RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

1 (125) 2025

ISSN 2957-076X

INDEKS 4470

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

fot.: A. Bromińska

Doskonalenie zawodowe rzeczoznawców majątkowych

Dama poezji wśród prawników

Samorząd zawodowy w Polsce – materiał do debat środowiskowych

DUBAJ 2025 – MIASTO WIEŻOWCÓW

fot.: A. Bromińska

REDAKTOR NACZELNY / EDITOR-IN-CHIEF:
Renata Chróstna, Poland

SEKRETARZ REDAKCJI / ASSISTANT EDITOR:
Magdalena Jędrzejewska-Pyrzanowska, Poland

RADA PROGRAMOWA / PROGRAM COUNCIL:
prof. dr hab. inż. Sabina Źróbek, przewodnicząca
mgr Henryk Jankowski
dr Izabela Rącka
dr Grzegorz Szczurek

RADA NAUKOWA / SCIENTIFIC COUNCIL:
prof. dr hab. Ewa Siemińska, przewodnicząca
(Uniwersytet MK w Toruniu)
prof. Maurizio d'Amato
(Technical University Bari, Italy)
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 Główka, 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
(Fachhochshule, Wien)
prof. Nikolai Siniak
(Global Humanistic University, Anguilla)
prof. Maruska Subic-Kovac
(University in Ljubliana, 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)

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

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

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

SKŁAD I ŁAMANIE:
Oto-Studio Piotr Zajączkowski
e-mail: studio@oto-studio.pl

www.pfsrm.pl/kwartalnik

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

1 (125) 2025

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

Rocznik XXXI ◆ Kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
Czasopismo ogólnopolskie ◆ Ukazuje się od 1994 r.

Od Redakcji 2

WYWIAD

Dama poezji wśród prawników – rozmowa z prof. Stanisławą Kalus 3

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Klaudia Ogórka
Deweloperzy kontra rynek: analiza struktury popytu i podaży oraz jej wpływ na ceny ofertowe i transakcyjne w Opolu 8

Dzierżawa gruntów w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa pod odnawialne źródła energii. Cele unijne dotyczące OZE 18

Iryna Ivanova, Oleksandr Drapikovskyi
Trendy na ukraińskim rynku nieruchomości w czasie trwania wojny 21

ZAWÓD RZECZOZNAWCA

Samorządy zawodowe w Polsce. Zawód rzeczoznawcy majątkowego 24

Ewelina Turek-Czecharowska
Rzeczoznawca majątkowy i zasada szczególnej staranności właściwa dla charakteru czynności zawodowych 25

Zygmunt Kamiński
Doskonalenie zawodowe rzeczoznawców majątkowych 29

PRAWO

Zarządzenie nr 3 Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie odwołania i powołania PKK 42

Krzysztof Gabrel
Biegli sądowi – dokumentowanie wydatków za pomocą oświadczeń 43

Nowa klasyfikacja wyceny nieruchomości – PKD 68.32A 44

Krzysztof Gabrel
Projekt ustawy o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe 45

Krzysztof Gabrel
Refleksje po konsultacjach projektu nowelizacji ustawy dotyczącej portalu DOM 50

Kalendarz prawny 56

AKTUALNOŚCI

Wartość, nie powierzchnia nieruchomości.
Naukowcy z UWM biorą pod lupę podatek katastralny 59

Spotkanie w Londynie na temat standardów wyceny 60

XXXII KKRM w Olsztynie 61

Henryk Jankowski
Nowości wydawnicze 62

OD REDAKCJI

Drodzy Czytelnicy,

Z ogromną przyjemnością oddajemy w Państwa ręce kolejny numer kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy". Każde wydanie naszego czasopisma to efekt pracy i zaangażowania wielu ekspertów oraz praktyków, którzy dzielą się swoją wiedzą i doświadczeniem, przyczyniając się tym samym do rozwoju rynku nieruchomości oraz zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

W bieżącym numerze podejmujemy tematy kluczowe dla naszej branży – zarówno w aspekcie prawnym, ekonomicznym, jak i praktycznym. Analizujemy zmiany legislacyjne. W tym miejscu szczególnie polecam cykl artykułów autorstwa Krzysztofa Gabrela, który rozkłada na czynniki pierwsze zagadnienia związane z projektem ustawy o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe oraz projektem nowelizacji ustawy dotyczącej portalu DOM, dzięki czemu tematy te stają się jasne i zrozumiałe. W niniejszym wydaniu kwartalnika warto również zapoznać się z artykułem I. Ivanovej oraz O. Drapikovskyiego opisującym trendy na ukraińskim rynku nieruchomości w czasie trwania wojny. Dodatkowo w kwartalniku znajdują się bardzo ciekawe publikacje opisujące aktualne trendy na rynku nieruchomości, które mają wpływ na wycenę. Prezentujemy również nowoczesne metody analizy rynku, a także przyglądamy się wyzwaniom, jakie stoją przed rzeczoznawcami w dynamicznie zmieniającej się rzeczywistości gospodarczej.

Szanowni Państwo, przypomnę, że misją naszego Kwartalnika jest dostarczanie rzetelnych i merytorycznych treści, które pomagają w podnoszeniu kwalifikacji zawodowych i utrzymaniu najwyższych standardów pracy. W związku z czym zachęcam Państwa do aktywnego udziału w dyskusji oraz dzielenia się swoimi spostrzeżeniami i doświadczeniami na łamach naszego wspólnego czasopisma.

Dziękujemy, że jesteście Państwo z nami i życzymy inspirującej lektury!

Renata Chróstna
Redaktor Naczelna

Z okazji zbliżających się Świąt Wielkanocnych
składamy naszym Czytelnikom
życzenia zdrowia i radości ze spotkań w rodzinnym gronie.
Niech te spotkania przy świątecznym stole
będą czasem spokoju i odpoczynku.

Zarząd i pracownicy Biura PFSRM
oraz Redakcja kwartalnika
„Rzeczoznawca Majątkowy"

Dama poezji wśród prawników

Rozmowa z **prof. Stanisławą Kalus**, laureatką medalu honorowego PFSRM ***Amicus de Rebus Peritorum Polonorum***

Redakcja: Pani profesor ideą cyklu rozmów z laureatami medalu honorowego *Amicus de Rebus Peritorum Polonorum* jest przybliżenie ich sylwetek środowisku rzeczoznawców majątkowych w Polsce. Pani mąż, Andrzej Kalus, pierwszy prezydent PFSRM w latach 1993–2000, był pomysłodawcą przyznawania tego najważniejszego odznaczenia nadawanego decyzją Rady Krajowej PFSRM na wniosek kapituły.

Zacznijmy od początku – gdzie się pani urodziła i gdzie przeżyła swoje pierwsze lata?

Stanisława Kalus: Urodziłam się dwa lata przed zakończeniem drugiej wojny w Mielcu. Od trzeciego roku życia mieszkałam w Katowicach, gdzie skończyłam muzyczną szkołę podstawową w klasie fortepianu i fletu, a później LO nr 5. W roku 1960 rozpoczęłam studia na Wydziale Prawa UJ w Krakowie, które skończyłam 5 lat później. Pracę magisterską poświęciłam strukturze i kompetencjom parlamentu angielskiego według ustaw okresu rewolucji purytańskiej i wojny domowej z lat 1628–1660.

Wówczas narodziła się moja miłość do angielskiego prawa i historii. Po studiach zdałam na aplikację sądową, gdyż była to rodzinna tradycja i mój tata nie wyobrażał sobie abym nie poszła tą samą drogą zawodową co cztery pokolenia wstecz, a zawód sędziego uważany był w rodzinie za „koronny". Realizując zalecenie taty w październiku 1967 roku zdałam trudny egzamin sędziowski.

Redakcja: Jakie zagadnienia z dziedziny prawa były pierwszą fascynacją?

SK: Jeszcze w czasie aplikacji sędziowskiej zaczęłam chodzić na zajęcia studium doktoranckiego do profesora Leszka Paulego i zajęłam się badaniami dotyczącymi prawa górniczego, a zwłaszcza „Ordunku Górnego Jana Opolskiego" z roku 1528.

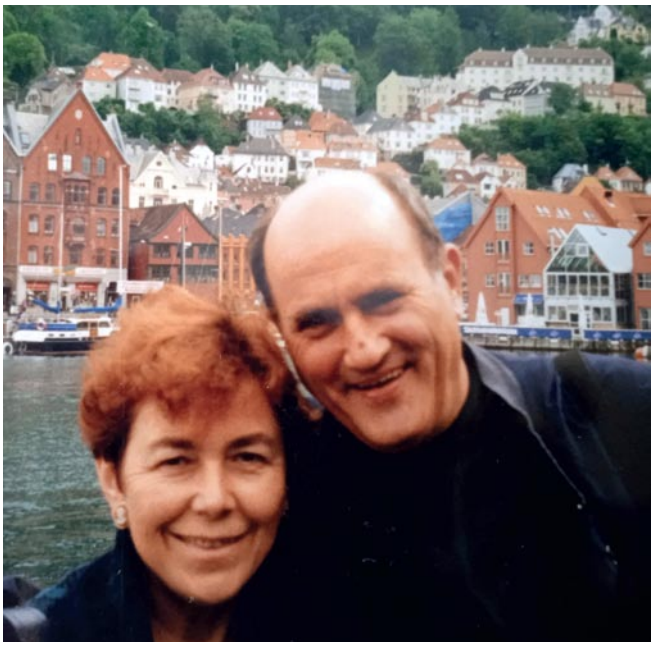
fot.: mjp

Bohaterka wywiadu w swoim wrocławskim mieszkaniu

Redakcja: Jaka była pierwsza praca zawodowa?

SK: Już w 1965 roku rozpoczęłam aplikacje sądową w Sądzie Wojewódzkim w Katowicach, zaś w lutym 1967 roku w Katedrze Powszechnej Historii Państwa i Prawa oraz Praw Obcych w filii UJ w Katowicach. Gdy 1 października 1968 roku powstał Uniwersytet Śląski w Katowicach zostałam starszym asystentem, a potem asystentem w Katedrze Prawa Cywilnego i Międzynarodowego Prawa Prywatnego pod kierunkiem twórcy Wydziału Prawa i Administracji UŚ prof. dr Mieczysława Sośniaka. W tej *alma mater* doszłam do stanowiska profesora zwyczajnego.

Redakcja: Czy praca dydaktyczna na Uniwersytecie Śląskim wpłynęła na zmianę Pani zainteresowań naukowych?
SK: Na początku lat 70. tych zakres moich badań przesunął się w stronę problematyki prawa prywatnego międzynarodowego. W szczególności interesowały mnie międzynarodowe stosunki pracy oraz zagadnienia prawa gospodarczego i rodzinnego. W 1975 roku obroniłam pracę doktorską pt. „Zakres i powiązania statutu umowy o pracę w prawie międzynarodowym prywatnym" i uzyskałam stopień doktora nauk prawnych. Pracę opublikowało w 1976 roku Wydawnictwo Prawnicze pod tytułem „Międzynarodowe stosunki pracy. Wybrane zagadnienia kolizyjne" i była to wówczas jedyna taka publikacja w polskiej literaturze prawnej wiążąca się z zatrudnianiem polskich pracowników za granicą.



fot.: archiwum S. Kalus

Z mężem Andrzejem

Redakcja: W tym czasie działała też pani profesor w Zarządzie Głównym Zrzeszenia Prawników Polskich.
SK: Był to bardzo szczególny czas, gdyż środowisko prawnicze tam zrzeszone dyskutowało i korygowało błędy ówczesnych parlamentarzystów popełniane podczas prac sejmowych w trakcie opracowywania wielu ważnych ustaw. Zarazem stanowiło to świetne przygotowanie do mojej późniejszej działalności jaką był „współudział" w rewolucji w zakresie prawa cywilnego, związanej z przemianami gospodarczymi i ustrojowymi po roku 1990 w Polsce.

Redakcja: I później przez wiele lat była pani ekspertem w Sejmie?
SK: Już od 1990 roku zapraszano mnie do Sejmu w charakterze eksperta m.in. do prac nad podstawowymi aktami prawnymi takimi jak: Kodeks cywilny, Kodeks rodzinny i opiekuńczy, ustawa o gospodarce nieruchomościami, ustawa o ochronie zdrowia psychicznego, ustawa o własności lokali. Po roku 1990 zajęłam się także bardzo wówczas istotnym problemem prywatyzacji. Współpracowałam z Uniwersytetem Christiana Albrechta w Kilonii i w ramach tej współpracy zorganizowałam dwie wspólne konferencje na temat prywatyzacjji. W ramach programu TEMPUS miałam wykłady na tym niemieckim uniwersytecie dotyczące polskiej prywatyzacji.

Redakcja: Po doktoracie przyszedł czas na habilitację.
SK: Rozprawę habilitacyjną napisałam na temat opieki nad osobą całkowicie ubezwłasnowolnioną i była to pierwsza tak obszerna monografia w polskim piśmiennictwie dotycząca tej skomplikowanej problematyki medyczno-prawnej osób upośledzonych psychicznie.

Redakcja: Jak potoczyły się Pani dalsze losy zawodowe?
SK: W 1990 roku Prezydent RP mianował mnie sędzią i przez kolejne 18 lat orzekałam w Sądzie Apelacyjnym w Katowicach. Potem przeszłam w stan spoczynku, a Krajowa Rada Sądownictwa nadała mi medal *Bene et Merentibus Iustitiae*.

Od roku 2002 byłam członkiem Państwowej Komisji Akredytacyjnej przy ministrze Edukacji Narodowej i Sportu, która odegrała ważną rolę w czuwaniu nad właściwym programem zawodowym w zakresie nauk prawnych w licznych uczelniach państwowych i prywatnych. Jako członek PKA wizytowałam wiele uczelni wyższych, szczególnie na kierunkach: administracja, pedagogika i psychologia oraz dziennikarstwo.

Księga pamiątkowa dla pani profesor, która ukazała się w prestiżowym wydawnictwie naukowym Peter Lang.

Autorami artykułów są znani naukowcy z Niemiec, Wielkiej Brytanii, Włoch, Japonii, Austrii, Hiszpanii, RPA, USA i Polski.

Redakcja: Prowadziła Pani także badania nad instytucją hipoteki.
SK: W roku 2009 opublikowano mój raport dotyczący funkcjonowania instytucji hipoteki w prawie polskim, który powstał w efekcie udziału w europejskim programie „common core" pod kierunkiem profesorów Bussani i Mattei z Włoch pt. „Tenancy Law and Housing Policy in Multilevel Europe – TENLAW".

Redakcja: Na emeryturze także jest pani aktywna zawodowo – pracowała pani m.in. nad projektem nowego Kodeksu Rodzinnego.
SK: Byłam wiceprzewodniczącą Komisji Kodyfikacyjnej przy Rzeczniku Praw Dziecka. Niestety, projekt złożony w Sejmie w związku z upływem kadencji ówczesnego Rzecznika PD pana Marka Michalaka został skierowany do niszczarki.

Poza tym byłam też współautorką komentarza do Kodeksu Cywilnego pod red. M. Habdas i M. Fras, wydanego przez Wolters Kluwer Business w 2013 roku.

Redakcja: Jak obszerny jest pani dorobek naukowy, gdybyśmy chcieli policzyć ilość publikacji i artykułów?
SK: Spory! 18 książek, w tym jedna Międzynarodowa Encyklopedia Prawa Prywatnego (Family and Sucession Law in Poland) we współpracy z prof. Magdaleną Habdas, wydana przez Wolters Kluwer Holandia, a także 70 artykułów naukowych. Poza tym wiele publikacji książkowych, monografii, komentarzy do Kodeksu Rodzinnego i Opiekuńczego oraz do ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Redakcja: Kiedy zaczęła się Pani współpraca ze środowiskiem rzeczoznawców majątkowych?
SK: Brałam czynny udział w tworzeniu nowych przepisów dotyczących wyceny nieruchomości w Polsce, zwłaszcza nowego zagadnienia określania wartości rynkowej nieruchomości. Było to szczególnie istotne, ponieważ w poprzednim systemie prawnym przy wycenie nawiązywano jedynie do wartości odtworzeniowej nieruchomości.

Założyłam jedno z pierwszych studiów podyplomowych wyceny i gospodarki nieruchomościami w Polsce – w Katowicach na Uniwersytecie Śląskim. Szkoliliśmy wówczas przedstawicieli wszystkich zawodów nieruchomościowych. Studium powstało na podstawie umowy z Sheffield-Hallam University (UK) finansowanej ze środków The British Council. Ze strony brytyjskiej w powołanie studium zaangażowany był prof. David Mackmin. Ciekawostką jest to, że prof. Magdalena Habdas w ramach tego projektu uzyskała tytuł zawodowy magistra w dziedzinie prawa nieruchomościowego.

Uczestniczyłam także w pracach międzynarodowych organizacji rzeczoznawców: w TEGOVA byłam członkiem komisji standardów zawodowych. Brałam udział w międzynarodowych projektach dotyczących rozwoju zawodowego rzeczoznawców, m.in. prezentowałam referaty na konferencjach w Pekinie, Sofii, Kijowie i Lwowie. W październiku 2004 roku w efekcie opublikowania monografii pt. „Status prawny osób zajmujących się zawodowo rynkiem nieruchomości" otrzymałam od Prezydenta RP tytuł naukowy profesora.

Profesorem być

Pasterzem dobrym być
Za którym idą, bo wie
Gdzie trawa zielona
Gdzie woda czysta
Gdzie słońce i miły cień
Gdzie bezpieczny dom.

Nauczycielem być
Którego słuchają
Bo daje im swa wiedzę
W wielkim trudzie zdobytą
Która ich rozwija
By sami szli i szukali
By wiedzieli lepiej i więcej.

Człowiekiem dobrym być
Co się z uśmiechem pochyli
Co rękę poda
Co nakarmi i odzieje
Co podtrzyma.

Takim być.

Redakcja: Chciałabym teraz zapytać o pasję, jaką jest pisanie wierszy. Kiedy zaczęła się Pani przygoda z poezją?
SK: Już podczas nauki w liceum zaczęłam pisać wiersze. Moimi opiekunami literackimi byli: Wilhelm Szewczyk, redaktor naczelny miesięcznika „Poglądy" oraz jego współpracownicy, pisarze Tadeusz Kijonka i Feliks Netz. Moje wczesne wiersze drukowane były w tymże periodyku. Potem, na studiach w Krakowie, pisałam wiersze w słynnym wśród moich kolegów „czerwonym zeszycie", ale ich nie publikowałam.

Redakcja: Potem nastąpiła długa przerwa w pisaniu wierszy. Kiedy powróciła Pani do tej działalności twórczej? Na emeryturze?
SK: Tomik poetycki „Okruchy" ukazał się w 2011 roku w krakowskim Wydawnictwie Słowaków w Polsce. Wprowadzenie

Jak powstaje wiersz

Przychodzi czasem nocą
We śnie
Skojarzenie, pomysł, idea.

Wypuszcza ona
Jak gałąź drzewa na wiosnę
Listki słów
Nadające jej kształt, barwę
Muzykę na wietrze.

Zapuszcza też korzenie.
Wiąże się z rzeczywistością,
Nabiera powagi i stałości.
Pnie się także w górę
Do słońca, ciepła, światła
I życia, do odwiecznej siły
Istnienia i dobroci.

Potem siadam
Piszę,
Myślę,
Obcinam gałązki,
Okopuje korzenie,
Podlewam nowymi pomysłami.

Powstaje wiersz.

napisała pani profesor Krystyna Heska-Kwaśniewicz, harcmistrzyni, wykładowca Uniwersytetu Śląskiego, badaczka literatury śląskiej. Następny tomik „Czas na wiersze" (*Time for Poems*) – tym razem dwujęzyczny – ukazał się w kolejnym roku w tym samym wydawnictwie. Był dość obszerny, bo liczył aż 168 stron. Ta sama oficyna wydała moje dalsze tomiki „Przemijający świat i ja (*The Floating World and Me*) i „W cieniu Wszechmogącego" (*In the Shadow of Almighty God*). Ostatni tomik w tej serii to zbiór wierszy „Moje inspiracje" (*My Inspirations*), który został zilustrowany obrazami uczennicy prof. Dudy-Gracza pani Renaty Bonczarowej i dotyczył bardzo różnych zagadnień – od tematyki religijnej do politycznej.

Redakcja: Od 2017 roku współpracuje pani z wydawnictwem ASTRUM z Wrocławia.

