.05.2019	POZ	ŚSRMK	U3N	E1E	R6Q	dom
12	3_POZ_SRMW	30.11.2020	28.11.2018	POZ	SRMW	Z7X	H7H	L2C	dom
19	4_POZ_PFSRM	16.06.2020	29.08.2017	POZ	PFSRM	Z7X	E9S	G1D	dom
20	5_POZ_PFSRM	30.12.2020	26.08.2019	POZ	PFSRM	U3N	S2N	K4B	dom
21	6_POZ_PFSRM	28.06.2020	05.01.2019	POZ	PFSRM	G5F	S2N	K4B	dom
22	6_POZ_PFSRM_UZUP	24.09.2020	05.01.2019	POZ	PFSRM	G5F	S2N	K4B	dom
23	7_POZ_PFSRM	18.02.2016	07.03.2014	POZ	PFSRM	U3N	J3L	K4B	dom
24	8_POZ_PFSRM	16.07.2020	02.07.2018	POZ	PFSRM	XX3	E1E	D8W	dom
25	8_POZ_PFSRM_UZUP	10.01.2020	02.07.2018	POZ	PFSRM	XX3	E1E	D8W	dom
26	9_POZ_PFSRM	19.06.2021	16.11.2018	POZ	PFSRM	XX3	S2N	K4B	dom
27	10_POZ_PFSRM	05.02.2021	27.09.2016	POZ	PFSRM	G1D	J3L	Z3R	dom

Oceny wydane dla PL POZ w latach 2016-2021 były negatywne w 3 sprawach i pozytywne w 7 przypadkach. Oceny wielokrotnie wydała PFSRM (7 ocen oraz 2 opinie uzupełniające) oraz 3 inne organizacje zawodowe po jednej ocenie. Oceny dotyczyły 10 operatów szacunkowych wydanych w latach 2014-2019 przez 5 rzeczoznawców, przy czym, 2 rzeczoznawców miało ocenionych po 3 operaty, 1 rzeczoznawca miał ocenione 2 operaty, 2 rzeczoznawców miało ocenionych po 1 operacie. Składy zespołów oceniających były zróżnicowane z wyjątkiem PFSRM, której składy zespołów oceniających były mało zróżnicowane.

2.3.3. Opis zrealizowanych badań empirycznych i główne wnioski

Badania empiryczne zaprezentowano w trzech podrozdziałach dotyczących:

- zasad oceny operatów wg regulaminów komisji w poszczególnych organizacjach zawodowych;
- tez dowodowych do operatów (formułowanych przez sądy dla biegłych) i tez dla organizacji zawodowych do ocen (formułowanych przez sądy dla organizacji zawodowych jako biegłych);
- metodyki stosowanej przez organizacje zawodowe do oceny operatów szacunkowych.

Zakres badań zasad oceny operatów wg regulaminów komisji organizacji zawodowych dotyczył następujących organizacji zawodowych: PSRW, SRMW, PTRM; ŚSRM, ŚSRMK, PTRMB, WSRM, PFSRM.

W podsumowaniu tych badań sformułowano wnioski w zakresie kryteriów oceny, że każdy z badanych regulaminów komisji opiniujących zawierał regulacje dotyczące opisu na czym polega ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego oraz w jaki sposób uzasadnia się ocenę prawidłową oraz nieprawidłową z jej wariantami ocen wadliwych czy błędnych. Szczegółowość regulaminów, co do opisu na czym polega ocena prawidłowości, jest bardzo zróżnicowana. Od zdawkowej w MSRM przez uproszczoną w ŚSRM po najbardziej rozbudowaną w przypadku PSRW. Regulaminy większości komisji, w tym PFSRM, SRMW, ŚSRMK, PTRM, PTRMB, WSRM, mają podobny stopień szczegółowości, wskazują na przepisy prawa i standardy zawodowe. Następnie pod względem tych dwóch głównych kryteriów prezentują zbliżone zakresy (obszary) oceny prawidłowości, które dotyczą formalnej treści operatu szacunkowego lub procesu wyceny poprzez zastosowanie słów kluczy typu: „poprawność”, „zasadność”, „odpowiedniość”, „właściwość”, „adekwatność”, „prawidłowość”. Zauważono także, że tylko w przypadku SRMW oprócz przepisów prawa i standardów wskazano w regulaminie na ogólne zasady wyceny, co formalnie umożliwia stosowanie do oceny operatów szacunkowych innych źródeł informacji niż przepisy prawa i standardy. Faktycznie na przykładzie sprawy 3.POZ można potwierdzić, że w tym stowarzyszeniu zakres oceny zgodnie z regulaminem jest realizowany szerzej (ponad przepisy prawa i standardy) i ocena jest wykonywana poprzez odniesienie się do obszaru wiedzy ogólnej lub zasad z zakresu teorii wyceny. Taka ocena nie ma jednak żadnych realnych granic oraz pozbawiona jest obiektywnych kryteriów oceny.

Badania tez dowodowych przeprowadzono w zakresie:

- opisu i oceny tez dowodowych ustalonych przez sądy do wykonania operatów przez biegłych;
- opisu i oceny tez dowodowych wiążących organizacje zawodowe przy wydawaniu ocen.

Na podstawie analizy 34 operatów szacunkowych oraz innych dokumentów z akt sprawy przekazanych do analizy dokonano ustalenia treści tezy dowodowej sądu wiążącej zarówno

biegłego sporządzającego operat szacunkowy jak i organizację zawodową przy wykonywaniu oceny. W przypadku braku rozbieżności opisu tezy dowodowej w operacie i ocenie nie wykonywano dodatkowych analiz innych dokumentów z akt sprawy.

Na podstawie treści ocen oraz innych dokumentów z akt spraw przekazanych do analiz w pierwszej kolejności dokonano ustalenia treści tezy dowodowej sądu wiążącej organizację zawodową wykonującą ocenę. Pierwsze ustalenia w zakresie treści tez dowodowych wiążących organizację zawodową poczyniono na podstawie treści ocen, w szczególności względem opisu podstawy formalnej wykonania oceny przez organizację zawodową oraz wskazanego celu wydania takiej opinii, który wyznaczał także zakres wykonanych czynności.

Ustalano, że w trzech sprawach dotyczących OOU PL GDN i jednej sprawie dotyczącej OOU PL POZ treść tezy dowodowej dla organizacji zawodowej była szersza od formalnego wskazania na przepis art. 157 u.g.n. W przypadku braku wskazania w treści oceny szerszej tezy dowodowej sądu od formalnej regulacji art. 157 u.g.n. nie prowadzono szerszych analiz dokumentacji źródłowej w aktach sprawy. Tezy dowodowe sądów tylko w trzech sprawach (2.GDN, 3.GDN i 9.GDN) zawierały szerszą treść niż formalne wskazanie na art. 157 u.g.n. W tych sprawach szersza teza została wykorzystana w ocenach nie tylko do przedstawienia swoistych poglądów zespołu opiniującego na metodykę szkody (metodologię), ale zespół oceniający zaprezentował własne poglądy na inne tematy analogicznie do zespołu w sprawie 10. POZ oraz zajął się instruowaniem sądu co do treści poprawnej tezy dowodowej.

W podsumowaniu sformułowano między innymi następujące wnioski:

- Analizowane 33 tezy dowodowe nie ograniczały organizacji zawodowych co do sposobu wykonania oceny i zakresu analizowanej metodyki wyceny np. poprzez wyłączenie z wykonania przez organizację zawodową czynności właściwych dla recenzji administracyjnej (A.PA wg klasyfikacji w tabeli 2).
- W żadnym przypadku tezy nie identyfikowały głównych problemów wymagających rozwiązania np. poprzez wskazanie na konkretne zarzuty sformułowane przez pełnomocników powodów i pozwanych względem operatu wykonanego przez biegłego lub poprzez wskazanie na dokumenty w aktach sprawy, w których znajdują się zarzuty, które wymagają uwzględnienia w ocenie organizacji lub nie wymagają oceny z tego powodu, że zostały już rozstrzygnięte przez sąd, np. jako dotyczące interpretacji i stosowania prawa.
- Do organizacji zawodowych powinny trafiać do oceny operaty szacunkowe, których wartość dowodowa została wcześniej oceniona na poziomie formalnym (A.PA) z kierunkową odezwą informującą o dokonanych przez sąd rozstrzygnięciach w zakresie stosowania i interpretacji prawa oraz wskazującą na główne problemy sporne wymagające w ocenie sądu wsparcia specjalistyczną oceną organizacji zawodowej. Takie same zasady należałoby stosować przy wykonywaniu oceny na zlecenie innych podmiotów.

W ramach badań metodyki stosowanej przez organizacje zawodowe do oceny operatów szacunkowych zajęto się opisem sentencji badanych ocen (głównego wniosku) i na tej podstawie dokonano klasyfikacji ocen na dwie główne grupy:

- pozytywne oraz warunkowo pozytywne;
- oceny negatywne.

Ponadto przeprowadzono porównania krzyżowe ocen pozytywnych i negatywnych, co pozwoliło na zobrazowanie problemu braku jednolitości stosowanych kryteriów. Oceny wykonane zostały w 32 sprawach przez organizacje zawodowe zrzeszone w ramach PFSRM, w ramach której wspólnie tworzone są standardy i inne normy zawodowe, a pomimo to stosowane były bardzo zróżnicowane kryteria przy merytorycznej ocenie operatów. Porównania krzyżowe dotyczyły przypadków, kiedy możliwe było ustalenie co najmniej dwóch ocen dotyczących co najmniej dwóch operatów tego samego autora, wykonanych w taki sam sposób (ten sam rodzaj nieruchomości, w tym samym OOU i taki sam sposób określania wartości oraz określenia zmniejszenia wartości) z tezą, że wyniki ocen wykonane przez różne zespoły nie powinny się istotnie różnić pomiędzy sobą. Kryterium i warunkiem wyboru do porównań krzyżowych była jednolitość rodzajowa szacowanych nieruchomości i metodyczna operatów. Zakładano, że stosowane zasady oceny i ich kryteria powinny być podobne w różnych stowarzyszeniach. W ramach porównań poszukiwano różnic w celu ustalenia jaki jest poziom zróżnicowania metodyki ocen pomiędzy stowarzyszeniami, które nie powinny występować, oraz jakie są przyczyny takich negatywnych zjawisk. Efektem tej części badań jest klasyfikacja rodzajowa ocen oraz ustalenie ich właściwego zakresu metodycznego.

