



**Wiosenne spotkanie
TEGOVA w Rydze**

**Zasady korzystania z narzędzi
sztucznej inteligencji (AI) przez
rzecznawców majątkowych**

**Środowiskowy standard rzecznawców
majątkowych wobec aktualnych
wyzwań systemu biegłych sądowych**



REDAKTOR NACZELNA / EDITOR-IN-CHIEF:

Renata Chróstna

SEKRETARZ REDAKCJI / ASSISTANT EDITOR:

Magdalena Jędrzejewska-Pyrzanowska

RADA PROGRAMOWA / PROGRAM COUNCIL:

prof. dr hab. inż. Sabina Żróbek,
przewodnicząca

prof. Małgorzata Renigier-Biłozor
dr Tomasz Klusek
dr Izabela Rącka
dr Grzegorz Szczurek

RADA NAUKOWA / SCIENTIFIC COUNCIL:

prof. dr hab. Ewa Siemińska,
przewodnicząca

(Uniwersytet MK w Toruniu)
prof. Maurizio d'Amato
(Technical University Bari, Italy)
prof. Ion Anghel
(School of Economics in Bucharest)
dr hab. inż. Mirosław Belej, prof. UWM w Olsztynie
(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski)
dr hab. Radosław Cellmer, prof. UWM w Olsztynie
(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski)
dr hab. Iwona Foryś, prof. US
(Uniwersytet Szczeciński)
dr hab. Gabriel Główna, prof. SGH
(Szkoła Główna Handlowa)
PhD Richard Grover
(Oxford Brookes University)
dr hab. Ivo Kostov
(University of Economic, Varna)
prof. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak
(Uniwersytet Łódzki)
prof. Natalija Lepkova
(Vilnius Gediminas Technical University)
prof. dr hab. inż. Piotr Parzych
(Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie)
prof. Maruska Subic-Kovac
(University in Ljubljana, Slovenia)
prof. dr hab. Maria Trojanek
(Uniwersytet Kaliski)
prof. Taras Yevsyukov
(National University of Life and Environmental
Sciences of Ukraine)

ADRES REDAKCJI / EDITORIAL OFFICE:

ul. Nowogrodzka 50/54 lok. 433
00-695 Warszawa
tel. 22 627 07 17
e-mail: sekretariat@pfsrm.pl

REKLAMA:

Dorota Jaskólska
tel. 22 627 11 37
e-mail: sekretariat@pfsrm.pl

WYDAWCA:

Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzeczników Majątkowych
ul. Nowogrodzka 50/54 lok. 433
00-695 Warszawa

SKŁAD I ŁAMANIE:

Oto-Studio Piotr Zajęczkowski
e-mail: studio@oto-studio.pl

www.pfsrm.pl/kwartalnik

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

2 (130)
2026



KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH ♦ www.pfsrm.pl

Rocznik XXXII ♦ Kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych
Czasopismo ogólnopolskie ♦ Ukazuje się od 1994 r.

Od Redakcji 2

STANDARDY WYCENY

Mirosław Belej, Igor Bochomulski
Punkty zwrotne, dynamika cen mieszkań, nastroje społeczne w Polsce (2015–2025) 3

Joanna Grzesiak
Zasady korzystania z narzędzi sztucznej inteligencji (AI) przez rzeczoznawców majątkowych 11

Andrzej Antkiewicz, Przemysław Samelko, Agnieszka Żegarek-Dudzińska
Znaczenie stanu nieruchomości w postępowaniach sądowych 13

ZAWÓD RZECZOZNAWCA

Dzień Rzecznika Majątkowego 17

Krzysztof Gabrel
Tajemnica zawodowa rzeczoznawcy majątkowego 18

Zygmunt Kamiński
Samorząd zawodowy rzeczoznawców majątkowych – głos w dyskusji 21

Étienne Winisdoerffer
Europejski rzeczoznawca na rozdrożu: od technika do doradcy ds. ryzyka strategicznego 26

ZAGRANICA

Izabela Rącka
European Intangible Asset Valuation Standards (EVS-IA)
– pierwsze europejskie standardy wyceny aktywów niematerialnych 30

Izabela Rącka
Drugie wydanie European Business Valuation Standards (EVS-BV 2026) 32

Izabela Rącka
Wiosenne spotkanie TEGOVA w Rydze 35

PRAWO

Katarzyna Opęchowska
Usługi niematerialne pod presją cenową 38

Krzysztof Gabrel
Wyceny na zlecenie komorników sądowych – wartość nieruchomości
nie zawiera podatków i opłat, w szczególności podatku od towarów i usług 41

Krzysztof Gabrel
Środowiskowy standard rzeczoznawców majątkowych
wobec aktualnych wyzwań systemu biegłych sądowych 46

AKTUALNOŚCI

Małgorzata Renigier-Biłozor
Międzynarodowa Federacja Geodetów FIG – od Cape Town do Ragusy 48

Grzegorz Szczurek
Jubileusz 25-lecia Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego 51

Przemysław Samelko
Ogólnopolski Spływ Kajakowy Rzeczników Majątkowych 54

Janusz i Marzena Truskowscy
Relacja z XXX Mistrzostw Polski Rzeczników Majątkowych w Tenisie Ziemnym im. Bolesława Rusaka 56

Justyna Brzezicka
XXXIII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości 58

Agnieszka Żegarek-Dudzińska
IX Rowerowe Mistrzostwa Polski Rzeczników Majątkowych 60

Henryk Jankowski
Nowości wydawnicze 63

Porozumienie PFSRM z PZU w sprawie OC dla rzeczoznawców majątkowych 65



Szanowni Państwo, Drogie Koleżanki i Drodzy Koledzy,

oddajemy w Państwa ręce kolejny numer „Rzeczoznawcy Majątkowego” w czasie szczególnym dla naszego środowiska. **Po raz pierwszy obchodziliśmy bowiem Dzień Rzeczoznawcy Majątkowego** – święto, które ma nie tylko wymiar symboliczny, ale również środowiskowy i zawodowy. To dobra okazja, aby przypomnieć, jak istotną rolę rzeczoznawcy majątkowi pełnią w obrocie gospodarczym, postępowaniach sądowych i administracyjnych, procesach inwestycyjnych, finansowaniu nieruchomości oraz w ochronie interesu publicznego. Nasza praca, często wykonywana w tle ważnych decyzji ekonomicznych i prawnych, wymaga niezależności, odpowiedzialności, wiedzy, doświadczenia i wysokich standardów etycznych. W numerze publikujemy grafiki wykorzystane w kampanii informacyjnej dotyczącej tego święta.

W tym numerze wiele miejsca poświęcamy właśnie standardom, odpowiedzialności zawodowej oraz kierunkom rozwoju zawodu. Otwieramy go tekstem dotyczącym punktów zwrotnych, dynamiki cen mieszkań i nastrojów społecznych w Polsce w latach 2015–2025. To ważna analiza, ponieważ pokazuje rynek mieszkaniowy nie tylko przez pryzmat cen, ale również szerszych uwarunkowań społecznych i ekonomicznych, które coraz silniej wpływają na interpretację danych rynkowych.

Szczegółowej uwadze polecam także materiał dotyczący sztucznej inteligencji oraz zasad w tym zakresie przyjętych przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. AI staje się narzędziem coraz szerzej obecnym w pracy analitycznej, redakcyjnej i organizacyjnej, ale jej wykorzystanie wymaga rozważań, przejrzystości i odpowiedzialności. W zawodzie zaufania publicznego nie może być mowy o bezrefleksyjnym zastępowaniu wiedzy eksperckiej automatycznie wygenerowanymi treściami. Sztuczna inteligencja może wspierać rzeczoznawcę, porządkować dane, inspirować i usprawniać pracę, ale nie zwalnia z samodzielnej oceny czy weryfikacji źródeł.

Znamy się na rzeczy.

Na nieruchomościach.



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOWNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Przed nami także jedno z najważniejszych wydarzeń roku – 33. Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych w Wiśle. Już dziś serdecznie zapraszam Państwa do udziału. Konferencja będzie okazją do rozmowy o najważniejszych wyzwaniach stojących przed zawodem, wymiany doświadczeń, pogłębienia wiedzy oraz spotkania w gronie osób, dla których wycena nieruchomości jest nie tylko pracą, ale również odpowiedzialną misją zawodową i przede wszystkim pasją.

Mam nadzieję, że niniejsze wydanie naszego czasopisma będzie dla Państwa źródłem wiedzy, refleksji i praktycznych inspiracji. Zachęcam do lektury, do dyskusji oraz do aktywnego współtworzenia kolejnych numerów naszego kwartalnika.

Z wyrazami szacunku,
Redaktor Naczelna
Renata Chróstna

8 CZERWCA — DZIEŃ RZECZOWNAWCY MAJĄTKOWEGO

Mirosław Belej, Igor Bochomulski

Punkty zwrotne, dynamika cen mieszkań, nastroje społeczne w Polsce (2015–2025)

1. Wprowadzenie

Obiektywizacja procesu wyceny wymaga od rzeczoznawcy majątkowego, rozumienia aktualnego stanu analizowanego rynku nieruchomości. Wynika to z ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2026.399), gdzie (w dość pośredni sposób) w art. 154.1 wskazuje na kilka elementów takiej analizy (konieczność uwzględniania rodzaju i położenia nieruchomości, przeznaczenia w planie miejscowym, stanu nieruchomości czy też informacji o cenach nieruchomości podobnych). Analiza rynku nieruchomości, w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U.2023.1832), jest bezpośrednim warunkiem obligatoryjnym określania wartości rynkowej, gdzie w § 4. ust.1 i ust.2 mówi nie tylko o analizie, ale również o badaniu rynku nieruchomości.

W tym sensie klasyczna analiza rynku nieruchomości opiera się na oficjalnych danych tj. ceny nieruchomości z aktów notarialnych, oficjalne rejestry cen, raporty statystyczne, raporty bankowe lub analizy rynku nieruchomości realizowane przez konsorcja z tego obszaru. Takie źródła oczywiście gwarantują rzetelność procesu wyceny, jednakże uwzględniają spojrzenie historyczne na aktualną sytuację rynkową. Przykładowo cena zawarta w akcie notarialnym, jest faktycznie ceną historyczną, która została wynegocjowana w formie umowy przedwstępnej, od kilku tygodni do kilku miesięcy przed faktyczną datą zawarcia transakcji. Jednocześnie mamy do czynienia często z niewielką liczebnością transakcji nieruchomości w badanym czasie i regionie oraz niejednorodnością danych przy analizie trendów czasowych zmiany cen (Kokot, 2014a), co po uśrednieniu w wybranych jednostkach czasowych, może wykazywać pozorną zmienność cen. Najczęściej przeprowadza się analizę rynku nieruchomości na rynku mieszkaniowym, który jest podstawą funkcjonowania społeczeństw (Hendershott

& Abraham, 1992; Muellbauer & Murphy, 2008), ponieważ fundamentalną potrzebą człowieka jest posiadanie dachu nad głową oraz poczucie bezpieczeństwa.

Abstrahując od samego procesu wyceny, analiza rynku mieszkaniowego z reguły opiera się na ujęciu przestrzennym lub czasowym (zakres tego opracowania). Czasowa analiza rynku mieszkaniowego jest przedmiotem wielu badań (Belej, 2018; Belej et al., 2020; Gnat & Bas, 2013; Hill & Trojanek, 2022; Kokot, 2014b; Trojanek, 2008) i może dotyczyć różnych procedur:

- identyfikacji dynamiki makroekonomicznych trendów rynkowych,
- identyfikacji dynamiki czynników otoczenia gospodarczego,
- identyfikacji zmian struktury demograficznej i społecznoekonomicznej nabywców mieszkań,
- analizy cykli koniunkturalnych,
- analizy dynamiki cen mieszkań w ujęciu lokalnym i regionalnym,
- analizy dynamiki aktywności rynku deweloperskiego.

W badaniach tych zwrócono uwagę, że w ostatnich latach jako społeczeństwo doświadczaliśmy wielu szoków, punktów zwrotnych i państwowych interwencji, które wpłynęły na istotę na rynku mieszkaniowym oraz dynamikę cen mieszkań.

2. Szoki i interwencje na polskim rynku mieszkaniowym (2015–2025)

Historycznie uważa się że rynek mieszkaniowy jest miejscem stabilności i bezpieczeństwa, jednakże wydarzenia makroekonomiczne i geopolityczne istotnie wpłynęły na rynek mieszkaniowy. Tak rozumiane istotne, fundamentalne

Tabela 1. Kluczowe szoki i interwencje na polskim rynku mieszkaniowym (2015–2025)

Zdarzenie	Czas zdarzenia	Typ	Skutki dla rynku mieszkaniowego
Pandemia COVID-19	2020 r. (marzec)	SZOK	krótkotrwały negatywny wpływ
Agresja Rosji na Ukrainę	2022 r. (luty)	SZOK	inflacja, migracja, najem
Podwyżki stóp NBP	2021 r. (październik)	INTERWENCJA	znaczny spadek akcji kredytowej
Bezpieczny Kredyt 2%	2023 r. (lipiec)	INTERWENCJA	silny impuls popytowy
Obniżki stóp NBP	2023 r. (październik)	INTERWENCJA	wzrost popytu mieszkaniowego

Źródło: opracowanie własne

zjawiska funkcjonujące w otoczeniu rynku mieszkaniowego można podzielić na trzy podstawowe kategorie analityczne:

- **szoki** – nagłe nieoczekiwane zmiany lub zdarzenia zewnętrzne wpływające na rynek mieszkaniowy lub jego otoczenie,
- **interwencje** – celowe, planowane i kontrolowane działania podejmowane przez rząd lub inne instytucje publiczne w celu zmiany lub regulacji funkcjonowania rynku mieszkaniowego,
- **punkt zwrotny** – moment czasowy, w którym ulega zmianie dotychczasowy kierunek badanego zjawiska związanego z rynkiem mieszkaniowym.

W Tabeli 1 przedstawiono zestawienie wybranych kluczowych szoków i interwencji na polskim rynku mieszkaniowym.

W następnym etapie badań szerzej opisano (wskazane w Tabeli nr 1) kluczowe szoki i interwencje na polskim rynku mieszkaniowym w latach 2015–2025.

Pandemia COVID-19

Wpływ pandemii COVID-19 na polski rynek mieszkaniowy był krótki, a długoterminowe spowolnienie aktywności deweloperskiej i spadek liczby rozpoczętych inwestycji po 2021 r. wynikały głównie ze zmian makroekonomicznych (M. Bryx, I. Rudzka, J. Sobieraj, 2023) (Bryx M. 2023). Aspektem wartym uwagi jest również to, że pandemia COVID-19 spowodowała 30% zmniejszenie się rynku najmu krótkoterminowego (Airbnb) w grudniu 2020 (Trojanek, R. 2021). Mogło to mieć związek z ograniczeniami w podróżowaniu i tym, że lockdowny drastycznie zredukowały liczbę turystów, a wielu wynajmujących zdecydowało się na przeniesienie swoich nieruchomości na rynek najmu długoterminowego. Ponadto pandemia znacząco zmieniła sposób pracy pośredników nieruchomości, wymuszając intensywną cyfryzację (Marona & Tomal, 2020). W dodatku przyczyniła się do znacznego zwiększenia transakcji kupna nieruchomości gruntowych niezabudowanych (Stachura & Jagiełło-Kowalczyk, 2023). Zmieniło to z dużym prawdopodobieństwem preferencje mieszkańców, zaczęli oni silniej cenić kontakt

z naturą, prywatność i przestrzeń na świeżym powietrzu, co skłoniło ich do poszukiwania działek pod budowę własnego domu. Reasumując pandemia COVID-19 stanowiła krótkotrwały szok podażowo-popytowy, który długoterminowo nie wpłynął na wzrostowy trend cen mieszkań (ale wpłynęła na wzrost cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych), natomiast wpłynął na obszar najmu krótkoterminowego. Ubocznym efektem tego szoku było intensyfikacja cyfryzacji usług na tym rynku.

Agresja Rosji na Ukrainę

Agresja Rosji na Ukrainę jako szok wygenerował długoterminowy i wielowymiarowy wpływ na polski rynek mieszkaniowy: wpływ inflacyjny oraz wpływ popytowy na rynku najmu, wpływ popytowy na rynku sprzedaży. Wojna u granic Polski uruchomiła spiralę inflacyjną, która wymusiła gwałtownego wzrostu stóp procentowych (od 0,05% do 6,75%), a popyt spadł (Łaszek et al., 2024), co wynikało z załamania akcji kredytowej. Z kolei migracja do Polski kobiet i dzieci z Ukrainy szukających bezpieczeństwa wygenerowała popyt na mieszkania na wynajem. Jest to naturalne następstwo tego, że ludzie uciekający przed konfliktem szukają lokum i potrzebują go w możliwie najkrótszym czasie, co przełożyło się na dynamiczny wzrost popytu mieszkań na wynajem (Trojanek & Gluszak, 2022). Wojenny szok spowodował znaczący wzrost czynszów (około 16,5% w Krakowie i 14% w Warszawie w marcu-kwietniu 2022 roku), co było najprawdopodobniej efektem napływu uchodźców (Hebdzyński, 2024). Stwierdzono, że wzrost liczby ludności miasta o 1 punkt procentowy w wyniku napływu uchodźców prowadził do wzrostu czynszów o 0,72–0,74% (Gluszak & Trojanek, 2025). Ceny nominalne mieszkań znacząco nie spadły ale dynamika wzrostu mierzona indeksami hedonicznymi spadła. Ostatecznie agresja Rosji na Ukrainę odczuwalnie przyczyniła się do znaczącej inflacji oraz w pewnym stopniu do spadku popytu na zakup mieszkania. Niemniej jednak wygenerowała popyt na wynajem mieszkań oraz przyczyniła się do znaczących wzrostów czynszów.

Zmiany stóp procentowych NBP

Rada Polityki Pieniężnej Narodowego Banku Polski podnosząc stopy procentowe doprowadziła do znacznego spadku liczby udzielonych kredytów mieszkaniowych, a ceny nominalne ceny mieszkań wyhamowały pod koniec 2022 r., co było bezpośrednim wynikiem ograniczenia popytu oraz mniejszych możliwości finansowych gospodarstw domowych (Remiszewska & Korzeb, 2025). Warto wspomnieć również o kwestii wzrostu stóp procentowych NBP, obniżył zdolność kredytową potencjalnych nabywców, przekierowując popyt z rynku sprzedaży na rynek najmu (Bryx & Sobieraj, 2024). W dodatku wzrost stopy referencyjnej NBP prowadzi do ograniczenia akcji kredytowej na rynku mieszkaniowym poprzez wyższe koszty obsługi kredytów, co redukuje zarówno popyt, jak i podaż kredytów ze strony banków (Gołąbeska (red.), 2024). Istotnym aspektem jest również to, iż stopy referencyjne NBP to kluczowy driver rynku mieszkaniowego. Cięcia stymulują wzrost cen mieszkań, podwyżki stabilizują ceny mieszkań (Rzeszut et al., 2024). Generalnie można stwierdzić, że stopy procentowe stanowią najsilniejszy i najefektywniejszy mechanizm kształtowania aktywności kupna/sprzedaży na polskim rynku mieszkaniowym.

Program Bezpieczny Kredyt 2%

Program „Bezpieczny Kredyt 2%” był główną determinantą zmian popytu na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych w 2023 roku. Znacząco zwiększył popyt na mieszkania, co przy ograniczonej podaży doprowadziło do wzrostu cen i przyspieszenia transakcji na polskim rynku nieruchomości (Adamiczka & Pluta, 2025). „Bezpieczny Kredyt 2%” był instrumentem pro-popytowym, który w warunkach niskiej podaży mieszkań, przyczynił się do wzrostu aktywności nabywców i dynamicznego wzrostu cen na rynku nieruchomości. Innymi słowy, program nie spowodował powstania większej liczby nowych lokali, tylko podbił popyt w krótkim czasie, a przy małej liczbie dostępnych mieszkań przełożyło się to głównie na wyższe ceny i większą presję na rynku wtórnym (Szelągowska, 2024). „Bezpieczny Kredyt 2%” zadziałał w społeczeństwie jak „efekt stada”, a dynamika była napędzana przez czynniki behawioralne konsumentów (Kmieć et al., 2025). Mówiąc ściślej, program uruchomił mechanizm naśladownictwa. Obserwując rosnącą liczbę wniosków, kolejne osoby dołączały do grona nabywców w obawie przed utratą szansy na dofinansowanie. To z kolei przyspieszało decyzje zakupowe i dodatkowo podbijało popyt, niezależnie od rzeczywistej oceny opłacalności transakcji. Wyniki wskazują, że choć nie występuje ogólnokrajowa bańka, to w wielu miastach, po wprowadzeniu programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, pojawiły się oznaki przeciążenia rynku i oderwania cen mieszkań od fundamen-

tów (Koszel et al., 2025). W praktyce oznacza to, że wzrost cen nie był odzwierciedleniem realnego wzrostu dochodów czy poprawy sytuacji gospodarczej, lecz efektem sztucznie wywindowanego popytu. W takich miastach jak Warszawa, Kraków czy Wrocław ceny drastycznie wzrosły w kilka miesięcy, podczas gdy w mniejszych ośrodkach zmiany były wyraźnie słabsze. Nierównowaga między silnym popytem, a ograniczoną podażą spowodowała gwałtowny wzrost cen nieruchomości, który utrzymał się nawet po formalnym zakończeniu programu „Bezpieczny Kredyt 2%” (w I kw. 2024 r.), utrwalając wyższy pułap cenowy (Adamiczka & Pluta, 2025). Na przykładzie analizowanych miast widać, że sama możliwość skorzystania z preferencyjnego kredytu przestała obowiązywać, ale ceny już nie wróciły do poziomu sprzed programu. Sprzedający przyzwyczaili się do wyższych stawek, a kupujący zaakceptowali nowy standard rynkowy, co pokazuje, że krótkoterminowa interwencja może mieć długofalowe skutki cenowe.

3. Nastroje społeczne jako wskaźnik predykcyjny dynamiki cen

Włączenie, do analiz rynków mieszkaniowych, komponentu kulturowego i psychologicznego, będącego przedmiotem badań ekonomii behawioralnej, może przyczynić się do lepszego zrozumienia rzeczywistych mechanizmów kształtowania się cen na rynku nieruchomości oraz poprawy trafności prognoz (Noga & Noga, 2014). W epoce społeczeństwa informacyjnego aktywność użytkowników Internetu staje się bieżącym rejestrem zbiorowych zachowań, zainteresowań i obaw obserwowanej populacji (Yang i in., 2015). W efekcie można założyć, że przy wzroście wyszukiwania w sieci internetowej słów kluczowych związanych z mieszkaniem (nabycie, sprzedaż, wyszukiwania portali ogłoszeniowych), może nastąpić w następnych miesiącach faktyczny wzrost realnego popytu mieszkaniowego, a następnie sam wzrost cen. Natomiast gwałtowny spadek zainteresowania tym tematem w Internecie może wyprzedzać faktyczny spadek popytu i spadek cen. Myśl ta stanowi fundament koncepcji wykorzystania Google Trends jako narzędzia uzupełniającego analizę rynku nieruchomości w ujęciu czasowym. Temat wykorzystania tego narzędzia w analizie rynku mieszkaniowego stanowi przedmiot szeregu opracowań naukowych (Belej, 2026; Dietzel, 2015; Hilty, 2002; Limnios & You, 2016; Matias, 2013; Rizun & Baj-Rogowska, 2021).

Google Trends zbiera wszystkie wyszukiwania słów kluczowych, następnie oblicza tzw. względny wolumen wyszukiwania (RSV – Relative Search Volume), który obliczany jest poprzez podzielenie łącznej liczby wyszukiwań (w danym regionie i czasie) przez łączną liczbę wyszukiwań – co daje miarę popularności względnej. Wynik skalowany jest na

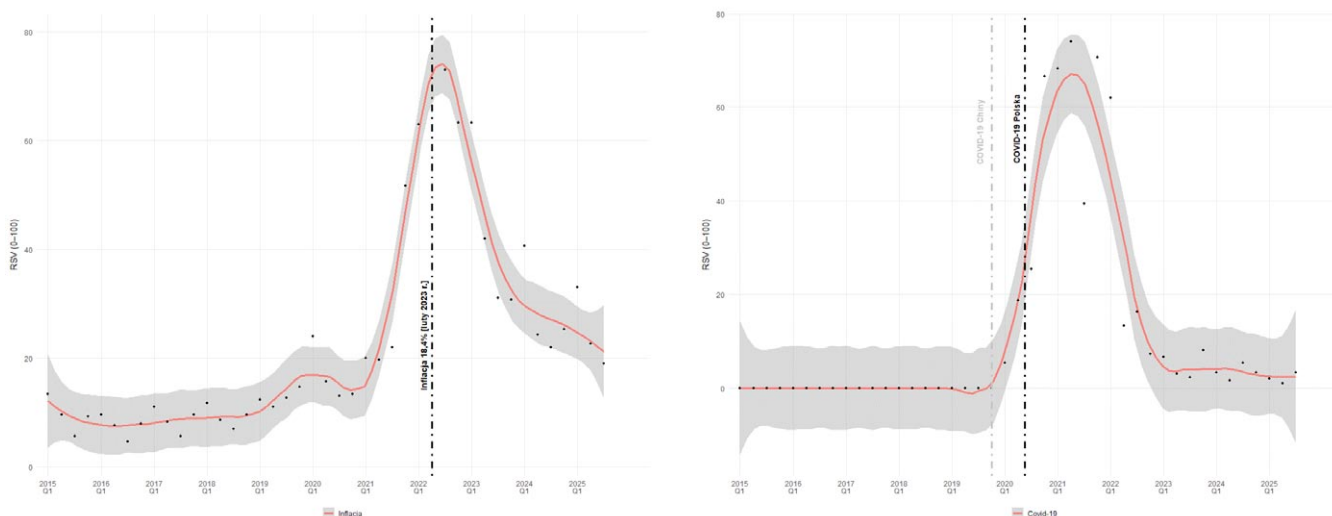
zakres 0–100: gdzie wartość 100 oznacza maksymalny wolumen wyszukiwań w badanym szeregu, wartość 50 wolumen dwukrotnie mniejszy, 0 oznacza brak wystarczających danych. W celu pokazania działania wskaźnika RSV, wybrano dwa słowa kluczowe „Covid-19” oraz „Inflacja”, a wyniki relatywnej częstości wyszukiwania pokazano na rys. 1.

Na rys. 1 czerwona linia pokazuje dynamikę wyszukiwań (RSV) danego słowa kluczowego. Dla hasła „Covid-19” wartość wskaźnika wynosiła 0, aż do pojawienia się pierwszych

wzmianek o epidemii w Chinach, wartość zainteresowania społeczeństwa tym tematem gwałtownie wzrosła po pojawieniu się Covid-19 w Polsce, by w następnych okresach skokowo spaść. W przypadku hasła „Inflacja”, wskaźnik RSV utrzymywał się na stabilnym niskim poziomie przez cały czas do połowy 2021 roku, zainteresowanie tym tematem gwałtownie rośnie, aż do szczytu w 2023 roku (inflacja 18,4%). W związku, że w następnych okresach poziom inflacji zaczął spadać, automatycznie zainteresowanie, wy-

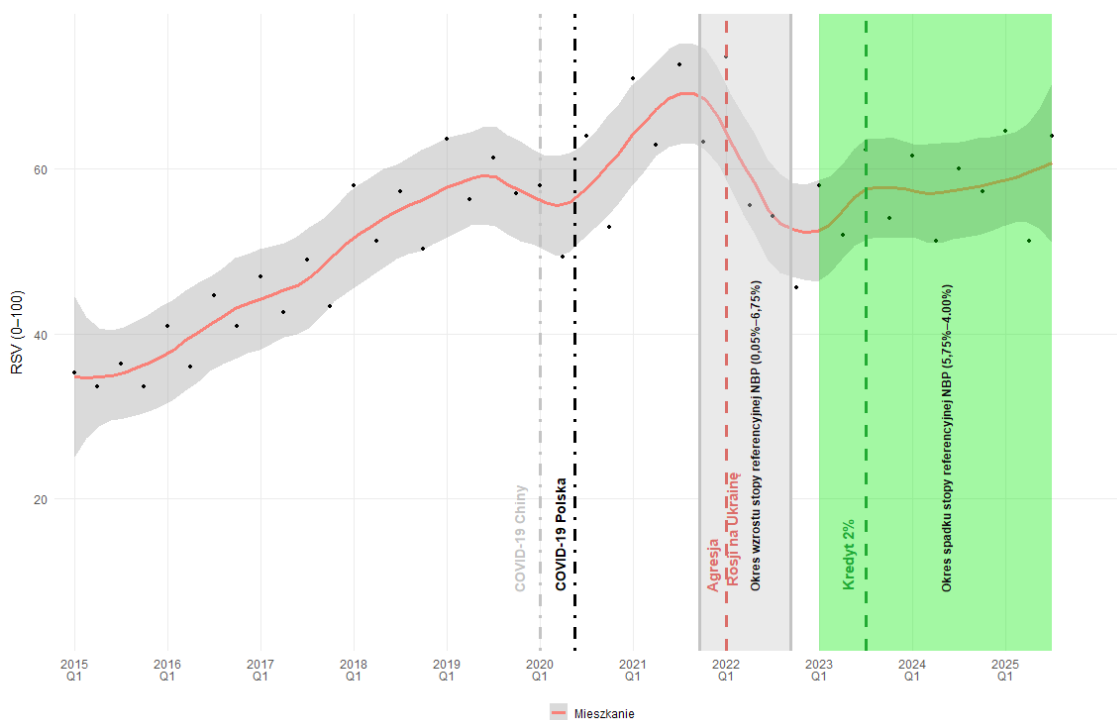
Rys. 1. Wyszukiwanie słów kluczowych w Internecie w Polsce (2015–2025)

Źródło: opracowanie własne na podstawie Google Trend (2015–2025)



Rys. 2. Dynamika wyszukiwania słowa kluczowego „mieszkanie” wraz z szokami i interwencjami na polskim rynku mieszkaniowym (2015–2025)

Źródło: opracowanie własne na podstawie Google Trend (2015–2025)



zwanie społeczne wygaśło. Przykład tych dwóch słów kluczowych pokazuje, że wskaźnik RSV jest stanie w krótkim okresie czasu płynnie reagować na zmianę sytuacji makroekonomicznej czy zdrowotnej całego społeczeństwa. Dlatego też wiele autorów uważa, iż wskaźnik ten dobrze odwzorowuje nastrój społeczeństwa w zakresie danej fazy rynku mieszkaniowego. W przeciwieństwie do oficjalnych danych o cenach transakcyjnych, które odzwierciedlają decyzje podjęte miesiące wcześniej, RSV rejestruje aktualne zainteresowanie i emocje społeczeństwa w czasie zbliżonym do rzeczywistego.

Dla okresu 2015–2025 analizę liczebności wyszukiwania hasła „mieszkanie” przeprowadzono w pakiecie gtrendR (Massicotte & Eddelbuettel, 2020) w środowisku R. Dane zostały pobrane, zweryfikowane, przetransformowane na okresy kwartalne (w celu porównania z bazą Narodowego Banku Polskiego), a następnie wygładzone metodą LOESS przy wskaźniku równym 0,25. Wynik tej procedury został pokazany na rys. 2.

Na rysunku 2 pokazano dynamikę wyszukiwania słowa kluczowego „mieszkanie” (czerwona linia) wraz z zdefiniowanymi wcześniej kluczowymi szokami i interwencjami na polskim rynku mieszkaniowym w latach 2015–2025. Wydaje się, że wykres ten ujawnia trzypodstawowe fazy tego rynku:

- **faza dynamicznego wzrostu** (2015–2022); gdzie obserwuje się systematyczny wzrost wskaźnika RSV od poziomu 35 do blisko 70, wraz z krótkotrwałym spadkiem wyniku szoku zdrowotnego Covid-19,
- **punkt zwrotny** (Q1 2022); szok społeczeństwa związanego z rozpoczęciem gwałtownego wzrostu stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego oraz następnie wojną u granicy Polski, znaczny spadek wskaźnika RSV,
- **faza stabilnego wzrostu** (Q1 2023); proces zmniejszania stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego wraz informacją o wdrożeniu w lipcu 2023 roku programu Bezpieczny Kredyt 2%, wzrost wskaźnika RSV, ożywienie zainteresowania społecznego.

Pokazanie na rys. 2 relacji pomiędzy ważnymi zderzeniami w ostatnich latach, a zainteresowaniem społecznym rynkiem mieszkaniowym (miara wskaźnik RSV), wymaga powiązania następnie go z dynamiką cen na rynku mieszkaniowym.

4. Test przyczynowości Grangera: RSV a indeksy hedonistyczne cen mieszkań

Baza Danych Cen Nieruchomości (BaRN) Narodowego Banku Polskiego została przyjęta do analizy cen mieszkań, zawiera ona dane od trzeciego kwartału 2006 roku. W niniejszej

analizie opierano się wyłącznie na danych z rynku wtórnego, z dwóch zagregowanych grup cen:

- **RW_10_miast** – ceny na podstawie danych z dziesięciu największych miast Polski reprezentujących główne rynki metropolitalne (m.in. Warszawa, Kraków, Wrocław, Gdańsk, Poznań),
- **RW_7_miast** – ceny na podstawie danych z siedmiu miast regionalnych (m.in. Olsztyn, Białystok, Kielce, Opole, Rzeszów) stanowiących reprezentację rynków mniejszych miast.

Zamiast cen w ujęciu nominalnym zastosowano dwa indeksy hedonistyczne. Indeks [Y-o-Y] stosuje porównanie analogicznych kwartałów rok do roku, w efekcie odzwierciedla długoterminowe trendu na rynku nieruchomości oraz niweluje wahania związane z zjawiskiem sezonowości. Indeks hedoniczny [Q-o-Q] porównuje zmiany kwartał do kwartału, odzwierciedlając krótkoterminowe trendy na rynku mieszkaniowym. Na rysunkach 3 i 4 pokazano dynamikę obu indeksów z uwzględnieniem wskazanych wcześniej kluczowych zdarzeń na rynku mieszkaniowym.

Ze względu na specyfikę indeksów hedonistycznych prosta analiza wizualna nie daje tak dobrej odpowiedzi jak bardziej skonkretyzowane badania zastosowaniem odpowiednich miar statystycznych. A interesującym celem takich badań jest odpowiedź na fundamentalne pytanie: co było pierwsze? W analizowanym przypadku rynku mieszkaniowego pytanie to można rozwinąć do formy: czy najpierw nastąpił wzrost cen mieszkań, a jego konsekwencją był wzrost zainteresowania z rynkiem mieszkaniowym w Internecie? Czy też jest odwrotnie?

