

Załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów  
z dnia 24 stycznia 2006 r. (poz. 236)

WZÓR URZĘDOWEGO FORMULARZA ZGŁOSZENIA ZAINTERESOWANIA  
PRACAMI NAD PROJEKTEM AKTU NORMATYWNEGO

ZGŁOSZENIE ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD PROJEKTEM – ZGŁOSZENIE ZMIANY DANYCH*		
<p><b>PROJEKT USTAWY O BIEGŁYCH SĄDOWYCH</b></p> <p>(tytuł projektu – zgodnie z jego treścią udostępnioną w Biuletynie Informacji Publicznej lub informacją zamieszczoną w programie prac legislacyjnych)</p>		
<b>A. OZNACZENIE PODMIOTU ZAINTERESOWANEGO PRACAMI NAD PROJEKTEM</b>		
1. Nazwa/imię i nazwisko**		
KANCELARIA DORADZCA SOLSKI I PARTNERZY Sp z o.o.		
2. Siedziba/miejsce zamieszkania**		
ul. ŻBIŃSKA 14 61-065 POZNAŃ		
3. Adres do korespondencji i adres e-mail		
ul. ŻBIŃSKA 14 61065 POZNAŃ KANCELARIA@SOLSKI.PL		
<b>B. WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO REPREZENTOWANIA PODMIOTU WYMIONIEGO W CZĘŚCI A W PRACACH NAD PROJEKTEM</b>		
Lp.	Imię i nazwisko	Adres miejsca zameldowania na pobyt stały
1	WITOLD SOLSKI	
2		
3		
4		
5		

**C. OPIS POSTULOWANEGO ROZWIĄZANIA PRAWNEGO, ZE WSKAZANIEM INTERESU BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM OCHRONY**

--

**D. ZAŁĄCZONE DOKUMENTY**

1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	

<b>E. Niniejsze zgłoszenie dotyczy uzupełnienia braków formalnych/zmiany danych**</b> zgłoszenia dokonanego dnia ..... (podać datę z części F poprzedniego zgłoszenia)		
<b>F. OSOBA SKŁADAJĄCA ZGŁOSZENIE</b>		
Imię i nazwisko	Data	Podpis
Witold Jobli	18 LIPCA 2011 r.	Witold Jobli

\* Jeżeli zgłoszenie nie jest składane w trybie art. 7 ust. 6 ustawy treść: „ - Zgłoszenie zmiany danych” skreśla się.

\*\* Niepotrzebne skreślić.

#### Pouczenie

1. Jeżeli zgłoszenie ma na celu uwzględnienie zmian zaistniałych po dacie wniesienia urzędowego formularza zgłoszenia (art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414)) lub uzupełnienie braków formalnych poprzedniego zgłoszenia (§ 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 stycznia 2006 r. w sprawie zgłaszania zainteresowania pracami nad projektami aktów normatywnych (Dz. U. Nr 34, poz. 236)), w nowym urzędowym formularzu zgłoszenia należy wypełnić wszystkie konieczne rubryki, powtarzając również dane, które zachowały swoją aktualność.
2. Część B formularza wypełnia się w przypadku zgłoszenia dotyczącego jednostki organizacyjnej oraz w sytuacji, gdy osoba fizyczna, która zgłasza zainteresowanie pracami nad projektem aktu normatywnego, nie będzie uczestniczyła osobiście w tych pracach.
3. W części D formularza, stosownie do okoliczności, uwzględnia się dokumenty, o których mowa w art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa, a także pełnomocnictwa do wniesienia zgłoszenia lub do reprezentowania podmiotu w pracach nad projektem aktu normatywnego.
4. Część E formularza wypełnia się w przypadku uzupełnienia braków formalnych lub zmiany danych dotyczących wniesionego zgłoszenia.



Kancelaria SOLSKI i Partnerzy

BM-I - 5031 - 1/11/15

Poznań 21 października 2011 roku

wpłynęła do

BIURA MINISTRA

25 PAZ. 2011



RZECZPOSPOLITA POLSKA  
Ministerstwo Sprawiedliwości  
Dyrektor Biura Ministra  
Pan Marek Łukaszewicz  
Al. Ujazdowskie 11  
00 – 950 Warszawa

Dotyczy: BM – I – 5031 – 1/11/3 z 23 września 2011 roku.

*Szanowny Panie Ministrze,*

W ślad za Państwa pismem odebranych 17 października 2011 roku uzupełniam wniosek Kancelarii Solski i Partnerzy zgłoszenia zainteresowania pracami nad projektem ustawy o biegłych Sądowych, który złożyliśmy na właściwym formularzu 18 lipca 2011 roku.

Działalność lobbingową podjęliśmy z pobudek wrażliwości społecznej i dążenia do poprawy jakości wymiaru sprawiedliwości w Polsce. Oświadczam, że występujemy w imieniu grupy biegłych Sądowych, w szczególności działalność lobbingową wykonujemy na rzecz Polskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych z siedzibą w 00 – 336 Warszawa, ul. Kopernika 30/332.

Projekt ustawy o biegłych Sądowych przygotowywany jest już wiele lat i z pewnością jego kształt jest dalece dopracowany. Wnosimy jednak kilka poniższych postulatów, zredagowanych w skrótovej formie, aby przed opublikowaniem projektu do publicznej konsultacji nasze propozycje były już znane współpracującym w departamencie z urzędnikami przedstawicielom środowiska.

Pomysły systemowych rozwiązań i argumenty przytoczone za poglądami wyrażanymi pismem przez członków Polskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych, których reprezentacja nie została zaproszona do prac i do konsultacji opracowywanego projektu regulacji ustawowej.

Biegli sądowi są trwałą instytucją polskiego wymiaru sprawiedliwości. Przywilejem, ale również obowiązkiem i kompetencją Ministra Sprawiedliwości, jest systemowe uporządkowanie archaicznych i rozproszonych przepisów, kształtujących nie tylko warunki wykonywania pracy biegłych Sądowych, ale i również formę opinii przez nich wydawanych - w oparciu o wiadomości specjalne, prawa i obowiązki stron postępowań, aktualizowanie warunków ekonomicznych dla wykonywanych czynności i oczywiście zasad wynagradzania powołanych biegłych Sądowych na zasadach przystających do współczesnej gospodarki rynkowej a nie jak dotychczas w oparciu o źródła regulacji ze świata socjalistycznej gospodarki nakazowej. Oczekiwany przez biegłych jest wprowadzenie zmian do procedury karnej i cywilnej, w sprawie sposobu i wysokości zapłaty wynagrodzenia.

SZACOWANIE – NIERUCHOMOŚCI – OBSŁUGA PRAWNA

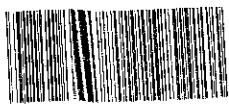
61-065 Poznań; ul. Żbikowa 14

<http://www.solski.pl> email: kancelaria@solski.pl

+48 61 8709203

501 010101

605 324932



111025-00791



## Kancelaria SOLSKI i Partnerzy

Pomysł i propozycję rozwiązań systemowych zapłaty za pracę biegłym naszkicować można następująco:

1. Należy oderwać merytoryczną treść opinii i spraw procedury z nią związanej, od zapłaty wynagrodzenia. Należy wprowadzić jasny i nie budzący wątpliwości interpretacyjnych przepis mówiący, że obowiązek zapłaty wynagrodzenia biegłego sądowego powstaje po 14-u dniach od daty złożenia opinii. Skoro w sądach doprowadzono do rozdziału funkcjonalnego orzecznictwa sądowego od spraw finansowo-księgowych, a głośno jest teraz o propozycji wprowadzeniu menedżera do zarządzania administracyjnego w sądach, to możliwe jest zaadaptowanie podobnych rozwiązań w zakresie rozliczeń finansowych biegłych z organami procesowymi.
2. W ciągu 14 dni organ ma wystarczająco dużo czasu, by sprawdzić od strony rachunkowej i formalnej prawidłowość kalkulacji wynagrodzenia oraz zweryfikować, czy biegły odpowiedział na tezy, przesłane do niego w związku z udzielonym zleceniem. Biegły sporządza opinię, a więc wyraża własny pogląd w sprawie, na podstawie posiadanych wiadomości specjalnych. Weryfikacja przez zlecającego powinna więc polegać na sprawdzeniu, czy poglądy biegłego korespondują z przesłanymi mu pytaniami.
3. Niezależnie od tego, czy w dalszej części postępowania strony czynności procesowych, oskarżyciele lub inni uczestnicy, zgadzają się z treścią opinii, czy też nie, biegły ma już wynagrodzenie na własnym koncie bankowym - lub roszczenie o jego zapłatę. Sąd oczywiście może dokonać negatywnej oceny i odmówić zapłaty za opinię niepełną lub wadliwą. Termin zapłaty wynagrodzenia biegłemu, jako bezwzględnie oznaczony, sprowadza kontrolę nad wynagrodzeniem do prostych czynności administracyjnych i ułatwia prowadzone czynności a także usprawnia współpracę z biegłymi.
4. Powyższe załatwienie spraw finansowych nie zwalnia biegłego z obowiązku odpowiedzi na pytania i składania wyjaśnień, w związku ze sporządzoną opinią.
5. W przypadku stwierdzenia w toku dalszych czynności procesowych, że opinia sporządzona została wadliwie, w rażąco sposób narusza ustalenia faktyczne poczynione przez organ lub w innych usprawiedliwionych okolicznościach, zlecający może po wysłuchaniu świadków lub uczestników postępowania, na ich wniosek, wydać postanowienie o obowiązku zwrotu wypłaconego wynagrodzenia w całości lub w jego części.
6. Błędne opinie biegłych są wyjątkami w praktyce sądowej i powinny podlegać wyjątkowej procedurze, w przypadku stwierdzenia naruszeń. Normą w postępowaniu na linii zlecający (sąd) - usługodawca (biegły) powinno być sprawne wykonanie zamówionej opinii – ale i sprawne zapłacenie należności. Opinia biegłego powinna być rzetelna, odpowiadać na postawione pytania, ale i niezależna od woli stron i zamawiającego.
7. Skutkiem ubocznym dla takiego sposobu rozliczeń jest wprowadzenie wymogu jasnego formułowania tez kierowanych do biegłego. Nie można na biegłego nakładać sankcji czy też dyscyplinować go w jakiś szczególny sposób, jeśli zlecający nie potrafi zadać pytania. Nie można popierać takiego sposobu postępowania, że najpierw powołany zostaje biegły, a dopiero później jest dopytywany i zlecający zastanawia się, jakie kwestie jeszcze chciałby wyjaśnić.
8. Całkiem często biegły wzywany jest do sądu celem złożenia opinii uzupełniającej i dopiero na sali sądowej dowiaduje się, po co został wezwany - bez możliwości przygotowania się do sprawy. Sąd powinien mieć obowiązek wraz z wezwaniem biegłego, przesłać pytania, na które oczekuje podczas rozprawy odpowiedzi. A zdarza się, że biegły jest słuchany w kwestiach, które nie znalazły się w tezach kierowanych do niego przed zleceniem opinii.