3. Podsumowanie i wnioski z badań

Ta część komunikatu zawiera merytoryczną część wniosków z badań zaprezentowanych w przywołanym raporcie RWW.1 z realizacji I etapu badań.

3.1. Podsumowanie i wnioski z badań teoretycznych

Ocena operatów szacunkowych została ukształtowana w Polsce przez organizacje zawodowe w latach 90. XX. w. z wykorzystaniem rozwiązań zagranicznych, głównie amerykańskich i brytyjskich, które jednak zostały znacznie zmodyfikowane. Przy braku regulacji prawnych weryfikację operatów zestandaryzowano i objęto regulacjami kodeksu etyki. W warunkach instytucjonalnych rynku wschodzącego zastosowano specyficzne rozwiązania dotyczące: zakazu wykonywania wzajemnych recenzji, wskazania na stowarzyszenia zawodowe jako podmioty odpowiedzialne za organizację weryfikacji operatów, podziału zakresu recenzowania na opiniowanie (administracyjne) oraz oceny (techniczne), wyłączenia wykonywania przez rzeczoznawców majątkowych czynności recenzyjnych z obszaru ich działalności zawodowej.

Tak specyficznie ukształtowane w Polsce zasady rozwiązywania sporów na rynku nieruchomości są odmienne od rozwiązań stosowanych w innych krajach, w których grupy zawodowe rzeczoznawców majątkowych funkcjonują z wykorzystaniem powszechnie uznawanych norm (standardów) zawodowych. Na przykładzie USA wykazano, że system recenzowania operatów szacunkowych funkcjonuje w ścisłych ramach zawodowej standaryzacji, całość czynności recenzowania wykonują rzeczoznawcy w ramach własnej działalności zawodowej (bez udziału stowarzyszeń czy innych organizacji), zakres recenzowania, formy oraz treść takich opinii zostały zestandaryzowane zawodowo i dlatego poprawność ich wykonania jest łatwa do weryfikacji. W takich warunkach standaryzacja wyznacza bezpieczne granice i ustala kompetencje dla działalności recenzyjnej praktyków, a problemy pozostające poza zakresem zawodowej standaryzacji są także poza możliwościami recenzji i są one rozwiązywane z udziałem nauki. Doprowadziło to do opracowania i wdrożenia do praktyki sądowej specyficznych kryteriów oceny wartości dowodowej opinii naukowych lub opinii praktyków wykorzystujących naukę wg standardu Dauberta. Oprócz wyznaczenia granic kompetencyjnych ważnym dorobkiem teorii i praktyki recenzowania w USA jest klasyfikacja recenzji (zob. Tabela 2) z wyodrębnieniem recenzji kwestionujących realizujących zupełnie odmienny cel oraz opracowanie schematu blokowego łączącego zasady wyceny z zasadami recenzowania w ramach procesu wyceny, a nie w ramach operatu szacunkowego jako efektu tego procesu. Takie rozwiązanie wyklucza pomyłki recenzentów zarówno w zakresie pomijania jakiegoś ważnego elementu procesu wyceny, utrzymuje przy recenzowaniu wymaganą, normatywną hierarchię metodyczną (zob. Tabela 1) oraz chroni przed wykonywaniem czynności, które pozostają poza zestandaryzowaną metodyką wyceny.

W USA recenzowanie staje się coraz ważniejsze i rozwija się szczególnie na obszarach praktyki wyceny związanej z interwencjami publicznymi, które silnie angażują organy państwa. Ilustruje się to przykładami standaryzacji w USA dla federalnych przejęć gruntów (FLA). Główny wysiłek standaryzacji FLA dotyczy poprawnej conceptualizacji metodyki wyceny poprzez przedstawienie zawodowej interpretacji wartości rynkowej oraz zapewnienie procesowi wyceny odpowiedniej operacjonalizacji, ze wskazaniem na granice kompetencji rzeczoznawcy majątkowego oraz z opisem typowych sytuacji, kiedy opinia nie może być wydana bez dodatkowych czynności wykonanych przez inne osoby niż rzeczoznawca. Te zasady są zupełnie odmienne od zasady szczególnej zawodowej staranności stosowanej w Polsce wg interpretacji (której poprawność budzi wątpliwości) nakazującej samodzielne wykonywanie wszelkich niezbędnych czynności. Recenzowanie, podobnie jak wycena, pozostaje w USA domeną działalności zawodowej wykonywanej osobiście przez biegłych i nawet incydentalne działania grupowe w tym zakresie są postrzegane negatywnie, a wyniki badań naukowych wskazują, że pogarsza to jakość wyceny i oceny.

W Polsce od 1998 r. część zestandaryzowanych rozwiązań, stosowanych przez organizacje zawodowe przy ocenach, zinstytucjonalizowano prawnie poprzez namiastkową regulację (art. 157 u.g.n.) powiązaną ściśle poprzez art. 175 u.g.n. z obowiązkami określania wartości zgodnie z przepisami prawa, standardami i etyką zawodową oraz ze szczególną zawodową starannością co było możliwe do realizacji na podstawie standardów PFSRM, które powszechnie wykorzystywano w praktyce. Poprzez oceny o charakterze arbitrażowym lub mediacyjnym starano się uzyskać efekt w postaci rozstrzygnięcia, poprzez prywatne stowarzyszenia, sporów pomiędzy rzeczoznawcami majątkowymi w przypadku operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości na odmienne kwoty, co nazwano rozbieżnością. Poprzez regulacje norm zawodowych (Standard VII. 2 i Kodeks Etyki PFSRM) stowarzyszenia stały się specyficznym, instytucjonalnym podmiotem z monopolem wykonywania ocen, co usankcjonował prawnie przepis art. 157 u.g.n. Pomimo krytyki przez Trybunał Konstytucyjny przepisów regulujących zasady oceny operatów brak było nawet inicjatywy dyskusji na temat potrzeby zmian w tym zakresie. Skutkiem prawnej instytucjonalizacji oceny było dość szybkie zawężenie problematyki weryfikacji operatów do ocen wypełniających zmieniające się dyspozycje art. 157 u.g.n. Początkowo ocena była interpretowana z zakazem odnoszenia się do wartości jako wyniku wyceny, a wykonywane były głównie recenzje administracyjne i kwestionujące.

Problemy metodyczne recenzowania, pojawiające się już po 2000 r., są powiązane i wynikają z istotnych deficytów stosowanej w Polsce metodyki szacowania nieruchomości. Pierwszy problem dotyczył braku jednolitych podstaw teoretycznych wyceny służących do ustalania zawodowych zasad szacowania oraz braku zawodowych rekomendacji dotyczących zasad korzystania z różnorodnej literatury. Szczególnie trudny jest problem conceptualizacji procesu wyceny i wypowiedania się przez praktyków na temat istoty przyjmowanej podstawy wyceny (np. wartości rynkowej). Praktyki sporządzania wyceny i oceny funkcjonują z błędem

systemowym, gdyż rozważa się i rozwiązuje problemy metodyczne konceptualizacji tylko jako element formalny dotyczący zawartości operatu szacunkowego, a faktycznie jest to kluczowy element procesu wyceny realizowany przed operacjonalizacją i pomiarem z wykorzystaniem odpowiedniej interpretacji odnoszonej ogólnie do sposobu użytkowania. Współcześnie jest to realizowane poprzez analizę najkorzystniejszego (optymalnego) sposobu korzystania (ang. skrót HBU). Warunki wykonania takiej analizy są często modyfikowane przy celach wyceny dotyczących interwencji publicznych np. zasada projektu w FLA.

Zauważa się problem stałego spadku rangi standardów zawodowych i osłabiania innych jednolitych norm zawodowych co powoduje, że oceny są coraz częściej wykonywane w warunkach istotnych braków zobiektywizowanych kryteriów. Przy braku dobrej teorii i norm zawodowych kryteria oceny są wywodzone z orzecznictwa sądowego, które bardzo często jest rozbieżne i niestabilne. To skłania arbitrów do wykonywania bezpiecznych dla nich ocen o charakterze kwestionującym lub co najwyżej administracyjnych, które przy maksymalnie szeroko stosowanym kryterium szczególnej zawodowej staranności (jako wykonywania wszelkich niezbędnych czynności) pozwala prawie zawsze na wydanie oceny negatywnej. Taka ocena nie rozwiązuje żadnego problemu metodycznego, gdyż do tego konieczne jest wykonywanie ocen technicznych, które są znacznie utrudnione dla arbitrów niewykonywujących przy ocenach czynności zawodowych. Arbitrzy działają w ramach stowarzyszeń, które w regulaminach Komisji Opiniujących nie sformułowały żadnych pozytywnych celów wykonywania ocen, w szczególności w zakresie tworzenia dobrych informacji zwrotnych w celu doskonalenia metodyki wyceny.

Na podstawie badań porównawczych zasad recenzowania operatów w Polsce i USA formułuje się następujące główne wnioski:

1. Metodykę oceny operatów ukształtowano w Polsce na podstawie specyficznej koncepcji organizacji zawodowych nakierowanej na operat (efekt), a nie proces wyceny i jego wynik, następnie dokonano instytucjonalizacji formy recenzji przez regulację art. 157 u.g.n., którą zmieniano bez powiązania z uchylonym obecnie przepisem art. 175 ust. 6 u.g.n. Tak ukształtowana ocena jako recenzja administracyjna odnoszona do operatu, nie nadąza już od wielu lat za zwiększającymi się potrzebami interesariuszy i nie dostosowuje się do potrzeb gospodarki oraz nie uwzględnia zachodzących zmian praktyki wyceny, gdyż rzeczoznawcy majątkowi uznali za zasadne i konieczne włączanie w coraz szerszym zakresie do podstaw merytorycznych wykonywanych operatów szacunkowych literatury, w tym recenzowanej literatury zawodowej i naukowej.
2. Względem zasad recenzowania operatów w USA główną wadą regulacji stosowanych w Polsce okazało się przede wszystkim uznanie, że czynności oceny operatów szacunkowych są wykonywane poza działalnością zawodową rzeczoznawców majątkowych, co kształtuje

dla nich specyficzną funkcję arbitra zajmującego się, w ramach stowarzyszenia, wykonywaniem innych czynności niż rzeczoznawca majątkowy w procesie wyceny.