Miarą, która w dobry sposób jest w stanie odpowiedzieć na tak zadane pytanie jest test przyczynowości Grangera. Test ten opiera się na zasadzie, że jedna zmienna wyprzedza drugą zmienną (Youssef Hmamouche, 2020), stając się wskaźnikiem prognostycznym. Według Grangera istnieją w jego teście trzy podstawowe założenia;

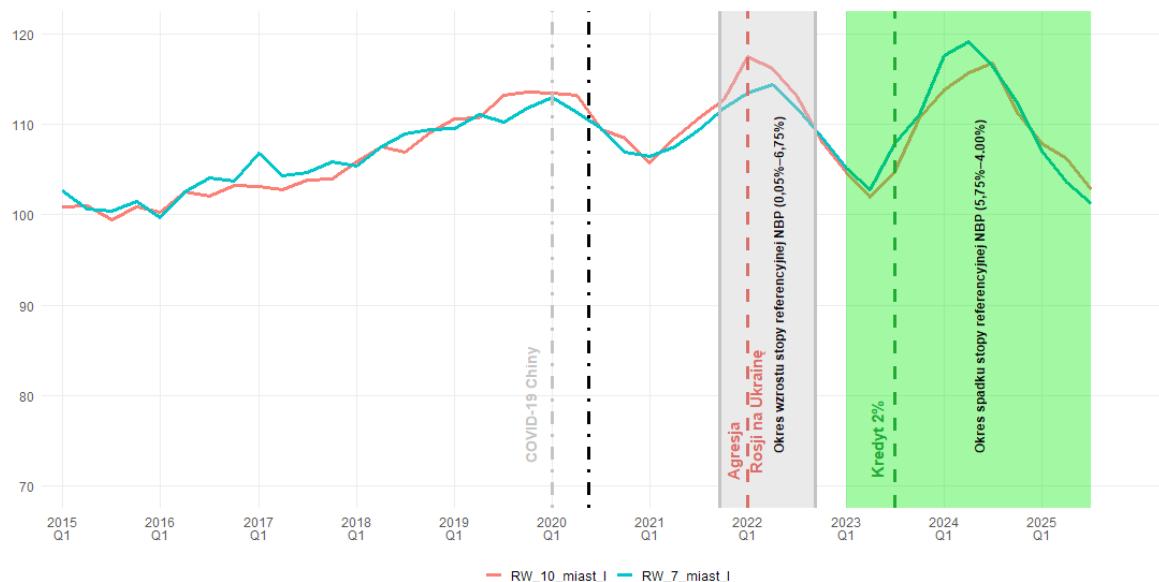
- przyszłość nie może powodować przeszłości, tylko przeszłość i teraźniejszość mogą powodować przyszłość,
- jeśli jedna zmienna jest deterministycznie związana z inną, to nie wnosi dodatkowej informacji do analizy,
- wszystkie zależności przyczynowe mają stały kierunek bez względu na upływ czasu (Granger, 1969).

Do przeprowadzenia tego testu zastosowano pakiet 'lmtest' w środowisku R, a wyniki pokazano w Tabeli 2.

Wyniki jednoznacznie wskazują na asymetryczność relacji: Google Trends poprzedza zmiany indeksów hedonicznych cen mieszkań, nie odwrotnie. Najsilniejsze relacje predykcyjne – na poziomie istotności $p < 0,01$ – zidentyfikowano

Rys. 3. Indeks hedoniczny [Q-o-Q] cen mieszkań wraz z szokami i interwencjami na polskim rynku mieszkaniowym (2015–2025)

Źródło: opracowanie własne danych NBP



Rys. 4. Indeks hedoniczny [Y-o-Y] cen mieszkań wraz z szokami i interwencjami na polskim rynku mieszkaniowym (2015–2025)

Źródło: opracowanie własne danych NBP

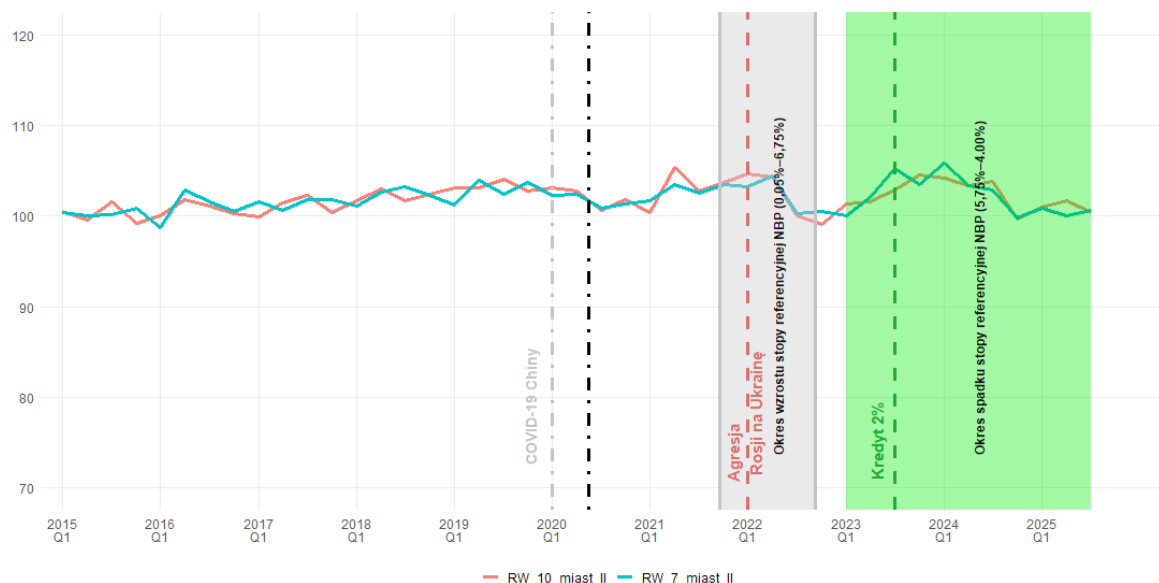


Tabela 2. Wyniki testu przyczynowości Grangera: RSV „Mieszkanie” vs. hedoniczne indeksy NBP

Szereg I → Szereg II	F-Test	p-value	Interpretacja
RW_7_miast_[Y-o-Y] → GT słowo kluczowe „Mieszkanie”	0.1672	0.9534	brak dowodów na relację predykcyjną
GT słowo kluczowe „Mieszkanie” → RW_7_miast_[Y-o-Y]	3.088	0.0311	Relacja predykcyjna – średnia
RW_10_miast_I[Y-o-Y] → GT słowo kluczowe „Mieszkanie”	1.4014	0.2604	brak dowodów na relację predykcyjną
GT słowo kluczowe „Mieszkanie” → RW_10_miast_I[Y-o-Y]	3.7645	0.0202	Relacja predykcyjna – średnia
RW_7_miast_[Q-o-Q] → GT słowo kluczowe „Mieszkanie”	0.4058	0.7498	brak dowodów na relację predykcyjną
GT słowo kluczowe „Mieszkanie” → RW_7_miast_[Q-o-Q]	5.213	0.0048	Relacja predykcyjna – silna
RW_10_miast_[Q-o-Q] → GT słowo kluczowe „Mieszkanie”	0.5576	0.6468	brak dowodów na relację predykcyjną
GT słowo kluczowe „Mieszkanie” → RW_10_miast_[Q-o-Q]	5.1081	0.0053	Relacja predykcyjna – silna

Źródło: opracowanie własne

dla indeksów kwartał-do-kwartału [Q-Q] ($F = 5,213$ dla RW_7_miast i $F = 5,108$ dla RW_10_miast). Relacje dla indeksów rok-do-rok [Y-Y] są słabsze, lecz wciąż istotne statystycznie ($p < 0,05$), co jest zgodne z wygładzającym charakterem tej miary.

Praktyczna interpretacja tego wyniku jest jednoznaczna: **wzrost wyszukiwań hasła „mieszkanie” w Internecie wyprzedza wzrost hedonistycznych indeksów cen mieszkań NBP.**

Może warto więc, zwrócić uwagę na ten dość nietypowy wskaźnik (RSV), który pokazując zainteresowanie klientów rynkiem mieszkaniowym, pozwala na przewidywanie kierunków zmian ceny mieszkań w przyszłości. Po prostu zainteresowanie potencjalnego klienta nabyciem mieszkania jest widoczne nawet do kilku miesięcy przed faktycznym podpisaniem aktu notarialnego. Można powiedzieć, że monitorowanie dynamiki hasła w Google Trends może stanowić wczesny sygnał o zmianie sentymentu społecznego w zakresie realnej decyzji o zakupie mieszkania. Szczegółowe analizy związane z zastosowaniem wskaźnika RSV do prognozowania cen mieszkań można znaleźć w szeregu prac naukowych (Belej, 2023; Castelnovo & Tran, 2017; Limnios & You, 2016). Wskaźnik ten może zatem pełnić rolę, sygnalizując nadchodzące zmiany popytu wcześniej niż tradycyjne dane transakcyjne.

5. Podsumowanie

Dynamika polskiego rynku mieszkaniowego ma odmienny charakter od dynamiki rynków finansowych, stąd też z reguły uznaje się go za bardziej spokojny i stabilny. Gdy na rynkach finansowych okresem analizy jest jeden dzień, to na rynku nieruchomości (ze względu na dostępność długich szeregów czasowych) z reguły okresem jest kwartał. Stąd też tak zwana bezwładność rynków nieruchomości, jest bardziej bezwładnością w rozumieniu rynków finansowych, niż rzeczywistą obserwowaną sytuacją rynkową. Należy pamiętać, że procesy na rynku mieszkaniowym tak samo podlegają wpływowi istotnych zdarzeń w otoczeniu makroekonomicznym czy geopolitycznym danego kraju, jednakże dynamika reakcji jest uwarunkowana specyfiką tego rynku. W badanym okresie 2015–2025 obserwowaliśmy znaczny wzrost cen mieszkań, co jest naturalnym odbiciem dynamiki po wcześniejszych spadkach od 2008 r. W ostatnich latach polski rynek mieszkaniowy, podlegał wpływowi istotnych szoków oraz państwowych interwencji, które ingerowały w naturalne mechanizmy rynkowe.

Analizując ceny w ujęciu nominalnym, co jest oczywistą oczywistością w przypadku wyceny nieruchomości, nie zawsze widać zmiany jakie zachodzą na tym rynku. Natomiast ich skalowanie w ujęciu realnym czy też analiza indeksów hedonistycznych, pozwala lepiej zrozumieć ich złożoność

i responsywność na sygnały płynące z otoczenia makroekonomicznego. W opracowaniu tym, wskazano na fundamentalne znaczenie decyzji Rady Polityki Pieniężnej Narodowego Banku Polskiego. Widać wyraźnie, iż zmiany stóp procentowych istotnie wpływają na zainteresowanie lub jego brak rynkiem mieszkaniowym. Natomiast Pandemia COVID-19 wpłynęła w znacznym stopniu na dochodowość inwestycji krótkoterminowych (mieszkania na wynajem), która jednak szybko wróciła do pierwotnych trendów. To istotne zdarzenie wpłynęło również na całą świadomość społeczną w kierunku informatyzacji i cyfryzacji usług, co w efekcie doprowadziło do zmniejszenia popytu na rynku biurowym. Wojna u granicy Polski, nie wpłynęła długoterminowo na zmianę cen, jednakże zmieniła poziom popytowy zwłaszcza w zakresie rynku najmu. Bardzo ciekawym zjawiskiem, który według niektórych zapobiegł pierwszym nominalnym spadkom cen w 2023 roku, była interwencja państwowa w formie Bezpiecznego Kredytu 2%. Interwencja ta gwałtownie zwiększyła strefę popytową, doprowadzając do kolejnego wzrostu cen mieszkań.

Przedstawiona w niniejszym opracowaniu analiza rynku mieszkaniowego, nie stanowi pomocy metodycznej w procesie określania wartości nieruchomości. Jednakże zrozumienie procesów, które generują dynamikę cen mieszkań może pomóc określeniu faktycznej fazy rozwoju tego rynku i pomóc w niektórych przypadkach przy określaniu korekt czasowych aktualizowanych cen nieruchomości porównawczych. ■

BIBLIOGRAFIA

- Adamczka, H., & Pluta, A. (2025). Dynamics of the residential real estate market during the implementation of the Safe Credit 2% programme – a case study of selected cities in Poland. *Biblioteka Regionalisty*, 2024(25), 16–33. <https://doi.org/10.15611/br.2025.1.02>
- Belej, M. (2018). Synergistic network connectivity among urban areas based on non-linear model of housing prices dynamics. *Real Estate Management and Valuation*. <https://doi.org/10.2478/remav-2018-0033>
- Belej, M. (2023). Predicting housing price trends in Poland: Online social engagement-google trends. *Real Estate Management and Valuation*, 31(4), 73–87.
- Belej, M. (2026). Google Trends as Indicator of Social Preferences: Causality and Intervention in Poland's Housing Market. *Geomatics and Environmental Engineering*, 20(1), 5–22.
- Belej, M., Kulesza, S. T., & Cellmer, R. (2020). Logical Homologies between Housing Prices Dynamics and Damped Harmonic Oscillations. *Acta Physica Polonica A*, 138(1), s. 89–95. <https://doi.org/10.12693/APhysPolA.138.89>
- Bryx, M., & Sobieraj, J. (2024). Business cycle in residential construction in Poland 2007–2022. *Archives of Civil Engineering*, 113–134. <https://doi.org/10.24425/ace.2024.151883>
- Castelnovo, E., & Tran, T. D. (2017). Google it up! A google trends-based uncertainty index for the United States and Australia. *Economics Letters*, 161, 149–153.

- Dietzel, M. (2015). Sentiment-Based Predictions of Housing Market Turning Points with Google Trends. *22nd Annual European Real Estate Society Conference*. https://doi.org/10.15396/eres2015_3
- Gluszek, M., & Trojanek, R. (2025). War in Ukraine, the refugee crisis, and the Polish housing market. *Housing Studies*, 40(5), 1043–1065. <https://doi.org/10.1080/02673037.2024.2334822>
- Gnat, S., & Bas, M. (2013). Statistical Analysis of Chosen Aspects of the Suburbanization Process in Szczecin in 2006–2011. *Remav*, 21(3), 71–80. <https://doi.org/10.2478/remav-2013-0028>
- Gołabeska (red.), E. (2024). *Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w ujęciu prawnym, ekonomicznym, ekologicznym i finansowym*. Politechnika Białostocka. <https://doi.org/10.24427/978-83-68077-21-6>
- Granger, C. W. J. (1969). Investigating Causal Relations by Econometric Models and Cross-spectral Methods. *Econometrica*, 37(3), 424. <https://doi.org/10.2307/1912791>
- Hebdiński, M. (2024). Effects of the COVID-19 pandemic and the war in Ukraine on the local housing rental market in Poland. *JOURNAL OF INTERNATIONAL STUDIES*, 17(2), 298–323. <https://doi.org/10.14254/2071-8330.2024/17-2/16>
- Hendershott, P. H., & Abraham, J. M. (1992). Patterns and Determinants of Metropolitan House Prices, 1977–91. *National Bureau of Economic Research*. <https://doi.org/10.3386/w4196>
- Hill, R. J., & Trojanek, R. (2022). An evaluation of competing methods for constructing house price indexes: The case of Warsaw. *Land Use Policy*, 120, 106226.
- Hilty, L. M. (2002). Sustainable Development and the Information Society. In K. Brunnstein & J. Berleur (Eds.), *Human Choice and Computers: Issues of Choice and Quality of Life in the Information Society* (pp. 305–315). https://doi.org/10.1007/978-0-387-35609-9_26
- Kmieć, Ł., Niewiadomski, M., Pater, B., Surówka, M., Hanusiak, S., & Godlewska-Dzioboń, B. (2025). “Safe 2% Loan” program and residential real estate in Poland in the light of behavioral economics. *Management*, (1), 784–801. <https://doi.org/10.58691/man/207782>
- Kokot, S. (2014a). The Analysis of Differences in Residential Property Price Indices. *Real Estate Management and Valuation*, 22(3), 14–27. <https://doi.org/10.2478/remav-2014-0023>
- Kokot, S. (2014b). The analysis of differences in residential property price indices. *Real Estate Management and Valuation*, 22(3), 14–27. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.2478/remav-2014-0023>
- Koszel, M., Mazurczak, A., & Strączkowski, Ł. (2025). EFFECTS OF THE IMPLEMENTATION OF SELECTED HOUSING POLICY INSTRUMENTS IN POLAND IN 2008–2023. *Scientific Papers of Silesian University of Technology Organization and Management Series*, 2025(216), 207–224. <https://doi.org/10.29119/1641-3466.2025.216.14>
- Łaszek, J., Olszewski, K., & Augustyniak, H. (2024). How the War between Russia and Ukraine Caused a Multi-Cycle in the Polish Housing Market. *Critical Housing Analysis*, 11(1), 15–30. <https://doi.org/10.13060/23362839.2024.11.1.561>
- Limnios, C., & You, H. (2016). Can Google Trends Actually Improve Housing Market Forecasts? *SSRN Electronic Journal*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.2886705>
- M. Bryx, I. Rudzka, J. Sobieraj. (2023). The housing market in Poland during the Covid-19 pandemic. *Archives of Civil Engineering*. <https://doi.org/10.24425/ace.2023.147666>
- Marona, B., & Tomal, M. (2020). The COVID-19 pandemic impact upon housing brokers' workflow and their clients' attitude: Real estate market in Krakow. *Entrepreneurial Business and Economics Review*, 8(4), 221–232. <https://doi.org/10.15678/EBER.2020.080412>
- Massicotte, P., & Eddelbuettel, D. (2020). gtrendsR: Perform and display Google Trends queries. *R Package Version*, 1(4), 6.
- Matias, Y. (2013). Nowcasting with Google Trends. *International Symposium on String Processing and Information Retrieval*, 4.
- Muellbauer, J., & Murphy, A. (2008). Housing markets and the economy: The assessment. *Oxford Review of Economic Policy*, 24(1), 1–33. <https://doi.org/10.1093/oxrep/grn011>
- Noga, M., & Noga, B. (2014). Kultura a ekonomia behawioralna. *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania*, 35(2), 159.
- Remiszewska, A., & Korzeb, Z. (2025). Wpływ polityki pieniężnej NBP na rynek kredytów hipotecznych w Polsce w latach 2020–2024 [w:] *Akademia Zarządzania* – 9(3)/2025. <https://doi.org/10.24427/AZ-2025-0052>
- Rizun, N., & Baj-Rogowska, A. (2021). Can Web Search Queries Predict Prices Change on the Real Estate Market? *IEEE Access*, 9, 70095–70117. <https://doi.org/10.1109/ACCESS.2021.3077860>
- Rzeszut, S. J., Kowalski, M. J., & Kazak, J. K. (2024). Financial Efficiency and Investor Behavior on the European Real Estate Market in the Rising Inflation Environment. *Real Estate Management and Valuation*, 32(1), 71–83. <https://doi.org/10.2478/remav-2024-0007>
- Stachura, E. J., & Jagiełło-Kowalczyk, M. (2023). Housing and the Pandemic: How Has Covid-19 Influenced Residents' Needs and Aspirations? *Real Estate Management and Valuation*, 31(2), 18–28. <https://doi.org/10.2478/remav-2023-0010>
- Szelągowska, A. (2024). Bezpieczny kredyt 2% oraz konto mieszkaniowe jako nowe instrumenty polityki mieszkaniowej w Polsce. *Studia BAS*, 76(4). <https://doi.org/10.31268/StudiaBAS.2023.30>
- Trojanek, R. (2008). Determinanty wahań cen na rynku mieszkaniowym. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 16(4 Inwestowanie w nieruchomości i finansowanie), 85–97.
- Trojanek, R., & Gluszek, M. (2022). Short-run impact of the Ukrainian refugee crisis on the housing market in Poland. *Finance Research Letters*, 50, 103236. <https://doi.org/10.1016/j.frl.2022.103236>
- Youssef Hmamouche. (2020). NlinTS: An R Package for Causality Detection in Time Series NlinTS: An R Package for Causality Detection in Time Series. *The R Journal*, 21–31.

Dr hab. inż. Mirosław Belej, prof. UWM, jest kierownikiem Katedry Nieruchomości i Studiów Miejskich Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Geografii UWM w Olsztynie.

Igor Bochomułski jest studentem Wydziału Geoinżynierii UWM, członkiem Akademickiego Koła Wyceny Nieruchomości.

Zasady korzystania z narzędzi sztucznej inteligencji (AI) przez rzeczoznawców majątkowych

16 czerwca Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przyjęła dokument „Zasady korzystania z narzędzi sztucznej inteligencji (AI) przez rzeczoznawców majątkowych”. Przyjęcie tego dokumentu jest odpowiedzią środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych na dynamiczny rozwój nowych technologii, w tym narzędzi sztucznej inteligencji, które coraz częściej znajdują zastosowanie w analizie danych, porządkowaniu informacji, wspomaganie pracy eksperckiej oraz w organizacji procesów zawodowych.

PFSRM dostrzega potencjał technologii AI, ale jednocześnie podkreśla, że ich stosowanie w zawodzie zaufania publicznego wymaga szczególnej odpowiedzialności, świadomości ryzyk oraz zachowania najwyższych standardów etycznych i zawodowych. Przyjęte Zasady w sposób kompleksowy łączą wymogi unijnego rozporządzenia AI Act, ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Kodeksu Etyki Zawodowej PFSRM.

Cel przyjęcia dokumentu

Celem przyjętych Zasad jest wskazanie ram odpowiedzialnego, świadomego i bezpiecznego korzystania z narzędzi sztucznej inteligencji przez rzeczoznawców majątkowych. Dokument porządkuje podstawowe pojęcia związane z AI, określa zasady korzystania z tego rodzaju narzędzi w praktyce zawodowej oraz wskazuje granice ich dopuszczalnego wykorzystania.

Zasady mają wspierać rzeczoznawców majątkowych w korzystaniu z nowoczesnych rozwiązań technologicznych w sposób zgodny z przepisami prawa, Kodeksem Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych, obowiązkiem zachowania tajemnicy zawodowej, zasadą szczególnej staranności oraz wymogiem niezależnego osądu zawodowego.

Dokument podkreśla, że narzędzia AI mogą pełnić wyłącznie funkcję pomocniczą. Nie zastępują one rzeczoznawcy

majątkowego, jego wiedzy, doświadczenia, odpowiedzialności zawodowej ani samodzielnego procesu wnioskowania. Ostateczna decyzja dotycząca wyboru podejścia, metody, techniki, analizy rynku oraz określenia wartości nieruchomości zawsze należy do rzeczoznawcy majątkowego.

Znaczenie dokumentu dla środowiska zawodowego

Przyjęcie Zasad ma istotne znaczenie dla środowiska rzeczoznawców majątkowych. Jest wyrazem aktywnego podążania za zmianami technologicznymi oraz odpowiedzialnego kształtowania standardów wykonywania zawodu w warunkach cyfrowej transformacji.

Rzeczywistość sztucznej inteligencji tworzy nowe możliwości w zakresie analizy danych, opracowywania informacji, wspomaganie czynności redakcyjnych, technicznego porządkowania tekstu, analizy dużych zbiorów danych oraz modelowania zależności rynkowych. Jednocześnie technologie te wiążą się z ryzykami, takimi jak generowanie informacji nieprawdziwych, stronniczość algorytmiczna, nadmierne poleganie na wynikach systemów AI, brak przejrzystości działania niektórych modeli oraz zagrożenia dla poufności danych.

Z tego względu tworzące PFSRM stowarzyszenia uznały za konieczne przyjęcie dokumentu, który z jednej strony nie blokuje korzystania z nowoczesnych technologii, a z drugiej jednoznacznie wskazuje, że ich stosowanie musi pozostawać podporządkowane standardom wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Najważniejsze obszary uregulowane w Zasadach

Przyjęty dokument zawiera w szczególności:

- definicje podstawowych pojęć związanych ze sztuczną inteligencją, w tym modelu AI, systemu AI, narzędzia AI,



LLM, LMM, halucynacji AI, stroniczości algorytmicznej, błędów automatyzacji, modelu typu „czarna skrzynka” oraz AVM;

- potwierdzenie nadrzędności przepisów prawa, Kodeksu Etyki oraz profesjonalnego osądu rzeczoznawcy majątkowego nad wynikami generowanymi przez narzędzia AI;
- wskazanie, że rzeczoznawca majątkowy ponosi pełną odpowiedzialność za treść i formę sporządzanych opracowań, także wtedy, gdy korzysta z narzędzi AI;
- określenie obowiązku krytycznej weryfikacji danych wejściowych oraz wyników generowanych przez systemy AI;
- zwrócenie uwagi na ryzyka związane z halucynacjami systemów AI, stroniczością algorytmiczną i błędem automatyzacji;
- podkreślenie obowiązku zachowania tajemnicy zawodowej i ochrony danych wprowadzanych do narzędzi AI;
- określenie potrzeby dokumentowania sposobu wykorzystania narzędzi AI w przypadkach, w których ich zastosowanie wpływa na tok analizy, przyjęte założenia lub wynik wyceny;
- zaakcentowanie konieczności podnoszenia kompetencji zawodowych w zakresie nowych technologii;
- wskazanie, że korzystanie z AI nie może prowadzić do obniżenia jakości usług, podważenia godności zawodu ani oferowania czynności zawodowych za wynagrodzeniem uniemożliwiające ich wykonanie ze szczególną starannością.

Odpowiedzialne korzystanie z AI

PFSRM wskazuje, że sztuczna inteligencja może stanowić użyteczne wsparcie w pracy rzeczoznawcy majątkowego, w szczególności w zakresie czynności pomocniczych, organizacyjnych, redakcyjnych i analitycznych. Jej wykorzystanie wymaga jednak rozumienia ograniczeń stosowanych narzędzi, znajomości źródeł danych, umiejętności weryfikacji wyników oraz zachowania zawodowego sceptycyzmu.

Szczególne znaczenie ma ochrona informacji objętych tajemnicą zawodową. Rzeczoznawca majątkowy powinien każdorazowo ocenić, czy dane wprowadzane do narzędzia AI mogą identyfikować nieruchomość, klienta, strony czynności, treść umów, dane finansowe lub inne informacje poufne. Korzystanie z narzędzi AI nie może prowadzić do nieuprawnionego ujawnienia takich informacji ani do utraty kontroli nad danymi powierzonymi rzeczoznawcy majątkowemu.

Dokument odróżnia również standardowe czynności pomocnicze, takie jak korekta językowa, streszczenie czy techniczne porządkowanie tekstu, od zastosowań AI, które mogą mieć istotny wpływ na proces i wynik wyceny nieruchomości. W tym drugim przypadku konieczne jest zachowanie szczególnej transparentności, dokumentowanie zakresu wykorzystania narzędzia oraz możliwość odtworzenia przyjętego toku rozumowania.

Nowoczesność przy zachowaniu standardów zawodu

Przyjęcie Zasad potwierdza, że środowisko rzeczoznawców majątkowych świadomie uczestniczy w procesie zmian technologicznych i dostrzega potrzebę korzystania z rozwiązań odpowiadających współczesnym realiom rynku. Jednocześnie PFSRM podkreśla, że nowoczesność w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego nie polega na bezkrytycznym zastępowaniu wiedzy eksperckiej technologią, lecz na umiejętnym wykorzystywaniu narzędzi cyfrowych przy zachowaniu odpowiedzialności, niezależności, rzetelności i szczególnej staranności.

Zasady korzystania z narzędzi sztucznej inteligencji przez rzeczoznawców majątkowych mają służyć ochronie jakości wykonywania zawodu, bezpieczeństwu klientów, transparentności procesu wyceny oraz utrzymaniu zaufania publicznego do rzeczoznawców majątkowych.

Przyjęty dokument stanowi ważny krok w kierunku odpowiedzialnego wdrażania nowych technologii w praktyce zawodowej oraz budowania standardów korzystania z AI w sposób zgodny z etyką, prawem i profesjonalnym charakterem zawodu rzeczoznawcy majątkowego. ■

Joanna Grzesiak jest wiceprezydentem PFSRM, przewodniczącą Zespołu ds. AI PFSRM.

Andrzej Antkiewicz
Przemysław Samełko
Agnieszka Żegarek-Dudzińska

Znaczenie stanu nieruchomości w postępowaniach sądowych

Każdy z nas, kto wykonuje operaty szacunkowe na zlecenie sądu, zna to pytanie aż za dobrze: „według stanu na jaką datę?”. Pytanie pozornie proste, ale w praktyce potrafi wywrócić opinię do góry nogami – i to nie z powodu błędu warsztatowego, lecz dlatego, że pojęcie stanu nieruchomości w różnych postępowaniach sądowych znaczy co innego. W tym artykule pokazujemy, skąd biorą się nieporozumienia i jak sobie z nimi radzić, na dwóch przykładach z naszej praktyki: dziale spadku i aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Jedno pojęcie – wiele nieporozumień

Stan nieruchomości to jedno z tych pojęć, którymi wszyscy uczestnicy postępowania sądowego posługują się swobodnie, a każdy rozumie je nieco inaczej. Sąd wpisuje je do postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego, pełnomocnik formułuje na jego tle zarzuty do operatu, a rzeczoznawca musi na końcu rozstrzygnąć, co konkretnie ma opisać i wycenić – i na jaką datę. Problem w tym, że przepisy regulujące postępowania sądowe tego pojęcia w ogóle nie definiują.

Zagadnieniu temu poświęcili obszerny artykuł sędziowie A. Antkiewicz i D. Bednarski¹, analizując, jak stan nieruchomości jest rozumiany na gruncie poszczególnych spraw cywilnych i egzekucyjnych oraz czy definicja z ustawy o gospodarce nieruchomościami² ma charakter uniwersalny. Punktem wyjścia było spostrzeżenie, które my, rzeczoznawcy, potwierdzimy bez wahania: postrzeganie stanu nieru-

chomości w sprawach sądowych bywa problematyczne nie tylko dla biegłych, ale też dla komorników, profesjonalnych pełnomocników, a nawet sędziów. Niniejszy tekst jest praktycznym rozwinięciem tamtych rozważań – pisany z perspektywy warsztatu rzeczoznawcy.

Co ustawa rozumie przez stan nieruchomości

Legalną definicję znajdziemy w art. 4 pkt 17 u.g.n.: stan nieruchomości to „stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona”. Ustawodawca wyliczył więc zarówno cechy samej nieruchomości, jak i czynniki występujące poza nią, które bezpośrednio wpływają na jej wartość³. Nie jest przypadkiem, że definicja ta – podobnie jak pojęcie nieruchomości podobnej z art. 4 pkt 16 u.g.n. – została skonstruowana pod kątem wyceny⁴: wartość nieruchomości najczęściej zależy właśnie od jej stanu⁵, a znajomość stanu jest niezbędna do wyboru podejścia, metody i techniki szacowania.

Z perspektywy praktyka warto zapamiętać, że definicja obejmuje zarówno stan faktyczny (zagospodarowanie, stan techniczno-użytkowy, wyposażenie w infrastrukturę, otoczenie), jak i stan prawny. Stan techniczno-użytkowy wiąże się zazwyczaj z budynkiem lub budowlą – stopniem

¹ A. Antkiewicz, D. Bednarski, *Pojęcie stanu nieruchomości w postępowaniach sądowych i egzekucyjnych*, część I – Przegląd Prawa Egzekucyjnego nr 2/2026.

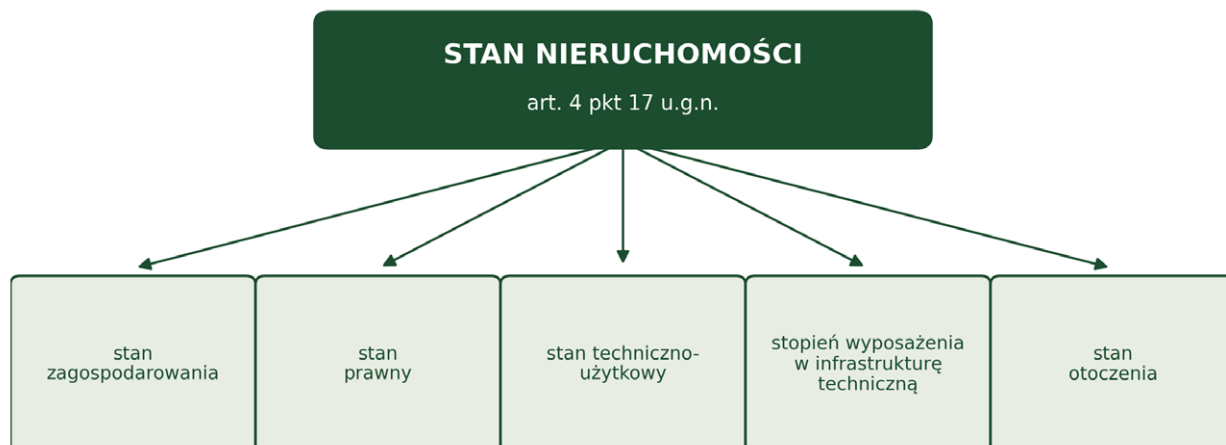
² Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145); dalej: u.g.n.

³ *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, pod red. P. Czechowskiego, Warszawa 2015.

⁴ Zob. G. Matusik [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, pod red. S. Kalus, Warszawa 2012, s. 49–50.

⁵ E. Bończak-Kucharczyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2018.

Rys. 1. Elementy stanu nieruchomości według art. 4 pkt 17 u.g.n. (oprac. własne)



Uwaga: przy określaniu wartości (art. 154 ust. 1 u.g.n.) przeznaczenie w planie miejscowym ustala się ODRĘBNIIE od stanu nieruchomości

zaawansowania budowy albo, w przypadku obiektów istniejących, stopniem ich dekapitalizacji. Stopień wyposażenia w infrastrukturę może dotyczyć sieci drogowej, energetycznej, ciepłowniczej, wodociągowej czy kanalizacyjnej, a stan otoczenia jest pojęciem na tyle pojemnym, że mieszczą się w nim i walory środowiskowe, i dostępność komunikacji publicznej, i uciążliwe emisje z sąsiedztwa. Wszystkie te cechy potrafią zaważyć na wycenie sporządzanej dla potrzeb sądu.

Stan a przeznaczenie – tu najłatwiej o potknięcie

Najwięcej wątpliwości budzi relacja między stanem nieruchomości a jej przeznaczeniem planistycznym. W literaturze podkreśla się, że stan prawny nieruchomości to nie tylko obciążenia i ograniczenia prawa własności, lecz również przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym⁶. Jednak przy określaniu wartości sprawa wygląda inaczej: skoro w art. 154 ust. 1 u.g.n. przeznaczenie w planie miejscowym zostało wymienione obok stanu nieruchomości, to na potrzeby wyceny „stan ustaleń planistycznych” już nie obejmuje⁷. To rozróżnienie nie jest akademickim dzieleniem włosa na czworo – w wielu sprawach sądowych stan i przeznaczenie ustala się na różne daty, więc od tego, co włożyłmy i do jakiego koszyka, może zależeć wynik wyceny.

Potwierdził to Naczelny Sąd Administracyjny, wskazując, że art. 154 ust. 1–3 u.g.n. jest jedyną normą, która określa rzeczoznawcy sposób ustalenia przeznaczenia nieruchomości,

i że wynika z niej kolejność działań: najpierw przeznaczenie planistyczne, potem stan nieruchomości zdefiniowany w art. 4 pkt 17 u.g.n.⁸ Trzeba jednak uczciwie odnotować, że w orzecznictwie administracyjnym pojawiają się i poglądy odmienne, zaliczające przeznaczenie w planie miejscowym do stanu prawnego nieruchomości⁹. Tym bardziej warto w operacie wyraźnie rozdzielić oba elementy i osobno wskazać, na jaką datę każdy z nich przyjęliśmy.

