

abwduat mgr Krzysztof Sokół

(tytuł zawodowy, imię nazwisko)

Mini Metro Rozwój Technologiczny

(miejsce zatrudnienia lub kształcenia)

Warszawa, dnia 24/5/2025 r.

STRESZCZENIE ROZPRAWY DOKTORSKIEJ

pt. *Metodyka wyceny nieruchomości z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości w postępowaniach sądowych*

promotor: *Prof. dr hab. inż. Katarzyna Sobolewska-Mikulska*

promotor pomocniczy: *Dr inż. Natalia Sęchaj*

W rozprawie zaproponowano autorską uniwersalną metodykę wyceny nieruchomości dla celów sądowych oraz trzy metodyki specjalistyczne. Metodyki uwzględniają procedurę ustalania stanu nieruchomości. W dysertacji zaproponowano również koncepcję zmian prawnych ustanawiających sposób określania wartości nieruchomości w postępowaniach sądowych z uwzględnieniem sposobu gromadzenia danych dotyczących stanu nieruchomości.

Analiza przepisów prawnych, wyniki przeprowadzonych badań, wnioski wynikające z literatury oraz potrzeba wprowadzenia narzędzi usprawniających system wyceny nieruchomości dla celów sądowych, pozwoliły autorowi rozprawy opracować rozwiązania metodologiczne możliwe do stosowania od chwili ich udostępnienia oraz prawne porządkujące ww. system i dopełniające – zaproponowane w dysertacji – rozwiązania metodologiczne.

Przy opracowywaniu rozwiązań metodologicznych i prawnych przyjęto założenie, że tylko operat szacunkowy oparty o wiarygodne dane zgromadzone w materiale dowodowym oraz pozyskane przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, może stanowić wiarygodne źródło informacji o wartości nieruchomości.

Metodyka uniwersalna to zbiór reguł postępowania oraz zaleceń, które biegły rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić przy wycenie nieruchomości. Reguły te mają charakter weryfikacyjny tj. wskazują obszar i zakres sprawdzeń oraz kierunkowy tj. w zależności od wyniku weryfikacji wskazują możliwy lub możliwe sposoby postępowania.

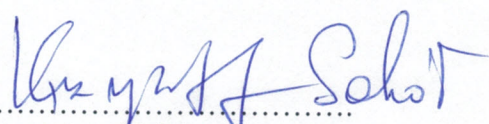
Metodyki specjalistyczne odnoszą się do wycen nieruchomości w trzech wyodrębnionych rodzajowo sprawach sądowych tzw. działowych. Metodyki te uwzględniają uwarunkowania prawne tych spraw oraz fakt, że wycena w sprawach działowych oprócz prawa własności dotyczy również innych praw, których źródłem jest nieruchomość.

Koncepcja rozwiązań prawnych stanowi zespół proponowanych przepisów prawnych na poziomie rozporządzenia, które we wskazanym obszarze regulacyjnym mogłyby określić sposób gromadzenia oraz zakres niezbędnych danych o nieruchomości, której wyceny wymaga postępowanie sądowe. Propozycje w szczególności odnoszą się do stanu nieruchomości oraz sytuacji zaistniałych na jej tle, stanowiących źródło praw wymagających określenia co do wartości. Wyżej wymieniona koncepcja wskazuje sposób określania wartości nieruchomości dla celów sądowych i jest oparta o upoważnienie zawarte w art. 159 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Proponowana zmiana scala zasady gromadzenia danych wynikające z ww. ustawy z zasadami gromadzenia danych wynikającymi z kodeksu postępowania cywilnego.

Zarówno metodyki jak i proponowana regulacja prawna są zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.

Na wybranych dwóch obiektach badawczych – nieruchomościach gruntowych zabudowanych – przeprowadzono testowanie opracowanych metodyk specjalistycznych, które pozostają w ścisłym związku z treścią proponowanych przepisów. Testowanie potwierdziło zasadność zaproponowanych rozwiązań metodologicznych, ich wysoką skuteczność oraz prawdziwość tez rozprawy. Metodyki eliminują lub znacznie ograniczają sytuacje mogące obniżyć wiarygodność opinii o wartości nieruchomości.

Przedstawiony w niniejszej dysertacji stan prawny jest aktualny na dzień 28 lutego 2025 r.

.....

(czytelny podpis kandydata)

adwokat mgr Krzysztof Sokoł

(professional title, name)

Faculty of Geodesy and Cartography

(Faculty/Unit)

Warsaw University of Technology

(University)

Warsaw, 24/8/2025r,

ABSTRACT OF THE DISSERTATION

Methodology of real estate valuation including the procedure for determining the state of real estate in court proceedings

dissertation supervisor:

Prof. dr hab. inż. Krzysztof Sokoł

assistant supervisor:

Dr inż. Mateusz Sajnoch

The dissertation proposes the author's universal methodology of real estate valuation for court purposes and three specialized methodologies. The methodologies take into account the procedure for determining the state of the property. The dissertation also proposes the concept of legal changes establishing the method of determining the value of real estate in court proceedings, taking into account the method of collecting data on the condition of real estate.

The analysis of legal regulations, the results of the research, conclusions resulting from the literature and the need to introduce tools to improve the system of real estate valuation for court purposes, allowed the author of the dissertation to develop methodological solutions that could be used from the moment they were made available, as well as legal solutions that would organize the above-mentioned system and complement the methodological solutions proposed in the dissertation.

When developing methodological and legal solutions, it was assumed that only an appraisal report based on reliable data collected in the evidence and obtained by an expert property valuer can be a reliable source of information about the value of the property.

The universal methodology is a set of rules of conduct and recommendations that a certified property valuer should take into account when valuing real estate. These rules are verification, i.e. they indicate the area and scope of checks, and directional, i.e. depending on the result of the verification, they indicate possible or possible ways of proceeding.

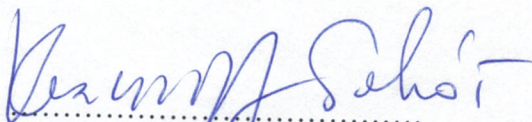
Specialist methodologies refer to real estate valuations in three separate types of court cases, the so-called partition cases. These methodologies take into account the legal conditions of these cases and the fact that valuation in partition cases, in addition to the ownership right, also applies to other rights whose source is real estate.

The concept of legal solutions is a set of proposed legal provisions at the level of a regulation, which in the indicated regulatory area could determine the method of collecting and the scope of necessary data on the real estate whose valuation is required in court proceedings. The proposals refer in particular to the condition of the property and the situations arising in its context, which are the source of rights that need to be determined as to the value. The above-mentioned concept indicates the method of determining the value of real estate for court purposes and is based on the authorization contained in Article 159 item 2 of the Real Estate Management Act. The proposed amendment merges the principles of data collection under the above-mentioned Act with the principles of data collection under the Code of Civil Procedure.

Both the methodologies and the proposed legal regulation are in line with the currently applicable law.

On the selected two research objects – developed land properties – tests were carried out on the developed specialist methodologies, which are closely related to the content of the proposed regulations. The testing confirmed the validity of the proposed methodological solutions, their high effectiveness and the truth of the dissertation's theses. Methodologies eliminate or significantly reduce situations that may reduce the credibility of opinions about the value of real estate.

The legal status presented in this dissertation is current as of 28 February 2025.


.....
(original signature)