---

### SZACOWANIE – NIERUCHOMOŚCI – OBSŁUGA PRAWNA

61-065 Poznań; ul. Żbikowa 14

<http://www.solski.pl>      email: kancelaria@solski.pl

☎ +48 61 8709203

☎ 501 010101

☎ 605 324932



## Kancelaria SOLSKI i Partnerzy

9. Zweryfikować należy również aktualne sposoby obliczania wynagrodzeń biegłych sądowych, w oparciu o obowiązujące ryczałty i taryfikatory. Dalsze uporczywe nie uwzględnianie przez organy czasu biegłego poświęconego na dojazd do miejsca wykonania czynności lub na słuchanie w trakcie rozprawy, jest świadectwem krótkowzroczności ustawodawcy. Urynkawianie wynagrodzenia poprzez kreatywne wypełnianie zestawienia czasu w kartach pracy doprowadzić może do utraty wiarygodności instytucji biegłego.

10. Akcje środowisk sędziowskich typu „dzień bez wokandy” każą wierzyć, że wśród przedstawicieli tego środowiska jest również wrażliwość i zrozumienie dla potrzeb biegłych sądowych, w kwestii podstaw ekonomicznych funkcjonowania profesji i współpracy w relacjach pomiędzy zlecającym organem procesowym a wykonawcą specjalistycznej usługi.

11. To nie biegli domagali się zmian w systemie opodatkowania swoich wynagrodzeń, to nie z biegłymi były konsultowane zmiany szeregu przepisów kształtujących wypłacane im wynagrodzenia. Czas to zmienić. Nikt nie lubi płacić podatków, ale niech przynajmniej zasady ich naliczania i opłacania, będą klarowne dla wszystkich, a nie tylko dla organów skarbowych.

12. Brak udziału środowiska biegłych sądowych w realnym kształtowaniu zasad jego funkcjonowania na etapie legislacyjnym lub budowania założeń do projektów przepisów, doprowadzić może do sytuacji niebezpiecznych w funkcjonowaniu ogólnie rozumianego wymiaru sprawiedliwości. Negatywne sygnały płynące od organów procesowych oceniających jakość pracy biegłych, mają swoje źródło w jakości pracy tychże organów.

13. Szkodliwe dla polskiego wymiaru sprawiedliwości jest pomijanie czasu i wysiłku ponoszonego na utrzymanie wysokiego poziomu wiedzy specjalnej.

14. Rozważmy czy przyszłością są instytucjonalni biegli zawodowo sporządzający opinię, ponosząc koszty utrzymywania „gotowości specjalistycznej” czy też opierać się mamy na modelu okazjonalnie powoływanych ekspertów, którzy w sposób dowolny w wolnych chwilach odpowiadać mają na przesłane przez organy tezy i pytania.

W Polsce szacuje się, że Sądy Okręgowe na swoich listach publikują około 20.000 biegłych sądowych. Podczas dyskusji nad architekturą nowej spójnej ustawy zasadnym jest rozstrzygnięcie początkowo kilku kwestii, o fundamentalnym i systemowym znaczeniu, początkowo sygnalizując chociażby formalną kwestię - czy tłumacze przysięgli mają należeć do grupy (profesji?) biegłych. Kluczowe jest też opowiedzenie się za zawodowym charakterem bycia biegłym - bądź alternatywnie okazjonalnym, ewentualnie mieszaną hybrydą powstałą z nadziei na samoregulację. Przypomnijmy, że w Polsce opinię biegłego zleca Sąd lub Prokuratura odmiennie niż w systemach anglosaskich gdzie kompetencja owa przynależy do uprawnień stron. Skoro jednak opinia zlecana jest przez organ, rodzi się przestrzeń konieczna do zagospodarowania. Mianowicie jaki jest charakter opinii biegłego? Precyzyjnie w uproszczeniu dokonany na potrzeby dyskursu - co to jest „opinia biegłego sądowego”?

Pozornie jest to proste i trywialne pytanie oparte o definicję, jednakże podejmując się trudu odpowiedzi zauważamy, że oczywiste - przestaje być jednoznaczne. Jaka jest relacja tezy i opinii łącznie do prawdy materialnej, bądź dowodu na podnoszony przez stronę argument?

---

### SZACOWANIE – NIERUCHOMOŚCI – OBSŁUGA PRAWNA

61-065 Poznań; ul. Żbikowa 14

<http://www.solski.pl> email: [kancelaria@solski.pl](mailto:kancelaria@solski.pl)

+48 61 8709203

501 010101

605 324932



## Kancelaria SOLSKI i Partnerzy

Powszechny i jak się z pozoru zdaje oczywisty jest pogląd, że biegły nie jest zobowiązany do ustalania i gromadzenia dowodów, lecz wyłącznie do wydawania opinii w oparciu o wcześniej zgromadzony materiał, w oparciu o umiejętności i wiedzę specjalną, wyartykułowaną zwięzłym i zrozumiałym językiem i zakończoną wyciągnięciem wniosków. Oczywiście znane są przykłady na fałszywość powyższego założenia. Biegli jednak ustalają fakty - oraz tworzą rekonstrukcje bądź weryfikują hipotezy. Budowana projektowana przyszła norma prawna jak zawsze nie opisze wszystkich stanów oraz nie rozważy potencjalnych, uświadamianych bądź w przyszłości powstałych, możliwości. Rozpoczynając pracę nad ustawą trzeba odnieść się do pragmatyki.

Jakie cele i zadania Minister Sprawiedliwości powierza biegłym sądowym w ramach ich powołania i nałożonych obowiązków, w jakie instrumenty gotowy jest rzeczonych biegłych wyposażyć aby podołali nałożonej im roli, oraz z pewnością, jakiej formy nagrody za wykonane czynności i osiąganie zamiarów wymiaru sprawiedliwości biegli słusznie mogą oczekiwać? Jeśli odpowiedzią Ministra Sprawiedliwości na zauważony problem ma być podział biegłych na osoby fizyczne i instytucjonalne, to pozostaną inne trudności, a z pewnością wyłonią się nowe jak chociażby odpowiedzialność procesowa autora opinii.

Sygnalizujemy już na tym etapie dyskusji niebagatelny problem sytuacji prawnej biegłego sądowego, powoływanego do wydania opinii przez sąd II instancji, gdzie biegły jest pozbawiony możliwości składania zażalenia na postanowienie o przyznaniu wynagrodzenia, gdyż są to postanowienia ostateczne.

Pomijając bycie biegłym dla szczytnych ideałów dobra wspólnego i sprawiedliwości, korzyści skupiają się wokół prestiżu funkcji, wsparcia pozycji zawodowej, poprzez nobilitację i wyróżnienie oraz w obszarze bodźców materialnych - czyli wynagrodzenia. Istnieją jednak grupy zawodowe, dla których wizerunek biegłego sądowego nie wyróżnia ich wartościująco pozytywnie, zarówno w ramach własnej profesji, jak i ogółu społeczeństwa. W każdej grupie zawodowej istnieje piramida kariery, gdzie nie tylko najwyższe – ale i również pośrednie poziomy rozwoju, osiągnąć są poza dorobkiem zakreślonym kompetencjami biegłego sądowego. Poprawa wynagradzania biegłych oczywiście musi zostać wprowadzona, aby zasada wypierania dobrych biegłych przez innych na dorobku nie stała się powszechną. Dalece ostrożni musimy być jednakże wobec totalnej - i wręcz nieposkromionej komercjalizacji oraz uzawodowienia funkcji biegłego.

Całkiem pokaźna sfera opinii sądowych opłacanych i sporządzanych na zlecenie uprawnionego organu, implikuje konieczność pochylecia się nad kosztami poszczególnych postępowań. Wymiar sprawiedliwości w tej kwestii napędzany jest pracą, czasami przepisem związanym, jako obowiązkową bądź ściśle reglamentowaną, opłacaną niżej niż aktualnie wynagradzaną na wolnym rynku. Oczywiście skutek ewentualnego opowiedzenia się za modelem powoływania i opłacania komercyjnie przez strony biegłych, możliwy jest jedynie w pewnej grupie spraw, w większości jednak sporów cywilnych, pozostawiając przed składem orzekającym konieczność merytorycznej oceny jakości i siły argumentacji dowodu. Jak doskonale wiemy, aktualnie dysponentem dowodu jest organ, a płatnikiem jest uczestnik bądź Skarb Państwa. Z pewnością nie jesteśmy przygotowani do prowadzenia obok sporów co do zasady, równoległe sporów na dowody przedłożone przez uczestników w formie opinii sądowych.

