

PROJEKT

**Wskazówki dotyczące dobrych praktyk szacowania pracochłonności
sporządzenia operatu szacunkowego**

Warszawa 2026

1. Cel opracowania wskazówek

Niniejszy dokument pt. „Wskazówki dotyczące dobrych praktyk szacowania pracochłonności sporządzenia operatu szacunkowego” jest opracowaniem dedykowanym wyłącznie środowisku rzeczoznawców majątkowych.

Celem dokumentu jest:

- ujednolicenie i zobiektywizowanie zasad szacowania pracochłonności sporządzania operatów szacunkowych,
- wykazanie, że zakres czynności rzeczoznawcy majątkowego wynika bezpośrednio z przepisów prawa,
- zapewnienie odpowiedniej jakości wyceny i bezpieczeństwa odpowiedzialności zawodowej,
- stworzenie narzędzia umożliwiającego racjonalne i możliwe do obrony ustalenie wynagrodzenia.

Dokument może być stosowany jako:

- wewnętrzna metodyka planowania pracy,
- materiał pomocniczy w sporach z organami administracji i zamawiającymi,
- załącznik do wyjaśnień, odpowiedzi na zarzuty i stanowisk procesowych.

2. Podstawy prawne sporządzenia operatu szacunkowego

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – w szczególności:

- art. 156 definiujący operat szacunkowy jako opinię o wartości nieruchomości sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego.
- art. 150–158 regulujące zasady wyceny nieruchomości, rodzaje wartości, cele wyceny oraz zastosowanie operatu szacunkowego,
- art. 174–176 określające status rzeczoznawcy majątkowego, zakres jego uprawnień, obowiązek zachowania bezstronności i należytej staranności,

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – w szczególności:

- § 3–7 dotyczące ogólnych zasad wyceny i doboru podejścia, metody i techniki szacowania,
- § 28–36 regulujące sposób określania poszczególnych rodzajów wartości,
- § 79–80 określające obowiązkową treść operatu szacunkowego, sposób identyfikacji nieruchomości, zakres wyceny, podstawy formalne i prawne, istotne daty oraz dokumentowanie procesu wyceny.

Zakres czynności uwzględnionych w niniejszych wskazówkach wynika wprost z obowiązkowych elementów operatu szacunkowego określonych m.in. w § 79 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, które nakładają na rzeczoznawcę majątkowego obowiązek w szczególności:

- identyfikacji przedmiotu i zakresu wyceny,
- analizy stanu prawnego i faktycznego nieruchomości,
- przeprowadzenia analizy rynku nieruchomości właściwego dla celu wyceny,
- uzasadnionego doboru podejścia, metody i techniki wyceny,
- przedstawienia obliczeń i logicznego uzasadnienia wyniku wyceny,
- udokumentowania źródeł danych i istotnych dat.

Każdy z tych elementów generuje wymierny nakład pracy, który musi zostać uwzględniony przy szacowaniu pracochłonności.

3. Pojęcie pracochłonności operatu szacunkowego

Pracochłonność sporządzenia operatu szacunkowego oznacza **łączny czas pracy rzeczoznawcy majątkowego**, niezbędny do wykonania wszystkich czynności wymaganych przepisami prawa oraz zasadami należytej staranności zawodowej.

Na pracochłonność składają się w szczególności:

- czynności formalne i organizacyjne,
- czynności analityczne i badawcze,
- czynności terenowe,
- opracowanie merytoryczne i redakcyjne operatu.

4. Struktura czynności rzeczoznawcy majątkowego

Na potrzeby niniejszych wskazówek przyjęto jednolity katalog czynności występujących w typowym procesie sporządzania operatu szacunkowego:

1. Ustalenie warunków umowy (przedmiot, zakres, cel, termin, dokumenty, wynagrodzenie)
2. Analiza dokumentacji dostarczonej przez zamawiającego (KW, ewidencja, inne)
3. Samodzielne pozyskanie dokumentacji oraz badanie planistyczne
4. Oględziny nieruchomości (dojazd, pomiary kontrolne, dokumentacja fotograficzna)
5. Pozyskanie i analiza danych rynkowych
6. Utworzenie zbioru nieruchomości porównawczych i ich identyfikacja
7. Opracowanie treści operatu wraz z obliczeniami
8. Redakcja, wydruk i oprawa
9. Inne czynności pomocnicze

Zakres i czas trwania poszczególnych czynności różni się w zależności od typu wyceny.