Cztery pytania przed każdą wyceną sądową

Zanim przejdziemy do przykładów, proponujemy prosty schemat porządkujący, który sprawdza się w naszej praktyce. Przy każdym zleceniu sądowym warto odpowiedzieć sobie na cztery pytania: po pierwsze – **co wyceniamy** (skład, czyli jakie składniki majątkowe wchodzi do wyceny); po drugie – **w jakim stanie** (i na jaką datę ten stan przyjmujemy); po trzecie – **z jakim przeznaczeniem** (i z jakiej daty); po czwarte – **według cen z jakiej daty**. W różnych postępowaniach odpowiedzi układają się różnie i właśnie ta rozbieżność dat jest źródłem większości sporów wokół operatów sądowych. Dwa poniższe przykłady¹⁰ wyraźnie to pokazują.

Przykład pierwszy: dział spadku, czyli dom, który niszczał jedenaście lat

Spadkodawcy – małżonkowie – zmarli dzień po dniu: żona 25 marca 2008 r., mąż 26 marca 2008 r. W skład spadku wchodziła zabudowana działka o powierzchni 0,10 ha.

⁶ M. Wolanin [w:] J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2011, s. 39; G. Matusik [w:] *Ustawa o gospodarce...*, op. cit., s. 50.

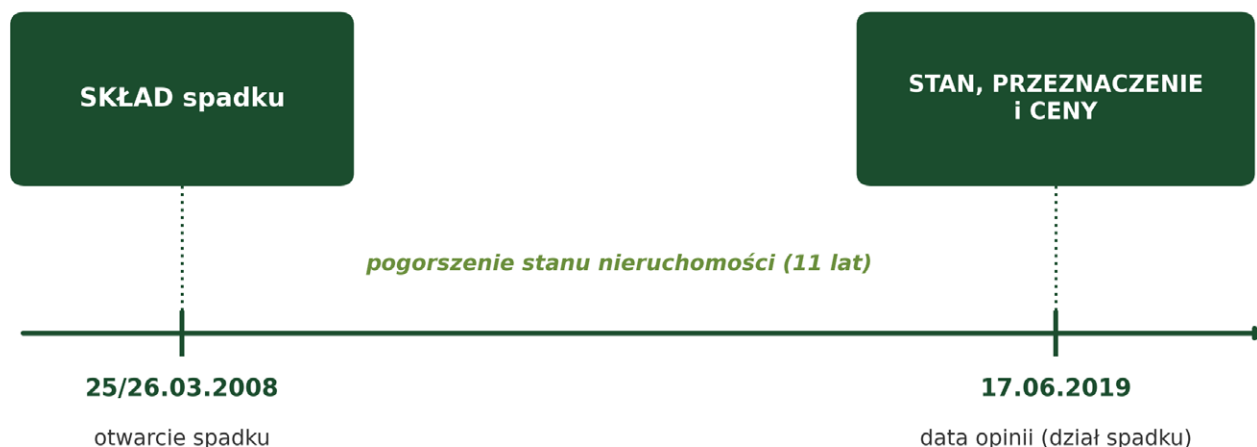
⁷ Zob. np.: J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2023, art. 4, nb 18; por. też wyrok SN z dnia 15 maja 2019 r., II CSK 297/18, Legalis nr 1921343.

⁸ Wyrok NSA z dnia 30 czerwca 2016 r., I OSK 2431/14, Lex nr 2106452.

⁹ Wyrok WSA w Gliwicach z dnia 19 marca 2014 r., II SA/GI 1673/13, Lex nr 1733986.

¹⁰ Sygnatury i dane stron zostały zanonimizowane; przykłady pochodzą z praktyki zawodowej autorów i były prezentowane podczas szkolenia „Stan nieruchomości na gruncie postępowań sądowych i egzekucyjnych – aspekty praktyczne”, Kołobrzeg, 28 maja 2026 r.

Rys. 2. Rozejście się dat w sprawie o dział spadku: skład ustalamy na chwilę otwarcia spadku, a stan, przeznaczenie i ceny – na chwilę działu (oprac. własne)



Wniosek o dział spadku trafił do sądu dopiero po dekadzie, a biegły oglądał nieruchomość w czerwcu 2019 r. To, co zastał, dalece odbiegało od stanu z chwili śmierci spadkodawców: przeciekający dach doprowadził do obniżenia stropu grożącego zawaleniem, w jednym z pokoi zgniła i zapadła się podłoga, budynek gospodarczy nadawał się do rozbiórki. Z zeznań uczestników wynikało, że krótko po śmierci spadkodawców w domu przez około pół roku mieszkała jeszcze córka jednej z uczestniczek, a potem nieruchomość stała pusta i niszczała – także za sprawą dewastacji. Jedna z uczestniczek wprost oświadczyła, że wartość rynkowa domu „spadła o połowę”.

I tu dochodzimy do sedna. Skład spadku ustala się na chwilę jego otwarcia, czyli śmierci spadkodawcy – w tej sprawie na 25 i 26 marca 2008 r. (nawiasem mówiąc, jednolita różnica dat zgonów niczego tu nie zmieniła, bo skład spadku w ciągu tego dnia nie uległ zmianie). Natomiast stan nieruchomości, jej przeznaczenie i poziom cen biegły przyjął na datę sporządzenia opinii, tj. 17 czerwca 2019 r. Innymi słowy: dzielimy to, co istniało w chwili śmierci spadkodawców, ale w takim stanie, w jakim jest dzisiaj, i po dzisiejszych cenach. Jedenaście lat degradacji budynku obciążyło więc wynik wyceny – i słusznie, bo przedmiotem działu jest nieruchomość taka, jaka realnie trafia do rąk spadkobierców.

Dla naszego warsztatu płyną z tej sprawy trzy wnioski. Pierwszy: zanim pojedziemy na oględziny, czytamy akta – w tej sprawie już we wniosku i w protokołach rozpraw znajdowały się opisy postępującej degradacji budynków, które pozwoliły właściwie ukierunkować oględziny i opis stanu. Drugi: dokumentujemy stan wyjątkowo starannie (fotografie, opis uszkodzeń), bo przy tak dużej rozbieżności dat niemal na pewno pojawią się zarzuty którejs ze stron. Trzeci: jeżeli między spadkobiercami toczy się spór o to, kto odpowiada

za pogorszenie stanu, rozliczenie tych roszczeń należy do sądu – ale musimy być przygotowani na to, że sąd zleci nam wycenę wariantową, na przykład dodatkowo według stanu z chwili otwarcia spadku. Warto wtedy w opinii wyraźnie opisać oba stany i źródła wiedzy o stanie historycznym.

Przykład drugi: użytkowanie wieczyste, czyli cel ma znaczenie

Druga sprawa dotyczy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Działka o powierzchni 0,2046 ha, położona w centrum miasta, została oddana w użytkowanie wieczyste w roku 1981 na 99 lat, z przeznaczeniem – zgodnie z aktem notarialnym – na ośrodek szkolenia zawodowego. Obowiązująca stawka procentowa opłaty wynosiła 3%. Z biegiem lat układ się skomplikował: prawo użytkowania wieczystego przysługiwało po połowie organizacji społecznej prowadzącej niegdyś ośrodek szkolenia kierowców oraz Skarbowi Państwa (w trwałym zarządzie administracji skarbowej), a teren – ogrodzony i utwardzony – służył w części jako miejsca postojowe dla interesantów urzędu skarbowego. Według planu miejscowego z 2005 r. działka leży na terenie usług administracji, biurowych, gastronomii, handlu, kultury, rzemiosła i ochrony zdrowia oraz obsługi komunikacji.

Przy pierwszej aktualizacji opłaty, w 2018 r., rzeczoznawca określił wartość rynkową gruntu na 189 380 zł – i co istotne, uczynił to z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. To kluczowa cecha wycen dla tego celu: nie wyceniamy gruntu „w próżni”, według najkorzystniejszego z możliwych sposobów użytkowania, lecz z uwzględnieniem celu ustanowienia prawa. Cel z umowy jest elementem stanu prawnego nieruchomości i determinuje sposób wyceny, choćby aktualny plan miejscowy dopuszczał funkcje znacznie intensywniejsze.



fot.: Pixabay

Ciąg dalszy tej sprawy dobrze ilustruje, gdzie kończy się rola rzeczoznawcy, a zaczyna rola organu. W 2022 r. jednostka Skarbu Państwa wystąpiła o obniżenie stawki procentowej z 3% na 1%, powołując się na art. 72 ust. 3 pkt 3b u.g.n.: na działce znajdują się stanowiska postojowe niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej. Burmistrz uwzględnił wniosek i wypowiedział dotychczasową stawkę, oferując od 1 stycznia 2023 r. stawkę 1% – przy czym podstawą naliczenia nowej opłaty (946,90 zł rocznie za udział $\frac{1}{2}$) pozostała wartość gruntu z operatu z 2018 r. Doszło tu zatem do zmiany stawki procentowej w związku z trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości, a nie do nowej wyceny. Dla nas płynie z tego praktyczna nauka: rzeczoznawca określa wartość, a o stawce procentowej rozstrzyga organ – nie mieszajmy tych porządków w operacie, ale znajmy oba, bo pełnomocnicy i organy będą o nie pytać. I druga nauka: przy wycenach dla aktualizacji opłat zawsze sięgajmy do aktu notarialnego ustanawiającego prawo, bo to tam, a nie w planie miejscowym, zapisany jest cel, który musimy uwzględnić.

Co z tego wynika dla naszej praktyki

Oba przykłady – choć dotyczą zupełnie różnych postępowań – prowadzą do wspólnego mianownika. Stan nieruchomości nie jest pojęciem uniwersalnym: w dziele spadku rozjeżdżają się daty składu i stanu, w aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste na pierwszy plan wysuwa się cel oddania gruntu, a w jeszcze innych sprawach – o zachówek, o odszkodowanie, w skardze pauliańskiej czy w egzeku-

cji z nieruchomości – odpowiedzi na nasze cztery pytania układają się jeszcze inaczej. Dlatego w każdej sprawie sądowej warto zaczynać nie od bazy transakcji, lecz od tezy dowodowej i akt: ustalić, czego dokładnie oczekuje sąd, na jakie daty mamy przyjąć skład, stan, przeznaczenie i ceny, a w razie wątpliwości – zwrócić się do sądu o doprecyzowanie tezy. To nie jest przejaw słabości warsztatowej, lecz profesjonalizmu; **znacznie tańszy niż opinia uzupełniająca.**

Czytelników zainteresowanych pogłębioną analizą poszczególnych rodzajów postępowań – od spraw spadkowych i działowych, przez sprawy o odszkodowania i aktualizację opłat, po skargę pauliańską i egzekucję – odsyłamy do wspomnianego już na wstępie artykułu A. Antkiewicza i D. Bednarskiego, którego lektura może okazać się niezwykle przydatna w codziennej pracy rzeczoznawcy majątkowego. Niniejszy tekst traktujemy jako praktyczne zaproszenie do tej lektury – i do dyskusji w naszym środowisku, od jakości komunikacji między sądem a biegłym zależy, czy pytanie „według stanu na jaką datę?” będzie na sali sądowej otwierało problem, czy go zamykało. ■

Andrzej Antkiewicz – sędzia, współautor publikacji poświęconych wycenie nieruchomości w postępowaniach sądowych i egzekucyjnych;

Przemysław Samełko – rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy, prezes Olsztyńskiego Oddziału PSRWN;

Agnieszka Zegarek-Dudzińska – rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy, prezes Szczecińskiego Oddziału PSRWN.

8 czerwca po raz pierwszy obchodziliśmy Dzień Rzeczoznawcy Majątkowego

To data symboliczna, właśnie **8 czerwca 1992 r. dokonano pierwszego wpisu do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych**. Można przyjąć, że od tego dnia zaczęła się historia zawodu w jego współczesnym, uporządkowanym kształcie.

Z tej okazji przypomnieliśmy jak fundamentalną rolę odgrywa zawód rzeczoznawcy majątkowego w systemie gospodarczym państwa. Aż 70% majątku Polek i Polaków jest ulokowane w nieruchomościach. Dlatego tak istotne jest, aby reguły rynku nieruchomości były transparentne, spójne i odporne na spekulację. Właśnie w tym celu został powołany zawód rzeczoznawcy majątkowego, aby wartość nieruchomości była określana obiektywnie, według jednolitych zasad, niezależnie od oczekiwań stron transakcji czy partykularnych interesów rynkowych. Dzięki temu majątek obywateli jest chroniony przed dowolnością ocen i spekulacyjną utratą wartości.

W kampanii internetowej, którą PFSRM prowadziła na FB i LinkedIn, podkreślano różne wymiary pracy rzeczoznawców majątkowych: ukryte czynniki, potencjał, kontekst, ryzyka i wszystko to, co składa się na rzetelną ocenę wartości.

8 czerwca podziękowaliśmy wszystkim Rzeczoznawcom Majątkowym za profesjonalizm, odpowiedzialność i wkład w budowanie zaufania do naszego zawodu.

Nie chodzi tylko o nieruchomości.

Chodzi o wiedzę.

O odpowiedzialność.

O doświadczenie.

O zaufanie.

Znamy się na rzeczy.

Na nieruchomościach.

Znamy się na rzeczy.

Na nieruchomościach.



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEN
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH



8 CZERWCA – DZIEŃ RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Kampania opublikowana z inicjatywy Zarządu PFSRM na fb i LinkedIn

<https://www.facebook.com/PFSRM>

<https://www.linkedin.com/company/122684231/admin/dashboard/>

Tajemnica zawodowa rzeczoznawcy majątkowego

W naszej praktyce zawodowej spotykamy się z umowami, które zobowiązują nas, rzeczoznawców majątkowych, do czegoś „więcej” niż sporządzenie operatu szacunkowego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Pierwsza część artykułu jest odpowiedzią PFSRM dla zamawiającego, który zwrócił się o ocenę postępowania rzeczoznawcy majątkowego polegającego na odmowie udostępnienia numerów działek ewidencyjnych, stanowiących nieruchomości wykorzystane w operacie szacunkowym. **Następnie prezentuję moje zdanie dotyczące jawności tych danych** w kontekście prac nad dwoma ustawami, czyli tzw. „uwolnieniem RCN” oraz tworzeniem Portalu DOM.

Z odpowiedzi udzielonej przez PFSRM

Proponowane przez Państwa zapisy umów (i oświadczenia co do akceptacji zasad postępowania i zgromadzonej dokumentacji), o których piszecie Państwo w swoim wystąpieniu, należy ocenić jako wprost ingerujące w kształt operatu. Za jego treść i prawidłowość sporządzenia odpowiada jednak wyłącznie rzeczoznawca majątkowy. I nie ma tu miejsca na narzucanie przez zamawiającego oznaczonego schematu, w sytuacji gdy wykracza to poza nakreślony bezwzględnie obowiązującymi normami zakres. Przykładem takich norm bezwzględnie obowiązujących jest art. 175 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z tą regulacją informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową. I co do zasady – informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych nie mogą być przekazywane osobom trzecim. Szczególny charakter tajemnicy zawodowej rzeczoznawców majątkowych wynika z faktu, iż informacje jakie w procesie wyceny uzyskuje rzeczoznawca,

pochodzą z zewnętrznych źródeł, a nie od jego klienta (zamawiającego). Co więcej – są to dane pochodzące przede wszystkim od podmiotów innych niż strony transakcji, które są wykorzystywane w procesie wyceny. A dostęp do nich odbywa się poza wiedzą, a nawet świadomością tych stron. Są to dane pochodzące z aktów notarialnych, dokumentów ksiąg wieczystych, ewidencji i rejestrów, które ze swej natury nie są w pełnym zakresie dostępne publicznie. Tajemnica zawodowa rzeczoznawców majątkowych jest zatem gwarantem poufności.

Fakt, iż operat szacunkowy ma być odzwierciedleniem procesu szacowania, w żaden sposób nie modyfikuje obowiązku zachowania tajemnicy zawodowej. Ujawnienie zaś numerów ewidencyjnych działek nieruchomości uwzględnianych w procesie wyceny, do tego by prowadziło. Biorąc pod uwagę, iż art. 175 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest przepisem bezwzględnie obowiązującym, to zapisy proponowanej przez Państwa instytucję umowy, nie mogą wpływać na zakres obowiązku zachowania tajemnicy zawodowej.

Zapisy umowne (dla przypomnienia – narzucone w tym przypadku przez zamawiającego), pozostające w kolizji z bezwzględnie obowiązującymi przepisami są nieważne. Swoboda kontraktowania jest ograniczona takimi regulacjami i oznacza, że strony nie mogą w drodze umowy wyłączyć ani ograniczyć stosowania norm bezwzględnie wiążących. Fakt, iż jedna ze stron zaakceptowała zaproponowaną przez drugą stronę treść, nie sanuje takiej wadliwości. Zgodnie z art. 58 § 1 Kodeksu cywilnego, czynność prawna sprzeczna z ustawą jest nieważna. Taki skutek w omawianym przypadku dotyczy jedynie części zobowiązania, a nie całej umowy. Zgodnie z art. 58 § 3 Kodeksu cywilnego co do zasady

– jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części. W miejsce nieważnych postanowień mogłyby wejść inne przepisy, których w tym przypadku nie ma. W konsekwencji, nałożenie na stronę obowiązków naruszających normy o charakterze imperatywnym nie wywołuje skutków prawnych i nie może stanowić podstawy do jakichkolwiek roszczeń. Ujawnienia numerów ewidencyjnych działek prowadzić może przede wszystkim do indywidualizacji transakcji wziętej pod uwagę w procesie wyceny. I tym samym do naruszenia prywatności, danych osobowych czy tajemnic handlowych innych podmiotów. **Słusznie zatem autorzy operatu powołują się na tajemnicę zawodową i odmawiają przekazania numerów działek przyjętych do porównań, nawet jeśli taki obowiązek wynikać miałby z podpisanej umowy czy zaakceptowanych warunków postępowania w sprawie udzielenia zamówienia publicznego.**

Podkreślić przy tym należy, że obowiązek weryfikacji czy wykonywane na rzecz zamawiającego wyceny sporządzone zostały prawidłowo, nie wymaga znajomości numerów ewidencyjnych nieruchomości podobnych. Co więcej – podanie numerów działek nieruchomości podobnych, nawet gdybyśmy to dopuścili, mogłoby wcale nie doprowadzić do możliwości zidentyfikowania oznaczonej działki. Trwające na bieżąco procesy w ewidencji gruntów i budynków, których skutkiem są aktualizacje operatów ewidencyjnych czy wręcz modernizacje ewidencji, mogą stać temu na przeszkodzie. W procedurze szacowania analizuje się transakcje, które miały miejsce w przeszłości. Zmiany ewidencyjne mogą mieć miejsce po dacie transakcji wykorzystywanej do wyceny. Stąd podawanie w operatach nieaktualnej numeracji działek, nie musi ułatwić Państwu badania zamawianych operatów. Rację zatem ma Sąd Najwyższy, który w wyroku z 5 kwietnia 2012 r. sygn. akt II CSK 369/11 zauważył, że do zweryfikowania poprawności operatu i opinii biegłego rzeczywista identyfikacja nieruchomości porównywanych nie jest potrzebna. Podobne stanowisko można odnaleźć także w innych judykatach (np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 lipca 2016 r. sygn. akt I OSK 2471/14). Nie jest to zatem stanowisko odosobnione. Uwagi co do treści operatu szacunkowego poczynione w omawianym orzeczeniu Sądu Najwyższego mają ogólny charakter i w równym stopniu można je odnosić do wycen sporządzanych w prywatnym obrocie. Kwestia przyjętego przez rzeczoznawcę umownego obowiązku wskazania numerów, nie ma w tych okolicznościach znaczenia z powodów, o których była mowa wyżej.

Negatywnie ocenić możemy fakt narzucania rzeczoznawcom przez publicznych zamawiających nienegocjowalnych zapisów umów, które stanowią próbę ingerencji w obowiązki

zawodowe rzeczoznawców i metodologię ich pracy. Z przykrością musimy stwierdzić, że tego typu praktyki możemy traktować jako niedopuszczalną formę nacisku na rzeczoznawców majątkowych.

W imieniu środowiska rzeczoznawców majątkowych chcielibyśmy wyrazić oczekiwanie, że zamawiający odstąpią w przyszłości od wprowadzania do umów zapisów, których nie da się pogodzić z bezwzględnie obowiązującymi przepisami. Liczymy na to, że wyeliminowanie takich postanowień umownych pozwoli na harmonijną współpracę ze środowiskiem rzeczoznawców majątkowych.

„Uwolnienie” RCN to prawne zezwolenie na upublicznienie danych umożliwiających identyfikację danej nieruchomości łącznie z ceną? Czy wyłącznie zniesienie opłat?

Możemy sobie postawić pytanie: czy informacje te są objęte tajemnicą zawodową, jeżeli są udostępniane publicznie na mapach przez prywatne portale? Odpowiadając na to pytanie należy przede wszystkim podkreślić, że to nie nasz problem. To problem tych, którzy te dane upubliczniają. To ich decyzje biznesowe i ich ryzyko.

Przypomnieć należy, że ustawa z dnia 26 września 2025 roku o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne, która weszła w życie z dniem 13 lutego 2026 roku skutkowałą wyłącznie zniesieniem obowiązku wnoszenia opłat za udostępnianie zbiorów danych zawartych w rejestrze cen nieruchomości.

W ramach krótkiego procesu legislacyjnego (ustawa była procedowana jako projekt poselski, czyli bez etapu rządowego procesu legislacyjnego) przedmiotem rozważań nie było zagadnienie, czy upublicznianie np. przy użyciu sieci Internet, danych transakcyjnych umożliwiających identyfikację sprzedawanej nieruchomości, łącznie z uzyskaną w wyniku sprzedaży ceną, jest prawnie dopuszczalne.

Czy są to dane wrażliwe, czy takimi danymi nie są? Odpowiedzi na te pytania polski prawodawca na etapie przyjmowania tej ustawy nie udzielił. Po prostu zniósł obowiązek wnoszenia opłat za udostępnianie zbiorów danych zawartych w rejestrze cen nieruchomości.

Głosy opisujące ustawowe zniesienie opłat jako „uwolnienie RCN” płynęły wyłącznie ze strony potencjalnych beneficjentów zniesienia opłat, mających z góry określone koncepcje biznesowe do bezpłatnego pozyskania i późniejszego wykorzystania tych danych. To z tej strony płynęły właśnie głosy, że pozyskane dane, umożliwiające identyfikację nieruchomości łącznie z ceną, w momencie wejścia w życie ustawy, nie będą już objęte jakąkolwiek ochroną i będą mogły być w sposób dowolny prezentowane w sieci Internet.

Czy okoliczności opisane powyżej mają wpływ na ocenę zakresu naszej tajemnicy zawodowej? Moim zdaniem absolutnie nie mają. Po prostu nie dajmy się zwieść pozorom.

Tworzenie prawnych ram funkcjonowania Portalu DOM

W innym procesie legislacyjnym, który toczył się w tym samym czasie, przesądzono, że są to dane wrażliwe i nie należy ich upubliczniać. Polski prawodawca tworząc prawne ramy funkcjonowania Portalu DOM jednoznacznie wskazał, że identyfikacja konkretnej nieruchomości, łącznie z ceną transakcyjną, to dane wrażliwe i nie można ich upubliczniać, czyli, że dane te podlegają ochronie.

Jednoznacznie do powszechnej dostępności tych danych podszedł prawodawca tworząc prawne ramy funkcjonowania Portalu DOM w ustawie z dnia 17 października 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2025 r. poz. 1669).

W uzasadnieniu do projektu tej ustawy (UD110) przesłanym do Sejmu wprost wskazano, że jeżeli na danym terenie będzie mniej transakcji danym rodzajem nieruchomości niż sześć, to wówczas nie będą prezentowane statystyki dotyczące cen. Postąpiono tak żeby kategorycznie uniemożliwić identyfikację danej nieruchomości w zestawieniu z ceną, nawet w pewnym przybliżeniu.

Jak podano w uzasadnieniu do tej ustawy „*funkcją Portalu DOM jest upublicznianie odpowiednio zagregowanych informacji statystycznych na temat cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych, ułatwiających podejmowanie decyzji zakupowych, uniemożliwiających jednak ustalenie szczegółowych danych w przedmiocie konkretnych transakcji. Z tego względu będą tu upubliczniane informacje o średnich cenach transakcyjnych lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych lub średnich cenach transakcyjnych m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych, lub medianach tych cen transakcyjnych (oraz o liczbie transakcji, z których pochodzą ceny transakcyjne uwzględnione przy generowaniu informacji statystycznych), w lokalizacji, okresie oraz o charakterystyce nieruchomości (np. rodzaju obiektu będącego przedmiotem umowy, powierzchni użytkowej, liczbie pokoi) lub transakcji (np. rodzaju nabywcy) wybranych łącznie przez użytkownika Portalu DOM. Upublicznianie informacji zgodnie z ust. 1 będzie następowało w sposób, który uniemożliwia identyfikację nabywców i nieruchomości.*”

Tworząc te przepisy podjęto próbę „*wyeliminowania ryzyka ustalenia danych konkretnych nabywców i danych dotyczących konkretnych transakcji*”.

W uzasadnieniu do projektu tej ustawy zobrazowano to nawet przykładem: „Przykładowo, jeżeli na danej ulicy zawarto w wybranych przekrojach czasowo-rodzajowych tylko 5 transakcji, dane nie będą udostępniane. Te same dane mogą być natomiast wykorzystane dla zobrazowania transakcji na wyższym poziomie terytorialnym (np. dzielnicy lub gminy). **Znacznie ogranicza to ryzyko ujawnienia danych wrażliwych dla stron umów, w tym wyłącza ryzyko wystąpienia sytuacji, w której wskutek doboru parametrów przez użytkownika Portalu DOM zostanie wyszukany tylko jeden wynik.**”

Zgodnie ze zmianami w ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym wprowadzonymi ustawą z dnia 17 października 2025 r. (Dz.U. z 2025 r. poz. 1669) **w art. 56f ust. 5 jednoznacznie przesądzono, że upublicznienie informacji statystycznych w Portalu DOM, w tym na mapie, następuje w sposób, który uniemożliwia identyfikację nabywców i nieruchomości.**

Podsumowanie

Przestrzeganie tajemnicy zawodowej przez rzeczoznawcę majątkowego to jeden filarów naszego zawodu, a także jeden z kluczowych warunków zapewniających nam dostęp do szeregu prawnie wskazanych źródeł informacji, który mamy zagwarantowany zapisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Jednocześnie przestrzeganie przez rzeczoznawcę majątkowego tajemnicy zawodowej to koronny argument, który służy nam do postulowania wprowadzenia ułatwień i uproszczeń proceduralnych w dostępie do całego katalogu informacji, danych, materiałów oraz dokumentów. Przecież w swojej pracy spotykamy się z szeregiem ograniczeń i utrudnień w tym dostępie, stawianych przez wskazane w tej ustawie organy, agencje, spółdzielnie mieszkaniowe, sądy oraz urzędy skarbowe ze względu na ochronę danych wrażliwych właśnie.

PFSRM prowadzi aktualnie szereg działań zmierzających do prawnego uproszczenia procedur i poszerzenia zakresu źródeł do których dostęp gwarantowałyby regulacje prawne. ■

Krzysztof Gabrel

jest prezydentem Polskiej Federacji
Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
w kadencji 2025–2028.

Samorząd zawodowy rzeczoznawców majątkowych – głos w dyskusji

Wprowadzenie

Temat powołania samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych stanowi przedmiot dyskusji od czasu tworzenia zawodu, czyli od ponad 30 lat¹. Organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych okresowo zwiększały swoją aktywność w tym zakresie, koncentrując się w głównej mierze na zaletach tego rozwiązania, bez dogłębnej analizy towarzyszących temu ryzyk oraz kalkulacji projektowanych kosztów organizacji i funkcjonowania samorządu zawodowego. Ostatnio temat stał się ponownie przedmiotem dyskusji środowiskowej.

PFSRM opublikowała obszerne opracowanie autorstwa Krzysztofa Gabrela, zawierające prawnoporównawczą analizę funkcjonowania innych samorządów zawodowych w Polsce wraz ze wstępnym przedstawieniem potencjalnych wad i korzyści płynących z powołania izby zawodowej rzeczoznawców majątkowych². Prowadzone konsultacje środowiskowe mają dać PFSRM odpowiedź dotyczącą jej formalnej legitymacji do podejmowania działań mających na celu utworzenie samorządu zawodowego³.

Temat podjęty został również przez funkcjonującą w Polsce izbę gospodarczą zrzeszającą przedsiębiorców pro-

wadzących działalność w zakresie wyceny nieruchomości (PIRM), która jednoznacznie wyraziła swoje poparcie dla idei powołania samorządu zawodowego⁴.

Problematyka samorządu omawiana była również na forum różnych grup dyskusyjnych, gdzie ścierają się różna poglądy i stanowiska⁵. Ponadto była przedmiotem petycji do Sejmu, Senatu i Prezydenta RP⁶.

Konsultacje środowiskowe

Obecnie trwający proces konsultacji PFSRM rozpoczęty został od opublikowanej na stronie PFSRM ankiety, skierowanej do rzeczoznawców z prośbą o przedstawienie swojego stanowiska w sprawie zasadności powstania izby zawodo-

¹ Zob. Telega T.: *Samorząd zawodowy rzeczoznawców majątkowych – instytucja niezbędna dla ochrony interesu publicznego*, Rzeczoznawca Majątkowy nr 3/2003 (38), ss. 27–32.

² Opracowanie opublikowane 31 marca 2025 r. <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/833-samorzady-zawodowe-w-polsce-zawod-rzeczoznawcy-majatkowego-material-informacyjny-do-debat-srodowiskowych>

³ Wskutek prowadzonej dyskusji środowiskowej Rada Krajowa PFSRM podjęła uchwałę nr 2/03/2026 z dnia 27 marca 2026 r., powołującą Zespół ds. samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych, którego zadaniem jest przygotowanie analizy oraz wstępnych założeń dotyczących utworzenia izby zawodowej rzeczoznawców. Zob. <https://psrwn.pl/zespol-pfsrm-ds-samorzadu-zawodowego-rzeczoznawcow-majatkowych/>

⁴ Zob. nagranie panelu dyskusyjnego pt. *Samorząd zawodowy rzeczoznawców majątkowych. Konieczność czy fanaberia?*, przeprowadzonego w ramach III Ogólnopolskiej Konferencji PIRM 19 października 2024 r., dostępne pod adresem: <https://www.facebook.com/Pol-skalzbaRzeczoznawstwaMajatkowego/videos/536808765629434/> oraz nagrania panelu dyskusyjnego pt. *Samorząd zawodowy – fanaberia czy dobry kierunek zawodowy?* przeprowadzonego w ramach IV Ogólnopolskiej Konferencji PIRM & Śląskiego SRM 04 października 2025 r., dostępne pod adresem: <https://www.facebook.com/Pol-skalzbaRzeczoznawstwaMajatkowego/videos/panel-dyskusyjny-nt-samorzadu-zawodowego-iv-konferencja-ssrm-pirm-zawiercie-2025/1023117133320018/>

⁵ Zob. forum dyskusyjne *Rzeczoznawca majątkowy – to brzmi dumnie* pod adresem <https://www.facebook.com/groups/1801944536736043>, forum *Rzeczoznawca Majątkowy. Wycena Nieruchomości. Operat Szacunkowy* pod adresem <https://www.facebook.com/groups/1079454695413739>, forum *Ustawa o rzeczoznawstwie majątkowym – dyskusja o zawodzie* pod adresem <https://www.facebook.com/groups/879044740872471/> oraz dyskusję na LinkedIn jednego z rzeczoznawców <https://www.linkedin.com/feed/update/urn:li:activity:7435224919627493376/>

⁶ Tożsama petycja złożona przez Fundację Dobre Państwo <https://sejm.gov.pl/Sejm10.nsf/agent.xsp?symbol=PETYCA&NrPetycji=BKSP-155-X-191/24> <https://www.senat.gov.pl/prace/petycje/wykaz-tematow-petycji/petycja,923.html>; <https://t.prezydent.pl/bip/petycje/petycje-2024/petycja-dotyczaca-rzeczoznawcow-majatkowych,94877>

wej⁷. Po oczyszczeniu wyników z nieprawidłowych danych ustalono, że odpowiedzi udzieliło ok. 500 respondentów na ok. 4 000 rzeczoznawców należących do sfederowanych stowarzyszeń, czyniąc próbę wysondowania poglądów środowiska niereprezentatywną. Za powstaniem samorządu opowiedziało się ok. 320 respondentów, zaś przeciw ok. 190, co przy tak niskiej frekwencji oscylującej na poziomie 12% członków sfederowanych stowarzyszeń nie pozwala niestety na wypracowanie jakichkolwiek wiążących wniosków⁸. Podobnie ze znikomym zainteresowaniem spotkała się lokalna inicjatywa badania ankietowego przeprowadzona wśród członków Małopolskiego SRM, gdzie na ok. 270 członków odpowiedzi udzieliło jedynie 12 osób (ok. 4%), i to już w okresie po rozpoczęciu dyskusji wewnątrzrodziskowych na ten temat⁹.

Powyższe wskazuje jak duża bierność charakteryzuje większość środowiska rzeczoznawców, która prawdopodobnie nie czuje potrzeby/sensu angażowania się w strukturach organizacji zawodowych¹⁰. Wynikać to może również z braku możliwości, wynikających w szczególności z rosnącej sukcesywnie świadomości oraz oczekiwań odbiorców wycen co do jakości sporządzanych operatów szacunkowych – determinujących konieczność poświęcenia ich sporządzeniu coraz większej ilości czasu przy jednoczesnym utrzymaniu dotychczasowych stawek wynagrodzenia. Rzeczoznawcy będący członkami poszczególnych stowarzyszeń być może nie widzą szansy realnego wpływu na ich działalność, potęgowaną niekiedy obniżoną transparentnością podejmowanych działań przez organy zarządzające

⁷ Zob. wpis *Samorząd zawodowy rzeczoznawców majątkowych* z 27 grudnia 2023 r., opublikowany pod adresem: <https://pfsm.pl/aktualnosci/item/779-samorząd-zawodowy-rzeczoznawców-majątkowych>

⁸ Jednocześnie wskazano, iż na podstawie uzyskanych informacji od głównego ubezpieczyciela rzeczoznawców około 4 300 podmiotów zawarło umowę ubezpieczenia OC w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, co może stanowić pewien punkt odniesienia do ustalenia ilości rzeczoznawców majątkowych czynnie wykonujących zawód. Domniemywa się, że uwzględnienie innych ubezpieczycieli (którzy nie reklamują swojej oferty skierowanej do rzeczoznawców lecz w przypadku skierowania zapytania sporządzają taką ofertę) liczba podmiotów ubezpieczonych oscyluje na poziomie około 1 200 tj. razem 5 500 podmiotów w skali kraju.

⁹ Uhruska M.: *O samorządzie zawodowym – opinie rzeczoznawców majątkowych w badaniu ankietowym*, Kwartalnik Informacyjny MSRM nr 1/2026 (17), ss. 36–40, dostępny pod adresem <https://msrm.org.pl/kwartalnik-msrm>.

¹⁰ Potwierdzenie tego stanu rzeczy stanowi m.in. niska frekwencja podczas spotkań okolicznościowych i walnych zebrań członków stowarzyszeń, pełnienie funkcji w organach stowarzyszenia przez te same osoby w okresie wielu lat (w tym znoszenie ograniczeń w liczbie pełnionych kadencji wobec braku zainteresowania objęciem stanowisk przez inne osoby), niewielkie zainteresowanie stowarzyszeń aktywnym pozyskiwaniem nowych członków (wynikające np. z zignorowania przez 80% stowarzyszeń sfederowanych w ramach PFSSM próby o uczestnictwo w ankiecie dot. charakterystyki działania poszczególnych organizacji zawodowych, przeprowadzonej z inicjatywy jednego z rzeczoznawców).

stowarzyszeń, zatem nie widzą możliwości wpływu na decyzje podejmowane w skali ogólnokrajowej.