---

### SZACOWANIE – NIERUCHOMOŚCI – OBSŁUGA PRAWNA

61-065 Poznań; ul. Żbikowa 14

<http://www.solski.pl>      email: kancelaria@solski.pl

☎ +48 61 8709203      ☎ 501 010101      ☎ 605 324932



## Kancelaria SOLSKI i Partnerzy

Cóż jednak można zmienić dzisiaj? Ponawiamy propozycję (konieczność?) szybkiego urealnienia zasad wynagradzania czynności biegłych sądowych.

Dodatkowo prosimy o rozważenia systemowego dopuszczenia biegłych do akt spraw w postępowaniach, w których składali opinie, w szczególności już po jej złożeniu, aby kolejnym argumentem za byciem biegłym była informacja czy - i w jakiej formie - ostała się opinia, jakich treści opinie złożyli kolejni biegli i jak strony odniosły się do materiału sądowej oceny. Wydaje się, że konsekwencji negatywnych nie ma. Apetyt na wiedzę, możliwość podnoszenia w ten sposób kwalifikacji zawodowych oraz przekonanie o skuteczności własnych oświadczeń, mogą stać się istotnymi argumentami za tak ukierunkowaną ścieżką kariery zawodowej, również w obszarze opinii wydawanych na potrzeby rozstrzygnięć sądowych.

Zupełnie podstawową kwestią w zakresie uregulowań formalnych, jest w pierwszej kolejności wskazanie, jaki rodzaj stosunku prawnego, łączy wykonawcę usługi – biegłego sądowego – ze zlecającym – a więc organem procesowym, jakimi cechami jest opisywany, jakimi uprawnieniami i obowiązkami? Czy jest to umowa tylko dwóch stron? W obecnym kształcie przepisów regulujących wzajemne zobowiązania, obowiązki wykonawcy usługi są dość jasno i rygorystycznie określone. Natomiast w przypadku obowiązków drugiej strony – jest co najmniej niekonsekwencja. Otóż jednym z oczywistych warunków wykonania zobowiązania przez zamawiającego jest zapłata wynagrodzenia w określonym terminie. Czy termin ten jest znany w chwili „podpisania umowy” a więc w momencie wydania polecenia biegłemu aby sporządził opinię? Zlecający, przy całej staranności swoich czynności, nie jest w stanie przewidzieć, czy strona postępowania, nie zgłosi zarzutów do opinii biegłego, lub idąc dalej, dla realizacji własnych celów procesowych, nie będzie kwestionować jakichkolwiek postanowień sądu, w tym dotyczących przyznania wynagrodzenia, z wykorzystaniem instytucji kasacji włącznie. Stosunek prawny, łączący teoretycznie wyłącznie biegłego sądowego ze zlecającym mu wykonanie czynności procesowych organem, jest uzależniony od woli osób trzecich – stron postępowań, uczestników, podsądnych. Oni w ramach własnych uprawnień, mogą tak wpływać na wykonywanie umowy - tak zwanej publiczno-prawnej - łączącej biegłego z organem procesowym, że organ ten, nie jest w stanie zagwarantować wykonania swojego zobowiązania co do sposobu zapłaty wynagrodzenia, a więc istotnej części umowy.

Powstaje więc pytanie – czy wykonawca usługi wiedząc, że każdy (uczestnik procesu) może zablokować mu zapłatę wynagrodzenia na czas niemalże nieokreślony (a kilkuletnie spory sądowe, to nie jest coś nadzwyczajnego), będzie zainteresowany nawet nie tyle podjęciem jakiegokolwiek współpracy, ale chociażby przygotowaniem organizacyjnym zapewniającym sprawne przekazanie opinii, wykonaniem jej ze szczególną starannością, zaangażowaniem, wykorzystaniem najnowszej i stale aktualizowanej wiedzy branżowej?

Zasadnym zdaje się więc takie ukształtowanie procedury, aby zagwarantować biegłym sądowym prawo do rzetelnego rozliczania obowiązków przez zlecających, a zlecających wyposażyć w narzędzia, to im umożliwiające. Jedną z możliwości jest pozbawienia stron postępowań sądowych prawa do skarżenia postanowień sądu w sprawie wynagrodzeń biegłych, a uprawnienie w tym zakresie przysługiwałoby wyłącznie biegłym sądowym. Ta z pozoru wręcz irracjonalna propozycja, powinna jednak mieć rację bytu.

---

### SZACOWANIE – NIERUCHOMOŚCI – OBSŁUGA PRAWNA

61-065 Poznań; ul. Żbikowa 14

<http://www.solski.pl> email: kancelaria@solski.pl

+48 61 8709203

501 010101

605 324932





## Kancelaria SOLSKI i Partnerzy

Zasady kalkulacji wynagrodzeń biegłych sądowych określone są w przepisach prawa powszechnie obowiązującego i podlegają ścisłej kontroli sądowej. Z chwilą złożenia opinii w sądzie, opinia biegłego podlega ocenie w zakresie merytorycznym – a więc badana jest między innymi w tym zakresie, czy biegły odpowiedział na wszystkie tezy zawarte w zleceniu. Jeżeli sąd precyzyjnie zapytał, a biegły w pełnym zakresie odpowiedział, to czemu ten stan nie ma oznaczać wykonania umowy? Powyższe rozwiązanie nie wyklucza przecież możliwości zadawania w terminie późniejszym biegłemu pytań, a nawet w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, żądania zwrotu nienależnie wypłaconego wynagrodzenia.

Kolejne zagadnienie dotyczy modelu powoływania ekspertów do konkretnych postępowań. Racjonalnym jest odejście od obowiązku powoływania biegłych z list prowadzonych przez uprawnione organy (dziś – Prezesa SO) i dopuszczenie możliwości powoływania innych ekspertów, we wszelkich rodzajach postępowań (w tym – przygotowawczych, egzekucyjnych, upadłościowych). Lista biegłych sądowych, mająca być ułatwieniem dla organów procesowych, jest w istocie rodzajem reglamentacji w dostępie do szerokiej rzeszy ekspertów.

Za jakość postępowania odpowiada prowadzący je organ, a sprawności wcale nie musi poprawiać posilkowanie się wyłącznie biegłymi z listy. Zwiększenie elastyczności w tym zakresie, musiałoby być jednak obwarowane merytorycznym przygotowaniem eksperta do sporządzania takich opinii, przy czym ocena owego merytorycznego przygotowania, nie może sprowadzać się jedynie do przedłożenia świadectwa ukończenia studiów wyższych.

Aby móc radzić o modelu powoływania biegłych nie można stracić z oczu modelu zgłaszania się biegłych. Wszyscy nie chcemy modelu doboru negatywnego. Procedura obowiązująca pozostawia Prezesom wystarczającą ilość swobody co do podejmowania decyzji i powoływania biegłych, jak też co do stawiania przed aplikującymi, w porozumieniu z przedstawicielami grup zawodowych, regulacji szczególnych. Dopóki sąd powołuje biegłych i dopuszcza dowód z opinii, nie ma uzasadnionych przesłanek aby zwolnić organ z odpowiedzialności za podejmowane postanowienia. Nie wolno przemilczeć faktu, że poszczególni sędziowie i prokuratorzy powołują biegłych z listy oficjalnej, bądź w szczególnych przypadkach z własnej listy unikalnych specjalistów. Istotą powołania biegłego nie jest szczególny fakt namaszczenia lecz sporządzenie opinii w sprawie przez posiadającego wiadomości specjalne. To nie listy biegłych stanowią o sile, sprawności i kompetentności, lecz instytucja biegłych broni się poszczególnymi materiałami. W takim przypadku konieczne należy pochylić się nad weryfikacją profesjonalizmu składanych opinii sądowych. Badając jednak poziom merytoryczny poszczególnych opinii ustawodawca musi baczyć aby nie naruszać ewentualnie niezależności i niezawisłości biegłych.

Generalnie im mniej sztywnych algorytmów i sformalizowanych procedur tym lepiej. Być może listy biegłych należy bardziej otworzyć, dopuścić w większej ilości kolejne opinie a w najdalej idącym pomysłе ustanowić instytucję kontr-opinii, sporządzanej przez kolejnego biegłego na zlecenie strony. Zarzut przewlekania wystąpi symetrycznie, gdy nie docenieni biegli zaczną współpracować z pełnomocnikami stron, zasilając akta zestawieniami pytań i uwypukleń braku precyzji w pierwotnych opiniach powstałych na potrzeby postępowania. Istnieje ryzyko, że lepsi biegli pracować zaczną dla stron (opinie prywatne), a nie wyłącznie dla powołującego ich organu.

---

### SZACOWANIE – NIERUCHOMOŚCI – OBSŁUGA PRAWNA

61-065 Poznań; ul. Żbikowa 14

<http://www.solski.pl> email: [kancelaria@solski.pl](mailto:kancelaria@solski.pl)

☎ +48 61 8709203

☎ 501 010101

☎ 605 324932



## Kancelaria SOLSKI i Partnerzy

Trzeba w tym miejscu zauważyć bowiem pewien pojawiający się stan, w którym utrzymanie się pierwszej opinii odchodzi w zapomnienie m.in. z powodu pauperyzacji instytucji biegłego sądowego. Warto zastanowić się na dopuszczeniu powoływania biegłych przez strony z obowiązującej listy, a więc dopuszczeniem opinii prywatnej na prawach opinii sądowej.

