

ROLA INFORMACJI W PROCESIE SZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI



dr inż. Marian Błażek

Biuro Doradztwa Inwestycyjnego i Wyceny
Nieruchomości w Pobiedziskach

Wprowadzenie

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego¹ w rozdziale czwartym w par. 56 ust. 1 w punkcie 3 zobowiązuje rzeczoznawcę majątkowego do podania w operacie szacunkowym podstawy formalnej wyceny oraz źródeł danych o nieruchomości. Umocowaniem dla wymienionej dyspozycji jest zapis w par. 55 ust. 2 stanowiący, że operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości w tym wskazanie podstaw prawnych, zakresu dokonanych czynności (opis nieruchomości, ustalenie przeznaczenia, analiza i charakterystyka rynku nieruchomości), przyjętych założeń merytorycznych, a także przedstawienia toku obliczeń i wyniku końcowego wyceny wraz z uzasadnieniem. W przypadku opinii sądowej² zobowiązanie rzeczoznawcy majątkowego, biegłego sądowego wynika także z treści art. 200 par. 2 punkt 5. W literaturze wyceny nieruchomości przyjmuje się, że szacowanie nieruchomości jest zespołem czynności prowadzących do określenia wartości nieruchomości. Z kolei wycena nieruchomości jest procesem, w wyniku, którego dokonuje się określenia wartości dla różnych celów przy zastosowaniu różnych podejść, metod i technik³. Przywołanie na wstępie ww. regulacji prawnych jest istotne dla dalszych rozważań na temat pozyskiwania, przetwarzania i ujmowania w operacie szacunkowym lub w opinii sądowej materiałów źródłowych, ponieważ są to przepisy o charakterze proceduralnym dla potrzeb szacowania nieruchomości.

Podstawy prawne pozyskiwania informacji o nieruchomości

Wskazując podstawy prawne pozyskiwania informacji dla potrzeb wyceny nieruchomości należy przywołać istotne regulacje zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami, w rozporządzeniu Rady Ministrów i w ustawie o ochronie danych osobowych. W ustawie o gospodarce nieruchomościami⁴ ustawodawca w art. 4 po raz pierwszy zdefiniował w ust. 6a pojęcie „określanie wartości nieruchomości”. W praktyce pojęcie to zarówno w operatach szacunkowych jak i w opiniach sądowych dość nagminnie jest zastępowane pojęciem „ustalanie wartości nieruchomości”. Określanie wartości nieruchomości wg intencji ustawodawcy należy rozumieć jako określanie wartości prawa własności i innych praw do nieruchomości. W tym miejscu należy zdecydowanie podkreślić, że rzeczoznawca majątkowy czy biegły sądowy w procesie szacowania określa wartość nieruchomości, a nie ustala. Określanie to czynność samodzielna rzeczoznawcy majątkowego, biegłego sądowego realizowana zgodnie z treścią art. 149-159 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wyjątkiem w tym przypadku jest ustalenie wartości katastralnej wg art. 150 ust. 1 pkt. 3 i ust. 4 ustawy o gospodarce



mgr Szymon Błażek

Biuro Doradztwa Inwestycyjnego i Wyceny
Nieruchomości w Pobiedziskach

nieruchomościami. Ustalanie wartości dokonywane jest po uprzednim oszacowaniu nieruchomości reprezentatywnych dla poszczególnych rodzajów nieruchomości na obszarze danej gminy. Ponadto istota pozyskania niezbędnych informacji wynika także z treści pojęcia „nieruchomości podobnej” art. 4 ust. 16 *ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość*. Podkreślić należy, że cechy te powinny być uwzględniane przy wyborze nieruchomości podobnych. I wreszcie jako ostatnie w słowniczku ustawy w art. 4 ust. 17 zdefiniowane zostało pojęcie „stan nieruchomości”, które obejmuje stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stan zagospodarowania, stan otoczenia

¹ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. *Dz.U.2004.207.2109* i z dnia 14 lipca 2011r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. *Dz.U.2011.165.985*.

