

ILE POWINIEN KOSZTOWAĆ OPERAT SZACUNKOWY

grudzień 2025

Wstęp

Zadanie kontrowersyjne, karkołomne nieomal niewykonalne.

Wstęp

Badanie przeprowadzono na podstawie następujących danych i założeń:

- analiza wcześniej przeprowadzonych działań
- konsultacje z podmiotami zewnętrznymi
- przemyślenia i doświadczenia własne

Wstęp

Efekty prac wstępnych:

- **zdefiniowanie nieruchomości „typowej”**
 - **opracowanie ankiety wstępnej**
 - **przeprowadzenie pilotażu**

Wstęp

MINIMALNA LICZBA GODZIN NIEZBĘDNA DO PRAWIDŁOWEGO WYKONANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

	lokal	grunt	dom
Ustalenie warunków umowy (przedmiot, zakres, cel, termin realizacji, kwestii dostarczenia dokumentacji i wynagrodzenia)			
Zapoznanie się z dokumentacją dostarczoną przez Zamawiającego (KW, wypis z kartoteki, inne)			
Samodzielne pozyskanie dokumentacji (ewidencja, wspólnota lub spółdzielnia, archiwum). Badanie planistyczne.			
Oględziny nieruchomości (dojazd, pomiary kontrolne, dokumentacja fotograficzna, lokalu i otoczenia)			
Pozyskanie danych rynkowych (rejestr cen, analiza treści aktów notarialnych, analiza przydatności pozyskanych danych)			
Utworzenie zbioru nieruchomości stanowiących podstawę wyceny i ich identyfikacja w terenie (internet - geoportal i/lub streetview)			
Opracowanie treści operatu wraz z przeprowadzeniem obliczeń			
Redakcja, wydruk, oprawa			
Inne czynności			

Wstęp

W ramach pilotażu otrzymano 38 kart

Zdiagnozowane problemy:

- **różne rozumienie zakresu pojęć użytych w tabeli**
 - **sposób i zakres pozyskania danych**
- **co oznacza zwrot „inne czynności” – (fakturowanie, odbiór ?)**

Wstęp

Dodatkowe założenia i wyjaśnienia:

- położenie nieruchomości wycenianej w odległości do 10 km od biura rzeczoznawcy
- nakład pracy rzeczoznawcy majątkowego bez asystentów
- kalkulacja **nie** uwzględnia kosztów pozyskania dokumentów do wyceny i danych transakcyjnych
- w kalkulacji nie uwzględnia się amortyzacji sprzętu
- wycena wykonana przy zastosowaniu podejścia porównawczego (z jednym wyjątkiem)

Określ ilość jednostek czasu (w godzinach) niezbędnych do wykonania czynności określonych w §79 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (np. 0,5 godz., 1 godz., 2 godz., itd.)

Wstęp

Przedmiot wyceny	lokal (sprzedaż)	lokal (bank)	grunt (sprzedaż)	grunt (bank)	dom (sprzedaż)	dom (bank)	aktualizacja opłaty u.w.
Ustalenie warunków umowy (przedmiot, zakres, cel, termin realizacji, kwestii dostarczenia dokumentacji i wynagrodzenia)							
Zapoznanie się z dokumentacją dostarczoną przez Zamawiającego (KW, wypis z kartoteki, inne)							
Samodzielne pozyskanie dokumentacji (ewidencja, wspólnota lub spółdzielnia, archiwum). Badanie planistyczne.							
Ogledziny nieruchomości (dojazd, pomiary kontrolne, dokumentacja fotograficzna, lokalu i otoczenia)							
Pozyskanie danych rynkowych (rejestr cen, analiza treści aktów notarialnych, analiza przydatności pozyskanych danych)							
Utworzenie zbioru nieruchomości stanowiących podstawę wyceny i ich identyfikacja w terenie (internet - geoportal i/lub streetview)							
Opracowanie treści operatu wraz z przeprowadzeniem obliczeń							
Redakcja, wydruk, oprawa							
Inne czynności							