Kwestią podstawową jest zbadanie, czy ekspert posiada faktycznie wiadomości specjalne. Wydaje się, że dla „stałych” biegłych sądowych – wpisanych na odpowiednią listę, takim wymogiem jest ukończenie studiów wyższych w dziedzinie, w której biegły jest ustanowiony. Z uwagi na rozwój nauki i wielu specjalistycznych dziedzin, zarówno z obszaru kryminalistyki, jak i procesów gospodarczych, społecznych i ekonomicznych itd. za spełnienie tego warunku należałoby uznać również ukończenie studiów podyplomowych (które i tak muszą przecież być poprzedzone studiami I lub II-ego stopnia). Całkiem również naturalnym jest przyznanie statusu eksperta posiadającego wiadomości specjalne osobie, z odpowiednim tytułem zawodowym lub licencją, nadanymi w trybie przepisów ustaw.

Równocześnie też jedynie odnotowanie tego rodzaju wykształcenia „kierunkowego”, zdaje się być zbyt daleko idącym uproszczeniem. Wiedzę specjalistyczną, należy stale aktualizować. Każdy ekspert, niezależnie od tego, czy jest biegłym sądowym, czy też nie, powinien być wyposażony w wiedzę aktualną. Trywialnym jest pytanie, czy osoba, która zakończyła swoją edukację z tytułem magisterskim na przykład w 1970 roku, jest dziś nadal dobrym ekspertem? Bez bieżących szkoleń, kursów, dodatkowych studiów, taka wiedza aktualnie jest już raczej mało przydatna. Naturalne wydaje się więc takie ukształtowanie wymogów wobec biegłych sądowych – nie tylko wobec kandydatów – ale wobec wszystkich biegłych – aby weryfikacja ich wiedzy obejmowała również zagadnienia systematycznego aktualizowania wiedzy eksperckiej.

Kwestie związane z niekaralnością, powinny weryfikować te obszary, w których naruszenia prawa są istotne z punktu sprawowanej funkcji. Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych nie czuje się kompetentnym do zabierania stanowiska w tej kwestii. Przypuszczamy jednak, że negatywnie należałoby ocenić co najmniej te osoby, które dopuściły się przestępstw przeciwko dokumentom, życiu i zdrowiu osób, składały fałszywe zeznania.

Niebagatelne jest również zagadnienie posiadania nie tylko doświadczenia zawodowego, ale również i życiowego. W różnych postępowaniach, na podstawie opinii biegłych są przecież rozstrzygane bardzo istotne sprawy. Choćby minimalny okres pracy zawodowej – na przykład 2 lata, ukończony wiek na przykład 25-30 lat, powinny być wystarczającymi przesłankami do stwierdzenia posiadania doświadczenia i w tym zakresie.

Powoływanie Komisji, weryfikującej ten cały zakres kwalifikacji, nie wydaje się być dobrym pomysłem. Po pierwsze, w wielu zawodach eksperci posiadają tytuły zawodowe nadane na podstawie przepisów prawa. Kto miałby taką wiedzę ponownie weryfikować? Jakie byłyby skutki zawodowe dla osoby, która takiej weryfikacji – z różnych względów- by nie podołała? Po drugie, w środowiskach skonfliktowanych, o różnych kierunkach rozwoju zawodowego, dobór członków Komisji może skutkować próbami rozwiązywania problemów środowiskowych, w negatywnym tego działania wymiarze właściwym dla korporacji.

---

## SZACOWANIE – NIERUCHOMOŚCI – OBSŁUGA PRAWNA

61-065 Poznań; ul. Żbikowa 14

<http://www.solski.pl> email: kancelaria@solski.pl

+48 61 8709203 501 010101 605 324932



## Kancelaria SOLSKI i Partnerzy

Poza wskazaniem kwestii zakresu uprawnień dla tak ukształtowanej Komisji, należałoby również wskazać kryteria doboru jej członków i zakres ich odpowiedzialności. Komisja która weryfikowałaby biegłych, wprost kształtowałaby jednak listę ekspertów dostępnych dla sądów i musiałaby ponosić odpowiedzialność za taką kwalifikację. Tym samym powstałaby instytucja, która ponosząc tylko teoretyczną odpowiedzialność w dużym zakresie decydowałaby zamiast organu sądowego o byciu, lub nie, biegłym. Każda taka instytucja działając korporacyjnie może wpływać na kierunek rozstrzygnięć nie dopuszczając do pracy osoby mającej znakomity dorobek w konkretnej dziedzinie lecz prezentującą inne stanowisko lub poglądy, w zakresie rozwiązań metodycznych, warsztatowych bądź innych obszarów wiedzy specjalnej.

Prowadzenie list biegłych sądowych przez prezesów sądów okręgowych na dotychczasowych zasadach zapewnia pełną bezstronność i jest jej gwarantem.

Wobec zmian w ustawie Kodeks Karny przyznającej status funkcjonariusza publicznego osobie, która odpięra zamach na jakiegokolwiek cudze dobro chronione prawem, chroniąc bezpieczeństwo lub porządek publiczny, status biegłego sądowego jako funkcjonariusza publicznego staje się chyba oczywisty – w innych istotnych obszarach życia publicznego jednak taki zakres ochrony jest już uregulowany. Obecnie dyskusja nad tym zagadnieniem, wobec oczywistości rozstrzygnięcia, staje się chyba już nadto opóźniona i biegły sądowy taką ochroną po prostu powinien być objęty.

Pojawiające się niekiedy głosy o możliwości dopuszczenia posługiwania się tytułem biegłego sądowego w obrocie gospodarczym lub cywilnym, nie wynikają wbrew pozorom, z oczekiwań rynkowych. Rynek, tak jak sąd, oczekuje ekspertów posiadających wiadomości specjalne. Sąd, czy też raczej procedura powoływania biegłego, nie wyposaża biegłego w takie wiadomości specjalne. Ustanowienie biegłym sądowym samo z siebie nie czyni mądrym. Przeciwnie jest odwrotnie. Najpierw trzeba być mądrym, by być biegłym. Wykorzystanie tytułu biegłego sądowego poza sądem (lub innymi uprawnionymi organami) służy więc wyłącznie reklamie lub egoistycznie pojmowanej potrzebie wyróżnienia lub wręcz samodowartościowania.

Czy wymiar sprawiedliwości powinien wspierać reklamę i marketing ekspertów? Czy dalszym krokiem będzie całkiem naturalna chęć pochwalenia się, w ilu sprawach – albo też jakich – taki biegły wydawał opinie? A w ilu był lepszy i dlaczego? Czy w takiej sytuacji pozostawienie stronom postępowań możliwości wskazywania biegłych w trakcie procesu, nie będzie sprowadzać się do wskazywania osób o wybitnych zdolnościach marketingowych, a nie wiedzy potrzebnej dla konkretnego postępowania?

Długość kadencji wydaje się być jest jedynie problemem z poziomu sporu akademickiego. Rozważać można go jedynie w perspektywie harmonogramów poszczególnych procedur. Powołanie eksperta do sprawowania funkcji biegłego sądowego jest wynikiem realizacji odpowiedniej procedury - ale i skutkiem suwerennej decyzji Prezesa Sądu. W każdej chwili biegły może zostać usunięty z listy bądź samemu zgłosić rezygnację. Przedstawiciele grup zawodowych indywidualnie zobowiązani do wykonywania funkcji biegłego na żądanie uprawnionego organu, mogą znajdować się poza listą, a biegłymi potencjalnie (również w trybie przepisów kpk) nadal pozostają.

---

## SZACOWANIE – NIERUCHOMOŚCI – OBSŁUGA PRAWNA

61-065 Poznań; ul. Żbikowa 14

<http://www.solski.pl>      email: kancelaria@solski.pl

☎ +48 61 8709203      ☎ 501 010101      ☎ 605 324932



## Kancelaria SOLSKI i Partnerzy

Kadencja nie może być zbyt krótka. Mimo wszystko, aby być biegłym należy ponosić dodatkowe koszty, związane na przykład ze specjalistycznymi szkoleniami, nabywaniem literatury, baz danych itd. Okres pięcioletni, zapewnić powinien w miarę swobodne rozliczanie takich kosztów. Kadencja pierwsza, mogłaby być takim okresem próby, jednakże wobec możliwości skreślenia z listy biegłego w każdym momencie, takie rozróżnienie nie jest potrzebne.

Można rozważyć również system jednej kadencji, polegającej na jednokrotnym powołaniu na funkcję biegłego sądowego, która wygasa dopiero wraz z upływem określonego wieku biegłego sądowego, wskutek decyzji organu prowadzącego listę biegłych sądowych lub na wniosek zainteresowanego. Propozycja taka ogranicza liczbę czynności administracyjnych, związanych z prowadzeniem list. Reakcji organu prowadzącego listy wymagałaby taka sytuacja, w której jakikolwiek organ procesowy, prowadzący konkretne postępowanie, mając swoje zastrzeżenia w związku z prowadzonymi czynnościami, wnosi o weryfikację osoby biegłego. Ocena pracy biegłego odbywałaby się więc na bieżąco, a tylko w niezbędnych sprawach wymagana byłaby interwencja.

Nie ma i nie będzie korporacji biegłych. Brak również podstaw do grupowej ochrony biegłych poprzez obdarowywanie ich wyłącznością. Uszczuplenie prerogatyw Sądów i Prokuratur do powoływania biegłych wyłącznie z listy stwarza zagrożenie i niebezpieczeństwo instrumentalizacji procesu powoływania biegłych i sporządzania opinii Sądowych. Oczywiście należy pozostawić możliwość decyzji mądrości powołującego i odpowiedzialnego za postępowanie.

