Pobrane z czasopisma Annales H - Oeconomia **http://oeconomia.annales.umcs.pl**
Data: 22/11/2026 12:44:06

A N N A L E S
UNIVERSITATIS MARIAE CURIE-SKŁODOWSKA
LUBLIN – POLONIA
VOL. XLVIII, 4 SECTIO H 2014

Uniwersytet Łódzki, Katedra Ubezpieczeń

STANISŁAW WIETESKA

Obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych w Polsce

Compulsory civil liability insurance of values

Słowa kluczowe: rzeczoznawcy, wartość nieruchomości, ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej

Keywords: appraisers, property values, civil liability insurance

Wstęp

W warunkach gospodarki rynkowej ważne miejsce zajmują nieruchomości, które zdefiniowano w art. 4 pkt 1, 2, 3, 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Powszechnie wiadomo, że w gospodarce występuje obrót (kupno–sprzedaż) nieruchomościami oraz przekształcenia prawne, które wymagają wyceny według określonych standardów. Na mocy wspomnianego aktu prawnego powołani są do tego rzeczoznawcy majątkowi. W art. 175 p. 4 ustawodawca przewidział obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych.

Celem pracy jest ocena funkcjonowania obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego w świetle przepisów obowiązujących w Polsce.

Przy pisaniu niniejszego artykułu konieczne było sięgnięcie do literatury fachowej. Przeanalizowano również Ustawę o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. [tekst jednolity z 30 listopada 2004 r., Dz. U. 2004 poz. 2603 z późn. zm.).

Autor artykułu z racji tego, że zajmuje się ubezpieczeniami majątkowymi, pragnie zwrócić uwagę na ten mało rozpoznany obszar ryzyka ubezpieczeniowego.

Pobrane z czasopisma Annales H - Oeconomia **http://oeconomia.annales.umcs.pl**
Data: 22/11/2026 12:44:06

1. Pojęcie i zakres działalności rzeczoznawcy majątkowego

Zgodnie z art. 174 rzeczoznawstwo majątkowe stanowi działalność zawodową wykonywaną przez rzeczoznawców, którzy są osobami fizycznymi mającymi uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności podanych w art. 174 ust. 3 i 3a zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością, właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności, z zachowaniem zasady bezstronności.

Podstawowe opracowanie rzeczoznawców majątkowych stanowi operat szacunkowy, który powinien być sporządzony rzetelnie i zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rzeczoznawca może sporządzać opracowania i ekspertyzy niestanowiące operatu szacunkowego (art. 174 ust. 3a) dotyczące m.in.:

- rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku,
- efektywności inwestowania w nieruchomości oraz ich rozwój,
- skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych,
- określenia wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora.

W art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami podano definicję wartości nieruchomości (przy czym ma ona zastosowanie, gdy nie narusza definicji zawartych w innych aktach prawnych), którą rzeczoznawcy powinni stosować w praktyce. Natomiast artykuł 154 upoważnia ich do wyboru właściwego podejścia i techniki szacowania.

Praktyka wykazała, że rzeczoznawcy majątkowi są potrzebni do sporządzenia wyceny w szczególności:

- dla celów współpracy z bankowcami [Adamiczka, 2004, s. 26–27], w zakresie np. kredytów hipotecznych, kredytu odwróconego, tworzenia bazy danych, konstrukcji ofert;
- w razie przygotowania remontów i modernizacji [Runkiewicz, 1997, s. 13];
- w przypadku opłat adiacenckich związanych ze zmianami wartości nieruchomości z udziałem Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;
- przy współpracy w zakresie wyceny nieruchomości dla celów zamówień publicznych [Pawłowska, 2008, s. 8–15];
- w celu ustalenia odszkodowań za grunty przejmowane pod budowę np. dróg komunikacyjnych;
- dla wyceny przedsiębiorstw oraz ich składników majątkowych [Przystupa, 2008, s. 26–28];
- na potrzeby sprawozdań finansowych,
- przy wycenie nieruchomości zabytkowych.