Wstęp

Przedmiot wyceny	opłata planistyczna	opłata adiac. (porów.)	opłata adiac. (parametr.)	wywłaszczenie pod drogi	nieruchomość n.zab. (rolna)	nieruchomość n. zab. (leśna)	poj. bud. (pod. kosztowe)
Ustalenie warunków umowy (przedmiot, zakres, cel, termin realizacji, kwestii dostarczenia dokumentacji i wynagrodzenia)							
Zapoznanie się z dokumentacją dostarczoną przez Zamawiającego (KW, wypis z kartoteki, inne)							
Samodzielne pozyskanie dokumentacji (ewidencja, wspólnota lub spółdzielnia, archiwum). Badanie planistyczne.							
Ogledziny nieruchomości (dojazd, pomiary kontrolne, dokumentacja fotograficzna, lokalu i otoczenia)							
Pozyskanie danych rynkowych (rejestr cen, analiza treści aktów notarialnych, analiza przydatności pozyskanych danych)							
Utworzenie zbioru nieruchomości stanowiących podstawę wyceny i ich identyfikacja w terenie (internet - geoportal i/lub streetview)							
Opracowanie treści operatu wraz z przeprowadzeniem obliczeń							
Redakcja, wydruk, oprawa							
Inne czynności							

Wnioski

Otrzymano ponad 200 ankiet

- **ok. 5% rzeczoznawców sfederowanych**
- **ok. 7% wszystkich rzeczoznawców czynnych zawodowo**

Wnioski

1. Ok. 5% ankiet wskazywało identyczny czas pracy nad pojedynczym operatem – bez względu na cel wyceny, rodzaj nieruchomości lub sposób szacowania (np. 8 h lub 60 h) – ankiety takie pominięto.
2. Ok. 30% ankiet wskazywało na fakt, że ich autorzy nie wykonują wycen we wszystkich opisanych wariantach (np. nie wykonują podejścia kosztowego) – ankiety takie skorygowano.
3. Część respondentów wpisywała w podejściu kosztowym godziny pracy przeznaczone na analizę rynku – ankiety takie skorygowano.

Wnioski

„Oczyszczone” i „skorygowane” ankiety poddano ponownej analizie, w wyniku której w końcowych ustaleniach pominięto dane istotnie odbiegające od względnie homogenicznego zbioru głównego. W konsekwencji pominięto 8 ankiet z minimalną i 10 ankiet z maksymalną liczbą godzin pracy.

W efekcie uzyskano zbiór ok. 180 ankiet spełniających kryteria poprawności i zakwalifikowanych do wskazania wyników ostatecznych.

Uzyskane dane uśredniono arytmetycznie.

Wnioski

UWAGA !!!

NAPIĘCIE ROŚNIE

JESZCZE MOMENCIK

JUŻ SĄ

Wnioski

Przedmiot wyceny	lokal (sprzedaż)	lokal (bank)	grunt (sprzedaż)	grunt (bank)	dom (sprzedaż)	dom (bank)	aktualizacja opłaty u.w.
Ustalenie warunków umowy (przedmiot, zakres, cel, termin realizacji, kwestii dostarczenia dokumentacji i wynagrodzenia)	1	1	1	1	1,5	1,5	1,5
Zapoznanie się z dokumentacją dostarczoną przez Zamawiającego (KW, wypis z katroteki, inne)	1,5	1,5	1,5	1,5	2	2	1,5
Samodzielne pozyskanie dokumentacji (ewidencja, wspólnota lub spółdzielnia, archiwum). Badanie planistyczne.	2,5	2,5	2,5	2,5	3	3	3
Ogledziny nieruchomości (dojazd, pomiary kontrolne, dokumentacja fotograficzna, lokalu i otoczenia)	2,5	2,5	2,5	2,5	3	3	2,5
Pozyskanie danych rynkowych (rejestr cen, analiza treści aktów notarialnych, analiza przydatności pozyskanych danych)	5	5	5	5	7	7	6,5
Utworzenie zbioru nieruchomości stanowiących podstawę wyceny i ich identyfikacja w terenie (internet - geoportal i/lub streetview)	5,5	5,5	6	6	7	7	5,5
Opracowanie treści operatu wraz z przeprowadzeniem obliczeń	7	7	8,5	8,5	10	10	8,5
Redakcja, wydruk, oprawa	2	2	2	2	2	2	2
Inne czynności	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
	28	28	30	30	36	36	32