3. Dlatego oceny operatów wykonywane są przede wszystkim jako opracowania administracyjne i kwestionujące, ale pomimo tego, z czasem przyjęto, ulegając naciskom zamawiających, że arbitrzy odnoszą się pośrednio do wartości. To jest jednak czynione tylko w odniesieniu do uzasadnienia w operacie kwoty oszacowania. W ten sposób odwraca się lub co najmniej zmienia się hierarchię metodyki oceny względem jej uporządkowania w procesie wyceny. Dla zakwestionowania operatu kluczowe znaczenie ma wtedy przede wszystkim pomiar (metody wyceny), rynek jest traktowany jako źródło danych, a wartość jest tylko wynikiem obliczeń, podczas gdy proces wyceny jest uporządkowany odwrotnie z kluczowym znaczeniem konceptualizacji procesu wyceny.
4. Problemy z konceptualizacją nie mają charakteru autonomicznego – nie dotyczą tylko procesu oceny, ale przede wszystkim dotyczą procesu wyceny, który także został zinstytucjonalizowany prawnie i zawodowo głównie względem efektu czynności dotyczących formy i zawartości operatu szacunkowego oraz zasad pomiaru (wykorzystania metod i technik wyceny). Stąd **problemy metodyczne oceny są faktycznie problemami metodycznymi wyceny. Bez uporządkowanych, czyli zestandaryzowanych zasad wyceny, ocena nie może być obiektywna poza obszarem recenzji administracyjnych.** Chociażby dla wykonania recenzji technicznych konieczne jest wykonywanie przez arbitrów czynności zawodowych, które nie mogą być wykonywane dowolnie wg ich pomysłów, przekonań czy doświadczenia, gdyż będą wtedy subiektywne.
5. Zasady oceny operatów szacunkowych oparto na dość naiwnym założeniu, że przepisy prawa na dwóch poziomach (u.g.n. oraz RRM) oraz standardy zawodowe z komentarzami i innymi instrukcjami zawodowymi (jako trzeci poziom regulacji) zapewnią rzeczoznawcom majątkowym oraz organizacjom zawodowym sytuację, w której podmioty te dysponować będą kompletnymi zasadami wyceny. To okazuje się wystarczające tylko do wykonywania ocen kwestionujących lub administracyjnych. Natomiast przy próbach wykonywania ocen technicznych przyjmują one zawsze postać subiektywnej oceny zależnej od przekonań i doświadczenia zespołu opiniującego w ramach działalności danego stowarzyszenia, dodatkowo ujawniają się wtedy wszystkie wady działania grupy, gdyż może się pogarszać jakość pracy zorganizowanych grup względem ocen indywidualnych.
6. Stowarzyszenia nie opracowały kryteriów pozwalających na obiektywną ocenę poprawności wykonania operatu przy zastosowaniu rozwiązań metodycznych zaczerpniętych ze źródeł literaturowych o bardzo różnym statusie formalnym. W operatach wykorzystuje się na przykład publikacje: recenzowane oraz nierecenzowane, artykuły dyskusyjne zawodowe i naukowe oraz prezentujące wyniki badań naukowych bez rekomendacji do stosowania w praktyce oraz z rekomendacją do stosowania w praktyce. Wykorzystuje się także

materiały szkoleniowe, przygotowane przez osoby o różnym statusie zawodowym i naukowym, które to materiały nie podlegają weryfikacji co do ich poprawności. Brak także wiedzy na temat znaczenia nauki i znaczenia opinii naukowych dla tworzenia metodyki wyceny i oceny oraz dla rozstrzygania sporów na rynku nieruchomości z wykorzystaniem kryterium oceny wartości dowodowej opinii naukowych wg standardu Dauberta.

Wyniki badań teoretycznych pozwoliły na ustalenie zakresu i sposobu przeprowadzenia badań empirycznych, który ukierunkowano na poszukiwanie kryteriów pozwalających na kompleksową ocenę jakości wykonywanych recenzji operatorów względem ustalonego celu wykonywania takich czynności.

Do badań empirycznych wykorzystano hierarchiczny model umożliwiający połączenie metodyki szkody przy interwencji publicznej z metodyką wycen oraz klasyfikacją rodzajów recenzji względem czynności faktycznie wykonywanych przy recenzowaniu oraz ich efektu w odniesieniu do poprawy jakości stosowanej metodyki z uwzględnieniem znaczenia tez dowodowych sądów kształtujących formalne założenia wyceny.

3.2. Podsumowanie i wnioski z badań empirycznych

W realizowanych badaniach empirycznych, na ogólne kwestie metodyczne wyceny i oceny, nakładają się specyficzne problemy związane z weryfikacją operatorów szacunkowych określających zmniejszenie wartości do celu wynikającego z art. 129 ust.2 p.o.ś. Wycena do celów ustalenia odszkodowania ma charakter dyferencyjny i konieczna jest przede wszystkim poprawna konceptualizacja procesu wyceny dla założenia stanu hipotetycznego nieruchomości. Wtedy pojawiają się dwie dodatkowe kwestie. Pierwsza związana jest z oceną poprawności połączenia w operacie szacunkowym złożonych zagadnień prawno-ekonomicznych dotyczących metodyki ustalania odszkodowań (metodyka szkody) z metodyką określania wartości (metodyka wyceny). Druga dotyczy oceny granic kompetencyjnych recenzowania, które przy prawidłowo funkcjonującym systemie weryfikacji operatorów nie powinny wykraczać poza regulacje standardów zawodowych wyznaczających zobiektywizowane kryteria oceny. W warunkach polskich formalnie nie może wychodzić poza ustawowe kompetencje zawodowe rzeczoznawców majątkowych.

Przedmiotem badań empirycznych są oceny operatorów szacunkowych wykonane do celu ustalenia odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości dochodzonego na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. w 34 sprawach, w tym 1 sprawa dotyczy „oceny” KOZ oraz regulaminy wybranych komisji opiniujących. Oceny, na podstawie art. 157 u.g.n., w 33 sprawach wydało 8 organizacji zawodowych, w tym PFSRM, 6 stowarzyszeń lokalnych zrzeszonych w tej federacji oraz jedno stowarzyszenie poza strukturami PFSRM. Ponadto zakresem badania objęto regulaminy wybranych organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych w tym 8 stowarzyszeń, które wydały oceny.

Zakres wykonanych badań dotyczy standaryzacji oceny poprzez postanowienia regulaminów komisji oraz dotyczy formalnej oraz metodycznej poprawności wydanych ocen operatów szacunkowych oraz ich jakości względem potrzeb ich odbiorców, do których zaliczono wszystkie podmioty (interesariuszy) zainteresowane poprawą skuteczności ustalania odszkodowań.

Główne wnioski w pierwszej części badań dotyczących regulaminów są następujące:

1. Regulaminy koncentrują się na kwestiach organizacji pracy komisji i brak jest ustalonego celu wykonywanych ocen. Zagadnienia metodyczne są poruszane zdawkowo, przy tym w sposób zróżnicowany pomiędzy stowarzyszeniami nawet w zakresie opisu na czym polega ocena. Regulaminy mają przy tym charakter otwarty co do sposobu i zakresu oceny. Dlatego możliwe jest wykonanie wszystkich rodzajów recenzji. Brak jest wyznaczonych granic, poza które ocena nie powinna wychodzić, ale przede wszystkim regulaminy utrwalają błąd ogólny metodyki wyceny poprzez skierowanie uwagi arbitrów na operat jako efekt przy całkowitym pomijaniu, że wycena jest procesem (postępowaniem) oraz poprzez sugerowanie, że przepisy prawa i standardy tworzą wystarczające kryteria do oceny prawidłowości operatu.
2. Ten problem staje się jeszcze istotniejszy po wykreśleniu standardów zawodowych z regulacji art. 175 ust. 1 u.g.n. Stanowi obecnie szerszy, nierozwiązany poprzez regulaminy problem metodyczny dotyczący wykorzystania do wyceny i oceny jako merytorycznych źródeł informacji różnej rangi standardów oraz innych pozycji, w tym literatury zawodowej i naukowej.
3. Oprócz zdawkowości uderzająca jest koncentracja w regulaminach na „przypadku negatywnej oceny”, co w sytuacji braku uznanych standardów i wykonywania oceny tylko względem przepisów prawa dodatkowo wzmacnia argument za klasyfikowaniem ocen wykonywanych na podstawie art. 157 u.g.n. jako głównie kwestionujących (K) lub jako administracyjnych (A.PA).
4. Dla umożliwienia wykonywania ocen technicznych przez organizacje zawodowe wymagana jest zawodowa standaryzacja czynności wykonywanych przez arbitrów. W tym zakresie zasadne jest wykorzystanie rozwiązań stosowanych w ramach standardu Dauberta, ze zwróceniem uwagi na konieczność wydania nie tylko opinii poprawnej i dopuszczalnej formalnie, ale także wystarczającej dla sądu. W badanych regulaminach brak jest zarówno kryterium dopuszczalności (w praktyce zakres oceny operatów jest otwarty) oraz nie wprowadzono kryterium wystarczalności dla sądu. Tę kwestię należałoby uzupełnić o wystarczalność dla autora operatu co do uzyskania informacji pozwalających na skorygowanie metodyki w celu wydania w normalnym trybie (k.p.c.) opinii uzupełniającej.