Ważnym elementem pracy rzeczoznawcy majątkowego jest wycena nieruchomości dla celów egzekucji komorniczej. Wielu właścicieli nieruchomości skarży się na niską wycenę dokonaną przez komorników sądowych [Mościcka, 2013, s. 65–67; Kosmulska, 2006, s. 5–8]. W sytuacjach konfliktowych potrzebna jest opinia rzeczo-

Pobrane z czasopisma Annales H - Oeconomia **http://oeconomia.annales.umcs.pl**
Data: 22/11/2026 12:44:06

znawcy majątkowego, na którym ciąży odpowiedzialność za szkodę spowodowaną nieprawidłową wyceną nieruchomości.

Wraz z nowelizacją prawa upadłościowego i naprawczego rzeczoznawcy majątkowi otrzymali nowe zadania, np. ustalania wysokości, w jakiej prawdopodobnie wierzyciel uzyska zaspokojenie swoich potrzeb.

Z powyższego wynika, że zakres działalności rzeczoznawców majątkowych jest obszerny i trudny w realizacji.

2. Status społeczny rzeczoznawcy majątkowego

Zawód rzeczoznawcy majątkowego ewoluuje od lat[1]. Regulujące go przepisy wielokrotnie zmieniano. Status społeczny rzeczoznawcy majątkowego jest ważny dla celów ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

W świetle danych z początku 2001 r. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych liczyła 24 stowarzyszenia i ponad 3500 sfederowanych rzeczoznawców majątkowych. Rzeczoznawstwo majątkowe to ponad 5300 (stan na 31 grudnia 2012 r.) wydanych uprawnień i tysiące wykonanych rocznie szacunków nieruchomości[2].

Każdy rzeczoznawca majątkowy musi mieć licencję i uprawnienia w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami [Rozporządzenie w sprawie nadawania uprawnień, 2005r., poz. 314].

W Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 17 lutego 2005 r. określono m.in.:

1) sposób i warunki odbywania praktyk zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości,
2) sposób i tryb przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego oraz jego koszty,
3) wzory świadectw uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.

Do tego rozporządzenia dołączono załącznik nr 13, w którym przyznano punkty za poszczególne rodzaje działalności uznanej za doskonalenie kwalifikacji.

Od 1 stycznia 2014 r. obowiązują nowe przepisy i zasady uzyskiwania uprawnień dla rzeczoznawców majątkowych [Krupa-Dąbrowska, 2014]. Powstały dwa akty prawne:

- pierwszy reguluje nadawanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości,
- drugi określa opłaty za postępowanie kwalifikacyjne i wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej [Dz. U. z 17 marca 2014 r. poz. 328 i 329].

Rzeczoznawcy majątkowi podlegają obowiązkowi ciągłego doskonalenia swoich kwalifikacji. Tej kwestii dotyczy Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 17 kwietnia

[1] Obszerny zarys rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego: [Jędrzejewski, 2013, s. 8–29].

[2] Badania ankietowe przeprowadzone w 2002 r. wśród rzeczoznawców majątkowych wykazały m.in. że: 69% stanowią mężczyźni, 78% rzeczoznawców należy do jednego lub więcej stowarzyszeń, 66% jest w wieku 41–60 lat, ok. 56% ankietowanych przepracowało ponad 20 lat [Urbańczyk, 2011, s. 9].

Pobrane z czasopisma Annales H - Oeconomia **http://oeconomia.annales.umcs.pl**
Data: 22/11/2026 12:44:06

2008 r. [Rozporządzenie w sprawie stałego doskonalenia z 2008 r., poz. 475]. W 2010 r. ukazało się kolejne rozporządzenie ministra infrastruktury, w którym określono m.in.:

1) sposoby doskonalenia kwalifikacji zawodowych;
2) sposób dokumentowania spełnienia obowiązku doskonalenia i kwalifikacji zawodowych;
3) kryteria oceny spełnienia obowiązku doskonalenia kwalifikacji zawodowych;
4) formy i zasady zgłaszania przez organizatorów programów doskonalenia kwalifikacji.