SK: Wydałam tu szereg antologii poetyckich, m.in. „Modlitwy" czy: „Śpieszmy się kochać bliskich", „Zanim zabierze nas wiatr", „Anatomia i piękno przemijania". W 2017 roku w tomiku „Kolaż pożółkłych i białych liści" znalazły się odna-

Tomiki wierszy Stanisławy Kalus

lezione w rękopisach moje wczesne wiersze skonfrontowane z twórczością współczesną. W tomiku „Podróże życiem zwane" znalazły się z kolei wiersze nawiązujące do miejsc przeze mnie odwiedzonych w czasie licznych wojaży po świecie.

W trakcie pandemii sięgnęłam do historycznych czasów średniowiecza, gdy panowały różne zarazy, a tomik nazywa się „Wiersze czasu zarazy" i dotyczy epidemii koronawirusa.

fot.: mjp

W tamtym czasie przeprowadziliśmy się z mężem z Katowic do Wrocławia i razem z nami do nowego domu przyjechała kolekcja obrazów rodzinnych malarza Stanisława Klimowskiego. Był on znanym twórcą wielu znakomitych portretów pięknych kobiet i prezydenta Ignacego Mościckiego, znajdującego się obecnie w pałacyku w Wiśle.

A potem były kolejne tomiki: „Poezja w ogrodach sztuk różnych" i moje wiersze w nim zawarte odnoszą się do różnych sztuk takich muzyka, malarstwo, rzeźba czy aktorstwo i architektura. Ostatnim z tej serii jest wydany w 2023 roku „Zaskakujący finał naszej ziemskiej podróży" zawierający zbiór prawie 30 trenów, które są zapisem moich przeżyć i uczuć związanych ze śmiercią mojego męża Andrzeja. Tomik ten został bardzo szybko wykupiony, gdyż jak sądzę, forma trenu nie jest teraz popularna w polskiej poezji. Ostatni wiersz z cyklu trenów zatytułowany „Teraz", napisałam w roku 1976, gdy Andrzej pracował w Iraku, ale umieściłam go w części z trenami, bo świetnie tu pasował – gdy go pisałam była jesień i bardzo mi go brakowało i za nim tęskniłam.

Redakcja: Jak udawało się pani łączyć pracę zawodową i naukową oraz twórczość literacką z życiem rodzinnym?

SK: Nie było to łatwe i wywoływało nawet pewne zdziwienie w gronie moich znajomych z pracy. Twórczość poetycką starannie ukrywałam pisząc „do szuflady". Przyjaciółka, znana profesor polonistyki, określiła mnie nawet „złą matką swoich wierszy" – bo nie opatrywałam ich datami i opisem sytuacji w której powstawały!

Jeśli chodzi o rodzinę, to wcale nie była ona mała: obejmowała przede wszystkim męża Andrzeja, z którym przeżyliśmy 55 lat. Opiekowałam się także swego czasu dwoma naszymi samotnymi i starymi matkami. Nasze obie córki założyły już swoje rodziny i mam dwie wnuczki, a także dwoje prawnucząt (7 i 3 lata – Leona i Lenkę).

Redakcja: Dziękuję za rozmowę i życzę wydania jeszcze wielu tomików.

Rozmawiała Magdalena Jędrzejewska
(Wrocław, luty 2025 r.)

O wierszach Stanisławy Kalus napisały:

W artykule pt. *Smakowanie życia*, będącego recenzją tomiku „Kolaż pożółkłych i białych kartek" napisała **dr Ewa Bartos** z UŚ w Katowicach:

Stanisława Kalus ufa w moc życiopisania, przekazuje czytelnikom zarówno swoją radość, wynikającą z narodzin wnuka, jak i słodko-gorzki stan miłości, zatrzymuje się nad przemijającymi chwilami ze swojego życia i cieszy się z własnej egzystencji.

W postmodernistycznym świecie zwątpienia w wartości zapisana w poezji radość wydaje się czymś prostym i jednocześnie świeżym. Przypominającym o tym, że warto smakować życie.

* * *

Jolanta Tkaczyk podczas spotkania autorskiego w Klubie Muzyki i Literatury we Wrocławiu pt. „Poszukiwanie piękna w życiu i w sztukach różnych" (styczeń 2025):

Poezja Stanisławy Kalus fascynuje mnie dwutorowością: jako prawnik i wykładowca akademicki w swoich wypowiedziach i licznych publikacjach naukowych zwykle posługiwała się specyficznym prawniczym językiem urzędowym, zwięzłym, zawierającym konkretne treści. A to jest raczej dalekie od poezji.

Ileż więc trzeba mieć w sobie miłości do świata i ludzi oraz pasji do tworzenia, żeby jednak dostrzegać wokół siebie piękno i chcieć się tym dzielić.

W poezji Stanisławy Kalus widać tę miłość oraz ogrom i wzniosłość świata zamknięte w słowach. Używając środków przekazu związanych z różnymi dziedzinami sztuki, pomimo zwięzłości prawniczego języka, jest w stanie podkreślić piękno oraz niezwykłość opisywanych rzeczy i zjawisk.

Wiersze są pisane z pasją i uczuciem, opowiadają o fascynacjach poetki, a rzeczy z pozoru zwyczajne, w jej oczach nabierają sentymentalnego znaczenia, zyskują głębię i magię.

Poetka dzieli się swoimi spostrzeżeniami, ogromną wrażliwością i wnikliwością w poznawaniu otaczającego świata – wszędzie dostrzega piękno i pragnie, aby czytelnik również je dostrzegł.

Wiosenny Świat

Na ziemi zawsze w jakiejś części
Jest wiosna. Tak powiedział
Amerykański astronauta.
W bliskości tylu światów, tak różnych
I innych, niż nasza, znana nam ziemia,
Zauważył jej cudowność
Poprzez poszukiwanie wiosny.

Jakiż piękny jest świat wiosną!
Po mrozach i śniegach
Tworzących ciepłe kołderki
Na pędach roślin,
Na pierwszych liściach wiosennych
kwiatów,
Na ziemi spragnionej słońca i wody,
Na murach i ponikach,
Tęskniących za okazaniem swej
wspaniałości,
Wszędzie słońce, nieśmiałe kolory
i spokój.

Klaudia Ogórka

Deweloperzy kontra rynek: analiza struktury popytu i podaży oraz jej wpływ na ceny ofertowe i transakcyjne w Opolu

Streszczenie

W artykule dokonano analizy struktury popytu i podaży na pierwotnym rynku nieruchomości mieszkaniowych w Opolu, ze szczególnym uwzględnieniem procesów negocjacyjnych pomiędzy deweloperami, a konsumentami. W tekście wskazano jak czynniki takie jak: lokalizacja, powierzchnia mieszkania oraz dodatkowe cechy nieruchomości, w tym miejsce postojowe i pomieszczenia przynależne, wpływają na ceny ofertowe oraz transakcyjne. Wyniki wskazują na występowanie istotnych różnic pomiędzy tymi cenami, co sugeruje, że negocjacje odgrywają kluczową rolę w procesie sprzedaży mieszkań. Największe rozbieżności cenowe występują w przypadku mieszkań jednopokojowych, natomiast najmniejsze w przypadku mieszkań czteropokojowych. Procesy negocjacyjne w popularnych lokalizacjach są ograniczone, natomiast w mniej popularnych obszarach konsumenci mają większą szansę negocjacyjną. Określono korelacje między cechami nieruchomości, a ceną jednostkową, co wpływa na strategie negocjacyjne deweloperów.

Słowa kluczowe: pierwotny rynek nieruchomości, popyt, podaż, cechy nieruchomości, negocjacje deweloperskie

Abstract

The purpose of this text is to analyse the structure of demand and supply in the primary residential real estate market in Opole, with particular emphasis on the negotiation processes between developers and consumers. The study shows how factors such as location, the area of the flat and additional features of the property, including a parking space and accessory premises, affect offer and transaction prices. The results show that there are significant differences between these prices, suggesting that negotiation plays a key role in the housing sales process. The largest price discrepancies are found for one-room flats, while the smallest for four-room flats. Negotiation processes in popular locations are limited, while in less popular areas, consumers have more negotiating power. Correlations between property characteristics and unit price were also identified, which influences developers' negotiation strategies.

Keywords: *primary real estate market, demand, supply, property features, developer negotiations*

1. Wstęp

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w dzisiejszych czasach jest prężnym segmentem gospodarki, mającym realny wpływ na rozwój miast, kształtowanie struktury społecznej oraz stabilność ekonomiczną. Jednym z istotnych elementów rynku nieruchomości jest interakcja pomiędzy popytem, a podażą, a jej analiza pozwala na lepsze zrozumienie mechanizmów kształtujących ceny ofertowe i transakcyjne.

Deweloperzy, jako kluczowi gracze głównie na pierwotnym rynku nieruchomości, muszą na bieżąco reagować na zmieniające się warunki rynkowe, dostosowując swoje strategie do oczekiwań nabywców oraz warunków ekonomicznych. W tym kontekście, analiza struktury popytu i podaży stanowi istotny element pozwalający na identyfikację sposobu w jaki działania i decyzje inwestycyjne deweloperów wpływają na kształtowanie się cen nieruchomości. Problem ten jest istotny, gdyż zmiany cen nieruchomości mają bezpośredni wpływ na dostępność mieszkań oraz na strukturę społeczną.

W artykule dokonano analizy struktury popytu i podaży na rynku nieruchomości w Opolu, ze szczególnym uwzględnieniem cech nieruchomości oraz ich wpływu na ceny ofertowe i transakcyjne. Ponadto autorka koncentruje się na rozumieniu w jaki sposób różne właściwości nieruchomości,

takie jak: lokalizacja, powierzchnia mieszkania, czy występowanie miejsca parkingowego lub lokalu przynależnego, wpływają na cenę nieruchomości. Dodatkowo analizuje kształtowanie się procesów negocjacyjnych pomiędzy deweloperami a konsumentami a także wpływ tych negocjacji na rozbieżność między cenami ofertowymi a transakcyjnymi.

2. Struktura rynku nieruchomości: popyt i podaż

Jedna z definicji określa rynek nieruchomości jako ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości na podstawie umowy, która stwarza wzajemne prawa i obowiązki, połączone z władaniem nieruchomości [Kucharska-Stasiak, 2000]. Specyfika tego rynku polega na tym, że sprzedaż fizycznie nie dotyczy nieruchomości, a przeniesienia na kupującego prawa władania tą nieruchomością. Rynek nieruchomości, czyli jego rozmiar i dynamika, jest opisywany na podstawie transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości oraz ich wartości [Małkowski, 2000]. Rynek nieruchomości mieszkaniowych kształtowany jest poprzez trzy czynniki: popyt, podaż i cenę.

Dziedziną badającą mechanizmy funkcjonowania rynku nieruchomości poprzez analizę czynników wpływających na popyt i podaż, a także ustalanie cen, jest ekonomia rynku nieruchomości. W ramach tej dziedziny wyróżnia się analizę cen nieruchomości, wpływ polityki kredytowej, regulacje prawne, zmiany demograficzne i społeczne. Rynek nieruchomości charakteryzuje się specyficznymi cechami, jak: ograniczona mobilność, długotrwałość inwestycji czy lokalny charakter zasobów. Jego cechy funkcjonalne i strukturalne, wyróżniają go na tle pozostałych segmentów gospodarki [Bargieł, 2012].

Rynek nieruchomości jest podatny na cykle koniunkturalne, co oznacza, że ceny nieruchomości mogą być zależne od ogólnej sytuacji gospodarczej. W okresach wzrostu gospodarczego można zaobserwować wzrost cen nieruchomości, natomiast podczas recesji ich spadek, co ma wpływ na stabilność finansową sektora budowalnego i bankowego [Glaeser, 2013].

Popyt na rynku nieruchomości tworzą potencjalni kupujący lub najemcy, którzy poszukują nieruchomości spełniającej ich oczekiwania, w różnych cenach, na danym rynku oraz w określonym czasie. Natomiast podaż definiowana jest poprzez liczbę towaru, jaką ma do zaoferowania

fot.: Pixabay

producent w określonym czasie, w określonej cenie. W przypadku nieruchomości podaż stanowią istniejące nieruchomości oddane do sprzedaży oraz powstające inwestycje [Gołąbeska, 2017]. Podsumowując: definicje te podkreślają znaczenie stron biorących udział w ustalaniu ceny danej nieruchomości. Jedna z nich zgłasza zapotrzebowanie na nieruchomości (odzwierciedla popyt), druga natomiast oferuje nieruchomość do sprzedaży (generuje podaż) [Antczak-Stępniak, 2019].

Relacja między popytem, a podażą jest jednym z najważniejszych czynników, które mogą wpływać na rynek nieruchomości, a zwłaszcza na ceny nieruchomości. Ich spadek spowoduje wzrost popytu, natomiast ich wzrost wpłynie na spadek popytu. Wielkość podaży jest natomiast zależna od ceny oraz innych czynników takich jak: zmiany kosztów produkcji oraz utrzymania. Popyt, podaż i cena wzajemnie na siebie wpływają wchodząc w różne fazy cyklu: nadwyżka czy niedobór popytu lub podaży oraz stan równowagi.

3. Rola deweloperów w kształtowaniu rynku nieruchomości i procesach negocjacyjnych

Deweloperzy pełnią kluczową funkcję w określaniu potencjału społeczno-ekonomicznego miast. Kształtując zabudowę przestrzeni, wpływają na gospodarkę rejonu oraz wytyczają sposoby inwestowania [Łuczak & Gałka, 2023]. Deweloperzy mają też duży wkład w zwiększanie podaży nieruchomości na rynku. Ich działalność obejmuje projektowanie, finansowanie, budowę oraz sprzedaż lub wynajem nieruchomości. W szczególności deweloperzy odpowiadają za rozwój nowych osiedli mieszkaniowych, a ich decyzje mają znaczący wpływ na kształtowanie się rynku nieruchomości.

Poprzez podejmowane decyzje związane z lokalizacją inwestycji oraz poziom kosztów budowy, które są zależne od dostępności gruntów, regulacji prawnych i polityki kredytowej, deweloperzy wpływają również na ceny nieruchomości. Ponadto ich działalność kształtuje konkurencję na rynku, wpływając na dostępność mieszkań [Cunningham & Lee, 2017].

Popyt na rynku nieruchomości jest determinowany przez czynniki ekonomiczne, takie jak: poziom dochodów, stopy procentowe, sytuacja na rynku pracy, dostępność kredytów hipotecznych oraz zmiany demograficzne [Borowski, 2015]. Zwykle wzrost dochodów i obniżenie stóp procentowych prowadzą do wzrostu popytu, co może mieć wpływ na wzrost cen nieruchomości. Natomiast podaż zależna jest od czynników takich jak: dostępność gruntów, koszty budowy, przepisy prawne oraz poziom inwestycji deweloperskich. Gdy podaż jest niższa niż popyt ceny nieruchomości ulegają wzrostowi. Nadmiar podaży w stosunku do popytu prowadzi do obniżenia cen i większej konkurencji między deweloperami [Glaeser, 2013]. Zgodnie z teorią podaży i popytu, dynamiczna reakcja deweloperów na zmiany w oczekiwaniach konsumentów pozwala na optymalizację oferty w kontekście aktualnych warunków rynkowych [Friedman, 2009]. Dlatego też deweloperzy podejmują starania o dostosowanie oferty do aktualnych potrzeb rynku, analizując zmieniające się preferencje nabywców oraz dostępność surowców budowlanych, które w istotny sposób wpływają na ceny i dostępność nowych mieszkań.

Procesy negocjacyjne, które mają miejsce między deweloperami, a potencjalnymi nabywcami lub inwestorami, mają istotny wpływ na zmiany w cenach ofertowych i transakcyjnych. Negocjacje opierają się na zrozumieniu przez obie strony realnej wartości rynkowej nieruchomości, lokalnych trendów cenowych oraz możliwości finansowych i kredytowych nabywców [Gołąbeska, 2024]. Cena ofertowa, czyli początkowo proponowana przez dewelopera, rzadko jest ceną ostateczną, którą konsument płaci za nieruchomość. Ceny transakcyjne (będące ostatecznymi kwotami sprzedaży), mogą różnić się od cen ofertowych właśnie w wyniku procesów inwestycyjnych, w tym dostosowania cen przez dewelopera do aktualnej sytuacji na rynku, zastosowania rabatów, promocji w celu zwiększenia atrakcyjności oferty oraz w wyniku indywidualnych negocjacji pomiędzy deweloperem a klientem. Konsument może próbować negocjować obniżenie ceny lub uzyskanie dodatkowych korzyści, np. poprzez lepsze warunki finansowania lub zmniejszenia kosztów dodatkowych związanych z opłata notarialną, czy wykończeniem [Łaszek & Olszewski, 2014].

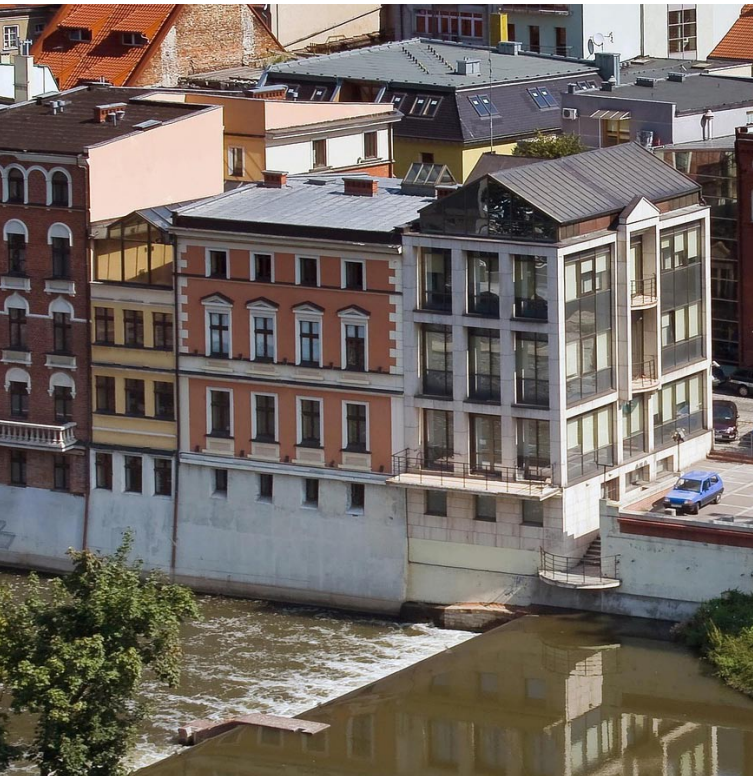
Natomiast deweloper nie zawsze jest skłonny do obniżania ceny ofertowej, lecz w sytuacji spadku popytu, czy po to by zamknąć transakcje, zgadza się na negocjacje.

Różnice w tych cenach mogą być także zależne od czynników zewnętrznych – zmiany w polityce kredytowej, zmiany stóp procentowych, a także wpływ sytuacja ekonomicznej kraju. W okresach wzrostu stóp procentowych, deweloperzy mogą dostosować ceny ofertowe biorąc pod uwagę ograniczenia finansowe konsumentów, co może prowadzić do częstszych negocjacji i większych rozbieżności między ceną ofertową, a transakcyjną.

Negocjacje cenowe deweloperów na rynku pierwotnym stanowią złożony proces, w którym istotną rolę odgrywają zarówno cechy samej nieruchomości, jak i dynamiczne zależności między popytem a podażą. W tym kontekście deweloperzy stosują różnorodne strategie negocjacyjne, które mają na celu optymalizację ceny sprzedaży oraz minimalizację ryzyka finansowego [Kotler & Keller, 2012].

Cechy nieruchomości, takie jak: lokalizacja, standard wykończenia, powierzchnia, rozkład pomieszczeń,

udogodnienia w postaci pomieszczenia przynależnego, czy miejsca postojowego, stanowią kluczowe elementy, wpływające na postrzeganą wartość oferty i jej atrakcyjność na rynku [Nalepka & Tomal, 2016]. W sytuacji wysokiego popytu, deweloperzy mogą przyjąć strategię ustalania wyższych cen, bazując na unikalnych cechach nieruchomości (np. prestiżowa lokalizacja). W takim przypadku negocjacje mogą obejmować elastyczność w zakresie dodatkowych korzyści w postaci zniżek na wykończenie wnętrz, czy lepsze formy finansowania. W warunkach silnej konkurencji na rynku, cechy nieruchomości wykorzystywane są przez deweloperów w sposób bardziej selektywny, starając się wyróżnić na tle innych ofert poprzez dodatkowe usługi, które mogą zwiększyć postrzeganą wartość mieszkania. Deweloper musi też wziąć pod uwagę czynniki społeczno-ekonomiczne [Tomal, 2017].



fot.: Pixabay

Odnosząc się do popytu i podaży w kontekście negocjacji to w procesach wzrostu gospodarczego i stabilności finansowej, kiedy popyt przewyższa podaż, deweloperzy przyjmują ryzykowniejsze strategie cenowe, decydując się na utrzymywanie wyższych cen lub oferowanie minimalnych rabatów [Keller, Jenks & Papasan, 2005]. Wówczas negocjacje mogą skupić się na uzgodnieniach dotyczących dodatkowych usług, ale cena sprzedaży nieruchomości pozostaje zazwyczaj sztywna. Z kolei w okresach spowolnienia gospodarczego, gdy popyt jest słabszy, deweloperzy mogą stosować bardziej elastyczne podejście aby zachęcić nabywców do zakupu, na przykład obniżając ceny lub oferując większe rabaty i preferencyjne warunki finansowania, [Kotler & Keller, 2016].