Listę ukształtuje organ, który będzie z mocy ustawy uprawniony do stworzenia listy ekspertów. Organ ten, będzie miał więc niemały wpływ na jakość postępowania, a być może przez to również na kształt opinii. Swobodne dopuszczanie ekspertów spoza list biegłych, powinno zabezpieczyć przed takim – być może mimowolnym lub tylko teoretycznym – tendencyjnym dobozem. Listy biegłych Sądowych powinny być ułatwieniem dla prowadzonych postępowań, a nie quasi korporacyjnym zezwoleniem na wykonywanie zawodu, w określonym obszarze i czasie. Zakres reglamentacji powinien zapewnić dostęp do ekspertów posiadających wiadomości specjalne, a nie go ograniczać.

Lista - jeżeli musi być prowadzona - powinna być sporządzana jak dotychczas przez Prezesów Sądów Okręgowych, jednak przez wszystkich w takim samym formacie i systematycznie przesyłana do jednostki koordynującej jednolitość reguł i nomenklatury. Koniecznie należy zmniejszyć ilość informacji o biegłych publikowanych na witrynach internetowych, w szczególności dane o adresie zamieszkania, które są zbyt wrażliwymi aby każdy miał do nich dostęp. Podnieść należy przy okazji, że powinien być zniesiony obowiązek składania szczegółowych danych do akt postępowania - wraz z rachunkiem za wykonane czynności, w tym numery identyfikacji, adres zamieszkania. Dane takie, winny być przechowywane w inny sposób.

Zakres informacji o biegłych, udostępnianych na listach, powinien zapewnić wskazanie rodzaju specjalności, w której biegły jest ustanowiony oraz umożliwić nawiązanie z takim biegłym kontaktu. Współcześnie, kontakt taki powinien być również zapewniony poprzez drogę elektroniczną. Na pewno zakres informacji powinien być podzielony na dostęp publiczny i dostęp zastrzeżony.

---

## SZACOWANIE – NIERUCHOMOŚCI – OBSŁUGA PRAWNA

61-065 Poznań; ul. Żbikowa 14

<http://www.solski.pl>      email: kancelaria@solski.pl

☎ +48 61 8709203      ☎ 501 010101      ☎ 605 324932



## Kancelaria SOLSKI i Partnerzy

W zakresie dostępu zastrzeżonego, informacje dostępne byłyby wyłącznie dla organów prowadzących postępowania i obejmowałyby na przykład dane adresowe biegłych Sądowych. Należałoby zwrócić uwagę na prawo do ochrony danych osobowych biegłych Sądowych. To, że biegły korzystać może z ochrony tak jak funkcjonariusz publiczny nie oznacza jeszcze, że jest osobą publiczną.

W świecie współczesnych technik przetwarzania danych, powiązanie zdawałoby się, pojedynczych, wręcz zamaskowanych informacji, jest coraz prostsze. Profilowanie danych (osób), a więc automatycznie przetwarzanie danych bywa wykorzystywane dla celów marketingowych reklamowych, a bywa i przestępstw. Dla takiej działalności, powiązanie informacji z różnych źródeł może być pomocnym przy utworzeniu profilu ofiary. Oczywiście jest to skrajny przypadek, jednakże należałoby sobie uzmysłowić, na ile wirtualny świat powinien wkraczać w życie osobiste, i czy listy (zestawienia danych) zawierające dane osobowe, publikowane przez organy władzy publicznej, powinny takim niepożądanym zjawiskom sprzyjać.

Podnieśmy z całą mocą tezę, że bycie biegłym nie może być celem kariery zawodowej lecz jej jedynie jej uzupełnieniem.

Rękojmia należytego wykonywania zawodu. W dyskusji nad powyższym zagadnieniem po raz kolejny ujawnia się problem odpowiedzialności za własną pracę, której biegli sądowi jakby nie do końca dostrzegali na co dzień. W warunkach rynkowych, ta rękojmia jest nazbyt oczywista, w sądzie – niekiedy bywa schowana za parawanem kontroli sądowej. A jawią się przy tym i inne zagadnienia, od biegłego niezależne. Co bowiem w sytuacji, w której polecenie sądu jest sprzeczne z wiedzą biegłego i pojęciem należytego wykonywania obowiązków – bo na przykład tak zażyczyła sobie strona postępowania w złożonym wniosku? Czy taki przypadek też miałby być objęty rękojmią należytego wykonania?

Prywatna opinia nie jest zweryfikowanym i najlepszym pomysłem. Słabsza strona w postępowaniu sądowym, nie zawsze jest w stanie zwalczyć argumenty z prywatnej opinii strony przeciwnej, wyposażonej co najmniej w pieniądze i profesjonalne, wyspecjalizowane doradztwo, a sąd procedując zgodnie z zasadą kontradyktoryjności, w sytuacji wymagającej posiadania wiadomości specjalnych, interweniować nie zawsze może. Biegły co do zasady, powinien być powoływany przez organ procesowy. W sytuacji, w której organ ten dokonuje wyboru na podstawie wskazania przez strony postępowania, biegły powinien składać stosowne oświadczenia na temat swojej niezależności od stron postępowania oraz braku innych istotnych przesłanek, mogących w tą niezależność godzić. W przypadku takiego trybu wyboru biegłego, obligatoryjnie o fakcie takim przy powołaniu powinien zostać on poinformowany.

Pytanie o opinie prywatne jest fundamentalnym pytaniem o ustrój sądów powszechnych i sposób sprawowania władzy sędziowskiej. Pytanie się o to biegłych, raczej jest unikiem w stronę zagadnień ustrojowych, w których wypowiedzi biegłych docelowo i tak nie będą brane pod uwagę, gdyż dyskutowane będą w innych środowiskach. Gdzieś w tle przy tym pojawia się aspekt finansowy i odciążenie budżetu państwa, finansującego część opinii Sądowych. Zagadnienie jest więc na tyle kontrowersyjne i szerokie, że to nie biegli sądowi wskazywać będą propozycje co do rozwiązań docelowych. Wyjściem z tej sytuacji powinno być wyłączenie usług świadczonych przez biegłych Sądowych z obszaru stosowania tejże ustawy. A więc biegły nie powinien być płatnikiem podatku VAT. To nie biegli domagali się objęcia tym podatkiem swoich usług, niech konsekwencje zatem ponosi autor wprowadzonego rozwiązania.

---

## SZACOWANIE – NIERUCHOMOŚCI – OBSŁUGA PRAWNA

61-065 Poznań; ul. Żbikowa 14

<http://www.solski.pl>      email: kancelaria@solski.pl

+48 61 8709203

501 010101

605 324932



## Kancelaria SOLSKI i Partnerzy

Posiadanie przez biegłego sądowego wiedzy specjalistycznej, coraz częściej spotyka się z oczekiwaniami jej interdyscyplinarnego wymiaru. Organy procesowe w rozpoznawanych sprawach, chcąc być wyposażone w wiedzę wysokospecjalizowaną, dążą do zatrudniania biegłych o coraz wyższych kwalifikacjach. Rutynowe czynności biegłych, metody historycznie ukształtowane w odmiennych warunkach ekonomicznych, stają się w takich sytuacjach coraz mniej przydatne.

Dotychczasowa praktyka, została ukształtowana na podstawie przesłanek opartych na słabo rozwiniętym rynku i adekwatnych do tej sytuacji, możliwościach metodologicznych. Cechy nieruchomości, kształtujące obserwowane ceny transakcyjne, analizowane były na podstawie metod pośrednich, głównie obserwacji preferencji nabywców i obserwatorów rynku nieruchomości. Dziś, w dobie rozwoju zarówno wiedzy jak i możliwości pozyskiwania informacji, pośrednie metody badawcze w ich tradycyjnej i powszechnej w środowisku rzeczoznawców formie, stają się niewystarczające.

Z uwagi na aktualne wymogi stawiane opiniom o wartości nieruchomości, należy podnieść kilka istotnych okoliczności, wskazujących na niezbędne obszary zainteresowania rzeczoznawców majątkowych. Współczesne metody wyceny opierają się bowiem na kilku filarach, będących wyznacznikiem zarówno ich nowoczesności, jak i oznaką zdrowego zapotrzebowania rynkowego.

### 1. Systemy informacji prawnej

Wycena nieruchomości obwarowana jest bardzo wieloma szczegółowymi przepisami, zawartymi w ustawach i rozporządzeniach, a także innych aktach normatywnych. Posiadanie wiedzy z tego obszaru, stałe jego monitorowanie, wymaga korzystania z systemów informacji prawnej, gromadzących w swoich bazach danych nie tylko zbiory ustaw i rozporządzeń, ale również akty prawa miejscowego, orzecznictwo, komentarze. Problemów wyceny wynikających z szacowania zmiany wartości nieruchomości wywołanej zmianami w planie miejscowym, czy też wiele problemów związanych z użytkowaniem wieczystym, nie da się prosto wyinterpretować z suchego, pojedynczego przepisu. Niezbędna i wręcz niekiedy pilna staje się potrzeba znajomości orzecznictwa sądowego, w tym również postanowień Trybunału Konstytucyjnego. O tym, jak duże problemy ujawniają się w trakcie czynności szacowania, świadczą bolesne dla społeczeństwa sytuacje związane na przykład z problematyką wyceny tak zwanego mienia zabużańskiego, czy też różne oceny, które pojawiły się w trakcie postępowań przed Komisją Majątkową przy MSWiA.

Całkiem nowe wyzwania w obszarze wyceny nieruchomości, wynikają z nowych regulacji, takich jak na przykład służebność przesyłu. A są już zapowiedzi kolejnych rozwiązań, sygnalizowanych jako „prawo zabudowy”. Brak stałego monitoringu tych zagadnień, może skutkować błędami w budowaniu założeń do sporządzanych opinii.

