



**Dekarbonizacja zasobów budowlanych  
do 2050 roku**

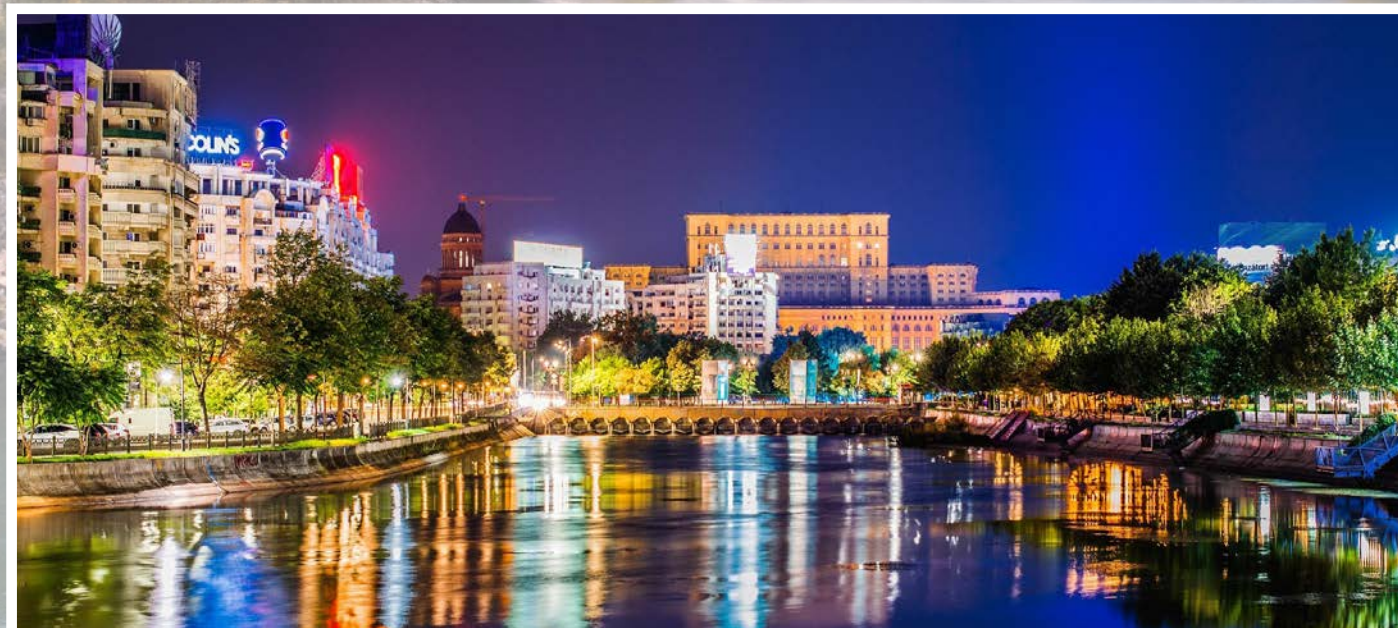
**X-lecie Stowarzyszenia Rzecznawców  
Majątkowych Ziemi Łódzkiej**

**Konferencja TEGOVA w Bukareszcie**



# Bukareszt – miejsce obrad Walnego Zgromadzenia TEGOVA

10–11 maja 2024 r.





prof. dr hab. inż. Sabina Żróbek, przewodnicząca  
mgr Henryk Jankowski  
dr Izabela Rącka  
dr Grzegorz Szczurek

prof. dr hab. Ewa Siemińska, przewodnicząca  
(Uniwersytet MK w Toruniu)  
prof. Maurizio d'Amato  
(Technical University Bari, Italy)  
dr hab. Radosław Cellmer, prof. UWM  
(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie)  
prof. dr hab. Krystyna Dziworska  
dr hab. Iwona Foryś, prof. US  
(Uniwersytet Szczeciński)  
dr hab. Gabriel Główska, prof. SGH  
(Szkoła Główna Handlowa)  
PhD Richard Grover  
(Oxford Brookes University)  
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. Michael Reinberg  
(Fachhochschule, Wien)  
prof. Nikolai Siniak  
(Global Humanistic University, Anguilla)  
prof. Maruska Subic-Kovac  
(University in Ljubljana, Slovenia)  
prof. Taras Ievsiukov  
(National University of Life and Environmental  
Sciences of Ukraine)  
prof. dr hab. Maria Trojanek  
(Uniwersytet Kaliski)  
prof. Ion Anghel  
(School of Economics in Bucharest)  
prof. dr-ing. Winrich Voss  
(Leibniz University Hannover)

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

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

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

Studio DTP Wydawnictwa SIGMA-NOT



Od redakcji ..... 2

## WYWIAD

Budowałem elektrownię jądrową w Żarnowcu – rozmowa z Janem Ryszardem  
Kurylczykiem, rzeczoznawcą majątkowym nr 283 ..... 3

## STANDARDY WYCENY

*Ilona Wojdyła, Piotr Krysik*  
Dekarbonizacja zasobów budowlanych do 2050 r. .... 8  
*Małgorzata Kosińska, Agnieszka Hryniewiecka-Jachowicz*  
Czym są REIT-y? Czy pojawią się w Polsce? ..... 12

## ZAGRANICA

*Izabela Rącka, Marcin Malmon*  
Wiosenne spotkanie TEGOVA w Bukareszcie ..... 17

## PRAWO

*Krzysztof Gabrel*  
Biegli sądowi. Dokumentowanie wydatków na sporządzenie opinii.  
Wystąpienie do Ministra Sprawiedliwości ..... 21  
Kalendarz prawny ..... 24

## WYDARZENIA

*Konstanty Nowak*  
Jubileusz X-lecia Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych Ziemi Łódzkiej ..... 27  
*Justyna Brzezicka*  
XXX-lecie Towarzystwa Naukowego Nieruchomości w Olsztynie ..... 29

*Krzysztof Furman*  
XXVIII Mistrzostwa Polski Rzeczników Majątkowych w Tenisie Ziemnym  
im. Bolesława Rusaka o Puchar Prezydenta PFSRM – Piła 2024. .... 30  
Lista rzeczoznawców uhonorowanych odznaczeniami PFSRM w roku 2024. .... 31

## WSPOMNIENIE POŚMIERTNE

Odeszła profesor Zofia Więckowicz ..... 32

## WYDAWNICTWA

*Henryk Jankowski*  
Nowości wydawnicze ..... 33

Program XXXI Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych „Nieruchomości rolne –  
przeźrenie jutra”, Bydgoszcz 19–20 września 2024 r. .... 36



**Drodzy Czytelnicy,**

niezmiennie w naszym kwartalniku idziemy z duchem czasu, a nawet staramy się wyprzedzać to, co aktualnie dzieje się na globalnym rynku nieruchomości. Myślę m.in. o Europejskim Zielonym Ładzie (EZŁ), a co za tym idzie szeregu nakazów i zakazów diametralnie oddziałujących na rynek nieruchomości i wpływających na jego wartość. EZŁ to pakiet legislacyjny mający na celu ograniczenie w Unii Europejskiej emisji dwutlenku węgla o 55% do 2030 r. w porównaniu z poziomem z 1990 r. oraz osiągnięcie neutralności klimatycznej do 2050 r. W celu realizacji tego wyzwania konieczne jest, aby czterech największych emitentów dwutlenku węgla: rolnictwo, przemysł, transport i budownictwo (przy czym budownictwo to sektor stanowiący największe źródło emisji – 36%) bezwzględnie wprowadziło narzędzia ograniczające emisję. Ograniczenia dla budynków zostały zapisane w kilku dokumentach statutowych

UE, takich jak: system handlu uprawnieniami do emisji dla budynków, dyrektywa dotycząca energii odnawialnej, dyrektywa w sprawie efektywności energetycznej wraz z jej akceleracją na każdym kroku dekarbonizacji zasobów budynków użyteczności publicznej oraz dyrektywa wykonawcza budynków, określająca konieczność zeroemisyjności budynków do 2030 r. Te wszystkie regulacje ogólnie bezpośrednio oddziałują na nasz warsztat pracy, dlatego właśnie poruszamy te tematy w bieżącym numerze kwartalnika. European Valuation Standards (EVS) 2025 będą uwzględniać w swoich wytycznych i regulacjach powyżej zasygnalizowane zagadnienia. Warto zauważyć, że nadzwyczajna prognoza zawarta w EVS 2020 już dotyczyła wytycznych i wskazówek dla rzeczoznawców odnoszących się do konieczności uwzględniania terminów prawnych oraz określiła punkty przegięcia dla osiągnięcia efektywności energetycznej nieruchomości w opracowywanych przez nich operatach szacunkowych określających wartość rynkową nieruchomości. Zachęcam do śledzenia europejskich wytycznych, zwłaszcza w tym zakresie, które dosłownie lada moment mają ukazać się w tzw. Niebieskiej Księdze.

Szczególnej uwadze polecam artykuły: „Dekarbonizacja zasobów budowlanych do 2050 r.” oraz „Czym są REIT-y? Czy pojawią się w Polsce?”. Obie publikacje w bardzo interesujący sposób uzupełniają naszą wiedzę w tych niezwykle istotnych i bardzo aktualnych obszarach. Zachęcam Państwa również do lektury sprawozdania z wiosennego spotkania TEGOVA w Bukareszcie, napisanego przez uczestniczących w nim przedstawicieli PFSRM.

Żywię ogromną nadzieję, że wszyscy spotkamy się na Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy, zwłaszcza, że tym razem po raz pierwszy konferencja będzie odbywać się w formie stacjonarnej oraz zdalnej. Tematyka konferencji w świetle wyżej opisanych wyzwań współczesnego rynku nieruchomości wydaje się niezwykle potrzebna do omówienia, ale i dyskusji w gronie ekspertów.

Zachęcając raz jeszcze do lektury proponowanych artykułów i analiz, pragnę podkreślić, że kwartalnik ten jest przede wszystkim pismem branżowym. W dużej mierze to od Państwa zależy jego kształt i zakres. Dlatego niezmiennie mam nadzieję na Państwa aktywne uczestnictwo w jego tworzeniu, a wszelkie sugestie i rekomendacje z Państwa strony przyjmę z szacunkiem i nieukrywaną radością.

Renata Chróstna,  
Redaktor naczelna





# Budowałem elektrownię jądrową w Żarnowcu

– rozmowa z Janem Ryszardem Kurylczykiem, rzeczoznawcą majątkowym nr 283

**Magdalena Jędrzejewska-Pyrzanowska:** *Ma pan w swoim CV zapisane, że w latach 80. XX w. był jednym z dyrektorów budowy elektrowni jądrowej w Żarnowcu (woj. pomorskie). Wcześniej budował Pan dwie duże elektrownie wodne. Dziś temat budowy elektrowni jądrowej w Polsce powrócił, dlatego chciałabym zapytać o to, jak wtedy zorganizowana była budowa tej niepowstałej elektrowni? Skala tej budowy była przecież nieporównywalna do żadnej innej poprzedniej polskiej elektrowni.*

**Jan R. Kurylczyk:** Staraliśmy się budować dobrze! To znaczy zgodnie z zatwierdzonym Systemem Jakości, co wiązało się przede wszystkim z odbiorami robót przez inspektorów z innych krajów, a także w zgodzie z obowiązującym wówczas w Polsce „Prawem atomowym”. Była to pierwsza elektrownia jądrowa, a planowano budowę kolejnych, więc dużo obiektów miało mieć charakter przyszłej, wspólnej bazy dla energetyki jądrowej. Budowę żarnowieckiej elektrowni rozpoczęto formalnie



Fot. 1. Osiedle w Redzie, 1985 r.

w 1982 r. Zostałem powołany na funkcję zastępcy naczelnego dyrektora ds. przygotowania budowy w dniu 15 maja 1983 r. Jej skala była rzeczywiście nietypowa. W ciągu 5 lat mieliśmy za zadanie: (i) wybudować ponad 1700 mieszkań (70 budynków) w Lęborku, Wejherowie i Redzie dla potrzeb



**Jan Ryszard Kurylczyk** urodził się 18 maja 1945 r. w miejscowości Dziedzina w województwie wileńskim. Ukończył Technikum Geodezyjne we Wrocławiu, a następnie studia w Politechnice Koszalińskiej, uzyskując tytuł inżyniera budownictwa przemysłowego. W latach 1982–1985 studiował budowę elektrowni jądrowych na Politechnice Gdańskiej. Ukończył również podyplomowe studium wyceny nieruchomości w Akademii Rolniczo-Technicznej w Olsztynie i w 1993 r. uzyskał uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego nr 283; ukończył też studia w zakresie marketingu i zarządzania dla kadry kierowniczej szwajcarskiej firmy ABB. Posiada uprawnienia projektowe i wykonawcze, jest członkiem Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa. Pracował na budowach elektrowni wodnych (pompowo-szczytowych) w Żydowie (150 MW) i Żarnowcu (750 MW) oraz na budowie elektrowni jądrowej w Żarnowcu. W latach 1988–1990 był wojewodą słupskim, w latach 2002–2004 wojewodą pomorskim, a w latach 2004–2006 sekretarzem stanu w Ministerstwie Infrastruktury. Jest członkiem Związku Literatów Polskich i autorem kilku powieści historycznych: trójksięgi dotyczącego starożytności (*Sekretne archiwum Kambudżiji*, *Jeruzalem, Jeruzalem* i *Od Maratonu do Arderikki*), trójksięgi o religii (*Niezlomny z Nazaretu*, *Ostatni Apostoł* i *Papież*) oraz dwóch powieści o historii Polski: *Słowiański przedświt* i *Kronika lat 1374–1399*. W ubiegłym roku została wydana jego autobiografia pt. *Życie na przełomie wieków i ustrojów*.





Fot. 2. Odargowo

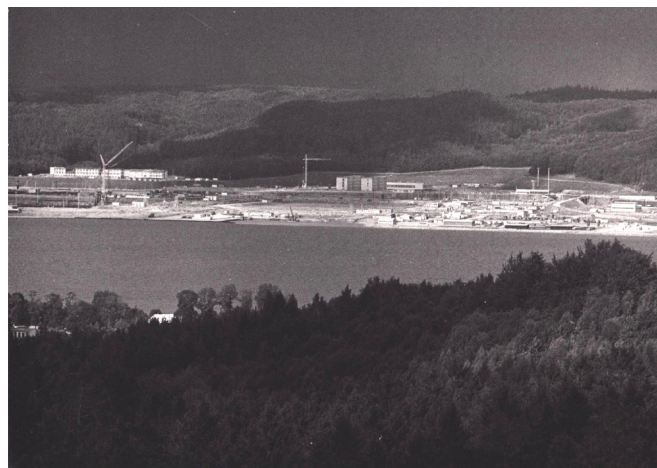
załogi i zespołu przyszłej eksploatacji elektrowni; (ii) wybudować hotel robotniczy nad brzegiem Jeziora Żarnowieckiego (w Nadolu) na 550 miejsc noclegowych z kinem i restauracją, oraz kolejnych 550 miejsc w domkach kontenerowych; (iii) przenieść całą wieś Kartoszyno (kilkanaście gospodarstw rolnych) na nowe miejsce w oddalonym o 15 km Odargowie, czyli zbudować nową wieś; (iv) doprowadzić linię elektrycznej kolei pasażersko-towarowej z Trójmiasta na plac budowy wraz z kilkoma stacjami oraz dodatkowo wybudować blisko 120 km dróg o podwyższonej nośności; (v) wybudować stołówkę pracowniczą na placu budowy, która mogłaby wydać 1500 posiłków obiadowych na jedną zmianę oraz dwa budynki z szatniami i umywalniami dla 1500 osób (w szczycie na budowie pracowało 2600 osób); (vi) wykonać kotłownię rozruchową; (vi) wybudować ponad 70 obiektów zaplecza tej budowy i na potrzeby energetyki jądrowej (o powierzchniach



Fot. 3. Stacja na budowie, stołówka, szatniowce oraz kotłownia, 1987 r.

200–3000 m<sup>2</sup>) na: laboratoria, magazyny, składy maszyn i urządzeń, których generalnym dostawcą był warszawski „Megadex”; (vii) wykonać ponad 50 obiektów o powierzchniach ponad 500 m<sup>2</sup> każdy poza terenem budowy, a związanych z przyszłym rozwojem energetyki jądrowej. Były to: hale produkcyjne rozdzielnic w Koninie, zaplecze do produkcji wytwornic pary w Raciborzu, skraplaczy pary w Nysie, wymienników ciepła w Sosnowcu, specjalnej armatury w Kielcach, zbiorników kwasu bornego w Opolu. Można ten wykaz ciągnąć przez kilka stron albo po prostu stwierdzić, że ta pierwsza elektrownia jądrowa mogła wpłynąć pozytywnie na przyspieszony rozwój wielu polskich przedsiębiorstw i miast. Tak się nie stało – wielka szkoda! Tym niemniej z gorzką satysfakcją stwierdzam, że kiedy 22 lutego 1988 r. zostałem przez ówczesnego premiera Zbigniewa Messnera powołany na funkcję wojewody śląskiego, cały ten zakres został wykonany, a wszystkie te obiekty przekazano do eksploatacji.

Ponadto odpowiadałem za współpracę z Generalnym Biurem Projektów, którym był warszawski „Energoprojekt” oraz za kontakty z władzami terenowymi i kontrahentami zagranicznymi. Biurem Projektów części jądrowej był wówczas radziecki „Łoatep” z Petersburga. Dyrekcja budowy Elektrowni Jądrowej w Żarnowcu pełniła nadzór nad tymi przedsięwzięciami, a realizacją zajmował się generalny wykonawca warszawski „Energobud” wraz z kilkudziesięcioma przedsiębiorstwami podwykonawczymi. Równoległe do fazy przygotowania budowy trwały prace w części jądrowej elektrowni. W 1988 r. obudowy reaktorów „wychodziły” już powyżej poziomu terenu. Tą część prac wykonywała firma „Energoblok



Fot. 4. Wieczór na placu budowy, 1987 r.





Fot. 5. Kociołnia rozruchowa, 1988 r.

Wybrzeże” z Gdyni. A w Czechosłowacji trwały prace przy montażu dwóch (z czterech) reaktorów jądrowych o mocy 440 MW każdy.