4. Lokalny rynek mieszkaniowy – Opole

Celem analizy lokalnego rynku mieszkaniowego w Opolu jest określenie popytu i podaży na rynku pierwotnym. Do analizy wykorzystano zebrane dane dotyczące cen ofertowych i transakcyjnych w okresie od czerwca do grudnia 2022 roku pochodzące z portali internetowych oraz z Rejestru Cen Nieruchomości udostępnionych przez Urząd Miasta Opole.

W celu wykonania analizy utworzono uporządkowaną bazę danych na podstawie zebranych ofert oraz danych z Urzędu. Przy zbieraniu i porządkowaniu danych wyodrębniono także takie atrybuty nieruchomości jak: lokalizacja, powierzchnia użytkowa lokalu, cena ofertowa/transakcyjna, cena jednostkowa, liczba pokoi, kondygnacja oraz miejsce postojowe. Wykonano analizę statystyczną, porównawczą oraz graficzną dla zebranego zbioru danych.

Obszarem analizy jest miasto Opole w granicach administracyjnych, które podzielone zostało na 23 obręby. Opole to stolica województwa opolskiego; zajmuje powierzchnię około 149 km². W mieście funkcjonują zakłady przemysłu materiałów budowlanych (głównie cementu), spożywczych, maszyn i urządzeń branży IT i innych. Opole wchodzi w skład Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej stanowiącej zalążek przyszłego centrum gospodarczego i produkcyjnego miasta. W mieście działa sześć uczelni wyższych między innymi: Uniwersytet Opolski, czy Politechnika Opolska. Miasto jest ośrodkiem kultury z ciekawą ofertą artystyczną. Znane jest głównie z wydarzenia ogólnopolskiego – Krajowego Festiwalu Polskiej Piosenki. W Opolu jest wiele terenów zielonych i wypoczynkowych, m.in. malownicze Wyspy Bolko i Pasieka. Na terenie Opole działa wiele firm deweloperskich m.in. Wellma Investment, Haus Deweloper, Hreit, Atlantis Deweloper. W 2022 roku na terenie miasta sprzedanych zostało 838 mieszkań na rynku pierwotnym, w tym samym roku wydano 726 pozwoleń na budowę nowych mieszkań, co świadczy o prężnie rozwijającym się rynku budowlanym.

5. Analiza popytu i podaży na rynku pierwotnym z uwzględnieniem negocjacji pomiędzy deweloperem a konsumentem

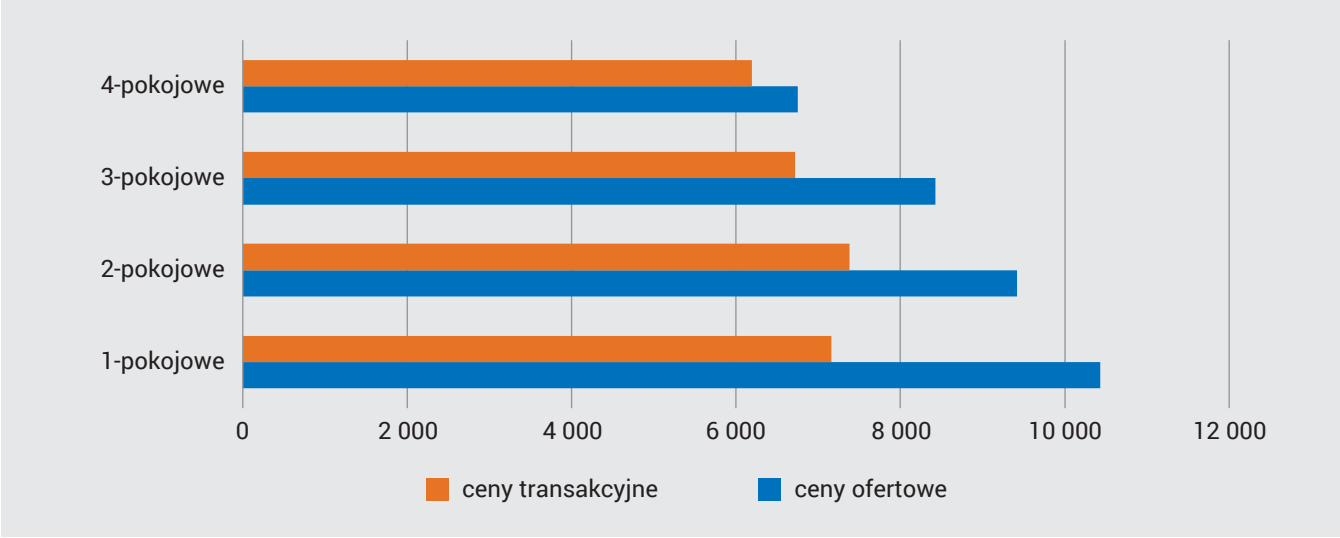
W badanym okresie na rynku pierwotnym zebrano 396 transakcji i 101 ofert sprzedaży lokali mieszkalnych. Podaż określono jako liczbę ofert lokali mieszkalnych zebranych

z portali internetowych, natomiast popyt zdefiniowano poprzez lokale mieszkalne, które zostały sprzedane. Okazało się, że w badanym okresie popyt przewyższa podaż na rynku pierwotnym, co wiąże się z wnioskiem, że na rynku pierwotnym relacja popytu i podaży nie była w stanie równowagi.

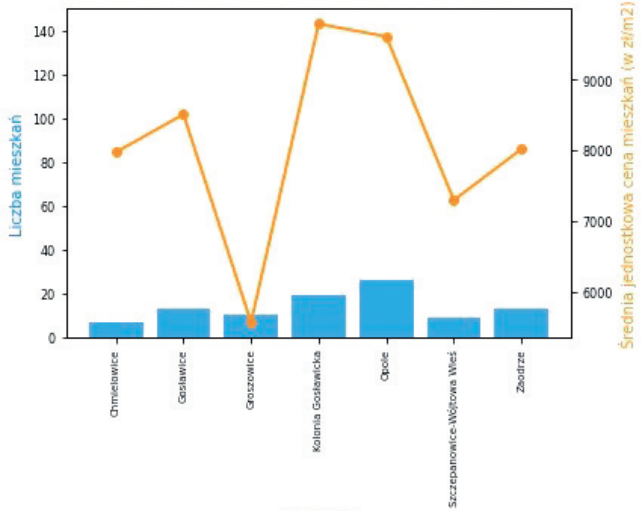
W celu dokładniejszego określania relacji popytu i podaży zastosowano podział danych ze względu na rozkład pokoi w lokalu mieszkalnym i zestawiono je z ceną jednostkową (które przedstawiono na wykresie 1).

Z wykresu wynika, że jednostkowe ceny ofertowe lokali mieszkalnych są wyższe od jednostkowych cen transakcyjnych. Największa rozbieżność występuje w przypadku mieszkań jednopokojowych, gdzie oferowane ceny były wyższe o 46% od cen transakcyjnych. Natomiast najmniejsza rozbieżność występowała w przypadku lokali czteropokojowych i większych (10%). Z powyższego wynika, że różnice między cenami mogą wskazywać na negocjacje lub niedoszacowanie cen ofertowych przez deweloperów. Można zauważyć, że mieszkania jednopokojowe charakteryzują się większym zróżnicowaniem cen, co może wynikać z mniejszego popytu na nie.

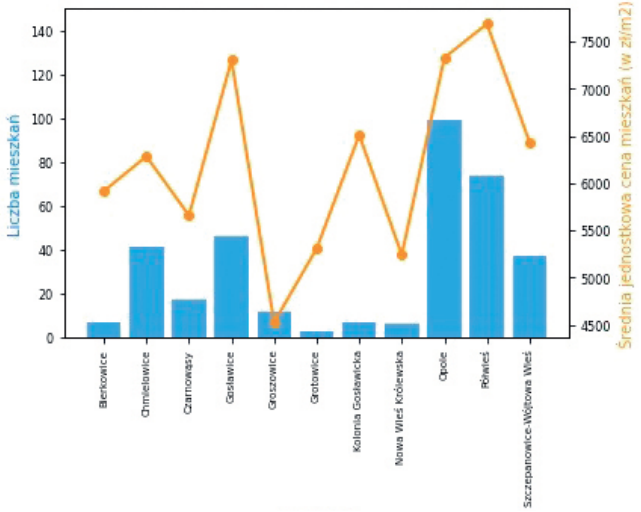
Na wykresie 2 porównano liczbę mieszkań (zebranych ofert) i średnich cen jednostkowych w obrębie miasta Opole. W analizie pominięto obręby, dla których zebrano po jednej ofercie. Największą liczbę mieszkań oraz najwyższe średnie ceny jednostkowe zaobserwowano w obrębie Opole i Kolonia Gosławicka. Oba te obręby znajdują się w centrum



Wykres 1. Rozkład cen jednostkowych w stosunku do ilości pokoi w lokalu mieszkalnym
Źródło: Opracowanie własne



Wykres 2. Porównanie liczby mieszkań i cen w różnych lokalizacjach (ceny ofertowe)
Źródło: Opracowanie własne



Wykres 3. Porównanie liczby mieszkań i cen w różnych lokalizacjach (ceny transakcyjne)
Źródło: Opracowanie własne

fot.: Pixabay

miasta z dobrym dostępem komunikacyjnym oraz dobrze rozwiniętą infrastrukturą dlatego też charakteryzują się atrakcyjnością dla różnych grup społecznych, w tym dla inwestorów. Duża liczba mieszkań oraz idące za tym wysokie ceny jednostkowe świadczą o dużym popycie w tej okolicy. Ze względu na powyższe, ceny w tej lokalizacji mogą być stabilne lub rosnąć. Deweloperzy mogą koncentrować się na utrzymaniu ceny, a konsumenci mogą mieć mniejsze pole do negocjacji, zwłaszcza w obliczu popularności lokalizacyjnej.

W przypadku obrębu Groszowice występuje niska cena jednostkowa oraz mała liczba mieszkań. Może to wskazywać na obszar z ograniczonym rynkiem nieruchomości, który nie cieszy się dużym zainteresowaniem. Lokalizacyjne obręb ten znajduje się daleko od centrum miasta. Tego rodzaju lokalizacja może świadczyć o rynku z niskim popytem.

Pozostałe obręby takich jak: Chmielowice, Gosławice, Szczepanowice-Wójtowa Wieś oraz Zaodrze wykazują porównywalne ceny jednostkowe, a także liczbę mieszkań w danym obrębie. Obręby te są oddalone od centrum w podobnej odległości. W tym przypadku popyt i podaż mogą być zrównoważone, a ceny pozostawać stabilne, co daje deweloperowi i konsumentowi większą swobodę i możliwość negocjacji. Deweloperzy mogą oferować dodatkowe promocje, aby przyciągnąć klientów, a konsumenci mają większą szansę negocjowania warunki zakupu.

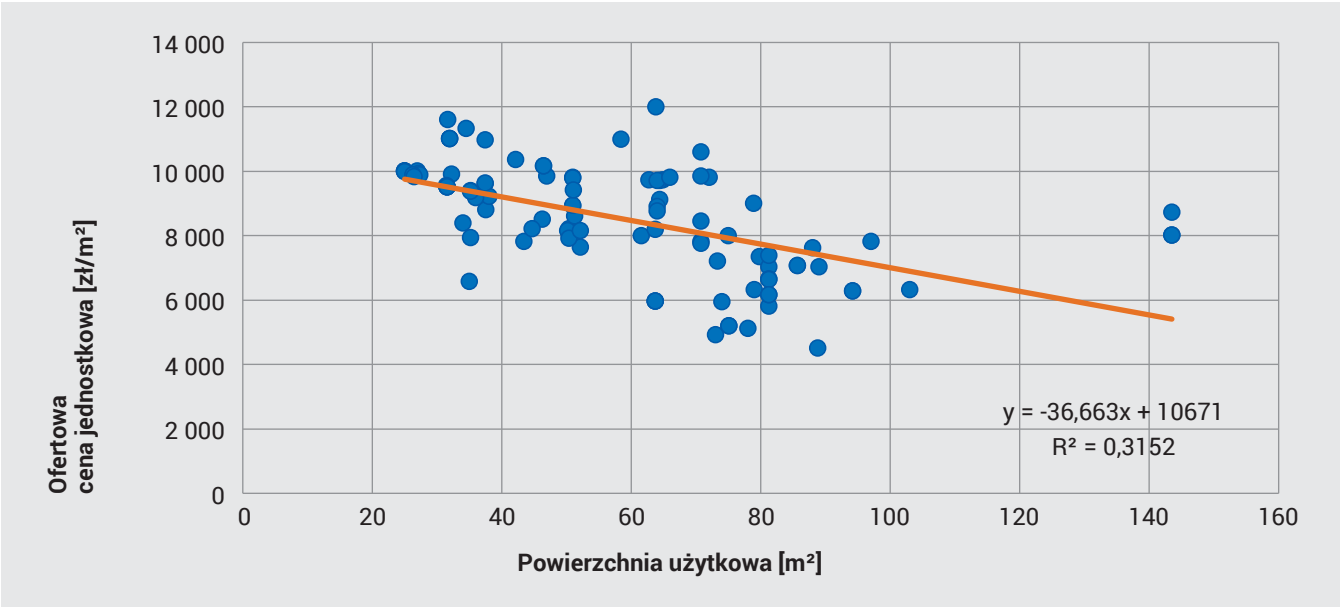
Na wykresie 3 porównano liczbę mieszkań (zebranych transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych) i średnie ceny jednostkowe w odniesieniu do obrębu na terenie miasta Opole. W analizie pominięto obręby, dla których zebrano po jednej ofercie. Obręb Opole charakteryzuje się wysokimi cenami jednostkowymi i ofertowymi, dlatego można stwierdzić, że podaż i popyt w tym obrębie są w stanie zbliżonym do równowagi, a ceny są stabilne.

W przypadku Kolonii Gosławickiej ceny znajdują się nadal na wysokim poziomie, natomiast liczba mieszkań jest mniejsza niż w przypadku danych ofertowych. Może to świadczyć o małym zainteresowaniu tą lokalizacją, co pozwala na lepsze perspektywy negocjacyjne z deweloperem.

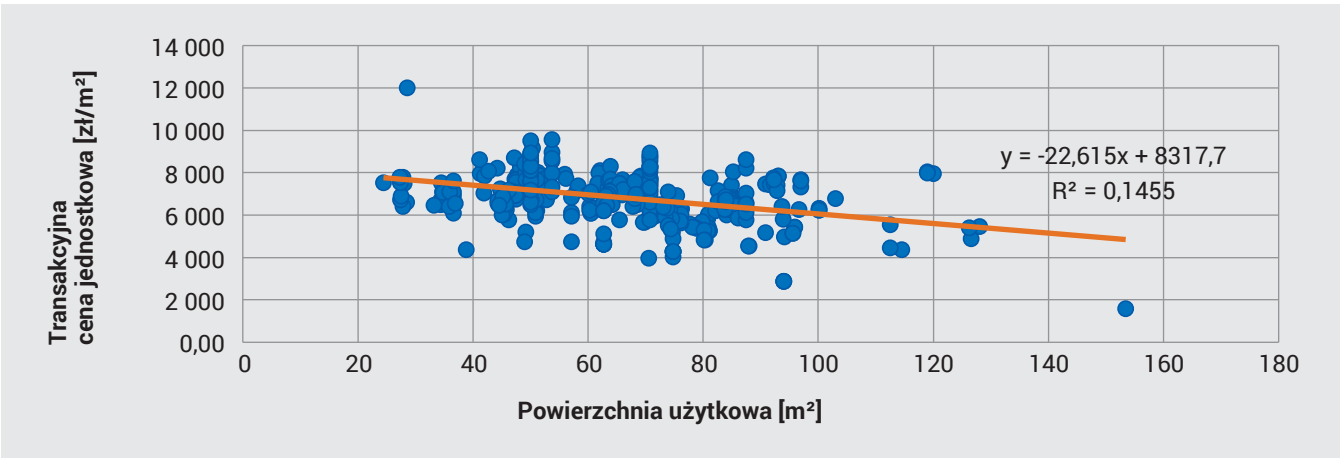
Obręb Półwieś charakteryzuje się najwyższą ceną jednostkową oraz dużą liczbą mieszkań, co świadczy o atrakcyjności lokalizacji oraz silnym popycie, a co za tym idzie może ograniczać możliwości negocjacyjne z deweloperem, który będzie koncentrował się na utrzymaniu ceny.

W obrębie Groszowice, tak samo jak w przypadku danych ofertowych, charakteryzuje się on najniższą ceną jednostkową, natomiast liczba transakcji kupna sprzedaży jest tu wyższa niż liczba ofert.

Obręb Chmielowice utrzymał ceny na podobnym poziomie pomimo wzrostu popytu. Z tego wynika, że deweloper utrzymał ceny i nie poddał się negocjacjom ani nie podniósł cen w związku z zwiększonym popytem.



Wykres 4. Współzależność między ofertową ceną jednostkową, a powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego – rynek pierwotny
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ofertowych



Wykres 5. Współzależność między transakcyjną ceną jednostkową, a powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego – rynek pierwotny
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Rejestru Cen Nieruchomości

W obrębach Gosławice i Szczepanowice-Wójtowa Wieś można zaobserwować, że wraz ze wzrostem liczby mieszkań, cena mieszkań także ulega wzrostowi w porównaniu do danych ofertowych. Mieszkania w tej lokalizacji są w trendzie wzrostowym, a deweloperzy mogą wykorzystać sytuację, aby podnosić ceny. Konsument będzie miał tu trudności z uzyskaniem niższej ceny, ale może negocjować dodatkowe korzyści np. lepsze standardy wykończenia, opcje finansowania, czy pakiety usług dodatkowych.

Analizie poddano także wpływ zmiennych (cech nieruchomości) na jednostkową cenę ofertową i transakcyjną. Uwzględniono m.in. zależność ofertowej ceny jednostkowej od powierzchni lokalu mieszkalnego. Współczynnik Pearsona wynosi -0,561, co wskazuje na wyraźną zależność liniową, lecz nadal w zakresie umiarkowanym. Występuje tu korelacja ujemna, gdyż wzrostowi powierzchni użytkowej lokalu odpowiada spadek cen jednostkowych (co pokazano na wykresie 4).

W przypadku danych transakcyjnych ta zależność także charakteryzowała się korelacją ujemną. Współczynnik Pearsona wynosi -0,381, co wskazuje na wyraźną zależność liniową, lecz nadal w zakresie umiarkowanym W obu przypadkach ukazano zależność, która wykazuje, że im większa jest powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, tym cena jednostkowa jest niższa (wykres 5).

Kolejną badaną współzależnością jest wpływ na cenę jednostkową położenia miejsca postojowego przypisanego do lokalu. Zbadano jaki wpływ ma miejsce w garażu i miejsce postojowe zlokalizowane przed blokiem na cenę jednostkową. W przypadku cen ofertowych współczynnik Pearsona wynosi 0,456 i świadczy o wyraźnej współzależności w zakresie umiarkowanym (wykres 6).

Natomiast w przypadku cen transakcyjnych współczynnik Pearsona wynosi 0,213 i świadczy o wyraźnej współzależności w zakresie słabym (wykres 7) w porównaniu do cen ofertowych. Z obu przypadków można wyciągnąć wniosek, że lokale mieszkalne z przynależnym miejscem postojowym w garażu uzyskują wyższe ceny jednostkowe. Natomiast w przypadku cen transakcyjnych słabnięcie współzależności w porównaniu do cen ofertowych może wynikać z negocjacji pomiędzy konsumentem, a deweloperem na korzyść konsumenta.