Podnoszona argumentacja

Lektura poszczególnych wpisów opublikowanych na różnych platformach internetowych wskazuje również na rozbieżność stanowisk odnośnie potrzeby powołania samorządu zawodowego. **Wśród argumentów za powołaniem izby rzeczoznawców** wyróżnić można w szczególności:

- 1) uzyskanie formalnego potwierdzenia statusu zawodu zaufania publicznego;
- 2) samorządność poprzez przejęcie uprawnień władzy publicznej w sprawach dostępu do zawodu jak również egzekwowania odpowiedzialności dyscyplinarnej;
- 3) skuteczniejsza reprezentacja wobec innych podmiotów w tym organów władzy publicznej;
- 4) standaryzacja praktyki zawodowej poprzez wskazywanie wiążących rozwiązań metodycznych
- 5) przeciwdziałanie dumpingowi cenowemu oraz automatycznym modelom wyceny (AVM).

Zwolennicy powołania izby zawodowej wskazują na gotowość środowiska rzeczoznawców do samostanowienia o sobie oraz przejęcia zadań publicznych realizowanych dotąd przez ministerstwo. Podkreślają, że powołanie samorządu zwiększy niezależność oraz umożliwi kierowanie na zewnątrz jednolitego stanowiska w sprawach dotyczących zawodu rzeczoznawcy przy jednoczesnym umocnieniu pozycji negocjacyjnej np. w procedurze legislacyjnej. Wierząc, że samorząd zawodowy pozwoli na skuteczne przeciwstawienie się zaniżaniu cen usług świadczonych przez rzeczoznawców, wskazując samorząd notarialny jako przykład ilustrujący w tym aspekcie. Jest to niestety przykład błędny, bowiem rozporządzenie traktujące o wynagrodzeniu notariuszy za dokonywane czynności wskazuje maksymalne a nie minimalne poziomy taksy notarialnej¹¹. Zaś z analizy treści aktów notarialnych nierzadko wynika, iż notariusze dokonują czynności za symboliczne wręcz kwoty w odniesieniu do ceny przedmiotu sprzedaży (w przeciwieństwie np. do pośredników w obrocie nieruchomościami), ponosząc z tego tytułu pełną odpowiedzialność (widoczna analogia w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego).

Zwolennicy wskazują, że powołanie samorządu automatycznie spowoduje przypisanie rzeczoznawcy majątkowemu zawodu zaufania publicznego, przy czym Biuro Analiz Sejmowych w ramach rozpatrywania petycji w sprawie utworzenia samorządu wskazało, że przymiot zawodu za-

¹¹ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 1566).

ufania publicznego oraz samorząd zawodowy są od siebie niezależne. Zgodnie bowiem z art. 17 ust. 1 Konstytucji RP uznanie zawodu za zawód zaufania publicznego na gruncie ustawy nie przewiduje obowiązku utworzenia samorządu zawodowego, zaś ustawodawca co do zasady (wyjątek stanowią notariusze i rzecznicy patentowi) nie posługuje się pojęciem zawodu zaufania publicznego nawet w przypadku zawodów, dla których zdecydował się powołać samorząd zawodowy¹².

Samorząd przedstawiany jest przez jego zwolenników jako sposób na integrację środowiskową, choć następującą pod przymusem, to jednak mającą przynieść korzyści całemu środowisku zawodowemu.

Powołanie samorządu zawodowego prowadziłyby do formalnego wzmocnienia profesji rzeczoznawcy majątkowego (choć niestety nie stałoby się gwarantem utrzymania zawodu w przyszłości, czego przykładem ilustrującym jest zawód urbanisty który pomimo funkcjonowania izby zawodowej został zderegulowany przy jednoczesnej likwidacji izby zawodowej)¹³. Ponadto jego powołanie nie przekreślałoby możliwości dalszego funkcjonowania stowarzyszeń rzeczoznawców (tak jak ma to miejsce w odniesieniu do zawodu architekta).

Obawy związane z powołaniem samorządu zawodowego obejmują w szczególności:

- 1) przymus przynależności i obciążenie wysokimi składkami rzeczoznawców;
- 2) przejęcie stanowisk przez osoby kierujące się niskimi pobudkami podejmowanych działań;
- 3) ryzyko skutecznego lobbowania rozwiązań niekorzystnych dla środowiska zawodowego.

Przeciwnicy powołania samorządu wskazują na brak przesłanek umożliwiających skuteczne wykonywanie zdecentralizowanej władzy publicznej przez środowisko rzeczoznawców, które jest podzielone i reprezentuje sprzeczne interesy. Jako przykład nieudolności wskazują wątpliwą jakość realizacji zadania publicznego w postaci oceny prawidłowości sporządzonych operatów szacunkowych w trybie art. 156 ust. 1 UGN, które budzi wiele kontrowersji w środowisku zawodowym jak również poza nim. Nadto środowisko wydaje się skupiać się na wzajemnej konkurencji, aniżeli współpracy, stąd przeciwnicy samorządu zawodowego wolą pozo-

stać pod nadzorem właściwego ministra (darząc go większym zaufaniem).

Główna dyskusja w zakresie izby zawodowej nie toczy się wokół możliwości kształtowania kwestii metodycznych przy pomocy standardów, eliminujących rozbieżności orzecznicze czy też przeciwdziałaniu niekorzystnym praktykom rynkowym wynikającym z funkcjonowania tzw. pośredników wycen lub internetowych quasi wycen wartości nieruchomości lecz zwiększeniu skuteczności egzekwowania odpowiedzialności dyscyplinarnej rzeczoznawców¹⁴. Uważają, że dążenie do powołania izby jest jedynie pretekstem stworzenia kosztownej struktury samorządowej, która posłuży do kontroli i karania rzeczoznawców zamiast realnego podnoszenia jakości wycen i prestiżu zawodu. Istnieje ponadto ryzyko, że powstała struktura będzie miejscem w którym stanowiska obejmą w znacznej części osoby obecnie zaangażowane w działalność organizacji lub ukierunkowane na własne interesy, gdzie przez skupienie władzy w jednym miejscu (w przeciwieństwie do obecnego rozproszenia wynikającego z działania kilkudziesięciu organizacji zawodowych) będą mogły zostać wprowadzone zmiany bezpośrednio uderzające w środowisko zawodowe np. dopuszczenie stosowania automatycznych modeli wyceny (AVM) dla których rzeczoznawca będzie jedynie dodatkiem – weryfikatorem sygnującym własnym podpisem wynik szacowania. Został wskazany przykład izby architektów, gdzie samorząd zawodowy nie przeciwstawił się masowemu, powtarzalnym projektom budowlanym kilku dużych podmiotów na rynku, co spowodowało rolę architektów do ich adaptacji na potrzeby konkretnej inwestycji („wrysowania w działkę”). Przeciwnicy samorządu podnoszą argument ponoszenia przez rzeczoznawców wysokich kosztów funkcjonowania izby zawodowej, wynikający ze stosunkowo niewielkiej grupy czynnej zawodowo, przez co miesięczna składka na rzecz samorządu wynosić może kilkaset złotych, co prowadzić może do powstania problemów finansowych u części rzeczoznawców (*nota bene* z przygnębieniem należy odnotować, jak znacząco postępuje pauperyzacja wśród przedstawicieli zawodu, skoro miesięczny wydatek kilkuset złotych decyduje o rentowności prowadzonej działalności).

Duży stopień nieufności do proponowanych rozwiązań wynika być może z odnotowywanych obecnie niskich ocen funkcjonowania organizacji zawodowych, które w ocenie wielu nie zabiegają skutecznie o interesy rzeczoznawców

¹² [https://orka.sejm.gov.pl/petycje.nsf/nazwa/X-191beos/\\$file/X-191beos.pdf](https://orka.sejm.gov.pl/petycje.nsf/nazwa/X-191beos/$file/X-191beos.pdf)

¹³ Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 24 marca 2015 r., sygn. akt K 19/14 stwierdził zgodność zniesienia samorządu urbanistów w Konstytucję RP. Zob. też komunikat TK po wydaniu przedmiotowego orzeczenia: <https://trybunal.gov.pl/postepowanie-i-orzeczenia/komunikaty-prasowe/komunikaty-po/art/7518-otwarcie-zawodu-urbanisty-zniesienie-samorządu-zawodowego-urbanistów>.

¹⁴ Pozytywny przejaw aktywności w zakresie zabiegania o interesy rzeczoznawców wykazała PFSRM kierując pismo w sprawie pseudo-raportów o wartości nieruchomości do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zob. <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/900-wystapienie-pfsrm-do-prezesa-urzedu-ochrony-konkurencji-i-konsumentow-w-sprawie-dostepnych-na-rynku-pseudo-raportow-o-wartosci-nieruchomosci>

na zewnątrz (często nawet nie próbując) lecz wydają się koncentrować na ocenie pracy innych osób (w szczególności poprzez ocenę prawidłowości sporządzonych operatów, nierzadko pomijając wdrożenie wypracowanych i rekomendowanych przez PFSRM do stosowania Dobrych Praktyk w tym zakresie). Organizacje te bowiem nie doprowadziły do samooczyszczenia środowiska, lecz wręcz spotęgowały piętrzące się w nim problemy.

Przeciwnicy pomysłu utworzenia izby zawodowej wskazują, iż uznanie zawodu rzeczoznawcy za zawód zaufania publicznego może mieć co najwyżej charakter symboliczny. Stopień zaufania do zawodu określa się bowiem poprzez faktyczną ocenę pracy rzeczoznawców na podstawie analizy treści sporządzonych opinii o wartości nieruchomości. Tutaj recenzje sporządzonych opracowań nierzadko są jednak negatywne, a wynik szacowania w ocenie odbiorców wycen uzależniony jest od oczekiwań zamawiającego (tym samym z naruszeniem obowiązującej rzeczoznawcę zasady bezstronności) przez co opinia taka nie ma szansy stanowić podstawy rozstrzygnięcia, lecz co najwyżej powzięcie uzasadnionych wątpliwości przez organ/sąd i powołanie nowego biegłego w sprawie¹⁵.

Podmioty, które popierają utworzenie izby powinny ustosunkować się do głosów sprzeciwu poprzez wyjaśnienie wątpliwości i możliwe jednoznaczne określenie planu realizacji w przypadku podjęcia przez ustawodawcę decyzji o powołaniu samorządu zawodowego. Plan realizacji winien zawierać możliwie najbardziej szczegółowe rozwiązania i kalkulacje (które są możliwe do ustalenia chociażby w oparciu o analogię do działających już samorządów zawodowych), tak aby rzeczoznawcy mogli ustalić jakie różnice nastąpią w korzyściach, ryzykach i obciążeniach w odniesieniu do obecnie funkcjonujących rozwiązań.

Aby potwierdzić czystość intencji osób opowiadających się za powołaniem izby, warto aby zadeklarowały one publicznie iż nie obejmą żadnych stanowisk w nowopowstałych strukturach. Wysoce istotne jest również, aby w przeciwieństwie do dzisiejszych standardów funkcjonowania organizacji zawodowych, samorząd cechował się wysoką transparentnością oraz możliwością bezpośredniego wpływu każdego członka na jego działanie m.in. poprzez powszechne i bezpośrednie wybory na poszczególne stanowiska (tj. z pominięciem delegatów/struktur regionalnych, decydujących niekiedy według własnego uznania w imieniu innych rzeczoznawców).

¹⁵ Stąd pojawiają się głosy wskazujące na źródło powstania i funkcjonowania tzw. pośredników wycen, jako mechanizmu ochronnego przed niską jakością wycen, bowiem pośrednicy mają pełnić rolę weryfikatorów treści operatów szacunkowych przed ich złożeniem w banku.

Jako pomysł pośredni przedstawia się uchwalenie ustawy o zawodzie rzeczoznawcy majątkowego, regulującego wykonywanie profesji (na wzór tłumaczy przysięgłych nie posiadających samorządu zawodowego lecz dedykowaną ustawę dot. wykonywania zawodu¹⁶). Tutaj jednak oprócz kwestii wizerunkowych również trudno dopatrzeć się innych znaczących zalet tego rozwiązania (sprowadzającego się w głównej mierze to przeniesienia norm prawnych z ustawy o gospodarce nieruchomościami do odrębnego aktu prawnego)¹⁷.

Podsumowanie

Zaleca się Czytelnikom samodzielne zapoznanie z treścią przywołanych w artykule źródeł w celu wypracowania własnego stanowiska odnośnie idei powołania samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Osobiście uważam, że korzyści płynące z powstania samorządu w dużym stopniu przesłonięte zostają przez ryzyka związane z niewłaściwym wykorzystaniem uprawnień przez osoby które chciałyby wykorzystać je w swoim własnym a nie środowiskowym celu. Stąd należy przedsięwziąć wszelkie możliwe działania, które zabezpieczyłyby przed wykorzystaniem izby do realizacji partykularnych interesów (np. poprzez wprowadzenie referendum ogółu rzeczoznawców izby w sprawach istotnych dla zawodu, wielkości kwalifikowane w głosowaniach, ograniczenie kadencyjności, niedopuszczenie do regionalizacji a tym samym powstania stref wpływów poprzez tworzenie okręgowych izb czy funkcjonowanie delegatów, zakazy łączenia funkcji oraz realizacji zleceń mogących stanowić źródło wątpliwości co do niezależności i bezstronności itp.)¹⁸.

Należy domniemać, że dla zdecydowanej większości rzeczoznawców kwestia funkcjonowania samorządu zawodowego pozostaje bez znaczenia, skoro nie są skłonni poświęcić nawet kilku minut na wypełnienie ankiety, wyrażając swoje stanowisko w tej sprawie (na co wskazuje bardzo niska, rzędu kilku procent, frekwencja przy prowadzonych

¹⁶ Ustawa z dnia 25 listopada 2004 r. o zawodzie tłumacza przysięgłego (tekst jedn. z 2019 r. poz. 1326 ze zm.).

¹⁷ Kilka lat temu ogłoszono chęć powołania związku zawodowego rzeczoznawców, zainicjowaną przez jednego z rzeczoznawców znajdującego się ówczesnie w konflikcie ze swoją organizacją zawodową, lecz nie są mi znane losy tej inicjatywy (domniemam, że wobec nieodnalezienia wzmianek o takim związku zawodowym w Internecie pomysł upadł na etapie projektu). Obecnie pomysł powrócił w formie inicjatywy powołania stowarzyszenia biegłych sądowych (w tym rzeczoznawców majątkowych).

¹⁸ Por. stanowisko Mazowieckiego SRM z dnia 17 marca 2026 r. w którym wskazano na elementy wymagające w ocenie Zarządu MSRM uszczegółowienia na etapie procedowania zamiaru utworzenia izby zawodowej rzeczoznawców – dostępne pod adresem: <https://maz-srm.pl/2026/03/18/stanowisko-zarzadu-mazowieckiego-stowarzyszenia-rzeczoznawcow-majatkowych-w-sprawie-rozpoczecia-prac-nad-ewentualnym-powolaniem-izby-zawodowej-rzeczoznawcow-majatkowych/>

badaniach ankietowych o zasięgu regionalnym jak i krajowym). Dyskusja toczy się w zasadzie w gronie osób popierających ideę utworzenia samorządu zawodowego oraz osób temu pomysłowi przeciwnych, które licytując się wzajemnie na podnoszoną argumentację, próbują narzucić swoją narrację pozostałej, biernej części rzeczoznawców.

Stanowiska tych dwóch przeciwnych sobie grup porównywane są niekiedy z dychotomią w zakresie postrzegania zasad wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Sprowadzają się one bowiem odpowiednio z jednej strony do zachowania sformalizowanego, ścisłego rygoryzmu prawnego i stawiania wykładni literalnej prawa nieruchomości nad zasadami ekonomii na rynku nieruchomości (w oderwaniu od uwarunkowań występujących na analizowanym rynku), co znajduje w szczególności wyraz w procedurze oceny prawidłowości operatu szacunkowego, gdzie członkowie zespołów oceniających koncentrują się często na szukaniu luk i uchybień w procedurze wyceny bez odniesienia się do uwarunkowań/stanu właściwego rynku nieruchomości, a nie jego analizy (m.in. poprzez wyszukanie nieruchomości podobnych, badanie trendu zmiany cen i cech wpływających na te ceny) i następnie skonfrontowania otrzymanych wyników z wynikami otrzymanymi przez rzeczoznawcę, którego operat podlega opiniowaniu (co wymaga nieporównywalnie więcej wysiłku)¹⁹. Budzi to tym większy sprzeciw, gdy wiadomym jest w jaki sposób członkowie zespołów oceniających realizują własne zlecenia wyceny nieruchomości sami stosując praktyki, które w innych okolicznościach piętują. Stanowi to źródło braku wzajemnego zaufania wśród rzeczoznawców majątkowych.

Druga grupa opowiada się zaś za całkowitą wolnością w procedurze wyceny, gdzie przepisy prawa nie powinny mieć większego znaczenia, stanowiąc jedynie ograniczenie dla ekonomicznego ujęcia wartości nieruchomości i przyczynę wzrostu objętości opracowań. Wszelkie założenia mające wpływ na określenie wartości pochodzą z doświadczenia zawodowego, zaś ich chociażby uprawdopodobnienie obliczeniami nie jest niezbędne. Przykład ilustrujący stanowi dla nich wycena maszyn i urządzeń, która jako prawnie niedookreślona dziedzina wyceny sprowadza się do kilku stron opracowania w którym dla określenia wartości transakcje są zbędne (wystarczą ceny ofertowe z ogłoszeń skorygowane o quasi współczynnik negocjacji), a kategorie wartości pozostają bez znaczenia (wartość odtworzeniowa przekształcana w rynkową quasi współczynnikiem ury-

kowania). W przypadku zaś kwestionowania otrzymanego wyniku na podstawie obiektywnych przesłanek podnoszony jest argument, że wynik wyceny stanowi wyłącznie pewien szacunek wartości i jest jedynie subiektywną opinią autora w tym zakresie. Zatem za postulowaną wolnością (procedury) nie kroczy odpowiedzialność (za otrzymany wynik), sprowadzając sytuację do dziecięcego postrzegania świata.

Mając na uwadze powyższe, warto odrzucić skrajności i podążać ścieżką zdrowego rozsądku (kompromisu), która będzie akceptowalna dla możliwie najszerszego grona rzeczoznawców.

Reformę organizacyjną środowiska zawodowego poprzecznić powinna jednak zmiana postaw przez samych rzeczoznawców, którzy winni dawać przykład w zakresie na który mają bezpośredni, codzienny wpływ w trakcie wykonywania zawodu w szczególności realizacji profesjonalnego warsztatu, opartego na obiektywnych przesłankach popartych obliczeniami (np. analizy rynku, ustalenia wag cech rynkowych), ustawicznego i rzetelnego rozwoju swoich kompetencji (a nie ograniczania się do formalnego uzyskania punktów doskonalenia zawodowego) oraz pokory i szacunku dla własnej pracy (m.in. poprzez pobieranie godziwego a nie dumpingowego wynagrodzenia, odbijającego się rykoszetem na jakości sporządzanych opracowań), która wpływa na sytuację majątkową innych osób oraz kształtuje obraz naszej profesji w oczach odbiorców wycen²⁰. ■

Zygmunt Kamiński jest rzeczoznawcą majątkowym, prawnikiem i wykładowcą akademickim.

Artykuł prezentuje wyłącznie poglądy autora. Temat samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych poruszany był m.in. w numerze 1/2026 przez Marcina Czarneckiego.

¹⁹ Przykład ilustrujący stanowi sytuacja opisana w liście otwartym z dnia 12 maja 2026 r. RzM Danuty Jędrzejewskiej-Szmek do członków zespołu oceniającego RzM Elwiry Laskowskiej oraz RzM Bartłomieja Zydlewicza, opublikowanym na witrynie Mazowieckiego SRM pod adresem: <https://maz-srm.pl/2026/05/21/list-otwarty-rzeczoznawczyni-majatkowej-dr-arch-danuty-jedrzejewskiej-szmek/>

²⁰ Por. <https://malyszko.nieruchomosci.pl/czy-samorzad-zawodowy-uzdrowi-zawod-rzeczoznawcy-majatkowego/>

Europejski rzeczoznawca na rozdrożu: od technika do doradcy ds. ryzyka strategicznego¹

Michael MacBrien, Redaktor *The European Valuer* we wstępie do wydania specjalnego czasopisma (Nr 39, maj 2026) zachęca do przeczytania jedyne go artykułu zamieszczonego w tym numerze. Tekst pokazuje, w jaki sposób Europejskie Standardy Wyceny (EVS) ewoluują w kierunku ram o charakterze ostrożnościowym, łączących praktykę wyceny z szerszymi celami regulacyjnymi i finansowymi. Wg M. MacBriena nie jest to powód do zawodowego samozadowolenia rzeczoznawców majątkowych. Wręcz przeciwnie – tekst przedstawia wizję przyszłości naszego zawodu, w której rola rzeczoznawcy majątkowego wykracza daleko poza potwierdzanie wartości nieruchomości na potrzeby transakcji. Rzeczoznawca majątkowy coraz częściej uczestniczy w procesie podejmowania decyzji, interpretując ryzyko, oceniając uwarunkowania rynkowe oraz osadzając wynik wyceny w szerszym kontekście gospodarczym i regulacyjnym.

Taka zmiana wymaga jednak głębokiej transformacji zawodu. Étienne Winisdœrffer wskazuje nowy model profesjonalny – *Strategic Risk Valuer*, czyli rzeczoznawcę pełniącego rolę analityka ryzyka strategicznego. Oznacza to konieczność dostosowania zarówno systemu kształcenia, jak i standardów zawodowych, tak aby obok rzetelności metodycznej równie ważne stały się umiejętności analityczne, kompetencje interdyscyplinarne oraz zdolność oceny ryzyka.

Na zakończenie M. MacBrien pozwala sobie na osobistą uwagę: podsumowuje artykuł jako jeden z tych, do których warto wracać. Każda kolejna lektura pozwala dostrzec nowe aspekty zmian zachodzących w naszym zawodzie i lepiej zrozumieć kierunek jego rozwoju.

I. Koniec paradygmatu „wyceny migawkowej”

Przez wiele lat zadaniem rzeczoznawcy majątkowego było określenie wartości rynkowej nieruchomości na konkretny

dzień wyceny. Wycena opierała się na analizie aktualnych danych rynkowych, obowiązujących standardach oraz zasadach niezależności i obiektywizmu, stanowiąc odzwierciedlenie bieżącej sytuacji rynkowej. Model ten okazał się jednak niewystarczający wobec współczesnych wyzwań. Kryzys finansowy z 2008 roku pokazał, że wyceny oparte wyłącznie na historycznych transakcjach mogą wzmocniać wahania rynku zamiast ograniczać ryzyko. Dodatkowo rosnące znaczenie zmian klimatu, nowych regulacji, transformacji energetycznej, cyfryzacji oraz sztucznej inteligencji sprawia, że wartość nieruchomości zależy coraz bardziej od czynników przyszłych, a nie jedynie od aktualnych cen rynkowych. W rezultacie wycena przestaje być jedynie opisem rynku, a staje się narzędziem identyfikacji i oceny ryzyka. Rola rzeczoznawcy ewoluuje od eksperta określającego wartość nieruchomości do specjalisty wspierającego proces podejmowania decyzji poprzez analizę trwałości wartości, ryzyka regulacyjnego, klimatycznego i technologicznego.

II. Od wartości rynkowej do stabilności systemu finansowego

Nowe regulacje europejskie, w szczególności CRR3² oraz EVS 2025³, zmieniają funkcję wyceny nieruchomości. Obok wartości rynkowej coraz większe znaczenie zyskuje

² CRR³ (Capital Requirements Regulation III), Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1623 z dnia 31 maja 2024 r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 575/2013 w odniesieniu do wymogów dotyczących ryzyka kredytowego, ryzyka związanego z korektą wyceny kredytowej, ryzyka operacyjnego, ryzyka rynkowego oraz minimalnego progu kapitałowego to unijne rozporządzenie, które weszło w życie w styczniu 2025 roku, stanowiąc europejskie wdrożenie porozumienia bazylejskiego (Basel IV). Regulacja ujednoliciła i zaostrza sposób, w jaki banki kalkulują wymogi kapitałowe i zarządzają ryzykiem kredytowym.

³ Europejskie Standardy Wyceny 2025
https://tegova.org/static/60080e3fa590549029f8358dabce4508/EVS%202025_1.pdf

¹ Tłumaczenie artykułu z EVJ 39 (maj 2026).

Property Value⁴, uwzględniająca zdolność nieruchomości do utrzymania wartości w całym okresie kredytowania. Wycena staje się tym samym istotnym elementem zarządzania ryzykiem kredytowym i stabilnością sektora finansowego.

Zmiana ta oznacza, że rzeczoznawca powinien uwzględnić nie tylko aktualne dane rynkowe, ale również długoterminowe uwarunkowania wpływające na wartość nieruchomości. Organy nadzoru oczekują większej przejrzystości metodyki, uzasadnienia przyjętych założeń oraz analizy ryzyk mogących wpływać na wartość zabezpieczenia kredytowego.

Rynek nieruchomości ma charakter procykliczny, dlatego wycena oparta wyłącznie na danych historycznych może utrzymywać błędną ocenę ryzyka. Coraz większego znaczenia nabiera profesjonalny osąd rzeczoznawcy, obejmujący analizę scenariuszy, trwałości wartości oraz wpływu zmian gospodarczych, regulacyjnych i środowiskowych. W konsekwencji wycena staje się nie tylko podstawą decyzji inwestycyjnych i kredytowych, lecz również elementem systemu ograniczania ryzyka finansowego. Rzeczoznawca majątkowy pełni coraz częściej rolę niezależnego analityka ryzyka, którego oceny wpływają na bezpieczeństwo instytucji finansowych i stabilność rynku.

III. Ryzyko klimatyczne – rzeczoznawca majątkowy jako analityk transformacji

Integracja ryzyka klimatycznego z procesem wyceny stanowi jedną z najistotniejszych zmian zachodzących we współczesnym rzeczoznawstwie majątkowym. Czynniki środowiskowe przestały być jedynie uzupełniającą informacją, a stały się jednym z podstawowych elementów wpływających na wartość nieruchomości. W konsekwencji rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględniać nie tylko aktualną sytuację rynkową, ale również odporność nieruchomości na długoterminowe zmiany klimatyczne i regulacyjne.

Ryzyko klimatyczne obejmuje dwa podstawowe obszary. Pierwszym jest **ryzyko fizyczne**, związane z zagrożeniami takimi jak powódzie, susze, osuwiska czy ekstremalne zjawiska pogodowe. Czynniki te wpływają na koszty utrzymania, dostępność ubezpieczenia, płynność rynku oraz tempo ekonomicznego zużycia nieruchomości. Drugim jest **ryzyko transformacyjne**, wynikające z polityki klimatycznej, zastrzeżenia wymagań dotyczących efektywności energetycznej oraz rosnących kosztów emisji. W efekcie część nieruchomości może stopniowo tracić atrakcyjność inwestycyjną i wartość rynkową.

Coraz większe znaczenie mają również regulacje unijne dotyczące zrównoważonego finansowania oraz klasyfikacji

inwestycji. Nieruchomości spełniające wymagania środowiskowe uzyskują łatwiejszy dostęp do finansowania i cieszą się większym zainteresowaniem inwestorów, natomiast obiekty niespełniające nowych standardów są narażone na wzrost kosztów finansowania, spadek popytu oraz ryzyko przekształcenia się w tzw. **stranded assets**, czyli aktywa tracące wartość przed końcem okresu ich ekonomicznej użyteczności. Oznacza to, że czynniki ESG przestają być wyłącznie elementem raportowania, a stają się jednym z podstawowych czynników kształtujących wartość nieruchomości.

Wycena powinna więc uwzględniać nie tylko aktualny stan rynku, ale również możliwe scenariusze rozwoju oraz wpływ zmian klimatycznych na przyszłą wartość nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy staje się tłumaczem ryzyka środowiskowego na język finansowy, dostarczając inwestorom i instytucjom finansowym informacji niezbędnych do podejmowania świadomych decyzji.

IV. Transformacja cyfrowa i nowe kompetencje rzeczoznawcy

Postępująca cyfryzacja zmienia zarówno charakter nieruchomości, jak i sam proces ich wyceny. W przypadku wielu nowoczesnych obiektów, takich jak centra danych, inteligentne budynki czy nieruchomości logistyczne, wartość zależy nie tylko od cech fizycznych, lecz również od infrastruktury cyfrowej, systemów zarządzania, danych oraz modelu operacyjnego. Coraz trudniejsze staje się więc oddzielenie wartości nieruchomości od wartości niematerialnych związanych z jej funkcjonowaniem. Równocześnie sztuczna inteligencja i zaawansowana analityka danych zmieniają warsztat rzeczoznawcy majątkowego. Automatyzacja umożliwia szybkie pozyskiwanie informacji, analizę dużych zbiorów danych oraz tworzenie modeli prognostycznych i cyfrowych odpowiedników nieruchomości. Technologie te zwiększają efektywność procesu wyceny, jednak nie zastępują oceny eksperckiej. Algorytmy analizują dane historyczne, lecz nie potrafią samodzielnie ocenić wpływu zmian regulacyjnych, ryzyka klimatycznego czy przełomowych zmian rynkowych. Odpowiedzialność za końcową opinię pozostaje zatem po stronie rzeczoznawcy majątkowego.

Zmieniające się otoczenie wymaga rozszerzenia kompetencji zawodowych. Oprócz znajomości metod wyceny rzeczoznawca majątkowy powinien posiadać wiedzę z zakresu finansów, zarządzania ryzykiem, regulacji prawnych, analizy danych oraz zrównoważonego rozwoju. Coraz większego znaczenia nabiera również umiejętność interpretowania wyników generowanych przez narzędzia opierające się na sztucznej inteligencji. W efekcie rzeczoznawca majątkowy przestaje być wyłącznie specjalistą określającym wartość

⁴ „Wartość nieruchomości”, o której mowa w art. 4 (74a) i art. 229 (1) CRR³.



fot.: Pixabay

nieruchomości. Staje się ekspertem analizującym zależności między rynkiem, technologią, regulacjami i ryzykiem oraz wspierającym podejmowanie decyzji w coraz bardziej złożonym otoczeniu gospodarczym.

V. Odpowiedzialność, zarządzanie i etyka w wycenie

Rozszerzenie roli rzeczoznawcy majątkowego powoduje, że coraz częściej uczestniczy on w procesach wykraczających poza określenie wartości nieruchomości. Jego opinie stanowią podstawę decyzji podejmowanych przez banki, inwestorów, sądy i organy administracji, wpływając na ocenę ryzyka, alokację kapitału oraz bezpieczeństwo obrotu gospodarczego. Wraz ze wzrostem znaczenia wyceny rośnie również odpowiedzialność zawodowa podmiotów zajmujących się wyceną nieruchomości. Coraz częściej wycena wykorzystywana jest w postępowaniach, gdzie oprócz określenia wartości konieczna jest ocena skutków zmian regulacyjnych, środowiskowych lub ekonomicznych. W takich przypadkach rzeczoznawca nie ogranicza się do analizy historycznych danych rynkowych, lecz przedstawia ocenę wpływu ryzyka na przyszłą wartość nieruchomości. Rosną także oczekiwania dotyczące odpowiedzialności zawodowej. Pominięcie istotnych ryzyk klimatycznych, technologicznych czy regulacyjnych może prowadzić do błęd-

nej oceny zabezpieczenia kredytowego i zwiększać ryzyko finansowe instytucji. Odpowiedzialność rzeczoznawcy majątkowego dotyczy więc nie tylko poprawności zastosowanej metody, ale również kompletności i jakości przeprowadzonej analizy ryzyka.

VI. Wyzwania etyczne

Zmieniające się otoczenie rynkowe stawia przed rzeczoznawcami majątkowymi nowe wyzwania etyczne. Zachowanie niezależności zawodowej pozostaje podstawowym warunkiem wiarygodności wyceny, jednak w praktyce coraz częściej pojawiają się oczekiwania inwestorów, banków lub deweloperów dotyczące określonych rezultatów wyceny. W takich warunkach rzeczoznawca majątkowy powinien zachować niezależność intelektualną oraz opierać swoje wnioski wyłącznie na rzetelnej analizie. Nowym wyzwaniem jest również wykorzystanie sztucznej inteligencji. Narzędzia oparte na algorytmach mogą znacząco usprawnić proces wyceny, jednak nie zwalniają rzeczoznawcy z odpowiedzialności za końcową opinię. Wyniki generowane automatycznie wymagają krytycznej oceny, ponieważ modele bazują głównie na danych historycznych i nie zawsze uwzględniają zmiany regulacyjne, ryzyko klimatyczne czy wyjątkowe cechy nieruchomości. Sztuczna inteligencja powinna wspierać proces wyceny, lecz nie może zastępować profesjonalnej opinii rzeczoznawcy majątkowego.

VII. Nowy model zawodu – *Strategic Risk Valuer*

Przemiany regulacyjne, klimatyczne i technologiczne prowadzą do wykształcenia nowego modelu zawodu rzeczoznawcy majątkowego – **Strategic Risk Valuer** (rzeczoznawca pełniący rolę analityka ryzyka strategicznego). Jego zadaniem nie jest jedynie określenie aktualnej wartości nieruchomości, ale także identyfikacja czynników mogących wpływać na jej wartość w przyszłości oraz ocena ich znaczenia dla uczestników rynku. Współczesny rzeczoznawca majątkowy powinien łączyć wiedzę z zakresu wyceny z kompetencjami dotyczącymi analizy ryzyka, modelowania scenariuszy, finansów, regulacji prawnych, zrównoważonego rozwoju i nowych technologii. Oznacza to konieczność rozszerzenia programów kształcenia oraz dostosowania standardów zawodowych do zmieniających się wymagań rynku. Jednocześnie rośnie znaczenie rzeczoznawców majątkowych w procesie kształtowania polityki finansowej i regulacyjnej. Dzięki wiedzy o rynku nieruchomości mogą oni wspierać instytucje finansowe, organy nadzoru oraz administrację publiczną w ocenie ryzyka systemowego i tworzeniu bardziej odpornych mechanizmów finansowania rynku nieruchomości. W rezultacie rzeczoznawca staje się uczestnikiem procesu zarządzania ryzykiem, a nie jedynie dostawcą opinii o wartości nieruchomości.