**MJP: Skąd „wzięto” w ówczesnej Polsce specjalistów do budowy i eksploatacji tak skomplikowanego obiektu?**

**JK:** Polska miała wówczas liczącą się w Europie i dobrze przygotowaną, znaną z dorobku naukowego kadrę fizyków jądrowych. Istniejący od 1955 r. Instytut Badań Jądrowych w Świerku pod Warszawą był w posiadaniu trzech badawczych reaktorów jądrowych: „Ewa” o mocy 2 MW (zmodernizowany w latach 70. do mocy 10 MW), „Anna” o niewielkiej mocy 100 W i działający do dzisiaj reaktor „Maria” o mocy 30 MW. Do czasu budowy „Żarnowca” prowadziło tam badania ponad tysiąc fizyków jądrowych – było więc z kogo wybierać. W 1982 r. instytut ten został przekształcony w Instytut Energii



Fot. 6. Reaktor badawczy „Maria”

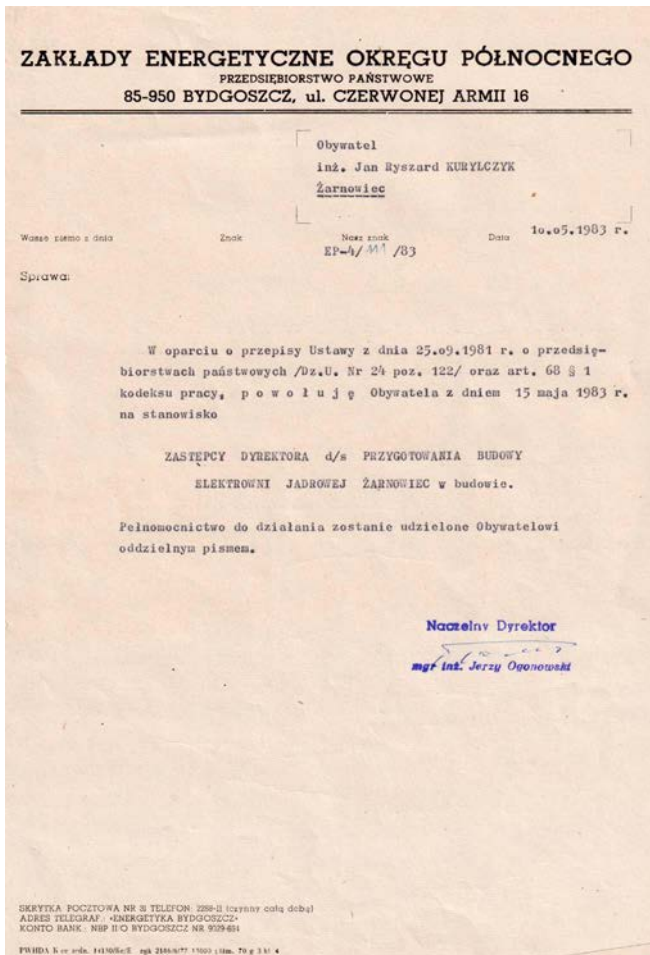
Jądrowej i stał się częścią programu budowy elektrowni jądrowych. Ponadto Politechniki: Warszawska, Łódzka, Śląska i Gdańska, a także AGH w Krakowie wykształciły w specjalności budowy i eksploatacji elektrowni jądrowych ponad 100 magistrów inżynierów na studiach dziennych oraz blisko 350 osób na dwuletnich studiach podyplomowych dla inżynierów. Ja też kończyłem dwuletnie studia podyplomowe budowy elektrowni jądrowych na Wydziale Elektrycznym Politechniki Gdańskiej. Taki zresztą obowiązek miała cała kadra techniczna tej budowy. Dodatkowo wielu z nas odbywało praktyki na budowach elektrowni jądrowych w Czechosłowacji, Finlandii, Rosji i na Ukrainie. Ja byłem na praktyce na Węgrzech przy budowie elektrowni jądrowej „Paksz”, bliźniaczo podobnej do „Żarnowca”.

**MJP: Na jakich zasadach miała działać ta elektrownia? Chodzi mi zarówno o założenia techniczne, jak i o jej rolę w systemie energetycznym kraju?**

**JK:** Polskie wybrzeże zasilane jest głównie przez elektrownię „Dolna Odra” koło Szczecina (o mocy 1,362 MW), do której węgiel jest dowożony ze Śląska odległego o ponad 650 km, stąd tutaj energia elektryczna jest droga. Węzeł energetyczny „Żarnowiec” miał składać się z dwóch elektrowni: pompowo-szczytowej o mocy 750 MW, oddanej do eksploatacji w 1983 r. i elektrowni jądrowej o docelowej mocy 1,760 MW (cztery reaktory o mocy 440 MW każdy). Prąd z elektrowni jądrowej bez strat, bo z odległości tylko 1,5 km, miał zasiląć nocą pompy ssąco-tłoczące elektrowni pompowo-szczytowej. Wtedy energia elektryczna jest najtańsza, a jej zapotrzebowanie w systemie niewielkie. Z Jeziora Żarnowieckiego można było przepompować prawie 13 mln m<sup>3</sup> wody do sztucznego zbiornika wybudowanego 110 m powyżej poziomu jeziora. Ta woda w szczytach: rannym i wieczornym umożliwiała produkcję drogiej energii elektrycznej w czasie jej największego zapotrzebowania. Ten węzeł elektroenergetyczny mógł na lata rozwiązać problem dostaw tańszej energii elektrycznej dla polskiego Wybrzeża. Zrealizowano niestety tylko elektrownię szczytowo-pompową, przy budowie której też pracowałem.

A co do pytania o zasady pracy elektrowni jądrowej, to bez kilkuletnich studiów specjalistycznych, odpowiednich predyspozycji i wieku do 50 lat nie ma szans na pracę w zespole eksploatacji elektrowni jądrowej. Sama zasada działania





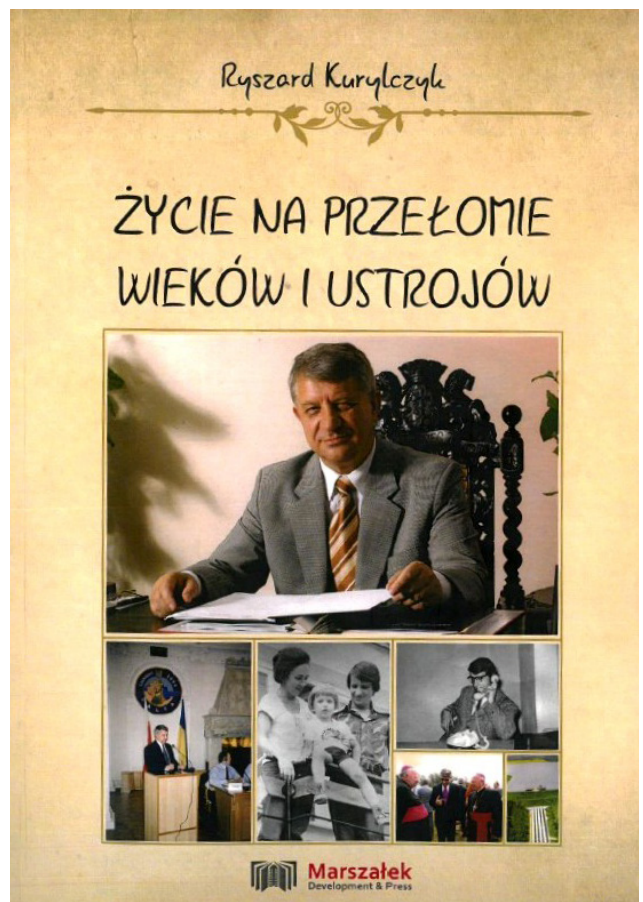
Fot. 7. Nominacja na Zastępcę Dyrektora ds. przygotowania budowy Elektrowni Jądrowej Żarnowiec, 10.05.1983 r.

elektrowni jest prosta. Oto reaktor jądrowy, wytwornica pary i stabilizator ciśnienia połączone systemem rurociągów i zabezpieczeń tworzy tak zwany „obieg pierwotny”. W reaktorze znajduje się paliwo jądrowe w postaci niepozornych pastylek z uranem 235 ułożonych w prętach paliwowych. Pomiedzy nimi znajdują się pręty regulacyjne z materiałem silnie pochłaniającym neutrony (kadm lub bor). W reaktorze trwają kontrolowane reakcje rozszczepień jąder uranu, w trakcie których powstają m.in. dwa lub trzy neutrony. Poruszają się one z szybkością światła, stąd muszą być spowalniane, aby wywołać rozszczepienia kolejnych jąder. Ich „spowalniczem” jest woda znajdująca się w reaktorze. W reakcjach tych wydziela się znaczna ilość ciepła ogrzewająca wodę do temperatury 330°C. Aby nie dopuścić do jej wrzenia, w zbiorniku reaktora panuje ciśnienie 15–16 MPa, dlatego grubość ścianek stalowych zbiornika reaktora ma 30 cm. Ciśnienie wewnątrz zbiornika regulowane jest przez specjalny stabiliza-

tor. Ciepło z obiegu pierwotnego podgrzewa wodę w obiegu wtórnym, skąd poprzez wytwornicę pary ta para pod wysokim ciśnieniem uruchamia turbinę, która napędza generator, a ten produkuje energię elektryczną przekazywaną do systemu energetycznego kraju. W sumie technologia wydaje się prosta w opisie, ale jak się wgłębić w szczegóły robi się... ciekawiej i trudniej.

**MJP:** W książce „*Życie na przełomie wieków i ustrojów*” wspomniał Pan, że miał propozycję pracy przy budowie drugiej elektrowni jądrowej „Warta” w Klempiczu koło Poznania.

**JK:** Tak, ale po zakończeniu pracy w Słupsku wiedziałem, że ówczesny minister przemysłu Tadeusz Syryjczyk w kwietniu 1989 r. wstrzymał prace na budowie w Żarnowcu i rozważano wówczas decyzję o całkowitym wstrzymaniu budowy, więc o rozpoczęciu drugiej elektrowni jądrowej nie było co marzyć. Mimo to, mając gwarancję powrotu do pracy w Żarnowcu, pojechałem na budowę, ale w trakcie „rewolucyjnych przemian” lat 1989–1990 członkowie NSZZ „Solidarność” budowy uznali,



Fot. 8. Okładka książki *Życie na przełomie wieków i ustrojów*

że moja praca w poprzednim systemie politycznym źle o mnie świadczy i nie zgodzili się na mój powrót.

Dzisiaj mógłbym przewrotnie im za to podziękować, bo znana szwajcarska firma ABB przyjęła mnie „z otwartymi ramionami” na dyrektora regionalnego w Gdańsku, a los sprawił, że w 2002 r. zostałem powołany na funkcję wojewody pomorskiego i m.in. z kierownictwem „Solidarności” przyszło mi rozwiązywać trudne problemy województwa.

**MJP: Gdy w 2004 r. przeprowadzałam z Panem wywiad do naszego kwartalnika (był Pan wówczas sekretarzem stanu w Ministerstwie Infrastruktury), powiedział Pan, że od lat specjalizuje się w wycenach dla energetyki. Czy to prawda, że wyceniał Pan niektóre obiekty zaplecza elektrowni jądrowej w Żarnowcu? Jak to się stało, że otrzymał Pan takie zlecenie?**

**JK:** Dyrektorem, wojewodą, ministrem tylko się bywa, inżynierem, rzeczoznawcą majątkowym się jest! Wyceniam nieprzerwanie od 1993 r. i rzeczywiście najchętniej elektrownie, elektrociepłownie, farmy wiatrowe i fotowoltaiczne, ale też

przedsiębiorstwa i spółki. Jak Pani Redaktor doskonale wie, w naszym zawodzie są okresy nadmiaru pracy, ale i posuchy. Kilku moich kolegów z budowy w Żarnowcu po jej likwidacji zostało prezesami firm powstałych na „gruzach” tej budowy. Jedna z tych firm brała kredyt i konieczna była wycena nieruchomości pod zabezpieczenie tej wierzytelności. Koledzy wiedzieli, że jestem rzeczoznawcą majątkowym, a na budowie znałem każdy obiekt, by nie powiedzieć „każdy kamień”. Zlecenie przyjąłem i proszę mnie nie pytać, co czułem, wyceniając znane mi obiekty. Należę do ludzi opanowanych, ale kląć też potrafię! Mimo wszystko cieszę się, że chociaż część zaplecza została rozsądnie wykorzystana, bo obiekty jądrowe zalane obecnie wodą wyglądają jak niemy wyrzut sumienia! Cieszę się też z tego, że dokonano prawidłowego wyboru nowej lokalizacji ciągle pierwszej polskiej elektrowni jądrowej i że może wreszcie powstanie.

**MJP: Dziękuję za rozmowę**

### Elektrownia Jądrowa w Żarnowcu

Elektrownia Jądrowa w Żarnowcu miała składać się z czterech bloków jądrowych typu WWER (wodno-wodny energetyczny reaktor) o mocy 440 MW każdy ( $4 \times 440 \text{ MW} = 1,760 \text{ MW}$ ). Roczna produkcja energii elektrycznej miała wynieść ok. 13 TWh i odpowiadałaby za 8% polskiego mixu energetycznego (dominujące źródło energii elektrycznej na Wybrzeżu). Elektrownia miała zajmować 70 ha terenu (budowa obejmowała 180 ha). Po decyzji o likwidacji budowy dwa reaktory wyprodukowane w czeskosłowackich zakładach „Skody” w Pilźnie sprzedano. Jeden odkupiła fińska elektrownia jądrowa „Loviisa”, gdzie reaktor bezawaryjnie pracuje do dzisiaj. Drugi znajduje się w Centrum Szkoleń Elektrowni Jądrowej „Paksz” na Węgrzech. Dnia 7 grudnia 1990 r. została przyjęta uchwała nr 204 Rady Ministrów w sprawie postawienia Elektrowni Jądrowej Żarnowiec w stan likwidacji. Na budowie pracowało wówczas ok. 2600 osób, zaawansowanie części jądrowej oceniano na 40%, a zaplecze na 90%. Do ukończenia bu-



dy brakowało 1,7 mld dolarów, które w formie kredytu na dokończenie tego przedsięwzięcia zaproponował Polsce Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju. Międzynarodowa Agencja Energii Atomowej rekomendowała kontynuację budowy pozytywnie, oceniając jakość robót. Na terenie budowy powołano w 1993 r. Strefę Ekonomiczną „Żarnowiec”. Budowę przerwano.



# Dekarbonizacja zasobów budowlanych do 2050 r.\*

## Decarbonization of building resources by 2050\*

*W artykule omówiono najważniejsze regulacje związane z emisją gazów cieplarnianych z budynków oraz metody i narzędzia służące do planowania działań dekarbonizacyjnych. W związku z koniecznością realizacji nowych budynków oraz przekształcenia istniejących w obiekty bezemisyjne wskazano istotną rolę planowania renowacji i konieczność rozłożenia tych prac w perspektywie roku 2050. Dekarbonizacja budynków wymaga interwencji w trzech obszarach: poprawy ich efektywności energetycznej, transformacji elektroenergetyki oraz ciepłownictwa zaopatrujących budynki w energię.*

**Słowa kluczowe:** dekarbonizacja, budynek bezemisyjny, EPBD

*The article discusses the most important regulations related to greenhouse gas emissions from buildings as well as methods and tools for planning decarbonization activities. Due to construct new buildings and transform existing ones into emission-free facilities, the important role of renovation planning was indicated and the need to spread these works until 2050. Decarbonization of buildings requires intervention in three areas: improving energy efficiency, transition of the power and heating industry.*

**Keywords:** decarbonization, zero-emission building, EPBD

Ustanowiony w ramach Europejskiego Zielonego Ładu cel osiągnięcia przez Unię Europejską neutralności klimatycznej do 2050 r. oraz cele pośrednie w zakresie zmniejszenia emisji gazów cieplarnianych na lata 2030 i 2040 przekładają się na konieczność transformacji wszystkich sektorów gospodarki w kierunku zeroemisyjności. Dekarbonizacja sektora budynków, obejmująca zwiększenie efektywności wykorzystania energii oraz stosowanie bezemisyjnych źródeł energii, ma kluczowe znaczenie w osiągnięciu neutralności klimatycznej UE do 2050 r. Wyzwanie związane z renowacją istniejących budynków do standardu bezemisyjnego jest ogromne, ponieważ aż 75% z nich jest nieefektywna energetycznie [1]. Wzrost tempa renowacji budynków wymaga nie tylko dużych pieniędzy, ale przede wszystkim wykwalifikowanej kadry inżynierów i techników

budowlanych oraz promocji dobrych praktyk i narzędzi, które ułatwią planowanie procesu głębokiej termomodernizacji i dekarbonizacji źródeł energii wykorzystywanych w budynkach.

Narzędziem do osiągnięcia zamierzonych celów politycznych jest Pakiet „Fit for 55” stanowiący zestaw kilkunastu powiązanych ze sobą regulacji klimatycznych UE, który obejmuje aktualizację obowiązujących oraz wprowadzenie nowych aktów legislacyjnych i mechanizmów wprowadzających nowe wymagania i obowiązki dla poszczególnych sektorów gospodarki. Najważniejsze zmiany i wyzwania w kontekście dekarbonizacji sektora budownictwa wynikają przede wszystkim z rewizji dyrektyw: w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (dyrektywa EPBD), europejskiego systemu handlu emisjami (dyrektywa ETS), który obejmie sektor budownictwa, efektywności energetycznej (dyrektywa EED) oraz odnawialnych źródeł energii (dyrektywa RED).

\* Artykuł ukazał się w numerze 4/2024 *Rynku Instalacyjnego*.

## Zmiany w dyrektywie EPBD

Dnia 12 marca 2024 r. Parlament Europejski przyjął dyrektywę w sprawie charakterystyki energetycznej budynków. Po zatwierdzeniu przez Radę UE i opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym UE stanie się ona obowiązującym prawem. Dyrektywa promuje poprawę charakterystyki energetycznej budynków oraz zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych celem osiągnięcia bezemisyjnych zasobów budowlanych do 2050 r.

Zadaniem państw członkowskich UE jest implementacja zapisów wynikających z dyrektywy poprzez aktualizację/przyjęcie krajowych aktów prawnych oraz zastosowanie odpowiednich środków umożliwiających realizację celów dyrektywy. Główne zmiany znowelizowanej dyrektywy EPBD w stosunku do poprzedniej wersji dyrektywy 2018/844 z dnia 30 maja 2018 r., związane z kwestią dekarbonizacji budynków, to przede wszystkim:

- wprowadzenie krajowych planów renowacji i paszportów renowacji budynków,
- wprowadzenia minimalnych wymagań dotyczących charakterystyki energetycznej budynków,
- wykorzystanie energii słonecznej w budynkach,
- odchodzić od paliw kopalnych w budynkach,
- ujawnianie informacji dotyczących śladu węglowego w całym cyklu życia budynków,
- wprowadzenie definicji budynku bezemisyjnego.