### 2. Wielobranżowa wiedza specjalistyczna (np. techniczna)

Rzeczoznawstwo majątkowe jest działalnością interdyscyplinarną. Czerpie wiedzę zarówno z przepisów prawa, jak i ogólnie rozumianego budownictwa, zagospodarowania przestrzennego, geodezji, rolnictwa i wielu innych dziedzin nauki i praktyki. Ta część zainteresowania rzeczoznawców, służy opisowi nieruchomości, ocenie stanu techniczno-użytkowego. Nie jest jedynie elementem wiedzy poznawczej, jest badaniem strony formalnej użytkowania nieruchomości. Zakres korzystania, może być niekiedy

---

## SZACOWANIE – NIERUCHOMOŚCI – OBSŁUGA PRAWNA

61-065 Poznań; ul. Żbikowa 14

<http://www.solski.pl>      email: [kancelaria@solski.pl](mailto:kancelaria@solski.pl)

☎ +48 61 8709203      ☎ 501 010101      ☎ 605 324932



## Kancelaria SOLSKI i Partnerzy

niemałym zaskoczeniem dla nabywców i źródłem kłopotów dla ewentualnych następców prawnych. Z uwagi na wymagania formalne, wycena nieruchomości nie stanowi ekspertyzy technicznej. Współcześnie stosowane jednak metody badań, opisów i pomiarów, dostępność narzędzi, instrumentów pomiarowych i oprogramowania, pozwalają na tym etapie analiz, jednoznacznie określić stan nieruchomości i jej parametry użytkowe – w rynkowych a nie wyłącznie technicznych aspektach, typowych dla zachowań nabywających i sprzedających nieruchomości. Istotnym bowiem jest rozróżnienie dokonywania opisu na potrzeby wyceny nieruchomości, rozumianego jako obserwacja typowych zachowań uczestników rynku nieruchomości, od badania właściwości i parametrów technicznych, związanych z ekspertyzami specjalistycznymi w obszarach innych dziedzin wiedzy technicznej. Badanie stanu techniczno-użytkowego nieruchomości i stanu formalno-prawnego, z jednej strony jest identyfikowaniem przedmiotu opinii, a z drugiej strony budowaniem założeń do wyceny i obserwacji w kategoriach rynkowych, ich wpływu na uzyskiwane ceny sprzedaży. Niekiedy zdawałoby się typowe określenia wartości działki gruntu, w trakcie oględzin w terenie nie tak znowu rzadko rodzi całkiem spore problemy związane z identyfikacją jej granic. W innej sytuacji, pojawiające się pytania nabywców mieszkań o rodzaj konstrukcji budynku każą zastanowić się nad tym, czy faktycznie w realiach lokalnego rynku, jest to istotny element kształtowania się cen.

### 3. Merytoryczne źródła wiedzy - bazy danych

Dynamiczny rozwój gospodarczy mający swój początek u schyłku lat 90-tych, ujawnił szereg informacji o zawartych umowach sprzedaży, stanowiąc pokaźny zasób wiedzy o rynkowych realiach kształtowania cen nieruchomości.

Środowisko rzeczoznawców majątkowych w oparciu o poczynione obserwacje, zaczęło te informacje przetwarzać, z czasem dochodząc do wniosku, że warto je również gromadzić w usystematyzowany sposób, wykorzystując współczesne narzędzia informatyczne. Przełamano wewnętrzny opór przed przekazywaniem sobie nawzajem danych o cenach sprzedaży, co dało początek spontanicznej z początku akcji tworzenia baz danych. Środowisko rzeczoznawców majątkowych nie czekając na wdrożenia programów rządowych, związanych na przykład z budową katastru, samodzielnie wytworzyło nową jakość. W środowisku tym, jest wielu animatorów nowoczesnych metod wyceny i gromadzenia informacji. Aktywnie bazy danych w Polsce współtworzy kilkuset rzeczoznawców majątkowych. Zasięgiem swojej pracy obejmują znaczne obszary kraju i jest to raczej skala województw czy też regionów, a nie poszczególnych miast i miejscowości. Rzeczoznawcy tworzący jedną z baz na Śląsku, zgromadzili w ten sposób ponad 270.000 rekordów danych. Stworzone zostało potężne narzędzie, umożliwiające dokonywanie coraz bardziej specjalizowanych i rozległych analiz. Tworzenie baz danych dało prawdziwy impuls do wdrożenia w obszarze wyceny nieruchomości współczesnej wiedzy z zakresu matematyki statystycznej, niedostępnej wcześniej z uwagi na ubogi zakres posiadanych informacji rynkowych. Dzięki bazom danych stało się możliwe badanie cech nieruchomości w sposób bezpośredni, na podstawie odczytu informacji rynkowych, w oparciu o opracowane modele szacowania. Nie sposób pominąć przy tym, praktycznych aspektów wykonywania tych czynności. Pozyskiwanie danych bowiem, nadal napotyka na bariery administracyjne, błędne interpretacje, czy też zwykłe ludzkie obawy. Gromadzenie wiadomości na tym etapie bywa więc niekiedy oporne i żmudne, a przecież jest zaledwie początkiem pracy.

---

## SZACOWANIE – NIERUCHOMOŚCI – OBSŁUGA PRAWNA

61-065 Poznań; ul. Żbikowa 14

<http://www.solski.pl>      email: [kancelaria@solski.pl](mailto:kancelaria@solski.pl)

☎ +48 61 8709203

☎ 501 010101

☎ 605 324932



## Kancelaria SOLSKI i Partnerzy

Należy zdawać sobie również sprawę z tego, że takie gromadzenie i w efekcie posiadanie wiedzy, jest kosztowne. Pozyskiwanie informacji o zawartych umowach sprzedaży nieruchomości, badanie tych nieruchomości, a przez to budowanie profesjonalnych baz danych, wymaga i wysiłku organizacyjnego, i żmudnej pracy własnej, wreszcie zaangażowania środków finansowych. Całkiem naturalna jest w takiej sytuacji potrzeba stałego podnoszenia kwalifikacji, specjalistycznych szkoleń, bieżącego i systematycznego monitorowania rynku nieruchomości. Takie zorganizowanie pracy rzeczoznawcy majątkowego pozwala jednak na udzielanie odpowiedzi w zakresie, jaki wcześniej był nieosiągalny. Szczególnie w obszarze opinii sądowych, wyposażenie warsztatu rzeczoznawcy majątkowego w takie właśnie narzędzia, jest spełnieniem oczekiwań zamawiających.

### 4. Narzędzia analityczne

Rozwój wiedzy ekonomicznej umożliwił sięganie po instrumenty wcześniej niedostępne. W środowisku rzeczoznawców majątkowych, dyskusje o narzędziach analitycznych wykorzystywanych w codziennej pracy, spotęgowane coraz lepszymi źródłami danych wyjściowych, spowodowały wzrost zainteresowania modelami ekonometrycznymi. Nastąpił rozwój metod badawczych – od prostego korygowania cen przeciętnych z lat 90-tych, do współczesnych skomplikowanych analiz statystycznych. Specjalistyczne oprogramowanie komputerowe zawarte w pakietach statystycznych, umożliwia na powszechnie użytkowanych (nawet w warunkach domowych) komputerach, coraz częściej obróbkę dużej ilości informacji zawartych w bazach danych, obejmujących wiedzę o zawartych umowach sprzedaży nieruchomości, z dużych obszarów kraju. Jednym z nowocześnie kształtowanych w takich warunkach sposobów wyceny, jest wykorzystanie analizy regresji, co w odniesieniu do rynku nieruchomości nie jest jednak zadaniem prostym.

Analiza danych z obszaru rynku nieruchomości, wymaga oceny parametrów zarówno ilościowych, jak i jakościowych. Opis parametrów transakcji, wynikający z surowej treści aktów notarialnych, wymaga dużego nakładu pracy w przygotowaniu danych, ich uzupełnianiu, czy wręcz oczyszczaniu z informacji błędnych. Z kolei transformowanie pozyskanych opisów do postaci analitycznej, w procedurze obliczeniowej ujawnia zarówno ich jakość „techniczną”, jak i rozrzut cech i cen, adekwatny do rozwoju (a raczej braku takiego rozwoju) dla analizowanych rynków. Otrzymane wyniki rodzą trudności interpretacyjne, zarówno na etapie wyniku końcowego, jak i obliczeń pośrednich.

W procedurze obliczeniowej, została opracowana i wdrożona możliwość wykorzystania modelu multiplikatywnego regresji wielorakiej. Jest to zastrzeżenie o tyle istotne, że wynika z uwarunkowań prawnych sporządzania opinii o wartości nieruchomości, na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami. W modelu tym, cena średnia oznacza średnią geometryczną zbioru danych, korygowaną iloczynem współczynników wyznaczanych na podstawie analizy cech nieruchomości podobnych (zmiennie niezależne). Zmienną zależną w tym modelu, jest logarytm naturalny jednostki odniesienia (np. cena 1m<sup>2</sup> gruntu).

Wskazane powyżej elementy pracy analitycznej rzeczoznawcy majątkowego, wpływają na treść opinii sądowej. Przywołane narzędzia są wykorzystywane dla potrzeb konkretnych czynności związanych z szacowaniem wartości nieruchomości, nie tylko w obszarze opinii sądowych, ale i wszelkich innych wycen.