Rzeczoznawcy majątkowi podlegają postępowaniu z tytułu odpowiedzialności zawodowej [Rozporządzenie w sprawie postępowania z 2005 r., poz. 136]. Uregulowano nim:

1) organizację Komisji Odpowiedzialności Zawodowej,
2) sposób i tryb przeprowadzania postępowania,
3) regulamin działania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.

Równolegle środowisko rzeczoznawców podejmuje liczne działania w celu poprawy wizerunku zawodu.

Aby zabezpieczyć interes zawodowy rzeczoznawców majątkowych, powołano samorząd zawodowy, którego celem jest m.in.:

- ochrona interesów zawodowych;
- rozstrzyganie sporów pomiędzy członkami samorządu zawodowego.

Ponadto utworzono Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości (PSRWN). Na szczeblu regionalnym funkcjonuje kilkanaście regionalnych stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych.

Rzeczoznawstwo nieruchomości został zaliczone do zawodów zaufania publicznego chroniących interes publiczny. Obowiązkiem wykonujących go osób jest szacowanie wartości nieruchomości zgodnie z przyjętymi zasadami, przepisami prawa i obiektywizmem zachowania tajemnicy [Pałgan, 2012, s. 37–42].

Przypomnijmy: „Zawodem zaufania publicznego jest zawód wykonywany przez osoby, którym powierza się zadania o szczególnym charakterze lub szczególnej doniosłości z punktu widzenia zadań publicznych, troski o realizację interesu publicznego lub gwarancji wolności i praw człowieka, a wykonywanie zawodu wiąże się z powierzaniem informacji dotyczących sfery życia prywatnego lub dóbr osobistych osób będących ich klientami" [Teliga, 2003, s. 27].

Warto także wspomnieć, że Rada Krajowa PFSRM w 2007 r. podjęła uchwałę o przyjęciu regulaminu Komisji Uznania Zawodowego [Zasady ogólne…, 2003, s. 25]. W regulaminie wskazano na znaczenie:

- wysokiego poziomu profesjonalizmu,
- nienagannych postaw etycznych.

Rzeczoznawców majątkowych obowiązuje także kodeks etyki zawodowej [Zasady stosowania…, 2008][3].

[3] Problematyka kodeksu etyki była podjęta w 2004 r., patrz: [*Kodeks etyki zawodowej*…, 2004, s. 28–30].

Pobrane z czasopisma Annales H - Oeconomia **http://oeconomia.annales.umcs.pl**
Data: 22/11/2026 12:44:06

Powoli, lecz konsekwentnie kształtuje się wizja europejskiego zawodu rzeczoznawcy majątkowego zobowiązanego do wyrównywania swojej wiedzy i metod działania w skali ponadnarodowej [Baranowski, 2002, s. 12–13].

Zgodnie z art. 157 ust. 1 ustawy organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych mają prawo oceniać prawidłowość operatu szacunkowego[4].

Zatem wszystkie wymienione powyżej instytucje są ważnym elementem kontroli przygotowania zawodowego rzeczoznawców z punktu widzenia zakładów ubezpieczeń.

3. Konstrukcja ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych

Zgodnie z §2.1 rozporządzenia ministra finansów ubezpieczeniem OC objęta jest „odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego za szkody wyrządzone w następstwie działania lub zaniechania ubezpieczonego w związku z wykonywaniem czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami". W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że ustawodawca nie zdefiniował jednoznacznie szkody (roszczenia), jaką mogą spowodować rzeczoznawcy majątkowi.

Zakres odpowiedzialności rzeczoznawców majątkowych określono w rozporządzeniu bardzo nieprecyzyjnie, co umożliwia różne interpretacje. Dotyczy to sformułowania „szkody wyrządzone w następstwie działania lub zaniechania ubezpieczonego". Aby choć częściowo je wyjaśnić, rozważmy dwa przypadki.

W pierwszym z nich miało miejsce nienależyte wykonanie zobowiązania przez rzeczoznawcę majątkowego. Jeśli operat szacunkowy sporządzono niezgodnie z prawem, a strona transakcji kupna–sprzedaży, dla której go opracowano, poniosła (stratę) szkodę, powstaje roszczenie przeciwko rzeczoznawcy. Rzeczoznawca będzie zobowiązany do zapłacenia klientowi odszkodowania, przy czym będzie musiał wykazać, że nienależyte wykonanie wynikło z okoliczności niezależnych od niego (do tego mogą powstać szkody następcze, np. utracone korzyści). Jeśli wystąpi wyżej opisywany przypadek, ubezpieczyciel powinien pokryć szkodę.