## Dekarbonizacja budynków

Wspomniana dyrektywa EPBD ma na celu przede wszystkim poprawę efektywności energetycznej istniejących zasobów budowlanych oraz budowę nowych budynków o małym zapotrzebowaniu na energię przy jednoczesnym wykorzystywaniu energii elektrycznej, ciepła i chłodu pochodzących z źródeł bezemisyjnych. Celem jest zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych związanych z eksploatacją budynków, poprawa komfortu ich użytkowania oraz likwidacja smogu w europejskich miastach.

Dyrektywa wprowadza **pojęcie budynku bezemisyjnego ZEB** (*zero emission building*), uzupełniającego dotychczas stosowane wymagania budynków o niemal zerowym zużyciu energii nZEB (*nearly zero energy building*) o kwestie związane z pochodzeniem energii wykorzystywanej w budynku. Budynek bezemisyjny został zdefiniowany jako *budynek o bardzo wysokiej charakterystyce energetycznej, określonej zgodnie z załącznikiem I, wymagający zerowej lub bardzo niskiej ilości*



*energii, wytwarzający na miejscu zerową emisję dwutlenku węgla z paliw kopalnych i wytwarzający zerową lub bardzo niską ilość emisji gazów cieplarnianych z eksploatacji, zgodnie z wymogami określonymi w art. 9b. Oznacza to, że taki budynek charakteryzuje się zerowym lub minimalnym zapotrzebowaniem na energię pierwotną oraz wykorzystywana w nim energia pochodzi z odnawialnych źródeł produkujących energię na miejscu, społeczności energetycznej działającej w obszarze OZE lub efektywnego systemu ciepłowniczego lub chłodniczego.*

Harmonogram wdrożenia standardu ZEB:

- od 2028 r. wszystkie nowe budynki publiczne,
- od 2030 r. wszystkie nowe budynki,
- do 2050 wszystkie istniejące budynki.

Wymagania określające krajowy standard ZEB zarówno dla nowych, jak i istniejących budynków poddawanych renowacji zostaną określone w stosownych aktach prawnych.

Istotny wpływ na podejmowanie działań dekarbonizacyjnych w budynkach będzie miało **ustanowienie minimalnych wymagań dotyczących charakterystyki energetycznej** istniejących budynków, a także opracowanie **Krajowych Planów Renowacji Budynków**, których celem jest zachęcanie do renowacji oraz stopniowe wycofywanie budynków o najgorszej charakterystyce energetycznej, co przyczyni się do stopniowego zmniejszenia średniego zużycia energii pierwotnej w budynkach.

Wymagania dla budynków mieszkalnych:

- zmniejszenie średniego zużycia energii pierwotnej o co najmniej 16% do 2030 r. i co najmniej 20–22% do 2035 r.,
- zmniejszenie średniego zużycia energii pierwotnej o co najmniej 55% poprzez renowację budynków o najgorszej charakterystyce energetycznej.



Wymagania dla budynków niemieszkalnych:

- renowacja 16% budynków o najgorszej charakterystyce energetycznej do 2030 r. i 26% budynków o najgorszej charakterystyce do 2033 r.

Kolejnym ważnym aspektem przyczyniającym się do dekarbonizacji zasobów budowlanych jest **stopniowe odchodzenie od paliw kopalnych**, których spalanie jest jedną z głównych przyczyn emisji gazów cieplarnianych do atmosfery. Dyrektywa zakłada wycofywanie kotłów na paliwa kopalne do 2040 r., przy czym od 2025 r. nie będzie można uzyskać dotacji na instalowane kotły na paliwa kopalne, jednakże wsparcie finansowe możliwe będzie dla hybrydowych systemów grzewczych, np. kotłów gazowych współpracujących z pompą ciepła lub energią słoneczną (kolektory słoneczne, PV).

Istotną rolę w dekarbonizacji budynków odegra wytwarzanie energii ze źródeł odnawialnych charakteryzujących się zerową emisją gazów cieplarnianych w fazie operacyjnej. Dyrektywa EPBD wprowadza obowiązek montowania **instalacji energii słonecznej**:

- od 2026 r. na wszystkich nowych budynkach publicznych i niemieszkalnych o powierzchni powyżej 250 m<sup>2</sup>,
- od 2027 r. na istniejących budynkach publicznych i niemieszkalnych, które będą poddawane gruntownej renowacji, o ile będzie to wykonalne pod względem technicznym, ekonomicznym i funkcjonalnym,
- od 2030 r. na wszystkich nowych budynkach mieszkalnych.

Wymóg ten wpłynie na zwiększenie wykorzystania czystej energii w budynkach przy jednoczesnym zmniejszeniu zużycia nieodnawialnej energii pierwotnej oraz zmniejszenie i uniknięcie emisji ditlenku węgla.

Dekarbonizacja sektora budownictwa to nie tylko zmniejszenie operacyjnych emisji gazów cieplarnianych generowanych w trakcie użytkowania obiektów, ale również zmniejszenie emisji powstałych na etapie produkcji i transportu materiałów budowlanych oraz samego procesu budowy i rozbiórki budynku (tzw. wbudowany ślad węglowy). Coraz częściej używamy pojęcia **śladu węglowego w całym cyklu życia budynku**. Znowelizowana dyrektywa wprowadza obowiązek obliczenia śladu węglowego wyrażonego jako wskaźnik GPW (*global potential warming*) w jednostce kgCO<sub>2</sub>e/(m<sup>2</sup>·rok):

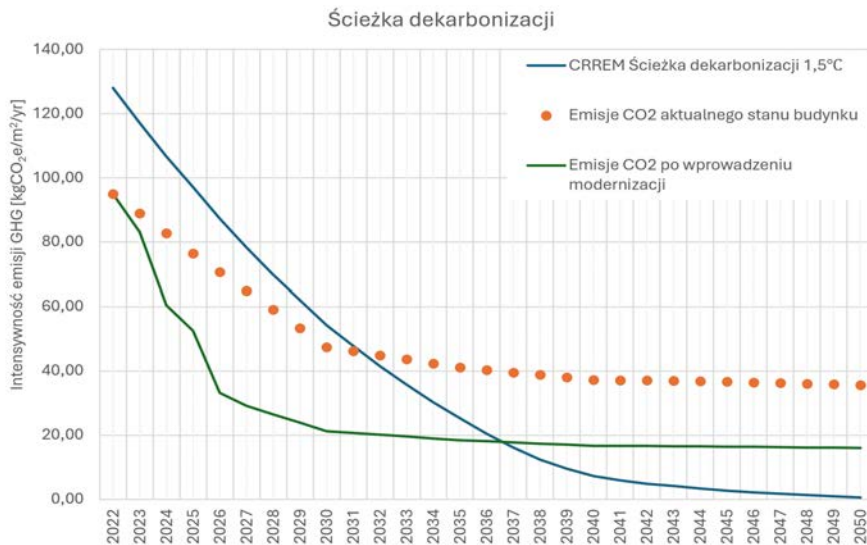
- od 2028 r. dla nowych budynków o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup>,
- od 2030 r. dla wszystkich nowych budynków,

a także obowiązek ujawniania tego wskaźnika na świadectwie charakterystyki energetycznej budynku.

## Jak wdrożyć dekarbonizację budynków?

Dekarbonizacja budynku powinna być starannie zaplanowana. Jest to proces, który może być rozłożony na kilka/kilkanaście lat, w czasie których realizowane będą kolejne działania służące zmniejszeniu emisji gazów cieplarnianych. Podejmowane działania różnią się istotnie z perspektywy wymaganego do ich realizacji kapitału, uciążliwości prowadzonych prac budowlanych dla użytkowników budynków (czasem część budynku lub całość będzie musiała zostać wyłączona z użytkowania na czas robót) czy dostępu do technologii i paliw, na których się opierają. Plan renowacji budynku, który opisywany będzie w **paszporcie renowacji** powinien określać możliwe technicznie i ekonomicznie uzasadnione prace modernizacyjne wraz z ich harmonogramem wdrożenia oraz rekomendacją dotyczącą aktualizacji danych i założeń, które zostały przyjęte do ich oceny technicznej i finansowej. W warunkach szybko zmieniającego się otoczenia oraz postępu technologicznego, nowoczesne oraz rzadko stosowane obecnie rozwiązania mogą okazać się w perspektywie najbliższych lat odpowiednie dla danego typu budynków lub lokalizacji. Technologie te to np. mikroturbiny wiatrowe, magazyny energii, materiały PCM czy automatyka budynkowa wyposażona w elementy sztucznej inteligencji optymalizującej wykorzystanie energii.

Ocenę szeregu prac modernizacyjnych z perspektywy ich wpływu na operacyjne emisje gazów cieplarnianych i redukcję wskaźnika GHG można wykonać z wykorzystaniem narzędzi takich jak np. CRREM Tool lub platformy „Measurabl”. CRREM Tool to narzędzie, które określa intensywność emisji ditlenku węgla danego budynku oraz zużywanej w nim energii. Oprogramowanie umożliwia inwestorom i właścicielom nieruchomości ocenić narażenie posiadanych aktywów na ryzyko *asset stranding* związane ze spodziewanym wzrostem wymagań stawianych przez przepisy budowlane, potencjalną zmianą kosztów energii, zmieniającym się popytem na rynku nieruchomości wśród obiektów o najniższych klasach charakterystyki energetycznej oraz ryzyka związane z dynamiką zmiany cen uprawnień do emisji ditlenku węgla. Ryzyko *asset stranding* jest podtypem ryzyka klimatycznego transformacji. Definiuje się je jako ryzyko utraty wartości inwestycji w związku z koniecznością jej zakończenia przed uzyskaniem



Rys. 1. Emisja gazów cieplarnianych emitowanych przez budynek w porównaniu ze ścieżką dekarbonizacji CRREM (Źródło: opracowanie własne)

zakładanej stopy zwrotu. Narzędzie CRREM Tool bazuje na wypracowanej ścieżce dekarbonizacji, która przekłada cel ograniczenia wzrostu temperatury na Ziemi do 1,5°C, określony w Porozumieniu Praskim.

Ścieżka dekarbonizacji została opracowana poprzez rozbięcie globalnego budżetu antropogenicznych emisji gazów cieplarnianych na poszczególne kraje, odpowiedni sektor nieruchomości w tych krajach i poszczególne aktywa. Ścieżka ta stanowi benchmark, poziom odniesienia służący do oceny wpływu budynku na klimat i zgodność z globalnymi celami środowiskowymi. Wyniki analizy prezentowane są na wykresach ujawniających budżet emisji wynikający z celów dekarbonizacji 1,5°C, aktualne emisje CO<sub>2</sub> analizowanego budynku z ich prognozą do 2050 r. oraz wpływ analizowanych projektów modernizacyjnych budynku na zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych. Punkt przecięcia krzywej budżetu emisji wyznaczonego przez CRREM z krzywą emisji budynku wyznacza *stranding point*, czyli rok, w którym budynek przestaje spełniać umowną normę emisji ekwiwalentu CO<sub>2</sub>.

Według długoterminowej strategii renowacji budynków [2] do 2050 r. powinniśmy w Polsce poddać termomodernizacji ok. 7,5 mln budynków, w tym 4,7 mln z nich powinno być renowacjami głębokimi. Prace te mają kosztować niebagatelne 1,54 bln zł. Wszystkich tych prac oraz kosztów nie należy rozpoczynać w jednym momencie. Proces ten warto rozłożyć w czasie do 2050 r., rozpoczynając od inwestycji charakte-

ryzujących się największą rentownością oraz spełniających ważne cele społeczno-środowiskowe, jak np. eliminacja małej emisji i ubóstwa energetycznego.

## Podsumowanie

Dekarbonizacja zasobów budowlanych ma kluczowe znaczenie w realizacji celów klimatycznych Unii Europejskiej. Podejmowane działania powinny dotyczyć całego cyklu życia budynków, od fazy koncepcji i projektowania, poprzez wznoszenie i użytkowanie, aż do rozbiórki. Stanowi to wyzwanie dla całego łańcucha wartości sektora budynków oraz wymaga efektywnego wdrożenia odpowiednich środków przez

kraje członkowskie zarówno w obszarze prawnym, jak i zapewnienie odpowiedniego wsparcia technicznego i finansowego w przeprowadzeniu dekarbonizacji zasobów budowlanych tak, aby do 2050 r. wszystkie budynki stały się bezemisyjne.

## LITERATURA

- [1] Komisja Europejska, Energy Performance of Buildings Directive, [https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/energy-performance-buildings-directive\\_en](https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/energy-performance-buildings-directive_en), dostęp 28.03.2024 r.
- [2] Długoterminowa strategia renowacji budynków. Wspieranie renowacji krajowego zasobu budowlanego, Załącznik do uchwały nr 23/2022 Rady Ministrów z dnia 9 lutego 2022 r.



**Ilona Wojdyła** jest ekspertką w obszarze efektywnego zarządzania energią w budynkach oraz dekarbonizacji przedsiębiorstw. Współautorka analiz technicznych, opracowań oraz artykułów o tematyce efektywności energetycznej w budynkach i śladu węglowego organizacji. Jest kierownikiem ds. energetycznych w Eurocash SA, wcześniej związana była z Krajową Agencją Poszanowania Energii SA.



**Piotr Krysiak** jest rzeczoznawcą majątkowym od 2021 r. Ma doświadczenie w zakresie sporządzania audytów energetycznych, opracowywania strategii dekarbonizacji oraz optymalizacji zużycia energii w budownictwie i przemyśle. Wykładowca na Studiach Podyplomowych „ESG w budownictwie” na Politechnice Warszawskiej oraz „Menedżer zrównoważonego rozwoju” na Uniwersytecie Ekonomicznym we Wrocławiu.



## Czym są REIT-y? Czy pojawią się w Polsce?

Real Estate Investment Trust (REIT) to spółka (lub fundusz) posiadająca lub finansująca nieruchomości przynoszące dochód w różnych sektorach rynku nieruchomości. Spółki te muszą spełniać szereg wymogów, aby zostały uznane za REIT-y. Większość REIT-ów jest notowana na głównych giełdach papierów wartościowych i oferuje inwestorom szereg korzyści. Wyjątkiem są Stany Zjednoczone, gdzie REIT-y mogą być również prywatne i niepubliczne. Tam są najbardziej powszechne i z powodzeniem funkcjonują od 1960 r.

REIT-y zapewniają możliwość inwestowania – podobnie jak fundusze inwestycyjne – i umożliwiają zwykłym obywatelom, a nie tylko dużym podmiotom, bankom czy funduszom hedgingowym czerpanie korzyści z wartościowych nieruchomości, dają możliwość uzyskania dostępu do dochodów opartych na dywidendach (tzw. dochód pasywny) oraz pomagają w rozwoju rynku nieruchomości i gospodarki. Cechy charakterystyczne REIT-ów to:

- specjalny status podatkowy (w większości państw, w których działają są zwolnione z większości podatków), podatek płaci się w chwili wypłaty dywidendy inwestorom,
- inwestowanie w nieruchomości w sposób bezpośredni i pośredni (poprzez nabywanie akcji lub udziałów przedsiębiorstw posiadających w swoim majątku nieruchomości).

Innymi słowy REIT-y to profesjonalnie zarządzane i notowane na giełdzie spółki, których celem jest maksymalizacja wartości dla akcjonariuszy. Oznacza to pozycjonowanie ich nieruchomości w celu przyciągnięcia najemców i uzyskania dochodu z wynajmu, a także zarządzanie portfelami nieruchomości oraz kupowanie i sprzedawanie aktywów w celu budowania wartości w perspektywie długoterminowej. REIT-y pozwalają każdemu inwestować w portfele aktywów nieruchomościowych w taki sam sposób, w jaki inwestuje się w innych branżach, czyli poprzez zakup akcji pojedynczej spółki lub za pośrednictwem funduszu inwestycyjnego. Akcjo-



niarze REIT otrzymują udział w wypracowanym dochodzie bez konieczności kupowania, zarządzania lub finansowania całej nieruchomości. Około 170 mln Amerykanów mieszka w gospodarstwach domowych zainwestowanych w REIT-y za pośrednictwem planów emerytalnych i innych funduszy inwestycyjnych.

Fundusze REIT inwestują w wiele rodzajów nieruchomości: biura, budynki mieszkalne, magazyny, centra handlowe, placówki medyczne, centra danych, wieże komórkowe, infrastrukturę i hotele. Większość REIT-ów koncentruje się na konkretnym typie nieruchomości, ale niektóre z nich posiadają w swoich portfelach wiele rodzajów nieruchomości.

### Jak REIT-y zarabiają?

Większość REIT-ów działa w oparciu o prosty i łatwy do zrozumienia model biznesowy. Wynajmując powierzchnię i pobierając czynsz od swoich nieruchomości, spółka generuje dochód, który jest następnie wypłacany akcjonariuszom w formie dywidendy. REIT-y muszą wypłacać akcjonariuszom co najmniej 90% swojego dochodu podlegającego opodatk-

waniu, ale większość z nich wypłaca 100%. Z kolei akcjonariusze płać podatek dochodowy od tych dywidend.

Dlaczego warto inwestować w REIT-y? W przeszłości REIT-y zapewniały konkurencyjne zwroty oparte na wysokich, stałych dochodach z dywidend i długoterminowym wzroście wartości kapitału. Ich stosunkowo niska korelacja z innymi aktywami sprawia, że są one również doskonałym dywersyfikatorem portfela inwestycyjnego.

Osiągnięcia REIT-ów w zakresie wiarygodnych i rosnących dywidend, w połączeniu z długoterminowym wzrostem wartości kapitału poprzez wzrost cen akcji, zapewniły inwestorom atrakcyjne wyniki w zakresie całkowitego zwrotu w większości okresów w ciągu ostatnich 45 lat w porównaniu z szerszym rynkiem akcji, a także w porównaniu z obligacjami i innymi aktywami.

## Kiedy REIT-y w Polsce?

Należy podkreślić, że w polskim ustawodawstwie brak jest jakichkolwiek systemowych regulacji dotyczących pasywnego inwestowania w nieruchomości z udziałem i pod kontrolą regulatorów. Jesteśmy jako kraj niechlubnym wyjątkiem w Europejskim Obszarze Gospodarczym. Stworzenie takich regulacji, ponad wszelkimi podziałami, w oparciu o założenia merytoryczne i z wykorzystaniem sprawdzonych doświadczeń z innych rynków, jest działaniem na korzyść rozwoju polskiego rynku i budowy polskiego kapitału. Udział polskiego kapitału w rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce wynosi poniżej 3%. Odbiegamy tym samym nie tylko od krajów Europy Zachodniej, ale również od krajów regionu CEE (Czechy, Węgry), gdzie udział lokalnego kapitału wynosi powyżej 40%. Jest to



szczególnie istotne w obecnej sytuacji ekonomicznej i gospodarczej, ważne dla rozwoju polskiego rynku nieruchomości oraz rozwoju polskiego rynku kapitałowego i rozwoju Giełdy Papierów Wartościowych.