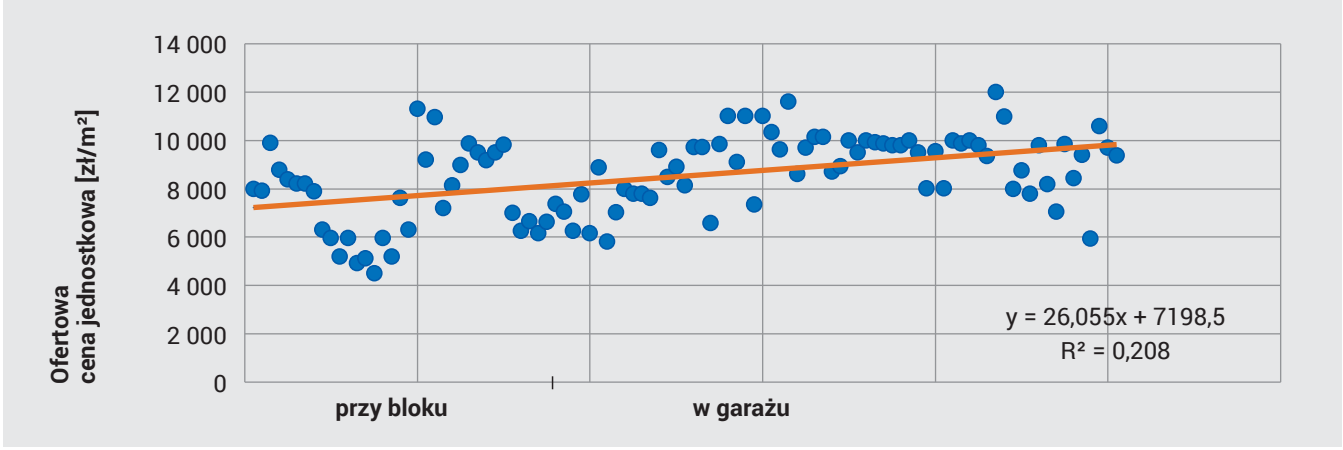
Ostatnią badaną współzależnością jest wpływ posiadania pomieszczenia przynależnego do lokalu mieszkalnego na cenę jednostkową. W przypadku cen ofertowych współczynnik Pearsona wynosi 0,299 co oznacza, że widoczna jest zależność, lecz jej stopień nasilenia jest słaby (wykres 8).

W przypadku wpływu cen transakcyjnych na występowanie pomieszczenia przynależnego współczynnik Pearsona jest niższy i wynosi 0,163, co oznacza, że występowanie pomieszczenia przynależnego nie ma praktycznie wpływu na cenę, a jej stopień nasilenia jest słaby (wykres 9). W obu przypadkach, tzn. cen ofertowych i transakcyjnych, występowanie pomieszczenia przynależnego nie wykazuje znaczącego wpływu na cenę lokalu mieszkalnego.

Wnioski

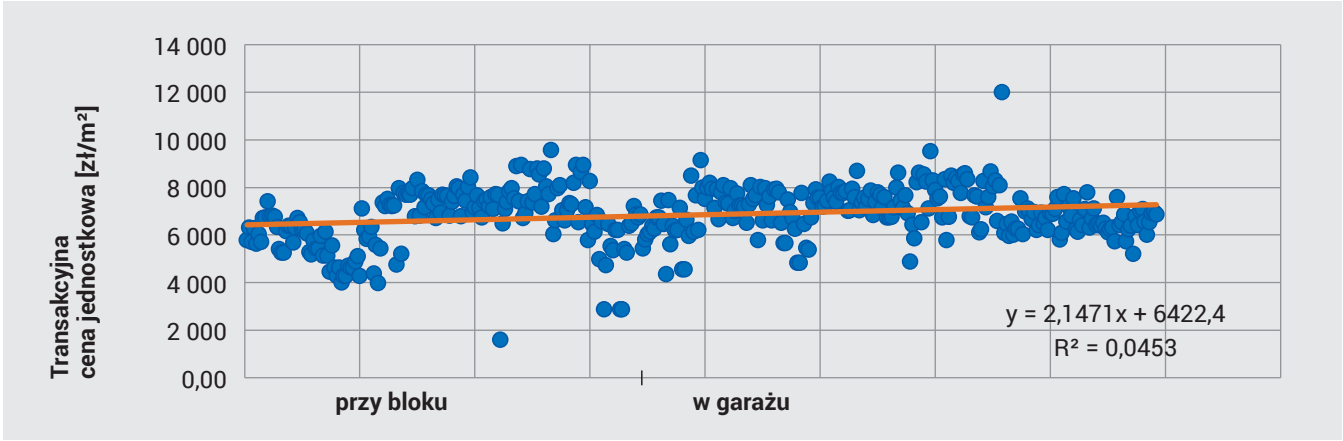
Na terenie Opola popyt przewyższał podaż na rynku pierwotnym, co wskazuje na brak równowagi w badanym okresie. Taka sytuacja sprzyja deweloperom, którzy mogą mieć większą kontrolę nad cenami, a ich negocjacje z konsumentami mogą być trudniejsze tylko w szczególnie w popularnych lokalizacjach.

Największą rozbieżność cenową, charakteryzującą się wyższymi cenami ofertowymi niż transakcyjnymi, można zaobserwować w przypadku mieszkań jednopokojowych, natomiast najmniejsza występuje w przypadku mieszkań



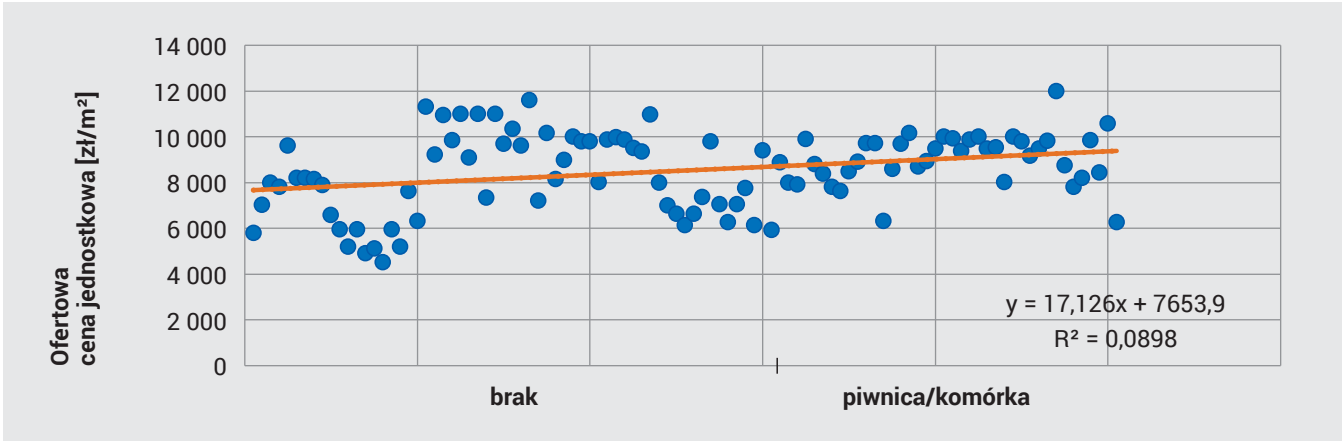
Wykres 6. Współzależność między ofertową ceną jednostkową, a położeniem miejsca postojowego przypisanego do lokalu mieszkalnego – rynek pierwotny

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ofertowych

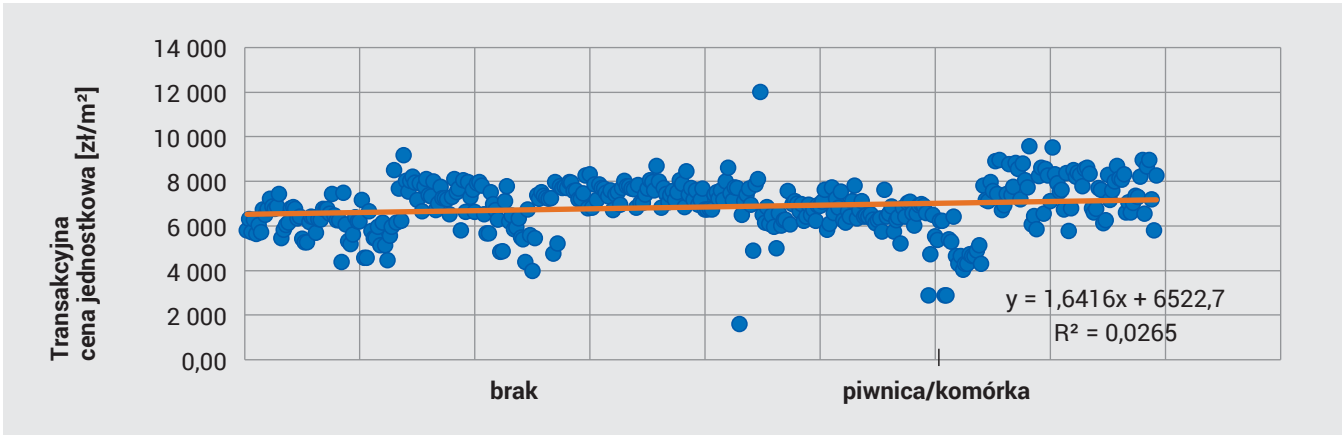


Wykres 7. Współzależność między transakcyjną ceną jednostkową, a położeniem miejsca postojowego przypisanego do lokalu mieszkalnego – rynek pierwotny

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Rejestru Cen Nieruchomości



Wykres 8. Współzależność między ofertową ceną jednostkową, a występowaniem pomieszczenia przynależnego – rynek pierwotny
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ofertowych



Wykres 9. Współzależność między transakcyjną ceną jednostkową, a występowaniem pomieszczenia przynależnego – rynek pierwotny
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Rejestru Cen Nieruchomości

czteropokojowych. Różnice te mogą sugerować, że deweloperzy oferują przestrzeń do negocjacji cenowych, szczególnie w przypadku mieszkań o mniejszym popycie.

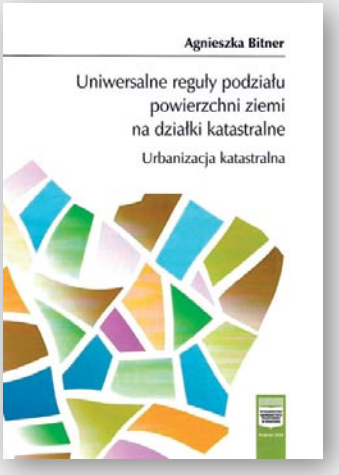
Największa liczba mieszkań oraz najwyższe ceny jednostkowe w przypadku danych ofertowych i transakcyjnych występują w obrębie Opole, co wskazuje na dużą atrakcyjność tej lokalizacji, stabilność cen oraz duży popyt. Negocjacje w takiej lokalizacji mogą być ograniczone, a deweloperzy mogą koncentrować się na utrzymaniu cen, gdyż już sama lokalizacja przyciąga nabywców. W obrębie Groszowice ceny jednostkowe są niskie, co wskazuje na mniejszy popyt. Konsumenci mogą mieć większą siłę negocjacyjną, a deweloperzy mogą być bardziej skłonni do obniżania cen, aby przyciągnąć nabywców.

W odniesieniu do wpływu cech nieruchomości na cenę jednostkową w przypadku korelacji między powierzchnią lokalu, a ceną jednostkową w przypadku danych ofertowych i transakcyjnych zaobserwowano korelację ujemną. Deweloperzy mogą wykorzystywać tę zależność w negocjacjach, oferując większe mieszkania w bardziej konkurencyjnych cenach, co może być atrakcyjne dla konsumentów szukających większych przestrzeni. W przypadku korelacji między położeniem miejsca postojowego, a ceną jednostkową zaobserwowano umiarkowaną korelację. Korelacja między posiadaniem pomieszczenia przynależnego, a ceną jest słaba, co wskazuje na nieistotny wpływ tej cechy na cenę oraz mniejsze znaczenie w negocjacjach po obu stronach.

Podsumowując: na rynku pierwotnym w badanym okresie występują istotne różnice między cenami ofertowymi i transakcyjnymi. Możliwości negocjacyjne są różne w zależności od lokalizacji, powierzchni lokalu, a także cech dodatkowych, jak miejsce postojowe, czy pomieszczenie przynależne. Deweloperzy mają większą kontrolę nad cenami w popularnych lokalizacjach (w tym przypadku obręb Opole). Natomiast w mniej popularnych lokalizacjach, takich jak obręb Groszowice, konsumenci mogą mieć większą siłę negocjacyjną. Negocjacje są istotnym elementem na rynku pierwotnym, zarówno w kontekście obniżania cen, jak i uzyskania dodatkowych korzyści, takich jak lepsze standardy wykończenia, czy opcje finansowania. ■

BIBLIOGRAFIA

- Antczak-Stępniak, A. (2019). Czynniki determinujące działalność deweloperską na polskim rynku mieszkaniowym. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- Bargieł A. (2012), Proces podejmowania decyzji konsumenckich na rynku nieruchomości w kontekście uwarunkowań kulturowych i gospodarczych, „Rynek-Społeczenstwo-Kultura", 2, s. 14–21.
- Borowski, K. (2015). Czynniki podażowe i popytowe na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Studia Prawno--Ekonomiczne, (96), 183–195.
- Cunningham R., Lee R. (2017). The Impact of Developers on Urban Growth. Journal of Urban Economics, 23(2), 153–171.
- Friedman, J. (2009). The Economics of Housing. Journal of Housing Economics, 18(3), 105–120.
- Glaeser, E. L. (2013). Triumph of the City: How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier, and Happier. Penguin Press.
- Gołąbeska, E. (2024), Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w ujęciu prawnym, ekonomicznym, ekologicznym i finansowym, Białystok, Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej, 79–82.
- Gołąbeska, E. (2017). Współczesne trendy na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W: E. Broniewicz (red.), Gospodarowanie przestrzenią w warunkach rozwoju zrównoważonego (s. 85–106). Białystok: Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej
- Keller, G., Jenks, D., & Papasan, J. (2005). The millionaire real estate investor. McGraw-Hill Education
- Kotler, P., Keller, KL. (2012). Marketing management 14th global edition (14th Global Ed.). New Jersey: Pearson.
- Kucharska-Stasiak E. (2000), Nieruchomość, a rynek, Warszawa, Wydawnictwo Naukowe PWN, s. 7–30.
- Łaszek, J., & Olszewski, K. (2014). Zachowania firmy deweloperskiej na rynku mieszkań i zagregowana podaż. Kwartalnik Nauk o Przedsiębiorstwie, 32(3).
- Łuczak D., Gałka A. (2023), Działalność deweloperska jako czynnik oddziałujący na rynek nieruchomości i przestrzeń w Polsce, A. Zakrzewska-Połtorak (eds.), Wrocław, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, s. 82–92.
- Małkowski L. (2000), Rynek nieruchomości w Polsce, Warszawa, Twigger, s. 45–46.
- Nalepka, A., & Tomal, M. (2016). Identyfikacja czynników kształtujących ceny ofertowe deweloperskich lokali mieszkalnych na obszarze jednostki ewidencyjnej Nowa Huta. Świat Nieruchomości, 96, 11–18.
- Tomal, M. (2017). Identyfikacja czynników wpływających na podejmowanie deweloperskich inwestycji mieszkaniowych w gminach województwa małopolskiego. Folia Pomeranae Universitatis Technologiae Stetinensis. Oeconomica, 88.



Nakładem Wydawnictwa Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie ukazała się książka pt. „Uniwersalne reguły podziału ziemi na działki katastralne. Urbanizacja katastralna". Jej autorką jest dr hab. Agnieszka Bitner, prof. URK, z Katedry Geodezji Rolnej, Katastru i Fotogrametrii, rzeczoznawca majątkowy z WSRM.

Książka podsumowuje dorobek naukowy autorki w dziedzinie analiz przestrzennych w zakresie badań morfologii struktury podziału gruntów na działki katastralne, który został zawarty w publikacjach autorskich i współautorskich. Szczególną uwagę poświęciła innowacyjnemu wykorzystaniu map katastralnych w badaniach nad zjawiskami związanymi z powstawaniem i rozwojem miast. Teza badawcza brzmiała następująco: istnieją uniwersalne reguły podziału powierzchni ziemi na działki katastralne, które to reguły są niezależne od czynników naturalnych, kulturowych, historycznych, ekonomicznych, politycznych, społecznych i administracyjnych. Aby udowodnić powyższą tezę Autorka opracowała metodę analizy morfologicznej map katastralnych, nazwaną morfologią mozaiki działek. Termin „morfologia" w nazwie oznacza badanie wyłącznie geometrycznych własności dwuwymiarowej struktury utworzonej przez granice działek katastralnych.

Wyjątkowość tej metody wynika z jej uniwersalności – można ją z powodzeniem zastosować do analizy każdego obszaru w dowolnym kraju, w którym wprowadzono kataster gruntowy. Podobnie jak matematyka czy muzyka, metoda ta posługuje się językiem zrozumiałym na całym świecie, a mianowicie współrzędnymi geodezyjnymi działek katastralnych i ich planami powierzchni. Dane te są ogólnodostępne. Posługując się metodą morfologii mozaiki działek, autorka wykazała, że pod względem morfologicznym ludzie na całej Ziemi dzielą grunt na działki katastralne w taki sam sposób, tworząc trzy typy obszarów nazwanych w książce: rdzeniem miasta, przedmieściami i obszarami niezurbanizowanymi.

Dzięki wykorzystaniu morfologii mozaiki działek prof. Bitner-Fiałkowska stworzyła metody klasyfikacji oraz delimitacji obszarów ze względu na poziom urbanizacji: znalazła procesy stochastyczne prowadzące do obserwowanego podziału gruntu na działki katastralne i opisała mechanizm powstawania miast oraz wyjaśniła mechanizm odpowiedzialny za obserwowaną uniwersalność rozkładu pól powierzchni działek na obszarach niezurbanizowanych. Następnie pokazała zastosowania metody morfologii mozaiki działek w gospodarowaniu nieruchomościami, zdefiniowała urbanizację katastralną oraz określiła miernik i wskaźnik urbanizacji. Wykazała także, że przedstawiony w książce proces, który doprowadził do odkrycia uniwersalnych reguł podziału gruntu na działki katastralne, zawiera wszystkie etapy procesu badawczego.

Dzierżawa gruntów w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa pod odnawialne źródła energii. Cele unijne dotyczące OZE

Krajowy Ośrodek Własności Rolnej (KOWR) gospodaruje Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa w pierwszej kolejności w drodze wydzierżawienia albo sprzedaży nieruchomości rolnych na powiększenie lub utworzenie gospodarstw rodzinnych. Od wejścia w życie w 2023 r. zmian ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, grunty o mniejszej przydatności produkcyjnej, wydzierżawiane do celów produkcji energii odnawialnej, położone na terenach zlokalizowanych poza formami ochrony przyrody, są wyłączone z realizacji powyższego celu. Do zadań KOWR należy również wsparcie działań na rzecz odnawialnych źródeł energii, w szczególności w rolnictwie.

Znowelizowana dyrektywa Unii Europejskiej o odnawialnych źródłach energii (RED III) została przyjęta przez Radę Unii Europejskiej w dniu 9 października 2023 r. Dyrektywa weszła w życie 19 listopada 2023 r. i zakłada znaczne zwiększenie udziału energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych (OZE) w miksie energetycznym Unii Europejskiej. W dyrektywie przyjęto, że do 2030 r. udział energii pochodzącej z OZE w całkowitym zużyciu energii (końcowym zużyciu energii brutto) osiągnie poziom 42,5%, przy czym państwa Unii Europejskiej są zachęcane do dążenia do celu w wysokość 45%. RED III ma przyspieszyć dekarbonizację, aby możliwe było osiągnięcie redukcji emisji CO2 w całej UE o 55% do 2030 r. (względem emisji odnotowanych w 1990 r.) i osiągnięcie neutralności klimatycznej do 2050 r. Cele te zostały zapisane w unijnym pakiecie Fit for 55.

Wskazane powyżej działania UE są zbieżne z postanowieniami art. 194 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej[1], zgodnie z którym „w ramach ustanawiania lub funkcjonowania rynku wewnętrznego oraz z uwzględnieniem potrzeby zachowania i poprawy stanu środowiska, polityka Unii w dziedzinie energetyki ma na celu, w duchu solidarności między Państwami Członkowskimi, wspieranie efektywności energetycznej i oszczędności energii, jak również rozwoju nowych i odnawialnych form energii".