W przypadku rażącego niedbalstwa ze strony rzeczoznawcy majątkowego wyceny nieruchomości mogą trafić do komisji arbitrażowej PFSM, która rozpocznie postępowanie wyjaśniające dotyczące źle wykonanych operatów szacunkowych.

W praktyce funkcjonowania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej powstaje wiele szkód na skutek błędów. Opracowano klasyfikacje błędów, jakie mogą popełnić rzeczoznawcy majątkowi [Lechnowicz, 2003].

W operacie szacunkowym wyróżnia się błąd polegający na określeniu złego rodzaju wartości; jest to błąd dyskwalifikujący, np. źle określony przedmiot wyceny, nieprawidłowy rodzaj określonej wartości. W tym przypadku operat szacunkowy nie

[4] Więcej na ten temat: [Jędruszuk, 2011, s. 43–49].

Pobrane z czasopisma Annales H - Oeconomia **http://oeconomia.annales.umcs.pl**
Data: 22/11/2026 12:44:06

może stanowić podstawy do podjęcia decyzji administracyjnej lub nie powinien być wykorzystywany w obrocie cywilnoprawnym.

Błąd istotny powoduje konieczność wniesienia uzupełnienia i poprawek jako warunku koniecznego do tego, aby operat mógł stanowić podstawę podjęcia decyzji administracyjnej lub zostać użyty w obrocie cywilnoprawnym (np. brak daty: sporządzenia operatu, oględzin nieruchomości, źródeł informacji; cel wyceny nieokreślony lub podany nieprecyzyjnie itp.).

Mogą też wystąpić uchybienia niemające wpływu na określoną wartość i nieprzesądzające o odrzuceniu operatu – np. brak podpisu, pieczątek, załączników, adresu autora itp.

Powyższa klasyfikacja błędów została włączona do kryteriów oceny zawartości operatorów szacunkowych, a także do wskaźników ich oceny pod względem metodologicznym i merytorycznym. Sporządzono wykaz możliwych błędów przy metodach wyceny: porównawczej, podejściu dochodowym, kosztowym czy mieszanym.

Z kolei zgodnie z § 2 ust. 2 ubezpieczenie nie obejmuje szkód:

1) polegających na uszkodzeniu, zniszczeniu lub utracie rzeczy spowodowanych przez ubezpieczonego małżonkowi i innym osobom wyszczególnionym w tym punkcie;
2) wyrządzonych przez ubezpieczonego po pozbawieniu go uprawnień zawodowych, a także w okresie zawieszenia wykonywania uprawnień zawodowych, chyba że szkoda jest następstwem wykonania uprawnień zawodowych przed ich pozbawieniem lub zawieszeniem;
3) polegających na zapłacie kar umownych;
4) powstałych wskutek działań wojennych, zamieszek oraz aktów terroru.

Najwięcej sytuacji konfliktowych może występować w relacji: wartości wyceny nieruchomości, wartości rynkowej oraz indywidualnej oceny kupującego lub sprzedającego nieruchomość. W dalszym ciągu trwa dyskusja na temat pojęcia wartości rynkowej nieruchomości. Szczegóły wielu transakcji (ceny kupna–sprzedaży) na rynku nieruchomości nie są ujawniane. Stąd w dalszym ciągu określenie wartości rynkowej sprawia trudności.

Tak więc jest naturalne, że w obrocie nieruchomościami mogą się pojawiać roszczenia wobec rzeczoznawców majątkowych. Również i w tym aspekcie dane statystyczne są trudno dostępne.

4. Suma gwarancyjna

W Rozporządzeniu Ministra Finansów z 12 października 2010 r. określono minimalną sumę gwarancyjną „w wysokości 25 tys. euro za jedno zdarzenie oraz wszystkie zdarzenia, których skutki są objęte umową ubezpieczenia OC". Ustawodawca nie podaje, według jakich kryteriów została ona ustalona.