VIII. Zakończenie

Współczesna wycena nieruchomości wykracza poza tradycyjne określanie wartości rynkowej na dzień wyceny. Zmiany regulacyjne, rosnące znaczenie ryzyka klimatycznego, transformacja cyfrowa oraz rozwój sztucznej inteligencji powodują, że wycena staje się narzędziem wspierającym zarządzanie ryzykiem i stabilność systemu finansowego. Oznacza to zasadniczą zmianę roli rzeczoznawcy majątkowego. Zawód ewoluje od eksperta koncentrującego się na analizie danych historycznych do niezależnego doradcy strategicznego, który interpretuje ryzyko, ocenia trwałość wartości oraz wspiera proces podejmowania decyzji przez inwestorów, banki i instytucje publiczne. Przyszłość zawodu będzie zależeć od zdolności do połączenia tradycyjnych metod wyceny z wiedzą z zakresu finansów, regulacji, zrównoważonego rozwoju i nowych technologii. Tylko takie podejście pozwoli zachować znaczenie rzeczoznawcy majątkowego w dynamicznie zmieniającym się otoczeniu gospodarczym oraz wzmocni jego rolę jako jednego z uczestników systemu zapewniającego bezpieczeństwo i stabilność rynku nieruchomości. ■

Opracowanie: Izabela Rącka



Étienne Winisdærffer jest ekspertem w dziedzinie nieruchomości z prawie trzydziestoletnim doświadczeniem w zarządzaniu aktywami, wycenie nieruchomości oraz strategii inwestycyjnej. Zajmował wysokie stanowiska w firmach AEW Europe, Colliers France, Immo Mousquetaires, gdzie nadzorował duże portfele nieruchomości komercyjnych oraz wyceny międzynarodowe. Jest absolwentem Université Paris-Dauphine, ESSEC Business School oraz University of British Columbia (UBC) w Vancouver, a także biegłym sądowym wyznaczonym przez Sąd Apelacyjny w Angers.

Kodeks Etyki Zawodowej PFSRM

Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do:

1. Stosowania zasad bezstronności i poszanowania prawa.
2. Rzetelności w postępowaniu wobec klienta, w tym przestrzegania tajemnicy zawodowej.
3. Wykonywania czynności zawodowych w sposób przejrzysty, zrozumiały i czytelny według najlepszej woli i wiedzy.
4. Odpowiedzialności za powierzone zadania i wykonywania ich z należytą starannością.
5. Wykonywania tylko takich czynności z zakresu praktyki co do których posiada odpowiednią wiedzę i kompetencje zawodowe.
6. Wykonywania operatów szacunkowych obiektywnie i w sposób wolny od uzależnień od klienta.
7. Odpowiedzialności za treść i formę opracowań, których jest autorem, a także za wykonywanie czynności zawodowych zaangażowanych przez niego osób trzecich.
8. Dbałości o godność zawodu, w szczególności poprzez postępowanie i wyrażanie opinii z poszanowaniem dobrego imienia innych rzeczoznawców majątkowych oraz instytucji i organów związanych z zawodem, niezależnie od formy i środka przekazu.
9. Reagowania na negatywne zjawiska nieprzestrzegania kodeksu etyki zawodowej przez innego rzeczoznawcę majątkowego.
10. Uszanowania swojej pracy poprzez proponowanie wynagrodzenia godnego wykonywanego dzieła.

Uchwała Rady Krajowej PFSRM nr13/08 z dnia 24 września 2008 roku,
zmieniona uchwałą Rady Krajowej PFSRM nr 10/06/2026 z dnia 15 czerwca 2026 roku.

European Intangible Asset Valuation Standards (EVS-IA) – pierwsze europejskie standardy wyceny aktywów niematerialnych

Jednym z najważniejszych osiągnięć Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGOVA) w 2026 roku było opublikowanie pierwszego wydania **European Intangible Asset Valuation Standards (EVS-IA 2026)** – pierwszych kompleksowych europejskich standardów poświęconych wyłącznie wycenie aktywów niematerialnych.

Publikacja stanowi odpowiedź na dynamiczne zmiany zachodzące we współczesnej gospodarce, w której coraz większą część wartości przedsiębiorstw tworzą aktywa niematerialne, takie jak prawa własności intelektualnej, oprogramowanie, bazy danych, algorytmy sztucznej inteligencji, marki, relacje z klientami czy *know-how*.

Dotychczas zagadnienia związane z wyceną aktywów niematerialnych były jedynie częścią **European Business Valuation Standards (EVS-BV)**. Rozwój gospodarki cyfrowej oraz rosnące znaczenie przedsiębiorstw opartych na wiedzy spowodowały jednak konieczność opracowania odrębnego, wyspecjalizowanego zbioru standardów. EVS-IA tworzy autonomiczne ramy metodologiczne dla wyceny aktywów niematerialnych, uwzględniające zarówno specyfikę tych aktywów, jak i europejskie otoczenie prawne i regulacyjne.

Autorzy standardów zwracają uwagę, że współczesny rozwój gospodarczy opiera się przede wszystkim na aktywach niematerialnych. Inwestycje w wiedzę, dane oraz technologie cyfrowe rosną znacznie szybciej niż inwestycje w aktywa materialne, a przedsiębiorstwa wykorzystujące nowoczesne technologie osiągają przewagę konkurencyjną dzięki możliwości skalowania działalności przy relatywnie niskich kosztach krańcowych. W przedmowie podkreślono, że Europa stoi obecnie przed wyzwaniem zmniejszenia dystansu dzielącego ją od Stanów Zjednoczonych i Chin, gdzie rozwój gospodarki opartej na aktywach niematerialnych przebiega znacznie szybciej. W ocenie autorów jedną z przyczyn tej luki jest brak spójnego systemu umożliwiającego

przechodzenie innowacyjnych rozwiązań od fazy badań do finansowania rynkowego. W tym procesie profesjonalna wycena pełni kluczową rolę jako narzędzie przekształcające potencjał technologiczny w wartość ekonomiczną możliwą do oceny przez inwestorów i instytucje finansowe.

Szczególną cechą EVS-IA jest bardzo szerokie ujęcie problematyki wyceny. Standardy nie ograniczają się do opisu metod wyceny, lecz tworzą kompletny system obejmujący identyfikację aktywów niematerialnych, wybór odpowiednich podstaw wartości, wymagania dotyczące kompetencji rzeczoznawców, przebieg procesu wyceny oraz zasady sporządzania raportów z wyceny. W dokumencie podkreślono konieczność jednoznacznego odróżniania aktywów możliwych do zidentyfikowania od wartości firmy (*goodwill*) oraz od szerszych pozycji ekonomicznych, które nie zawsze spełniają definicję aktywów niematerialnych. Jest to jedno z najważniejszych osiągnięć nowych standardów, ponieważ w praktyce rozróżnienie tych kategorii od wielu lat stanowiło źródło licznych problemów interpretacyjnych.

Pierwsza część standardów ma charakter normatywny i zawiera obowiązkowe wymagania dotyczące wyceny aktywów niematerialnych. Obejmuje pięć podstawowych standardów:

- **EVS-IA 1 – Wartość rynkowa** (*Market Value*), definiujący wartość rynkową aktywów niematerialnych oraz zasady jej ustalania,
- **EVS-IA 2 – Podstawy wartości inne niż wartość rynkowa** (*Bases of Value Other than Market Value*), przedstawiający alternatywne podstawy wartości, takie jak wartość godziwa (*fair value*), wartość ekwityarna (wartość sprawiedliwa – godziwa dla celów niefinansowych, *equitable value*), wartość inwestycyjna, wartość synergii czy wartość likwidacyjna,

- **EVS-IA 3 – Wykwalifikowany rzeczoznawca wartości niematerialnych** (*The Qualified Intangible Asset Valuer*), określający wymagania wobec rzeczoznawców dokonujących wyceny aktywów niematerialnych,
- **EVS-IA 4 – Proces wyceny** (*The Valuation Process*), opisujący cały proces wyceny – od przyjęcia zlecenia, poprzez analizę rynku i dobór metod, aż do określenia końcowej wartości,
- **EVS-IA 5 – Raportowanie wyceny** (*Reporting the Valuation*), zawierający szczegółowe wymagania dotyczące raportu z wyceny.

Drugą część publikacji stanowią szczegółowe wytyczne metodyczne, które w praktyce tworzą jeden z najbardziej rozbudowanych europejskich podręczników wyceny aktywów niematerialnych. Zawarto w niej zasady identyfikacji i klasyfikacji aktywów niematerialnych, ocenę jakości materiału dowodowego i wiarygodności danych, opis podejść dochodowego, rynkowego i kosztowego oraz szczegółowe omówienie najczęściej stosowanych metod wyceny. Standardy szczegółowo opisują m.in. metodę zwolnienia z opłat licencyjnych (*Relief-from-Royalty*), metodę nadwyżki zysków wielookresowych (*Multi-Period Excess Earnings Method*, MPEEM), metodę przepływów przyrostowych (*Incremental Cash Flow Method*), metodę *With-and-Without*, metodę porównywalnych transakcji, metodę opłat licencyjnych oraz metody kosztu odtworzenia i kosztu zastąpienia. **Tak szerokie ujęcie metodologiczne sprawia, że EVS-IA może pełnić funkcję praktycznego przewodnika dla rzeczoznawców wykonujących wyceny w różnych celach.**

Na szczególną uwagę zasługuje również rozbudowany system oceny jakości materiału dowodowego. Standardy wprowadzają hierarchię wiarygodności danych wykorzystywanych podczas wyceny, zasady postępowania w przypadku informacji niepełnych lub sprzecznych oraz wymagania dotyczące dokumentowania niepewności wyceny. Rozwiązania te mają zwiększyć przejrzystość procesu wyceny oraz poprawić porównywalność opracowań wykonywanych przez rzeczoznawców.

Nowością w stosunku do dotychczasowych standardów, w EVS-IA znalazło się szerokie uwzględnienie zagadnień związanych z wykorzystaniem aktywów niematerialnych jako zabezpieczenia wierzytelności oraz ich wyceną w postępowaniach restrukturyzacyjnych i upadłościowych. EVS-IA zawiera szczegółowe wytyczne dotyczące oceny możliwości przenoszenia praw, egzekwowania zabezpieczeń, odzyskiwania wartości ekonomicznej oraz określania wartości likwidacyjnej aktywów niematerialnych. Jest to odpowiedź na rosnące zainteresowanie instytucji finansowych wykorzystaniem własności intelektualnej jako przed-

miotu zabezpieczenia finansowania przedsiębiorstw innowacyjnych.

Istotnym elementem standardów jest także ich ścisłe powiązanie z prawem Unii Europejskiej. Ostatnia część publikacji zawiera obszerne opracowanie dotyczące europejskich regulacji odnoszących się do własności intelektualnej, ochrony danych, sztucznej inteligencji, prawa konkurencji oraz sprawozdawczości finansowej. Dzięki temu rzeczoznawca otrzymuje nie tylko wskazówki metodyczne, ale również uporządkowane informacje dotyczące otoczenia prawnego, które może mieć wpływ na wartość aktywów niematerialnych.

Na uwagę zasługuje również nowa struktura publikacji oparta na tzw. **EVS Taxonomy**. Standardy zostały podzielone na trzy wyraźnie odrębne części: normatywną, zawierającą obowiązkowe wymagania; część metodyczną z zaleceniami dotyczącymi praktyki wyceny oraz część obejmującą tło prawne i materiały pomocnicze. Takie rozwiązanie znacząco poprawia przejrzystość dokumentu oraz ułatwia rozróżnienie pomiędzy obowiązkowymi wymaganiami a materiałami o charakterze wyjaśniającym i edukacyjnym.

European Intangible Asset Valuation Standards 2026 są czymś znacznie więcej, niż kolejnym zbiorem wytycznych metodycznych. Stanowią one pierwszą kompleksową próbę stworzenia wspólnego europejskiego języka wyceny aktywów niematerialnych, dostosowanego do realiów gospodarki cyfrowej i innowacyjnej. Standardy mają wspierać wiarygodną wycenę nowoczesnych aktywów, ułatwiać dostęp przedsiębiorstw do finansowania, zwiększać zaufanie inwestorów oraz wzmacniać konkurencyjność europejskiej gospodarki opartej na wiedzy. Dzięki temu EVS-IA 2026 można uznać za jedno z najważniejszych wydarzeń ostatnich lat w rozwoju europejskich standardów wyceny oraz istotny krok w kierunku profesjonalizacji wyceny aktywów niematerialnych na rynku europejskim. ■

Standardy opracowała Komisja Europejskich Standardów Wyceny Przedsiębiorstw w składzie:

- Ivars Strautiņš REV REV-BV – Przewodniczący
- Stefanos Mamakis Ph.D. REV-BV MRICS – Zastępca przewodniczącego
- Nino Beraia Ph.D. MRICS REV
- Ella Dunphy FIPAV REV REV-BV MSCSI MRICS
- Georgi Georgiev REV MRICSrv
- Kalina Kavalzhieva Ph.D. CFA CIMA
- SV DDr. Heinz Muhr FRICS REV ICVS
- Denis Pelouse REV
- Rui Pina Pereira REV-BV
- Artūrs Žuromskis REV REV-BV MRICS
- Michael MacBrien (sekretariat)

Drugie wydanie European Business Valuation Standards (EVS-BV 2026)

W maju 2026 r. TEGOVA opublikowała drugie wydanie Europejskich Standardów Wyceny Przedsiębiorstw (European Business Valuation Standards, EVS-BV 2026). Publikacja stanowi kompleksową aktualizację pierwszej edycji standardów z 2020 r. i wyznacza nowy kierunek rozwoju europejskiej metodyki wyceny przedsiębiorstw. Standardy weszły w życie 1 lipca 2026 r. i są przeznaczone dla profesjonalnych rzeczoznawców specjalizujących się w wycenie przedsiębiorstw, udziałów oraz innych praw związanych z działalnością gospodarczą. Ich głównym celem jest zapewnienie jednolitych, przejrzystych oraz zgodnych z prawem Unii Europejskiej zasad prowadzenia wycen przedsiębiorstw, niezależnie od celu, dla którego są wykonywane.

Drugie wydanie EVS-BV powstało w odpowiedzi na fundamentalne zmiany, jakie zaszły w światowej gospodarce w ciągu ostatnich kilku lat. Autorzy standardów wskazują, że pierwsza edycja opracowana została w okresie względnej stabilności ekonomicznej i opierała się na założeniu funkcjonowania przedsiębiorstw w przewidywalnym otoczeniu gospodarczym. Tymczasem pandemia COVID-19, wojna w Ukrainie, zakłócenia globalnych łańcuchów dostaw, kryzys energetyczny, rosnące napięcia geopolityczne oraz intensywny rozwój regulacji unijnych doprowadziły do trwałej zmiany warunków prowadzenia działalności gospodarczej. Współczesne przedsiębiorstwa funkcjonują obecnie w otoczeniu charakteryzującym się jeszcze większą zmiennością i niepewnością niż kilka lat temu.

Autorzy standardów podkreślają, że współczesna wycena przedsiębiorstw nie może ograniczać się wyłącznie do analizy historycznych wyników finansowych. Coraz większego

znaczenia nabiera identyfikacja ryzyka, ocena odporności przedsiębiorstwa na zmiany otoczenia oraz analiza zdolności do funkcjonowania w warunkach dynamicznych zmian gospodarczych i technologicznych. W publikacji pojawia się pojęcie „**Ery Ryzyka**” (*Era of Risk*), które dobrze oddaje współczesne realia prowadzenia działalności gospodarczej. W konsekwencji rzeczoznawca majątkowy – specjalista ds. wyceny przedsiębiorstw – powinien obecnie znacznie szerzej analizować czynniki wpływające na przyszłą zdolność przedsiębiorstwa do generowania dochodów oraz utrzymania przewagi konkurencyjnej.

Jednocześnie EVS-BV 2026 nie zmieniają podstawowych zasad wyceny przedsiębiorstw. Nadal fundamentem procesu wyceny pozostaje określenie celu wyceny, właściwy dobór podstawy wartości, odpowiedni wybór metod wyceny oraz profesjonalna opinia rzeczoznawcy majątkowego. Zmianie uległ natomiast zakres zagadnień, które powinny zostać uwzględnione podczas analizy przedsiębiorstwa oraz przedstawione w raporcie z wyceny. W praktyce oznacza to rozszerzenie procesu wyceny o nowe obszary ryzyka oraz nowe źródła informacji wykorzystywane przez uczestników rynku.

Jedną z najważniejszych zmian w Europejskich Standardach Wyceny Przedsiębiorstw jest znacznie większe uwzględnienie **gospodarki cyfrowej**. Wartość współczesnych przedsiębiorstw coraz częściej opiera się na aktywach niematerialnych, danych, technologiach cyfrowych, własności intelektualnej oraz innowacyjnych modelach biznesowych. Autorzy standardów uznali, że znaczenie tych zagadnień jest na tyle duże, iż wycena aktywów nie-

materialnych wymaga odrębnego opracowania. W rezultacie zagadnienia te zostały całkowicie wyłączone z EVS-BV i opisane w nowej publikacji **Standardy Wyceny Wartości Niematerialnych i Prawnych** (European Intangible Asset Valuation Standards, EVS-IA 2026). Dzięki temu EVS-BV 2026 koncentrują się wyłącznie na problematyce wyceny przedsiębiorstw jako zorganizowanych organizmów gospodarczych, natomiast kwestie związane z wyceną patentów, znaków towarowych, oprogramowania, baz danych czy innych aktywów niematerialnych zostały przeniesione do odrębnych standardów.

Jednym z najbardziej widocznych elementów nowej edycji są trzy całkowicie nowe noty wytycznych (*Guidance Notes*), które odpowiadają na najważniejsze wyzwania współczesnej praktyki wyceny przedsiębiorstw.

Pierwsza z nich poświęcona została **wycenie startupów¹ i scaleupów²**. Autorzy zwracają uwagę, że klasyczne metody dochodowe, majątkowe czy porównawcze często nie pozwalają na wiarygodne określenie wartości młodych przedsiębiorstw. Startupy bardzo często nie osiągają jeszcze dodatnich przepływów pieniężnych, posiadają ograniczoną historię działalności, nie dysponują znaczącym majątkiem trwałym, a ich wartość wynika przede wszystkim z potencjału rozwoju oraz innowacyjności oferowanych rozwiązań. W takich przypadkach tradycyjne modele wyceny prowadzą do wyników obciążonych znaczną niepewnością.

Z powodów zaprezentowanych wyżej EVS-BV 2026 przedstawiają odrębne podejście do wyceny startupów. Większy nacisk położono na ocenę jakościową przedsiębiorstwa, obejmującą w szczególności kompetencje zespołu założycielskiego, stopień zaawansowania technologii, skalowalność modelu biznesowego, potencjał rynku, przewagi konkurencyjne oraz możliwości pozyskania finansowania. Standardy opisują również sposób stosowania korekt, premii i dyskont związanych z wysokim poziomem ryzyka charakterystycznym dla młodych przedsiębiorstw. Dzięki temu rzeczoznawcy otrzymują zestaw wskazówek pozwalających na bardziej realistyczne oszacowanie wartości firm funkcjonujących w sektorze nowych technologii.

Drugim nowym obszarem jest **niepewność wyceny** (*Valuation Uncertainty*). Jest to jedno z najbardziej aktualnych zagadnień współczesnej praktyki wyceny. Obecnie niepewność nie jest wyjątkiem, lecz stałym elementem procesu wyceny przedsiębiorstw. Zmieniające się stopy pro-

centowe, inflacja, konflikty zbrojne, zmiany legislacyjne czy szybki rozwój nowych technologii powodują, że prognozowanie przyszłych przepływów pieniężnych obciążone jest znacznie większym ryzykiem niż w przeszłości.

EVS-BV 2026 po raz pierwszy przedstawiają kompleksowe wytyczne dotyczące identyfikacji źródeł niepewności, sposobów ich oceny oraz metod ograniczania ryzyka. Standardy zalecają stosowanie zarówno metod ilościowych, jak i jakościowych, analiz scenariuszowych, testów wrażliwości oraz odpowiedniego dokumentowania poziomu niepewności w raporcie z wyceny. Szczególny nacisk położono na przejrzystość raportowania. Rzeczoznawca powinien nie tylko przedstawić wynik wyceny, lecz także analizę wrażliwości wyniku – wyjaśnić, jakie czynniki mogą wpływać na jego zmianę oraz jakie założenia mają największy wpływ na końcowy rezultat. Dzięki temu odbiorca wyceny może lepiej ocenić wiarygodność przedstawionych wniosków oraz zrozumieć poziom ryzyka towarzyszący określonej wartości.

Trzecia nowa nota dotyczy **czynników ESG** (*Environmental, Social and Governance*)³. W ostatnich latach zagadnienia związane ze zrównoważonym rozwojem stały się jednym z podstawowych elementów oceny przedsiębiorstw przez inwestorów, banki, fundusze inwestycyjne oraz instytucje nadzorcze. EVS-BV 2026 podkreślają jednak, że ESG nie stanowi nowej podstawy wartości ani nowej metody wyceny. Jest to raczej dodatkowy wymiar analizy przedsiębiorstwa, który może wpływać na poziom ryzyka, przewidywane przepływy pieniężne oraz stopę dyskontową.

Standardy szczegółowo opisują sposób uwzględniania czynników środowiskowych, społecznych i związanych z łańcem korporacyjnym podczas stosowania poszczególnych podejść do wyceny. Wskazano również problemy związane z dostępnością i jakością danych ESG, zwłaszcza w przypadku małych i średnich przedsiębiorstw. Autorzy zwracają uwagę, że znaczenie czynników ESG będzie systematycznie rosło wraz z rozszerzaniem obowiązków sprawozdawczych wynikających z prawa Unii Europejskiej oraz rosnącymi oczekiwaniami rynku kapitałowego.

Na szczególną uwagę zasługuje również całkowicie nowa taksonomia Niebieskich Ksiąg TEGOVA, która porządkuje strukturę wszystkich europejskich standardów wyceny. EVS-BV 2026 został podzielony na trzy wyraźnie odrębne części.

Pierwszą stanowią **Standardy** (*Standards*), czyli obowiązkowe wymagania, których rzeczoznawcy muszą przestrzegać podczas wykonywania wycen. Obejmują one między innymi definicje podstaw wartości, kwalifikacje rzeczoznawcy, przebieg procesu wyceny oraz wymagania dotyczące raportowania.

³ Czynniki środowiskowe, społeczne i zarządcze.

¹ Przedsiębiorstwa na wczesnym etapie rozwoju, często innowacyjne i zorientowane na wzrost, ich wartość jest często napędzana przez przyszły potencjał, a nie przez ugruntowane wyniki historyczne lub istniejące aktywa materialne.

² Przedsiębiorstwa, które wyszły poza najwcześniejsze etapy rozwoju i wkraczają w fazę przyspieszonej ekspansji komercyjnej, w której wartość nadal w dużym stopniu zależy od oczekiwań dotyczących wzrostu, skalowalności i ryzyka realizacji.



fot.: Pixabay

Drugą część stanowią **Wytyczne** (*Guidance*), zawierające rekomendacje dotyczące stosowania metod wyceny, premii i dyskont, stóp dyskontowych, wyceny startupów, niepewności wyceny oraz czynników ESG. Nie mają one charakteru obligatoryjnego, lecz wskazują najlepsze praktyki wypracowane przez europejskie środowisko rzeczoznawców majątkowych. Trzecią część stanowią **Tło i zasoby** (*Background and Resources*), obejmujące obszerne opracowanie dotyczące wpływu prawa Unii Europejskiej na proces wyceny przedsiębiorstw, a także materiały pomocnicze, informacje o kwalifikacjach zawodowych TEGOVA, słownik pojęć. Dzięki takiemu podziałowi użytkownik standardów może łatwo odróżnić przepisy obowiązkowe od zaleceń oraz materiałów o charakterze informacyjnym.

Istotnym elementem EVS-BV 2026 jest także znaczne rozszerzenie części poświęconej **regulacjom Unii Europejskiej**. Obejmuje ona omówienie przepisów dotyczących prawa spółek, sektora bankowego, zakładów ubezpieczeń, funduszy inwestycyjnych, cen transferowych, pomocy publicznej, restrukturyzacji i upadłości przedsiębiorstw oraz regulacji ESG. W praktyce oznacza to, że standardy nie ograniczają się wyłącznie do zagadnień metodologicznych, lecz stano-

wią również przewodnik po europejskim otoczeniu prawnym związanym z wyceną przedsiębiorstw. Jest to jedna z cech odróżniających EVS-BV od wielu innych standardów międzynarodowych.

Na uwagę zasługuje również doprecyzowanie definicji poszczególnych **podstaw wartości**. Oprócz wartości rynkowej standardy szczegółowo omawiają wartość inwestycyjną, wartość synergiczną, wartość likwidacyjną, wartość godziwą, wartość ekwytarną (sprawiedliwą – godziwą dla celów niefinansowych). Rozszerzono także zasady stosowania koncepcji **Highest and Best Use**, wskazując, że może ona służyć do wyboru pomiędzy scenariuszem kontynuacji działalności a scenariuszem likwidacyjnym. Jednocześnie większy nacisk położono na właściwe dokumentowanie przyjętych założeń, wyraźne rozróżnienie pomiędzy założeniami standardowymi i szczególnymi oraz pełną transparentność raportu z wyceny.

Drugie wydanie European Business Valuation Standards to znacznie więcej niż aktualizacja wcześniejszego dokumentu. Jest to kompleksowe opracowanie uwzględniające współczesne wyzwania gospodarcze, technologiczne, regulacyjne i społeczne. EVS-BV 2026 wskazują kierunek rozwoju europejskiej praktyki wyceny przedsiębiorstw, w której obok klasycznych metod finansowych coraz większego znaczenia nabierają analiza ryzyka, cyfryzacja gospodarki, zrównoważony rozwój oraz zgodność z regulacjami Unii Europejskiej. Dzięki temu standardy stanowią obecnie jedno z najbardziej kompleksowych i nowoczesnych opracowań dotyczących wyceny przedsiębiorstw dostępnych na rynku europejskim. ■

Standardy opracowała Komisja Europejskich Standardów Wyceny Przedsiębiorstw w składzie:

- Ivars Strautiņš REV REV-BV – Przewodniczący
- Stefanos Mamakis Ph.D. REV-BV MRICS – Zastępca przewodniczącego
- Nino Beraia Ph.D. MRICS REV
- Ella Dunphy FIPAV REV REV-BV MSCSI MRICS
- Georgi Georgiev REV MRICsRv
- Kalina Kavalzhieva Ph.D. CFA CIMA
- SV DDr. Heinz Muhr FRICS REV ICVS
- Denis Pelouse REV
- Rui Pina Pereira REV-BV
- Artūrs Žuromskis REV REV-BV MRICS
- Michael MacBrien (sekretariat)

Izabela Rącka jest rzeczoznawcą majątkowym, członkiem SRMWP w Kaliszu, członkiem Komisji Standardów Wyceny TEGOVA, wykładowcą akademickim związanym z Uniwersytetem Kaliskim.

Izabela Rącka

Wiosenne spotkanie TEGOVA w Rydze

W dniach 21–23 maja 2026 r. w Rydze odbyło się wiosenne spotkanie TEGOVA, którego gospodarzem było Łotewskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych (LIVA). W czwartek spotkał się Zarząd TEGOVA, natomiast w piątek zorganizowano konferencję poświęconą najnowszym kierunkom rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Tegoroczne obrady koncentrowały się przede wszystkim na wycenie przedsiębiorstw, aktywów niematerialnych oraz nieruchomości związanych z odnawialnymi źródłami energii.

Konferencję otworzył przewodniczący TEGOVA Paulo Barros Trindade, REV REV-BV, który przedstawił aktualne wyzwania stojące przed europejskim środowiskiem rzeczoznawców majątkowych. Zwrócił uwagę na dynamiczne zmiany zachodzące w zawodzie, wynikające z nowych regulacji europejskich, rozwoju sztucznej inteligencji, rosnącego znaczenia danych oraz konieczności uwzględniania aspektów ESG. Podkreślił, że współczesny rzeczoznawca coraz częściej działa na styku wyceny nieruchomości i wyceny przedsiębiorstw, a rozwój nowych klas aktywów wymaga poszerzenia kompetencji zawodowych. Szczególne miejsce podczas konferencji poświęcono przygotowanym przez TEGOVA nowym Europejskim Standardom Wyceny Przedsiębiorstw (EVS-BV 2026) oraz Europejskim Standardom Wyceny Aktywów Niematerialnych (EVS-IA 2026).

Ivars Strautiņš REV REV-BV, Przewodniczący European Business Valuation Standards Board przedstawił drugie wydanie Europejskich Standardów Wyceny Przedsiębiorstw EVS-BV 2026. Omówił najważniejsze zmiany względem poprzedniej edycji, wskazując na bardziej przejrzystą strukturę standardów, wyraźne rozróżnienie wymagań obowiązkowych i rekomendowanych oraz większą praktyczność dokumentu. Zaprezentował również nowe standardy dotyczące kwalifikacji rzeczoznawców wyceniających przedsię-

biorstwa oraz wyodrębnienie zagadnień związanych z aktywami niematerialnymi do odrębnego zbioru standardów.

Jako kolejny wystąpił Artūrs Žuromskis, REV REV-BV MRICS, który zaprezentował problematykę wyceny startupów i przedsiębiorstw we wczesnych fazach rozwoju. Omówił specyfikę takich podmiotów, wskazując na wysoki poziom niepewności, ograniczoną historię działalności oraz dominującą rolę aktywów niematerialnych. Przedstawił proponowane w EVS-BV Guidance Note 6 podejście do wyceny startupów, uwzględniające etap rozwoju przedsiębiorstwa, odpowiedni dobór metod wyceny oraz ocenę ryzyka inwestycyjnego.

Następnie Stefanos Mamakis, REV-BV MRICS przedstawił pierwsze wydanie Europejskich Standardów Wyceny Aktywów Niematerialnych (EVS-IA 2026). Wskazał, że współczesna gospodarka opiera się w coraz większym stopniu na aktywach niematerialnych, takich jak: oprogramowanie, algorytmy sztucznej inteligencji, bazy danych, marki, relacje z klientami czy własność intelektualna. Omówił strukturę nowych standardów, podkreślając znaczenie prawidłowej identyfikacji aktywów, oceny jakości dostępnych dowodów oraz transparentnego raportowania procesu wyceny.

Druga część konferencji została poświęcona wycenie nieruchomości związanych z odnawialnymi źródłami energii.

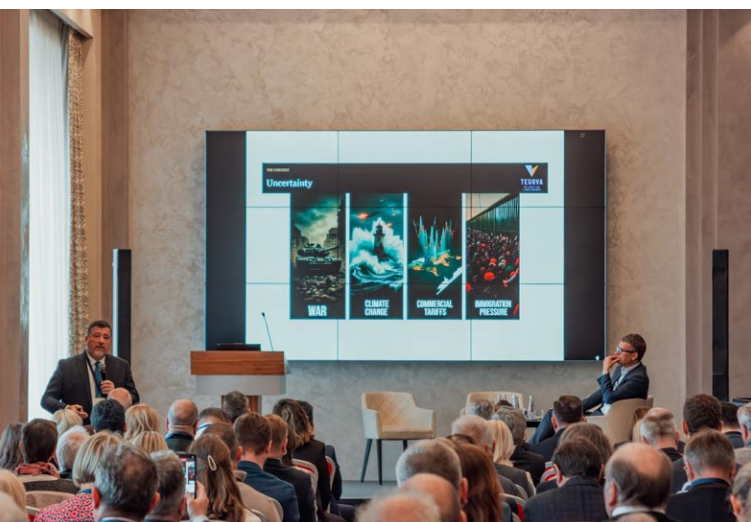
Michael MacBrien, doradca TEGOVA oraz redaktor *European Valuer Journal*, omówił najnowsze kierunki polityki energetycznej Unii Europejskiej oraz ich wpływ na rynek nieruchomości. Przedstawił zmiany wynikające z pakietów legislacyjnych dotyczących Europejskiego Zielonego Ładu oraz uproszczeń procedur inwestycyjnych dla odnawialnych źródeł energii. Podkreślił znaczenie tych regulacji dla wyceny nieruchomości oraz dla stosowania ostrożnych kryteriów wyceny wynikających z rozporządzenia CRR.

Gatis Junghāns z Augstsprieguma tīkls, łotewskiego operatora systemu przesyłowego, przedstawił sytuację na rynku energii elektrycznej w państwach bałtyckich po synchronizacji z europejskim systemem elektroenergetycznym. Zaprezentował kierunki rozwoju infrastruktury energetycznej, wzrost znaczenia energii odnawialnej oraz magazynów energii, a także wpływ tych zmian na rozwój nowych inwestycji energetycznych.

Zaproszona przez gospodarzy Joanna Borowik, przedstawicielka polskiego środowiska rzeczoznawców majątkowych, omówiła praktyczne aspekty wyceny gruntów przeznaczonych pod farmy fotowoltaiczne. Omówiła aktualny

go rozwoju europejskiej praktyki wyceny, odpowiadając na zmieniające się potrzeby rynku oraz wymagania regulacyjne Unii Europejskiej.

Po konferencji spotkały się komisje TEGOVA, w tym Komisja Europejskich Standardów Wyceny EVSB, która pracuje nad nowymi Europejskimi Standardami Wyceny (będą one obowiązywały od 2028 roku). Podczas posiedzenia omówiono niezwykle ważne aspekty wyceny nieruchomości, w tym przygotowaną przeze mnie i prof. Svena Bienerta opinię na temat uwzględniania kosztów transakcyjnych i podatków w wartości określonej przez rzeczoznawców majątkowych.



stan rozwoju rynku OZE w Polsce, charakterystykę gruntów wykorzystywanych pod inwestycje fotowoltaiczne, specyfikę umów dzierżawy oraz metodykę określania wartości takich nieruchomości. Prelegentka szczególną uwagę poświęciła wpływowi lokalizacji, parametrów technicznych oraz możliwości przyłączenia do sieci elektroenergetycznej na wartość gruntów inwestycyjnych.

Ostatnim wystąpieniem była prezentacja Valdisa Ratniksa poświęcona projektowi **Riga Solar Map**. Zaprezentowano narzędzie umożliwiające właścicielom nieruchomości ocenę potencjału wykorzystania energii słonecznej dla poszczególnych budynków oraz wpływu takich inwestycji na wartość nieruchomości. Projekt stanowi przykład wykorzystania nowoczesnych danych przestrzennych i technologii cyfrowych we wspieraniu decyzji inwestycyjnych dotyczących odnawialnych źródeł energii.

Konferencja w Rydze potwierdziła, że zawód rzeczoznawcy majątkowego dynamicznie ewoluuje w kierunku szerszego wykorzystania wiedzy z zakresu finansów, wyceny przedsiębiorstw, aktywów niematerialnych oraz transformacji energetycznej. Przedstawione podczas spotkania rozwiązania i nowe standardy TEGOVA wyznaczają kierunek dalsze-

go rozwoju europejskiej praktyki wyceny, odpowiadając na zmieniające się potrzeby rynku oraz wymagania regulacyjne Unii Europejskiej.

W tym roku odbyło się już kilka posiedzeń Komisji, podczas których m. in. opracowano zmiany w aktualnych standardach, w tym dodano „Property Value” do EVS2; podjęto decyzję o zmianie struktury standardów, usuwając wytyczne (*European Valuation Guidance Notes*) z Niebieskiej Księgi; przygotowano propozycje dotyczące stanowiska TEGOVA w sprawie wykorzystania sztucznej inteligencji w wycenie, dyskutowano na temat centrów danych (*Data Centres*).

W sobotę 23 maja odbyło się **Walne Zgromadzenie TEGOVA**, podczas którego przedstawiono sprawozdania z działalności organizacji oraz kierunki dalszego rozwoju Europejskich Standardów Wyceny. Przewodniczący European Valuation Standards Board, Krzysztof Grzesik REV FRICS, przedstawił postęp prac nad kolejną edycją Europejskich Standardów Wyceny (EVS 2028). Zapowiedziano utrzymanie nowej, elektronicznej formy publikacji standardów, umożliwiającej bieżące aktualizacje pomiędzy kolejnymi wydaniami.