² Ustawa z dnia 6 czerwca 1997r. kodeks postępowania karnego. *Dz.U.1997.89.555 ze zm.*

³ R. Cymerman, A. Hopfer i inni: Wycena nieruchomości. Zasady i procedury. PFSM Warszawa 2005 s. 5.

⁴ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Tj. *Dz.U.2004.261.2603 ze zm.*

nieruchomości. W praktyce szacowania kierując się rozumieniem ustawowym podstawowych pojęć, kolejne wskazane przez ustawodawcę zobowiązania rzeczoznawcy, biegłego sądowego do pozyskiwania niezbędnych informacji ujęto w: art. 154 ust.1 w zakresie *przeznaczenia w planie miejscowym (wypis i wyrys z planu), dostępnych danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych*, art. 154 ust. 2 *w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy*, art. 155 ust. 1 *wszelkie niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach wg wykazu w punktach 1-7, ust. 2 wskazuje, że dane te mogą mieć formę wypisów i wyrysów*, a ust. 3 zawiera także zobowiązanie dla instytucji jak: *właściwe organy, agencje, o których mowa w ust. 1 pkt. 6a, spółdzielnie mieszkaniowe, sądy oraz urzędy skarbowe* do udostępniania niezbędnych danych zawartych w posiadanych zasobach dokumentów.

Szczegółowe ujęcie proceduralne wynika z rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a głównie z par. 3 ust. 2 gdzie wskazano, że *określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji*. W praktyce wyceny powyższe wskazanie proceduralne odnoszone jest do rynku lokalnego. Jeżeli natomiast na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości okaże się, że ze względu na cechy szczególne i rodzaj nieruchomości ustalimy brak ich w obrocie na tym rynku, to pozyskujemy informacje z rynku regionalnego (wojewódzkiego) albo krajowego, a nawet na zagranicznych rynkach nieruchomości, zgodnie z par. 26 tegoż rozporządzenia.

Pozyskując niezbędne informacji z różnych zasobów dokumentacji należy zwrócić szczególną uwagę na dane osobowe, które nie zawsze mogą być udostępnione publicznie. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej w art. 51 ust.1-5 zawiera: ramy ujawniania, pozyskiwania, gromadzenia i udostępniania tylko niezbędnych informacji, prawo do dostępu do danych, prawo do sprostowania lub usunięcia informacji nieprawdziwych, a także wskazanie w ust. 5, że: *zasady i tryb gromadzenia oraz*

udostępnienia informacji określa ustawa. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych w art. 6 ust. 1 stanowi, że: *za dane osobowe uważa się wszelkie informacje dotyczące zidentyfikowanej lub możliwej do zidentyfikowania osoby fizycznej, natomiast w ust. 2 precyzuje, że: jest to osoba, której tożsamość można określić bezpośrednio lub pośrednio, w szczególności przez powołanie się na numer identyfikacyjny albo jeden lub kilka specyficznych czynników określających jej cechy fizyczne, fizjologiczne, umysłowe, ekonomiczne, kulturowe lub społeczne*. Z kolei art. 7 zawiera ustawowe rozumienie następujących pojęć: *zbiór danych, przetwarzanie danych, system informatyczny, zabezpieczenie danych w systemie informacyjnym, usuwanie danych, administrowanie danych, zgoda osoby, której dane dotyczą, odbiorcy danych i państwo trzecie*.

W świetle wyżej wymienionych regulacji prawnych pozyskiwanie informacji na potrzeby sporządzenia wyceny nieruchomości jest wyłącznym uprawnieniem rzeczoznawcy majątkowego, biegłego sądowego na mocy art. 155 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zakresy pozyskiwanych informacji