---

## SZACOWANIE – NIERUCHOMOŚCI – OBSŁUGA PRAWNA

61-065 Poznań; ul. Żbikowa 14

<http://www.solski.pl>      email: [kancelaria@solski.pl](mailto:kancelaria@solski.pl)

☎ +48 61 8709203      ☎ 501 010101      ☎ 605 324932





## Kancelaria SOLSKI i Partnerzy

Aktualnie, w środowisku rzeczoznawców majątkowych trwa dyskusja nad zakresem stosowania dotychczasowych metod wyceny. W oparciu o zdobyte doświadczenia, wynikające z dostępności zaprezentowanych powyżej elementów wiedzy, pojawiły się nowe możliwości jej wykorzystania. Z uwagi na wymogi formalne, koncepcje te muszą być zgodne z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi. Rozwiązania prawne przyjęte w Polsce dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego, w obszarze metodologicznym, mocno ten zawód ograniczają, jednakże i w tych wąskich ramach dopuszczalności ewolucji poglądów metodologicznych, pojawiła się koncepcja wyceny korzystająca w pełni z dorobku współczesnej matematyki statystycznej i ekonomii.

Mając na względzie uwarunkowania prawne, wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich<sup>1</sup>. W wycenie nieruchomości, najbardziej powszechnie wykorzystywane jest podejście porównawcze, które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej<sup>2</sup>.

Istotnym elementem ograniczającym rozwój metodologii wyceny, okazują się przepisy wykonawcze do ustawy. W myśl tam przyjętych rozwiązań, dla podejścia porównawczego przewiduje się:

- 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.*
- 2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.*
- 3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.*
- 4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.*
- 5. Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych<sup>3</sup>.*

<sup>1</sup> Art. 152 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Dz.U. Nr 102, poz. 651 z 2010r. ze zm.

<sup>2</sup> Art. 153 ust. 1 UGN

<sup>3</sup> §4 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, Dz.U. Nr 207, poz. 2109 z 2004r. ze zm.

## SZACOWANIE – NIERUCHOMOŚCI – OBSŁUGA PRAWNA

61-065 Poznań; ul. Żbikowa 14

<http://www.solski.pl> email: kancelaria@solski.pl

+48 61 8709203

501 010101

605 324932



## Kancelaria SOLSKI i Partnerzy

Ponieważ pkt 5 Rozporządzenia dotyczy powszechnej taksacji nieruchomości, zainteresowanie rzeczoznawców skupione zostało na pozostałych metodach wyceny, w tym w szczególności, na metodzie korygowania ceny średniej. Posiadając wiedzę o co najmniej kilkunastu transakcjach – a często już zbiorach danych liczących po kilkadziesiąt czy wręcz kilka tysięcy danych, niezbędnym jest dokonanie oceny jakości tego zbioru.

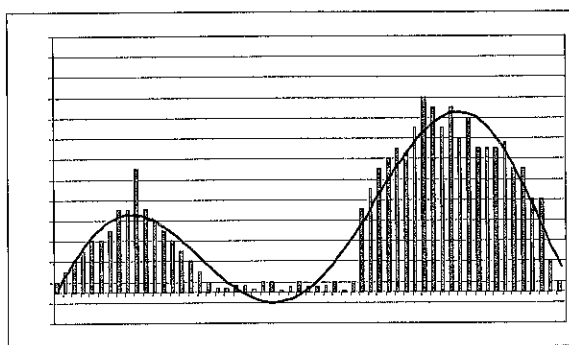
Technologia wyceny ukształtowana w latach 90-tych, sprowadzała się do wyspecyfikowania reprezentatywnej próbki danych, obliczenia wielkości (ceny) średniej w zbiorze i w drodze skorygowania jej współczynnikami, określenia wartości rynkowej.

Współcześnie powiedzielibyśmy, że kilka istotnych etapów analizy było wtedy pomijanych.

Już bowiem na etapie doboru nieruchomości porównawczych, przyjęte założenia wyceny, mogą wygenerować błędy o charakterze systematycznym. Z tego względu, zaledwie po zdefiniowaniu zakresu badań i wyspecyfikowaniu próbki danych, nie można bezkrytycznie dokonywać kolejnych i to uproszczonych, końcowych obliczeń. Tak uzyskany zbiór jest dopiero początkiem a nie finałem badań, a analizowaną próbkę danych należy poddać weryfikacji, pod kątem jej jakości, a więc możliwości prawidłowego wnioskowania. Zupełnie podstawowym badaniem jest na tym etapie rozpoznanie charakteru rozkładu próbki losowej, służące podjęciu decyzji o możliwości dalszego wnioskowania i doborze narzędzi analitycznych, albo też odrzuceniu przyjętego zbioru i poszukiwanie innego, według zmienionych kryteriów.

Wiele informacji niosą za sobą prezentacje graficzne zbioru danych. Przedstawienie wykresu rozrzutu, z liniami trendu – na przykład przy pomocy średniej ruchomej, pozwala zapoznać się z ogólnym charakterem próby, obserwacjami typowymi, obserwacjami odstającymi oraz ogólnym trendem zmian.

Rozkład danych w próbce może mieć różny charakter. Może to być rozkład normalny, ale mogą to być rozkłady o całkiem odmiennych parametrach. Wygodnym narzędziem analitycznym dla takiej oceny, jest prezentacja graficzna w postaci histogramu. Ocena dokonywana w ten sposób, może dostarczyć wiedzy o złym doborze próbki, objawiającej się rozkładami skośnymi lub, jak zaprezentowano poniżej, wielomodalnymi.



*Źródło: opracowanie własne*

## SZACOWANIE – NIERUCHOMOŚCI – OBSŁUGA PRAWNA

61-065 Poznań; ul. Żbikowa 14

<http://www.solski.pl>      email: [kancelaria@solski.pl](mailto:kancelaria@solski.pl)

+48 61 8709203

501 010101

605 324932



## Kancelaria SOLSKI i Partnerzy

Przyjęcie średniej arytmetycznej dla takiego rozkładu próbki losowej oznacza „wstrzelenie się” w obszar cen najrzadziej występujących na analizowanym rynku, a więc nie będącym dla tego rynku reprezentatywnym. Ponadto taki rozkład próbki danych może oznaczać błędne pomieszenie dwóch odrębnych rynków nieruchomości.

Oczekiwanym zbiorem danych, stanowiącym podstawę do typowych analiz i wycen w obszarze rynku nieruchomości, jest rozkład normalny. To dla takiego właśnie rozkładu, można się posługiwać średnią arytmetyczną oraz odchyleniem standardowym, gdyż są to miary tego rozkładu. Wykorzystanie średniej arytmetycznej w sytuacji braku rozkładu normalnego badanej próby, prowadzi do zafałszowanych wyników i może mieć konsekwencje w wadliwie określonej wartości. Pominąć więc tego etapu analizy, w wycenie po prostu nie można.

W sposób analityczny, zagadnienie badania charakteru rozkładu można rozwiązać za pomocą testowania statystycznego. Pomocnymi narzędziami mogą być tutaj test chi kwadrat lub test Kołmogorowa-Smirnowa.

Kolejnym etapem w wycenie nieruchomości, jest zbudowanie modelu analitycznego. Wykorzystanie typowego dla takich zadań narzędzia jakim jest metoda regresji wielorakiej, w zderzeniu z treścią §4 pkt 4 Rozporządzenia stała się niemożliwa. Ogólna i powszechnie stosowana postać tej metody jest modelem addytywnym, w którym miara średniej zbioru danych (a więc i cena średnia), nie występuje. Nie można więc korygować ceny średniej, bo jej po prostu brak i wykorzystanie takiego modelu w metodzie korygowania ceny średniej, jest naruszeniem przepisów Rozporządzenia.

Jednakże, metoda regresji wielorakiej, ma również postać modelu multiplikatywnego. Jego zapis matematyczny, w realiach wyceny nieruchomości, przedstawia się następująco.

$$W_N = C_{\text{sr}} * a_1^{(X_1 - \bar{X}_{a1})} * a_2^{(X_2 - \bar{X}_{a2})} * \dots * a_n^{(X_n - \bar{X}_{an})} = C_{\text{sr}} \prod_{i=1}^n a_i^{(X_i - \bar{X}_{ai})}$$

gdzie:

$W_N$  – wartość nieruchomości (jednostki odniesienia)

$C_{\text{sr}}$  - cena średnia

$a_n^{(X_n - \bar{X}_{an})}$  - n-ty współczynnik korygujący cenę średnią, w którym:

$a_n$  – współczynnik modelu (współczynnik wpływu cechy)

$X_n$  – zmienna objaśniająca

$\bar{X}_{an}$  – średnia wartość zmiennej objaśniającej dla analizowanego zbioru danych

W modelu tym  $C_{\text{sr}}$  jest średnią geometryczną.

---

## SZACOWANIE – NIERUCHOMOŚCI – OBSŁUGA PRAWNA

61-065 Poznań; ul. Żbikowa 14

<http://www.solski.pl>      email: kancelaria@solski.pl

☎ +48 61 8709203

☎ 501 010101

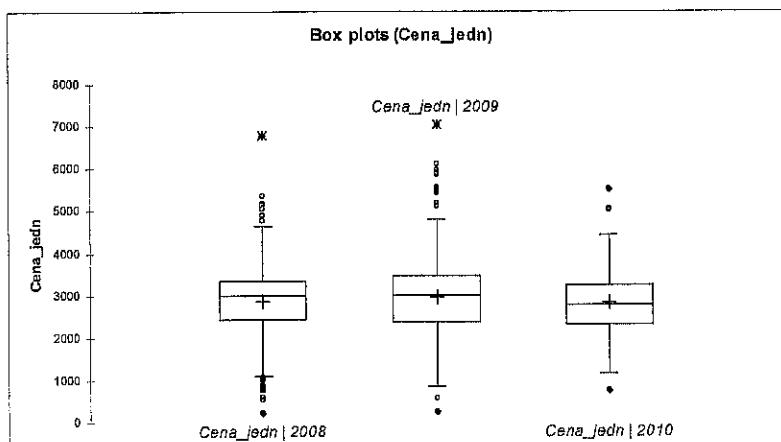
☎ 605 324932



## Kancelaria SOLSKI i Partnerzy

Pojawienie się w modelu matematycznym wielkości średniej, która następnie jest korygowana iloczynem współczynników, jest spełnieniem wymogów Rozporządzenia w zakresie stosowania metody korygowania ceny średniej. W konsekwencji, stało się możliwym badanie całego szeregu zależności, właściwych dla metod popularnie zwanych statystycznymi. Stosowanie tej postaci metody korygowania ceny średniej, wymaga wprowadzenia elementu diagnostyki modelu, a więc oceny poprawności otrzymywanych wyników. W tradycyjnych metodach szacowania, ten element był marginalizowany. Stało się więc możliwe udzielenie odpowiedzi na pytanie nie tylko ile jest warta nieruchomość, ale i z jakim błędem dokonany został pomiar tej wartości i czy sam pomiar, jest racjonalny, a więc poprawny.