Rynek nieruchomości czeka na takie rozwiązanie od wielu lat. Temat ten znów stał się aktualny i dlatego 3 kwietnia 2024 r. w Ministerstwie Rozwoju i Technologii minister Jacek Tomczak zaprezentował „Założenia do ustawy o polskich REIT-ach: Polskie RET-y – nowe perspektywy dla rynku nieruchomości, inwestorów i polskiej gospodarki”.

## Jakie zapisy zawarto w założeniach do ustawy?

Dla polskich REIT-ów zaproponowano nazwę SINN, będącą skrótem od Spółki Inwestujące w Najem Nieruchomości. Tego typu rozwiązania powinny obejmować całe spektrum rynku i wszystkie jego segmenty. Ministerstwo zakłada, że mogą przyczynić się do rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych. Zaproponowano formę spółki akcyjnej pod prawem polskim z kapitałem zakładowym 100 mln zł. Obowiązek podatkowy wprowadzono na poziomie spółki: 10% naliczany i płatny przez spółkę w chwili wypłaty dywidendy, która dla udziałowców będzie wolna od opodatkowania. Dywidenda powinna być liczona na poziomie skonsolidowanym. Możliwość kredytowania (wskaźnik LtV), czyli zadłużenie na poziomie 50%. Zakłada się, że SINN-y będą inwestować wyłącznie w aktywa przynoszące dochód. Do wyliczenia wyniku finansowego, będącego podstawą do określenia dywidendy, będą brane pod uwagę przychody spółki, pomniejszone o wszelkie koszty związane z prowadzeniem działalności, jednak z tychże kosztów będzie wyłączona amortyzacja.

Po prezentacji założeń do ustawy odbyła się dyskusja. Minister zapytał uczestników spotkania, czy teraz jest odpowiedni czas na REIT-y. Odpowiedź była jednoznaczna: na dobre prawo jest zawsze czas, a rynek będzie najlepszym weryfikatorem. Sprzyja nam dodatkowo sytuacja rynkowa: wraz ze stopniową obniżką stóp procentowych, atrakcyjność inwestowania w nieruchomości wzrośnie. Uczestnicy spotkania podkreślili, że podstawą jest uchwalenie i wprowadzenie w życie dobrej ustawy o REIT-ach, korzystając z międzynarodowych rozwiązań. Podkreślono również, że aby zachęcić inwestorów instytucjonalnych (w tym fundusze emerytalne PPK) do inwestowania w SINN, niezbędna jest zmiana polityki inwestycyjnej. No i na końcu podkreślono rolę edukacji dla inwestorów i dla sze-



roko pojętego rynku. Minister zakończył spotkanie stwierdzeniem, że teraz zaczyna się czas intensywnej pracy. Wierzymy, że tym razem się uda. *Jako Stowarzyszenie REIT Polska, które powstało w 2016 roku, aby wspierać wprowadzenia legislacji REIT w Polsce, również podzielamy tę nadzieję. Będzie to wprowadzenie ostatniego elementu rozwoju rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce – mówi Małgorzata Kosińska, prezes Stowarzyszenia.*

### Konferencja Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych

Spotkanie w ministerstwie na temat REIT-ów zbiegło się w czasie z planowaną od wielu miesięcy konferencją zorganizowaną 10 kwietnia 2024 r. przez Stowarzyszenie Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych (PINK) zatytułowaną „REIT, jak nie teraz to kiedy?”.

Stowarzyszenie PINK zrzesza firmy z sektora budownictwa i nieruchomości, w szczególności deweloperów, inwestorów i doradców: nieruchomościowych, budowlanych, prawnych i podatkowych, a także instytucje finansowe działające na rynku nieruchomości. Wśród członków stowarzyszenia są podmioty, które działają jako REIT-y zagraniczne. Stowarzyszenie PINK we współpracy ze stowarzyszeniem REIT Polska

uczestniczyło we wcześniejszych pracach przygotowujących wprowadzenie legislacji dotyczącej polskich REIT-ów, niestety od ostatnich ruchów legislacyjnych do momentu organizacji konferencji minęło 391 tygodni. Po pandemii próba ożywienia tematu przez branżę nieruchomości nie udała się. Dlatego cała branża z ogromną nadzieją powitała zarówno wcześniejsze wypowiedzi ministra finansów na temat REIT-ów, jak i zapowiedzi, jakie padły na spotkaniu w Ministerstwie Rozwoju na opisanym spotkaniu 3 kwietnia br.

**Zależało nam na dyskusji merytorycznej**, dlatego podzieliśmy konferencję na kilka bloków tematycznych:

1. ekonomiczno-rynkowy, tj. rozpoczynający dyskusję czy to dobry moment na utworzenie REIT,
2. prawny, poruszający m.in. kwestie bezpieczeństwa produktu REIT,
3. finansowy, w tym kwestie podatkowe, będące uprzednio często wskazywane jako aspekt negatywny/ryzykowny,
4. czynniki sukcesu REIT-ów w Polsce – co zrobić, żeby były one postrzegane jako bezpieczny produkt zarówno dla inwestorów, jak i dla państwa.

Pomiędzy dyskusjami panelowymi wysłuchaliśmy prezentacji **Tobiasa Steinmana** z European Public Real Estate Association (EPRA), a także wywiadu z ekspertami Segro – jednego największych i najstarszych REIT-ów w Europie. Dodatkowo



Wysoki koszt pieniądza



(1)

Skutki dla rynku nieruchomości

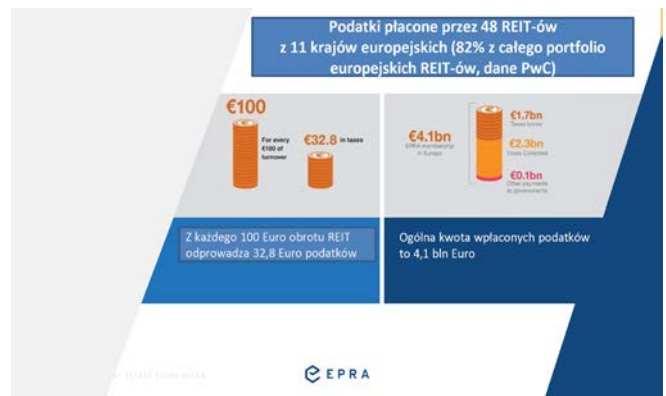


(2)

14 krajów w Europie z REIT-ami



(3)



(4)

wysłuchaliśmy prezentacji przedstawicieli firmy Colliers na temat sektora mieszkań na wynajem jako produktu inwestycyjnego dla REIT-ów.

Konferencji patronowali (alfabetycznie): EPRA (European Public Real Estate Association), Konfederacja Lewiatan, Komitet ds. Nieruchomości KIG, PRCH (Polska Rada Centrów Handlowych), PZFD (Polski Związek Firm Deweloperskich), RICS, Stowarzyszenie REIT Polska oraz ULI Poland i PLGBC (Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego). Za interesowanie tak wielu organizacji jest dowodem jedności i poparcia całej branży dla stworzenia legislacji REIT w Polsce. W jej trakcie dyskutowaliśmy na temat wielu aspektów rynkowych, prawnych i finansowych związanych z REIT-ami.

Profesor SGH dr hab. **Adam Czerniak** nazwał ostatnie 10 lat dekadą nakładających się szoków. Zmiany klimatu, pandemia, wojna w Ukrainie i inflacja doprowadziły do dużych zmian gospodarczych i w ostatnim okresie gwałtownego wzrostu kosztu pieniądza:

- wzrost kosztu pieniądza (1) – wszystko to przełożyło się na zmiany na rynku nieruchomości, co Adam Czerniak w swojej prezentacji podsumowuje jako idealny moment do inwestowania;

- skutki wprowadzenia REIT-ów dla rynku nieruchomości (2) – zaproszeni goście z zagranicy przedstawili perspektywę międzynarodową – istnienie legislacji REIT w aż 14 krajach Europy mówi samo za siebie;
- mapa z krajami z REIT (3) – Tobias Steinman przedstawił badania PwC przeprowadzone na próbie 48 REIT-ów z 11 krajów, z których wynika, że z każdego 100 euro zysku płacone jest 32,8 euro podatków; wszystkie REIT-y europejskie, będące członkami EPRA, mają wkład 4,1 mld euro do systemów podatkowych, podczas gdy jedną z obaw przy poprzednich próbach utworzenia REIT-ów w Polsce były straty podatkowe dla budżetu w związku ze zwolnieniem z podatków;
- wpływy do budżetu podatkowego z REIT-ów (4) – wśród zalet REIT-ów wymienionych przez Tobiasa Steinmana są: (i) dobre wyniki długoterminowe, (ii) dostęp inwestorów do dobrej jakości produktów w różnych sektorach rynku, (iii) transparentne raportowanie i kontrola oraz profesjonalne zarządzanie portfelem, (iv) duża rola w zaktywizowaniu rozwoju miast i państw poprzez aktywizację rynku nieruchomości.



W panelu legislacyjnym mówiono m.in. o kontroli podmiotów typu REIT. Większość prelegentów jest zdania, że pierwsze REIT-y w Polsce powinny działać w formie spółek akcyjnych. Europa ma za sobą wiele lat działania REIT-ów w różnych krajach i istnieje przekonanie, że nadmierne przeregulowanie może doprowadzić do zabicia atrakcyjności tego produktu dla podmiotów zainteresowanych działaniem w formule REIT. Jako przykład można przytoczyć Węgry i Hiszpanię, gdzie regulacja tego typu była przez kilka lat nieaktywna i dopiero po wprowadzeniu znaczących zmian legislacyjnych REIT-y rozwinęły się błyskawicznie.

W trakcie konferencji stwierdzono, że Polska na tle innych krajów w regionie ma idealne warunki i że jest to bardzo dobry moment do stworzenia tu REIT-ów. *Będąc kluczowym graczem w regionie Europy Środkowo- Wschodniej, Polska charakteryzuje się wyjątkowym połączeniem dynamiki typowej dla regionu CEE oraz stabilności i dojrzałości, co czyni ją szczególnie atrakcyjną dla inwestycji typu REIT* – powiedział Adrian Karczewicz z firmy Skanska.

W Polsce zainwestowały REIT-y zagraniczne, m.in. wymienione wcześniej Segro. Obecnie na naszym rynku są REIT-y czeskie i węgierskie. Mamy również gracza polskiego – Mount TFI, który poprzez niedawno notowany po raz pierwszy na giełdzie fundusz inwestuje w REIT-y zagraniczne i od początku popiera ideę stworzenia REIT-ów w Polsce. Możemy czerpać doświadczenia z już dość długiej historii REIT-ów na świecie. To, że mamy na polskim rynku ekspertów znających specyfikę działania REIT-ów, powinno nam pomóc w stworzeniu dobrej legislacji.

### Podsumowując:

- uważamy, że teraz jest doskonały moment na utworzenie REIT-ów oraz na inwestycje na rynku nieruchomości, m.in. w związku z trwającą przeceną rynku nieruchomości komercyjnych w wielu sektorach tego rynku;
- REIT-y powinny mieć możliwość inwestowania we wszystkie sektory nieruchomości;
- czerpiąc z doświadczeń innych krajów i wiedzy eksperckiej pracujących na polskim rynku specjalistów, możemy stworzyć produkt nawet lepszy niż te, które działają w innych krajach;
- utworzenie legislacji REIT powinno doprowadzić do ożywienia rynku nieruchomości.

Polacy mają duży sentyment do nieruchomości, więc i tak inwestują swoje oszczędności w ten sektor aktywów: zamożniejsi poprzez indywidualny zakup nieruchomości, mniej zamożni podejmują ryzyko i inwestują w różne podmioty nieuregulowane, np. spółki wielu inwestorów. W obu powyższych wymienionych przypadkach ryzyko dla inwestora jest większe niż przy inwestycji w podmiot uregulowany prawem.

**Czytelnikowi, który jest rzeczoznawcą majątkowym, a który od wielu lat śledził rynek nieruchomości, nasuwają się co najmniej dwa pytania:**

1. Dlaczego REIT-y mają być sukcesem dla inwestorów, jeśli fundusze nieruchomości na polskim rynku nie sprawdziły się? Odpowiedź jest prosta: kluczem do sukcesu jest kwestia zainwestowania w nieruchomości przynoszące dochód oraz obowiązek wypłaty dywidendy. W przypadku funduszy nie było takiego obowiązku; fundusze często prowadziły proces deweloperski lub kupowały nieruchomości nieren-towne, które dopiero po ulepszeniach mogły przynosić dochód. Dodatkowo REIT-ami będą musiały zarządzać wyspecjalizowane podmioty. W wielu krajach kontrola REIT-ów dotyczy również kwestii poziomu zadłużenia (tj. wysokości kredytów), co zwiększa bezpieczeństwo inwestycji. Ważne jest poparcie legislatora i regulatorów rynku.
2. Jakie znaczenie ma ta legislacja dla rzeczoznawców? Czy nie jest nam wszystko jedno kto jest naszym klientem? Spodziewamy się, że utworzenie REIT-ów wpłynie na ożywienie rynku nieruchomości, więc po prostu dla rzeczoznawców będzie więcej pracy. Dodatkowo podmioty transparentne, notowane na giełdzie i zarządzane pod kontrolą np. KNF, mają dużo lepszą jakość dokumentacji, więc rzeczoznawcom powinno się pracować lepiej dla tego typu klientów.

### LITERATURA

- [1] <https://www.epra.com>.
- [2] Prezentacje prelegentów konferencji PINK 2024 „REIT, jak nie teraz, to kiedy?”. [https://stowarzyszeniepink.org.pl/wp-content/uploads/2024/04/RE\\_Times\\_PINK\\_2024\\_PL-1.pdf](https://stowarzyszeniepink.org.pl/wp-content/uploads/2024/04/RE_Times_PINK_2024_PL-1.pdf).

*Małgorzata Kosińska jest rzeczoznawcą majątkowym, przewodniczącą Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, prezesem stowarzyszenia REIT Polska.*

*Agnieszka Hryniewiecka-Jachowicz, MRICS, jest rzeczoznawcą majątkowym, członkiem zarządu stowarzyszenia PINK.*

*Izabela Rącka, Marcin Malmon*

## Wiosenne spotkanie TEGOVA w Bukareszcie

W dniach 10–11 maja 2024 r. w Bukareszcie odbyło się wiosenne spotkanie TEGOVA, którego tematem przewodnim były Standardy Wyceny dla Europy w okresie transformacji. Trzydniowe wydarzenie rozpoczęło się posiedzeniem Zarządu TEGOVA, któremu przewodniczył Krzysztof Grzesik. Drugiego dnia miała miejsce Europejska Konferencja Wyceny zorganizowana przez ANEVAR – Krajowe Stowarzyszenie Autoryzowanych Rzeczoznawców w Rumunii. W konferencji wzięło udział ok. 250 osób, w tym liczna grupa rumuńskich rzeczoznawców. Po konferencji odbyły się spotkania Komisji TEGOVA, w tym Komisji Europejskich Standardów Wyceny (EVS).

### Organizatorzy konferencji – ANEVAR

Konferencję rozpoczął prezydent ANEVAR Adrian Ioan Popa Bochiș, który zaprezentował działalność organizacji oraz zasady funkcjonowania rzeczoznawców majątkowych w Rumunii. ANEVAR funkcjonuje od 1992 r. i powstał jako pozarządowe, niezależne stowarzyszenie zawodowe, zrzeszające podmioty odpowiedzialne za wycenę przedsiębiorstw i nieruchomości. Zasady pracy rumuńskich rzeczoznawców zostały początkowo oparte o Międzynarodowe Standardy Wyceny IVS (2003 r.). Od 2011 r., kiedy zawód rzeczoznawcy został uregulowany przepisami, ANEVAR odpowiada za organizację, koordynację i autoryzację wykonywania tego zawodu w całym kraju. Co ciekawe, od ponad 10 lat ANEVAR zajmuje się także regulowaniem kwestii oceny operatów szacunkowych. ANEVAR jest członkiem wielu organizacji zawodowych, takich jak: TEGOVA, Rada Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC), Światowe Stowarzyszenie Organizacji Wyceny (WAVO), Międzynarodowy Instytut Rzeczoznawców Wyceny Przedsiębiorstw (IIBV) czy Europejska Federacja Kredytów Hipotecznych (EMF).

Zarząd ANEVAR-u składa się z 11 osób, w tym prezydenta, pierwszego wiceprezydenta, który jest jednocześnie prezydentem-elektem, eksprezydenta (poprzedniego prezydenta), 6 wiceprezydentów, sekretarza oraz skarbnika. Kadencja zarządu trwa 2 lata; w zarządzie obowiązuje dwukadencyjność dla każdej z osób. Prezydentem może zostać wyłącznie

osoba, która wcześniej pełniła funkcję wiceprezydenta, co zapewnia ciągłość działania organizacji. Rumuńscy rzeczoznawcy pracują w oparciu o Rumuńskie Standardy Wyceny, które są wzorowane na Międzynarodowych Standardach Wyceny, a także Europejskich Standardach Wyceny (EVS). Członkami ANEVARU są praktykanci, rzeczoznawcy majątkowi – osoby fizyczne (dwie grupy członków: zwyczajni i akredytowani, których obowiązuje ustawiczne kształcenie w wymiarze 20 godzin rocznie), członkowie korporacyjni (spółki, w których większość akcjonariuszy lub członków zarządu jest rzeczoznawcami), członkowie nieaktywni i członkowie honorowi. Obecnie organizacja zrzesza ponad 3600 osób fizycznych posiadających uprawnienia zawodowe, ponad 550 przedsiębiorstw oraz ponad 100 innych podmiotów.

Adrian Ioan Popa Bochiș przedstawił dane dotyczące liczby sporządzanych w Rumunii operatów szacunkowych: w 2021 r. było ich ponad 243 tys., jednak ta liczba systematycznie maleje – 166 tys. w 2023 r.). Najwięcej wycen sporządzanych przez członków ANEVAR-u dotyczy wyceny nieruchomości (blisko 90%), co dziesiąta wycena obejmuje wycenę maszyn i urządzeń, sporadycznie określa się wartość przedsiębiorstw. Najwięcej wycen sporządzanych jest na potrzeby banków (59%), zdarzają się także opracowania związane z ustaleniem wysokości podatku od nieruchomości (18%) oraz dokonywane na potrzeby sądów i instytucji publicznych (11%).