Na potrzeby sporządzenia operatu szacunkowego lub opinii sądowej rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy pozyskuje następujące informacje⁵: *wstępne (cel wyceny, rodzaj nieruchomości, charakterystyka stron), prawne (właściciel – nazwa, adres, tytuł prawny do nieruchomości; użytkownik /dzierżawca – nazwa, adres, tytuł użytkowania, termin, rodzaj użytkowania; nieruchomość – nazwa, adres, numery działek ewidencyjnych, numer księgi wieczystej i obciążenia, aktualny sposób użytkowania, ustalenie przeznaczenia), lokalizacyjne (wady i zalety lokalizacji, cechy układów komunikacji, dojazd i dostęp, charakterystyka otoczenia), techniczne (grunt – powierzchnia, kształt, hipsometria, klasyfikacja gruntu, wytrzymałość gruntu, rodzaj i stan nawierzchni, zieleń, ogrodzenie, przy-*

łącza, inne; budynek – wiek, liczb kondygnacji, konstrukcja, stan techniczny, powierzchnia zabudowy i użytkowa, kubatura, instalacje, wyposażenie, inne), porównawcze (czynsze, dochód, aktualne transakcje dotyczące nieruchomości podobnych). Uwzględniając obowiązujące regulacje prawne, rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy powinien pozyskać dostępne informacje dotyczące stanu prawnego, techniczno-użytkowego, zagospodarowania i otoczenia nieruchomości, a także na potrzeby analizy rynku nieruchomości w szczególności dotyczące⁶: *przestrzennego zasięgu rynku, struktury socjologicznej i demograficznej społeczności lokalnej, bazy ekonomicznej oraz popytu i podaży na obszarze przestrzennym rynku, a także koniunktury rynkowej*.

Materiały źródłowe zawierające dane o nieruchomościach

Jak zaznaczono powyżej rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy jest zobowiązany do wykorzystania przy szacowaniu wszelkich dostępnych danych o nieruchomościach wg wykazu ustawowego zawartego w art. 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z praktycznego punktu widzenia na potrzeby ustalenia stanu prawnego wykorzystuje się księgę wieczystą w formie tradycyjnej lub nowej. Dla celów pogłębionej analizy nieodzowne jest poznanie pełnej treści księgi wieczystej wraz z jej aktami. Takie podejście jest uzasadnione, bowiem pozwoli na ustalenie stanu prawnego nieruchomości. Drugim źródłem informacji jest kataster nieruchomości, na który składają się dokumenty geodezyjne niezbędne do wyceny nieruchomości m.in. wypisy i wyrisy z ewidencji gruntów i budynków, mapy, a także rejestr cen i wartości nieruchomości. W praktyce szacowania nierzadko trzeba podejmować czynności geodezyjne identyfikowania nieruchomości wycenianej i w tym przypadku nieodzowne jest poszerzone sięganie do zasobu dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej. Z kolei pozyskiwanie danych z rejestru cen i wartości jest bardzo utrudnione ze względu na niską jego przydatność. Pomimo, iż ustawa o gospodarce nieruchomościami pozo-

⁵ Systematykę informacji przyjęto wg A. Hopfer: *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw*. T. I Szacowanie nieruchomości, s. 129-131. Wyd. II. TWIGGER S.A. Warszawa 1994.

⁶ Szerzej E. Kucharska-Stasiak: *Nieruchomość a rynek*. Wydawnictwo Naukowe PWN Warszawa 1997, s. 55-68.

stawia swobodę w wyborze podejścia i metody szacowania, rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy chcąc rzetelnie wykonywać swoje obowiązki, w miarę możliwości będzie korzystał z danych pozyskanych z zasobów właściwych jednostek. Za takie uznać należy bazę aktów notarialnych, które dostarczają informacji o cenach transakcyjnych nieruchomości. Warto zwrócić uwagę, iż udostępnienie tych danych wiąże się z pewną odpłatnością. Problemem jest, że w zależności od starostwa powiatowego, opłata za udostępnianie danych naliczana jest w odmienny sposób. Dla przykładu za samodzielne przeglądanie aktów notarialnych stawka wynosi 40 zł od jednostki ewidencyjnej, czyli gminy. Wysokość opłaty w przypadku przesłania do danego starostwa powiatowego wyciągu z operatu szacunkowego wynosi 25 zł. Natomiast za zestawienie elektroniczne danych z rejestru cen i wartości opłaty są już różnicowane. Za pozyskanie danych w formie elektronicznej opłaty wynoszą: za jednostkę ewidencyjną 40 zł, za obręb 25 zł, 40 zł, a nawet 70 zł. Jeżeli przykładowo przyjmiemy, że gmina składa się z 15 obrębów to koszt pozyskania danych transakcyjnych wyniesie odpowiednio: 375 zł, 600 zł, 1050 zł. Na podstawie posiadanych informacji należy stwierdzić, że rzeczoznawcy majątkowi, biegli sądowi korzystają najczęściej z tych zasobów, jeżeli odpłatność za jednostkę ewidencyjną wynosi 40 zł lub 25 zł za dane pozyskane drogą samodzielnego przeglądania aktów notarialnych lub drogą elektroniczną.