Wnioski

Przedmiot wyceny	opłata planistyczna	opłata adiac. (porów.)	opłata adiac. (parametr.)	wyłączenie pod drogi	nieruchomość n.zab. (rolna)	nieruchomość n. zab. (leśna)	poJ. bud. (pod. kosztowe)
Ustalenie warunków umowy (przedmiot, zakres, cel, termin realizacji, kwestii dostarczenia dokumentacji i wynagrodzenia)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Zapoznanie się z dokumentacją dostarczoną przez Zamawiającego (KW, wypis z katroteki, inne)	2	2	2	2	1,5	2	2
Samodzielne pozyskanie dokumentacji (ewidencja, wspólnota lub spółdzielnia, archiwum). Badanie planistyczne.	3,5	3,5	3,5	3,5	3	4	3,5
Ogledziny nieruchomości (dojazd, pomiary kontrolne, dokumentacja fotograficzna, lokalu i otoczenia)	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	4	3,5
Pozyskanie danych rynkowych (rejestr cen, analiza treści aktów notarialnych, analiza przydatności pozyskanych danych)	7	7	6,5	7	7	7,5	6,5
Utworzenie zbioru nieruchomości stanowiących podstawę wyceny i ich identyfikacja w terenie (internet - geoportal i/lub streetview)	6	6,5	6	6,5	6	7	5,5
Opracowanie treści operatu wraz z przeprowadzeniem obliczeń	9,5	9,5	9,5	9	8,5	10,5	8,5
Redakcja, wydruk, oprawa	2	2	2	2	2	2	2
Inne czynności	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	1	0,5
	35	35	34	35	33	40	34

Wnioski

Co dalej ???

Do kontroli – czy obowiązki, o których mowa w art. 175 u.g.n. zostały wypełnione prawidłowo ustawa wskazuje stosowny organ i odpowiednią procedurę:

Art. 194 ust. 2 u.g.n.

Postępowanie wyjaśniające dotyczące wypełniania obowiązków, o których mowa w art. 175 ust. 1–3, przeprowadza Komisja Odpowiedzialności Zawodowej

Co dalej ???

Zatem – jeżeli rzeczoznawca majątkowy nie wykonuje swoich czynności ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej

może (i powinien) liczyć się z możliwością pociągnięcia do odpowiedzialności zawodowej.

Co dalej ???

**Dalej wszystko zależy od nas
proponujemy:**

1. Rozpowszechnienie wyników ankiety w środowisku rzeczoznawców majątkowych
2. Poinformowanie o wynikach badania potencjalnych głównych Zlecających (gminy, starostwa, banki itp.)
3. Przesłanie do rzeczoznawców majątkowych oraz potencjalnych głównych Zlecających stanowiska Federacji jednoznacznie stwierdzającego, że operat szacunkowy wykonany w krótszym czasie (czyt. za mniejsze wynagrodzenie) niż wartość ankietowa może być wykonany bez należytej staranności tj. naruszać przepisy prawa powszechnego.
4. Przesłanie do rzeczoznawców majątkowych oraz potencjalnych głównych Zlecających informacji, iż działając w trosce o dobro Zlecającego (często mienie publiczne, podatki itp.) operaty budzące wątpliwość pod względem czasu ich sporządzenia (czyt. cen za ich wykonanie) winny być kierowane do KOZ.

Co dalej ???

Rozwiązanie praktyczne do rozważenia

W klauzulach należy umieszczać coś w rodzaju „karty pracy biegłego”.

Karta taka winna zawierać zakres i rodzaj wykonanych czynności oraz ich ilość godzin poświęconych na ich wykonanie

Nie musi zawierać stawki godzinowej

Co dalej ???

I najważniejsze ze wszystkiego

**Operaty szacunkowe budzące wątpliwość pod
względem czasu ich wykonania należy
bezwzględnie kierować do KOZ.**

Dziękuję za uwagę.