### Program konferencji

Pierwszym merytorycznym punktem konferencji było wystąpienie **Daniela Manațe**, prezydenta ANEVAR w latach 2016–2017, dotyczące wpływu wojny w Ukrainie na wartość przedsiębiorstw. Prelegent wskazał na znaczące zmiany w globalnym postrzeganiu ryzyka wywołane wojną w Ukrainie, do których należą m.in.: niestabilność polityczna, inflacja, ceny energii, zakłócenia łańcuchów dostaw i rosnące stopy procentowe. Podkreślił, że wojna doprowadziła do sytuacji niepewności wyceny i przywołał zapisy Europejskich Standardów Wyceny TEGOVA (EVS 4) i Europejskich Standardów



Wyceny Przedsiębiorstw (EBSV 4) nakazujące uwzględnić w wycenie niepewność rynku, zmienność lub inne kwestie narażające wartość na ryzyko. Następnie przedstawił kroki analizy wpływu wojny na wartość przedsiębiorstw, do których należą analizy: makrooczenia, wpływu mikrooczenia i efektów zewnętrznych wojny na sektor przedsiębiorstw; scenariuszy postępowania państw i sektorów, wartości przedsiębiorstwa. Do istotnych w wycenie przedsiębiorstw czynników zaliczają się: przyjęte założenia wyceny (rodzaj strategii – rozwój/przetrwanie/likwidacja, prognozowany okres stabilizacji/ożywienia, rodzaj scenariusza – optymistyczny/pesymistyczny/neutralny, wysokość premii za ryzyko specyficzne dla wycenianej firmy). Ciekawą część prezentacji stanowiły dane liczbowe dotyczące: zmian udziału państw zaangażowanych w konflikt zbrojny w imporcie i eksporcie światowym i europejskim; wpływu wojny na zmieniającą się dostępność towarów, takich jak gaz, węgiel, metale nieszlachetne, nawozy, produkty rolne; poziomu ryzyka w krajach dotkniętych zakłóceniami na skutek wojny.

Kolejnym prelegentem był **Michael MacBrien**, doradca TEGOVA, pełniący w tej organizacji rozmaite funkcje i dbający o jej rozwój. Zaprezentował on niezwykle entuzjastyczny referat dotyczący miejsca zautomatyzowanych modeli wyceny w zmienionym unijnym rozporządzeniu w sprawie wymogów kapitałowych (CRR), które wejdzie w życie na początku przyszłego roku. Rozporządzenie to składa się z 521 artykułów, jednak dla rzeczoznawców jego aktualna wersja sprowadza się do kilku słów zawartych w art. 208 pkt 3, dotyczących monitorowania wartości i wyceny nieruchomości. Przepis ten określa częstotliwość monitorowania przez banki wartości zabezpieczeń (raz w roku w przypadku nieruchomości komercyjnych, co trzy lata – mieszkaniowych) oraz zasady dokonywania ponownej

wyceny, gdy sytuacja rynkowa wskazuje, że wartość nieruchomości mogła spaść w stosunku do ogólnych cen rynkowych. I wreszcie, co jest korzystne z punktu widzenia rzeczoznawców, artykuł ten wskazuje, że instytucje mogą stosować metody statystyczne w celu monitorowania wartości nieruchomości i identyfikowania nieruchomości wymagających przeszacowania, z czego jednoznacznie wynika, że nie mogą tego robić na potrzeby zabezpieczenia powstającej dopiero wierzytelności. Michael McBrien podkreślił, że brak zmian w tym zdaniu oznacza dużą zmianę, odbiera bowiem bankom możliwość zastąpienia rzeczoznawców AVM-ami także przy pierwszej wycenie nieruchomości. Od 2016 r. TEGOVA broni rzeczoznawców przed instytucjami, które chciały całkowicie wyeliminować rzeczoznawców, wprowadzając od początku samodzielne, wolne od rzeczoznawcy metody automatycznej wyceny. Budujące jest zatem stwierdzenie Europejskiego Banku Centralnego dotyczące wykorzystania modeli statystycznych – powinno ono pozostać ograniczone do monitorowania potrzeby przeszacowania, co oznacza, że nie powinno się polegać wyłącznie na statystycznych modelach wyceny nieruchomości. Dopuszczenie tych modeli do wyceny i rewaluacji nieruchomości spowodowałoby nieroztropność. Niższe wymogi w zakresie funduszy własnych w przypadku ekspozycji na nieruchomości opierałyby się wyłącznie na modelowaniu instytucji, co mogłoby spowodować znaczną lukę w pokryciu strat, gdyby modelowana wartość nie została zrealizowana przy sprzedaży konkretnej nieruchomości w przypadku niewykonania zobowiązania z zabezpieczonej ekspozycji. Od czasu kryzysu finansowego banki nie ustają w wysiłkach zmierzających do obniżenia kosztów. Zwolnienia pracowników banków i przejście na bankowość elektroniczną najwyraźniej nie wystarczyły i banki wciąż przygotowują się do stosowania automatycznych metod wyceny. TEGOVA natomiast zrobiła wszystko, co mogła, aby to zablokować i zapewnić rzeczoznawcom możliwość wykonywania ich pracy.

W kolejnej sesji konferencyjnej prezydent TEGOVA **Krzysztof Grzesik** oraz członkowie Komisji Europejskich Standardów Wyceny przedstawili kluczowe zmiany w Standardach, które mają obowiązywać od początku 2025 r. **Cédric Perrière**, przewodniczący Komisji Europejskich Standardów Wyceny zaprezentował zmiany, które następnie zostały szczegółowo omówione przez wszystkich członków Komisji podczas Zgromadzenia Ogólnego. Aktualizacja Europejskich Standardów Wyceny odbywa się co 4 lata. TEGOVA, która jest liderem w zakresie standardów wyceny od wczesnych lat



80. XX w., reprezentuje rzeczoznawców, a nie tylko firmy wyceniające, dając swoim członkom prawdziwe wskazówki, a nie tylko koncepcje, pomagając im w codziennych sprawach, odpowiadając na aktualnie pojawiające się pytania. Komisja Europejskich Standardów Wyceny funkcjonuje w warunkach zmian geopolitycznych, technologicznych i klimatycznych, działając proaktywnie, dostosowując zasady wyceny i zapewniając, że te standardy odzwierciedlają obecną rzeczywistość, ale także przewidują przyszłe potrzeby. Wobec tego w ciągu ostatnich trzech lat Komisja nie tylko zrewidowała metodykę wyceny, ale także przyjęła nowe standardy, które odzwierciedlają pilne potrzeby dzisiejszego świata. W skład Komisji Europejskich Standardów Wyceny (EVSB) wchodzi:

- Cédric Perrière MRICS REV (Francja) – przewodniczący,
- Jeremy Moody Hon REV (Wielka Brytania) – wiceprzewodniczący,
- Julia Barrasa Shaw MRICSRV REV (Hiszpania),
- Luis do Carmo Benedito REV (Portugalia),
- Nino Beraia PhD MRICS REV (Gruzja),
- Rolph Limpens (Holandia),
- Marcin Malmon FRICS REV (Polska),
- Izabela Rącka PhD REV (Polska),
- Federica Selleri MRICS REV (Włochy),
- Sven Bienert Prof. MRICS REV (Niemcy).

Do kluczowych zagadnień opracowanych przez EVSB należą m.in.: wycena nieruchomości rolnych, efektywność energetyczna, ostrożnie konserwatywne kryteria wyceny, udoskonalenia w praktyce raportowania wyceny nieruchomości biurowych, wprowadzenie nowej dynamicznej metody rezydualnej/metody przepływów pieniężnych czy wytyczne dotyczące wyceny w czasie wojny (adaptacja do wyceny w regionach dotkniętych konfliktem).

**Krzysztof Grzesik przedstawił założenia Standardu EVS 6 – Wycena i efektywność energetyczna.** Europejski Zielony Ład wprowadził radykalne wymogi remontowe dotyczące nieefektywnych energetycznie budynków. Norma przygotowana przez EVSB instruuje rzeczoznawców, aby rozważyli wpływ efektywności energetycznej, wynikający z czynników prawnych, na wartość rynkową nieruchomości. W procesie wyceny należy uwzględnić obciążenie finansowe związane z renowacją budynków, mającą na celu osiągnięcie nowych poziomów efektywności energetycznej. Rzeczoznawcy powinni rozważyć, w jaki sposób koszty te wpływają na wartość nieruchomości w dniu wyceny. Na skutek nowych wymogów prawnych, złasz-

cza w segmencie nieruchomości komercyjnych, może pojawić się nowy sposób segmentacji i różnicowania rynku, w którym nieruchomości spełniające wyższe standardy energetyczne mogą być więcej warte. Przy ocenie wartości rynkowej rzeczoznawcy powinni uwzględnić koszty poprawy efektywności energetycznej i moment, w którym należy spełnić określone prawem wymogi w tym zakresie. Dodatkową umiejętnością, którą powinien posiadać rzeczoznawca, jest analiza świadectw charakterystyki energetycznej budynków (w Europie Energy Performance Certificate – EPC) i ich wpływu na wartość nieruchomości. W przypadku kiedy nie ma odpowiednich danych i statystyk umożliwiających wycenę nieruchomości w podejściu porównawczym, uwzględniając efektywność energetyczną budynku, można zastosować metodę rezydualną (w Polsce odpowiednia byłaby metoda pozostałościowa), gdzie należy uwzględnić koszt remontu prowadzącego do wymaganej klasy EPC. Jeszcze przed wystąpieniem prezydenta przewodniczący Komisji Standardów podał przykład Francji, gdzie obserwuje się zniżkę wartości o ok. 8% dla budynków sklasyfikowanych na poziomie efektywności energetycznej G i 12% dla budynków o klasie energetycznej F.

**Izabela Rącka i Marcin Malmon** omówili wymogi ostrożnościowe dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wpływające na wycenę nieruchomości. Uczestnicy konferencji zostali zapoznani z historią regulacji sektora bankowego, rolą Komitetu Bazylejskiego ds. Nadzoru Bankowego w kształtowaniu tych regulacji oraz zasadami stosowania rozważnych kryteriów ostrożnej wyceny. Rzeczoznawcy dowiedzieli się także, dlaczego wymogi ostrożnościowe są ważne dla rzeczoznawców. Ostatecznie przedstawione zostały zmiany w rozporządzeniu UE 575/2013 w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wpływające na wycenę. EVS 2025 zawiera interpretację nowych wymogów i powiązaną z nimi „wartość nieruchomości”, która jest całkowicie nową koncepcją, mającą współlistnieć z wartością rynkową na mocy zmienionego rozporządzenia w sprawie wymogów kapitałowych. Podczas konferencji przedstawiono także spostrzeżenia dotyczące wdrożenia rozporządzenia, w tym przede wszystkim konieczność przygotowania się na nowe wyzwania i ustalenie oczekiwań sektora bankowego w zakresie określania wartości nieruchomości.

Kolejny omówiony temat to wycena nieruchomości rolnych. EVSB powrócił do tego zagadnienia po 20 latach, ze względu na istotne, trwające zmiany w otoczeniu. **Jeremy**



**Moody i Paulo Barros Trindade** zaprezentowali wynik pracy zespołu ds. wyceny nieruchomości rolnych w zakresie zasad wyceny, których opracowanie zostało wywołane pilną potrzebą wynikającą ze zmian klimatu, postępu technologicznego i wymogu wprowadzania zrównoważonego rolnictwa. Jest to kluczowy i wieloaspektowy obszar, który staje się coraz ważniejszy w codziennym życiu i zaspokajaniu podstawowych potrzeb. Prelegenci wskazali na istotne czynniki, takie jak zmiany we wzorcach klimatycznych; zwiększona częstotliwość ekstremalnych zjawisk pogodowych; wyzwania związane z dostępnością wody i zasobami; urbanizacja i zmiany demograficzne wpływające na użytkowanie i wycenę gruntów; wpływy polityczne i geopolityczne: polityka krajowa i międzynarodowa, dotacje rolnicze, przepisy ochrony środowiska i konfliktów geopolitycznych; postęp technologiczny: innowacje w technologii rolniczej i infrastrukturze zwiększającej produktywność rolnictwa; tendencja do rolnictwa zrównoważonego, nacisk na praktyki proekologiczne. EVS 2025 będzie zawierać kompleksowe wytyczne dotyczące wyceny nieruchomości rolnych, dostarczając po raz pierwszy od 20 lat zaktualizowanych informacji na temat praktyki wyceny.

Konferencję podsumował i zamknął Adrian Ioan Popa Bochiș, prezydent ANEVAR.

## Zgromadzenie Ogólne TEGOVA

Trzeciego dnia wiosennego spotkania członków TEGOVA odbyło się Zgromadzenie Ogólne. W spotkaniu uczestniczyło 83 delegatów reprezentujących 48 stowarzyszeń rzeczoznawców z 24 krajów, w tym z USA i Emiratów Arabskich. Uczestnicy wysłuchali referatu wygłoszonego przez Serhija Frolova, występującego w imieniu Ukraińskiego Towarzystwa Rzeczoznawców (USOA) i Ukraińskiego Stowarzyszenia Specjalistów Wyceny Banków (UABVS), na temat ukraińskiego rynku nieruchomości i wyceny po 2 latach wojny. Ciekawą prezentację przedstawił Mohamad Al-Dah, dyrektor Sektora Rejestracji i Obsługi Nieruchomości w Departamencie Gruntów w Dubaju (DLD); dotyczyła ona rynku nieruchomości i praktyki wyceny w Dubaju.

Następnie Zgromadzenie Ogólne zatwierdziło tekst nowego, 10. wydania Europejskich Standardów Wyceny. Program EVS 2025 zostanie formalnie zainaugurowany 18 października podczas Europejskiej Konferencji Wyceny w Brukseli. Stanowiło to kulminację 3-letniej pracy Komisji Europejskich Standardów Wyceny, na której czele stoi przewodniczący



Cédric Perrière, w skład której wchodzi eksperci z Austrii, Gruzji, Hiszpanii, Holandii, Portugalii, Wielkiej Brytanii, Włoch, a także z Polski (Marcin Malmon, Izabela Rącka). W trakcie ostatnich trzech lat pracy Komisja konsultowała wypracowane rozwiązania z członkami TEGOVA, specjalizującymi się w poszczególnych zagadnieniach.

Członkowie EVSB w swoich prezentacjach podkreślili najważniejsze zmiany i uzupełnienia istniejącego programu EVS 2020, w tym wytyczne dotyczące następujących tematów:

- wycena i efektywność energetyczna (Luis do Carmo Benedito),
- ceny ofertowe w analizie rynku (Izabela Rącka),
- rezydualna metoda wyceny (Nino Beraia),
- wycena na potrzeby kredytów hipotecznych i rozważne kryteria ostrożnej wyceny (Marcin Malmon),
- sporządzanie wycen nieruchomości biurowych (Federica Selleri),
- wycena nieruchomości rolnych (Jermy Moody, Paulo Barros Trindade),
- minimalne wymagania edukacyjne dla rzeczoznawców (Julia Barrasa Shaw).

Po tych prezentacjach zatwierdzono nowe europejskie standardy wyceny (EVS 2025), w których tworzeniu miała udział PFSRM, delegując swoich reprezentantów do pracy w komisji. Cédric Perrière, przewodniczący EVSB, powiedział, że wysiłki Europejskiej Komisji Standardów Wyceny ukształtują krajobraz wyceny na nadchodzące lata. *Podróż ta jednak nie kończy się, ponieważ wycena, podobnie jak świat, zmienia się coraz szybciej i musimy wciąż reagować na ciągłe zmiany zachodzące w czasach, w których żyjemy.*

***Kolejne, jesienne spotkanie TEGOVA odbędzie się w dniach 17–19 października w Brukseli.***

# Biegli sądowi. Dokumentowanie wydatków na sporządzenie opinii. Wystąpienie do Ministra Sprawiedliwości

W związku z wpływającymi do Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych zapytaniami związanymi z praktycznym stosowaniem zapisów rozporządzeń Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 kwietnia 2024 r. dotyczących wynagrodzeń biegłych i dokumentowania wydatków na sporządzenie opinii zarówno w postępowaniu cywilnym, jak i karnym, wystąpiliśmy w dniu 13 maja 2024 r. do Ministra Sprawiedliwości Adama Bodnara ze stosownym pismem poruszającym te kwestie (z prośbą o interpretację), a także ponownie poruszającym sprawę wynagrodzeń biegłych oraz przebiegu procesów legislacyjnych.

Szanowny Panie Ministrze,

*Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych jest organizacją zawodową rzecznawców majątkowych w rozumieniu art. 4 pkt 15 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, skupiającą 25 stowarzyszeń zrzeszających łącznie ok. 4 tysięcy rzecznawców majątkowych, z których znaczna część pełni jednocześnie funkcje biegłych sądowych w dziedzinie szacowania nieruchomości.*

*Na wstępie chcieliśmy zauważyć, że z zadowoleniem przyjęliśmy wydane przez Pana Ministra dwa rozporządzenia z dnia 17 kwietnia 2024 roku w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych do wydania opinii w postępowaniu cywilnym oraz w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposo-*

*bu dokumentowania wydatków niezbędnych do wydania opinii w postępowaniu karnym, w których to rozporządzeniach nastąpiło zwiększenie wysokości, wyrażonych procentowo, stawek biegłych sądowych (przed zmianą: od 1,28% do 1,81% kwoty bazowej; po zmianie: od 1,67% do 2,36% kwoty bazowej). Tym samym zmiana ta spowodowała wzrost wysokości stawek biegłych o ok. 30%.*

*Jednocześnie wyrażamy nadzieję, że jest to tylko pierwszy krok w kierunku urealniania poziomu wynagrodzeń biegłych sądowych i ich dostosowywania do warunków rynkowych. W ostatnich 15 latach przeciętne wynagrodzenie w Polsce wzrosło o ok. 130%, a stawki biegłych w tym samym czasie nie były waloryzowane, co doprowadziło do sytuacji, że zbliżyły się one do poziomu minimalnych stawek godzinowych wynikających z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2023 r. w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej w 2024 r. (Dz.U. z 15 września 2023 r, poz. 1893). Tym samym ich podniesienie w 2024 roku o ok. 30% wydaje się jedynie uniknięciem sytuacji, że wynagrodzenia biegłych (stawki godzinowe) mogłyby być niższe niż minimalne dopuszczalne w Polsce stawki godzinowe wynikające z rozporządzenia Rady Ministrów. Uwzględniając rolę jaką pełnią biegli sądowi w zapewnianiu sprawnego funkcjonowania wymiaru sprawiedliwości, wydaje się zasadnym, aby w perspektywie dwóch/trzech lat doprowadzić do ich podniesienia do wysokości znajdującej odzwierciedlenie we wzroście wynagrodzeń w Polsce w ostatnich 15 latach. Rozumiemy, że kilkunastoletnie zaniedbania w tej sferze trudno jest nadrobić jedną decyzją,*



ale rozwiązaniem może być sukcesywne (np. coroczne) istotne podnoszenie poziomu wynagrodzeń biegłych. Bardzo liczymy na wsparcie takiej koncepcji przez Pana Ministra.