Grunty zasobu WRSP pod OZE

Treść art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 10.02.2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa[2] wskazuje, że KOWR jest państwową osobą prawną będącą agencją wykonawczą w rozumieniu ustawy z dnia 27.08.2009 r. o finansach publicznych[3], powołaną w celu realizacji zadań państwa. KOWR, zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o KOWR, realizuje zadania wynikające z polityki państwa, w szczególności w zakresie wdrażania i stosowania instrumentów wsparcia rolnictwa, aktywnej polityki rolnej oraz rozwoju obszarów wiejskich. Do zadań KOWR należy również wsparcie działań na rzecz odnawialnych źródeł energii, w szczególności w rolnictwie (art. 9 ust. 2 pkt 10 ustawy o KOWR).

Należy podkreślić, że KOWR gospodaruje Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa (ZWRSP) w pierwszej kolejności w drodze wydzierżawienia albo sprzedaży nieruchomości rolnych na powiększenie lub utworzenie gospodarstw rodzinnych, na zasadach określonych w rozdziałach 6 lub 8 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa[4] (dalej: ugnrSP). W art. 24 ust. 1 pkt 1) ugnrSP wskazane zostały nieruchomości ZWRSP wyłączone z realizacji powyższego zadania – są to nieruchomości rolne:

[1] Dz.U.2004.90.864/2 – Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej. Rzym.1957.03.25

[2] t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 700 – ustawa z dnia 10.02.2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa

[3] t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm. – ustawa z dnia 27.08.2009 r. o finansach publicznych

[4] t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 589 z późn. zm. – ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa

a) o powierzchni mniejszej niż 1 ha lub
b) które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, miejscowym planie rewitalizacji albo miejscowym planie odbudowy są przeznaczone na cele inne niż rolne lub w przypadku których w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu, na którym nieruchomości rolne są położone, określony został jako inny niż rolny, a w przypadku braku miejscowego planu lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – nieruchomości objętych w planie ogólnym gminy inną strefą planistyczną niż strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową, strefa produkcji rolniczej lub strefa otwarta, lub
c) w skład których wchodzi co najmniej 70% nieużytków lub użytków rolnych klasy VI i VIz, wydzierżawianych na cele związane z pozyskiwaniem energii ze źródeł odnawialnych i znajdujących się poza granicami obszarów, na których utworzono, ustawiono lub wyznaczono formy ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

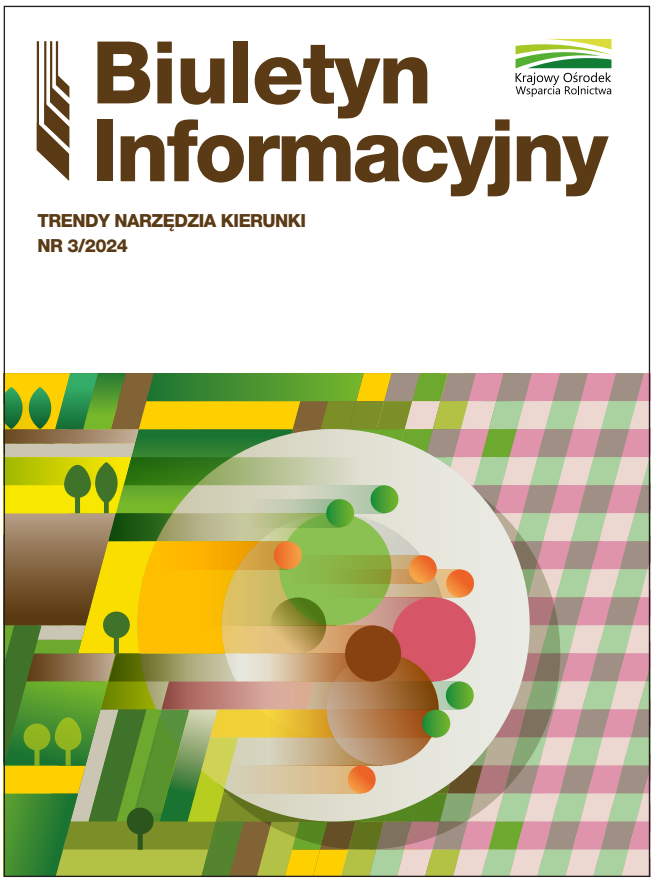
Zatem wyłączeniem objęto grunty rolne niewielkie obszarowo, a także te o nierolnym przeznaczeniu, a od 5 października 2023 r., tj. od wejścia w życie zmian ugnrSP, również grunty rolne o mniejszej przydatności produkcyjnej, wydzierżawiane do celów produkcji energii odnawialnej, położone na terenach zlokalizowanych poza formami ochrony przyrody. Grunty te potencjalnie mogą być przeznaczone na cele służące pozyskaniu energii ze źródeł odnawialnych.

Wskazana powyżej nowelizacja ugnrSP wprowadziła również zmiany w art. 40 ust. 1 ugnrSP umożliwiające KOWR pobieranie czynszu dzierżawnego za użytki rolne klasy VI i VIz wydzierżawiane na cele związane z działalnością pozarolniczą, zatem również na cele związane z pozyskaniem energii ze źródeł odnawialnych.

W celu szybszej realizacji wyznaczonego Polsce celu polegającego na zwiększeniu produkcji energii odnawialnej, a także zadań ustawowych w zakresie wsparcia działań na rzecz odnawialnych źródeł energii, KOWR współpracuje ze spółkami Skarbu Państwa realizującymi inwestycje w sektorze odnawialnych źródeł energii. Współpraca opiera się na postanowieniach art. 39 ust. 2 pkt 2a ugnrSP, który umożliwia **bezprzetargowe wydzierżawienie** nieruchomości ZWRSP.

Gdy podmiot nie jest uprawniony do bezprzetargowej dzierżawy na podstawie art. 39 ust. 2 pkt 2a ugnrSP, wydzierżawienie nieruchomości ZWRSP następuje na zasadach ogólnych w przetargu nieograniczonym, z uwzględnieniem zastrzeżeń wynikających z art. 24 ust. 1 pkt 1 ugnrSP. Zatem umowę dzierżawy zawiera się po przeprowadzeniu przetargu ofert pisemnych albo publicznego przetargu ustnego (art. 39 ust. 1 ugnrSP), do którego mogą przystąpić spółki prawa handlowego i osoby fizyczne.

Dla nieruchomości będących przedmiotem przetargu, KOWR sporządza wykaz, a następnie ogłoszenie o przetargu, które są podawane do publicznej wiadomości w miejscowo właściwych ze względu na położenie nieruchomości: gminach, Oddziałach Terenowych KOWR oraz w siedzibie właściwej miejscowo (regionalnej) izby rolniczej.



Informacje dotyczące harmonogramów przetargów oraz wykazy i ogłoszenia przetargowe podlegają m.in. publikacji na portalu internetowym KOWR (https://www.gov.pl/web/kowr) Strona umożliwia filtrowanie ogłoszeń m.in. według położenia działki (województwo, powiat, gmina, obręb), form ich zagospodarowania (sprzedaż, dzierżawa), typu nieruchomości (np. rolna, nierolna, przeznaczenie wielofunkcyjne). Dodatkowo na stronie internetowej portalu https://erolnik.gov.pl, prowadzonego przez KOWR, w zakładce Działki Zasobu WRSP podmioty zainteresowane dzierżawą gruntów ZWRSP pod realizację inwestycji związanych z pozyskiwaniem energii ze źródeł odnawialnych, mogą zapoznać się z działkami będącymi w ZWRSP. Na portalu tym można uzyskać informacje

o poszczególnych działkach ZWRSP, z uwzględnieniem ich położenia, powierzchni oraz form rozdysponowania.

Od 1 lipca 2022 r. do 31 maja 2024 r. Oddziały Terenowe KOWR w Gorzowie Wlkp., Lublinie, Łodzi oraz Szczecinie zawarły łącznie pięć porozumień (umów) z czterema podmiotami zainteresowanymi wydzierżawieniem gruntów ZWRSP w celu posadowienia na tych nieruchomościach instalacji służących pozyskiwaniu energii ze źródeł odnawialnych (elektrownie wiatrowe, instalacje fotowoltaiczne). Na 31 maja 2024 r. łączna powierzchnia objęta porozumieniami i umowami wynosiła blisko 310 ha. W tym dwa porozumienia zawarte zostały ze spółką uprawnioną do dzierżawy w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 39 ust. 2 pkt 2a ugnrSP i dotyczą nieruchomości ZWRSP o łącznej powierzchni 251,3 ha. Spółka planuje wybudowanie na wydzierżawionych gruntach elektrowni fotowoltaicznej.

Do Centrali oraz Oddziałów Terenowych KOWR stale wpływają wystąpienia podmiotów zainteresowanych wydzierżawieniem albo nabyciem nieruchomości ZWRSP na potrzeby budowy instalacji służących pozyskiwaniu energii ze źródeł odnawialnych. Oddziały najczęściej wskazywały, że nieruchomości, którymi zainteresowane są podmioty działające w branży OZE i które potencjalnie mogłyby być przeznaczone na cele związane z OZE, najczęściej są przedmiotem długoterminowych umów dzierżawy do korzystania rolniczego.

W 2022 r. energia ze źródeł odnawialnych stanowiła 23% zużycia energii w Unii Europejskiej. Udział energii odnawialnej w ogólnym zużyciu energii w poszczególnych krajach UE wynosił od 13,1% w Irlandii do 66,0% w Szwecji (energia ta pochodzi głównie z energii wodnej, wiatrowej, stałych i ciekłych biopaliw oraz pomp ciepła). W Polsce w 2022 r. udział energii odnawialnej w ogólnym zużyciu energii, według danych GUS, wyniósł 16,9%. Jak zostało wskazane na wstępie, zgodnie z postanowieniami dyrektywy RED III, do 2030 r. udział energii pochodzącej z OZE w całkowitym zużyciu energii, dla wszystkich państw Unii Europejskiej, powinien osiągnąć poziom co najmniej 42,5% (docelowo 45%). Zatem oznacza to konieczność podwojenia do 2030 r. ilości energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych, w stosunku do wielkości osiągniętych w 2022 r. Obowiązek ten dotyczy również Polski. ■

Materiał Departamentu Gospodarowania Zasobem KOWR opublikowany w nr 3/2024 Biuletynu Informacyjnego KOWR

fot.: Pixabay

Iryna Ivanova, Oleksandr Drapikovskyi

Trendy na ukraińskim rynku nieruchomości w czasie trwania wojny[1]

Wstęp

W każdej wycenie nieodłączny jest pewien stopień niepewności, ale gdy osiąga on poziom krytyczny komplikuje proces wyceny i może znacząco wpłynąć na decyzje inwestycyjne i inne wybory osób zlecających wycenę. Głównym źródłem zwiększonej niepewności, którą łatwo odczuć, ale trudno zmierzyć, jest niestabilność rynku, która pojawia się w wyniku nagłych kryzysów gospodarczych i politycznych i objawia się nietypowym zachowaniem uczestników rynku.

Praca rzeczoznawcy staje się jeszcze bardziej skomplikowana, gdy rynek nieruchomości znajduje się w stanie globalnego zakłócenia, jak to ma miejsce na Ukrainie po zbrojnej agresji Rosji. Zwiększona niepewność nie oznacza, że nie możemy dokonać wyceny, ale wymaga ona dodatkowego wysiłku ze strony rzeczoznawców, aby odpowiednio odzwierciedlić oczekiwania uczestników rynku.

W czasie wojny widzimy znaczące zmiany:

- w podaży i popycie,
- w postrzeganiu przez ludzi komfortu i bezpieczeństwa nieruchomości,
- dotyczące wymagań co do lokalizacji nieruchomości, takich jak np. odległość od linii frontu,
- w regionalnej geografii budownictwa jako całości.

Jednocześnie wprowadzenie innowacyjnych technologii mających na celu poprawę efektywności energetycznej, dostępności i ochrony ludności całkowicie zmienia nie tylko wymagania dotyczące istniejących i przyszłych nieruchomości, ale także priorytety uczestników rynku.

W tym artykule skupiono się tylko na jednym, ale bardzo ważnym dla rynku nieruchomości segmencie: nieruchomościach mieszkaniowych, które są najbardziej wrażliwe na zmiany warunków życia i pozwalają nam śledzić główne trendy na ukraińskim rynku nieruchomości w czasie wojny.

Zmiana popytu na rynku nieruchomości mieszkaniowych

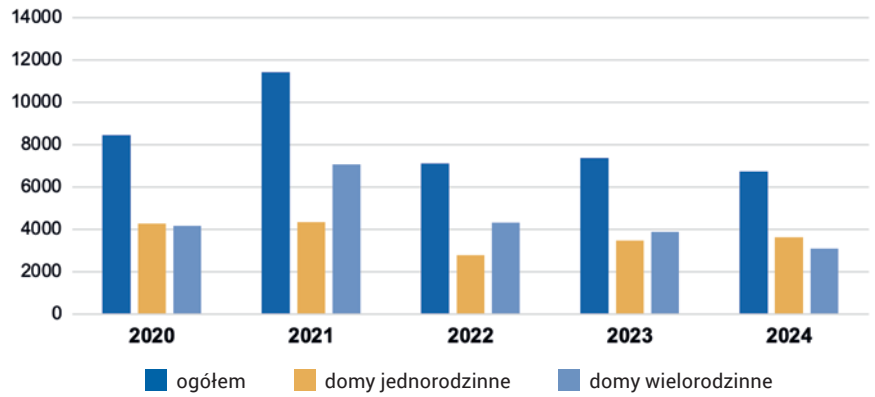
Pełnoskalowa inwazja Rosji na Ukrainę w roku 2022 spowodowała znaczną migrację wewnętrzną Ukraińców do bezpieczniejszych regionów, w których popyt na wynajem i zakup mieszkań znacznie wzrósł. Według danych Ministerstwa Sprawiedliwości Ukrainy, w ciągu trzech lat od rozpoczęcia wojny notariusze publiczni i prywatni poświadczyli 470 100 umów sprzedaży i zakupu mieszkań i domów jednorodzinnych (dla porównania 100 700 w roku 2022, 172 600 w roku 2023 i 196 800 w roku 2024).

Niedobór istniejącej podaży w porównaniu z obecnym poziomem popytu na nieruchomości mieszkaniowe stał się jednym z czynników napędzających budownictwo mieszkaniowe, pomimo wszystkich ryzyk. Podczas gdy całkowita powierzchnia nieruchomości mieszkalnych oddanych do użytku spadła o 1,6 razy w pierwszym roku pełnoskalowej inwazji w porównaniu z poprzednimi poziomami z powodu wstrzymania budowy na terenach tymczasowo zajętych i na linii frontu oraz niepewności co do sytuacji w całym kraju, podaż nowych domów powróciła w roku 2023 do poziomów z roku 2020 pomimo niedoboru siły roboczej i problemów z logistyką i dostawami materiałów budowlanych.

Domy jednorodzinne budowane w małych, „stosunkowo bezpiecznych" osiedlach stanowiły największą część budownictwa mieszkaniowego w latach wojny. Mobilne i modułowe domy zajęły ważne miejsce w tym typie budownictwa, przyspieszając proces budowy przy jednoczesnym zachowaniu jakości mieszkań.

[1] Artykuł opublikowany w nr 35 European Valuer Journal (marzec 2025 r.)

Łączna powierzchnia budynków mieszkalnych oddanych do użytku według rodzaju w latach 2022–2024 (m² powierzchni całkowitej)



Domy modułowe stały się atrakcyjną opcją zarówno dla deweloperów, jak i nabywców domów, o czym świadczy rosnąca liczba zagranicznych inwestycji w tym segmencie rynku. Przykłady:

- w obwodzie kijowskim Hansen Town zostało zbudowane ze środków amerykańskiej organizacji charytatywnej „To Ukraine with Love",
- w obwodzie charkowskim niemiecka firma CAPAROL inwestuje w odbudowę mieszkań,
- w obwodzie użhorodzkim izraelska firma ZEZMAN GROUP, a w obwodzie lwowskim ukraińsko-koreańska grupa inwestycyjna.

Budowa mieszkań wielorodzinnych, na które popyt jest dość wysoki wśród krajowych migrantów, odradzała się nieco wolniej. Nieruchomości tego typu są również atrakcyjne dla inwestorów, którzy kupują mieszkania z zamiarem ich wynajmu. Należy zauważyć, że procesy migracyjne zachodzące w kraju doprowadziły do większego trendu wynajmu niż posiadania na własność.

Mieszkania dostosowane zarówno do wspólnego zamieszkania, jak i do potrzeb zawodowych stają się coraz bardziej popularne, ponieważ są bardzo zbliżone do formatu lokali socjalnych, zapewniając najwygodniejsze i najtańsze mieszkania na wynajem dla zwykłych Ukraińców, zwłaszcza dla młodych profesjonalistów z elastycznymi godzinami pracy. Popyt na mieszkania o małych metrażach również powraca, przede wszystkim ze względu na niskie ceny takich nieruchomości.

Koncentracji budownictwa w niektórych regionach towarzyszył wzrost procesów suburbanizacji, w wyniku których zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna zaczęła powstawać nie tylko w ośrodkach regionalnych, ale także na ich przedmieściach, przede wszystkim w takich miastach jak Kijów, Lwów i Odessa.

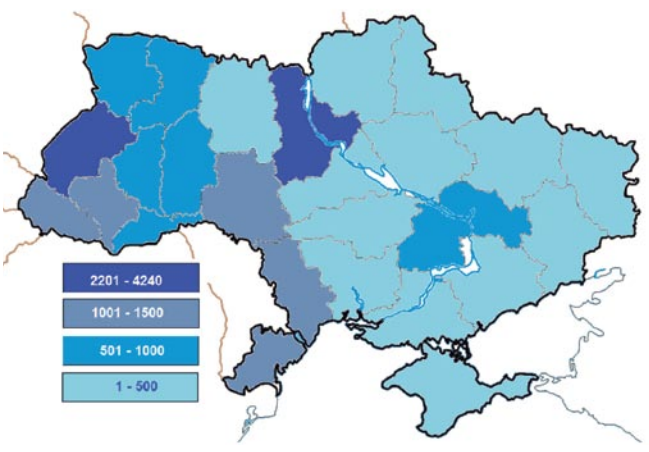
Budowa wielorodzinnych osiedli mieszkaniowych na przedmieściach była motywowana dwoma głównymi czynnikami: po pierwsze, położeniem w bezpiecznej odległości od kluczowych obiektów infrastrukturalnych, zakładów przemysłowych itp.; po drugie, dogodnym dostępem transportowym do centrów miast.

Innowacje technologiczne w budownictwie mieszkaniowym

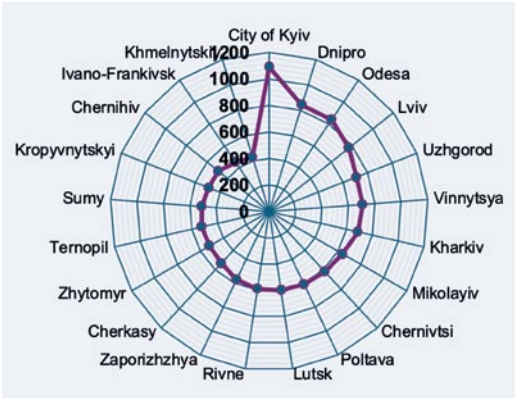
Bezpieczeństwo staje się kluczowym czynnikiem na ukraińskim rynku nieruchomości mieszkaniowych. Od początku wojny koncepcja ta stała się wieloaspektowa; obejmuje różne środki mające na celu zapewnienie wygody i wysokiej jakości życia, nawet w dość niekorzystnych okolicznościach zewnętrznych.

Rozwiązania dotyczące bezpieczeństwa są regulowane przez odpowiednie ramy regulacyjne, które uległy znacznym zmianom od początku pełnoskalowej inwazji. Zgodnie

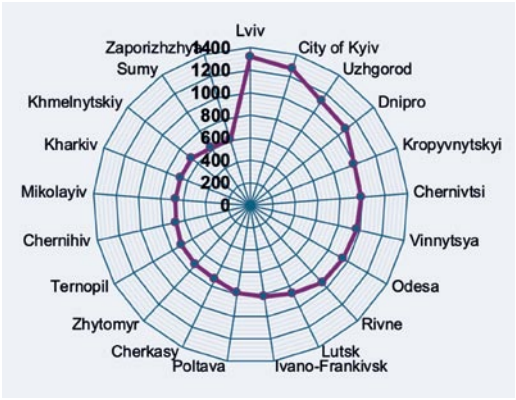
Łączna powierzchnia budynków mieszkalnych oddanych do użytku według regionów w latach 2022–2024 (tys. m² powierzchni całkowitej)



Ceny domów w 2022
(USD/m² powierzchni całkowitej)



Ceny domów w 2024
(USD/m² powierzchni całkowitej)



z prawem wszystkie nowe kompleksy mieszkaniowe muszą mieć schrony, które mogą być strukturami o podwójnym przeznaczeniu, takimi jak podziemne garaże przekształcone w bunkry lub specjalnie utworzone przestrzenie zgodne z państwowym kodeksem budowlanym.