5. Szczegółowa kalkulacja pracochłonności (w godzinach)

5.1. Lokale, grunty, budynki – wyceny typowe

Czynność	Lokal (sprzedaż)	Lokal (bank)	Grunty (sprzedaż)	Grunty (bank)	Dom (sprzedaż)	Dom (bank)	Aktualizacja opłaty u.w.
Ustalenie warunków umowy	1	1	1	1	1,5	1,5	1,5
Analiza dokumentacji	1,5	1,5	1,5	1,5	2	2	1,5
Pozyskanie dokumentów, planowanie	2,5	2,5	2,5	2,5	3	3	3
Oględziny nieruchomości	2,5	2,5	2,5	2,5	3	3	2,5
Pozyskanie danych rynkowych	5	5	5	5	7	7	6,5
Zbiór nieruchomości porównawczych	5,5	5,5	6	6	7	7	5,5
Opracowanie operatu i obliczenia	7	7	8,5	8,5	10	10	8,5
Redakcja i oprawa	2	2	2	2	2	2	2
Inne czynności	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Razem (godz.)	28	28	30	30	36	36	32

* sugerowana liczba godzin na podstawie badania Zespół ds. opracowania kalkulacji godzinowej przy PFSRM w zakresie czynności wykonywanych przez rzeczoznawców majątkowych przy sporządzaniu różnych rodzajów operatów szacunkowych

5.2. Opłaty publicznoprawne i wyceny specjalistyczne

Czynność	Opłata planistyczna	Opłata adiacencka (por.)	Opłata adiacencka (param.)	Drogi	Niezabud. rolna	Niezabud. leśna	Budynek (kosztowe)
Ustalenie warunków umowy	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Analiza dokumentacji	2	2	2	2	1,5	2	2
Pozyskanie dokumentów, planowanie	3,5	3,5	3,5	3,5	3	4	3,5
Oględziny nieruchomości	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	4	3,5
Pozyskanie danych rynkowych	7	7	6,5	7	7	7,5	6,5
Zbiór nieruchomości porównawczych	6	6,5	6	6,5	6	7	5,5
Opracowanie Operatu i obliczenia	9,5	9,5	9,5	9	8,5	10,5	8,5
Redakcja i oprawa	2	2	2	2	2	2	2
Inne czynności	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	1	0,5
Razem (godz.)	35	35	34	35	33	40	34

* sugerowana liczba godzin na podstawie badania Zespół ds. opracowania kalkulacji godzinowej przy PFSRM w zakresie czynności wykonywanych przez rzeczoznawców majątkowych przy sporządzaniu różnych rodzajów operatów szacunkowych

6. Wnioski końcowe

1. Sporządzenie operatu szacunkowego jest procesem wieloetapowym i pracochłonnym.
2. Pracochłonność jest bezpośrednią konsekwencją obowiązków nałożonych na rzeczoznawcę majątkowego przepisami prawa.
3. Przyjęcie czasu pracy istotnie niższego niż wskazany w niniejszym dokumencie grozi naruszeniem zasady należytej staranności.
4. Wynagrodzenie rzeczoznawcy powinno pozostawać w racjonalnej relacji do rzeczywistego nakładu pracy i odpowiedzialności zawodowej.
5. Przyjęty poziom pracochłonności oraz wynikające z niego wynagrodzenie nie mogą być tak niskie, aby mogły utrudniać wykonanie wyceny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i zasadami wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

7. Dobre praktyki szacowania pracochłonności

Szacowanie pracochłonności sporządzenia operatu szacunkowego powinno opierać się na zasadzie **zapewnienia wystarczającej ilości czasu niezbędnego do prawidłowego wykonania wszystkich obowiązków zawodowych rzeczoznawcy majątkowego**, wynikających z przepisów prawa, standardów zawodowych oraz zasad należytej staranności.