W drugiej części naszego pisma chcieliśmy zwrócić uwagę na inny aspekt wynikający z wydanych przez Pana Ministra w dniu 17 kwietnia 2024 roku rozporządzeń. Rzecz dotyczy jednobrzmiących zapisów zawartych odpowiednio:

- w § 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, tariff zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych do wydania opinii w postępowaniu cywilnym oraz
- w § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, tariff zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych do wydania opinii w postępowaniu karnym.

„Poniesione przez biegłego wydatki niezbędne dla wydania opinii, w szczególności wydatki materiałowe, amortyzację aparatury badawczej oraz koszty dojazdu na miejsce wykonania czynności, biegły dokumentuje za pomocą faktur lub rachunków albo kopii tych dokumentów”.

**Zmiana**, względem poprzednio regulujących te kwestie odpowiednio § 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, tariff zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych dla wydania opinii w postępowaniu cywilnym oraz § 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, tariff zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych dla wydania opinii w postępowaniu karnym, **polega na wykreśleniu możliwości dokumentowania wydatków poniesionych przez biegłego, niezbędnych dla wydania opinii za pomocą oświadczenia**. Poprzednio obowiązujące brzmienie tych przepisów: „Wydatki poniesione przez biegłego, niezbędne dla wydania opinii, w tym w szczególności wydatki materiałowe, amortyzację aparatury badawczej oraz koszty dojazdu na miejsce wykonania czynności, biegły dokumentuje za pomocą faktur lub rachunków albo kopii tych dokumentów, **a w razie ich braku – za pomocą oświadczenia**”.

Należy przy tym zauważyć, że w opublikowanych w listopadzie 2023 roku na stronach Rządowego Centrum Legislacji projektów rozporządzeń wydatki poniesione przez biegłego, wydatki niezbędne dla wydania opinii mogły być dokumentowane w sposób analogiczny jak miało to miejsce pod rządami

rozporządzeń z 2013 roku, a więc również za pomocą oświadczeń. Zapisy projektów były więc jednobrzmiące z dotychczas obowiązującymi przepisami. Analiza procesu legislacyjnego wskazuje, że wykreślenie „oświadczeń” jako środka dokumentującego poniesienie przez biegłego wydatków na sporządzenie opinii nastąpiło w następstwie uwag zgłoszonych w dniu 8 grudnia 2023 roku Panu Marcinowi Warchołowi Ministrowi Sprawiedliwości Prokuratorowi Generalnemu przez Pana Dariusza Barskiego Pierwszego Zastępcę Prokuratora Generalnego, Prokuratora Krajowego, cyt. „Krytycznie przy tym ocenić należy proponowane rozwiązanie polegające na dokumentowaniu przez biegłego poniesionych wydatków, w przypadku braku faktury lub rachunków albo kopii tych dokumentów, wyłącznie za pomocą bliżej nieokreślonego oświadczenia, co do którego nie przewidziano ani rygoru odpowiedzialności karnej z art. 233 § 6 Kodeksu karnego, ani nawet zakresu danych, które powinno zawierać oraz sposobu weryfikacji ich prawdziwości i rzetelności przez organ procesowy, co może nie tylko powodować problemy przy stosowaniu tego unormowania, ale i prowadzić do nadużyć. W razie uwzględnienia niniejszego postulatu, analogiczne zmiany należy wprowadzić także w § 8 projektu rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, tariff zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych dla wydania opinii w postępowaniu cywilnym (nr B791)”.

Zdziwienie może budzić fakt, że ocena tych projektów nastąpiła wyłącznie na podstawie teoretycznego założenia, że wprowadzenie takich zapisów „może nie tylko powodować problemy przy stosowaniu tego unormowania, ale i prowadzić do nadużyć”, a nie na podstawie oceny skutków regulacji ex post, czyli oceny funkcjonowania przez ponad 10 lat „oświadczeń” (rozporządzenia z 2013 roku) jako środka dokumentującego poniesienie przez biegłego wydatków. Można postawić pytanie, czy Ministerstwo Sprawiedliwości dokonało takiej oceny ex post przed zmianą zasad dokumentowania wydatków?

Likwidacja „oświadczeń” jako środka dokumentującego wydatki biegłego na sporządzenie opinii rodzi cały szereg niejasności i problemów z dokumentowaniem wydatków. Można nawet postawić pytanie: czy likwidacja oświadczeń ma uniemożliwić wykazanie szeregu kosztów ponoszonych przez biegłych? Tym samym: czy podniesienie stawek wynagrodzeń biegłych ma być częściowo „zrekompensowane” brakiem kosztów wynikających z niemożności ich wykazania przez biegłych?

**Niniejszym zwracamy się do Ministerstwa Sprawiedliwości z prośbą o interpretację zapisów zawartych w odpowiednio § 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych do wydania opinii w postępowaniu cywilnym oraz § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych do wydania opinii w postępowaniu karnym, polegającej na wskazaniu w jaki sposób można, w obecnie obowiązującym stanie prawnym, dokumentować wydatki stanowiące:**

- Koszty dojazdu na miejsce wykonywania czynności. Czy mogą to być wyłącznie rachunki/faktury dokumentujące przejazdy środkami komunikacji publicznej lub taksówkami? Czy również same bilety za przejazdy środkami komunikacji publicznej lub paragony za przejazdy taksówkami? W jaki sposób dokumentować za pomocą rachunków lub faktur koszty użycia w celu dojazdu własnego samochodu (co jest chyba najczęściej stosowanym sposobem dojazdu)? W przypadku dojazdu własnym samochodem, w jaki sposób można rozliczyć chociażby same koszty paliwa zużytego na dojazd? Czy pod pojęciami „rachunki lub faktury” można rozumieć również rozliczenie według tzw. kilometrówki, a więc na podstawie zasad zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktura z dnia 25 marca 2002 r. w sprawie warunków ustalania oraz sposobu dokonywania zwrotu kosztów używania do celów służbowych samochodów osobowych, motocykli i motorowerów niebędących własnością pracodawcy?
- Czy wniesienie opłaty skarbowej w przypadku uzyskiwania stosownych zaświadczeń niezbędnych do sporządzenia opinii odpowiada pojęciom rachunek lub faktura?
- Czy „dowód opłaty” dokumentujący poniesienie kosztów na materiały z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego odpowiada pojęciom rachunek lub faktura?
- Czy koszty druku opinii możliwe są do wykazania tylko w sytuacji powierzenia tej czynności „zewnątrznemu” podmiotowi świadczącemu usługi w tym zakresie (ponieważ tylko w takiej sytuacji będzie możliwe udokumentowanie tych kosztów za pomocą rachunku lub faktury)? Co wówczas z ochroną danych osobowych i innych „danych wrażliwych” zawartych w opinii? W jaki sposób za można udokumento-

wać koszty druku danej opinii za pomocą własnych urządzeń drukarskich?

- W jaki sposób przy pomocy rachunku lub faktury można udokumentować amortyzację aparatury?

Pytania, jak te powyższe, otrzymujemy od biegłych sądowych jako organizacja zawodowa. Celem udzielania odpowiedzi niezbędne jest otrzymanie od Ministerstwa Sprawiedliwości stosownych interpretacji.

**W tym miejscu składamy również wniosek o przywrócenie w rozporządzeniach z dnia 17 kwietnia 2024 roku poprzednio obowiązujących rozwiązań w tej mierze.**

Korzystając z okazji chcieliśmy jeszcze zwrócić uwagę Pana Ministra na jeden element związany z samym procesem legislacyjnym, który daje się zobrazować na bazie pracy nad projektami omawianych w naszym piśmie rozporządzeń. Rzecz dotyczy konsultacji publicznych. Projekty te zostały zamieszczone na stronach Rządowego Centrum Legislacji w listopadzie 2023 roku, jednak nie zostały formalnie skierowane do konsultacji publicznych. Konsekwencją tego faktu były stwierdzenia zawarte w „Raportach z konsultacji publicznych i opiniowania” względem uwag, które zostały jednak wniesione do tych projektów, cyt. „Ze względu na odstąpienie od obowiązku przeprowadzenia konsultacji publicznych – nie dokonano analizy zgłoszonych uwag”. Jednocześnie osoby zainteresowane treścią tych rozporządzeń i projektowanych w nich rozwiązań nie miały w ogóle możliwości zapoznania się ze „skorygowaną” treścią projektów, a tym samym nie miały możliwości wniesienia jakichkolwiek uwag dotyczących np. wykreślenia „oświadczeń” jako jednego z dopuszczalnych środków dokumentujących poniesienia przez biegłego wydatków związanych ze sporządzeniem opinii. Uważamy, że udział organizacji zawodowych w procesach legislacyjnych jest niezwykle istotny. Oczywiście ostateczna decyzja co do treści zawartych w przyjmowanych aktach prawnych leży zawsze po stronie prawodawcy, ale „czynnik społeczny” może za pomocą swoich uwag przyczynić się do poprawy jakości tworzonego prawa dzieląc się swoimi doświadczeniami.

Jednocześnie deklarujemy pełną wolę współpracy we wszystkich obszarach związanych z udziałem biegłych sądowych w postępowaniach prowadzonych przez wymiar sprawiedliwości.

Krzysztof Gabrel, wiceprezydent PFSRM

# Kalendarz prawny marzec–maj 2024

1. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 marca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz.U. z dnia 19 marca 2024 r. poz. 405).
2. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 lutego 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z dnia 20 marca 2024 r. poz. 412).
3. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 marca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z dnia 21 marca 2024 r. poz. 423).
4. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o wspieraniu nowych inwestycji (Dz.U. z dnia 28 marca 2024 r. poz. 459).
5. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie zmiany rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z dnia 29 marca 2024 r. poz. 473). *Weszło w życie z dniem 1 kwietnia 2024 r.*
6. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie zmiany rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z dnia 29 marca 2024 r. poz. 474). *Weszło w życie z dniem 1 kwietnia 2024 r.*
7. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz.U. z dnia 4 kwietnia 2024 r. poz. 506).
8. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 lutego 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z dnia 5 kwietnia 2024 r. poz. 512).
9. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 4 kwietnia 2024 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w czwartym kwartale 2023 r. z podziałem na województwa (M.P. z dnia 5 kwietnia 2024 r. poz. 268).
10. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z dnia 9 kwietnia 2024 r. poz. 527).
11. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o lasach (Dz.U. z dnia 9 kwietnia 2024 r. poz. 530).
12. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2 % (Dz.U. z dnia 9 kwietnia 2024 r. poz. 531).
13. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 marca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz.U. z dnia 11 kwietnia 2024 r. poz. 551).
14. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 marca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o przygotowaniu i realizacji strategicznych in-



westycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z dnia 12 kwietnia 2024 r. poz. 555).

15. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z dnia 12 kwietnia 2024 r. poz. 558).

16. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz.U. z dnia 12 kwietnia 2024 r. poz. 561).

17. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządzie województwa (Dz.U. z dnia 15 kwietnia 2024 r. poz. 566).

18. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z dnia 15 kwietnia 2024 r. poz. 572).

19. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie (Dz.U. z dnia 16 kwietnia 2024 r. poz. 578).

20. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 kwietnia 2024 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w I kwartale 2024 r. (M.P. z dnia 17 kwietnia 2024 r. poz. 296).

21. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 kwietnia 2024 r. w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w marcu 2024 r. w stosunku do marca 2018 r. (M.P. z dnia 17 kwietnia 2024 r. poz. 297).

22. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego

tekstu ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z dnia 18 kwietnia 2024 r. poz. 589).

23. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 marca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z dnia 18 kwietnia 2024 r. poz. 594).

24. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 kwietnia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z dnia 18 kwietnia 2024 r. poz. 596).

25. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U. z dnia 22 kwietnia 2024 r. poz. 609).

26. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16 kwietnia 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie (Dz.U. z dnia 26 kwietnia 2024 r. poz. 640). *Weszło w życie z dniem 12 maja 2024 r.*

27. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi (Dz.U. z dnia 29 kwietnia 2024 r. poz. 654).

28. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 22 kwietnia 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2023 (Dz.U. z dnia 29 kwietnia 2024 r. poz. 658). *Weszło w życie z dniem 30 kwietnia 2024 r.*

29. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z dnia 6 maja 2024 r. poz. 695).

30. Ustawa z dnia 12 kwietnia 2024 r. o zmianie ustawy o wsparciu kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt mieszka-

niowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej oraz ustawy o finansowaniu społecznym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz.U. z dnia 7 maja 2024 r. poz. 696). *Weszła w życie z dniem 15 maja 2024 r.*

31. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 kwietnia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz.U. z dnia 7 maja 2024 r. poz. 700).

32. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo budowlane (Dz.U. z dnia 14 maja 2024 r. poz. 725).

33. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 9 maja 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z dnia 14 maja 2024 r. poz. 726). *Wejdzie w życie z dniem 15 sierpnia 2024 r.*

34. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z dnia 15 maja 2024 r. poz. 729). *Weszło w życie z dniem 16 maja 2024 r.*

35. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 maja 2024 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju i Technologii (Dz.U. z dnia 16 maja 2024 r. poz. 739). *Weszło w życie z dniem 16 maja 2024 r., z mocą od dnia 13 maja 2024 r.*

36. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 maja 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z dnia 20 maja 2024 r. poz. 757).

37. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 kwietnia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo upadłościowe (Dz.U. z dnia 28 maja 2024 r. poz. 794).

38. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23 maja 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z dnia 28 maja 2024 r. poz. 801).

39. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie wskaźnika cen towarowej produkcji rolniczej w 2023 r. (M.P. z dnia 29 maja 2024 r. poz. 404).



*Dostępny wyłącznie  
w wersji elektronicznej  
na stronie  
[www.pfsrm.pl](http://www.pfsrm.pl)*

Konstanty Nowak\*

# Jubileusz X-lecia Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Ziemi Łódzkiej



Fot. 1. Wspólne zdjęcie uczestników jubileuszu (Foto: SRMZŁ)

Dnia 12 kwietnia 2024 r. w Łodzi obchodziliśmy dziesiątą rocznicę istnienia Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Ziemi Łódzkiej (SRMZŁ). Nasze stowarzyszenie powstało z inicjatywy 21 rzeczoznawców majątkowych 7 listopada 2013 r. Komitet Założycielski, w skład którego wchodził: Ewa Baś, Iwona Holwek i Krzysztof Kozłowski, podjął działania związane z formalnościami utworzenia stowarzyszenia, a 28 marca 2014 r. odbyło się I Walne Zgromadzenie Członków SRMZŁ w gmachu NOT w Łodzi.

Uroczystości jubileuszowe miały miejsce w Centrum Nauki i Techniki EC1 w Łodzi, przy ul. Targowej 1/3. Wśród zaproszonych gości byli: prezydent PFSRM Wiesław Majcher oraz przedstawiciele kilku łódzkich stowarzyszeń: Robert Kołodziejczyk, wiceprezes Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, Tomasz Paweł Cieślak, prezes Łódz-

kiego Stowarzyszenia Analityków Rynku Nieruchomości, oraz Wojciech Sakosik, wiceprezes Oddziału Łódzkiego Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości im. prof. Andrzeja Hopfera. Innymi ważnymi gośćmi byli przedstawiciele Prezydenta Miasta Łodzi: Zbigniew Wiatr, dyrektor Departamentu Gospodarowania Majątkiem, oraz Agnieszka Witczak, kierownik Oddziału Zlecania Wycen i Opracowań Geodezyjno-Prawnych w Wydziale Dysponowania Mieniem Departamentu Gospodarowania Majątkiem.

Prezydent Wiesław Majcher złożył gratulacje z okazji jubileuszu oraz odczytał pismo gratulacyjne od zarządu PFSRM. Pozostali zaproszeni goście również składali gratulacje i okolicznościowe podarunki.

W dalszej części uroczystości pełniąc poprzednio funkcję prezesa Ewa Baś przypomniała historię Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Ziemi Łódzkiej, a prezes Konstanty Nowak i wiceprezes Iwona Holwek przedstawili fakty

\* Autor jest prezesem SRMZŁ.





Fot. 2. Zwiedzanie Centrum Nauki i Techniki EC1 (Foto: SRMZŁ)



Fot. 4. Zwiedzanie Centrum Nauki i Techniki EC1 (Foto: SRMZŁ)



Fot. 3. W czasie projekcji „Słońce – nasza Gwiazda” w łódzkim planetarium (Foto: SRMZŁ)

z życia SRMZŁ, wspierając swoje wystąpienie przygotowanym pokazem slajdów. Podsumowaniem części oficjalnej były podziękowania osobom zaangażowanym w rozwój i działalność Stowarzyszenia.

Po oficjalnej części uroczystości uczestnicy jubileuszu zwiedzili Centrum Nauki i Techniki EC1, poznając historię Elektrowni Łódzkiej, miejsca, gdzie energia napędzała tramwaje, oświetlała sklepowe wystawy i poruszała maszyny. Potem uczestnicy obejrzeli projekcję „Słońce – nasza Gwiazda” w najnowocześniejszym planetarium w Polsce i Europie Środkowo-Wschodniej. Na zakończenie odbyła się uroczysta kolacja.

### Informacja dla Autorów

Redakcja kwartalnika przyjmuje do publikacji artykuły naukowe, dotyczące problematyki wyceny nieruchomości oraz problemów pokrewnych, takich jak np. funkcjonowanie rynku nieruchomości, analiza rynku, finansowanie nieruchomości, architektura, budownictwo, ochrona środowiska, prawo gospodarki nieruchomościami, zarządzanie nieruchomościami oraz inwestowanie w nieruchomości, a także artykuły o charakterze przeglądowym i informacyjnym, dotyczące działalności rzeczoznawców majątkowych i organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Na łamach kwartalnika mogą być ponadto publikowane artykuły nienaukowe, nierecenzowane, prezentujące poglądy autora.