5. W regulaminach brak jest kompleksowego uporządkowania procesu oceny co można ocenić poprzez porównanie z opracowanym w USA schematem blokowym. Przede wszystkim zauważyć należy, że żaden z regulaminów nie odnosi się do jakiegokolwiek oceny wartości rynkowej jako podstawy wyceny w ramach prowadzonego postępowania (procesu). Uznać to należy za systemowy brak mający duże znaczenie dla całej metodyki oceny stosowanej przez organizacje zawodowe. W praktyce poza czynnościami weryfikacji części formalnej operatu uwaga arbitrów (zespołów oceniających) zostaje skupiona na kwestiach analiz rynku (poziom operacjonalizacji w szacowaniu nieruchomości) oraz stosowania metod/technik wyceny (poziom pomiaru w szacowaniu nieruchomości). Poza oceną (wg słów kluczy: „poprawności”, „zasadności”, „odpowiedniości”, „właściwości” „adekwatności”, „prawidłowości”) pozostaje wartość rynkowa, czyli kluczowy dla szacowania nieruchomości element dotyczący konceptualizacji wyceny. Pomimo tego każda ocena pośrednio odnosi się do wartości, ale ta kategoria jest wtedy interpretowana tylko względem techniczno-formalnej poprawności czynności i wyniku pomiaru, co jest sprzeczne z ustawową definicją wartości rynkowej oraz z jej zawodową interpretacją.
6. Regulaminy nie rozdzielają w żadnym zakresie czynności oceny wartości dowodowej operatów szacunkowych wykonywanej przez organizację zawodową od oceny możliwej do wykonania i faktycznie wykonywanej przez odbiorców wycen tylko na podstawie przepisów prawa.
7. Kwestia oceny poprawności przyjmowanej w operacie podstawy wyceny jest błędnie zaliczana do czynności o charakterze formalnym, ale nawet takie czynności nie zawsze są wykonywane. Przy wycenach dyferencyjnych, kiedy należy porównać stan majątkowy, w jakim poszkodowany rzeczywiście (faktycznie) się znajduje wskutek wystąpienia zdarzenia szkodzącego ze stanem w jakim znajdowałby się (hipotetycznie), gdyby zdarzenie szkodzące nie nastąpiło, powoduje to, że wartość wg stanu hipotetycznego zostaje uznana za określoną prawidłowo tylko na podstawie oceny dokładności wykonanego pomiaru i zasadniczo arbitrzy tylko w tym zakresie czynności odnoszą się pośrednio do wartości.
8. Regulaminy komisji nie zapewniają wykonania bezstronnych ocen i faktycznie arbitrzy biorą jedynie odpowiedzialność za: „umiejętności, staranność i dokładność” bez konieczności, nawet przy tak organicznym zakresie recenzowania, potwierdzenia posiadanych kwalifikacji (certyfikacji – złożenia oświadczenia).
9. Przy tak istotnych brakach i wadach regulaminów przy ocenie operatów wymagających uwzględnienia dyferencji ujawniły się wszystkie niedomagania związane z brakiem zawodowej standaryzacji w tym standaryzacji oceny.

W drugiej części, empirycznej, przeprowadzono kompleksowe badania dotyczące operatów pod względem zastosowanych rozwiązań dotyczących konceptualizacji, operacjonalizacji oraz pomiaru dotyczących określania wartości i określania zmniejszenia wartości wg opracowanego

własnego schematu metodycznego obejmującego połączoną problematykę prawno-ekonomiczną określania szkody i określania wartości nieruchomości w ramach metody dyferencyjnej.

W takim samym zakresie analizowano treść wydanych ocen o poprawności operatów szacunkowych i ostatecznie oceny te klasyfikowano na podstawie szczegółowej analizy sentencji do danego rodzaju recenzji wg kryteriów klasyfikacji zaprezentowanych w podsumowaniu rozdziału 3 raportu. Te badania poprzedzono analizą tezy dowodowej sądu wiążącej zarówno biegłego sporządzającego operat szacunkowy, jak i organizację zawodową przy wykonywaniu oceny.

Główne wnioski z badań empirycznych dotyczących tez dowodowych są następujące:

1. Żadna z tez dowodowych nie ograniczała organizacji zawodowych co do sposobu wykonania oceny i zakresu analizowanej metodyki wyceny. W żadnym przypadku tezy nie identyfikowały głównych problemów wymagających rozwiązania, a zespoły opiniujące także nie potrafiły ustalić właściwego zakresu prac i zajmowały się „wszystkim” w zakresie dowolnie uznanym za istotny.
2. Do organizacji zawodowych powinny trafiać do oceny operaty szacunkowe, których wartość dowodowa została wcześniej oceniona na poziomie formalnym (A.PA) z kierunkową odezwą informującą o dokonanych przez sąd rozstrzygnięciach w zakresie stosowania i interpretacji prawa oraz wskazującą na główne problemy sporne wymagające w ocenie sądu wsparcia specjalistyczną oceną organizacji zawodowej. Takie same zasady należałoby stosować przy wykonywaniu oceny na zlecenie innych podmiotów.
3. Tezy dowodowe dla OZ były jednolite i miały charakter formalny wskazujący na przepis art. 157 u.g.n. Tezy dowodowe na podstawie których biegli wykonywali operaty były silnie zróżnicowane, co ustalano na podstawie ich klasyfikacji pod względem oceny stopnia ich trudności dla wykonania recenzji. Sposób formułowania tez dowodowych był badany względem wpływu lub związku z wydaniem ocen pozytywnych i negatywnych. Nie potwierdzono, aby zróżnicowane względem zakresu i trudności tezy wpływały na sposób wykonania oceny czy też jej wynik.

Główne wnioski z badań empirycznych dotyczących metodyki ocen stosowanych przez organizacje zawodowe są następujące:

1. Badanie ocen operatów szacunkowych było utrudnione z powodu braku ujednoliconej formy i zawartości tego dokumentu, co dotyczy także ocen operatów wykonanych dla tego samego rodzaju nieruchomości do jednego celu wyceny. Analizy szczegółowe dotyczyły sentencji przygotowanych samodzielnie na potrzeby badań na podstawie treści ocen. Oceny były zróżnicowane redakcyjnie oraz względem obszerności, a główną przyczyną tego był zakres wykonywanych prac recenzyjnych (ocen). Dużą część ocen stanowią zbędne teksty cytujące przepisy prawa i standardy oraz obszerne fragmenty ocenianych operatów

szacunkowych lub wyjaśnień autora do zgłoszonych uwag. Z tego powodu oceny wydają się być dość trudne w odbiorze dla innych osób niż rzeczoznawcy majątkowi.

2. Badane oceny dotyczyły 34 spraw z tego 10 ocen potwierdziło ogólnie prawidłowość operatu (ocena pozytywna dla 6 operatów lub warunkowo pozytywna dla 4 operatów), a w 24 sprawach wynik weryfikacji był negatywny (potwierdzono ich nieprawidłowość).
3. Oceny pozytywne wydano w sprawach trzech PL: GDN – 1 ocena, KTW - 3 oceny (wszystkie warunkowe wydane przez ŚSRM) i jedna ocena dotycząca PL POZ, w tym jedna warunkowa. Wszystkie oceny zostały wydane przez PFSRM, przy czym:
 - a. Żaden z operatów ocenionych pozytywnie nie był wykonywany dla nieruchomości, którą dotknęły skutki dotyczące OSK, dwie sprawy dotyczą nieruchomości położonych na terenach, gdzie uchwała nie wskazywała na przekroczenie standardów jakości środowiska, dla 8 nieruchomości wprowadzono WTB.
 - b. Oceny pozytywne wydano stosując bez uzasadnienia niejednolite kryteria oceny części formalnej operatu co do podstaw prawnych, co dotyczy także zakresu wyceny i wskazania przepisów p.o.ś. w podstawach prawnych metodyki.
 - c. Podstawowe źródła metodyki stosowanej przez autorów operatów pozytywnie ocenionych były ujednoczone w zakresie zasad zawodowych określania wartości. Na tym tle wyróżniają się operaty wykonane w sprawach OOU POZ, gdyż sposób ich wykonania w zakresie metodyki określania zmniejszenia wartości został oparty na źródłach szerokiej literatury zawodowej i naukowej z różnych okresów, o różnej przydatności.
 - d. Bardzo zróżnicowane były w operatach oceny skutku interwencji związanej z utworzeniem OOU. Biegli stosowali dla takich samych nieruchomości różne metody określania zmniejszenia wartości i przyjmowali odmienne przyczyny (powody) zachodzącej różnicy wartości. Pomimo tego operaty zostały uznane za prawidłowe w tej części (bez jakiegokolwiek warunku) w ramach dwóch komisji (PFSRM i ŚSRM), które wykonały oceny kilku takich operatów. Widoczny jest brak wykorzystania regulacji Z.1 jako kryterium oceny prawidłowości oraz brak jakichkolwiek innych kryteriów pozwalających na przeprowadzenie oceny tej części operatu w sposób obiektywny.
 - e. Systemowym brakiem ocen pozytywnych było pomijanie kwestii merytorycznej oceny dotyczącej przyjmowanej podstawy wyceny (konceptualizacji procesu wyceny).
 - f. W ocenach pozytywnych stwierdza się brak współmierności (symetrii) pomiędzy źródłami metodyki wykazywanymi jako podstawy wykonania operatu (w szczególności dotyczy to spraw PL POZ), a źródłami metodyki wykazywanymi jako

podstawy oceny operatu i w związku z tym oceny te należy uznać za niekompletne oraz wewnętrznie niespójne.