Dość częste są głosy rzeczoznawców majątkowych, biegłych sądowych o dość wąskim zakresie danych gromadzonych w ramach Rejestru cen i wartości nieruchomości. Różnicowania w skali kraju są znaczące i wynikają z zastosowanego oprogramowania. W większości jednostek geodezyjnych dane gromadzone w ramach tego rejestru zawierają: jednostkę ewidencyjną, obręb, typ właściciela, dane sprzedającego i kupującego, przedmiot transakcji, oznaczenie geodezyjne, funkcję użytku gruntowego, powierzchnię nieruchomości, numer repetytorium aktu notarialnego, numer księgi wieczystej, przeznaczenie terenu, opis dodatkowy. W praktyce powszechnie ze względu na niekompletność uzyskujemy dane niepełne. W nielicznych jednostkach geodezyjnych ujmowane są ponadto klasoużytki gruntowe, wyposażenie w media techniczne, dane techniczne obiektów budowlanych.

W tym miejscu warto również wskazać na dość często występujący w aktach notarialnych bardzo ograniczony zakres danych o nieruchomości. Jeżeli jedyną informacją o nieruchomości jest księga wieczysta to ponosimy dodatkowe nakłady czasu pracy na ustalenie danych geodezyjnych. Ponadto również częste są przypadki, że akt notarialny zawiera niepełne dane geodezyjne i brak informacji o przeznaczeniu gruntów. Dotychczasowa aktywność środowiska rzeczoznawców majątkowych w zakresie podawania w aktach notarialnych pełnego zakresu danych o nieruchomościach okazała się mało skuteczna. Wydaje się, że w interesie ustawodawcy, uczestników obrotu nieruchomościami, a szczególnie rzeczoznawców majątkowych, biegłych sądowych właściwym rozwiązaniem byłoby konsekwentne stosowanie przepisów ustawy prawo o notariacie⁷, a szczególnie dotyczących zawartości aktu notarialnego wg art. 92. Ustawodawca w tym artykule w paragrafie 4 wskazał: *Jeżeli akt notarialny w swej treści zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej, bądź obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, notariusz sporządzający akt notarialny jest obowiązany zamieścić w tym akcie wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, zawierający wszystkie dane wymagane przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.* Ustawodawca w ustawie Kodeks postępowania cywilnego w rozdziale obejmującym przepisy z zakresu prawa rzeczowego posiłkuje się pojęciem zbiór dokumentów dotyczący nieruchomości. Przeprowadzona analiza regulacji prawnych w zakresie zbioru dokumentów nieruchomości jednoznacznie wskazuje, że takim jest wskazany w art. 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z ostrożności wnioskowania w zakresie danych o nieruchomości, które powinny być zawarte w akcie notarialnym należy wskazać wg tejże ustawy z uwzględnieniem art. 155 na par. 1, 2, 3 i 5. Przyjęcie takiego sposobu opisu nieruchomości w akcie notarialnym skutkowałoby znacznym ograniczeniem nakładów czasu pracy i kosztów ponoszonych na pozyskanie informacji w jednym miej-

scu, a nie jak dotąd od różnych organów i jednostek wg ich właściwości terytorialnej.