Artykuły naukowe podlegają recenzji przez dwóch niezależnych recenzentów w tzw. formule „double-blind review process”. Przy artykułach nie podlegających recenzji będzie zawarta informacja, że artykuł jest nierecenzowany. Redakcja zastrzega sobie prawo do odmowy publikacji artykułów zgłaszanych jako niepodlegających recenzji.

Przed publikacją artykuły są poddawane korekcie językowej. Redakcja zastrzega sobie prawo do skracania tekstów i zmiany tytułu artykułu – propozycje w tym zakresie będą przedstawione autorom przed przesłaniem artykułu do recenzji.

Artykuły prosimy zgłaszać na adres sekretarza redakcji: [sekretarz.redakcji@pfsrm.pl](mailto:sekretarz.redakcji@pfsrm.pl).

Szczegółowe informacje, wymogi redakcyjne oraz formularze oświadczeń dla autorów znajdują się na stronie:

<http://www.pfsrm.pl/kwartalnikRzM>



Justyna Brzezicka\*

## XXX-lecie Towarzystwa Naukowego Nieruchomości w Olsztynie

W dniach 27–29 maja 2024 r. odbyła się XXXI Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości organizowana we współpracy z Katedrami z Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Geografii Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie. Tegoroczne wydarzenie miało miejsce w Olsztynie, mieście założycielskim Towarzystwa, gdyż w tym roku świętowaliśmy Jubileusz XXX-lecia TNN.

W pierwszym dniu odbyły się obchody jubileuszu Towarzystwa, jubileuszu profesorów Sabiny i Ryszarda Żróbków oraz sesja doktorancka. Uroczyste otwarcie konferencji w dniu 28 maja zgromadziło liczne grono uczestników oraz zaproszonych gości: przedstawiciele Władz Uniwersytetu, Jednostek Samorządu Terytorialnego, przedstawiciele biznesu, pracowników naukowych na wszystkich szczeblach kariery naukowej z kilkunastu ośrodków naukowych w Polsce i jednego zagranicznego oraz przedstawiciele innych podmiotów zaangażowanych w badanie i analizy z obszaru rynku nieruchomości. W tym dniu miała także miejsce debata pt. „Megatrendy zmieniają rynek nieruchomości”. W debacie wzięli udział Agnieszka Jankowska (CBRE), Alicja Zajler (Colliers), Jacek Łaszek (NBP, SGH) i Mirosław Belej (UWM). Dyskusję prowadził dr hab. Radosław Wiśniewski, prof. uczelni, prezes Towarzystwa Naukowego Nieruchomości.

Konferencja była podzielona na 8 sesji tematycznych, podczas których wygłoszono 33 referaty dotyczące m.in. tematyki cykli i kryzysów na rynku nieruchomości, wyceny nieruchomości, metod ilościowych w analizie rynku nieruchomości, podatków oraz społecznych uwarunkowań rynku nieruchomości. Do sesji posterowej zgłoszono przeszło 20 tematów posterów.

\* Dr inż. Justyna Brzezicka jest sekretarzem Zarządu Głównego Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, pracownikiem Katedry Nieruchomości i Studiów Miejskich UWM w Olsztynie



Fot. 1. Prof. Sabina Żróbek (Foto: TNN)



Fot. 2. Zdjęcie uczestników konferencji przed gmachem Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie (Foto: TNN)

Dyskusjom naukowym nie było końca, a w trakcie konferencji zaplanowano także wydarzenia kulturalne, które umilały czas uczestnikom – uroczystą kolację oraz spektakl w Olsztyńskim Teatrze Lalek.

# XXVIII Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym im. Bolesława Rusaka o Puchar Prezydenta PFSRM – Piła 2024

W dniach 30–31 maja 2024 r. w Pile odbyły się XXVIII Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym o Puchar Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, zorganizowane przez Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy. Tegoroczne zawody odbyły się w przepięknej scenerii, w najbliższej okolicy rzeki Gwda, na świetnie przygotowanych piłskich Kortach Mario-Sport.

W zawodach rywalizowało 15 tenisistów z różnych regionów Polski, w tym dwie panie. Kilku zawodników przyjechało z osobami towarzyszącymi, do czego w przyszłości gorąco zachęcamy. W strefie kibica zasiadł między innymi Bogdan Szczepański, wieloletni uczestnik mistrzostw.

Mecze rozgrywano w grupach, systemem „każdy z każdym”, w grach pojedynczych kat. singiel open, singiel 60+, turniej B, singiel kobiet i deblowych.

Czwartek (30 maja) rozpoczął się od uroczystego otwarcia Mistrzostw, którego dokonał pan Paweł Jarczak, zastępca prezydenta Piły. Po przywitaniu każdy z uczestników otrzymał symboliczny pakiet startowy. Zaraz po otwarciu turnieju przystąpiono do rozgrzewki i rozegrano także pierwsze mecze. Po wyczerpującej, całodniowej rywalizacji wszyscy spotkali się na kolacji.

Piątek (31 maja) to kontynuacja rozgrywek, półfinały, finały, a także mecze o kolejne miejsca w turnieju. Na zakończenie Mistrzostw w Hotelu Gromada w Pile odbył się uroczysty bankiet, połączony z podsumowaniem turnieju. Rozdania nagród

dokonał pan Tomasz Luterek, wiceprezydent PFSRM, oraz pan Paweł Jarczak, zastępca prezydenta Piły. Finałiści poszczególnych kategorii otrzymali wspaniałe puchary.

Jak na turniej rangi mistrzowskiej przystało, każdy z zawodników przygotował się do rywalizacji bardzo profesjonalnie. Mecze stały tradycyjnie na wysokim poziomie, a wiele akcji i wymian można śmiało pokazać w programie sportowym. Rzeczoznawcy to niezwykła grupa osób, bardzo zgrana, co potwierdza tylko przyjacielska, wręcz rodzinna atmosfera, jaka panowała przez cały czas. Oprócz sportu i rywalizacji bardzo ważnym aspektem Mistrzostw jest dobra zabawa, a także integracja oraz nawiązywanie nowych znajomości, co potwierdzali wszyscy zebrani.

W trakcie turnieju ustalono, że następne XXIX Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w tenisie ziemnym odbędą się najprawdopodobniej w Szczecinie. Serdeczne Podziękowania dla PFSRM za patronat i wsparcie finansowe, bez którego organizacja Mistrzostw na takim poziomie nie byłaby możliwa.

***Dziękujemy wszystkim za przybycie  
i świetnie spędzony czas! Do zobaczenia za rok!***

**Senior Turnieju:** Wojciech Frankowski

**Nagroda Fair Play:** Maciej Smółka

**Podziękowanie specjalne:** Mariusz Szczeciński, właściciel Kortów Mario-Sport w Pile

**Organizator:** Krzysztof Furman

Kategoria	Miejsce		
	1.	2.	3.
Singiel mężczyzn Open	Krzysztof Grzesiowski (Szczecin)	Maciej Smółka (Olsztyn)	Janusz Truskowski (Olsztyn) Krzysztof Furman (Piła)
Singiel mężczyzn +60	Ryszard Dyrda (Rybnik)	Bogdan Mituniewicz (Warszawa)	Andrzej Kopczyński (Zielonki Wieś) Edward Malinowski (Gorzów Wlkp.)
Turniej B	Janusz Lipowczan (Ustroń)	Marzena Truskowska (Olsztyn)	Wojciech Frankowski (Gdynia) i Jerzy Bogacz (Olsztyn)
Singiel kobiet	Marzena Truskowska (Olsztyn)	Jolanta Dyrda (Rybnik)	-
Debel	Andrzej Kopczyński (Warszawa) i Krzysztof Grzesiowski (Szczecin)	Krzysztof Furman (Piła) i Janusz Truskowski (Olsztyn)	Jerzy Bogacz (Olsztyn)/Maciej Smółka (Olsztyn) Bogdan Mituniewicz (Warszawa)/Edward Malinowski (Gorzów Wlkp.)
Klasyfikacja drużynowa	Olsztyn	Katowice	Warszawa





# Lista rzeczoznawców uhonorowanych odznaczeniami PFSRM w roku 2024

## Złote odznaki PFSRM

**Tomasz Luterek**, Pomorskie TRM  
**Łukasz Łowisz**, Świętokrzyskie SRM  
**Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz**, Małopolskie SRM  
**Jerzy Pindelski**, Warszawskie SRM  
**Kazimierz Sobiesiak**, Toruńskie SRM  
**Emilia Wawrzonek**, Regionalne SRM w Lublinie

## Brązowe odznaki PFSRM

**Barbara Budzyńska-Korulczyk**, Regionalne SRM w Lublinie  
**Paulina Czeremuzińska**, PSRWN O/Szczecin  
**Bogusław Czerniawski**, PSRWN O/Szczecin  
**Anna Dubowik-Lewińska**, Świętokrzyskie SRM  
**Anna Kłobukowska**, PSRWN O/Płock  
**Elżbieta Koczubiej**, Świętokrzyskie SRM  
**Michał Kontek**, PSRWN O/Szczecin  
**Anna Kowalska**, PSRWN O/Płock  
**Piotr Krochmal**, Małopolskie SRM  
**Krystyna Król**, Regionalne SRM w Lublinie  
**Krystyna Łuczak**, Łódzkie SRM  
**Danuta Mazurkiewicz-Rozenbangier**, Regionalne SRM w Lublinie  
**Mieczysław Młynarczyk**, Legnickie SRM  
**Alicja Nowakowska**, Świętokrzyskie SRM  
**Anna Przybysz**, Mazowieckie SRM  
**Dariusz Sas**, Legnickie SRM  
**Róża Stasińska**, PSRWN O/Olsztyn  
**Magdalena Stępiak**, Łódzkie SRM  
**Stanisław Szyndela**, Regionalne SRM w Lublinie  
**Sylwia Umińska-Nowak**, PSRWN O/Szczecin  
**Joanna Wichowska**, Mazowieckie SRM  
**Zbigniew Wróblewski**, Śląskie SRM  
**Aleksander Zawalski**, Regionalne SRM w Lublinie  
**Agnieszka Zegarek-Dudzińska**, PSRWN O/Szczecin

## Srebrne odznaki PFSRM

**Anna Banasiak**, Świętokrzyskie SRM  
**Mateusz Bielewski**, Łódzkie SRM  
**Iwona Holwek**, SM Ziemi Łódzkiej  
**Jadwiga Iwaszkiewicz**, Pomorskie TRM  
**Marek Jabłoński**, Łódzkie SRM  
**Bożena Jarmoszka**, Pomorskie TRM  
**Zygmunt Kamiński**, Zachodniopomorskie SRM  
**Sebastian Kokot**, PSRWN  
**Roman Korolko**, Pomorskie TRM  
**Wojciech Kosek**, Śląskie SRM  
**Wiesława Kośmider**, Pomorskie TRM  
**Agata Podhajska**, Legnickie SRM  
**Karolina Ryder**, Zachodniopomorskie SRM  
**Błażej Winnicki**, Regionalne SRM w Lublinie

## Odeszła profesor Zofia Więckowicz

W dniu 30 kwietnia 2024 r. zmarła prof. dr hab. inż. Zofia Więckowicz. Urodziła się 30 kwietnia 1946 r. we Wrocławiu. Była absolwentką IV Liceum Ogólnokształcącego, a następnie Wyższej Szkoły Rolniczej we Wrocławiu (rocznik 1969), gdzie uzyskała dyplom magistra inżyniera geodezji urządzeń rolnych. Od 1992 r. była rzeczoznawcą majątkowym. Stopień doktora nauk technicznych otrzymała w 1975 r. na Wydziale Melioracji Wodnych Akademii Rolniczej we Wrocławiu na podstawie rozprawy pt. „Określenie przestrzennej równowagi produkcji rolniczej jako podstawa programowania prac urządzeniowo-rolnych oraz planów zagospodarowania przestrzennego wsi”. Stopień doktora habilitowanego nauk geograficznych w zakresie zagospodarowania przestrzennego nadała jej Rada Naukowa Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN w 1982 r. po przedłożeniu rozprawy pt. „Metodyczne podstawy analizy struktury przestrzenno-gospodarczej rolnictwa dla potrzeb kompleksowego zarządzania obszarów wiejskich”. Tytuł profesora nauk technicznych otrzymała w 1993 r.

W latach 1990–2006 była kierownikiem Katedry Planowania i Urządzania Terenów Wiejskich, a w latach 1999–2005 prodziekanem dla kierunku Geodezja i Kartografia. Od 1992 r. była szefową studiów podyplomowych „Wycena nieruchomości”, a od 2005 r. studiów podyplomowych „Zarządzanie nieruchomościami oraz pośrednictwo w obrocie nieruchomościami”.

Profesor Zofia Więckowicz była ekspertem w zakresie gospodarki przestrzennej oraz wyceny nieruchomości. Brała udział w pracach wielu organów doradczych na szczeblu rządowym i samorządowym, w tym m.in.: Głównej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i Państwowej Rady Nieruchomości, a także była ekspertem Sejmowej Komisji Polityki Przestrzennej i Gospodarki Mieszkaniowej w zakresie zagospodarowania przestrzennego, członkinią Państwowej Rady Gospodarki Przestrzennej, Komisji Kwalifikacyjnej ds. uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, opiekunem merytorycznym prac nad „Strategią rozwoju obszarów wiejskich województwa dolnośląskiego”. Wielokrotnie wchodziła w skład komisji konkursowych na projekty badawcze KBN, Zespołu Problemowego Kształcenia Kadr dla Gospodarki Przestrzennej (przy prezydium KPZK PAN), Rady Programowej dwumiesięcznika Wycena, Rady Programowej miesięcznika *Rzeczoznawca Majątkowy* (1999–2006), Rady Naukowej serii *Administratio Locorum*, czasopisma *Acta Scientiarum Polonorum*, przewodniczącą Kolegium Redakcyjnego periodyku *Studia nad rozwojem Dolnego Śląska* wydawanego przez Urząd Marszałkowski Dolnego Śląska.



Wypromowała 8 doktorów oraz 145 magistrów. Opracowała 7 superrecenzji dla CK ds. TNiSN, 3 oceny dorobku związane z wnioskiem o tytuł naukowy, 6 ocen dorobku rozpraw habilitacyjnych, 8 ocen dorobku w związku z wnioskiem o stanowisko profesora zwyczajnego i nadzwyczajnego, 2 recenzje wydawnicze prac habilitacyjnych, 21 recenzji rozpraw doktorskich. Zrecenzowała ponad 100 publikacji naukowych oraz 97 projektów badawczych (grantów). Jest autorką 4 podręczników, 6 skryptów, 3 książek z zakresu gospodarki przestrzennej oraz wyceny nieruchomości, a także 205 publikacji naukowych, w tym 78 oryginalnych prac twórczych. Wyniki swych prac prezentowała zarówno na konferencjach międzynarodowych, jak i ogólnokrajowych. Uczestniczyła w kształceniu kadr rządowych i samorządowych z zakresu gospodarki przestrzennej, strategii rozwoju obszarów wiejskich, wyceny nieruchomości, zarządzania nieruchomościami oraz pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Za swoje osiągnięcia i zasługi została odznaczona Złotym Krzyżem Zasługi, Krzyżem Kawalerskim Orderu Odrodzenia Polski, Medalem Komisji Edukacji Narodowej, odznaką „Zasłużony dla Akademii Rolniczej we Wrocławiu”, medalem „Za Zasługi dla Akademii Rolniczej we Wrocławiu”, medalem „Za Zasługi dla Wydziału Inżynierii Kształtowania Środowiska i Geodezji Akademii Rolniczej we Wrocławiu”, medalem „Za Zasługi dla Wydziału Inżynierii Kształtowania Środowiska i Geodezji Akademii Rolniczej w Krakowie, Złotą Odznaką Honorową „Zasłużony dla Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu”, Złotą Odznaką Honorową SGP, Honorową Odznaką „Za Zasługi Dla Geodezji i Kartografii”, Srebrną Odznaką Honorową NOT, odznaką „Zasłużony Pracownik Rolnictwa” oraz Odznaką Honorową „Zasłużony dla rolnictwa”. Była Honorowym Członkiem Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu.

Wspaniały Człowiek wielkiego umysłu, serca i charakteru, na zawsze pozostanie w naszej pamięci.

**Zarząd Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych  
we Wrocławiu**

## Nowości wydawnicze



### Maciej J. Nowak, Joanna Dziedzic-Bukowska: Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Analiza najnowszych zmian, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2024

Książka stanowi kompleksową analizę nowelizacji przepisów z zakresu planowania przestrzennego, która weszła w życie we wrześniu 2023 r. Autorzy podjęli próbę syntetycznego przedstawienia kluczowych elementów nowelizacji, dodając do nich ekspercki komentarz. W książce szczególną uwagę zwrócono na następujące zagadnienia:

- przepisy ogólne w planowaniu przestrzennym,
- plany ogólne i ich treść,
- Zintegrowane Plany Inwestycyjne i problemy związane z ich wprowadzaniem,
- zmiany dotyczące miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- przestrzenny wymiar nowych strategii rozwoju gmin,
- kluczowe wyzwania dotyczące przepisów przejściowych w planowaniu przestrzennym.



### Ewa Bończak-Kucharczyk: Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, wydanie 5, Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa 2023

W komentarzu przedstawiono zarówno przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak i innych ustaw mających związek z ich funkcjonowaniem: Prawa spółdzielczego, Kodeksu postępowania cywilnego, a także ustaw o własności lokali, o ochronie praw lokatorów i o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. W publikacji dużo uwagi poświęcono zagadnieniom, takim jak:

- opłaty oraz ich podwyższanie przez spółdzielnie mieszkaniowe,
- fundusz remontowy,
- wygaśnięcie prawa do lokalu,
- odrębna własności lokalu w spółdzielniach mieszkaniowych,
- prawa i obowiązki właścicieli lokali.



### Damian Kleczewski: Skuteczne sposoby inwestowania w nieruchomości, Wydawnictwo Bookplan.pl, 2023

Z publikacji można się dowiedzieć, jak kupić i wynająć mieszkanie oraz jak zrobić to w najwłaściwszy sposób. Poradnik ten jest zbiorem najbardziej użytecznych sposobów i patentów, przetestowanych i stosowanych z powodzeniem w ciągu ostatnich lat. To esencja wielu profesjonalnych szkoleń, wykładów, konsultacji i rozmów z inwestorami oraz własnych doświadczeń autora.