- g. Zespoły opiniujące nie zajmowały się przyjmowaniem właściwej i ustalonej samodzielnie przyczyny szkody oraz założeń dyferencji tylko dokonywały oceny na podstawie rozwiązań metodycznych zastosowanych w operacie - nawet bez formalnego ustalenia, jakie jest faktyczne źródło przyjmowanych założeń metody dyferencyjnej w ocenianym operacie.
 - h. W ocenach pozytywnych nie wykonano czynności dotyczących oceny założeń dyferencji. Zajmowano się kwestiami metodycznymi określania wartości lub wykonano specyficzne czynności oceny formy opinii wydanej przez biegłego, aby na tej podstawie ograniczyć zakres wykonywanej oceny. Ponadto analizowane oceny nie posiadają wymaganego uzasadnienia prawidłowości wykonania operatów w części dotyczącej określenia wartości. Zgłaszane uwagi zespołów do założeń zastosowanych metod wyceny czy dokładności pomiaru wartości rynkowej mają charakter subiektywny. Faktycznie nie znajdują żadnego uzasadnienia w przepisach prawa oraz w normach zawodowych.
4. Analizowane przypadki wydania przez organizacje zawodowe pozytywnych ocen dotyczą spraw, w których obiektywne kryteria oceny zastąpiono subiektywnymi poglądami zespołów opiniujących oraz ich nieuprawnionymi i błędnymi metodycznie interpretacjami Zeszytu 1. Następnie taką sytuację metodyczną rzeczoznawców i arbitrów nazwano „sztuką wyceny”, która stała się głównym kryterium wykorzystanym do oceny. Tylko w takim subiektywnie „artystycznym” ujęciu operaty uznano za wykonane prawidłowo. Ten wniosek ma bardzo duże znaczenie dla wykonania dalszych analiz dotyczących przypadków ocen negatywnych, gdyż także wtedy ocena odbywa się w ramach „sztuki wyceny”, czyli nie tyle przy braku kryteriów, ale wg dowolnych i zmiennych kryteriów.
 5. Głównym problemem metodyki pozostaje przekraczanie granic kompetencji i podejmowanie zagadnień z obszaru teorii interwencji publicznej na rynkach mieszkaniowych w otoczeniu PL. Dochodzi do nieuprawnionego zajmowania się przez arbitrów metodyką szkody, a pomija się jednocześnie wymaganą ocenę poprawności przyjmowanej w operatach podstawy wyceny (na poziomie konceptualizacji procesu wyceny) względem jej definicji ustawowej i zawodowej interpretacji. Ten brak nazywa się „sztuką wyceny” i formułuje się nie tylko poglądy o braku obiektywnych zasad wykonywania dyferencyjnych wycen, ale także o braku potrzeby sięgania po rozwiązania porządkujące metodykę na poziomie wyników badań naukowych.
 6. Badano 24 oceny negatywne (w tym jedna KOZ) wydane w sprawach o odszkodowania za zmniejszenie wartości w pięciu PL: KRK– 1 ocena, WAW – 3 oceny, GDN – 9 ocen, KTW - 7 ocen i POZ - 4 oceny.

-
- a. PFSRM wydała 9 negatywnych ocen w sprawach o odszkodowania w 4 PL (brak tylko ocen dla PL WAW). PSRWN wydało 6 ocen dotyczących OOU 3 PL (po jednej dla WAW i POZ i 4 dla GDN) ŚSRM wydało 3 oceny negatywne w sprawach o odszkodowania w OOU PL KTW, które dotyczyły 3 operatów wykonanych przez tego samego biegłego. Pozostałe (5) organizacje zawodowe wykonały po jednej ocenie i jedna jest negatywna ocena KOZ.
 - b. Wyniki analizy części formalnej operatów szacunkowych ocenionych negatywnie są takie same jak operatów ocenionych pozytywnie, przy braku stosowania w operatach (negatywnych) ujednoliconych zasad zawodowych określania wartości. Potwierdzono, że na tym tle także wyróżnia się 11 ocen operatów wykonanych dla nieruchomości położonych w różnych OOU (POZ, GDN, KTW, WAW). Sposób ich wykonania w zakresie metodyki określania zmniejszenia wartości został oparty na źródłach szerokiej literatury zawodowej i naukowej z różnych okresów i o różnej przydatności.
 - c. Bardzo zróżnicowane były w operatach oceny skutku realizowanej interwencji związanej z utworzeniem OOU. Biegli stosowali dla takich samych nieruchomości różne metody określania zmniejszenia wartości i przyjmowali odmienne przyczyny (powody) zachodzącej różnicy wartości. Pomimo tego operaty zostały uznane za prawidłowe w tej części bez jakiegokolwiek warunku, co dotyczy dwóch komisji (PFSRM i ŚSRM). Widoczny jest brak wykorzystania regulacji Z.1 jako kryterium oceny prawidłowości oraz brak jakichkolwiek innych kryteriów pozwalających na przeprowadzenie oceny tej części operatu w sposób obiektywny.
 - d. Analogicznie jak przy ocenach pozytywnych: ustalono systemowe pomijanie merytorycznej oceny podstawy wyceny, stwierdzono brak współmierności (symetrii) pomiędzy źródłami metodyki wykazywanymi jako podstawy wykonania operatu a źródłami metodyki wykorzystanymi do oceny tego operatu. Ustalono, że zespoły opiniujące nie zajmowały się przyjmowaniem właściwej i ustalonej samodzielnie przyczyny szkody i założeń dyferencji tylko dokonały oceny na podstawie rozwiązań metodycznych zastosowanych w operacie - nawet bez formalnego ustalenia, jakie jest faktyczne źródło przyjmowanych założeń metody dyferencyjnej.
7. Badania krzyżowe metodyki stosowanej przy ocenach dotyczyły trzech porównań (oznaczonych porządkowo jako A, B i C), obejmowały 10 operatów (w ramach grupy do porównań jednolitych rodzajowo, metodycznie i wykonanych przez tego samego autora na terenie tego samego OOU), które ocenione były przez różne stowarzyszenia.
- a. Dla każdego porównania (A, B i C) potwierdzono, że operaty wykonane przy zastosowaniu takiej samej metodyki zostały odmiennie ocenione. Niejednolita ocena wynika przede wszystkim ze sposobu wykorzystania Zeszytu 1 do oceny. Przy

negatywnych ocenach jest on stosowany wprost, a przy pozytywnej ocenie Zeszyt 1 jest interpretowany przez zespół opiniujący na obszarze metodyki szkody, a zatem poza kompetencjami zarówno rzeczoznawcy majątkowego jak i zespołu oceniającego.

- b. Wszystkie oceny pozytywne pomijają aspekt badania zgodności sposobu wykonania operatów z przepisami u.g.n. a oceny negatywne zajmują się taką formalną oceną i na tej podstawie wskazują na brak zgodności sposobu wykonania operatu z przepisami u.g.n.
- c. Odnotowano także wprowadzanie istotnych ograniczeń zakresu oceny do kwestii formalnych metodyki wyceny przy jednoczesnym zajmowaniu się obszarem metodyki szkody.
- d. Dla porównania A ustalono, że pozytywna ocena operatu 4.POZ jest wynikiem wykonania czynności będących poza zakresem formalnych kompetencji organizacji zawodowych oraz nie jest oparta na jakichkolwiek kryteriach obiektywnych i nawet względem Zeszytu 1 jest błędna. Negatywne oceny w sprawach 1.POZ i 3. POZ są spowodowane formalną niezgodnością sposobu wykonania operatów z Zeszytem 1 oraz wykazuje się zbyt małą dokładnością wykonanych analiz rynku i innych porównań.
- e. Dla porównania B ustalono, że dwie pozytywne oceny w sprawach 5.POZ i 7.POZ są wydane przy istotnym ograniczeniu zakresu oceny do kwestii formalnych metodyki wyceny oraz przy jednoczesnym zajmowaniu się obszarem metodyki szkody. Pozytywna ocena operatów jest więc wynikiem wykonania czynności będących poza zakresem formalnych kompetencji organizacji zawodowych oraz nie jest oparta na jakichkolwiek kryteriach obiektywnych i nawet względem Zeszytu 1 jest błędna. Negatywna ocena w sprawie 2.POZ jest spowodowana niezgodnością sposobu wykonania operatu z Zeszytem 1 oraz wnioskiem o zbyt małej dokładności wykonanych analiz rynku i innych porównań.
- f. Dla porównania C ustalono, że negatywne oceny w sprawie 1.GDN i 2.GDN są wydane przy istotnym ograniczeniu zakresu oceny do kwestii formalnych metodyki wyceny. Dodatkowo w sprawie 2.GDN zajęto się obszarem metodyki szkody. Negatywna ocena operatu jest więc wynikiem wykonania czynności będących poza zakresem formalnych kompetencji organizacji zawodowych oraz nie jest oparta na jakichkolwiek kryteriach obiektywnych i nawet względem Zeszytu 1 jest błędna. Negatywne oceny są spowodowane formalną niezgodnością sposobu wykonania operatów z Zeszytem 1 oraz zbyt małą dokładnością wykonanych analiz rynku i innych porównań.

-
8. Wyniki badań dotyczących klasyfikacji (rodzajowej) i dotyczących oceny zakresu wykonywanych recenzji na obszarach metodyki szkody i wyceny są następujące:
- a. W zakresie metodyki wyceny żadna ocena nie zajmowała się obszarem konceptualizacji dotyczącej oceny podstawy wyceny, a w przypadku 9 ocen PFSRM (w tym 2 uzupełniające) typu A.PA nie zajmowało się obszarem operacjonalizacji dotyczącym oceny zasad analizy rynku, wszystkie oceny dotyczyły obszaru pomiaru, który został pominięty tylko w dwóch opiniach uzupełniających.
 - b. W zakresie metodyki szkody żadna ocena nie zajmowała się obszarem operacjonalizacji dotyczącym ocen zasad stosowanych przy analizie rynku przy projektowaniu lub ocenie realizowanej interwencji. Tylko 10 ocen nie obejmuje swoim zakresem obszaru metodyki szkody dotyczącej pomiaru co jest skutkiem braku wykonywania czynności na obszarze metodyki wyceny dotyczącej oceny stosowanej podstawy wyceny (konceptualizacji) i te czynności niejako „zastępują” wskazany brak. Siedem ocen (z tego 6 typu A.PA wydanych przez PFSRM) dotyczy oceny konceptualizacji metodyki szkody.
 - c. Wszystkie oceny pozytywne (10 spraw, 12 ocen w tym dwie uzupełniające) zostały wydane w zakresie ograniczonym do recenzji administracyjnej (A.PA), a dodatkowo w jednym przypadku ocena dotyczyła tylko kwestii określania wartości z pominięciem oceny zasadności wykorzystania wyniku wyceny do metody dyferencyjnej.
 - d. Dla OOU z większą liczbą ocen negatywnych (POZ, GDN i KTW) możliwe było porównanie podmiotowe (organizacji zawodowych) względem rodzaju wydanych ocen, które wskazywały na brak poprawności operatu.
 - e. W przypadku OOU GDN i OOU KTW, dla których wykonano większą liczbę ocen ich struktura rodzajowa była zrównoważona i podobna była liczba wydanych ocen administracyjnych i technicznych.
 - f. Struktura rodzajowa ocen operatów szacunkowych wykonanych dla nieruchomości położonych w OOU POZ była odmienna, ustalono brak równowagi pomiędzy ocenami administracyjnymi i technicznymi. Oceny wyłącznie administracyjne zostały wykonane przez jedną organizację zawodową (PFSRM). Były one w 8 przypadkach (na 9 ocen administracyjnych) pozytywne. Ponadto trzy negatywne oceny wydały trzy inne organizacje zawodowe na podstawie dwóch ocen technicznych i jednej administracyjnej.