Do zbioru informacji źródłowych należy zaliczyć także wszelkie dane zebrane w trakcie wizji lokalnej nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych. W zakresie czynności rzeczoznawcy majątkowego biegłego obligatorijnym działaniem jest przeprowadzanie wizji lokalnych. Co do zasady rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy zawsze, z zachowaniem właściwego terminu, o dacie i miejscu wizji lokalnej zawiadamia strony, ich pełnomocników czy inne istotne w danej sprawie osoby wskazane przez organy lub sądy. Zdarzają się sytuacje, kiedy rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy na miejscu wizji spotyka osoby niezwiązane z przedmiotem wyceny albo z daną sprawą, ma do czynienia z agresywnym zachowaniem, czy w ogóle odmową wpuszczenia na teren posesji. Pomimo, iż rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy ma prawo, a każda osoba (szczególnie strona) ma obowiązek umożliwienia wejścia na teren nieruchomości i okazania wszelkich związanych z przedmiotem wyceny dokumentów np. projekty techniczne lub inwentaryzacje obiektów budowlanych, często przeprowadzenie wizji jest niemożliwe. Najczęściej dochodzi do takiej sytuacji, gdy przedmiotem sprawy jest nieruchomość ogrodzona, lokal w budynku, czy nieruchomość trudna do zlokalizowania. W przypadku niestawiennictwa stron na wizji (stawiennictwo jest nieobowiązkowe) rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy nie może przecież wejść na zamkniętą nieruchomość, bądź naruszać praw osób trzecich. Wydaje się, zatem, że zasadne byłoby, aby właściwe organy lub sądy jako zleceniodawcy przedmiotu wyceny wskazywały na obowiązkowe stawiennictwo stron, czy ich przedstawicieli. Wyznaczenie terminu kolejnej wizji lokalnej, korespondencja w sprawie zaistniałej sytuacji z organem lub sądem, te okoliczności wpływają na wydłużenie czasu opracowania operatu szacunkowego lub opinii.



⁷ Ustawa prawo o notariacie z 14 lutego 1991r. – Tj. Dz.U.2008.189.1158 ze zm.

Kryteria prawidłowo zebranych informacji

Zebranie informacji o przedmiocie wyceny jak już wspomniano jest obowiązkowe w procesie szacowania nieruchomości⁸. Warto tu wskazać także na kodeks etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych⁹, a szczególnie na punkt 7 wskazujący, że czynności zawodowe powinny być wykonywane *wg najlepszej wiedzy i woli, z należytą dokładnością i starannością*. Z punktu widzenia regulacji prawnych w tym zakresie i własnego warsztatu pracy, zebrane z różnych źródeł informacje należy właściwie ocenić na potrzeby przedmiotu szacowania. Uwzględniając dokonane studia literaturowe należy wskazać na bardzo pomocną pozycję pod redakcją A. Hopfera¹⁰, w której przedstawiono *główne wątki związane z danymi i informacjami wykorzystywanymi w procesie szacowania nieruchomości*. Przystępując do wyceny nieruchomości należy dokonać oceny przydatności zebranych informacji na przykład wg kryteriów podanych w przywołanej publikacji, jak: dokładność, precyzja, rozdzielczość, zmienność, aktualność, wiarygodność, dostępność, kompletność, odpowiedzialność, koszt, wartość¹¹. Zdaniem autorów niniejszego opracowania po wykonaniu oceny zebranych materiałów można definitywnie ustalić przydatność pozyskanych informacji na potrzeby przedmiotu wyceny.