Przedstawiono również nową strukturę tzw. *Niebieskiej Księgi*, obejmującą trzy poziomy dokumentów: obowiązkowe standardy, wytyczne (*Guidance Notes*) oraz materiały informacyjne (*Information Papers*). Podkreślono, że jedynymi obo-

wiązującymi podejściami do wyceny pozostaną podejście porównawcze, dochodowe i kosztowe, natomiast metody i modele będą przedstawiane jako wytyczne. Zapowiedziano także włączenie dotychczasowych *European Valuation Information Papers* dotyczących wyceny na rynkach nietransparentnych oraz podziału wartości pomiędzy grunt i budynki, do części poświęconej wytycznym (*Guidance Notes*). Krzysztof Grzesik przedstawił również planowany zakres EVS 2028, obejmujący sześć podstawowych standardów, standardy dotyczące ładu korporacyjnego, nowe wytyczne metodyczne oraz część informacyjną dotyczącą prawa Unii Europejskiej, systemu certyfikacji REV oraz działalności

ność zapewnienia odpowiedniego poziomu kompetencji w zakresie AI (*AI Literacy*), ochrony danych poufnych, przejrzystości wykorzystania AI oraz obowiązek krytycznej weryfikacji wyników generowanych przez systemy sztucznej inteligencji. Zapowiedział również wprowadzenie nowych obowiązkowych zapisów do Kodeksu Etyki TEGOVA oraz minimalnych wymagań edukacyjnych dotyczących kompetencji w zakresie AI.

Uczestników posiedzenia poinformowano także o podjęciu współpracy z Appraisal Institute w zakresie szkolenia online z AI, które jest dostępne dla członków organizacji zrzeszonych w TEGOVA po promocyjnej cenie. Szkolenie



TEGOVA. Zwrócił uwagę, że rok 2027 będzie szczególnie dla organizacji, ponieważ przypadnie wówczas 50-lecie opracowywania europejskich standardów wyceny.

Istotnym punktem Walnego Zgromadzenia była także prezentacja stanowiska TEGOVA dotyczącego wykorzystania sztucznej inteligencji w procesie wyceny nieruchomości. Dokument został opracowany na podstawie badań ankietowych przeprowadzonych zarówno wśród organizacji członkowskich TEGOVA, jak i rzeczoznawców posiadających tytuł REV. Wyniki badań wskazały na rosnące wykorzystanie narzędzi AI przez rzeczoznawców, przy jednoczesnym dużym zapotrzebowaniu na szkolenia, wytyczne etyczne oraz ujednolicenie zasad stosowania sztucznej inteligencji w praktyce zawodowej. W przedstawionym stanowisku Paulo Barros Trindade podkreślił, że zgodnie z unijnym AI Act rzeczoznawca majątkowy pozostaje odpowiedzialny za cały proces wyceny oraz za treść podpisywanego operatu, niezależnie od wykorzystania narzędzi opartych na sztucznej inteligencji. Sztuczna inteligencja została określona jako narzędzie wspomagające pracę eksperta, które nie może zastąpić profesjonalnej opinii rzeczoznawcy majątkowego. Szczególną uwagę Prezydent TEGOVA zwrócił na koniecz-

przybliża pojęcie sztucznej inteligencji, podpowiada, co mogą zrobić rzeczoznawcy, aby pozostać niezastąpionymi przez AI, przedstawia najnowsze trendy, praktyczne zastosowania usprawniające zadania rzeczoznawcy oraz strategie utrzymania eksperckiej oceny w dynamicznie zmieniającym się otoczeniu, co umożliwi wykorzystanie sztucznej inteligencji jako narzędzia. Wskazuje korzyści dla rzeczoznawców majątkowych: sztuczna inteligencja może usprawnić gromadzenie i analizę danych, zautomatyzować sporządzanie raportów, poprawić spójność i skrócić czas poświęcany na powtarzalne zadania, pozwalając rzeczoznawcom skupić się bardziej na osądzie, analizie rynku i wartości klienta. Szkolenie jest dostępne z poziomu strony internetowej TEGOVA (<https://tegova.org/artificial-intelligence-valuers>).

Kolejne spotkanie TEGOVA odbędzie się w dniach 22–24 października w Wiedniu. Organizatorami wydarzenia będą: Austriackie Stowarzyszenie Ekspertów Nieruchomości (The Austrian Association of Real Estate Experts, ARE) oraz Austriackie Stowarzyszenie Nieruchomości (The Austrian Real Estate Association, ÖVI). Całodniowa konferencja poświęcona zostanie sztucznej inteligencji w wycenie nieruchomości. ■

Usługi niematerialne pod presją cenową

Kilka słów o usługach intelektualnych

Usługi intelektualne to często skomplikowane procesy, oparte na wiedzy, doświadczeniu, abstrakcyjnym i krytycznym myśleniu oraz umiejętności rozwiązywania problemów. Ich efekt, niekiedy nieprzedstawiający namacalnego produktu, to wytwór pracy intelektualnej, którą trudno zmierzyć czy zbadać naocznie. Nie wymaga fizycznego wysiłku (jak przy pracy rąk) czy zakupu surowców (jak przy produkcji), co nie znaczy, że jest mniej warta.

Obserwowane zjawisko realnego spadku wynagrodzeń za niematerialne usługi, mimo ich wagi i znaczenia dla społeczeństwa, jest trudne do zaakceptowania. Bo nie mówimy tu o prostych czy powtarzalnych czynnościach, które da się zastąpić algorytmami.

Polski system zna wiele profesji, gdzie praca oparta jest na szczególnych umiejętnościach. To zawody wymagające długotrwałego szkolenia, zdobywania wiedzy i doświadczenia, a także uzyskiwania uprawnień zawodowych, urzędowo potwierdzających kwalifikacje. Stąd algorytmy i narzędzia cyfrowe, oparte na automatyzacji procesów, nie stanowią dla takich usług alternatywy. Narzędzia wykorzystywane w pracy intelektualnej nie są powodem, dla którego praca umysłowa miałaby być słabiej czy niżej wyceniana. I mimo, że pokusa przekazania możliwych do zautomatyzowania kompetencji jest ogromna, to odpowiedzialność człowieka pozostaje nie do przecenienia. Takiej anonimowym automatom nie sposób przypisać.

Dlatego też, dopóki odpowiedzialność będzie ponosić człowiek, dopóty będzie niezastąpiony.

Wydaje się, iż u podstaw przekonania, że praca intelektualna nie wymaga wysiłku, leży łatwość odbioru. Przeczytanie tekstu, zapoznanie się z tabelą, wykresem, grafiką, zdjęciem czy planem, wysłuchanie wykładu i cyfrowy spo-

sób transferu, w świecie, gdzie analfabetyzm jest dawno zapomnianym zjawiskiem, nie rodzi większych trudności. Nie wymaga też znacznych zasobów czasowych. Odbiór to jednak nie to samo, co tworzenie. **To codzienność architektów, księgowych, programistów, rzeczoznawców majątkowych, prawników, psychologów kierowników robót, kosztorysantów czy artystów.** Te osoby pracują twórczo i koncepcyjnie, rozwiązują problemy, nawet jeśli w pracy wykorzystują nowoczesne narzędzia. Dla tych ostatnich zmierzenie się z abstrakcyjnymi zagadnieniami jest wyzwaniem. Czy technologii uda się im sprostać w przyszłości, tego jeszcze nie wiemy.

Jakże zaskakujące bywa zdarzenie z rzeczywistością, gdy odbiorcy usług o charakterze intelektualnym oczekują, iż zamawiane przez nich świadczenia, będą spełniane po nieakceptowalnie niskich cenach.

Dziwi to tym bardziej, gdy zamawiającym jest podmiot publiczny, a równolegle państwo polskie, dbając o minimum socjalne obywateli, gwarantuje płacę minimalną. Czy w takich okolicznościach argument dbałości o finanse publiczne ma wytrzymać konfrontację z rzeczywistością?

Skutki dumpingu cenowego

Czym skutkuje ekstremalna konkurencja o zamówienie, gdy wyłącznym lub głównym kryterium będzie cena?

Konkurenci rywalizując o zamówienie jedynie ceną, doprowadzają do wyniszczającej walki. W szerszym wymiarze skutkuje to postępującym obniżeniem rentowności branż. W dalszej perspektywie powoduje obniżenie jakości usług, przekwalifikowania, odpływ kadr do innych rynków, brak zastępowalności pokoleniowej i rezygnacje z ofertowania, a w konsekwencji zmniejszenie podaży usług. Paradoksalnie – w dłuższej perspektywie efektem będzie wzrost cen, wynikający z niewielkiego zainteresowania ofertowaniem,

który może prowadzić do monopolizacji. W skrajnych przypadkach zamawiający będą mierzyć się z trudnością znalezienia wykonawców. To już o krok od zaprzeczenia idei konkurencji rynkowej. W poszczególnych przypadkach, gdy zaoferowana cena nie pokrywa kosztów, zamawiający mogą spodziewać się rezygnacji w trakcie realizacji usługi. Niedokończone zamówienie czy niewypłacalność wykonawców, to niepożądana sytuacja również dla zamawiającego. Do czego to może doprowadzić, obserwowaliśmy parę lat temu przy budowach autostrad; branżą wstrząsnęły liczne upadłości. Zamawiający zostali zmuszeni do organizowania kolejnych zamówień i wydatkowania jeszcze większych środków na dokończenie inwestycji. Wpływało to także na terminowość realizacji zadań. Stąd propozycja ustawodawcy, by udzielenie zamówienia publicznego nie opierało się wyłącznie na kryterium ceny, należy głośno przyklasnąć.

Rażąco niska cena, czyli jaka?

Niestety przy zamówieniach nieprzekraczających wartości 170.000 zł (gdy nie ma obowiązku stosowania Prawa zamówień publicznych), wysokość wynagrodzenia, będąca jedynym warunkiem, to przypadki nieodosobnione. Wykonawcy ubiegający się o takie zamówienia na usługi niematerialne to najczęściej mikro i mali przedsiębiorcy. Dla nich działalność gospodarcza to substytut etatu. Zazwyczaj nie mają rozbudowanej struktury organizacyjnej. Najczęściej pracują sami lub w niewielkich zespołach. Wartość ich pracy to przede wszystkim wiedza i doświadczenie. Nie mając wpływu na warunki postępowań i umów, wykonawcy prowadzą „walkę” o zamówienia, licząc na efekt skali. Efektu takiego próżno szukać, gdy w usługach intelektualnych brak schematu. W takich warunkach zasób czasowy staje się deficytowy. A czas, którego eksperci potrzebują, to nie tylko czas wykonania zadania. To też czas na rozwój warsztatu i doskonalenie zawodowe (niezbędne w każdej dziedzinie). To czas na opóźnianie nowych regulacji branżowych, ale także przepisów, z którymi mierzą się wszyscy przedsiębiorcy. To czas potrzebny na projektowanie przyszłości zawodowej czy choćby marketing. To także czas gromadzenia kapitału potrzebnego na rozwój działalności, zakup usług wspomagających czy narzędzi pracy. To również czas na budowanie zabezpieczenia socjalnego na wypadek choroby, niepełnosprawności, starości czy choćby urlopowego wypoczynku. I wreszcie czas niezbędny na zagwarantowanie potrzeb własnej rodziny. Nie da się tego wszystkiego zabezpieczyć, gdy wynagrodzenie jest bliskie stawce minimalnej, albo i mniejsze.

Nie sposób wytłumaczyć dlaczego publiczni zamawiający (którzy płacą swoim pracownikom wynagrodzenia etatowe, zapewniają środki pracy i pełne zabezpieczenie socjalne) mieliby akceptować oferty nieprzystające do cza-

sochłonności zadań i zakresu odpowiedzialności wykonawców. Dotyczy to przede wszystkim zadań nastawionych na efekt. Skąd pomysł, że część zadania ma być wykonywana za darmo lub za ułamek realnej wartości? To chyba nie miejsce na świadczenia *pro bono*.

Umowa z publicznym zamawiającym jest zawsze odpłatna i powinna odzwierciedlać wartość świadczenia. Gdy ta odpłatność ma charakter symboliczny, pojawia się pytanie o skutki podatkowe, zarówno po stronie zamawiającego jak i po stronie wykonawcy.

I zamawiającym i wykonawcom warto przypominać, że praca intelektualna (jak każda inna) wymaga czasu – tego który w Polsce standardowo obejmuje pracę 8 h dziennie i 40 h w tygodniu.

Czyn nieuczciwej konkurencji

Sprzedaż usług poniżej kosztów ich świadczenia w celu eliminacji innych przedsiębiorców jest czynem nieuczciwej konkurencji. Istotnym elementem jest tu dążenie do eliminacji konkurencji. W standardowych warunkach nakierowanie na osiągnięcie takiego efektu, by być lepszym i sprawniejszym od konkurencji, by pozostawić ją daleko

Znamy się na rzeczy.

Na nieruchomościach.



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOWNICÓW MAJĄTKOWYCH

8 CZERWCA – DZIEŃ RZECZOWNICÓW MAJĄTKOWYCH

w tyle, by przejąć rynek, jest oczywiste. Jeśli ktoś twierdzi inaczej, to nie rozumie czym jest prowadzenie działalności gospodarczej. W jej tle zawsze widnieje koncepcja prześcignięcia konkurencji, przejęcia rynku i zabezpieczenia zysków w przyszłości.

Świadczenie usług poniżej kosztów ich wytworzenia jest trudne do zaakceptowania z powodu sprzeczności z dobrymi obyczajami. Oczywiście jest, że wytwórca usługi w standardowym obrocie świadczy ją po to, by zarobić. Jeżeli koszty wytworzenia są wyższe niż cena, to o zysku nie może być mowy. W tym kontekście sprzeczność z dobrymi obyczajami to brak uczciwości w prowadzeniu działalności, brak wzajemnego poszanowania interesów czy nierówne współzawodnictwo, tu i teraz.

Na cenę może mieć wpływ szereg czynników, indywidualnych dla każdego przedsiębiorcy, takich jak: potencjał zawodowy, doświadczenie, know-how dla danego typu usługi czy znajomość rynku. W przypadku usług niematerialnych znaczenie ma odpłatność za czas poświęcony na wykonanie usługi. Pytanie na ile da się go zredukować, zwłaszcza gdy nie mamy do czynienia z powtarzalnością? Nie powinno przy tym budzić wątpliwości, że za doświadczeniem i sprawnością w wykonywaniu pracy, powinna iść odpowiednia gratyfikacja oparta o gwarancję rzetelności, wynikającą z wprawy. System etatowego awansu zawodowego jest najlepszym tego przykładem.

Ustalić wartość zamówienia z należytą starannością

O ile wysokości wynagrodzenia nie narzucają przepisy, podstawowym sposobem jest ustalenie ile za podobne usługi płaci się na rynku. Zamawiający może zwrócić się o dokonanie wstępnej kalkulacji kosztów wynagrodzenia do kilku potencjalnych wykonawców. Może także ustalić ile za podobne usługi płacą inni zamawiający. Zamawiający może ustalić jakie koszty czekają wykonawcę i ile czasu wykonawca potrzebuje na osobiste wizyty w określonych miejscach, gdy zadanie takich wymaga (np. ocena postępu prac budowlanych, oględziny, udział w rozprawie, dostęp do dokumentów).

Może zbadać ile czasu potrzebuje jego pracownik na rzetelne sprawdzenie czy przyjmowane dzieło zostało wykonane poprawnie (wykonanie zadania na pewno będzie trwało dłużej). Może warto uwzględnić ile czasu przedstawiciel zamawiającego poświęcił, żeby nabyć kompetencje do tego, by móc taką weryfikację przeprowadzić. I wreszcie – sprawdzić ile zamawiający wydawał na podobne usługi w poprzednich latach, uwzględniając przy tym zmianę wartości z uwagi na upływ czasu. Wskaźnikiem waloryzacyjnym

może tu być wzrost wynagrodzenia za pracę. To podstawa przy szacowaniu wartości zamówienia.

Ostatecznie zaś od zamawiających publicznych społeczeństwo może oczekiwać uczciwego podejścia do szacowania wartości zamówienia, tak by planowana cena za analogiczne usługi była analogiczna. Taką na pewno nie jest wynagrodzenie za operat szacunkowy na potrzeby opłaty adiacenckiej podziałowej i 6-krotnie mniejsze wynagrodzenie za operat dla tego samego celu ustalający zerowy wzrost wartości, oba oferowane biegłym w postępowaniu administracyjnym przez tego samego zamawiającego.

A o czym jeszcze powinien pamiętać wykonawca? Ile kosztują go urządzenia i sprzęt, którymi się posługuje, ile wydaje na lokal i media, ile płaci za dojazdy, za legalne oprogramowanie i usługi chmurowe, materiały biurowe, korespondencję czy ubezpieczenie, jak dużo wydaje na doskonalenie zawodowe, fachową literaturę, ile płaci swojej księgowej... Wystarczy uczciwie przyjrzeć się kosztom i pamiętać, że bezpłatna pomoc małżonka to również realna wartość.

Obserwowany spadek cen za usługi niematerialne prowadzi nieuchronnie do pauperyzacji wykonawców usług intelektualnych. To droga do marginalizacji zawodów. Taka tendencja wymaga obrony realnej wartości tej pracy. Zwłaszcza, gdy w obliczu doskonalącej się technologii, mierzymy się z ciągłą zmianą sposobu pracy. ■

Katarzyna Opęchowska jest radcą prawnym, rzeczoznawcą majątkowym, członkiem Północno-Wschodniego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

Krzysztof Gabrel

Wyceny na zlecenie komorników sądowych – wartość nieruchomości nie zawiera podatków i opłat, w szczególności podatku od towarów i usług

Przesłanką do napisania tego artykułu była wiadomość zamieszczona przez rzeczoznawcę majątkowego na jednym ze środowiskowych forów dyskusyjnych, w którym cytowany był pogląd współpracującego z biegłym komornika sądowego, w którym zasadnicza myśl była sformułowana w ten sposób, że od czasu nowelizacji rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości, która weszła w życie 20 grudnia 2023 roku, wartość podana w operacie szacunkowym zawiera w sobie ewentualny podatek VAT, a biegły powinien podać wartość rynkową, która jest odpowiednikiem cen brutto. Jako uzasadnienie, przywołany w wiadomości komornik sądowy wskazał fragment uzasadnienia rozporządzenia zmieniającego z 2023 roku, jednocześnie zamieszczając poniższy cytat: „Dodanie ust. 1a w § 7 rozporządzenia wynika z potrzeby ujednolicenia praktyki dokonywania przez biegłych wyceny nieruchomości. Niektórzy biegli, bazując na dostępnych im informacjach, podają cenę brutto nieruchomości, inni zaś cenę netto. Prowadzi to w niektórych sytuacjach do trudności w ustaleniu, która z tych cen powinna być punktem wyjścia do ceny wywołania. Dotyczy to zwłaszcza przypadków, w których w danym momencie komornik nie ma pełnych informacji, czy dłużnik jest podatnikiem podatku VAT, albo gdy dłużnik przed terminem licytacji utraci ten status. Tym samym, konieczne jest jednoznaczne przesądzenie, że suma oszacowania, jak i cena wywołania, powinny być wyrażone jako wartość brutto. Z perspektywy toczącego się postępowania jest też indyferentne, jaki status podatkowy ma ewentualny nabywca nieruchomości. Konsekwencją powyższego jest zmiana § 8 rozporządzenia, który w obowiązującym brzmieniu posługuje się konstrukcjami

nieprawidłowymi – z perspektywy mechanizmu ustalania podstawy opodatkowania podatkiem od towarów i usług. Wbrew potocznemu mniemaniu podatku VAT nie dodaje się do „wartości nieruchomości”, która jest miernikiem obiektywnym, opartym na warunkach rynkowych, lecz podstawą opodatkowania jest wartość sprzedaży brutto (należy podatek liczony jest metodą „w stu”, a nie „od sta”). Niezależnie bowiem od statusu podatkowego stron czynności cena rynkowa jest wartością stałą, zaś możliwość ewentualnego odliczenia podatku VAT przez nabywcę jest okolicznością pozbawioną znaczenia prawnego z punktu widzenia toczącej się egzekucji z nieruchomości. Opisane rozwiązania wynikają wprost z art. 106e ust. 7 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2022 r. poz. 931, z późn. zm.), przy czym w celach informacyjnych wskazano, że w przypadku egzekucji z nieruchomości (będącej w swej istocie odpłatną dostawą towarów), na etapie opisu i oszacowania należy przyjmować, że wartością sprzedaży brutto jest ustalona w operacie szacunkowym wartość brutto nieruchomości.”

Taki fragment rzeczywiście znajdował się w uzasadnieniu do pierwotnego projektu rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości, datowanego na dzień 26 maja 2023 roku, który następnie został przekazany do uzgodnień i opiniowania.

Podkreślić również należy, że projektodawca (Ministerstwo Sprawiedliwości), w projekcie z dnia 26 maja 2023 roku, proponował w § 7 po ust. 1 dodanie ust. 1a w brzmieniu:

„1a. W operacie szacunkowym biegły podaje wartość brutto nieruchomości. Przy oszacowaniu wartości nieruchomości pomija się prawa, o których mowa w art. 1002 ustawy.”

Proponował również następujące brzmienie § 8 rozporządzenia w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości:

„§ 8. W razie ustalenia przez komornika, że na dłużniku spoczywa obowiązek podatkowy z tytułu dokonywanej w trybie egzekucji dostawy towarów będących własnością dłużnika lub posiadanych przez niego z naruszeniem obowiązujących przepisów, **komornik w protokole opisu i oszacowania podaje wartość nieruchomości oraz zawierającą się w niej kwotę podatku od towarów i usług**. Kwotę podatku ustala się zgodnie z art. 106e ust. 7 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług – 3 – (Dz.U. z 2022 r. poz. 931, z późn. zm.2), **przyjmując że wartością sprzedaży brutto jest ustalona w operacie szacunkowym wartość brutto nieruchomości**”.

Taka wersja została przekazana do uzgodnień, opinii i konsultacji, w wyniku których swoje uwagi zgłosiło m.in. Ministerstwo Finansów oraz Ministerstwo Rozwoju i Technologii.

W stanowisku Ministra Finansów z dnia 6 lipca 2023 roku skierowanym do Ministra Sprawiedliwości stwierdzono m.in.: „Zaznaczam, że nie podzielam stanowiska wyrażonego w uzasadnieniu do nowelizacji przepisu § 8. W opinii Ministerstwa Finansów, dotychczasowe regulacje pozostają w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.

Negatywnie oceniam nałożenie (...) obowiązku podawania przez biegłego w operacie szacunkowym wartości nieruchomości w kwocie brutto. Obowiązek taki oznaczałby, że w momencie sporządzania operatu szacunkowego biegły musiałby:

- 1) ustalić, czy ewentualna sprzedaż będzie podlegała VAT,
- 2) w przypadku ustalenia, że sprzedaż nieruchomości podlega VAT – czy będzie opodatkowana z zastosowaniem podstawowej stawki podatku czy też będzie objęta zwolnieniem.

Podkreślić należy, iż sposób opodatkowania dostawy nieruchomości ocenia się zgodnie z okolicznościami zaistniałymi w momencie jej dokonania. Ocena sposobu opodatkowania dostawy nieruchomości dokonywana przed jej sprzedażą jest obciążona ryzykiem błędu ze względu na możliwość zmiany warunków wraz z upływem czasu pomiędzy sporządzeniem operatu a sprzedażą nieruchomości.

W celu prawidłowego określenia sposobu opodatkowania nieruchomości podatkiem VAT należy bowiem ustalić:

- przeznaczenie nieruchomości (w przypadku nieruchomości niezabudowanych),
- status nieruchomości (majątek prywatny czy nie),
- fakt dokonania pierwszego zasiedlenia i jego datę,
- prawo dłużnika do odliczenia podatku naliczonego przy nabyciu nieruchomości, fakt poniesienia nakładów na nieruchomość, ich wysokości i daty ich poniesienia.

Należy gruntownie rozważyć czy jest zasadne obarczanie takim obowiązkiem biegłego, którego zadaniem jest wskazanie wartości nieruchomości w operacie szacunkowym.

Mając na względzie powyższe proponuję rezygnację ze zdania pierwszego w projektowanym § 7 ust. 1a zmienianego rozporządzenia i nadanie mu następującego brzmienie:

„1a. Przy oszacowaniu wartości nieruchomości pomija się prawa, o których mowa w art. 1002 ustawy.”.

Proponuję również pozostawienie dotychczasowego brzmienia § 8 zmienianego rozporządzenia, które wydaje się wystarczająco jasne”.

W stanowisku Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 3 lipca 2023 roku skierowanym do Ministra Sprawiedliwości stwierdzono m.in.:

„Przepisy Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie podstaw oszacowania nieruchomości odwołują się do określania wartości nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wartość rynkową nieruchomości, w myśl przywołanej ustawy stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Celem wyceny dokonywanej przez rzeczoznawcę majątkowego jest zatem określenie wartości nieruchomości w rozumieniu ekonomicznym, to jest najbardziej prawdopodobnej ceny nieruchomości, wynikającej z wzajemnego oddziaływania sił popytu i podaży na rynku nieruchomości. Natomiast podatek od towarów i usług jest efektem polityki podatkowej prowadzonej przez państwo, a nie wynikiem sytuacji rynkowej. Z tego względu **naliczanie podatku VAT jest dokonywane na cenę nieruchomości i nie ma związku z jej wartością podlegającą oszacowaniu**. Podatki naliczane w wyniku zawarcia transakcji są zatem sprawą wtórną i mają wpływ wyłącznie na cenę transakcyjną. W związku z tym możemy mówić jedynie o cenie netto i cenie brutto. Ponadto w uzasadnieniu do rozporządzenia pojęcia „wartości” oraz „ceny” są używane zamiennie, co jest błędem.

Nie można również tracić z pola widzenia, że rzeczoznawca majątkowy nie jest uprawniony do zajmowania stanowiska w sprawach podatkowych.

W związku z powyższym resort rozwoju i technologii wnoszą o wykreślenie zdania pierwszego z projektowanego § 7 ust. 1a rozporządzenia, a w konsekwencji również odpowiednie przeformułowanie proponowanego brzmienia § 8, w którym również jest mowa o „wartości brutto nieruchomości”.

Niezależnie od powyższego, jeżeli intencją projektodawcy było przesądzenie w przepisach, że suma oszacowania oraz cena wywołania powinny być wyrażone w kwotach brutto, co można wywodzić z treści uzasadnienia do dodawanego ust. 1a

w § 7 rozporządzenia, należałoby raczej sformułować w tym zakresie odpowiednie regulacje dedykowane czynnościom wykonywanym przez komorników. Jak bowiem wynika z treści art. 953 § 7 pkt 3 Kodeksu postępowania cywilnego **ustalenie sumy oszacowania i ceny wywołania przy egzekucji z nieruchomości, a co za tym idzie ewentualne uwzględnienie, bądź nie, w tej cenie podatku od towarów i usług, pozostaje w zakresie kompetencji komornika.**"

Z kolei w piśmie Ministra Finansów z dnia 30 sierpnia 2023 roku skierowanym do Ministra Sprawiedliwości stwierdzono m.in.:

„W odniesieniu do zaproponowanego brzmienia przepisu § 8 zmienianego rozporządzenia, wskazuję, że użyte w zdaniu drugim sformułowanie „przyjmując, że ustalona suma oszacowania jest wartością sprzedaży brutto” jest zbędne. Już zdanie pierwsze tego przepisu wskazuje, że komornik w protokole opisu i oszacowania podaje sumę oszacowania nieruchomości w tym zawierającą się w niej kwotę podatku VAT.

W związku z podniesionym przez Panią Minister problem, jakim jest dla komorników ustalenie statusu podatkowego dłużnika jako podatnika VAT uprzejmie informuję, że zgodnie z art. 43 ust. 21 ustawy o podatku od towarów i usług, jeżeli udokumentowane działania organów egzekucyjnych lub komorników sądowych, o których mowa w art. 18, nie doprowadziły, na skutek braku możliwości uzyskania niezbędnych informacji od dłużnika, do potwierdzenia spełnienia warunków zastosowania do dostawy towarów, o której mowa w art. 18, zwolnień od podatku, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3 i 9–10a, przyjmuje się, że warunki zastosowania zwolnień od podatku nie są spełnione.

W kwestii ustalenia statusu podatkowego dłużnika pomocna może być zamieszczona na stronie Ministerstwa Finansów wyszukiwarka podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT, niezarejestrowanych oraz wykreślonych i przywróconych do rejestru VAT. Wykaz ten prowadzi w postaci elektronicznej Szef Krajowej Administracji Skarbowej i zawiera ona następujące podmioty VAT:

- zarejestrowane jako podatnicy VAT;
- które nie zostały zarejestrowane przez naczelnika urzędu skarbowego jako podatnicy VAT;
- które zostały wykreślone przez naczelnika urzędu skarbowego z rejestru podatników VAT;
- których rejestracja jako podatników VAT została przywrócona."

W piśmie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 sierpnia 2023 roku skierowanym do Ministra Finansów stwierdzono m.in.:

„W razie braku akceptacji Pana Ministra dla przyjętej wyżej argumentacji i nowego brzmienia przedłożenia, zwracam się z uprzejmą prośbą o zaproponowanie rozwiązań, również usta-

wowych, które w sposób realny przyczynią się do rozwiązania występujących w praktyce problemów i zdejmą z komorników sądowych ryzyko odpowiedzialności cywilnej i prawnopodatkowej za dokonywane ustalenia w warunkach, gdy komornik nie posiada dostatecznych danych do ich pełnego przeprowadzenia. Dotyczy to również zaproponowania właściwej siatki pojęciowej w taki sposób, aby niezależnie od tego, czy dokonywana przez komornika sprzedaż licytacyjna podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług, ujęta w opisie i oszacowaniu suma oszacowania była wartością realnie odpowiadającą cenom występującym w obrocie rynkowym".

Minister Sprawiedliwości przyznał jednak, że: „nałożenie na biegłego sporządzającego operat szacunkowy obowiązku podania wartości nieruchomości wyrażonej w cenach brutto może rodzić pewne trudności z perspektywy ustalenia stawki VAT".

Moje pytanie brzmi: czy rzeczoznawcy majątkowi / biegli, deklarujący gotowość określania „wartości brutto”, chcą na siebie wziąć odpowiedzialność cywilną i prawnopodatkową, o której pisze Minister Sprawiedliwości w swoim piśmie w odniesieniu do komorników sądowych?

Ta część środowiska zawodowego, która sama z siebie, deklaruje gotowość określania jakiejś bliżej niesprecyzowanej „wartości brutto nieruchomości” uważa, że to kończy sprawę, jest moim zdaniem w błędzie. W takim wypadku byłby to dopiero początek szeregu wyjaśnień, które można zawrzeć w pytaniu: jaki w przypadku tej konkretnej nieruchomości jest w „wartości brutto” udział podatków i opłat?

Należy jednoznacznie stwierdzić, że uprzednio przywołane propozycje zapisów § 7 i § 8 rozporządzenia, zawarte w projekcie z dnia 26 maja 2023 roku nie znalazły się w opublikowanym w Dzienniku Ustaw z dnia 5 grudnia 2023, poz. 2633 rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 grudnia 2023 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości.

Rozporządzenie z dnia 1 grudnia 2023 roku wprowadziło m.in. następujące rozwiązania:

- w § 7 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu: „1a. Przy określaniu wartości nieruchomości pomija się prawa, o których mowa w art. 1002 ustawy.”;
- „§ 8. W przypadku ustalenia przez komornika, że na dłużniku spoczywa obowiązek podatkowy z tytułu dokonywanej w trybie egzekucji dostawy towarów będących własnością dłużnika lub posiadanych przez niego z naruszeniem obowiązujących przepisów, komornik w protokole opisu i oszacowania podaje sumę oszacowania nieruchomości oraz zawierającą się w niej kwotę podatku od towarów i usług. Kwotę podatku ustala się zgodnie

z art. 106e ust. 7 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2023 r. poz. 1570, 1598 i 1852).”.

Tym samym absolutnie nieuprawnione jest powoływanie się na zapisy uzasadnienia do projektu rozporządzenia z dnia 26 maja 2023 roku celem dokonania wykładni aktualnie obowiązujących przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości.

Uzasadnienie projektu z dnia 26 maja 2023 roku dotyczy proponowanych w tym projekcie rozwiązań, które nigdy nie zostały przyjęte i opublikowane w Dzienniku Ustaw, zarówno jeżeli chodzi o § 7, ale również § 8 rozporządzenia. W rozporządzeniu z dnia 1 grudnia 2023 roku, a także w obecnie obowiązującym rozporządzeniu w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości, brak jest przecież zapisów, że „w operacie szacunkowym biegły podaje wartość brutto nieruchomości”, a także, że „komornik przyjmuje, że wartość sprzedaży brutto jest ustalona w operacie szacunkowym wartością brutto nieruchomości”.

Jeżeli chcemy dokonać wykładni obowiązujących przepisów należy sięgnąć do późniejszego projektu tego rozporządzenia. W uzasadnieniu projektu bezpośrednio poprzedzającego jego wydanie w dniu 1 grudnia 2023 roku, który to projekt był datowany na dzień 7 listopada 2023 roku, znalazło się następujące wyjaśnienie Ministerstwa Sprawiedliwości do wprowadzanych przepisów, tym razem do § 8 rozporządzenia:

„Warto zresztą zauważyć, że na tożsamym założeniu opiera się § 79 ust. 2 zdanie pierwsze rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, zgodnie z którym określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości nie zawiera podatków i opłat, w tym w szczególności podatku od towarów i usług. Jest to naturalną konsekwencją przyjęcia, że wartość jest pojęciem odmiennym niż cena i ma charakter niezależny od ewentualnych form opodatkowania czynności zbycia nieruchomości, lecz jest pochodną procesów rynkowych. Wartość nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego nie zawiera podatków i opłat, w tym w szczególności podatku od towarów i usług, albowiem wartość rynkową nieruchomości, w myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Celem wyceny dokonywanej przez rzeczoznawcę

majątkowego jest zatem określenie wartości nieruchomości w rozumieniu ekonomicznym, to jest najbardziej prawdopodobnej ceny nieruchomości, wynikającej z wzajemnego oddziaływania sił popytu i podaży na rynku nieruchomości. Natomiast podatek od towarów i usług jest efektem polityki podatkowej prowadzonej przez państwo, a nie wynikiem sytuacji rynkowej. Z tego względu naliczanie podatku VAT jest dokonywane na cenie nieruchomości i nie ma związku z jej wartością podlegającą oszacowaniu”.

Powoływanie się na zapisy uzasadnienia zmienionego później projektu, czyli powoływanie się na uzasadnienie do propozycji, które nigdy nie weszły w życie, jest bezcelowe, ale również wprowadzające w błąd. Określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości nie zawiera podatków i opłat, w szczególności podatku od towarów i usług.

Problem identyfikacji działek ewidencyjnych po zmianach ich numeracji – odpowiedź Głównego Geodety Kraju na wniosek PF SRM

PF SRM wystąpiła do Głównego Geodety Kraju z wnioskiem dotyczącym rozwiązania problemu identyfikacji działek ewidencyjnych po zmianach ich numeracji, dokonywanych m.in. w toku modernizacji ewidencji gruntów i budynków oraz w wyniku scaleń i wymiany gruntów. Problem ten ma istotne znaczenie praktyczne dla rzeczoznawców majątkowych, w tym biegłych sądowych z zakresu wyceny nieruchomości, a także dla innych uczestników obrotu nieruchomościami.