Wyniki badań wskazują, że poprzez ocenę operatów szacunkowych wykonaną na podstawie art. 157 u.g.n. nie jest możliwe zrealizowanie celu dotyczącego skorygowania błędnej metodyki określania zmniejszenia wartości stosowanej przez biegłych. Takie działania nie mają merytorycznego uzasadnienia, do czasu wprowadzenia systemowych zmian prawnych.

Do tej pory organizacje zawodowe nie wydały żadnej poprawnej oceny, mają wiedzę na temat rozbieżnych ocen i pomimo tego nie podejmują skutecznych działań w celu poprawy sytuacji. Kontynuowanie prób poprawy metodyki wyceny poprzez oceny organizacji zawodowych nie ma także uzasadnienia ekonomicznego, gdyż ponoszone koszty są nieefektywne, w szczególności dla ocen typu administracyjnego (A.PA) są zbyt wysokie i nie mają żadnego uzasadnienia.

3.3. Kierunki dalszych badań i wdrożenia wyników do praktyki w zakresie standaryzacji

Wyniki badań uzasadniają konieczność dalszego zaangażowania nauki w celu uzmysłowienia wszystkim podmiotom mającym styczność ze sporem, istnienia błędu systemowego, zarówno na etapie stosowania prawa ochrony środowiska, jak i na etapie sporządzania wycen i dokonywania ich oceny przez organizacje zawodowe. Wyłącznie badania naukowe, prowadzone w sposób zgodny z uznanymi metodami badawczymi właściwymi dla danej dyscypliny nauki, pozwalają na identyfikację błędu, jego przyczyn oraz możliwych rozwiązań pozwalających na wyjście z błędu. Działalność wynikająca z praktyki, zarówno sądów, pełnomocników, jak i rzeczoznawców majątkowych nie jest w stanie uporządkować praktyki w sposób pozwalający na usunięcie istniejącego błędu systemowego.

Wniosek taki wynika z badań, praktyki orzeczniczej oraz wycen, realizowanych od 2016 r. Stwierdza się, że dokonująca się zmiana orzecznictwa w kierunku wyjścia z błędu systemowego wynika wyłącznie z publikacji i rozpowszechniania naukowych wyników badań prowadzonych w ramach projektu Sowa oraz realizowanego projektu OPUS, finansowanego przez Narodowe Centrum Nauki¹². Takie skoordynowane badania podstawowe i wdrożeniowe powinny być kontynuowane, gdyż można oczekiwać, że dokonująca się zmiana orzecznictwa spowoduje zmianę praktyki orzeczniczej, co wpłynie na metodykę wyceny oraz oceny operatów. Niezbędne jest przy tym bieżące, naukowe badanie kierunku i poprawności tych zmian, a także formułowanie uwag *de lege ferenda*, w przypadku niemożności poprawy praktyki w oparciu o obowiązujące regulacje prawne.

W szczególności, dalsze badania naukowe i publikacja ich wyników są niezbędne do wykazania istotnych błędów na etapie konceptualizacji metodyki wyceny, które rzutują na błędne decyzje procesowe organów orzekających oraz reprezentujących strony.

Kontynuować także należy współpracę ze środowiskiem zawodowym rzeczoznawców majątkowych. Nawet przy braku zainteresowania wdrażaniem do praktyki wyników badań zasadne jest prowadzenie szkoleń oraz wspólnych sympozjów i seminariów nie tylko w celu przekazania wyników badań, ale przede wszystkim w celu uświadamiania konieczności

¹² Zob. *Odszkodowania dla właścicieli nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk - aktualne dylematy i przyszłe wyzwania*. Konkurs: OPUS 16, panel: HS5, Kierownik: dr hab. Magdalena Habdas Uniwersytet Śląski w Katowicach, Wydział Prawa i Administracji.

wprowadzania zmian przy pozostawieniu pełnej autonomii w zakresie decyzji o realizacji zmian w ruchu zawodowym. W szczególności zasadne jest kontynuowanie współpracy i udzielenie wsparcia tym stowarzyszeniom, które zamierzają dokonać zmian regulaminów lub opracować standard oceny operatu szacunkowego. Zaznaczyć należy, że celem takiej współpracy ma być kompleksowe wsparcie standaryzacji problematyki wyceny i oceny na podstawie wyników badań dotyczących poprawy jakości wycen i ocen operatów wykonywanych do celu art. 129 ust. 2 p.o.ś. Nie można takiego wdrożenia ograniczyć do technicznego wsparcia dotyczącego regulacji jednego standardu (dotyczącego oceny), gdyż jego autonomiczne wdrożenie nie rozwiąże głównych problemów dotyczących jakości ocen wykonywanych przez organizacje zawodowe.

Z perspektywy celu badań realizowanych w ramach projektu Sowa 2023 dla zapewnienia skuteczności wdrożenia i uzyskania wpływu na gospodarkę przyjąć należy, że minimalny zakres wdrożenia dotyczyć powinien wsparcia przy tworzeniu standardu dotyczącego oceny/recenzowania operatów szacunkowych wraz z normą zawodową typu zeszyt czy wskazówki metodyczne dotyczące zasad wyceny do celu ustalania odszkodowań dochodzonych na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś.

Przy planowaniu szczegółów wdrożenia wyników tej części badań należy mieć na względzie możliwe zmiany instytucjonalne, w tym prawdopodobną inicjatywę zmiany przepisu art. 157 u.g.n., która w celu uzyskania kwalifikowanych ocen operatów może także obejmować propozycję przeniesienia kompetencji w tym zakresie do innego podmiotu (np. KOZ) lub do wielu dedykowanych podmiotów (certyfikowanych stowarzyszeń i innych jednostek). Możliwa, ale obecnie mało prawdopodobna, jest deregulacja po wykreśleniu przepisu art. 157 u.g.n. Takie zmiany będą wpływać na kwestie organizacji wdrożenia wyników badań, ale nie będzie to miało istotnego znaczenia dla merytorycznej realizacji wdrożenia, gdyż w każdym przypadku kluczowym podmiotem działań są rzeczoznawcy majątkowi. Mogą oni zajmować się recenzowaniem w bardzo zróżnicowanych warunkach instytucjonalizacji takich działań, od zasad wolnego recenzowania w ramach własnej działalności zawodowej dotyczącej wyceny nieruchomości po różnego rodzaju oceny kwalifikowane, w takim rozumieniu, że rzeczoznawcy majątkowi będą je wykonywać w ramach dedykowanego podmiotu.

Utrzymanie aktualnego brzmienia przepisu art. 157 u.g.n. nie jest racjonalne oraz efektywne przy braku zawodowej standaryzacji, gdyż oceny wydawane na jego podstawie przez organizacje zawodowe okazały się wadliwe lub błędne. Takie oceny przyczyniają się do zupełnie nieuzasadnionego wzrostu kosztów transakcyjnych realizacji interwencji na rynkach mieszkaniowych w otoczeniu lotnisk, a to powoduje spadek dobrobytu społecznego.

Spis tabel

TABELA 1. MOŻLIWE UPORZĄDKOWANIE ZASAD WYCENY NIERUCHOMOŚCI WG MODELI (TABELA 2 W RAPORCIE).....	24
TABELA 2. KOORDYNACJA KLASYFIKACJI RODZAJÓW RECENZJI WG NORM STANDARDÓW STOSOWANYCH W USA (FLA) I STANDARDÓW IVS (TABELA 6 W RAPORCIE)	29
TABELA 3. OPIS CAŁOŚCI ANALIZOWANYCH SPRAW Z IDENTYFIKACJĄ PODMIOTOWĄ I PRZEDMIOTOWĄ OPERATÓW ORAZ ICH OCEN WZGLĘDEM POZWANYCH LOTNISK ORAZ AUTORÓW OPERATÓW I OCEN (AKRONIMY) – TABELA 7 W RAPORCIE	32
TABELA 4. OPIS OCEN DOTYCZĄCYCH SPRAW PL WAW I KRK (TABELA 8 W RAPORCIE)	34
TABELA 5. OPISU OCEN DOTYCZĄCYCH SPRAW PL KTW (TABELA 9 W RAPORCIE)	34
TABELA 6. OPIS OCEN DOTYCZĄCYCH SPRAW PL GDN (TABELA 10 W RAPORCIE).....	35
TABELA 7. OPIS OCEN DOTYCZĄCYCH SPRAW PL POZ (TABELA 11 W RAPORCIE).....	35