Pobrane z czasopisma Annales H - Oeconomia **http://oeconomia.annales.umcs.pl**
Data: 22/11/2026 12:44:06

Wiemy z praktyki ubezpieczeniowej, że suma gwarancyjna oznacza górną granicę odpowiedzialności i jest wielkością wyczerpywaną. W sensie fizycznym oznacza to wypłacenie odszkodowania lub serii roszczeń z danej umowy ubezpieczenia do jej wysokości. Ustawodawca ustalił jej dolną granicę, górna zaś nie została określona i o jej wysokości może decydować ubezpieczający.

Ustalona w rozporządzeniu minimalna suma gwarancyjna winna pokryć pojedyncze zdarzenia (roszczenia), jak również wszystkie zdarzenia (roszczenia) powstałe w okresie ochrony ubezpieczeniowej (najczęściej w ciągu jednego roku). W praktyce może się zdarzyć, że rzeczoznawca majątkowy spowoduje więcej szkód. Niewykluczone, że roszczenia mogą dotyczyć tzw. szkód pośrednich, np. pokrycia utraconych zysków czy utraconego oprocentowania, które mogą przyczynić się do przekroczenia ustalonej sumy gwarancyjnej. W takim przypadku część roszczeń poniosą rzeczoznawcy majątkowi.

W świetle powyższego mogą oni dążyć do skorygowania wysokości minimalnej sumy gwarancyjnej w nowo zawieranych umowach ubezpieczenia.

Warto zwrócić uwagę, że w § 2 ust. 3 ustawodawca mówi o spełnieniu roszczeń „bez możliwości umownego ograniczenia odpowiedzialności ubezpieczyciela". Oznacza to, że zakład ubezpieczeń nie może w ogólnych warunkach ubezpieczeń stosować ograniczeń wysokości wypłaconej szkody, np. za pomocą franszyz czy udziałów własnych.

5. Aktuarialny punkt widzenia

Na potrzeby omawianego ubezpieczenia konieczne jest obliczenie przez działy aktuarialne stopy składki. Poprzednie rozważania wskazują na złożoność problematyki. Wynika z nich również, że na stopę składki wpływa bardzo wiele uwarunkowań. Dział aktuarialny z jednej strony potrzebuje wiarygodnych informacji, danych statystycznych z dotychczasowej działalności rzeczoznawców majątkowych, zaś z drugiej kształtowanie się uwarunkowań funkcjonowania tego zawodu należy oceniać z perspektywy przyszłości. Równie ważne jest jasne określenie, za co, kiedy i w jakiej wysokości zakład ubezpieczeń będzie realizował swoje zobowiązania. Zawsze musi być przestrzegana zasada, zgodnie z którą zebrane składki powinny pokryć wypłacone odszkodowania i koszty działalności zakładu ubezpieczeń.

Na potrzeby kalkulacji składki należy określić: liczbę sporządzonych operatów szacunkowych, liczbę transakcji rynkowych wspartych operatem szacunkowym, liczbę roszczeń klientów wobec rzeczoznawców, którzy sporządzili błędne operaty szkodowe. Pomimo wielu lat funkcjonowania tego ubezpieczenia dane statystyczne w tym zakresie w dalszym ciągu są trudno dostępne.

W celu choćby orientacyjnego obliczenia stopy składki weźmiemy pod uwagę liczbę spraw przeciwko rzeczoznawcom majątkowym. Szczegółowe dane przedstawia tabela 1.