W trakcie tworzenia modelu analitycznego, oszacowaniu podlega każda obserwacja. Każda więc cena transakcyjna wraz z cechami nieruchomości, jest analizowana i weryfikowana pod kątem budowanego modelu. Pojawiają się nowe wątpliwości, z którymi należy się zmierzyć. Wśród nich, są obserwacje odstające. W metodologii utrwalonej w początkowym okresie rozwoju rzeczoznawstwa w Polsce, za transakcje odstające uznawano te, których ceny są minimalne lub maksymalne i wyraźnie w ten sposób „odstają” od zbioru. Opisywano je w sposób uproszczony, adekwatny do możliwości pozyskiwania i przetwarzania informacji. Współcześnie, przedstawienie tzw. wykresów pudełkowych, może być dobrą prezentacją graficzną dla takich właśnie obserwacji odstających. Poniżej przedstawiono taki wykres, dla przykładowej próbki danych transakcyjnych.



Źródło: opracowanie własne

Dziś, dzięki posiadanym bazom danych, możemy analizować nie tylko ceny, ale przede wszystkim cechy nieruchomości i ich wpływ na ceny transakcyjne. Jednym z narzędzi dla takiej oceny, jest zbadanie wpływu pojedynczej obserwacji na wynik regresji z wykorzystaniem odległości Cooka, co pozwala w sposób analityczny, a nie intuicyjny, wyeliminować obserwacje odstające.

## SZACOWANIE – NIERUCHOMOŚCI – OBSŁUGA PRAWNA

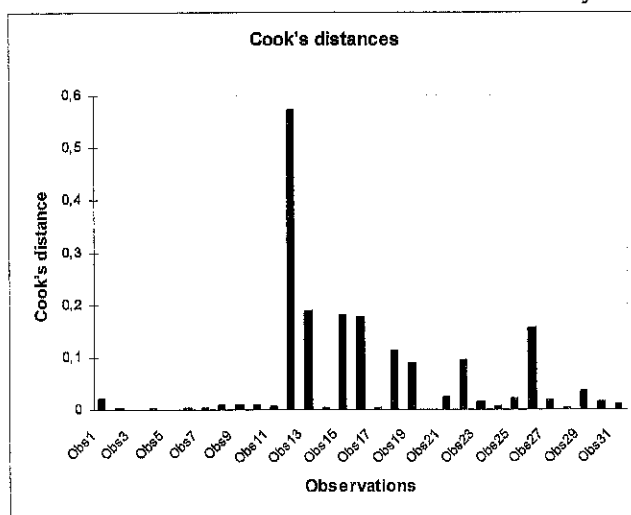
61-065 Poznań; ul. Żbikowa 14

<http://www.solski.pl> email: [kancelaria@solski.pl](mailto:kancelaria@solski.pl)

+48 61 8709203 501 010101 605 324932



Kancelaria SOLSKI i Partnerzy



Źródło: opracowanie własne

Prezentowane przykłady badań, są jedynie wskazaniem problematyki związanej ze współczesną analizą danych i wykorzystaniem jej w praktyce wyceny nieruchomości.

Kwestią co najmniej dyskusyjną w tym kontekście, jest zakres treści opinii biegłego sądowego. Nie jest możliwym aby w takich warunkach, w potoczny i łatwy sposób przedstawić podstawy teoretyczne wyceny oraz wyniki obliczeń. Oczekiwanie stron i organów procesowych w tym zakresie, zdają się być ponad miarę. Truizmem staje się oczekiwanie, by opinia była przede wszystkim rzetelna. Taką musi być zawsze. Opinia biegłego powinna jednak zawierać przede wszystkim informacje specjalne – bo o nie właśnie pyta sąd. Wiedza specjalistyczna, na takim poziomie wysublimowania, nie jest łatwa do transponowania na język popularny, a próby takie mogą prowadzić do nieporozumień i opatrnej interpretacji zarówno metody badań, jaki i wyników. Popularne poglądy, opisy, nie powinny być domeną opinii Sądowych. Z tych względów, nie zawsze jest możliwe, aby opinia biegłego sądowego była zrozumiała i jasna dla wszystkich.

Należy sobie zdawać sprawę z roli opinii o wartości nieruchomości, w różnych procesach decyzyjnych. W rękach rzeczoznawców majątkowych leży los majątków o wielomilionowych wartościach.

Immanentną częścią opinii o wartości nieruchomości jest analiza rynku nieruchomości, zawierająca informacje o obszarze badań i podstawowych parametrach charakteryzujących ten rynek. W tym zakresie zainteresowań rzeczoznawcy majątkowego, pojawiają się niekiedy problemy z identyfikacją obszaru badań, uwzględniającą wyspecyfikowanie nieruchomości podobnych do przedmiotu opinii. Jest to sytuacja typowa, dla słabo rozwiniętych, lokalnych rynków nieruchomości. Poszukiwanie rynków podobnych, napotyka się z problematyką tego właśnie „podobieństwa”. W sytuacji małej ilości zaobserwowanych transakcji, podobieństwo to może być zupełnie przypadkowe. Współczesne narzędzia analityczne, umożliwiają w takiej sytuacji, badanie różnych rynków nieruchomości i wnioskowanie o ich podobieństwie. Jedną ze współczesnych metod takich ocen może być analiza skupień (grupowanie wielowymiarowego zbioru danych).

SZACOWANIE – NIERUCHOMOŚCI – OBSŁUGA PRAWNA

61-065 Poznań; ul. Żbikowa 14

<http://www.solski.pl> email: [kancelaria@solski.pl](mailto:kancelaria@solski.pl)

+48 61 8709203

501 010101

605 324932



Kancelaria SOLSKI i Partnerzy

Istotnym elementem opinii sądowej jest również jej uzasadnienie.

Dla opinii mającej za przedmiot dokonanie oszacowania nieruchomości, uzasadnieniem jest sama treść opinii.

W zakresie metodycznym, prezentacja założeń do wyceny, uzasadnia przyjęty sposób postępowania.

Natomiast w obszarze analitycznym, dowodem dla uzyskanego wyniku, są wnioski z analizy danych obejmujące badany lokalny rynek nieruchomości. Wnioski te, powinny zawierać podstawowe miary statystyczne - przykładowo takie, jak miary położenia rozkładu (średnia arytmetyczna, średnia geometryczna, mediana, moda), miary zróżnicowania rozkładu (odchylenie standardowe, współczynnik zmienności, rozstęp) czy miary zbiorów liczbowych (minimum, maksimum). Odpowiednie skomponowanie tych informacji jest pomocne przy interpretacji otrzymanego wyniku, pomaga ocenić jego umiejscowienie w realiach analizowanego rynku nieruchomości.

Opinia nie powinna również przemilczać kwestii błędu oszacowania i oceny sprawności wykorzystanego modelu. Dla sygnalizowanego wcześniej modelu regresji wielorakiej, prezentacja w opinii (lub w kończących jej treść wnioskach) takich miar jak współczynnik determinacji ( $R^2$ ) lub średni procentowy błąd bezwzględny (MAPE), jest wymogiem zupełnie podstawowym.

Przedstawione tezy są jedynie sygnalizacją obecnych problemów i wskazaniem możliwych kierunków rozwoju rzeczoznawstwa majątkowego. Metodologia wyceny nieruchomości ewoluuje, a zaprezentowane poglądy są jedynie częścią dyskusji na ten temat. W środowisku rzeczoznawców majątkowych ścierają się różne poglądy na temat możliwości szerszego korzystania z narzędzi z obszaru statystyki oraz ekonometrii, w czynnościach szacowania nieruchomości oraz analiz rynkowych. Dokąd ta dyskusja zaprowadzi – na tym etapie, trudno przewidywać. Bezspornie jednak, nie można pozostawać biernym wobec rozwoju innych dziedzin nauki, z których należy czerpać wiedzę i doświadczenie.

Jak zasygnalizowano powyżej problemów ważkich i fundamentalnych dla kształtu instytucji biegłego Sądowego zauważamy wiele. Przygotowywany projekt ustawy o biegłych Sądowych powinien powstać we ścisłej współpracy biegłych różnych środowisk. Gospodarowanie nieruchomościami jest dziedziną szeroką, skomplikowaną i doniosłą dla życia wszystkich obywateli. Prezentując poglądy Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych wnoszę o namysł i przyjęcie nakreślonej przez nas perspektywy w budowaniu nowoczesnej regulacji pozwalającej wymiarowi sprawiedliwości na korzystanie ze współczesnej wiedzy i doświadczeń specjalistów.

z wyrazami szacunku,  
Witold Kobiński

SZACOWANIE – NIERUCHOMOŚCI – OBSŁUGA PRAWNA

61-065 Poznań; ul. Żbikowa 14

<http://www.solski.pl> email: [kancelaria@solski.pl](mailto:kancelaria@solski.pl)

+48 61 8709203 501 010101 605 324932