Wykaz głównych pozycji literatury

- Anderson L. R., Holt Ch.A., Information Cascades in the Laboratory, 87 Am. Econ. Rev. 847, 849–53, 860 (1997).
- Appraisal Institute Standards of Valuation Practice, 2015 ed., Chicago: Appraisal Institute, 2014.
- Bieniek G., Gdesz M., Matusik G., Mzyk E., Kalus S., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2012.
- Bończak-Kucharczyk E., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*, LEX/el. 2022.
- Bończak-Kucharczyk E., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*, LEX/el. 2022.
- Cass R. Sunstein, Conformity and Dissent 41 (Chi. Pub. L. & Legal Theory, Working Paper No. 34, 2002).
- Chang Yun-chien, An Empirical Study of Compensation Paid in Eminent Domain Settlements: New York City, 1990–2002, 39 Journal Legal Studies, 2010.
- Europejskie Standardy Wyceny 2000, PFSRM, Warszawa 2001.
- Gałczak E., Kwalifikowana ocena operatu szacunkowego w trybie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami – kierunki zmian, materiały konferencyjne niepublikowane, XXIX Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, Wrocław 2022.
- Gesek N.K., Rzeczoznawca majątkowy jako zawód zaufania publicznego, PUG, 2013/5.
- Habdas M., Kucharska-Stasiak E., Konowalczyk J., Stygmatyzacja nieruchomości w otoczeniu lotnisk a syndrom Yeti przy ustalaniu odszkodowań, Rejent nr 11 (379) 2022.
- Jędruszek Ł., Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego - szczególna instytucja podważenia opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, Temidium 2015, nr 1.
- Jędrzejewski H., Rozwój zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” w świetle regulacji prawnych (rys historyczny), Rzeczoznawca majątkowy, 3 (79), 2013.
- Kalus S., Znaczenie raportu Mallinsona dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego – cz. II, Nr 4 (11) październik-grudzień 1996.
- Kamińska K., The Role of an Expert Witness in Civil Procedure with Special Focus on Compensation Matters in Restricted Use Areas, World of Real Estate Journal, 2020, nr 4.
- Konikoff P.K. (with contributing author P. T. Christensen), Appraisers in Arbitration. Second Edition, Appraisal Institute, Chicago 2022.
- Konikoff P.K., Appraiser in Arbitration. Second Edition, Appraisal Institute, Chicago 2022.
- Konowalczyk J., Standaryzacja wyceny nieruchomości w Polsce, Świat Nieruchomości 2011, nr 76.
- Konowalczyk J., Analiza fundamentalna rynku w szacowaniu nieruchomości w podejściu porównawczym - cel i zasady wykonywania oraz krytyka systemowa założeń standardu porównawczego, [w:] Nieruchomość w przestrzeni 5. T. 1, Wycena nieruchomości, red. nauk. Izabela Rącka, Poznań: Bogucki Wydawnictwo Naukowe, 2019.
- Konowalczyk J., Habdas M., Foryś I., Drobiec Ł., Wartość nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk – metodyka szacowania szkód i ustalania odszkodowań, CH Beck, Warszawa 2021.
- Konowalczyk J., Kurowska T., Ostrowski L.J., Urbańczyk K., Wycena nieruchomości rolnych, prawo, rynek, metody (wydanie drugie poprawione i zaktualizowane), PFSRM, Warszawa 2002.
- Konowalczyk J., Ocena prawidłowości sporządzenia operatu przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych w warunkach instytucjonalnej standaryzacji czynności zawodowych oraz przy braku standardów wyceny i oceny lub przy niekompletnych albo przy niejednorodnych normach zawodowych, Sympozjum Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, Kroczyce, 11 – 12 października 2022 r., maszynopis niepublikowany.
- Konowalczyk J., Porównywanie w metodzie analizy statystycznej rynku wykorzystywanej do szacowania wartości nieruchomości w Polsce, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, nr 3 (975), 2018.
- Konowalczyk J., Ramian T., Koncepcja optymalnego sposobu użytkowania w badaniach rynku nieruchomości, [w:] Inwestycje i Wyzwania XXI wieku. Red. A. Nalepka. Wydawnictwo UE, Kraków 2011.
- Konowalczyk J., The Problem of Reflecting the Market in the Legal Principles of Real Estate Valuation in Poland: How to Eliminate the „Legal Footprint”? Real Estate Management and Valuation, vol. 25, iss. 2 (2017).
- Konowalczyk J., Wycena nieruchomości do celów kredytowych, Warszawa 2014.
- Krupa-Dąbrowska R., Rzeczoznawca nie może pójść do sądu, Rzeczposp. PCD 2013/6/5.
- Kucharska-Stasiak E., Wpływ współczesnych koncepcji wyceny na metodykę wyceny nieruchomości w Polsce, 36 (1) *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania, Szczecin* 2014.

-
- Kucharska-Stasiak E., Wycena bez wartości – przyczyny i skutki, *Studia i Materiały*, t. 20, nr 2, Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, Olsztyn 2012.
- Ledzion–Trojanowska Z., Jurek M., Arbitraż w wycenie nieruchomości, maszynopis niepublikowany.
- Ledzion-Trojanowska Z., Krytycznie wobec problemu, życzliwie wobec człowieka - rozważania na temat działalności komisji opiniujących, materiały szkoleniowe, PFSRM 2022, maszynopis niepublikowany.
- Mackmin D., Szacowanie wartości w kontekście tworzenia standardów wyceny – cz. I, *Rzeczoznawca Majątkowy* Nr 4 (11) październik-grudzień 1996.
- Mackmin D., Szacowanie wartości w kontekście tworzenia standardów wyceny – cz. II, *Rzeczoznawca Majątkowy* Nr 1 (12) styczeń-marzec 1997.
- Małecki Z., *Rzeczoznawca majątkowy. Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości*, PFSRM, Warszawa 2016
- Małecki Z., Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych – ich rola i warunki tworzenia w Polsce, *Rzeczoznawca Majątkowy*, Nr 1, czerwiec-lipiec 1994.
- Międzynarodowe Standardy Wyceny 2005 (IVSC)*, Warszawa 2005.
- Reference Manual on Scientific Evidence: Third Edition. Washington, DC: The National Academies Press, <https://doi.org/10.17226/13163>
- Regulacje norm zawodowych USA (USPAP 1994), wydanie polskie, PFSRM 1994.
- Review Theory and Procedures. A Systematic Approach to Review in Real Property Valuation, editors: S. Coleman, M. McKinley Appraisal Institute, Chicago 2021.
- Siudziński J., Opiniowanie operatów szacunkowych, *Nieruchomość (e-czasopismo)* 2020-03-13, <http://www.srm.com.pl/kwartalnik#> (dostęp: 2022-12-20).
- Sorenson R.C., *Appraising the Appraisal The Art of Appraisal Review*. Second Edition, Appraisal Institute, Chicago 2010.
- Source W. Su., What is just compensation?, *Virginia Law Review*, December 2019, Vol. 105, No. 8 (December 2019).
- Standard Zawodowy Rzeczoznawców Majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”, Komunikat Ministra Infrastruktury z dnia 4 stycznia 2010 r. w sprawie uzgodnienia standardu zawodowego „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”, Dz. Urz. Ministra Infrastruktury z dnia 8 stycznia 2010 r., poz. 1.
- Standardy Wyceny RICS – Standardy Zawodowe marzec 2012.
- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, PFSRM, Warszawa 1995.
- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, wydanie czwarte, PFSRM, Warszawa 1998.
- Standardy Zawodowy Rzeczoznawców Majątkowych 8+, PFSRM, Warszawa 2002.
- Stanowisko Komisji prawnej SRM we Wrocławiu na temat granic weryfikacji operatu szacunkowego z dnia 5.04.2014 r.
- Stanowisko Rady Krajowej PFSRM z 23 marca 2015 r. w sprawie granic weryfikacji przydatności dowodowej operatów szacunkowych.
- The Appraisal of Real Estate 13th edition, Chicago 2013.
- The Appraisal of Real Estate 15th edition, Chicago 2020.
- The Uniform Appraisal Standards for Federal Land 2016, Interagency Land Acquisition Conference Acquisitions, TAF, Printed in the United States of America.
- Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, 2020-2021 ed. Washington, D.C.: The Appraisal Foundation, 2020.
- Wise H.J., It's only an opinion: an appraiser in court, Published by Old Stone Press, Louisville, KY, 2019.
- Wycena nieruchomości, wydanie polskie, PFSRM, Warszawa 2000.
- Wytyczne w sprawie wyceny środków trwałych, PFSRM, Warszawa 1994.
- Zapobieganie błędnej interwencji na rynkach mieszkaniowych w otoczeniu lotnisk i przywrócenie poprawnej kompensacji dla szkód legalnych (Sowa 2020), <https://radon.nauka.gov.pl/dane/profil/aca21b72-939f-4c09-a5cc-27564b6afc97>.
- Zasady Stosowania Kodeksu Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w dniu 8 grudnia 2008 r. (wchodzą w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.) <https://pfsrm.pl/storage/downloadfromcommitteeandcommission/813>.