Nakłady pracy na opracowanie wyceny i sporządzenie opinii sądowej

Uwzględniając regulacje prawne w zakresie obowiązków rzeczoznawcy majątkowego, a szczególnie dotyczące pozyskiwania informacji i analizy rynku oczywistym jest, że niezbędne jest poniesienie określonych nakładów pracy. Problem poniesionych nakładów pracy jest dosyć różnie postrzegany w praktyce szacowania przez organy, sądy, a także autorów operatów szacunkowych czy opinii sądowych. Z jednej strony wydaje się, że wielu rzeczoznawców majątkowych finalnie zaniża kwotę wynagrodzenia za sporządzenie operatu szacunkowego nie uwzględniając racjonalnie poniesionych nakładów pracy z tytułu pozyskania niezbędnych informacji. Z drugiej strony organy i sądy dość często kwestionują poniesione nakłady pracy i kwoty wynagrodzenia. Dla organów wyznacznikiem jest zasada najniższej ceny, natomiast sądy wydając postanowienia o wynagrodzeniu najczęściej kwestionują nakłady poniesione na pozyskanie informacji i danych, weryfikację terenową nieruchomości podobnych oraz na analizę rynku¹². Postępowanie sądów w przypadkach zawyżonych nakładów pracy jest oczywiście uzasadnione, natomiast jeżeli dotyczy racjonalnie podanych nakładów pracy i wynikającego stąd wynagrodzenia, gdzie w uzasadnieniu postanowienia jako główną przyczynę wskazuje się m. in. korzystanie z komputerów albo czas pracy powinien być ograniczony doświadczeniem, znajomością rynku lokalnego, ograniczeniem analizy do kilkunastu aktów notarialnych ze względu na ilość wydawanych opinii, brak potrzeby analizy za każdym razem wydawania opinii, itd. W tych postanowieniach nie uwzględniono, że wyceny dokonuje się wg określonego stanu nieruchomości, w różnym przedziale czasowym i chociażby dla nieruchomości położonych przestrzennie na różnych rynkach lokal-

nych, jedynym sposobem obrony własnych racji jest odwołanie do sądu wyższej instancji. Oczywiście sporo czasu potrzeba na czynności przygotowawcze, stworzenie właściwej bazy danych, pozyskanie odpowiedniej dokumentacji, czy przeprowadzenie wizji lokalnej, ale też równie wiele czasu pochłania stworzenie tekstu operatu szacunkowego czy opinii i w ogóle proces myślowy. Biegły potrzebuje określonego czasu na zapoznanie się z aktami, przeanalizowanie wątków, określenie właściwej metody realizacji celu sformułowanego przez sąd. W sytuacjach, gdy przedmiotem opinii są sprawy stosunkowo rzadkie, biegły potrzebuje również czas na zapoznanie się z literaturą, czy konsultacje uzupełniające. Oczywiście należy dążyć do maksymalnej efektywności czasu pracy i wymagać od siebie rzetelności. Podsumowując poniesione nakłady na opracowanie operatu szacunkowego czy opinii sądowej powinniśmy bezwzględnie kierować się zasadami kodeksu etyki szczególnie ujętą w punkcie 10 *Bądź świadom wartości swojej pracy, nie proponuj wynagrodzenia niegodnego Twojego dzieła*.

Podsumowanie

Mając na uwadze stosunkowo obszerny zakres problemów związanych z pozyskiwaniem i przetwarzaniem informacji na potrzeby szacowania nieruchomości, starano się wskazać zdaniem autorów te istotniejsze. Z pewnością ich katalog nie jest zamknięty. Zamysłem istotnym było zwrócenie uwagi środowiska rzeczoznawców majątkowych, biegłych sądowych na istotne problemy pozyskania informacji zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, rozporządzeniem Rady Ministrów, z uporządkowanych baz danych o nieruchomościach, z aktów notarialnych, z kryteriami oceny prawidłowo zebranych informacji, nakładami pracy na opracowanie operatu szacunkowego czy opinii sądowej.

⁸ Art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

⁹ Kodeks Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych. PFSRM Warszawa 2004.

¹⁰ A. Hopfer i inni: Informacje w wycenie nieruchomości. PFSRM Warszawa 2005.

¹¹ Szerzej jak przypis 10 s. 16-17.

¹² M. Błażek: Rola materiałów źródłowych w procesie opracowywania opinii sądowej. Dziesiąta Krajowa konferencja Biegłych Sądowych. Częstochowa 2012.