Nowe wymagania dotyczą również elementów konstrukcyjnych budynków mieszkalnych. Przewidują one stosowanie nowoczesnych materiałów niepalnych i odpornych na uderzenia, solidnych systemów elewacyjnych, wielowarstwowego szkła, wzmocnionych ram i materiałów minimalizujących ryzyko zniszczenia elewacji pod wpływem sił zewnętrznych.

Przepisy budowlane regulują również kwestię instalacji systemów przeciwpożarowych i autonomicznych systemów zasilania, które umożliwiają zachowanie funkcjonalności obiektów podczas przerw w dostawie prądu spowodowanych sytuacjami awaryjnymi.

Oszczędność energii stała się ważnym kryterium wyboru domu, szczególnie w kontekście niedoborów energii i rosnących opłat. Trend w kierunku technologii oszczędzania energii rozpoczął się jeszcze przed pełnoskalową inwazją, ale od początku ataków na infrastrukturę energetyczną Ukrainy technologie oszczędzania energii nabrały nowego znaczenia strategicznego.

Innowacje technologiczne w rozwoju nieruchomości – efektywność energetyczna, dostępność i ochrona ludności – zwiększyły atrakcyjność i wydajność budownictwa mieszkaniowego pod względem zapewnienia maksymalnej ochrony mieszkańców.

Ceny mieszkań w nowym budownictwie

Wprowadzenie innowacji w budownictwie mieszkaniowym podniosło koszty mieszkań w nowych budynkach, ale nie zmniejszyło popytu na nie. Ogólnie rzecz biorąc, cena jednego metra kwadratowego w tych nieruchomościach była w 2024 r. 1,4 razy wyższa w porównaniu z okresem przedwojennym.

Największy wzrost cen zaobserwowano w regionach zachodnich, gdzie koszt metra kwadratowego nowo wybudowanego mieszkania wzrósł o 45–82%. Wzrost ten wynikał nie tylko z relokacji części przedsiębiorstw z terenów tymczasowo zajmowanych i znajdujących się na pierwszej linii frontu, ale także z tworzenia nowych formatów miejsc pracy, przede wszystkim w parkach przemysłowych, z których ponad połowa zlokalizowana jest w regionach zachodnich.

Doprowadziło to do odwrócenia tradycyjnej skali dystrybucji cen na Ukrainie opartej na hierarchii miast według liczby ludności, w której dominowały miasta liczące ponad milion mieszkańców – Kijów, Charków, Dniepr i Odessa. Obecnie czterema miastami, w których nowo wybudowane mieszkania są najdroższe to: Lwów, Kijów, Użhorod i Dniepr.

Wnioski

Tendencje obserwowane na ukraińskim rynku nieruchomości w czasie wojny spowodowane szeregiem czynników, zarówno zewnętrznych (geopolitycznych), jak i wewnętrznych (innowacyjne technologie w branży budowlanej) doprowadziły do zmiany priorytetów w popycie na mieszkania, co musi zostać wzięte pod uwagę przez rzeczoznawców majątkowych. Jednakże zrozumienie natury tych trendów nie zmniejsza stopnia niepewności wyceny w obliczu niestabilności rynku, wynikającej przede wszystkim z sytuacji na froncie i poziomu poparcia dla Ukrainy wśród społeczności międzynarodowej. ■

***Oleksandr Drapikovskyi**, REV jest redaktorem Biuletynu Ukraińskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców (USOA).*
***Iryna Ivanova**, REV jest przewodniczącą USOA.*

Samorządy zawodowe w Polsce. Zawód rzeczoznawcy majątkowego

Materiał informacyjny do debat środowiskowych na stronie www.pfsrm.pl

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych zrzesza 25 stowarzyszeń do których przynależy przeważająca część osób wykonujących zawód rzeczoznawcy majątkowego w Polsce. Tym samym stanowi największą ogólnopolską reprezentację ruchu zawodowego rzeczoznawców majątkowych, będąc jednocześnie organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych w rozumieniu zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Temat organizacji ruchu zawodowego w samorządzie zawodowym był i jest nadal podnoszony w debatach środowiskowych i w dyskusjach rzeczoznawców majątkowych. Należy zauważyć, że taki cel, tj. dążenie do utworzenia samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych, nie został wprost postawiony przed Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w zapisach Statutu PFSRM. Ponadto w przyjętych przez Radę Krajową PFSRM w dniu 19 grudnia 2005 roku *„Kierunkach rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego”* również nie wskazano takiego celu / kierunku (proponowano debatę na ten temat).

Na przestrzeni ponad 30 lat funkcjonowania Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przyjmowane były przez Radę Krajową uchwały powołujące komisje ds. samorządu zawodowego, w ramach federacyjnych struktur kilkukrotnie przygotowywano projekt ustawy powołującej samorząd zawodowy, wielokrotnie podnoszono ten temat na spotkaniach z przedstawicielami administracji rządowej oraz parlamentarzystami. Nigdy nie doszło do uruchomienia procesu legislacyjnego zmierzającego do utworzenia samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych.

Zarząd Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych powinien mieć aktualną, jednoznacznie określoną legitymację do wyrażania stanowiska w sprawie samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych w imieniu rzeczoznawców majątkowych zrzeszonych za pośrednictwem sfederowanych stowarzyszeń w Federacji. Na dzisiaj takiej legitymacji nie ma.

Celem wypracowania stanowiska w tej sprawie, poprzedzonego możliwie szeroką debatą w stowarzyszeniach tworzących Federację, **koniecznym stało się przygotowanie materiału informacyjnego o naszym zawodzie, o jego potencjalnych możliwościach utworzenia samorządu zawodowego, a także przybliżającego specyfikę funkcjonowania izb zawodowych w Polsce wraz ze wskazaniem potencjalnych wad i zalet takiego rozwiązania**. Postulat przygotowania takiego materiału informacyjnego przez Zarząd PFSRM był wyrażany w trakcie obrad ostatnich Rad Krajowych PFSRM, a przekazane do Państwa rąk opracowanie czyni zadość takim postulatom.

Obszerne opracowanie – opublikowane 31 marca br. na stronie www.pfsrm.pl zostało przygotowane z założeniem, że ma być możliwie obiektywne, tzn. dostarczające wyłącznie informacji, a nie prezentujące z góry określony punkt widzenia. Zaprezentowane w podsumowaniu tego opracowania potencjalne mocne i słabsze strony organizacji zawodu w samorządzie (izbie) nie stanowią oczywiście katalogu zamkniętego. ■

Krzysztof Gabrel,
wiceprezydent PFSRM

Ewelina Turek-Czecharowska

Rzeczoznawca majątkowy i zasada szczególnej staranności właściwa dla charakteru czynności zawodowych

Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami, jaką jest rzeczoznawstwo majątkowe, została uregulowana w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1145 ze zm., dalej: ustawa u.g.n.). Rzeczoznawstwo majątkowe jest działalnością zawodową wykonywaną przez rzeczoznawców majątkowych na zasadach określonych w niniejszej ustawie. Zgodnie z treścią ustawy rzeczoznawcą majątkowym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadaje się osobie fizycznej, która:

1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
2) nie była karana za przestępstwo przeciwko działalności instytucji państwowych oraz samorządu terytorialnego, za przestępstwo przeciwko wymiarowi sprawiedliwości, za przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów, za przestępstwo przeciwko mieniu, za przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu, za przestępstwo przeciwko obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub za przestępstwo skarbowe;
3) posiada wyższe wykształcenie;
4) ukończyła studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości;
   Obowiązek, o którym mowa w pkt 4, nie dotyczy osoby, która posiada dyplom ukończenia studiów wyższych na kierunku, którego program umożliwia nabycie wiedzy i umiejętności w zakresie wyceny nieruchomości w takim stopniu, jak program studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, co potwierdza suplement do dyplomu lub zaświadczenie uczelni;
5) odbyła co najmniej 6-miesięczną praktykę zawodową w zakresie wyceny nieruchomości.
   Obowiązek, o którym mowa w pkt 5, nie dotyczy osoby która:
   - odbyła praktykę w zakresie wyceny nieruchomości objętą programem studiów w wymiarze jednego semestru, pod warunkiem, że praktyka była realizowana na podstawie umowy dotyczącej praktyki zawartej między uczelnią a organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych, lub
   - posiada udokumentowane dwuletnie doświadczenie zawodowe świadczące o nabyciu wiedzy i umiejętności w zakresie wyceny nieruchomości w takim stopniu jak osoby, które odbyły praktykę zawodową, o której mowa w ust. 1 pkt 5;
6) przeszła z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne, w tym złożyła egzamin dający uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości.

Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadaje, osobom które spełniły powyżej wskazane wymogi, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, natomiast spełnienie tych wymogów stwierdza Państwowa Komisja Kwalifikacyjna w postępowaniu kwalifikacyjnym.

Z dniem wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych osoba, która w postępowaniu kwalifikacyjnym uzyskała wynik pozytywny, nabywa prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego „rzeczoznawca majątkowy". **Tytuł zawodowy „rzeczoznawca majątkowy" podlega ochronie prawnej.**

Prowadzenie działalności w zakresie szacowania nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest możliwe w przypadku, gdy czynności z zakresu szacowania nieruchomości będą wykonywane przez rzeczoznawców majątkowych. Rzeczoznawca majątkowy wykonuje zawód

prowadząc we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej w zakresie szacowania nieruchomości, lub w ramach stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej u podmiotu prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości, przepis ten nie dotyczy biegłych sądowych wykonujących wycenę na zlecenie sądu.

Wykonywanie czynności zawodowych przez rzeczoznawców – wycena

Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany *ex lege* do wykonywania czynności zawodowych, w tym wyceny nieruchomości, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości. Zobowiązany jest również do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych oraz dokumentowania wypełniania tego obowiązku. Dokumentację potwierdzającą wypełnianie tego obowiązku rzeczoznawca majątkowy przechowuje przez okres 5 lat.

W wyniku wyceny nieruchomości rzeczoznawca majątkowy dokonuje określenia wartości rynkowej nieruchomości oraz wartości odtworzeniowej, ustalenia wartości katastralnej oraz określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

Wartość rynkową rzeczoznawca majątkowy określa dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu, co wynika *ex lege* z definicji wartości rynkowej nieruchomości zawartej w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z treścią art. 151.1. u.g.n, cyt.: *Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej*, jak też z treści art. 150. 2. ustawy u.g.n.

Wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Zgodnie z treścią art. 153. 1. ustawy u.g.n. podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Na konieczność znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech rynkowych tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen wskazuje również *ex lege* § 4. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023, poz. 1831, dalej rozporządzenie).

Ustawodawca wskazuje na katalog źródeł pozyskania danych niezbędnych do określenia wartości rynkowej w art. 155.1 u.g.n., określając że, cyt.: *przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w księgach wieczystych; katastrze nieruchomości; ewidencji sieci uzbrojenia terenu; ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości; rejestrach zabytków; tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych (tworzonych na podstawie art. 169 u.g.n.; planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniach na budowę; wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe; dokumentach będących w posiadaniu agencji, którym Skarb Państwa powierzył w drodze ustaw, wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz; w aktach notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, dotyczących zbywania spółdzielczych praw do lokali; umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych oraz do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego; świadectwie charakterystyki energetyczne budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.*

Powołane wyżej rozporządzenie również wskazuje, że cechy nieruchomości podobnych rzeczoznawca majątkowy ustala wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być, w szczególności, dane zawarte w:

- aktach notarialnych,
- rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów,
- dokumentach planistycznych,
- katastrze nieruchomości,
- geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz
- informacje pochodzące z oględzin nieruchomości.

Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości rzeczoznawca majątkowy ocenia

możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny. Cechy rynkowe zdefiniowane są jako właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

Akty notarialne źródłem informacji rzeczoznawców

Ustawodawca wskazując na konieczność wykorzystania przy określaniu nieruchomości wszelkich, niezbędnych i dostępnych danych o nieruchomościach, wymienia kataster nieruchomości jako jedno ze źródeł pozyskania niezbędnych danych, wskazuje również wprost na akty notarialne będące w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, dotyczących zbywania spółdzielczych praw do lokali, stanowiących prawo rzeczowe ograniczone.

W ustawie nie występuje zapis, że dla rzeczoznawcy majątkowego podstawowym źródłem informacji o nieruchomości, która była przedmiotem sprzedaży, jest akt notarialny. Jednak, należy zauważyć, że w katalogu źródeł informacji ustawodawca wskazał na *umowy, będące podstawą wpisu do ksiąg wieczystych oraz do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego (ewidencyjnego)*. A więc w sposób pośredni ustawodawca *de facto* wskazał umowy zawarte z formie aktu notarialnego. Zgodnie z treścią art. 158 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.), umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Dotyczy to również umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości.

Powołane wyżej rozporządzenie również wskazuje, że cechy nieruchomości podobnych rzeczoznawca majątkowy ustala wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, dane zawarte w innych dokumentach, informacje pochodzące z oględzin nieruchomości.

Akty notarialne, jak też inne dokumenty notarialne, są **dokumentami urzędowymi de iure**, a więc z mocy prawa. Art. 244 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2021 r. 1805 ze zm.), stanowi, że dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Przepis ten stosuje się odpowiednio do dokumentów urzędowych sporządzonych przez podmioty inne niż wymienione powyżej, w zakresie zleconych im przez ustawę zadań z dziedziny administracji publicznej.

Zgodnie z ustawą z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1799 ze zm.), notariusz jest powołany do dokonywania czynności, którym strony są obowiązane (lub pragną), nadać formę notarialną. Notariusz w zakresie swoich uprawnień działa jako osoba zaufania publicznego, korzystając z ochrony przysługującej funkcjonariuszom publicznym, a czynności notarialne, dokonane przez notariusza zgodnie z prawem, mają charakter dokumentu urzędowego. Tak więc akt notarialny jest dokumentem urzędowym sporządzonym i podpisanym przez notariusza, który stwierdza że określona w akcie czynność prawna została dokonana. Akt notarialny jest umową będącą podstawą dokonania wpisu do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego (ewidencyjnego), jak też ksiąg wieczystych zgodnie z art. 155. 1 u.g.n.

Notariusze przekazują właściwemu staroście odpisy aktów notarialnych, które w swojej treści zawierają przeniesienie, zmianę, zrzeczenie się albo ustanowienie praw do nieruchomości, które podlegają ujawnieniu w ewidencji gruntów i budynków, bądź obejmują czynności przenoszące własność nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, odpisy aktów poświadczenia dziedziczenia oraz odpisy europejskich poświadczeń spadkowych. Notariusze zobowiązani są przekazać w terminie 14 dni od dnia, w którym te dokumenty wywołują skutki prawne.

Dane o nieruchomościach, w tym akty notarialne (odpisy), gromadzone są w Wydziale Geodezji i Katastru bądź w Biurze Geodezji i Katastru właściwego urzędu i dostępne są *ex lege* dla rzeczoznawcy majątkowego w związku z wykonywaną działalnością zawodową w zakresie wyceny nieruchomości. Zgodnie z treścią art. 175. 3. informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową. W szczególności informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych nie mogą być przekazywane osobom trzecim, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej lub w przypadkach, o których mowa w art. 157, art. 194, art. 195 i art. 195a., wyjątek stanowi tu między innymi postępowanie wyjaśniające prowadzone przed Komisją Arbitrażową, bądź przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej.

Publiczny rejestr cen nieruchomości

Na podstawie gromadzonych odpisów aktów notarialnych tworzony jest ogólnodostępny rejestr publiczny, a mianowicie Rejestr Cen Nieruchomości (RCN). Określono zakres informacji objętych rejestrem, a mianowicie w RCN wykazane są: IdRCN – identyfikator transakcji, oznaczenie transakcji,

oznaczenie aktu notarialnego ze wskazaniem daty zawarcia aktu i z danymi identyfikującymi notariusza, określenie rodzaju transakcji objętej aktem, wskazaniem rodzaju rynku na którym nastąpiła transakcja i stron sprzedającego i kupującego, jak też ceny transakcji brutto, kwoty podatku VAT, wykazu nieruchomości będących przedmiotem transakcji wraz z ich rodzajem, opisem i ceną. W wykazie nieruchomości wyróżniane są następujące rodzaje nieruchomości: nieruchomości gruntowe niezabudowane, nieruchomości gruntowe zabudowane, nieruchomości budynkowe, nieruchomości lokalowe.

Przepisy ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne nie wprowadzają ograniczeń w udostępnianiu informacji z RCN, informacje udostępniane są na wniosek osoby zainteresowanej. Jest to rejestr ogólnodostępny, tworzony na bazie dokumentów źródłowych jakimi są akty notarialne. Podczas wprowadzania danych do RCN mogą się pojawić i pojawiają się błędy. Zdarzające się błędy dotyczą numeru ewidencyjnego działki, jej powierzchni, czy też całkowitej kwoty ceny transakcyjnej, szczególnie gdy stanowi ona sumę kwot cen transakcyjnych. Błąd dotyczyć może również podanej kwoty ceny transakcyjnej netto, czy też przeznaczenia nieruchomości, o czym napisałam w artykule pt. *„Akty notarialne – niezbędne dla rzeczoznawców majątkowych źródło danych o nieruchomościach"*[1]. Opisałam w nim przypadek dotyczący sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej jedną działkę ewidencyjną. W treści przedmiotowego aktu notarialnego zapisano, że przy niniejszym akcie okazano dokument urzędowy, stwierdzający przeznaczenie dla obszaru na którym znajduje się sprzedawana działka oraz działki przyległe. Przeznaczenie opisane zostało jako 24-MN S M Hu U i 25-MN RU oraz częściowo w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej, przy czym teren oznaczony symbolem 24-MN S M Hu U posiada funkcję podstawową – składy, magazyny, hurtownie i zakłady produkcyjne nieuciążliwe; funkcję uzupełniająca – usługi różnego typu, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki, w zakresie komunikacji: dostępność terenu pod nowe inwestycje z ulicy Projektowanej 1, natomiast teren oznaczony symbolem 25-MN R U posiada funkcję podstawową – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej (niskiej) i ogrodniczej, funkcję uzupełniającą – usługi różnego typu, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki. W treści aktu notarialnego podano również, że tereny zaznaczone na załączonym wyrysie kolorem czerwonym, obejmujące przedmiotową działkę wraz z działkami przyległymi znajdują się na obszarach oznaczonych jako tereny 24-MN S M Hu U i 25-MN R U etc.

Przedmiotowa działka, w dacie zawarcia aktu notarialnego znajdowała się na obszarze oznaczonym jako teren 24-MN S M Hu U oraz częściowo od strony wschodniej w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej. Rzeczoznawca majątkowy dokonując określenia wartości rynkowej nieruchomości skorzystał wyłącznie z RCN i nie zapoznał się z treścią aktu notarialnego, na skutek tego, błędnie opisał przeznaczenie przedmiotowej działki jako 24-MN S M Hu U i 25-MN R U.

Kolejny przypadek dotyczy sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej. Rzeczoznawca majątkowy korzystając z Rejestru Cen Nieruchomości ustalił, że przedmiotem sprzedaży jest grunt o powierzchni 1000 m² zabudowany budynkiem o powierzchni użytkowej 83,5 m². Natomiast z treści aktu notarialnego wynika, że przy sporządzania aktu okazano wypis z kartoteki budynków, wydany z upoważnienia Starosty Powiatu, w którym wskazano, że na przedmiotowej działce posadowiony jest budynek mieszkalny, murowany, o powierzchni zabudowy 85 m², o powierzchni użytkowej 105,10 m², (wskazano rok zakończenia budowy, liczbę kondygnacji nad/pod ziemią jako 2/0).

Zważywszy na powyższe należy wskazać, że rzeczoznawcy majątkowi dla określania wartości rynkowej nieruchomości powinni korzystać z aktów notarialnych, a więc z dokumentów sporządzonych przez osoby zaufania publicznego, jakimi są notariusze. Tworzone na podstawie aktów notarialnych Rejestry Cen Nieruchomości, będące rejestrami publicznymi, nie powinny stanowić podstawowego i jedynego źródła informacji do określania wartości rynkowej nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych, którzy *de iure* zobowiązani są do wykonywania czynności zawodowych z zachowaniem szczególnej staranności właściwej dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. ■

BIBLIOGRAFIA

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1145 ze zm.)
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023, poz. 1831)
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.)
4. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2021 r. 1805 ze zm.)
5. Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1799 ze zm.)