Pobrane z czasopisma Annales H - Oeconomia **http://oeconomia.annales.umcs.pl**
Data: 22/11/2026 12:44:06

Tabela 1. Zestawienie wszczętych i zakończonych spraw z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych w Polsce w latach 1999–2012

Poszczególne lata	Postępowania wszczęte z tytułu odpowiedzialności zawodowej	Decyzje wydane w sprawach z tytułu odpowiedzialności zawodowej									Razem ukaranych	Razem wydanych decyzji
		umorzenie	upomnienie	nagana	zawieszenie licencji zawodowych							
					na okres 3 miesięcy	na okres 6 miesięcy	na okres 9 miesięcy	na okres 4 miesięcy	na okres 1 roku	do czasu ponownego zdania egzaminu z wynikiem pozytywnym		
1999	32										0	
2000	44	1	11	6		2	1			1	21	22
2001	47	2	4	14		3			7	2	30	32
2002	65	27	4	15		10			2		31	58
2003	51	15	11	23		9			2	1	46	61
2004	29	19	10	7		8			1	1	27	46
2005	80	8	6	6		2				1	15	23
2006	25	11	7	4							11	22
2007	30	18	29	44		6					79	97
2008	54	13	7	6		4			1		18	31
2009	58	12	25	21	3	2					51	63
2010	104	5	10	17	4	2	2		1		36	41
2011	110	11	15	22	7	4	1		2		51	62
2012	109	13	31	35	18	19	5	1	1		101	114
Razem	838	155	170	220	32	62	9	1	17	6	517	672

Źródło: strona internetowa Departamentu Gospodarki Nieruchomościami Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej (dostęp: 31.12.2012).

Z danych zawartych w tabeli 1 wynika, że liczba spraw wobec rzeczoznawców majątkowych z tytułu odpowiedzialności zawodowej nie jest duża. Średnio w latach 2000–2012 było to ok. 52 decyzji rocznie. Dla celów kalkulacji stopy składki ubezpieczeniowej przyjmijmy średnią liczbę spraw z lat 2009–2012, która wynosi ok. 72. Jeśli na koniec 2012 r. było w Polsce ok. 5300 rzeczoznawców majątkowych, to częstość

Pobrane z czasopisma Annales H - Oeconomia **http://oeconomia.annales.umcs.pl**
Data: 22/11/2026 12:44:06

szkód wynosi ok. 0,0135 $\left(\frac{72}{5300}\right)$. Dotyczy ona odpowiedzialności zawodowej, zaś dla odpowiedzialności cywilnej może być inna. Z powyższych wyliczeń wynika, że stopa składki wynieść powinna ok. 1,0–1,3%.

Na szczeblu zarządu zakładu ubezpieczeń obserwuje się ekonomiczne parametry każdego produktu ubezpieczeniowego. Należy do nich zaliczyć m.in. składkę przypisaną (zainkasowaną), szkody wypłacone, koszty akwizycji, rachunek techniczny oraz rezerwy techniczno-ubezpieczeniowe. Wszystkie powyższe wskaźniki decydują o opłacalności ubezpieczenia (w tym OC rzeczoznawcy majątkowego). Jeśli ubezpieczenia stają się nieopłacalne, np. zebrane składki nie pokrywają wypłaconych świadczeń i poniesionych kosztów akwizycji, konieczne jest ponowne przeliczenie stopy składki.

Należy mieć także na uwadze fakt, że na szczeblu zakładu ubezpieczeń musi być jedna lub dwie osoby wyszkolone w zakresie akwizycji ubezpieczeń OC, a także w obszarze likwidacji szkód spowodowanych przez rzeczoznawców majątkowych. Oprócz znajomości prawa, technik wyceny powinny one mieć wieloletnią praktykę w dziedzinie metod wyceny szkód w nieruchomościach.

Zakończenie

Z przeprowadzonych rozważań wynika, że problematyka działalności rzeczoznawców majątkowych jest bardzo trudna oraz że w dalszym ciągu:

- w ustawie o gospodarce nieruchomościami funkcjonują regulacje dyskusyjne,
- społeczny status rzeczoznawcy majątkowego dość szczegółowo określono w przepisach samorządowych,
- ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej jest potrzebne w praktyce rzeczoznawców majątkowych,
- w konstrukcji obowiązkowego ubezpieczenia OC występuje wiele elementów dyskusyjnych.

Przedstawiona problematyka nie została wyczerpana. Konieczne są dalsze badania, które powinny dotyczyć oceny efektywności tego ubezpieczenia z punktu widzenia zakładu ubezpieczeń.