Pracochłonność powinna być ustalana z uwzględnieniem:

- zakresu czynności wymaganych dla danego celu wyceny,
- stopnia złożoności nieruchomości i jej stanu prawnego,
- dostępności i jakości danych rynkowych,
- ryzyka odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego.

Przyjęta pracochłonność musi umożliwiać:

- osobiste i merytoryczne zaangażowanie rzeczoznawcy majątkowego w kluczowe etapy wyceny,
- przeprowadzenie rzetelnej analizy rynku nieruchomości właściwego dla celu wyceny,
- dokonanie uzasadnionego wyboru podejścia, metody i techniki szacowania,
- sporządzenie operatu szacunkowego spełniającego wszystkie wymogi rozporządzenia (§ 79).

Niewłaściwe oszacowanie pracochłonności **nie może stanowić podstawy do ograniczenia zakresu czynności wyceny**, w szczególności poprzez:

- pomijanie lub upraszczanie analizy rynku nieruchomości,
- zawężanie zbioru nieruchomości porównawczych,
- rezygnację z samodzielnej weryfikacji danych,
- skracanie uzasadnień przyjętych założeń i korekt.

Przyjęty poziom pracochłonności oraz wynikające z niego wynagrodzenie nie mogą być tak niskie, aby mogły utrudniać wykonanie wyceny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i zasadami wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Rzeczoznawca majątkowy powinien mieć możliwość wykazania, że:

- oszacowany czas pracy był adekwatny do charakteru zlecenia,
- wszystkie wymagane czynności zostały wykonane w sposób rzetelny i udokumentowany,
- przyjęta pracochłonność zapewniała niezależność i obiektywizm wyceny.

Szacowanie pracochłonności powinno uwzględniać również:

- doświadczenie i kwalifikacje rzeczoznawcy majątkowego,
- konieczność osobistego udziału w oględzinach i analizach,
- fakt, czy wycena sporządzana jest po raz pierwszy, czy dotyczy nieruchomości wcześniej wycenianej lub szeregu podobnych nieruchomości,
- uwarunkowania organizacyjne prowadzonej działalności zawodowej.

Zastosowanie jednolitych i racjonalnych zasad szacowania pracochłonności sprzyja:

- podnoszeniu jakości operatów szacunkowych,
- zwiększeniu przejrzystości relacji z zamawiającymi,
- ograniczeniu presji na nieuzasadnione obniżanie wynagrodzenia,
- wzmocnieniu pozycji zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

8. Zastosowanie kalkulacji w wewnętrznych procedurach rzeczoznawców majątkowych

Niniejsza kalkulacja pracochłonności nie ma charakteru dokumentu normatywnego ani oficjalnego stanowiska, lecz stanowi zalecane narzędzie do stosowania w ramach wewnętrznych procedur zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

Kalkulacja może być wykorzystywana w szczególności jako:

- element wewnętrznych zasad planowania pracy i zarządzania czasem,
- narzędzie pomocnicze przy ustalaniu zakresu zlecenia i niezbędnego nakładu pracy,
- wewnętrzny punkt odniesienia przy określaniu wynagrodzenia adekwatnego do pracochłonności i ryzyka zawodowego,
- materiał wspierający zachowanie należytej staranności i spójności wykonywanych wycen.

Zastosowanie kalkulacji w procedurach wewnętrznych pozwala rzeczoznawcy majątkowemu:

- świadomie zaplanować czas niezbędny do wykonania wszystkich czynności wymaganych przepisami m.in. § 79–80 rozporządzenia,
- uniknąć nieuzasadnionego skracania lub pomijania etapów procesu wyceny,
- zachować powtarzalność i porównywalność wycen wykonywanych w podobnych stanach faktycznych,
- ograniczyć ryzyko zawodowe wynikające z nadmiernego zaniżania nakładu pracy.