Ewelina Turek-Czecharowska *jest rzeczoznawcą majątkowym (upr. 1614), członkiem Komisji Arbitrażowej Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, członkiem Komisji Arbitrażowej PFSRM i członkiem Komisji Odpowiedzialności Zawodowej przy Ministrze Rozwoju i Technologii.*

[1] Rzeczoznawca Majątkowy 3(119)/2023

Zygmunt Kamiński

Doskonalenie zawodowe rzeczoznawców majątkowych

Wprowadzenie

Ramy prawne w zakresie doskonalenia zawodowego rzeczoznawców majątkowych powstawały w kilku następujących po sobie etapach odpowiadających obowiązującym przepisom wykonawczym w tym zakresie tj.: I) Rozp.RM(1998)[1], II) Rozp.MI(2005)[2], III) Rozp.MI(2008)[3], IV) Rozp.MI(2010)[4], V) faza (w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 28 kwietnia 2018 r.) w której nastąpiło zniesienie egzekwowania obowiązku doskonalenia zawodowego tzw. ustawą deregulacyjną[5] oraz obecna, VI) faza związana z obowiązującym Rozp.MIiR(2018)[6].

Sam obowiązek doskonalenia zawodowego (z pominięciem aspektu jego sankcjonowania) spoczywa na rzeczoznawcach (zgodnie z przepisami UGN[7]) od samego początku ustanowienia zawodu rzeczoznawstwo majątkowe.

Ponowne upoważnienie właściwego ministra[8] do wydania rozporządzenia w sprawie doskonalenia zawodowego rzeczoznawców nastąpiło z dniem 1 września 2017 r. wskutek nowelizacji UGN[9]. Delegacja ustawowa do wydania rozporządzenia wskazuje przesłanki, którymi kierował się Ustawodawca, wskazując dotychczasową regulację prawną bez sankcji jako niewystarczającą. Zalicza się do nich potrzeba ciągłego aktualizowania i pogłębiania wiedzy oraz umiejętności związanych z wykonywaniem czynności zawodowych przez rzeczoznawców. Oznacza to, że w ocenie Ustawodawcy brak konsekwencji prawnych w okresie 4 lat doprowadził do stanu niedostatecznego podnoszenia kwalifikacji przez rzeczoznawców, którzy samej normy pozbawionej sankcji nie realizowali w sposób należyty. Stąd jego interwencja uznana została za konieczną i uzasadnioną, zaś obowiązujące od kilku lat Rozp.MIiR(2018) pozwala na analizę stosowania przepisów prawa w praktyce.

Choć na rynku odnotować można występowanie dwóch odmiennych od siebie oczekiwań zamawiających:

- oczekiwanie od rzeczoznawcy coraz wyższego poziomu profesjonalizmu we wszystkich płaszczyznach aktywności zawodowej, opartej na gruntownej (a nie powierzchownej)

[1] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 sierpnia 1998 r. w sprawie wykonywania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących działalności zawodowej (Dz.U. z 1998 r. nr 115, poz. 745), obowiązujące w okresie od 19 września 1998 r. do 22 września 2004 r.

[2] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami oraz doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości (Dz.U. z 2005 r. nr 250, poz. 1874 ze zm.), obowiązujące w okresie od 01 marca 2005 do 27 lutego 2008 r.

[3] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 kwietnia 2008 r. w sprawie stałego doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz.U. z 2008 r. nr 80, poz. 475), obowiązujące w okresie od 27 maja 2008 r. do 11 lipca 2010 r.

[4] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 30 lipca 2010 r. w sprawie doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz.U. z 2010 r. nr 140, poz. 945 ze zm.), obowiązujące w okresie od 06 sierpnia 2010 r. do 01 stycznia 2014 r.

[5] Ustawa z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustawy regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz.U. z 2013 r. poz. 829), wchodząca w życie w zakresie art. 8 odnoszącego się do zmian w UGN z dniem 01 stycznia 2014 r.

[6] Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 811), ogłoszone w dniu 27 kwietnia 2018 r. i wchodzące w życie z dniem 28 kwietnia 2018 r.

[7] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.)

[8] minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa

[9] art. 1 pkt 31 lit. a ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2017 r. poz. 1509) w brzmieniu: „2. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych oraz dokumentowania wypełniania tego obowiązku. Dokumentację potwierdzającą wypełnianie tego obowiązku rzeczoznawca majątkowy przechowuje przez okres 5 lat”

wiedzy, obejmujących interdyscyplinarną wiedzę m.in. z zakresu prawa, ekonomii i techniki budowlanej[10],

- ignorowanie poziomu merytorycznego rzeczoznawcy (lub wręcz oczekiwanie możliwie najniższego poziomu wiedzy/profesjonalizmu rzeczoznawcy w celu łatwiejszego wpływania na określoną przez rzeczoznawcę wartość przedmiotu wyceny i obniżania wynagrodzenia za sporządzenie operatu szacunkowego), który ma stanowić jedynie formalne źródło zapewnienia dokumentu w prowadzonej procedurze np. zabezpieczenia wierzytelności na nabywanej nieruchomości bez dostatecznego wkładu własnego kredytobiorcy,

nie ulega wątpliwości, iż pozycja rzeczoznawcy wykonującego zawód zaufania publicznego winna wpisywać się w wymagania stałego doskonalenia zawodowego. Stały charakter oznacza kształcenie się rzeczoznawcy w sposób ciągły, nie tylko okazjonalny (sporadyczny)[11].

Brak okresowej weryfikacji wiedzy rzeczoznawcy po uzyskaniu uprawnień (na wzór rozwiązań zagranicznych) został zastąpiony obowiązkiem nieustannego doskonalenia swoich kwalifikacji, jako środek mający zapewnić wzrost profesjonalizmu w toku wykonywanego zawodu, co przekłada się na wysoki poziom oczekiwań co do właściwej jakości realizowanych form doskonalenia zawodowego. Stąd samokształcenie np. literatura wydawnictw ciągłych, monografii, analiza orzecznictwa sądowego rzeczoznawcy nie może stanowić źródła formalnego spełnienia obowiązku doskonalenia (lecz jest jak najbardziej pożądana w praktyce wykonywanego zawodu). Obowiązek doskonalenia spoczywa na rzeczoznawcy majątkowym, którym jest osoba fizyczna (a nie przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wyceny nieruchomości). Brak jest wyłączeń podmiotowych w tym zakresie, co oznacza że każdy rzeczoznawca posiadający uprawnienia zawodowe winien ten obowiązek spełniać.

Bez znaczenia pozostaje przerwa w wykonywaniu działalności zawodowej (np. wynikająca z kwestii ekonomicznych – zawieszenia/zamknięcia działalności gospodarczej, przekwalifikowania i wykonywania innego zawodu, kwestii zdrowotnych np. przebywanie na urlopie macierzyńskim, zaprzestanie wykonywania zawodu z uwagi na osiągnięcie powszechnego wieku emerytalnego). Wyłączenia takie nie mogą zostać zastosowane z uwagi na trudności weryfikacji przesłanek zwolnienia, jak również możliwość powrotu do wykonywania zawodu w dowolnym, wybranym przez zainteresowanego, momencie (który winien posiadać aktualną wiedzę świadcząc swoje usługi).

Sam obowiązek doskonalenia zawodowego wynika z przepisów rangi ustawowej tj. UGN, gdzie w art. 175 ust. 2 (od momentu uchwalenia ustawy do 1 września 2017 r.) wskazano wyłącznie, że *rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych*. Po 1 września 2017 r. brzmienie przepisu się zmieniło, nakładając obowiązek dokumentowania wypełniania tego obowiązku i jej archiwizacji przez okres 5 lat (biorąc pod uwagę, że okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy, to okres pięciu lat należy liczyć od roku następującego po roku w którym zrealizowano obowiązek np. dokumenty poświadczające realizację form doskonalenia w roku 2024 należy przechowywać zatem do końca roku 2029, nie zaś obliczać jako terminy od daty wystawienia dokumentu). Odpowiedzialność dyscyplinarna z tytułu uchybienia temu obowiązkowi stała się wymagalna z dniem 1 stycznia 2018 r. zaś jej wyegzekwowanie od dnia 1 stycznia 2019 r.[12] za pośrednictwem Komisji Odpowiedzialności Zawodowej (KOZ), działającej przy właściwym ministrze. Działalność KOZ ogranicza się w tym zakresie jednakże do absolutnego minimum, bowiem weryfikacja wypełnienia tego obowiązku następuje tylko „niejako przy okazji" prowadzonego postępowania dyscyplinarnego wobec rzeczoznawcy z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Brak jest okresowych, losowych badań grup rzeczoznawców majątkowych w tym zakresie (na wzór badania prawidłowości sporządzonych świadectw charakterystyki energetycznej[13]).

Obecnie brak jest obowiązku zgłaszania gdziekolwiek przez rzeczoznawcę realizacji form doskonalenia zawodowego (który winien jedynie dokumentować realizację obowiązku wraz z jej archiwizacją). Zatem brak jest wiedzy na temat stopnia realizacji nałożonego obowiązku i wdrażania ewentualnych, uzasadnionych zmian legislacyjnych. Optymalnym rozwiązaniem wydaje się zgłaszanie realizacji tego obowiązku przez poszczególnych rzeczoznawców poprzez autoryzowany dostęp do dedykowanego modułu w ramach Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych. Wszelkie odstępstwa ujawniałyby się natychmiastowo za pomo-

[10] por. Karpiński W.: *Nowe zasady doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości*, Nieruchomości C.H. Beck nr 7/2008, s. 30 i nast.

[11] zob. Szymanowski D.: *Szkolenia – doświadczenia rzeczoznawców*. Biuletyn Nieruchomości nr 1/2018 (6), s. 64

[12] art. 1 pkt 33 lit. a ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2017 r. poz. 1509) w brzmieniu: „1. Rzeczoznawca Majątkowy niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 175 ust. 1–3, podlega odpowiedzialności zawodowej" wchodzący w życie z dniem 1 stycznia 2018 r. oraz art. 1 pkt 45 lit. b w brzmieniu „2. Postępowanie wyjaśniające dotyczące wypełniania obowiązków, o których mowa w art. 175 ust. 1–3, przeprowadza Komisja Odpowiedzialności Zawodowej" – wchodzący w życie z dniem 1 stycznia 2019 r.

[13] por. rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie sposobu dokonywania i szczegółowego zakresu weryfikacji świadectw charakterystyki energetycznej oraz protokołów z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji (Dz.U. z 2015 r. poz. 246 ze zm.)

cą automatycznego filtrowania bazy danych w programie. W okresie poprzedzającym obecne rozwiązania prawne obowiązek zgłoszeniowy ciążył również na organizatorach poszczególnych form doskonalenia, którzy na zgodnych ze wzorem drukach cyklicznie zgłaszali w urzędzie obsługującym właściwego ministra ich ukończenie przez poszczególnych rzeczoznawców – co stanowi pewne pośrednie rozwiązanie w tym zakresie.

Ocena spełnienia obowiązku doskonalenia kwalifikacji zawodowych

Obowiązek doskonalenia zawodowego rzeczoznawcy realizowany jest poprzez wykonanie określonych prawem działań, za realizację których przysługuje określona liczba punktów.

Rozp.MIiR(2018) w swej treści wskazało literalnie działania, które mogą zostać zaliczone na poczet realizacji obowiązku stałego podnoszenia kwalifikacji zawodowych. Inne formy, bez względu na ich merytoryczną wartość, muszą być pominięte (nie mogą zostać uwzględnione) przy ocenie realizacji obowiązku doskonalenia zawodowego. W przepisach Rozp.MIiR(2018) wyróżnia się formy obligatoryjne, których rzeczoznawca nie może pominąć (tj. warsztaty zawodowe), jak i fakultatywne (uzupełniające) które mogą, lecz nie muszą, być realizowane (w przypadku wypełnienia obowiązku formą obligatoryjną)[14].

Rzeczoznawca majątkowy winien zrealizować formy doskonalenie w wymiarze odpowiadającym 12 punktom w roku kalendarzowym[15]. 1 pkt odpowiada 2 godzinom uczestnictwa (z której każda stanowi 45 min.). Oznacza to, że minimalny czas poświęcony na doskonalenie zawodowe w ciągu roku odpowiada 24 godzinom uczestnictwa (18 godzinom zegarowym, 3 dniom po 6 godzin zegarowych). Na warsztaty zawodowe musi przypadać nie mniej niż 6 pkt (12 godzin uczestnictwa, 9 godzin zegarowych), zaś pozostałe formy mogą zostać zaliczone w wymiarze nie większym aniżeli 6 pkt (12 godzin uczestnictwa, 9 godzin zegarowych). Zatem rzeczoznawca bez przeszkód może zrealizować swój obowiązek doskonalenia zawodowego uczestnicząc wyłącznie w warsztatach zawodowych, odpowiadających czasem uczestnictwa wymaganej minimalnej liczbie 12 pkt/rok.

Prawodawca ograniczył zakres tematyki, która może stanowić podstawę rozliczenia obowiązku doskonalenia zawodowego, do tej zawartej w art. 174 ust. 3 i 3a UGN, czyli:

- określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością,
- sporządzania opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, wymienionych w ust. 3a art. 174 UGN (stanowiących katalog zamknięty, wobec braku zastosowania określenia *w szczególności*).

Niestety, pomimo wniosków w ramach konsultacji społecznych, ustawodawca nie uwzględnił w ramach doskonalenia zawodowego zasad etyki zawodowej (art. 175 ust. 1 UGN), co w innych krajach od kilkudziesięciu lat stanowi jeden z podstawowych elementów kształcenia rzeczoznawców[16].

Ocena spełnienia obowiązku następuje na podstawie dokumentów potwierdzających realizację obowiązku, do której gromadzenia, archiwizacji i okazania w przypadku kontroli uprawnionego organu zobowiązany jest rzeczoznawca majątkowy.

Sposoby realizacji form doskonalenia zawodowego

W obecnych uwarunkowaniach organizacyjno-technicznych realizacja poszczególnych form doskonalenia zawodowego może następować w formule stacjonarnej, niestacjonarnej oraz hybrydowej (brak jest ograniczeń prawnych w treści Rozp.MIiR(2018) co do prowadzenia form doskonalenia w formule niestacjonarnej). Każda z nich posiada swoje wady i zalety.

Dla formuły stacjonarnej w ramach zalet wyróżnimy możliwość bezpośredniej interakcji uczestników z prowadzącym, nawiązywanie relacji zawodowych i prywatnych, wymianę wiedzy i doświadczenia zawodowego również w trakcie przerw. Wadę stanowią ograniczenia techniczne związane z limitem uczestników, podwyższone koszty organizacyjne wynikające z wynajmu sali szkoleniowej, cateringu, dojazdów i ewentualnych noclegów. Formuła niestacjonarna (inaczej on-line, e-learning), dzieląca się na I) synchroniczną, gdzie zajęcia prowadzone są na żywo, umożliwiając komunikację pomiędzy prowadzącym a uczestnikami w czasie rzeczywistym, II) asynchroniczną, gdzie uczestnik we własnym zakresie zapoznaje się z treścią materiału (w formie pisemnej lub audiowizualnej) bez możliwości komunikacji w czasie rzeczywistym z prowadzącym zajęcia[17].

Do zalet formy niestacjonarnej zalicza się przede wszystkim niższy koszt jej przeprowadzenia, ograniczający się co do zasady do wynagrodzenia prowadzącego oraz nabycia

[14] Kokot S.: *Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych.* Rzeczoznawca Majątkowy nr 2/2018(98), ss. 43–44

[15] osoby uzyskujące uprawnienia zawodowe w trakcie roku kalendarzowego, zobowiązane są do wypełnienia obowiązku doskonalenia zawodowego od kolejnego roku kalendarzowego, następującego po roku uzyskania uprawnień

[16] zob. Brzeski W.: *System ustawicznego kształcenia rzeczoznawców majątkowych. Raport z międzynarodowej konferencji problemowej.* Rzeczoznawca Majątkowy nr 3/1996 (10), s. 8

[17] Rucińska-Wagemann M.: *E-learning – nowa forma doskonalenia zawodowego rzeczoznawców, pośredników i zarządców nieruchomości.* Nieruchomości C.H. Beck nr 12/2009, s. 12

licencji dedykowanego oprogramowania (np. Zoom, ClickMeeting, VMS NOT Informatyka), zaś w przypadku wersji asynchronicznej koszty po początkowych nakładach spadają do minimum, ograniczając się do kwestii utrzymania platformy e-learningowej w domenie internetowej. Ponadto uczestnictwo w tej formule doskonalenia nie jest ograniczone terytorialnie (zainteresowany daną problematyką może bez ponoszenia kosztów i poświęcania czasu na dojazd uczestniczyć w zajęciach organizowanych przez podmiot z siedzibą w innym miejscu aniżeli uczestnik). Do podstawowych wad należy zaliczyć ograniczony poziom interakcji (sprowadzający się do zadawania pytań w formie ustnej albo pisemnej na czacie), przeciętnie dużo większą ilość uczestników (przez co trudniej aktywnie uczestniczyć w zajęciach), dopuszczalność biernego albo pozorowanego uczestnictwa (poprzez wykonywanie faktycznie innych czynności, aniżeli udział w zajęciach).

Rozwiązaniem pośrednim pomiędzy formułą stacjonarną i niestacjonarną jest formuła hybrydowa, łącząca oba rozwiązania. Zajęcia hybrydowe odbywają się jednocześnie w sali szkoleniowej w której jest zgromadzona część uczestników z jednoczesną transmisją na żywo dla pozostałych osób. W ten sposób organizatorzy wychodzą naprzeciw oczekiwaniom różnych grup osób tj. ceniących w głównej mierze osobiste, bezpośrednie uczestnictwo w grupie szkoleniowej, jak również tych dla których realizacja zajęć w formule zdalnej jest najwygodniejsza, biorąc pod uwagę ich dyspozycyjność i wysokość ponoszonych kosztów.

Każda z formuł, z uwagi na swoją specyfikę, nie może zostać zastosowana dla wszelkich form doskonalenia zawodowego, lecz jedynie tej, w której umożliwia osiągnięcie efektów kształcenia wynikających ze specyfiki prowadzonych zajęć i uwarunkowań organizacyjnych.

Formy doskonalenia zawodowego

Najważniejszą formę w rozumieniu Rozp.MIiR(2018) stanowią **warsztaty zawodowe**, które nie mogą zostać pominięte w realizacji obowiązku doskonalenia przez rzeczoznawcę, wobec których ustalono określone wymagania podmiotowo – przedmiotowe. Mogą być one bowiem organizowane wyłącznie przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych[18]. Realizacja warsztatów następuje zaś poprzez realizację zajęć praktycznych (określane w przepisach mianem nadzoru) przez rzeczoznawcę majątkowego posiadającego doświadczenie w zakresie tematyki, której dotyczy warsztat. Zajęcia praktyczne muszą obejmować co najmniej 80% czasu kształcenia (pozostały czas może być spożytkowany na wprowadzenie teoretyczne dla danej problematyki). Nadzór jest pojęciem szerszym od kontroli, obejmując nie tylko sprawdzenie ale również ingerencję w proces realizacji zajęć praktycznych (które to zadania z uwagi na swój praktyczny charakter obejmują zapoznanie się z treścią zadania i jego rozwiązanie przez uczestników, analizę rozwiązania wespół z prowadzącym, korektę błędów wraz z ich wyjaśnieniem oraz powtórzenie zadania). Powyższe oznacza, że nie spełniają warunków brzegowych zajęcia, które sprowadzają się do czynności samego prowadzącego, przedstawiającego problem oraz jego rozwiązanie zaś udział uczestników ogranicza się wyłącznie do ewentualnego zadawania pytań i dyskusji w drodze analizy danego przypadku tzw. case study, która choć wydawać się może atrakcyjna dla uczestników, to nie zapewnia wymaganych efektów kształcenia w tej formie doskonalenia zawodowego. Tym bardziej warsztaty zawodowe nie powinny być realizowane w formule online w wariancie asynchronicznym, gdzie brak jest kontaktu w czasie rzeczywistym pomiędzy uczestnikami a prowadzącym.