W stanowisku Federacji wskazano, że w wyniku modernizacji EGİB dochodzi niejednokrotnie do zmian identyfikatorów działek, przykładowo w związku z likwidacją powtarzających numerów działek na poszczególnych arkuszach map ewidencyjnych danego obrębu, co następuje w wyniku likwidacji arkuszy mapy w danym obrębie. W praktyce powoduje to trudności w ustaleniu, która obecnie istniejąca działka odpowiada działce oznaczonej historycznym numerem, występującym w aktach notarialnych, umowach cywilnoprawnych, decyzjach administracyjnych, orzeczeniach sądowych albo innych dokumentach. PF SRM zwróciła uwagę, że część organów publikuje wykazy zmian numeracji działek, jednak nie jest to praktyka powszechna ani jednolite uregulowana.

PF SRM zaproponowała rozważenie dwóch kierunków działań. Po pierwsze, wprowadzenie rozwiązań legislacyjnych obligujących właściwe organy do publikowania wykazów zmian numeracji działek ewidencyjnych, np. na stronie internetowej organu lub w Biuletynie Informacji Publicznej. Po drugie, wdrożenie rozwiązań technicznych umożliwiających pozyskanie informacji o archiwalnych numerach działek za pośrednictwem Geoportalu krajowego lub geoportali powiatowych.

W odpowiedzi Główny Geodeta Kraju potwierdził, że dostęp rzeczoznawców majątkowych do informacji o historycznych numerach działek ewidencyjnych może być w niektórych przypadkach utrudniony i rozproszony, co powoduje realne trudności w praktyce zawodowej. Jednocześnie wskazał, że postulowane przez PFSRM rozwiązania wymagałyby nie tylko zmian w rozporządzeniu w sprawie ewidencji gruntów i budynków, lecz także rozważenia zmian ustawowych, w szczególności w ustawie Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz w ustawie o scalaniu i wymianie gruntów.

Szczególnie istotna jest jednak przedstawiona przez GGK propozycja kierunkowego rozwiązania problemu. Główny Geodeta Kraju wskazał, że ze względu na rozproszenie danych oraz liczne trudności w ustalaniu zmian numeracji działek ewidencyjnych należałoby rozważyć zmianę rozporządzenia w sprawie EGiB w takim kierunku, aby poprzez usługi sieciowe zapewnić możliwość pozyskiwania informacji o archiwalnych identyfikatorach działek w Geoportalu krajowym lub powiatowym.

Stanowisko to należy ocenić jako ważny krok w kierunku systemowego rozwiązania problemu zgłaszanego przez środowisko rzeczoznawców majątkowych. Propozycja udostępniania informacji o archiwalnych identyfikatorach działek poprzez usługi sieciowe odpowiada współczesnemu modelowi korzystania z danych przestrzennych i może znacząco ograniczyć konieczność każdorazowego występowania do organów prowadzących EGiB z zapytaniami dotyczącymi „tożsamości” nieruchomości. Rozwiązanie takie zwiększyłoby przejrzystość danych ewidencyjnych, usprawniło wykonywanie operatów szacunkowych oraz poprawiło bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami.

GGK zwrócił również uwagę, że obecnie procedowany jest projekt zmiany ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oznaczony jako UD60, w ramach którego zaproponowano regulacje zapewniające Głównemu Geodecie Kraju dostęp do powiatowych baz danych. W ocenie GGK może to w przyszłości umożliwić opracowanie nowej usługi zapewniającej łatwiejszy dostęp do informacji o archiwalnych identyfikatorach działek.

PFSRM pozytywnie odnotowuje dostrzeżenie przez Głównego Geodetę Kraju problemu zgłoszonego przez Federację oraz wskazanie możliwego kierunku jego rozwiązania. Z punktu widzenia rzeczoznawców majątkowych kluczowe znaczenie ma stworzenie jednolitego, dostępnego i wiarygodnego mechanizmu pozwalającego na identyfikację działki ewidencyjnej także według jej historycznego oznaczenia. Tego rodzaju funkcjonalność powinna obejmować co najmniej możliwość ustalenia relacji pomiędzy dawnym a aktualnym identyfikatorem działki oraz, w miarę możliwo-

ści technicznych, dostęp do informacji o zmianach granic działek powstałych w wyniku modernizacji EGiB, scaleń i wymiany gruntów oraz innych zdarzeń wpływających na oznaczenie nieruchomości.

W ocenie PFSRM wdrożenie takiego rozwiązania miałooby znaczenie nie tylko dla rzeczoznawców majątkowych, lecz także dla sądów, organów administracji publicznej, prawników, geodetów, pośredników, zarządców nieruchomości oraz obywateli korzystających z publicznych usług informacji przestrzennej. Ułatwiłoby ono prawidłową identyfikację nieruchomości, ograniczyło ryzyko błędów w dokumentach i analizach oraz usprawniło korzystanie z danych ewidencyjnych w procesach wyceny, obsługi prawnej i administracyjnej nieruchomości.

Federacja deklaruje gotowość do dalszego udziału w konsultacjach dotyczących wypracowania rozwiązań prawnych i technicznych w tym zakresie. ■

Znamy się na rzeczy.

Na nieruchomościach.



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH



8 CZERWCA – DZIEŃ RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Środowiskowy standard rzeczoznawców majątkowych wobec aktualnych wyzwań systemu biegłych sądowych

15 czerwca Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przyjęła dokument „**Dobre praktyki w zakresie wydawania przez stowarzyszenia członkowskie opinii dotyczących kandydatów na biegłych sądowych oraz biegłych ubiegających się o ponowne ustanowienie**”, który stanowi rekomendowany standard postępowania dla stowarzyszeń zrzeszonych w Federacji.

Przyjęcie „Dobrych praktyk” jest samodzielną inicjatywą środowiska rzeczoznawców majątkowych. Dokument nie stanowi wykonania projektowanej ustawy o biegłych sądowych i instytucjach opiniujących, nie jest elementem projektowanego systemu certyfikacji biegłych ani nie zastępuje kompetencji sądów w zakresie ustanawiania biegłych. Jego znaczenie polega na tym, że środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych, korzystając z własnego doświadczenia, stworzyło przejrzyste, jednolite i możliwe do stosowania kryteria opiniowania kandydatów na biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości.

Dlaczego przyjęcie „Dobrych praktyk” jest istotne?

Rzeczoznawcy majątkowi od wielu lat pełnią istotną funkcję w postępowaniach sądowych, egzekucyjnych i przygotowawczych. Znaczna liczba rzeczoznawców majątkowych wykonuje czynności biegłych sądowych z zakresu wyceny nieruchomości, a opinie o wartości nieruchomości mają często bezpośredni wpływ na rozstrzygnięcia dotyczące praw majątkowych obywateli, przedsiębiorców i jednostek sektora publicznego. PFSRM wskazywała w uwagach do projektu ustawy, że zawód rzeczoznawcy majątkowego jest zawodem regulowanym, wykonywanym na podstawie państwowych uprawnień zawodowych, a jego wykonywanie podlega szczególnym wymogom prawnym, etycznym i zawodowym.

W obecnym stanie prawnym funkcja biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości jest ściśle powiąza-

na z posiadaniem uprawnień rzeczoznawcy majątkowego. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami biegłych sądowych z tego zakresu powołuje się lub ustanawia spośród osób posiadających uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, a rzeczoznawca majątkowy nie może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego. Jednocześnie rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności zawodowych ze szczególną starannością, zgodnie z przepisami prawa i zasadami etyki zawodowej, przy zachowaniu bezstronności oraz tajemnicy zawodowej.

Oznacza to, że kandydat na biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości powinien być oceniany nie tylko przez pryzmat formalnego posiadania uprawnień zawodowych, lecz także przez pryzmat realnego doświadczenia, przygotowania do pracy w warunkach procesu sądowego, umiejętności sporządzania opinii w sprawach złożonych, doskonalenia zawodowego oraz przestrzegania standardów etycznych.

Odpowiedź środowiska zawodowego

Przyjęty dokument ma na celu ujednolicenie sposobu działania stowarzyszeń członkowskich PFSRM przy sporządzaniu opinii dotyczących kandydatów na biegłych sądowych oraz biegłych ubiegających się o ponowne ustanowienie.

„Dobre praktyki” opierają się na kilku podstawowych zasadach:

- opinia stowarzyszenia powinna być sporządzana rzetelnie, bezstronnie i na podstawie udokumentowanych informacji;
- opinia powinna jasno wskazywać zakres wiedzy stowarzyszenia o kandydacie i źródła danych;
- stowarzyszenie powinno unikać ocen dotyczących cech osobistych, koncentrując się na faktach oraz na

spełnieniu albo niespełnieniu rekomendowanych kryteriów;

- postępowanie opiniujące powinno być przejrzyste, możliwe do odtworzenia i oparte na dokumentach weryfikacyjnych.

Tak ujęty model opiniowania ogranicza ryzyko dowolności oraz wzmacnia znaczenie opinii organizacji zawodowej jako dokumentu pomocnego dla sądu lub prezesa sądu okręgowego. Opinia stowarzyszenia nie przesądza o ustanowieniu biegłego, ale może stanowić istotny materiał pozwalający ocenić przygotowanie zawodowe kandydata w danej specjalności.

Minimalne kryteria rekomendowane przez PFSRM

Dokument wskazuje minimalne kryteria rekomendowane dla wydania opinii pozytywnej. Obejmują one w szczególności:

- **staż uprawnień zawodowych** – posiadanie uprawnień rzeczoznawcy majątkowego co najmniej od 5 lat,
- **aktywność zawodową o potwierdzonej złożoności** – wykazanie w ostatnich 3 latach wykonania co najmniej 20 operatów szacunkowych o charakterze złożonym, pozwalających wykazać doświadczenie w rozwiązywaniu problemów typowych dla opiniowania na potrzeby organów wymiaru sprawiedliwości,
- **przygotowanie do roli biegłego** – ukończenie specjalistycznego szkolenia z zakresu czynności rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego sądowego, z wyszczególnieniem tematycznym,
- **zawodowe** – wykazanie realizacji obowiązku doskonalenia zawodowego zgodnie z obowiązującymi przepisami w okresie ostatnich 5 lat.

Dokument przewiduje także możliwość uwzględnienia stanowiska komisji etyki, jeżeli taka komisja działa w danym stowarzyszeniu. Dotyczy to w szczególności informacji, czy wobec kandydata w okresie 3 lat prowadzono postępowania zakończone stwierdzeniem naruszeń albo czy nałożono środki dyscyplinarne.

Zespół opiniujący i rodzaje rozstrzygnięć

W „Dobrych praktykach” znalazła się rekomendacja, aby oceny dokonywał **Zespół Opiniujący** powoływany przez zarząd stowarzyszenia. Zalecany jest co najmniej dwuosobowy skład zespołu, obejmujący członka zarządu stowarzyszenia oraz osobę posiadającą doświadczenie w opiniowaniu na potrzeby sądów, na przykład czynnego albo byłego biegłego

go sądowego. Opcjonalnie w skład zespołu może wchodzić członek komisji etyki, jeżeli taka komisja funkcjonuje w danym stowarzyszeniu.

Dokument przewiduje trzy możliwe rozstrzygnięcia:

1. **opinię pozytywną** – gdy kandydat spełnia wszystkie minimalne kryteria rekomendowane;
2. **opinię neutralną, opisową** – gdy kandydat spełnia większość kryteriów, lecz nie wszystkie albo nie wykazał ich spełnienia w stopniu pozwalającym na jednoznaczną ocenę;
3. **odmowę wydania opinii** – w przypadku przeszkód formalnych uniemożliwiających ocenę albo stwierdzenia, że kandydat nie spełnia istotnej części minimalnych kryteriów rekomendowanych.

Istotne jest, że odmowa wydania opinii nie jest oceną merytoryczną kandydata i nie przesądza o spełnianiu przez niego warunków ustanowienia biegłym sądowym. Decyzja w tym zakresie należy do sądu lub właściwego organu.

Znaczenie „Dobrych praktyk” w świetle projektu ustawy o biegłych sądowych

Przyjęcie dokumentu następuje równolegle do prac nad projektem ustawy o biegłych sądowych i instytucjach opiniujących. Projekt ten przewiduje zasadniczą zmianę modelu funkcjonowania biegłych sądowych w Polsce. Jego podstawowe założenia obejmują między innymi powołanie Państwowej Komisji Certyfikacyjnej, wprowadzenie certyfikacji biegłych sądowych, utworzenie Krajowego Rejestru Biegłych Sądowych i Instytucji Opiniujących, uregulowanie statusu instytucji opiniujących, określenie zasad wykonywania czynności biegłego oraz wprowadzenie mechanizmów oceny i nadzoru nad jakością opiniowania.

Z tej perspektywy „Dobre praktyki” PFSRM mają podwójne znaczenie.

Po pierwsze, są praktyczną odpowiedzią środowiska zawodowego na aktualne potrzeby systemu wymiaru sprawiedliwości. Już dzisiaj, niezależnie od projektowanych zmian ustawowych, istnieje potrzeba zapewnienia większej przejrzystości procesu opiniowania kandydatów na biegłych sądowych. Dokument PFSRM porządkuje tę sferę w ramach kompetencji stowarzyszeń członkowskich.

Po drugie, dokument pokazuje, że profesjonalizacja funkcji biegłego sądowego nie musi być wyłącznie wynikiem centralnej regulacji ustawowej. Może i powinna być również efektem odpowiedzialności środowiska zawodowego, które najlepiej zna specyfikę danej profesji, jej metodologię, wymagania praktyczne oraz standardy wykonywania czynności zawodowych.

„Dobre praktyki” jako element odpowiedzialności środowiskowej

Przyjęcie „Dobrych praktyk” należy oceniać jako działanie wyprzedzające i porządkujące. PFSRM nie ogranicza się do udziału w konsultacjach legislacyjnych, lecz równolegle podejmuje działania wewnątrzśrodowiskowe, które wzmacniają standardy zawodowe i poprawiają jakość współpracy z wymiarem sprawiedliwości.

Dokument ma szczególne znaczenie dla:

- **stowarzyszeń członkowskich PFSRM**, ponieważ daje im jednolitą procedurę postępowania przy opiniowaniu kandydatów;
- **kandydatów na biegłych sądowych**, ponieważ wskazuje z góry znane, obiektywne i udokumentowane kryteria oceny;
- **sądów i prezesów sądów**, ponieważ pozwala uzyskać opinię opartą na sprawdzalnych przesłankach;
- **całego środowiska rzeczoznawców majątkowych**, ponieważ wzmacnia standard odpowiedzialnego wykonywania funkcji biegłego sądowego;
- **uczestników postępowań**, ponieważ jakość opinii biegłego ma bezpośredni wpływ na sprawność i rzetelność postępowań.

Podsumowanie

Przyjęcie przez Radę Krajową PFSRM „Dobrych praktyk” jest ważnym krokiem w kierunku dalszej profesjonalizacji wykonywania czynności biegłego sądowego przez rzeczoznawców majątkowych. Dokument porządkuje sposób opiniowania kandydatów, wzmacnia transparentność działania stowarzyszeń członkowskich i opiera proces opiniowania na przesłankach możliwych do udokumentowania.

Jednocześnie „Dobre praktyki” pokazują, że środowisko rzeczoznawców majątkowych aktywnie odpowiada na wyzwania związane z funkcjonowaniem biegłych sądowych, niezależnie od trwających prac legislacyjnych. Projektowana ustawa o biegłych sądowych może w przyszłości zasadniczo zmienić system certyfikacji i nadzoru nad biegłymi, jednak już dziś konieczne jest budowanie standardów, które zwiększają zaufanie do opinii, sądów i ekspertów. ■

Projekt „Dobrych praktyk” opracował Zespół w składzie:

Agata Gorycka, Adrianna Szarafińska, Małgorzata Skąpska, Mateusz Bielawski oraz Martyna Pawłowska.

Dokument jest dostępny na stronie www.pfsrm.pl w dziale aktualności.

Małgorzata Renigier-Biłozor

Międzynarodowa Federacja Geodetów FIG – od Cape Town do Ragusy

W dniach **24–29 maja 2026 r.** w Cape Town w Republice Południowej Afryki odbył się **Kongres Międzynarodowej Federacji Geodetów FIG** (*International Federation of Surveyors*) pod hasłem „The Future We Want – The SDGs and Beyond”. FIG Congress 2026 był jednym z najważniejszych międzynarodowych wydarzeń środowiska geodezyjnego, katastralnego, geoinformacyjnego, planistycznego i rzeczoznawczego. Kongres zgromadził blisko **1 500 delegatów z 87 krajów**. Tematyka wydarzenia obejmowała m.in. zarządzanie gruntami, kata-

ster, geoinformację, zrównoważony rozwój, odporność miast, rozwój technologii, sztuczną inteligencję oraz przyszłość zawodów związanych z przestrzenią, nieruchomościami i danymi. Oficjalne materiały kongresowe wskazywały na znaczenie land governance, geospatial intelligence i nowych technologii dla zrównoważonego oraz odpornego rozwoju.

Podczas Zgromadzenia Ogólnego FIG wybrano nowe władze Federacji na kadencję **2027–2030**. Nowym Prezydentem FIG został **Michalis Kalogiannakis** z Grecji. Funkcje



wiceprezydentów objęli: **Winnie Shiu** z Hongkongu SAR Chiny, **Stephen Djaba** z Ghany oraz **Peter Ache** z Niemiec. Zdecydowano również, że gospodarzem **FIG Congress 2030** będzie Qingdao w Chinach.

Kolejny FIG Working Week 2027 odbędzie się w dniach 23–27 maja 2027 r. w Stavanger w Norwegii. Wydarzenie będzie organizowane pod hasłem „*The Power of Where for the New Generations*” i ma koncentrować się m.in. na Arktyce i regionach północnych, zarządzaniu wybrzeżami i oceanami, adaptacji do zmian klimatu, smart city management oraz włączaniu młodego pokolenia w zawody związane z geodezją, geoinformacją i zarządzaniem przestrzenią.

Prace Komisji 9

Istotnym elementem kongresu w Cape Town była aktywność **Komisji 9 FIG – Wycena i Zarządzanie Nieruchomościami** (*FIG Commission 9 – Valuation and the Management of Real Estate*). Zakres działania Komisji 9 obejmuje m.in. wycenę

nieruchomości, zarządzanie nieruchomościami, opodatkowanie nieruchomości, AVM, przymusowe nabycie nieruchomości, rynki nieformalne, standardy międzynarodowe oraz współpracę z organizacjami takimi jak World Bank, UN FAO, GLTN i IFC. Sesje i dyskusje Komisji 9 w Cape Town pokazały, że współczesna wycena nieruchomości coraz silniej łączy się z katastrzem, rejestrami danych, transparentnością rynku, podatkami, zarządzaniem wartością, planowaniem przestrzennym, zmianami klimatu oraz wykorzystaniem AI i AVM/CAMA w systemach nieruchomościowych.

Jako Chair Elect Komisji 9 FIG rozpoczęłam przygotowania do realizacji programu Komisji na kadencję 2027–2030. Kierunek działań na kolejne lata będzie oparty na współpracy międzynarodowej, integracji środowiska naukowego i zawodowego oraz tworzeniu praktycznych rezultatów:



seminariów, publikacji, rekomendacji, projektów i wspólnych wydarzeń. Szczególne znaczenie w pracach Komisji 9 będą miały: **transparentność rynku nieruchomości, jakość i dostępność danych, rejestry cen, AVM/CAMA, sztuczna inteligencja w wycenie, odpowiedzialne systemy wspomaganie decyzji, opodatkowanie nieruchomości, odporność miast oraz społeczna akceptacja reform.**

Komisja 9 będzie także rozwijać współpracę międzykomisyjną, zwłaszcza z Komisją 3 FIG – Zarządzanie Informacją Przestrzenną (*FIG Commission 3 – Spatial Information Management*), Komisją 7 FIG – Kataster i Zarządzanie Gruntami (*FIG Commission 7 – Cadastre and Land Management*) oraz Komisją 8 FIG – Planowanie Przestrzenne i Rozwój (*FIG Commission 8 – Spatial Planning and Development*). Wspólne działania będą dotyczyły m.in. integracji danych katastralnych i rynkowych, cyfrowych systemów informacji o nieruchomościach, systemów wspierających decyzje, transparentności rynku oraz powiązania wartości nieruchomości z planowaniem przestrzennym i zrównoważonym rozwojem.

Konferencja na Sycylii

Jednym z najbliższych ważnych wydarzeń Komisji 9 będzie międzynarodowa konferencja: *The New Era of Real Estate Modeling. From AI to Intelligence – Towards Resilient and Transparent Property Systems*, która odbędzie się w Ragusie na Sycylii w dniach 13–16 października 2026 r.

Konferencja organizowana jest w ramach Komisji 9 FIG – Wycena i Zarządzanie Nieruchomościami, we współpracy z Komisją 7 FIG – Kataster i Zarządzanie Gruntami oraz Komisją 3 FIG – Zarządzanie Informacją Przestrzenną. Tematem przewodnim wydarzenia jest „Geodata, Cadastre & Real Estate Value”, a Informacja o konferencji jest dostępna na oficjalnej stronie FIG.

Program konferencji będzie obejmował zagadnienia związane z nową erą modelowania rynku nieruchomości, przejściem od automatyzacji do inteligentnych systemów wspierających decyzje, wykorzystaniem AI, geodanych, katastru, rejestrów, transparentności rynku oraz odporności systemów nieruchomościowych. Wydarzenie nie ogranicza

się wyłącznie do problematyki AVM, lecz obejmuje szerzej rozumiane nowoczesne systemy wyceny, zarządzania, opodatkowania i informacji o nieruchomościach.

Do udziału szczególnie zaproszeni są rzeczoznawcy majątkowi, przedstawiciele administracji publicznej, naukowcy, praktycy rynku nieruchomości oraz eksperci zajmujący się danymi, katastrem, AI, transparentnością rynku i cyfrową transformacją systemów nieruchomościowych. ■

Prof. dr hab. inż. Małgorzata Renigier-Biłozor jest profesorem Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie i Politechniki Gdańskiej, Chair Elect Komisji 9 FIG – *Valuation and the Management of Real Estate* oraz członkinią Rady Programowej kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy”.

Od redakcji:

Prof. Małgorzata Renigier-Biłozor z Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Geografii na Wydziale Geoinżynierii UWM w Olsztynie została wybrana w ubiegłym roku jako pierwsza Polka na stanowisko kierownicze w jednej z dziesięciu komisji Międzynarodowej Federacji Geodetów (FIG). Członkiem akademickim tej organizacji został również Uniwersytet Warmińsko-Mazurski.



Grzegorz Szczurek

Jubileusz 25-lecia Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego

Są w historii każdej organizacji momenty skłaniające do podsumowań i nakreślenia planów na przyszłość. Dla Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego (SRMWW) taką chwilą stał się 6 lutego 2026 roku. Tego dnia w poznańskiej Restauracji Brovaria na Starym Rynku odbyła się uroczystość będąca oficjalnym zwieńczeniem obchodów 25-lecia istnienia Stowarzyszenia. Wydarzenie to, połączone ze spotkaniem noworocznym, zgromadziło ponad 120 osób – członków organizacji oraz zaproszonych gości, stanowiąc świadectwo zintegrowania środowiska rzeczoznawców.

Spotkanie otworzył prezes SRMWW **Maciej Wituski**. W swoim przemówieniu podkreślił zarówno wagę historycznego momentu, jak i znaczenie kontynuowania tradycji noworocznych spotkań, które służą integracji i wymianie doświadczeń. Zaznaczył, że obchody 25-lecia to klamra zamykająca niezwykle intensywny czas budowy struktur, a zarazem otwarcie nowego rozdziału w historii wielkopolskich rzeczoznawców.

Rangę wydarzenia uświetniła obecność honorowych gości, w tym Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) Krzysztofa Gabrela, Geodety Województwa Wielkopolskiego **Hanny Mierziak**, a także szefów zaprzyjaźnionych lokalnych stowarzyszeń: **Jadwigi Graczyk** (Lubuskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Gorzów Wielkopolski), **Anny Opalińskiej** (Lubuskie Stowarzyszenie z Zielonej Góry) oraz **Leonarda Wieczorka** (Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych).

Ważnym punktem wieczoru było wystąpienie Hanny Mierziak, która naświetliła kluczową rolę rzeczoznawców majątkowych w prawidłowym funkcjonowaniu regionu. Geodeta Wojewódzka zwróciła uwagę na wielką rolę zawodu

oraz związaną z nim ogromną odpowiedzialność. Zaznaczyła, że to kompetencje, rzetelność i uczciwość osób sporządzających wyceny mają realny wpływ na bezpieczeństwo obrotu prawnego i gospodarczego, stanowiąc fundament zaufania do całego rynku nieruchomości.

Podczas gali mocno zaakcentowano rolę, jaką wielkopolskie środowisko od lat odgrywa w strukturach ogólnopolskich. Prezydent PFSRM, **Krzysztof Gabrel**, w swoim wystąpieniu podkreślił znaczący wkład SRMWW w rozwój zawodu w Polsce. Wspominając historyczne i bieżące zaangażowanie Wielkopolan, przypomniał zasługi **Roberta Dobrzyńskiego**, pełniącego w przeszłości funkcję wiceprezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Wskazał także na rolę **Grzegorza Szczurka** – wieloletniego redaktora wydawanego niegdyś przez Stowarzyszenie „Biuletynu Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych”, który z czasem ewoluował w cenione, ogólnopolskie czasopismo branżowe „Problemy Rynku Nieruchomości”. Prezydent Gabrel wspominał o **Marku Starędze**, który przez lata przewodniczył Komisji Arbitrażowej przy PFSRM; przywołał postać **Mariana Witczaka** i **Macieja Wituskiego**, pełniących w przeszłości kierownicze funkcje w komisji rewizyjnej przy PFSRM. W przemówieniu nie mogło zabraknąć osoby **Jerzego Dąbka**, który od kilku dekad aktywnie dzieli się swoją wiedzą w formie licznych publikacji dotyczących zagadnień służebności przesyłu.

Choć Stowarzyszenie formalnie powstało w maju 2000 roku z połączenia lokalnych organizacji, to jego korzenie sięgają początku lat 90. XX wieku. Podczas uroczystości chętnie sięgano do tych fundamentów. Swoimi refleksjami podzielił się wieloletni prezes Stowarzyszenia, wielce zasłużony dla organizacji Adam Futro, który przypomniał o inicjatywie Zdzisława Małeckiego oraz zaangażowaniu

pierwszych pionierów, w tym **Włodzimierza Woźniaka**, **Franciszka Halca** i **Andrzeja Janickiego**. Jubileusz był również doskonałą okazją, by z wdzięcznością przypomnieć osoby, które na przestrzeni lat stały na czele organizacji i budowały jej pozycję. Historię wielkopolskiego stowarzyszenia swoimi działaniami kształtowali kolejni prezesi: **Michał Kosmowski**, **Adam Futro**, **Anna Poszyler** oraz **Elżbieta Jakóbiec**.

SRMWW to jednak nie tylko historia, ale i niezwykle prężna teraźniejszość. Nasi członkowie od lat aktywnie działają



M. Czarnecki, K. Rutkowska, G. Szczurek

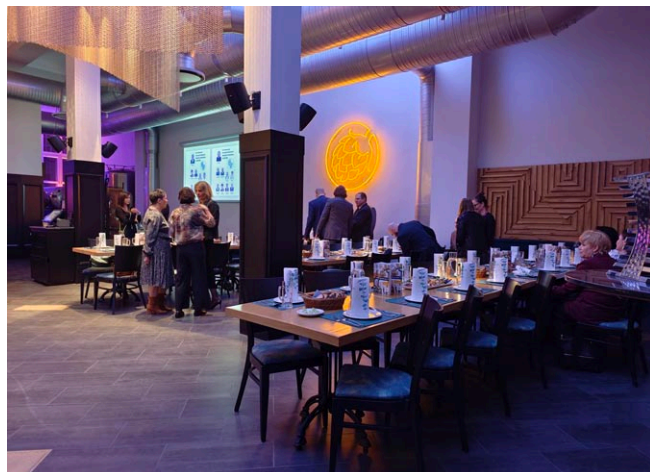
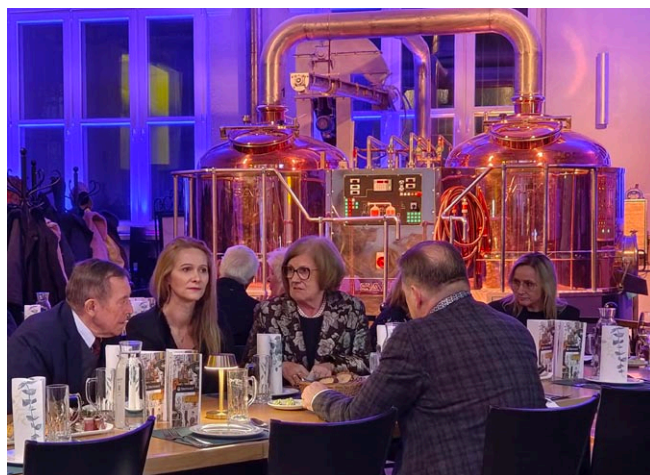


foto: Szymon Niedzwiedziński

w zespołach roboczych Federacji. Obecnie w strukturach PFSRM wielkopolskie środowisko reprezentują m.in. **Marcin Czarnecki**, **Martyna Pawłowska**, **Katarzyna Rutkowska** oraz **Adrianna Szarafińska**. Ich bieżąca praca stanowi ważny wkład w opiniowanie przepisów i tworzenie standardów dla całego środowiska.

Środowisko rzeczoznawców majątkowych województwa wielkopolskiego charakteryzuje się solidnym zapleczem merytorycznym. W szeregach Stowarzyszenia działa wielu naukowców wyrastających z poznańskich uczelni wyższych w tym prof. dr hab. **Maria Trojanek**, prof. UEP **Radosław Trojanek** i prof. UEP **Piotr Lis**. SRMWW znane jest z innowacyjnych działań wspierających pracę rzeczoznawców, czego przykładem było stworzenie pierwszej kooperacyjnej internetowej bazy cen transakcyjnych, docenionej w 2012 roku Odznaką Honorową „za zasługi dla Województwa Wielkopolskiego”.

Prezes Maciej Wituski w swoim wystąpieniu odniósł się do wyzwań przyszłości, w tym do postępującej automatyzacji rynku. Zauważył on, że choć systemy informatyczne i sztuczna inteligencja potrafią błyskawicznie przetwarzać dane transakcyjne, to nie zastąpią one nigdy ludzkiego doświadczenia, intuicji oraz empatii. Algorytm nie wejdzie do nieruchomości, nie oceni jej ukrytych mankamentów fizycznych i nie zrozumie szerokiego kontekstu konkretnego przypadku. Jak podkreślił, przyszłością zawodu nie jest rola „kalkulatora”, lecz rola wykwalifikowanego doradcy i eksperta rynku nieruchomości.

Po części oficjalnej goście zasiedli do uroczystej kolacji. Była to doskonała okazja do kuluarowych dyskusji, wymiany doświadczeń zawodowych oraz budowania relacji wewnątrzśrodowiskowych, które przeciągnęły się do późnych godzin nocnych. O tym, że współpraca rzeczoznawców nie zna granic terytorialnych, świadczyła nie tylko obecność, ale i serdeczne gratulacje złożone przez szefów zaprzyjaźnionych stowarzyszeń regionalnych, którzy wspólnie z wielkopolskimi rzeczoznawcami celebrowali to ważne wydarzenie.

Zamknięcie pierwszego ćwierćwiecza to dla wielkopolskich rzeczoznawców nie pretekst do bezrefleksyjnego optymizmu, lecz przede wszystkim wyraźny sygnał do mobilizacji. Nadchodzące lata z pewnością nie będą łatwe, a presja rynkowa, legislacyjna i technologiczna będzie tylko rosnąć. Jubileuszowe spotkanie pokazało jednak dobitnie, że w starciu z tymi wyzwaniami środowisko nie jest bezbronne. ■

Grzegorz Szczurek jest Wiceprezesem Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, członkiem Rady Programowej naszego kwartalnika.



Przemysław Samełko

Ogólnopolski Spływ Kajakowy Rzeczoznawców Majątkowych – integracja, sportowa rywalizacja i wspólna pasja



fot.: Jan Olchówka

W dniach 11–13 czerwca odbył się Ogólnopolski Spływ Kajakowy Rzeczoznawców Majątkowych, organizowany przez Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości im. prof. Andrzeja Hopfera Oddział w Olsztynie. Wydarzenie połączyło aktywny wypoczynek, szkolenie zawodowe oraz integrację środowiska rzeczoznawców majątkowych z różnych części kraju.

Uczestnicy spotkali się na Mazurach, w okolicach wyjątkowej rzeki Krutyni. Program obejmował m.in. spływy kajakowe trasami Krutyń–Ukta oraz Jezioro Mokre–Krutyni, a także szkolenie warsztatowe poświęcone tematyce wyceny nieruchomości rolnych, na których znajdują się plantacje kultur wieloletnich. Wydarzenie miało więc zarówno wymiar rekreacyjny, jak i merytoryczny, wpisując się w ideę doskonalenia zawodowego rzeczoznawców majątkowych.

Spływ był doskonałą okazją do budowania i wzmacniania relacji w środowisku zawodowym. Wspólne pokonywanie kajakowych tras, rozmowy poza salą szkoleniową oraz wieczorne spotkania sprzyjały wymianie doświadczeń, integracji i podtrzymywaniu więzi pomiędzy uczestnikami spływu. Nie zabrakło również ducha zdrowej, sportowej rywalizacji, która od lat towarzyszy rzeczoznawcom majątkowym podczas tego typu wydarzeń. Rywalizacja ta, prowadzona

w atmosferze życzliwości i wzajemnego szacunku, pokazuje, że środowisko rzeczoznawców potrafi łączyć profesjonalizm z pasją, aktywnością i dobrą energią.

Szczególne podziękowania należą się organizatorom za przygotowanie wydarzenia. Dziękujemy również wszystkim przybyłym gościom i uczestnikom, których obecność nadała wydarzeniu wyjątkowy charakter. Wyrazy wdzięczności kierujemy także do Prezydenta PSRWN Krzysztofa Lewandowskiego, za wsparcie oraz zaangażowanie w działania służące integracji środowiska rzeczoznawców majątkowych.

Ogólnopolski Spływ Kajakowy Rzeczoznawców Majątkowych po raz kolejny potwierdził, że wspólne inicjatywy środowiskowe mają ogromne znaczenie dla podtrzymywania relacji zawodowych, rozwijania współpracy i pielęgnowania tradycji spotkań rzeczoznawców majątkowych. Był to czas aktywności, rozmów, nauki, dobrej atmosfery i sportowej pasji – wartości, które warto kontynuować w kolejnych edycjach wydarzenia.