Kalkulacja ma charakter elastyczny i pomocniczy – rzeczywista pracochłonność konkretnego zlecenia może odbiegać od wartości wskazanych w tabelach w zależności od indywidualnych okoliczności sprawy, takich jak:

- stopień skomplikowania stanu prawnego nieruchomości,
- powtarzalność nieruchomości w ramach jednego zlecenia,
- lokalne uwarunkowania rynku nieruchomości,
- dostępność danych i dokumentów,
- szczególny cel wyceny lub podwyższone ryzyko odpowiedzialności.

Stosowanie niniejszych wskazówek w ramach wewnętrznych procedur sprzyja profesjonalizacji wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, bez narzucania sztywnych ram ani obowiązkowych standardów.

Podsumowanie

Zawód rzeczoznawcy majątkowego należy do grupy zawodów regulowanych, których wykonywanie jest obwarowane szeregiem obligatoryjnych wymogów ustawowych i wykonawczych. Uzyskanie uprawnień zawodowych poprzedzone jest wieloletnim procesem kształcenia, zdobywania interdyscyplinarnej wiedzy oraz odbywania praktyk zawodowych.

Przeprowadzone dyskusje środowiskowe wśród rzeczoznawców majątkowych z różnych regionów Polski potwierdzają, że zawód ten wykonywany jest w warunkach dużego obciążenia pracą w tym z uwagi na obniżanie wynagrodzenia z powodu presji cenowej na rynku usług wyceny. Jednocześnie struktura środowiska rzeczoznawców, która jest zróżnicowana wiekowo i oparta na współistnieniu doświadczenia zawodowego starszych rzeczoznawców majątkowych oraz aktywności młodszych, z jednej strony sprzyja zachowaniu ciągłości wiedzy i wysokiej jakości usług. Z drugiej powoduje zróżnicowanie nakładu pracy i czasu poświęconego na sporządzanie operatów szacunkowych w zależności od umiejętności obsługi i zastosowania nowoczesnych narzędzi informatycznych w tym sztucznej inteligencji.

Wycena nieruchomości pozostaje podstawowym obszarem aktywności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, przy jednoczesnym zauważalnym wzroście znaczenia usług doradczych i eksperckich, wymagających większego zaangażowania analitycznego i odpowiedzialności zawodowej. Dynamiczne zmiany na rynku nieruchomości powodują, że zakres wiedzy wymaganej od rzeczoznawcy majątkowego stale się poszerza, co znalazło wyraz w ustawowym obowiązku permanentnego podnoszenia kwalifikacji zawodowych. Jednocześnie zauważalna staje się tendencja do zaniżania wynagrodzenia za wykonywanie czynności zawodowych.

W tym kontekście szacowanie pracochłonności czynności rzeczoznawcy majątkowego nabiera szczególnego znaczenia. Sporządzenie operatu szacunkowego nie jest czynnością rutynową ani powtarzalną w prosty sposób, lecz procesem wymagającym indywidualnej analizy, odpowiedniego nakładu czasu oraz wykorzystania specjalistycznej wiedzy. Przedstawione w niniejszym dokumencie wskazówki i kalkulacje mają na celu uświadomienie rzeczywistego nakładu pracy, jaki jest niezbędny do sporządzenia operatu zgodnego z przepisami prawa i zasadami należytej staranności.

Stosowanie kalkulacji pracochłonności w ramach wewnętrznych procedur zawodowych sprzyja racjonalizacji pracy rzeczoznawców majątkowych, ochronie jakości sporządzanych wycen oraz ograniczeniu ryzyka zawodowego. Jednocześnie pozwala ono zachować należytą relację pomiędzy wymaganiami stawianymi rzeczoznawcy majątkowemu a realnymi możliwościami ich spełnienia w warunkach dynamicznie zmieniającego się rynku nieruchomości.

Przedstawione wskazówki nie podważają solidnych podstaw, na których opiera się polskie rzeczoznawstwo majątkowe, lecz wpisują się w potrzebę doskonalenia praktyki zawodowej, odpowiadającej współczesnym realiom rynkowym i oczekiwaniom uczestników rynku.