Załącznik do komunikatu - spis treści RW.1 oraz spisy tabel i rysunków

Spis treści

1.	WPROWADZENIE.....	6
1.1.	PODSTAWY FORMALNE I CEL BADAŃ	6
1.2.	PODSTAWY PRAWNE I NORMY ZAWODOWE DOTYCZĄCE METODYKI WYCENY	7
1.3.	UWARUNKOWANIA WYKONANIA BADAŃ I ZAWARTOŚĆ RAPORTU.....	9
2.	ZASADY OCENY WARTOŚCI DOWODOWEJ OPERATU SZACUNKOWEGO W POLSCE.....	14
2.1.	ŹRÓDŁA I POCZĄTKI INSTYTUCJONALIZACJI SYSTEMU OCENY OPERATÓW W POLSCE.....	14
2.2.	ZMIANY FORMALNE ZASAD WYKONYWANIA OCEN WG REGULACJI PRAWNYCH I STANDARDÓW ZAWODOWYCH	23
2.3.	STANOWISKO TRYBUNAŁU KONSTYTUCYJNEGO OCENIAJĄCE PRZEPIS ART. 157 U.G.N	32
2.4.	PODSUMOWANIE I WNIOSKI DOTYCZĄCE FUNKCJONOWANIA SYSTEMU OCENY OPERATÓW SZACUNKOWYCH	35
3.	RECENZOWANIE OPERATÓW W PRAKTYCE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W USA	43
3.1.	ZASADY OGÓLNE I DOROBK METODYCZNY RECENZOWANIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI W USA	43
3.2.	RECENZOWANIE OPERATÓW WYKONYWANYCH DO CELÓW WYWŁASZCZEŃ (ŻÓŁTA KSIĘGA - FLA).....	53
3.3.	PRZYKŁADY WYNIKÓW BADAŃ UJAWNIAJĄCE WADY INSTYTUCJONALNE OCEN WYDAWANYCH PRZEZ GRUPY	62
3.4.	WNIOSKI Z BADAŃ ZASAD RECENZOWANIA OPERATÓW W USA	66
4.	WYNIKI BADAŃ EMPIRYCZNYCH.....	70
4.1.	PRZEDMIOT, ZAKRES I METODYKA BADAŃ.....	70
4.2.	MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO BADAŃ EMPIRYCZNYCH.....	71
4.3.	WYNIKI BADAŃ ZASAD OCENY OPERATÓW WG REGULAMINÓW KOMISJI ORGANIZACJI ZAWODOWYCH	76
4.3.1.	<i>Zakres badań</i>	<i>76</i>
4.3.2.	<i>Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości PSRWN</i>	<i>76</i>
4.3.3.	<i>Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu SRMW.....</i>	<i>78</i>
4.3.4.	<i>Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych PTRMB</i>	<i>80</i>
4.3.5.	<i>Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych ŚSRM.....</i>	<i>80</i>
4.3.6.	<i>Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców majątkowych w Koszalinie ŚSRMK.....</i>	<i>81</i>
4.3.7.	<i>Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku PTRM</i>	<i>82</i>
4.3.8.	<i>Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych WSRM.....</i>	<i>84</i>
4.3.9.	<i>Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych</i>	<i>85</i>
4.3.10.	<i>Podsumowanie i wnioski z badań regulaminów komisji</i>	<i>91</i>
4.4.	WYNIKI BADAŃ TEZ DOWODOWYCH DO OPERATÓW I TEZ DLA ORGANIZACJI ZAWODOWYCH DO OCEN	102
4.4.1.	<i>Opis i ocena tez dowodowych ustalonych przez sądy do wykonania operatów przez biegłych</i>	<i>102</i>
4.4.2.	<i>Opis i ocena tez dowodowych wiążących organizacje zawodowe przy wydawaniu ocen.....</i>	<i>111</i>
4.4.3.	<i>Podsumowanie i wnioski z badań tez do operatów i ocen</i>	<i>114</i>
4.5.	WYNIKI BADANIA METODYKI STOSOWANEJ PRZEZ ORGANIZACJE ZAWODOWE DO OCENY OPERATÓW SZACUNKOWYCH	117
4.5.1.	<i>Opis sentencji badanych ocen operatów szacunkowych</i>	<i>117</i>
4.5.2.	<i>Oceny pozytywne oraz warunkowo pozytywne.....</i>	<i>135</i>
4.5.3.	<i>Oceny negatywne</i>	<i>144</i>
4.5.4.	<i>Porównania krzyżowe wykonanych ocen pozytywnych i negatywnych</i>	<i>154</i>
4.5.5.	<i>Klasyfikacja rodzajowa ocen i analiza ich zakresu metodycznego</i>	<i>159</i>
5.	PODSUMOWANIE I WNIOSKI Z BADAŃ	163
5.1.	PODSUMOWANIE I WNIOSKI Z BADAŃ TEORETYCZNYCH	163
5.2.	PODSUMOWANIE I WNIOSKI Z BADAŃ EMPIRYCZNYCH	166
5.3.	KIERUNKI DALSZYCH BADAŃ I WDROŻENIA WYNIKÓW DO PRAKTYKI W ZAKRESIE STANDARYZACJI	174
	SPIS TABEL	177
	SPIS RYSUNKÓW.....	178

Spis tabel

TABELA 1. ZMIANY REGULACJI PRAWNYCH ZASAD OCENY OPERATÓW (ART. 157 U.G.N.) NA TLE ZMIAN ART. 175 UST. 6 U.G.N.....	28
TABELA 2. MOŻLIWE UPORZĄDKOWANIE ZASAD WYCENY NIERUCHOMOŚCI WG MODELI	40
TABELA 3. HIERARCHICZNY MODEL PREZENTUJĄCY POŁĄCZENIE METODYKI INTERWENCJI PUBLICZNYCH (W TYM PRZEWIDUJĄCYCH ODSZKODOWANIA) Z METODYKĄ WYCENY	41
TABELA 4. WADLIWY RÓWNOLEGŁY MODELU PREZENTUJĄCY POŁĄCZENIA METODYKI SZKODY Z METODYKĄ WYCENY DLA SZKODY DOTYCZĄCEJ ZAKAZU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NA OOU LOTNISKA.....	42
TABELA 5. KLASYFIKACJA RODZAJÓW RECENZJI WG STANDARDU FLA DLA CELÓW FEDERALNYCH PRZEJĘĆ GRUNTÓW	60
TABELA 6. KOORDYNACJA KLASYFIKACJI RODZAJÓW RECENZJI WG NORM STANDARDÓW STOSOWANYCH W USA (FLA) I STANDARDÓW IVS ..	69
TABELA 7. OPIS CAŁOŚCI ANALIZOWANYCH SPRAW Z IDENTYFIKACJĄ PODMIOTOWĄ I PRZEDMIOTOWĄ OPERATÓW ORAZ ICH OCEN WZGLĘDEM POZWANYCH LOTNISK ORAZ AUTORÓW OPERATÓW I OCEN (AKRONIMY).....	72
TABELA 8. OPIS OCEN DOTYCZĄCYCH SPRAW PL WAW I KRK.....	75
TABELA 9. OPISU OCEN DOTYCZĄCYCH SPRAW PL KTW	75
TABELA 10. OPIS OCEN DOTYCZĄCYCH SPRAW PL GDN	75
TABELA 11. OPIS OCEN DOTYCZĄCYCH SPRAW PL POZ	76
TABELA 12. OPIS TEZ DOWODOWYCH Z OZNACZENIEM ZDARZENIA SZKODZĄCEGO I INNYCH ELEMENTÓW ISTOTNYCH DLA USTALENIA POPRAWNYCH ZAŁOŻEŃ METODY DYFERENCYJNEJ	103
TABELA 13. OPIS UPROSZCZONYCH TEZ.....	107
TABELA 14. ZBIORCZE WYNIKI OCENY TRUDNOŚCI TEZ DOWODOWYCH DOTYCZĄCYCH OPERATÓW PODLEGAJĄCYCH WERYFIKACJI	110
TABELA 15. OPIS SENTENCJI Z BADANYCH OCEN OPERATÓW SZACUNKOWYCH.....	121
TABELA 16. WYNIKI ANALIZY OCEN POZYTYWNYCH W ZAKRESIE ICH IDENTYFIKACJI I OCENY WZGLĘDEM TEZ DOWODOWYCH	136
TABELA 17. WYNIKI ANALIZY CZĘŚCI FORMALNEJ OPERATÓW SZACUNKOWYCH Z OCENAMI POZYTYWNYMI	137
TABELA 18. OPIS I OCENA KRYTERIÓW ZASTOSOWANYCH PRZEZ ARBITRÓW DO OCEN POZYTYWNYCH ORAZ WYNIKI TYCH CZYNNOŚCI	140
TABELA 19. WYNIKI ANALIZY OCEN NEGATYWNYCH W ZAKRESIE ICH IDENTYFIKACJI I OCENY WZGLĘDEM TEZ DOWODOWYCH.....	145
TABELA 20. WYNIKI ANALIZY CZĘŚCI FORMALNEJ OPERATÓW SZACUNKOWYCH Z OCENAMI NEGATYWNYMI.....	146
TABELA 21. OPIS I OCENA KRYTERIÓW ZASTOSOWANYCH PRZEZ ARBITRÓW DO OCEN NEGATYWNYCH ORAZ WYNIKI TYCH CZYNNOŚCI	150
TABELA 22. OPIS ZAŁOŻEŃ I WYNIKÓW WYCEN DO PORÓWNIANIA A	155
TABELA 23. OPIS ZAŁOŻEŃ I WYNIKÓW WYCEN DO PORÓWNIANIA B.....	155
TABELA 24. OPIS ZAŁOŻEŃ I WYNIKÓW WYCEN DO PORÓWNIANIA C.....	155
TABELA 25. OPIS ZAKRESU, SPOSOBU I WYNIKU OCENY OPERATÓW - PORÓWNIANIA A.....	156
TABELA 26. OPIS ZAKRESU, SPOSOBU I WYNIKU OCENY OPERATÓW - PORÓWNIANIA B.....	157
TABELA 27. OPIS ZAKRESU, SPOSOBU I WYNIKU OCENY OPERATÓW - PORÓWNIANIA C.....	157
TABELA 28. KLASYFIKACJA RODZAJOWA OCEN I ANALIZA ICH ZAKRESU METODYCZNEGO	159
TABELA 29. KLASYFIKACJA RODZAJOWA OCEN I ANALIZA ICH ZAKRESU METODYCZNEGO – OCENY POZYTYWNE.....	160
TABELA 30. KLASYFIKACJA RODZAJOWA OCEN I ANALIZA ICH ZAKRESU METODYCZNEGO – OCENY NEGATYWNE	161
TABELA 31. KLASYFIKACJA RODZAJOWA OCEN I ANALIZA ICH ZAKRESU METODYCZNEGO – OCENY WG OOU PL.POZ.....	162

Spis rysunków

RYSUNEK 1. (SCHEMAT BLOKOWY) PODOBIENSTWA MIĘDZY PROCESEM RECENZJI A PROCESEM WYCENY	51
RYSUNEK 2. MODEL REGRESJI HEDONICZNEJ DOKŁADNIE WYJAŚNIAJĄCY RÓŻNICE W SPRZEDAŻY DOMÓW W NOWYM JORKU, ALE NIEWYJAŚNIAJĄCY OCENY WYSOKOŚCI ODSZKODOWAŃ	64
RYSUNEK 3. SPRZEDAŻ DOMÓW W NOWYM JORKU I ODSZKODOWANIA JAKO PROCENT GODZIWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ (FMV)	64