Zapraszamy serdecznie na kolejny spływ już za rok 10–12 czerwca 2027 r. ■

Przemysław Samełko jest prezesem Oddziału PSRWN w Olsztynie, wiceprezydentem PSRWN.



fot.: Przemysław Samełko

Mariusz Witczyk, Przemysław Samełko, Michał Luto, Agnieszka Zegarek-Dudzińska, Teresa Wąsowicz



fot.: Przemysław Samełko

Teresa Wąsowicz, Bogdan Drymucha, Marcin Walczak, Andrzej Antkiewicz, Mariusz Witczyk



fot.: Przemysław Samełko

Piotr Jasiński, Teresa Wąsowicz, Przemysław Samełko, Beata Walczak, Michał Luto z synem Aleksander Luto, Krzysztof Staniszewski, Adrian Pszenny, Andrzej Kozuń, Bogdan Drymucha, Agnieszka Zegarek-Dudzińska, Mariusz Witczyk



fot.: Jan Olchówka

Beata Walczak i Adrian Pszenny, Agnieszka Zegarek-Dudzińska i Przemysław Samełko, Natalia Dudzińska i Natalia Samełko, Bogdan Drymucha



fot.: Przemysław Samełko

Teresa Wąsowicz, Mariusz Witczyk, Jan Olchówka, Andrzej Kozuń, Przemysław Samełko, Michał Luto z synem, Krzysztof Staniszewski, Beata Walczak, Joanna Kamińska, Marta Korpalska, Łukasz Żuk, Bogdan Drymucha, Agnieszka Zegarek-Dudzińska i Piotr Jasiński

Janusz i Marzena Truskowscy

Relacja z XXX Mistrzostw Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym im. Bolesława Rusaka

W dniach 3–6 czerwca 2026 r. w Olsztynie odbyły się XXX Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym zorganizowane przez Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości im. prof. Andrzeja Hopfera. Mistrzostwa zorganizowano w ustronnym miejscu na Kortach Bartąg. Uroczystego otwarcia Mistrzostw dokonał członek zarządu Oddziału Olsztyńskiego Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Andrzej Kozuń. Po przywitaniu każdy z uczestników otrzymał symboliczny pakiet startowy.

Kilku zawodników przyjechało z osobami towarzyszącymi, do czego w przyszłości gorąco zachęcamy. W strefie kibica zasiedli między innymi: wiceprezes PSRWN Roman Bisping oraz wieloletni uczestnik mistrzostw prof. Janusz Jasiński.

Na czterech kortach ceglanych i na dwóch kortach krytych rozegrano mecze w grach pojedynczych w kategorii Open / +65 i deblowych. W tym roku dopisały nam także panie, co sprawiło, że rozegrano również turniej singla pań oraz turniej par mieszanych (mikst).

Mecze rozgrywano w grupach systemem „każdy z każdym”. Rozegrano wiele zaciętych pojedynków przy dość sprzyjającej pogodzie. Na kortach panowała rodzinna atmosfera. Organizatorzy w połowie dnia przygotowali posiłki regeneracyjne i obfite ilości płynów „wzmacniających”.

Pierwszego dnia graliśmy od 10.00 do 18.00 wieczorem, po krótkiej przerwie spotkaliśmy się na kolacji przy grillu na terenie Pensjonatu Wulpink w Majdach nad jeziorem Wulpińskim.



Uczestnicy mistrzostw

foto: organizatorzy

Drugiego dnia pojedynki rozgrywane były od 9.00 do 16.00. Pogoda ciągle nam dopisywała.

Po skończeniu zmagani sportowych w restauracji Pensjonatu Wulpink odbyła się uroczysta kolacja. Rozdania nagród dokonał wiceprezes Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Roman Bisping oraz Prezes Oddziału Olsztyńskiego PSRW Przemysław Samełko. Finaliści poszczególnych kategorii otrzymali wspaniałe puchary.

Wyniki w poszczególnych kategoriach:

Kategoria SINGIEL MĘŻCZYZN – kat. OPEN:

1. Janusz TRUSKOWSKI (Olsztyn)
2. Paweł WIŚNIEWSKI (Sosnowiec)
3. Krzysztof FURMAN (Piła)
Sebastian PRĄCZKO (Chełm)

Kategoria SINGIEL MĘŻCZYZN – kat. + 65:

1. Bogdan MITUNIEWICZ (Warszawa)
2. Ryszard DYRDA (Rybnik)
3. Jerzy BOGACZ (Olsztyn)

Kategoria DEBLE:

1. Krzysztof FURMAN (Piła)
Janusz TRUSKOWSKI (Olsztyn)
2. Ryszard DYRDA (Rybnik)
Paweł WIŚNIEWSKI (Sosnowiec)
3. Jerzy BOGACZ (Olsztyn)
Sebastian PRĄCZKO (Chełm)
Marzena TRUSKOWSKA (Olsztyn)
Bogdan MITUNIEWICZ (Warszawa)

Kategoria SINGIEL KOBIET:

1. Jolanta DYRDA (Rybnik)
2. Marzena TRUSKOWSKA (Olsztyn)

Kategoria DEBEL PAR MIESZANYCH:

1. Marzena TRUSKOWSKA
i Janusz TRUSKOWSKI (Olsztyn)
2. Jolanta DYRDA i Ryszard DYRDA (Rybnik)

KLASYFIKACJA DRUŻYNOWA:

1. Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości
2. Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
3. Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy

Puchar Seniora odebrał będący w doskonałej kondycji Jerzy Bogacz.

Serdeczne Podziękowania dla PSRWN za patronat i wsparcie finansowe, bez którego organizacja Mistrzostw na takim poziomie nie byłaby możliwa.

Wszyscy grający zgodnie stwierdzili, że Nasze Mistrzostwa to nie tylko rywalizacja, że liczy się przede wszystkim zabawa, integracja oraz nowe znajomości, co było wielokrotnie podkreślane.

W przyszłym roku liczymy na większą liczbę grających, w tym pań. Gorąco zachęcamy do udziału w przyszłych Mistrzostwach wszystkich spragnionych dobrej zabawy i sportowej rywalizacji. ■



Wiceprezydenci PSRWN: R Bisping (drugi od lewej) i P. Samełko (pierwszy od prawej)

XXXIII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości

W dniach 25–26 maja 2026 r. w Ostródzie odbyła się XXXIII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, organizowana we współpracy z Katedrą Nieruchomości i Studiów Miejskich, Instytutem Gospodarki Przestrzennej i Geografii Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie oraz Federacją Naukową Uniwersytet VIZJA. Tegoroczna konferencja zgromadziła około 60 przedstawicieli środowiska naukowego oraz praktyków związanych z rynkiem nieruchomości: rzeczoznawców majątkowych, prawników, naukowców reprezentujących różne uczelnie i dyscypliny wiedzy. Wydarzenie, jak co roku, stanowiło ważne forum wymiany doświadczeń, prezentacji wyników badań oraz dyskusji nad aktualnymi wyzwaniami stojącymi przed rynkiem nieruchomości i jego uczestnikami.



dr hab. inż. Radosław Wiśniewski, prof. UAFM
– ustępujący Prezes Zarządu Głównego TNN

W pierwszym dniu konferencji odbyło się uroczyste otwarcie, a następnie debata pt. „Nieruchomości vs sztuczna inteligencja”. Wzięli w niej udział: Radosław Gaca – rzeczoznawca majątkowy; Bartłomiej Staszewski – prezes Cenatorium sp. z o.o., Jerzy Ptasiński – dyrektor Działu Analiz

Rynku Nieruchomości, Centrum AMRON oraz Ewelina Wójciak – rzeczoznawca majątkowy, ekspert w obszarze AI w nieruchomościach. Debatę prowadził dr hab. Radosław Wiśniewski, prof. UAFM. W jej trakcie poruszono zagadnienia związane z wykorzystaniem sztucznej inteligencji w analizie rynku nieruchomości, wycenie nieruchomości oraz automatyzacji procesów przetwarzania danych. Dyskusja dotyczyła również szans i zagrożeń wynikających z rosnącej roli narzędzi AI w działalności rzeczoznawców majątkowych i innych uczestników rynku. Uczestnicy debaty zwracali uwagę zarówno na potencjał nowych technologii w zwiększaniu efektywności pracy, jak i na konieczność zachowania odpowiedzialności zawodowej oraz wysokich standardów jakości opracowań eksperckich.

W ciągu dwóch dni zaplanowano łącznie sześć sesji plenarnych oraz sesję posterową, natomiast sesja doktorancka odbyła się w formule online przed konferencją. Zakresy tematyczne sesji plenarnych obejmowały: metody ilościowe i analizę danych; wycenę i regulację rynku nieruchomości; mechanizmy funkcjonowania rynku mieszkaniowego; profesjonalizację i zieloną transformację rynku nieruchomości; planowanie przestrzenne i politykę miejską, a także zachowania i decyzje uczestników rynku nieruchomości. W sesjach plenarnych wygłoszono około 25 referatów. Podobną liczbę prac zaprezentowano także podczas sesji posterowej. W prezentowanych referatach podejmowano zarówno zagadnienia metodologiczne, jak i problemy praktyczne związane z funkcjonowaniem współczesnych rynków nieruchomości. Wiele wystąpień odnosiło się do dynamicznych zmian zachodzących na rynku mieszkaniowym, procesów transformacji energetycznej oraz wykorzystania nowoczesnych metod analitycznych w badaniach rynku nieruchomości.



dr hab. inż. Mirosław Belej, prof. UWM (Wiceprezes Zarządu Głównego TNN),
dr hab. inż. Agnieszka Bieda, prof. AGH (Prezes Zarządu Głównego TNN) oraz prof. dr hab. inż. Ryszard Żróbek

Tegorocznym zwycięzcą sesji doktoranckiej został pan Piotr Stawiarski, reprezentujący Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, który zaprezentował referat na temat „Tokenizacja nieruchomości jako alternatywny mechanizm finansowania inwestycji deweloperskich w Polsce – koncepcja rozprawy doktorskiej”. Referat wzbudził zainteresowanie uczestników sesji i stał się punktem wyjścia do dyskusji na temat nowych form finansowania inwestycji na rynku nieruchomości.

Wieczorem pierwszego dnia Konferencji odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Towarzystwa związane z podsumowaniem kadencji trwającej od 13 września 2021 r. do 25 maja 2026 r. oraz wybory władz Towarzystwa na kolejną kadencję. Nową Prezes TNN została dr hab. inż. Agnieszka Bieda, prof. AGH, natomiast funkcję Wiceprezesa nadal pełnić będzie dr hab. inż. Mirosław Belej, prof. UWM. Pełną strukturę osobową zamieszczono na stronie internetowej Towarzystwa (www.tnn.org.pl).

Ustępujący Prezes TNN, dr hab. Radosław Wiśniewski, prof. UAFM, zabrał głos, dziękując Zarządowi Głównemu, wszystkim Członkom oraz sympatykom Towarzystwa za zaangażowanie i wspólną pracę w minionej kadencji. Podzielił się również refleksjami dotyczącymi dalszego funkcjonowania i możliwości rozwoju TNN. Nowy Zarząd zadeklarował kontynuację dotychczasowych działań oraz dalszy rozwój Towarzystwa w kolejnych latach. Podkreślono zwłaszcza znaczenie integracji środowiska naukowego i zawodowego

oraz wspierania młodych badaczy podejmujących tematykę rynku nieruchomości.

Walne Zgromadzenie podjęło także uchwałę w sprawie nadania godności Członka Honorowego TNN prof. **Ryszardowi Żróbkowi**. Profesorowi wręczono z tej okazji list gratulacyjny oraz statuetkę Członka Honorowego. Godność tę przyznano w uznaniu wieloletniego wkładu Pana profesora w rozwój Towarzystwa Naukowego Nieruchomości oraz jego działalności naukowej i organizacyjnej na rzecz środowiska rynku nieruchomości.

Wszystkim prelegentom i uczestnikom konferencji serdecznie dziękujemy za aktywny i twórczy udział, inspirujące dyskusje podczas sesji plenarnych oraz liczne rozmowy kulturalne. Przyszłoroczna konferencja została zaplanowana w Kaliszu, a szczegóły organizacyjne niebawem zostaną zamieszczone na stronie Towarzystwa. Organizatorzy wyrazili nadzieję, że kolejne spotkanie będzie okazją do kontynuacji rozpoczętych dyskusji oraz prezentacji nowych wyników badań dotyczących rynku nieruchomości i gospodarki przestrzennej. ■

dr inż. Justyna Brzezicka jest sekretarzem Zarządu Głównego TNN, pracownikiem naukowym Katedry Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie.

Agnieszka Zegarek-Dudzińska

IX Rowerowe Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych

4 lipca malownicze okolice Jeziora Miedwie stały się areną sportowej rywalizacji, integracji i dobrej energii środowiska rzeczoznawców majątkowych. W ramach IX Rowerowych Mistrzostw Polski Rzeczoznawców Majątkowych uczestnicy zmierzyli się z wymagającą trasą MTB Gravel, prowadzącą przez zróżnicowany teren, w otoczeniu zieleni, pól, leśnych odcinków i pięknych widoków nadmiedwiańskiego krajobrazu.

Organizatorem wydarzenia było Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości im. prof. Andrzeja Hopfera, a patronat nad mistrzostwami objął Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (KOWR).

Już od pierwszych chwil widać było, że nie jest to wyłącznie sportowa rywalizacja, ale także spotkanie ludzi połączonych pasją, przyjaźnią i chęcią promowania aktywnego, zdrowego stylu życia.



Warsztaty na temat wyceny nieruchomości zabytkowych w Zamku w Pęzinie. Na zdjęciu: Roman Bisping, Szymon Dorota, Zbigniew Witkiwiecz, Maria Zegarek, Michał Kontek, Julita Cyga-Rutkowska, Hanna Siemaszko z mężem, goście z KOWR (Przemysław Kośmider, Krzysztof Berest, Katarzyna Iwanow, Katarzyna Jandula, Agnieszka Łazarczyk, Emilia Sierpińska-Laska, Grażyna Zabłocka), Katarzyna Kruk, Jacek Ocalewski, Dariusz Gregoliński, Norbert Śliwiński, Maria Bogdani.



„Rzeczoznawcze endorfiny” przed startem.

Od lewej: Szymon Dorota (Włocławek), Dariusz Gregoliński (Jelenia Góra), Andrzej Antkiewicz (Grudziądz), Monika Aniśko (Pyrzyce), Zbigniew Witkiewicz (Stargard), Leszek Saleta (Wrocław), Agnieszka Zegarek-Dudzińska (Szczecin).

Tytuł Mistrza Polski zdobył **Norbert Słowiński**, który pokonał trasę w czasie 1:58:16, pewnie sięgnął po zwycięstwo i odebrał puchar z rąk Wiceprezydenta PSRWN **Romana Bispinga**. I Wicemistrzynią została **Dorota Klewecka** z czasem 2:03:22, potwierdzając znakomitą formę i ogromną determinację. Trofeum wręczył Zastępca Dyrektora Generalnego KOWR **Tomasz Ciodyk**. Na trzecim miejscu uplasował się **Leszek Saleta**, zdobywając tytuł II Wicemistrza z wynikiem 2:26:38 i odbierając puchar od Wiceprezydenta PSRWN **Przemysława Samełko**.

Wśród rzeczoznawców majątkowych najlepszymi okazali się: **Norbert Słowiński**, **Leszek Saleta** oraz **Mariusz Witczyk**, który zajął wysokie siódme miejsce w klasyfikacji generalnej. Na szczególne wyróżnienie zasługują także najlepsi reprezentanci PSRWN: **Mariusz Witczyk** z oddziału opolskiego, **Michał Kontek** oraz **Zbigniew Witkiewicz** z oddziału szczecińskiego, a także **Szymon Dorota** z oddziału włocławskiego.

Duże brawa należą się debiutantom. **Dariusz Gregoliński** pokazał bardzo dobrą dyspozycję, zajmując dziewiąte



fot.: Agnieszka Zegarek-Dudzińska

Pierwsza rejestracja czasu. Na starcie od lewej: Jacek Ocalewski (Stargard), Maciej Ocalewski (Stargard), Szymon Dorota (Włocławek), Monika Aniśko (Pyrzyce).



fot.: z archiwum PSRWN oddział w Szczecinie

Zawodnicy na starcie – skupienie malowane na twarzach. Od lewej: Andrzej Antkiewicz (Grudziądz), Lech Paziewski (Gudowo), Dariusz Gregoliński (Jelenia Góra), Monika Aniśko (Pyrzyce), Tomasz Ciodyk (Warszawa), Mariusz Witczyk (Opole), Zbigniew Witkiewicz (Stargard).



fot.: STC Stargard

Mistrzowie na podium. Od lewej: Tomasz Ciodyk (Zastępca Dyrektora Generalnego KOWR – Warszawa), Dorota Klewecka (KOWR – Stargard), Norbert Śliwiński (rzeczoznawca – Dzierżoniów), Leszek Saleta (rzeczoznawca – Wrocław), Przemysław Samełko (Wiceprezydent PSRWN – Olsztyn), Roman Bisping (Wiceprezydent PSRWN – Płock)



fot.: Agnieszka Zegarek-Dudzińska

W oczekiwaniu na sygnał startowy, gotowi na kolarskie wyzwanie. Na pierwszym planie, od lewej: Jacek Ocalewski (Stargard), Maciej Ocalewski (Stargard), Mariusz Witczyk (Opole).



fot.: z archiwum PSRWN oddział w Szczecinie

Dzielni uczestnicy maratonu wraz z kibicami. Od lewej: Szymon Dorota (Włocławek), Roman Bisping (Płock), Agnieszka Stajszczak (Olsztyn), Andrzej Antkiewicz (Grudziądz), Danuta Żygadło (Stargard), Jacek Ocalewski (Stargard), Natalia Dudzińska (Szczecin), Natalia Konewska (Wrocław), Leszek Saleta (Wrocław), Marek Żebrowski (Warszawa), Przemysław Samełko (Olsztyn), Katarzyna Kruk (Szczecin), Agnieszka Zegarek-Dudzińska (Szczecin), Katarzyna Żebrowska (Warszawa), Tomasz Witczyk (Opole), Mariusz Witczyk (Opole), Michał Kontek (Stargard), Norbert Śliwiński (Dzierżoniów), Tomasz Ciodyk (Warszawa), Dariusz Gregoliński (Jelenia Góra).

miejsce i udowadniając, że pierwszy start może od razu przynieść mocny wynik. Szymon Dorota ambitnie pokonał trasę, zdobywając cenne doświadczenie i zostawiając na trasie mnóstwo serca. **Katarzyna Żebrowska** również zasłużyła na szczególne uznanie – mimo trudów maratonu ukończyła rywalizację, pokazując sportowy charakter, wytrwałość i prawdziwego ducha mistrzostw.

Wśród uczestników szczególne uznanie należy się również **Lechowi Paziewskiemu** z Gudowa. Mimo skurczów, które pojawiły się na trasie i znacząco utrudniły jazdę, nie poddał się ani na moment. Z ogromną determinacją ukończył maraton w pięknym stylu, osiągając czas 2:53:14.

Wydarzenie uświetnili także ważni goście oraz sympatycy maratonu. Andrzej Antkiewicz (doskonale znany jako prowadzący szkolenia z zakresu wyceny na potrzeby postępowań sądowych) zajął bardzo dobre piąte miejsce, a Tomasz Ciodyk, reprezentujący KOWR ukończył trasę z wynikiem 3:09:42. Ich obecność podkreśliła rangę zawodów oraz otwarty, środowiskowy charakter wydarzenia.

Na zakończenie weekendu, 5 lipca odbyły się warsztaty zawodowe pt. „Aspekty warsztatowe wyceny nieruchomości zabytkowych”, zorganizowane przez PSRWN im. prof. Andrzeja Hopfera. Zajęcia poprowadziła Maria Bogdani z Krakowa. Spotkanie odbyło się w pięknej scenerii Zamku w Pęzinie, którego neogotycką i renesansową architekturę, historyczne wnętrza oraz potężną basztę uczestnicy mogli podziwiać podczas przerw kawowych.

Serdecznie dziękujemy wszystkim osobom, bez których IX Rowerowe Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych nie mogłyby się odbyć. Szczególne słowa uznania kierujemy do organizatorów i pomocników: Zbigniewa Witkiewicza, Michała Kontka, Katarzyny Kruk, Danuty Żygadło, Jacka Ocalewskiego oraz Moniki Ciecziury.

Dziękujemy za poświęcony czas, zaangażowanie, dobrą energię i pracę włożoną w przygotowanie oraz sprawną przebieg wydarzenia.

Wyrazy wdzięczności składamy również **Krzysztofowi Lewandowskiemu**, prezydentowi PSRWN im. prof. Andrzeja Hopfera, oraz **Henrykowi Smolarzowi**, Dyrektorowi Generalnemu KOWR, za sponsoring, który przyczynił się do organizacji Mistrzostw.

IX Rowerowe Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych były doskonałym przykładem połączenia sportu, integracji zawodowej i przyjacielskich relacji. Wspólne przygotowania, rozmowy na starcie i mecie, wzajemne wsparcie na trasie oraz radość z ukończenia zawodów stworzyły atmosferę, którą uczestnicy z pewnością zapamiętają na długo. Nad Miedwim zwyciężyli nie tylko najszybsi – zwyciężyła cała społeczność rzeczoznawców, ich przyjaciele i sympatycy aktywnego stylu życia. ■

Agnieszka Zegarek-Dudzińska jest Prezesem Szczecińskiego Oddziału PSRWN.



Henryk Jankowski

Nowości wydawnicze

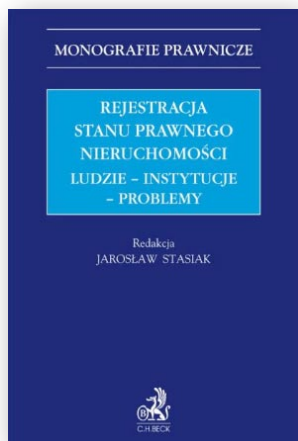


OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI W ORZECZNICTWIE. WYBÓR ORZECZEŃ Z OMÓWIENIEM DLA NOTARIUSZY, ZASTĘPCÓW NOTARIALNYCH I APLIKANTÓW

Juliusz Sawarżyński

Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2026

Publikacja stanowi kompleksowy i aktualny wybór orzecznictwa dotyczącego obrotu nieruchomości. Obejmuje szczegółowo dobrane orzeczenia Sądu Najwyższego, Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz sądów powszechnych, pogrupowane według kluczowych aktów prawnych regulujących obrót nieruchomości. Wybór konkretnych orzeczeń podyktowany był przede wszystkim wyzwaniami praktyki obrotu. Każde orzeczenie zostało opatrzone omówieniem, ukierunkowanym na praktyczne konsekwencje dla czynności notarialnych, w szczególności sporządzania aktów notarialnych, oceny skuteczności czynności prawnych oraz identyfikacji ryzyk prawnych.



REJESTRACJA STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI. LUDZIE, INSTYTUCJE, PROBLEMY

red. Jarosław Stasiak

Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2026

Autorzy w niezwykle interesujący sposób przedstawiają różne problemy prawne opisane z punktu widzenia przedstawicieli wielu środowisk – sędziów, referendarzy, radców prawnych i adwokatów oraz autorów z licznych ośrodków naukowych zajmujących się tematyką ksiąg wieczystych i ewidencji gruntów. Monografia została podzielona na trzy typy zagadnień. Część pierwsza nakreśla ramy funkcjonowania polskiego systemu rejestracji, obrazując jego charakterystykę, podmioty go tworzące oraz czynności przez nie dokonywane. Część druga obejmuje szczegółowe zagadnienia i trudności powstające przy bieżącym rozstrzyganiu wątpliwości z zakresu szeroko pojętego prawa prywatnego i jego relacji wobec prawa ksiąg wieczystych. Ostatnia grupa obrazuje interdyscyplinarny charakter omawianych problemów prawnych, opisując związki prawa nieruchomości z prawem karnym, administracyjnym czy też ustrojowym. Monografia będzie z pewnością przydatna dla osób zajmujących się zawodowo tematyką prawa nieruchomości.



USTAWA DEWELOPERSKA. KOMENTARZ

Konrad Osajda, Bartłomiej Gliniecki

Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2026, Wydanie 3

Kompleksowe omówienie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Komentarz zawiera omówienie istotnych kwestii problemowych m. in. takich jak:

- zakres zastosowania i przedmiot regulacji, umowy;
- środki ochrony wpłat nabywcy;
- wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego;
- obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy;
- umowa rezerwacyjna;
- umowa deweloperska i inne umowy zawierane między nabywcą a deweloperem;
- odstąpienie od umowy deweloperskiej;
- Deweloperski Fundusz Gwarancyjny;
- przepisy karne, sankcje za niezapewnienie przez dewelopera obowiązkowych środków ochrony wpłat nabywców.



USTAWA O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE ORAZ PRZEPISY ZWIĄZANE. KOMENTARZ

Izabela Heropolitańska, Katarzyna Hryków-Mycka, Paweł Kuglarz, Agnieszka Tułodziecka
Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2026, wydanie 6

Kolejne, 6. wydanie komentarza zawiera omówienie przepisów ustawy z 6.lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2025 r. poz. 341 ze zm.). W sposób praktyczny pozwala zapoznać się z kwestiami dotyczącymi m.in.:

- katalogu praw dotyczących ksiąg wieczystych;
- ustroju ksiąg wieczystych;
- postępowania dotyczącego dokonania wpisu;
- pojęcia i rodzajów hipoteki;
- przedmiotu hipoteki oraz wierzytelności zabezpieczanych hipoteką;
- sposobu zaspokojenia hipoteki;
- wygaśnięcia hipoteki.

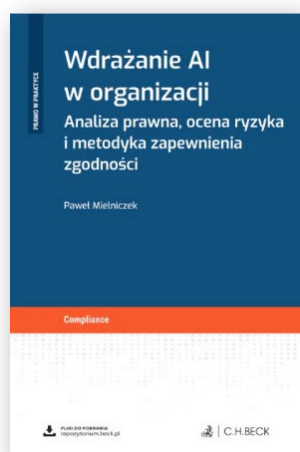
Ponadto komentarz obejmuje istotne akty prawne warunkujące funkcjonowanie zabezpieczeń na nieruchomości przy ich powstawaniu, zmianach, egzekucji, z uwzględnieniem formy, funkcji notariatu i specyfiki procedur bankowych.



USTAWA O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM. KOMENTARZ

Krzysztof Kułak, Marek Leśniak, Ewa Wójtowicz
Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2026, Wydanie 2

Kompleksowy komentarz do ustawy z 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 695 ze zm.), regulującej m.in. zakres przedmiotowy, środki ochrony wpłat nabywcy, obowiązki dewelopera, umowę rezerwacyjną, umowę deweloperską oraz Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Zamierzeniem autorów było przedstawienie kompleksowej analizy przepisów ustawy deweloperskiej, a także ukazanie sposobów rozwiązywania wątpliwości interpretacyjnych pojawiających się na tle stosowania jej przepisów.



WDRAŻANIE AI W ORGANIZACJI. ANALIZA PRAWNA, OCENA RYZYKA I METODYKA ZAPEWNIENIA ZGODNOŚCI

Paweł Mielniczek
Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2026

Publikacja kompleksowo omawia zagadnienia związane z bezpiecznym i zgodnym z prawem wdrażaniem systemów AI w organizacjach. Autor, będący doświadczonym adwokatem i ekspertem w dziedzinie prawa nowych technologii, krok po kroku przeprowadza Czytelnika przez cały proces wdrożeniowy – od identyfikacji procesów biznesowych i zasobów, przez ocenę ryzyka i realnego zwrotu z inwestycji, aż po techniczne zabezpieczenia i utrzymanie systemu. Najważniejsze atuty publikacji to:

- praktyczne podejście – książka koncentruje się na konkretach, dostarczając gotowych instrukcji wdrożeniowych;
- kompleksowe ujęcie tematu;
- położenie nacisku na jasny podział ról – opracowanie dogłębnie analizuje kwestię podziału odpowiedzialności między właścicielami procesów, zespołami technicznymi oraz osobami nadzorującymi.

Autor gwarantuje przekazanie wiedzy opartej na realnym doświadczeniu we wdrażaniu systemów zarządzania sztuczną inteligencją w firmach; przykłady i wskazówki pomagają w radzeniu sobie z codziennymi wyzwaniami.



USTAWA O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH. KOMENTARZ

Dominik Bierecki, Piotr Pałka

Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2026, Wydanie 2

Komentarz w sposób kompleksowy omawia regulację poszczególnych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zawierając zarówno rozważania naukowe jak i praktyczne ujęcie omawianych instytucji prawnych. Prezentuje poglądy autorów, wybitnych praktyków prawa spółdzielczego z wieloletnim doświadczeniem oraz ugruntowane i najnowsze linie orzecznicze. Drugie wydanie obejmuje przede wszystkim rewolucyjne zmiany w funkcjonowaniu walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych, dokonane ustawą z 04.12.2025 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2026 r. poz. 39), które weszły w życie 28.01.2026 r.

Henryk Jankowski prowadzi rubrykę „Nowości wydawnicze” od nr 4 (44) z 2004 r.

Porozumienie PFSRM z PZU w sprawie OC dla rzeczoznawców majątkowych

Zarząd PFSRM podpisał z PZU S.A. nowe porozumienie w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego. Porozumienie zostało zawarte na okres dwóch lat. Porozumienie obejmuje zarówno ubezpieczenie obowiązkowe, jak również szereg ubezpieczeń dobrowolnych na korzystnych warunkach.

Realizacją i obsługą umów ubezpieczenia zawieranych zgodnie z warunkami tego porozumienia będzie się zajmowała, podobnie jak miało to miejsce dotychczas, agencja ubezpieczeniowa iExpert S.A.

Najważniejsze zmiany w ramach programu dla rzeczoznawców majątkowych:

- podniesienie minimalnej sumy ubezpieczenia OC obowiązkowego do 30 000 EUR (z zachowaniem tej samej, najniższej, składki ubezpieczenia),
- wprowadzenie rezygnacji PZU z prawa dochodzenia roszczeń regresowych w stosunku do sprawcy szkody do podstawowego zakresu ubezpieczenia,
- dodanie do zakresu klauzuli udzielenia zabezpieczenia sądowego z sumą 150 000 zł,
- możliwość rozszerzenia zakresu OC o szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu i utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu – do pełnej wysokości sumy gwarancyjnej,
- uzupełnienie oferty o OC ogólne z tytułu prowadzonej działalności (OC biura),
- uzupełnienie oferty o ubezpieczenie sprzętu elektronicznego, CYBER i RODO.

Szczegółowa informacja:

<https://pfsrcm.pl/aktualnosci/item/945-program-ubezpieczen-dla-rzeczoznawcow-majatkowych-pfsrcm> ■

INFORMACJE

Rzeczoznawca Majątkowy – kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Dla Autorów:

Informacje wydawnicze i techniczne:

- ♦ artykuł powinien być zapisany w programie MS Word (czcionka Times New Roman 12 p., interlinia 1,5),
- ♦ ilustracje (rysunki) – należy kolejno ponumerować oraz podpisać, a do redakcji przesłać w oddzielnych plikach o rozdzielczości min. 300 dpi,
- ♦ tytuł, słowa kluczowe oraz streszczenie – w języku polskim i angielskim,
- ♦ tabele – w wersji edytowalnej, należy ponumerować oraz podpisać,
- ♦ literatura – należy ułożyć alfabetycznie,
- ♦ stopka autorska – należy podać imiona i nazwiska wszystkich współautorów wraz ze stopniami i tytułami naukowymi, afiliacją,
- ♦ redakcja przyjmuje do publikacji tylko prace oryginalne, artykuł należy przesłać na adres:
sekretarz.redakcji@pfsrm.pl.

Przesyłając artykuł do redakcji autor (autorzy) oświadczają, że artykuł nie był publikowany w żadnym innym czasopiśmie oraz nie był przedmiotem umowy obejmującej prawa autorskie. Po zatwierdzeniu artykułu następuje przeniesienie praw autorskich na Wydawcę, który ma odtąd prawo do korzystania z utworu, rozporządzania nim i zwielokrotnienia dowolną techniką, w tym elektroniczną oraz rozpowszechniania dowolnymi kanałami dystrybucyjnymi, co autor (autorzy) potwierdzają przez podpisanie oświadczenia.

Redakcja nie zwraca materiałów niezamówionych oraz zastrzega sobie prawo redagowania i skracania tekstów oraz streszczeń. Przedrukowanie materiałów lub ich fragmentów wymaga pisemnej zgody redakcji.

Redakcja nie odpowiada za treść materiałów reklamowych.



*Europejskie Standardy Wyceny
dostępne na stronie www.pfsrm.pl*

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

- | | |
|--|----------|
| ♦ Rzeczoznawca Majątkowy
103-104/2019 | 82 zł |
| 111/2022, 112/2022, 114/2022 | 40 zł |
| 118/2023, 119/2023 | 50 zł |
| ♦ Europejskie Standardy Wyceny,
PFSRM 2012 | 60 zł |
| ♦ Europejskie Standardy Wyceny,
PFSRM 2016 | 60 zł |
| ♦ Międzynarodowe Standardy Wyceny,
PFSRM 2011 – uzupełnienie
do wydania 2007 | 52,50 zł |
| ♦ Wycena stacji paliw metodą zysków
w podejściu dochodowym. Przykłady 2018
– D. Trojanowski, M. Czaplińska | 194 zł |
| ♦ Określanie wartości plantacji kultur
wieloletnich 2012 – K. Zmarlicki | 45 zł |
| ♦ Szacowanie wartości drzew i krzewów
ozdobnych 2017 – K. Zmarlicki,
M. Chojnowski | 99 zł |
| ♦ Zeszyt metodyczny – wartość
nieruchomości na obszarach
oddziaływania hałasu lotniczego | 15 zł |
| ♦ Wybrane uwarunkowania określania
wartości nieruchomości 2016 – Z. Małecki | 99 zł |
| ♦ Wskaźniki do szacowania upraw
ogrodniczych w 2020 r. | 21 zł |
| ♦ Zeszyt metodyczny – wartość
nieruchomości na obszarach oddziaływania
hałasu lotniczego i obszarach
ograniczonego użytkowania dla lotnisk
i portów lotniczych | 40 zł |

WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

1. Wpłatę za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM nr:
10 1240 6218 1111 0000 4612 9574
2. Zamówienie realizujemy po otrzymaniu wpłaty na konto.
3. Federacja NIE PROWADZI „zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży.
4. TERMIN REALIZACJI WYSYŁKI PACZEK powyżej 3 kg do 7 dni.
5. **Do ceny zakupu należy dodać koszty przesyłki w zryczałtowanej wysokości 14,00 zł.**



33 Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych

24-25 września 2026r.

Wisła, Hotel Crystal Mountain *****

Rzecznawstwo majątkowe jako zawód zaufania publicznego

na styku rynku i władztwa publicznego

ORGANIZATORZY



Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych



Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców
Majątkowych im. Andrzeja Kalusa

PATRONI HONOROWI I MEDIALNI



GŁÓWNY URZĄD GEODEZJI I KARTOGRAFII



WOJEWODA ŚLĄSKI
Marek Wójcik



Burmistrz Miasta
WISŁA



Patron
medialny

SPONSORZY



Sponsor
wydarzenia



Maczki Bór



KOMITET ORGANIZACYJNY

Wojciech Kosek
PRZEWODNICZĄCY

Krzysztof Kaczor
Tomasz Marchewka
Iwona Kubarek
Janusz Lipowczan

Wioleta Lisik
Grzegorz Motyl
Wojciech Pastwa
Dorota Przybyłka

RADA PROGRAMOWA

dr inż. Zdzisława Ledzion-Trojanowska
PRZEWODNICZĄCA

dr Anna Bicz-Kordonets
dr Adam Polko
dr Izabela Ręcka
dr hab. inż. Marek Walacik

Iwona Kubarek
Wioleta Lisik
Tomasz Marchewka

Szczegółowe informacje oraz rejestracja na stronie

www.33konferencja.pl