Bibliografia

1. Adamiczka J., *Rzeczoznawstwo jako zawód zaufania publicznego a wycena na potrzeby sektora bankowego*, „Rzeczoznawca Majątkowy" 2004, październik–grudzień.
2. Baranowski W., *Polskie rzeczoznawstwo majątkowe w zjednoczonej Europie – wyzwania – problemy – pilne zadania*, „Rzeczoznawca Majątkowy" 2002, lipiec–wrzesień.
3. Jędruszuk Ł., *Odpowiedzialność organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych za szkodę wyrządzoną oceną prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego*, „Rzeczoznawca Majątkowy" 2011, lipiec–wrzesień.

Pobrane z czasopisma Annales H - Oeconomia **http://oeconomia.annales.umcs.pl**
Data: 22/11/2026 12:44:06

4. *Kodeks etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych*, „Rzeczoznawca Majątkowy" 2004, październik–grudzień.
5. Kosmulska S., *Specyfika pracy rzeczoznawcy w postępowaniu komorniczym*, „Rzeczoznawca Majątkowy" 2006, lipiec–wrzesień.
6. Krupa-Dąbrowska R., *Jakie warunki trzeba spełnić, aby zostać rzeczoznawcą majątkowym*, „Rzeczpospolita", 24.03.2014.
7. Lechnowicz K., Materiały na posiedzenie KAPFRSM, Rynia k/Warszawy, maj 2003, „Rzeczoznawca Majątkowy" 2003, październik–grudzień.
8. Mościcka A., *Odpowiedzialność odszkodowawcza komornika i biegłego za nieprawidłowe oszacowanie rzeczy przy licytacji ruchomości*, „Nowa Currenda" 2013, nr 4.
9. Pałgan Z., *Tajemnica zawodowa rzeczoznawcy majątkowego*, cz. 1, „Nieruchomości" 2012, nr 11.
10. Pawłowska J., *Zamówienia publiczne na usługi rzeczoznawców majątkowych w latach 2000–2007*, „Rzeczoznawca Majątkowy" 2008, styczeń–marzec.
11. Przystupa M., *Przedsiębiorstwo jako przedmiot wyceny*, „Rzeczoznawca Majątkowy" 2008, październik–grudzień.
12. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 lutego 2005 r. *w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami oraz doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości* (Dz. U. Nr 35/2005 poz. 314).
13. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 21 stycznia 2005 r. *w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości* (Dz. U. 18/2005 poz. 136 wraz z późniejszymi zmianami).
14. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 kwietnia 2008 r. *w sprawie stałego doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości* (Dz. U. 80/2008 poz. 475 wraz z późniejszymi zmianami).
15. Runkiewicz L., *Rola rzeczoznawców i ekspertów budowlanych w przygotowaniu remontów i modernizacji budynków mieszkalnych i biurowych*, „Przegląd Budowlany" 1997, nr 4.
16. Strona internetowa Departamentu Gospodarki Nieruchomościami Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej (dostęp: 31.12.2012).
17. Teliga T., *Samorząd zawodowy rzeczoznawców majątkowych – instytucja niezbędna dla ochrony interesu publicznego*, „Rzeczoznawca Majątkowy" 2003, wrzesień.
18. Urbańczyk K., *Blaski i cienie zawodu rzeczoznawcy majątkowego*, „Rzeczoznawca Majątkowy" 2011, kwiecień–czerwiec.
19. *Zasady ogólne Polskiego Systemu Uznania Zawodowego*, „Rzeczoznawca Majątkowy" 2003, styczeń–marzec.
20. *Zasady stosowania kodeksu etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych przyjęte przez Krajową Radę w dniu 3.12.2008 r.*, „Rzeczoznawca Majątkowy" 2008, październik–grudzień.

Compulsory civil liability insurance of values

In the free-market economy an important role play real estate, selling, buying and pricing. The complexity of the issues related to the condition of the real estate, transaction prices, consumption and economic consumption contributed to the appointment of values. In this paper we describe the role of appraisers in the valuation of various types of real estate in Poland. In order to protect the professional group, it was introduced by regulation of the Minister of Finance the compulsory civil liability insurance of values. In this paper we assess the risk of work of values. We critically evaluate the content of the Regulation of its vagueness guarantee sum and responsibilities.