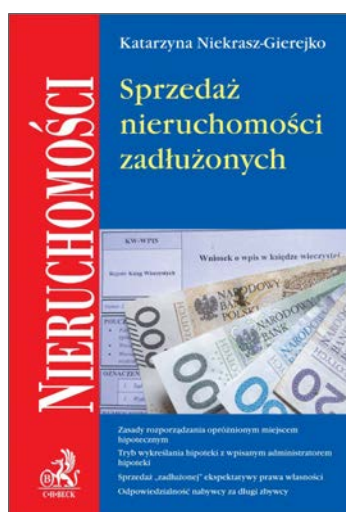




**Dominik Bierecki, Piotr Pałka: Prawo spółdzielcze. Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2024**

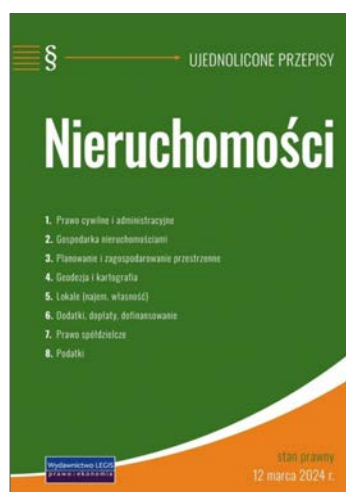
Komentarz zawiera szczegółowe omówienie ustawy z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r. poz. 648 ze zm.). W publikacji przedstawiono zagadnienia dotyczące m.in.:

- spółdzielni, w tym: przepisy wspólne (spółdzielnia i jej statut, tryb zakładania i rejestrowania spółdzielni, członkowie, ich prawa i obowiązki, organy spółdzielni, gospodarka spółdzielni, lustracja, łączenie się spółdzielni, podział spółdzielni, likwidacja spółdzielni, upadłość spółdzielni), przepisy szczególne dla spółdzielni produkcji rolnej, spółdzielni kółek rolniczych i spółdzielni pracy (spółdzielnie produkcji rolnej, spółdzielnie kółek rolniczych, spółdzielnie pracy),
- związków spółdzielczych i Krajowej Rady Spółdzielczej (związki spółdzielcze, Krajowy Samorząd Spółdzielczy),
- przepisów karnych (niezgłoszenie wniosku o upadłość, niewykonanie obowiązków związanych z lustracją).



**Katarzyna Niekrasz-Gierejko: Sprzedaż nieruchomości zadłużonych, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2024**

Publikacja stanowi omówienie najważniejszych zagadnień i problemów praktycznych, z którymi może spotkać się zarówno zbywca, jak i nabywca nieruchomości zadłużonej z różnych tytułów. Poruszono w niej m.in. problematykę nadzabezpieczenia nieruchomości hipoteką, rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym, przedawnienia wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie w stosunku do konsumentów, problematykę sprzedaży nieruchomości obciążonej hipoteką przymusową czy ustawową. W osobnym rozdziale odniesiono się także do sprzedaży ekspektatywy prawa własności, w tym m.in. różnic pomiędzy cesją praw z umowy deweloperskiej a sprzedażą ekspektatywy. Omówiono również tematykę związaną z nabyciem nieruchomości w drodze egzekucji komorniczej, ze szczególnym uwzględnieniem trybu uproszczonego.

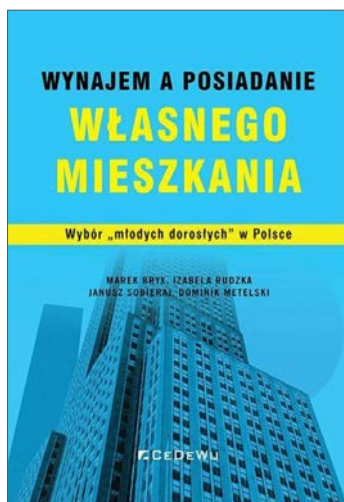


**Nieruchomości. Ujednolicone przepisy. Stan prawny 12 marca 2024, Wydawnictwo Legis, Warszawa 2024**

Publikacja podzielona jest na osiem głównych działów:

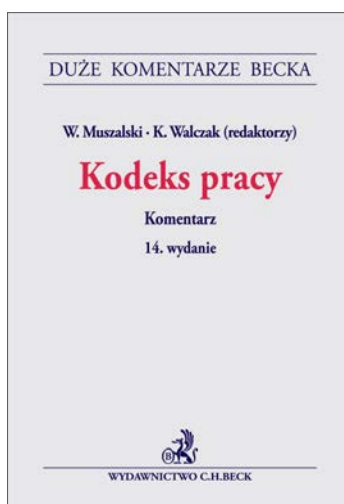
1. Prawo cywilne i administracyjne
2. Gospodarka nieruchomościami
3. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne
4. Geodezja i kartografia
5. Lokale (najem, własność)
6. Dodatki, dopłaty, dofinansowanie
7. Prawo spółdzielcze
8. Podatki

Książka ma czytelny i przejrzysty układ. Ostatnie zmiany zostały wyróżnione wytłuszczonym drukiem. Przy każdej zmianie znajduje się przypis, informujący od kiedy zmiana obowiązuje i jakim aktem prawnym została wprowadzona.



**Marek Bryx, Izabela Rudzka, Janusz Sobieraj, Dominik Metelski: Wynajem a posiadanie własnego mieszkania. Wybór „młodych dorosłych” w Polsce, Wyd. 2, Wydawnictwo CeDeWu, Warszawa 2024**

W 2020 r. na zlecenie Warszawskiego Instytutu Bankowości Marek Bryx i Izabela Rudzka przeprowadzili metodą CAVI badania dotyczące preferencji młodych ludzi w odniesieniu do kwestii posiadania mieszkania. Ankieta udowodniła, że młodzi dorośli preferują własność, a nie propagowany w ostatnich latach wynajem. Skłoniło to czteroosobowy zespół autorów do opracowania zebranych wyników za pomocą modelu mediacji. Wszyscy zajmujący się polityką mieszkaniową powinni wziąć pod uwagę wyniki opracowania, a zwłaszcza wnioski zawarte w tej publikacji, przepisów karnych (niezgłoszenie wniosku o upadłość, niewykonanie obowiązków związanych z lustracją).



**Wojciech Muszalski, Krzysztof Walczak (red.): Kodeks pracy. Komentarz, wyd. 14, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2024**

Szczegółowe omówienie przepisów ustawy z 26.06.1974 r. Kodeks pracy (Dz.U. z 2023 r., poz. 1465) z uwzględnieniem ostatnich zmian. Wskazuje istotne orzecznictwo oraz główną linię orzeczniczą, a także orzeczenia odbiegające od głównego nurtu. Szczegółowe spisy treści do artykułów oraz tytuły tez pozwalają na bezpośrednie i szybkie odszukanie właściwego zagadnienia.



**Jerzy Bieluk: Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz, wyd. 3, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2024**

Praktyczny komentarz uwzględniający najnowsze orzecznictwo oraz doktrynę do ustawy z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 423 ze zm.). Ustawa ta przewiduje daleko idące ograniczenia w obrocie gruntami rolnymi, z których najistotniejsze to:

- możliwość nabywania nieruchomości rolnych wyłącznie przez rolników indywidualnych z szeregiem wyjątków,
- wprowadzenie obowiązków związanych z nabyciem nieruchomości rolnych, m.in. obowiązku osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego przez okres 5 lat i zakazu zbycia i oddania w posiadanie gruntu przez ten okres,
- wprowadzenie trybu udzielania zgody przez DG KOWR na nabycie nieruchomości rolnych w szczególnych przypadkach,
- rozszerzenie prawa nabycia nieruchomości rolnych przysługującego KOWR,
- wprowadzenie prawa pierwokupu i nabycia w stosunku do udziałów i akcji spółek, które są właścicielami nieruchomości rolnych.



Polska Federacja  
Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych



## Program XXXI Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych

### „Nieruchomości rolne – przestrzeń jutra”, Bydgoszcz 19–20 września 2024 r.

#### 19 września 2024 r. (czwartek)

9:00–10:00 rejestracja uczestników konferencji

10:00–10:30 uroczyste otwarcie konferencji

10:30–10:45 wręczenie medalu „Amicus De Rebus Peritorum Polonorum”

10:45–11:30 I SESJA, prowadzący: **Wiesław Majcher i Joanna Grzesiak**

**Młyny Rothera – od przemysłowego młyna do Centrum Nauki i Kultury**

**Jakub Jodłowski** – główny specjalista w Dziale Gościnności Młynów Rothera

**Ramy prawne obrotu gruntami rolnymi w Polsce – ewolucja od 1989 roku**

**Tomasz Ciodyk** – zastępca dyrektora generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa

11:30–12:15 Przerwa kawowa

12:15–14:00 II SESJA, prowadzący: **Krzysztof Grzesik i dr Izabela Rącka**

**Europejskie standardy wyceny nieruchomości rolnych 2025**

**Jeremy Moody** – sekretarz CAAV i wiceprzewodniczący Komisji Europejskich Standardów Wyceny TEGOVA

**Metodyka wyceny nieruchomości rolnych – przegląd problematyki europejskiej**

**Paulo Barros Trindade** – prezydent ASAVAL, Członek Zarządu TEGOVA

**Administracyjnoprawne aspekty obrotu nieruchomościami rolnymi**

**Mariusz Drozdowski** – zastępca dyrektora Departamentu Nieruchomości i Infrastruktury Wsi w Ministerstwie Rolnictwa i Rozwoju Wsi

**Odszkodowanie za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości dla nieruchomości rolnych objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji urzędu przesyłowego**

**Justyna Idczak** – zastępca dyrektora Departamentu Lokalizacji Inwestycji w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

**Adriana Wojtkowska-Głuszczyk** – naczelnik Wydziału Odszkodowań w Departamencie Lokalizacji Inwestycji Ministerstwa Rozwoju i Technologii

**Dyskusja**

14:00–15:00 Przerwa obiadowa

15:00–16:45 III SESJA, prowadzący: **dr hab. inż. Edward Wilczewski, prof. PBS i Jerzy Landowski**

**Wpływ budowy urządzeń przesyłowych na warunki agrotechniczne użytkowania gruntów rolnych**

**Łukasz Piotrowski** – główny specjalista ds. ekonomiki w Kujawsko-Pomorskim Ośrodku Doradztwa Rolniczego w Minikowie

**Źródła rolniczej informacji rynkowej**

**Justyna Kryger** – główny specjalista ds. ekonomiki w Kujawsko-Pomorskim Ośrodku Doradztwa Rolniczego w Minikowie

**Polski FADN – System Zbierania i Wykorzystywania Danych Rachunkowych z Gospodarstw Rolnych**

**Aleksander Mostowski** – kierownik Działu Ekonomiki i Zarządzania Gospodarstwem Rolnym w Kujawsko-Pomorskim Ośrodku Doradztwa Rolniczego w Minikowie

**Problematyka zabezpieczeń wierzytelności na nieruchomościach rolnych**

**dr hab. inż. Małgorzata Krajewska, prof. PBS** – Kierownik Katedry Geodezji, Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości, Politechnika Bydgoska im. Jana i Jędrzeja Śniadeckich

**Jakub Markiewicz** – Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Bydgoszczy

**Dyskusja**

19:00 Bankiet w hotelu „Pod Orłem”, Nasze wspomnienia



**20 września 2024 r. (piątek)****10:00–11:45 IV SESJA, prowadzący: dr hab. inż. Małgorzata Krajewska, prof. PBS i dr inż. Michał Zygmuntowicz****Nowoczesne technologie pozyskania i zobrazowania danych w wycenie nieruchomości***dr inż. Radosław Gaca* – Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Bydgoszczy**Szkoda w uprawach rolnych, czy zawsze taka sama?***Krzysztof Urbańczyk* – Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego ADIACENT, Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych im. A. Kalusa*Mariusz Czarnecki* – prezes zarządu SoniqAnalytics Sp. z o.o.**Uszkodzenie roślin rolniczych przez czynniki pogodowe i mechaniczne oraz ich wpływ na plon***dr hab. inż. Edward Wilczewski, prof. PBS* – kierownik Katedry Agronomii, Politechnika Bydgoska im. Jana i Jędrzeja Śniadeckich**Farmy fotowoltaiczne na gruntach rolnych***Joanna Borowik* – Best VALUE Advisors, Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych**Dyskusja****11:45–12:15** Przerwa kawowa**12:15–14:30 V SESJA, prowadzący: Tomasz Ciodyk i dr inż. Radosław Gaca****Małe śródpolne zbiorniki wodne – stan prawny, metody i przykłady wycen***dr hab. inż. Konrad Turkowski* – Instytut Rybactwa Śródlądowego im. Stanisława Sakowicza, Państwowy Instytut Badawczy w Olsztynie**Porównanie współczesnych metod wyceny lasu i jego części składowych. Dostosowanie metody relaskopowych powierzchni próbnych do szacunków brakarskich w drzewostanach jednogatunkowych i jednowiekowych***dr inż. Marcin Szydłarski* – emerytowany Nadleśniczy Nadleśnictwa Kartuzy*dr inż. Robert Zygmunt* – Wydział Leśny, Uniwersytet Rolniczy w Krakowie**Porównanie współczesnych metod wyceny lasu i jego części składowych. Dostosowanie metody kołowych powierzchni próbnych do szacunków brakarskich w drzewostanach wielogatunkowych i różnowiekowych***dr inż. Robert Zygmunt* – Wydział Leśny, Uniwersytet Rolniczy w Krakowie*dr inż. Marcin Szydłarski* – emerytowany Nadleśniczy Nadleśnictwa Kartuzy**Dyskusja****Podsumowanie i zamknięcie konferencji****14:30–15:30** Obiad

W związku z art. 175 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz treścią §2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych udział w konferencji z zakresu zagadnień, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wypełnia obowiązek doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawcę majątkowego.

Udział w XXXI Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych „Nieruchomości rolne – przestrzeń jutra” wypełnia obowiązek doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawcę majątkowego w wymiarze 10 godzin (liczba punktów 5).

Zastrzegamy możliwość wprowadzenia zmian w programie konferencji z przyczyn niezależnych od Organizatora (ewentualne zmiany zostaną wprowadzone przy zachowaniu liczby godzin wypełniających obowiązek doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawcę majątkowego).

**Rada Programowa:** dr hab. inż. Małgorzata Krajewska, prof. PBS – przewodnicząca • dr Izabela Rącka – wiceprzewodnicząca • Wiesław Majcher • Tomasz Ciodyk • dr inż. Radosław Gaca • dr inż. Kinga Szopińska • dr inż. Michał Zygmuntowicz

**Komitet Organizacyjny:** Joanna Grzesiak – przewodnicząca Katarzyna Skibińska • Radosław Myszkę • Ewa Wood • Magdalena Stelmasiak • Małgorzata Sudorowska • Małgorzata Piekarska • Aleksandra Jończyk • Izabela Naporska • Waldemar Karwowski • Robert Rólka • Paweł Rokita

**MIEJSCE:** BYDGOSZCZ • MŁYNY ROTHERA • UL. MENNICA 10**FORMUŁA:** HYBRYDOWA • 220 UCZESTNIKÓW STACJONARNYCH**KONTAKT:****Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Bydgoszczy**

ul. Gotowskiego 6/104, 85-030 Bydgoszcz

tel. 52 339 23 50, e-mail: konferencje@srm.bydgoszcz.pl,

biuro@srm.bydgoszcz.pl

biuro stowarzyszenia jest czynne we wtorki i czwartki od 8:00 do 14:00

**Prezes Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Bydgoszczy:**

Joanna Grzesiak, tel. 607 071 938,

e-mail: grzesiak@srm.bydgoszcz.pl

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 i adresami e-mail,
- ◆ redakcja przyjmuje do publikacji tylko prace oryginalne, artykuł należy przesłać na adres: [sekretarz.redakcji@pfsrm.pl](mailto:sekretarz.redakcji@pfsrm.pl), każdy artykuł naukowy podlega procedurze recenzji.

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 do druku 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](http://www.pfsrm.pl)*

# RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

- ◆ Rzeczoznawca Majątkowy (nr 111/2022, 112/2022, 114/2022, 116/2022) 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 ogrodnich 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. Po otrzymaniu wpłaty na konto realizujemy zamówienie.
3. „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI.
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.**



# XXVIII MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W TENISIE IM. B. RUSAKA O PUCHAR PREZYDENTA PFSRM

Piła, 30–31 maja 2024 r.



Ryszard Dyrda w akcji



Mecz singlowy



Zwycięcy kategorii 60+



Zwycięcy turnieju deblowego



Puchary PFSRM prezentowały się okazale



Tomasz Luterek oraz Paweł Jarczak wręczają puchary w kategorii debel



Uroczystość otwarcia



Tenisistka odbiera puchar





Polska Federacja  
Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych



Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych  
i Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy  
zapraszają na

# XXXI KRAJOWĄ KONFERENCJĘ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH NIERUCHOMOŚCI ROLNE – PRZESTRZEŃ JUTRA

TERMIN: 19-20 WRZEŚNIA 2024 R.

MIEJSCE: BYDGOSZCZ · MŁYNY ROTHERA (UL. MENNICA 10)

FORMUŁA: HYBRYDOWA, 220 UCZESTNIKÓW STACJONARNYCH

## W programie między innymi:

- **Ramy prawne obrotu gruntami rolnymi w Polsce – ewolucja od 1989 roku**  
Tomasz Ciodyk – Zastępca Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa
- **Problematyka zabezpieczeń wierzytelności na nieruchomościach rolnych**  
dr hab. inż. Małgorzata Krajewska, prof. PBŚ, Jakub Markiewicz  
Politechnika Bydgoska im. Jana i Jędrzeja Śniadeckich  
Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy
- **Odszkodowanie za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości dla nieruchomości rolnych objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji urządzenia przesyłowego**  
Justyna Idczak – Zastępca Dyrektora Departamentu Lokalizacji Inwestycji Ministerstwa Rozwoju i Technologii
- **Europejskie standardy wyceny nieruchomości rolnych 2025**  
Jeremy Moody – Sekretarz CAAV i Wiceprzewodniczący Komisji Europejskich Standardów Wyceny TEGOVA
- **Geopolityka, technologia i klimat: kluczowe czynniki kształtujące wytyczne EVS w wycenie nieruchomości rolnych**  
Paulo Barros Trindade – Prezydent ASAVAL, Członek Zarządu TEGOVA
- **Nowoczesne technologie pozyskania i zobrazowania danych w wycenie nieruchomości**  
dr inż. Radosław Gaca, Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy
- **Małe śródpolne zbiorniki wodne – stan prawny, metody i przykłady wycen**  
dr hab. Konrad Turkowski, Instytut Rybactwa Śródlądowego im. Stanisława Sakowicza  
– Państwowy Instytut Badawczy w Olsztynie