Na organizatorze spoczywa obowiązek weryfikacji posiadania uprawnień rzeczoznawcy majątkowego w dacie realizacji warsztatów zawodowych oraz potwierdzenie posiadania doświadczenia (które ma wymiar praktyczny) w tematyce będącej przedmiotem zajęć warsztatowych (które nie powinno sprowadzać się do oświadczenia prowadzącego, lecz zostać potwierdzone stosowną dokumentacją np. wykazem sporządzonych opracowań z zakresu danej tematyki, potwierdzonych referencjami udzielonymi prowadzącemu przez jego kontrahentów/organy). W odniesieniu do części warsztatów zawodowych nie będących zajęciami praktycznymi (będącą np. teoretycznym wstępem do danej problematyki), obejmujących nie więcej niż 20% czasu, brak jest ograniczeń podmiotowych tzn. że mogą być poprowadzone przez rzeczoznawcę nie posiadającego praktycznego doświadczenia w zakresie tematyki zajęć, jak również przez osobę w ogóle nie posiadającą uprawnień rzeczoznawcy (np. radcę prawnego charakteryzującego specyfikę prawną ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności przesyłu).

Przypisanie organizacjom zawodowym rzeczoznawców majątkowych wyłączności w zakresie organizowania warsztatów (które muszą być zrealizowane w odpowiednim wymiarze w okresie rozliczeniowym przez rzeczoznawców) wiąże się ze szczególnym zobowiązaniem co do prawidłowości ich realizacji zgodnie z wymaganiami prawa. Prawodawca uznał, że z uwagi na swój charakter posiadają one

[18] organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych jest wg art. 4 pkt 15 UGN jest: I) stowarzyszenie, którego co najmniej połowę członków stanowią rzeczoznawcy majątkowi, II) związki takich stowarzyszeń (np. PFSRM), III) izby gospodarcze (np. PIRM), których co najmniej połowę członków stanowią przedsiębiorcy o których mowa w art. 174 ust. 7 pkt 1 UGN tj. rzeczoznawcy majątkowi prowadzący we własnym imieniu działalność gospodarczą w zakresie szacowania nieruchomości: a) jednoosobowo, b) w ramach spółki osobowej.

doświadczenie i potencjał (techniczny, osobowy), gwarantujący spełnienie wymogów rozporządzenia. W przeciwnym wypadku konsekwencje uchybień spadają na uczestników warsztatów, którzy z uwagi na realizację formy doskonalenia nie spełniającej wymagań prawa, ponoszą odpowiedzialność dyscyplinarną (dochodząc ewentualnie roszczeń odszkodowawczych od organizacji zawodowej we własnym zakresie). Powyższe oznacza, że realizacja zajęć praktycznych przez rzeczoznawcę majątkowego posiadającego doświadczenie w zakresie tematyki będącej przedmiotem zajęć lecz zorganizowane przez podmiot inny aniżeli organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, nie będzie mogło zostać zakwalifikowane jako warsztaty zawodowe (lecz szkolenie lub kurs). Również zajęcia zorganizowane przez organizację zawodową określane mianem warsztatów zawodowych, które prowadzone są przez osobę bez uprawnień zawodowych rzeczoznawcy lub w temacie wykraczającym poza tematykę dopuszczoną przez w art. 174 ust. 3 i 3a UGN nie spełniają wymagań prawa.

fot.: Pixabay

Rzeczoznawcy majątkowemu przysługuje 1 pkt za każde 2 godziny uczestnictwa w ukończonym warsztacie, poparte dokumentem potwierdzającym jego ukończenie. Powyższe oznacza, że nie jest uprawnione przypisywanie punktów cząstkowych za realizację nieparzystej liczby godzin uczestnictwa np. 1 godzina uczestnictwa skutkuje brakiem otrzymania punktu (nie 0,5), 3 godziny uczestnictwa odpowiada 1 pkt (nie 1,5). Choć rozliczenie obowiązku następuje w odniesieniu do roku kalendarzowego, to punkty za poszczególne formy doskonalenia naliczane są odrębnie, niezależnie od siebie za każdą ukończoną formę doskonalenia (nie jest dopuszczalna zatem taka wykładnia, która pozwalałaby na sumowanie godzin i wynikających z nich punktów cząstkowych z różnych warsztatów w całość dla danego całego okresu rozliczeniowego[19]). Organizator powinien uwzględnić tę okoliczność w planowaniu harmonogramu zajęć praktycznych. Czas realizacji tej formy doskonalenia odnosi się do godzin uczestnictwa (odpowiadającej 45 min. każda), tak więc jednostką rozliczeniową jest faktyczny czas realizacji zajęć praktycznych przewidziany w harmonogramie przez organizatora, a nie indywidualny poszczególnych uczestników (z których jedni mogą rozwiązać zadanie praktyczne w krótszym, zaś inni w dłuższym od przewidywanego przez prowadzącego rzeczoznawcę majątkowego czasie). Punkty nabywa się za zrealizowane godziny uczestnictwa w ukończonym warsztacie, co oznacza że w przypadku opuszczenia przez uczestnika zajęć w ich trakcie (również w końcowej fazie np. na ostatniej przerwie),

[19] por. Jędrzejewski H.: *Obowiązek stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych*. Wycena Nieruchomości i Przedsiębiorstw nr 3/2018 (7), s. 14

nie przysługują mu żadne punkty z uwagi na nieukończenie tej formy doskonalenia.

Użycie sformułowania „ukończony" należy odróżnić od „udziału", który został przez Prawodawcę użyty jedynie przy formie doskonalenia odnoszącej się do uczestnictwa w konferencji lub sympozjum naukowym. Zgodnie z założeniem racjonalności prawodawcy przy wykładni norm prawnych, który stosuje różne sformułowania na określenie innych stanów faktycznych, należy podkreślić kwalifikowaną formę terminu „ukończony". Sprowadza się on bowiem do potwierdzenia osiągnięcia efektów kształcenia w danej formie doskonalenia. Zatem nie może się on ograniczać wyłącznie do samej obecności uczestników lecz do pozytywnego potwierdzenia opanowania tematyki będącej przedmiotem zajęć. W przypadku warsztatów, które winny opierać się na zajęciach praktycznych, oznacza to wykonanie zadania zaliczeniowego w formie praktycznej, sprowadzającej się co najmniej do rozwiązania zadania problemowego na wzór zadania praktycznego obowiązującego niegdyś w części pisemnej egzaminu kwalifikacyjnego na uprawnienia rzeczoznawcy, ewentualnie sporządzenia projektu operatu szacunkowego (nie zaś testu, który jest narzędziem właściwym do sprawdzenia wiedzy teoretycznej).

Powyższe oznacza, że organizator powinien wydawać alternatywnie dokument:

- o ukończeniu danego warsztatu (w przypadku pozytywnego potwierdzenia efektów kształcenia w przypadku zaliczenia zadania) albo
- o uczestnictwie w danym warsztacie (w przypadku braku pozytywnego zaliczenia zadania sprawdzającego) – z którym automatycznie nie wiązałoby się prawo zaliczenia tej formy kształcenia na potrzeby spełnienia obowiązku doskonalenia (lecz jedynie potwierdzenie na potrzeby własne).

Należy ponadto zaznaczyć, że prowadzenie (nadzór) zajęć praktycznych w ramach warsztatu zawodowego nie pozwala na zarachowanie tych godzin uczestnictwa samemu prowadzącemu w poczet realizacji jego własnego obowiązku doskonalenia kwalifikacji zawodowych. Nie sposób bowiem wskazać, kto miałby realizować wobec niego uprawnienia nadzoru (czego niewątpliwie nie mogą zrobić uczestnicy warsztatu, ewentualna niejednoznaczna sytuacja mogłaby zaistnieć w przypadku współprowadzenia tych samych zajęć praktycznych przez dwóch lub więcej rzeczoznawców, spełniających pozostałe warunki w zakresie doświadczenia zawodowego). Jednakże ukończenie warsztatu, które powinno się wiązać z zaliczeniem weryfikującym opanowanie realizowanej tematyki miałoby charakter pozorny (bowiem znana byłaby prowadzącemu treść zadań i prawidłowe odpowiedzi).

Drugą, najpopularniejszą formą doskonalenia zawodowego, stanowią **szkolenia** (służące pogłębianiu posiadanych już umiejętności) lub **kursy** (które służą przyswajania wiedzy od podstaw w danej tematyce). W odniesieniu do tej formy brak jest obostrzeń właściwych dla warsztatu zawodowego. Ich organizatorem może być każdy podmiot spełniający warunki określone przepisami odrębnymi (świadczące usługi edukacyjne w formach pozaszkolnych, w tym zgodność z PKD). Mogą być zatem prowadzone przez osobę nie posiadającą uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości i mieć charakter teoretyczny.

Ta forma doskonalenia zawodowego jako podstawa realizacji obowiązku doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawcy również dokonywana jest w formie punktowej. Rzeczoznawcy przysługuje 1 pkt za każde 2 godziny uczestnictwa w ukończonym szkoleniu lub kursie. Oznacza to, podobnie jak przy formie warsztatowej, konieczność jego ukończenia (opuszczenie zajęć podczas przerwy przed ostatnim blokiem zajęć uniemożliwia otrzymanie dokumentu potwierdzającego jego ukończenie). Prawodawca ustalił maksymalny limit punktów możliwych do uzyskania poprzez tę formę doskonalenia (nie więcej niż 6 pkt w okresie rozliczeniowym). Szkolenie lub kurs również winien kończyć się potwierdzeniem uzyskania efektów kształcenia (z uwagi na użycie określenia „ukończony"), które może być zrealizowane przez zaliczenie w formie testu (z uwagi na teoretyczny, a nie praktyczny wymiar zajęć). Zatem sama obecność podczas zajęć jest niewystarczająca do ukończenia tej formy doskonalenia (podobnie jak warsztatu zawodowego). Analogicznie do warsztatu zawodowego, organizator powinien wydawać alternatywnie dokument:

- o ukończeniu danego szkolenia (w przypadku pozytywnego potwierdzenia efektów kształcenia w przypadku zaliczenia testu) albo
- o uczestnictwie w danym szkoleniu (w przypadku braku pozytywnego zaliczenia) – z którym nie wiązałoby się prawo zaliczenia tej formy kształcenia na potrzeby spełnienia obowiązku doskonalenia (lecz jedynie potwierdzenie na potrzeby własne).

Ponadto w Rozp.MIiR(2018) wskazano **ukończenie studiów wyższych**, **studiów III stopnia** (doktoranckich) oraz **studiów podyplomowych** jako dopuszczalne formy doskonalenia zawodowego rzeczoznawców, przypisując ich ukończeniu 6 pkt za każdy z wymienionych oraz limitując ilość punktów w danym okresie rozliczeniowym do 6 pkt.

Biorąc pod uwagę nieporównywalną czasochłonność i pracochłonność tych form z wcześniej wymienionymi warsztatami zawodowymi oraz szkoleniami lub kursami, zainteresowanie ich ukończeniem w kontekście realizacji

obowiązku doskonalenia będzie znikome (będzie następować niejako „przy okazji" realizacji tych form z innych pobudek). Przy realizacji tych form doskonalenia należy zwrócić uwagę na zakres przedmiotowy, bowiem tylko tematyka wyrażona w art. 174 ust. 3 i 3a UGN może być zarachowana na potrzeby spełnienia obowiązku doskonalenia, zatem ukończenie studiów podyplomowych np. z wyceny przedsiębiorstw nie będzie mogło zostać zakwalifikowane.

Następną formą, która cieszyć się może większym zainteresowaniem rzeczoznawców jest udział w **konferencjach naukowych** lub **sympozjach naukowych**. Konferencja obejmując szerszy zakres omawianych tematów, zorientowana jest na wymianę i popularyzację wiedzy wśród większego grona osób (nie tylko specjalistów lecz również wszystkich zainteresowanych), zaś sympozja, koncentrując się na wąskim, szczegółowym temacie, skierowane są głównie do ekspertów w danej dziedzinie, skupiając się na pogłębieniu wiedzy i dyskusjach wśród specjalistów.

Istotne jest zachowanie ich naukowego charakteru, który obejmuje wyjaśnianie i zrozumienie określonych zagadnień zgodnie z metodologią opartą na systematycznych badaniach i obserwacjach, opartych na danych empirycznych i dowodach, z użyciem narzędzi umożliwiających weryfikację lub falsyfikację hipotez. Wydaje się, że cykliczne konferencje rzeczoznawców majątkowych organizowane z udziałem przedstawicieli sektora nauki, wspierające się radą programową w skład której wchodzą pracownicy naukowi, spełniają kryteria konferencji naukowych.

Użyte w Rozp.MIiR(2018) określenie *udział* (nie zaś ukończenie), oznacza bierny (jako słuchacz) lub czynny (jako prelegent) udział w wydarzeniu, niewymagający weryfikacji w zakresie realizacji efektów kształcenia. W przypadku tej formy doskonalenia wystarczające jest potwierdzenie uczestnictwa na liście obecności. Z uwagi na sposób realizacji tej formy, obejmującej następujące po sobie panele (które są tematycznie powiązane lecz niezależne od siebie), organizator winien monitorować obecność rzeczoznawcy na każdej z nich odrębnie, następnie zliczać czas paneli w których uczestnik wziął udział na potrzeby udokumentowania jego udziału w konferencji lub sympozjum. W przeciwieństwie do wcześniej omówionych form doskonalenia, ukończenie konferencji lub sympozjum naukowego nie jest konieczne (rzeczoznawca majątkowy może bez konsekwencji opuścić wydarzenie przed jego zakończeniem). Za udział przysługuje rzeczoznawcy 1 pkt za każde 2 godziny uczestnictwa, lecz nie więcej niż 6 pkt w danym okresie rozliczeniowym. Tutaj również występują ograniczenia związane z niedopuszczalnością naliczania punktów cząstkowych w przypadku nieparzystej liczby godzin uczestnictwa.

Kolejne formy doskonalenia zawodowego opierają się na własnej pracy rzeczoznawców, prowadzącej do **publikacji książkowych** (własnych lub we współautorstwie) albo **artykułów w czasopismach** (własnych lub we współautorstwie).

Podobnie jak przy realizacji studiów wyższych, studiów III stopnia (doktoranckich) oraz studiów podyplomowych nakład pracy włożony w napisanie książki, tudzież artykułu jest nieproporcjonalnie większy od możliwych do uzyskania punktów (co argumentowane było na etapie legislacji jako nacisk na realizację praktycznych form kształcenia rzeczoznawców, wynikające z charakteru wykonywanego zawodu, gdy publikacje postrzegane są jako te, które z zasady sprowadzają się do poszerzania wiedzy w ujęciu czysto teoretycznym). Za każdą publikację książkową przysługują 4 pkt, nie więcej jednak niż 8 pkt w danym roku kalendarzowym, co pozostaje w pewnej sprzeczności wobec maksymalnego limitu punktów (6 pkt) nabywanych za formy doskonalenia inne aniżeli warsztaty zawodowe.

Za każdy artykuł opublikowany w czasopiśmie (którego status prawny został określony przepisami prawa[20]) przysługują 2 pkt, przy limicie 6 pkt w danym okresie rozliczeniowym. Rzeczoznawcy powinni sprawdzać czy dane czasopismo spełnia wymagania Prawa prasowego, w szczególności czy ukazuje się w sposób cykliczny, regularny, spełniając kryteria wpisu do rejestru czasopism prowadzonych przez właściwie terytorialnie dla siedziby wydawcy sądy okręgowe[21] (występują bowiem wydawnictwa poruszające problematykę nieruchomościową, które wbrew nominalnym oznaczeniom jako kwartalnik czy półrocznik nie zachowują ciągłości wydawniczej i regularności publikacji). Choć nie ma ograniczeń co do profilu czasopisma, to z konieczności poruszania problematyki wskazanej w art. 174 ust. 3 i 3a UGN wynika, że publikacją artykułu w tym zakresie będą ewentualnie zainteresowane redakcje czasopism tematycznie pokrewnych. Uwzględniając powyższe, publikacja artykułów w dziennikach, czy też na branżowych stronach internetowych nie spełni warunków do ich zaliczenia w poczet realizacji obowiązku doskonalenia zawodowego. Jednocześnie należy zaznaczyć, że publikacje książkowe oraz artykuły nie muszą mieć charakteru naukowego (tj. z zachowaniem wymagań metodologicznych w tym zakresie), lecz również publicystyczny (wyrażający opinie autora na dany temat).

[20] art. 7 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 26 stycznia 1984 r. Prawo prasowe (tekst jedn.: Dz.U. z 2018 r. poz. 1914) charakteryzujący czasopismo jako druk periodyczny (ewentualnie jako przekaz za pomocą dźwięku lub dźwięku i obrazu), ukazujący się nie częściej niż raz w tygodniu, lecz nie rzadziej niż raz w roku

[21] ewentualnie można w pierwszej kolejności skorzystać z agregatora rejestrów poszczególnych sądów okręgowych na stronie www.pressclub.pl/rejestr-dziennikow-i-czasopism

Procedura legislacyjna uchwalenia Rozp.MIiR(2018)

Przywrócenie w UGN (z dniem 1 września 2017 r.) upoważnienia właściwego ministra do wydania rozporządzenia w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych skutkowało podjęciem inicjatywy legislacyjnej w IV kwartale 2017 r., która z uwagi na burzliwe konsultacje przeciągnęła się do II kwartału 2018 r., nie wypełniając tym samym pierwotnie założonego terminu obowiązywania od 1 stycznia 2018 roku[22].

Koncepcje dotyczące ustalenia sposobów realizacji spoczywającego na rzeczoznawcach obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych ulegały diametralnym zmianom.

W I koncepcji (projekt z dnia 20 listopada 2017 r.) Prawodawca oprócz wskazania form doskonalenia omówionych wcześniej (poza warsztatami zawodowymi, które pojawiły się w dalszym toku procedowania projektu rozporządzenia) nałożył obowiązek ukończenia szkolenia organizowanego przez urząd obsługujący właściwego ministra. Szkolenie odbywałoby się dwukrotnie w ciągu roku (w edycjach półrocznych) w formie kształcenia na odległość z wykorzystaniem sieci Internet i kończyłoby się testem sprawdzającym przyswojenie materiału przez rzeczoznawcę majątkowego (warunkiem ukończenia szkolenia byłby wynik pozytywny testu).

Wdrożenie dwóch niezależnych od siebie podsystemów:

- związany ze szkoleniem organizowanym przez urząd obsługujący właściwego ministra oraz
- pozostałe formy doskonalenia, samodzielnie wybierane według preferencji danego rzeczoznawcy,

argumentowane było spoczywającą na właściwym ministrze odpowiedzialnością za kontrolę prawidłowości wykonywania zawodu, uzasadniającą aktywny jego wpływ na proces doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

Problematyka poruszana na szkoleniach obejmowałaby zagadnienia wskazywane przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej oraz komórki organizacyjne urzędu na podstawie najczęściej powtarzanych przez rzeczoznawców błędów w trakcie szacowania nieruchomości.

Powyższe rozwiązanie spotkało się ze zdecydowanym oporem środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Organizacje zawodowe postrzegały w nim zamach na dotychczasową pozycję w kształceniu zawodowym, próbę marginalizacji i ryzyko utraty przychodów. Sami rzeczoznawcy, przerażeni wręcz faktem, że ktoś mógłby weryfikować ich (nie)wiedzę po uzyskaniu uprawnień zawodowych w postępowaniu kwalifikacyjnym, postrzeganym niczym średniowieczny przywilej królewski o nieodwołalnym charakterze – był niedopuszczalny. Choć w obowiązującym porządku prawnym rozwiązania znane z zagranicy, gdzie uprawnienia zawodowe rzeczoznawców majątkowych odnawiane są w następujących po sobie okresach, pod warunkiem spełnienia określonych przesłanek (doskonalenie zawodowe, egzaminy sprawdzające itd.), nie mogłyby zostać przyjęte – to już rozwiązanie proponowane przez urząd obsługujący właściwego ministra jak najbardziej.

Ustawodawca logicznie założył, że istnieje zależność pomiędzy naruszaniem obowiązków zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, a zaniedbaniami w podnoszeniu kwalifikacji u tychże osób[23]. Choć forma weryfikacji efektów kształcenia takiego ministerialnego szkolenia wymagałaby zapewne dopracowania (celem uniemożliwienia nieuczciwego wypełniania testu np. poprzez egzaminowanie raz w roku/raz na dwa lata w formie stacjonarnej przy organizacjach zawodowych rzeczoznawców majątkowych na podstawie pakietów egzaminacyjnych przesyłanych pocztą na wzór egzaminu maturalnego), to sama idea jest jak najbardziej warta wdrożenia. Być może prowadziłaby w początkowej fazie do porzucenia profesji przez osoby, które nie wyobrażają sobie możliwości/sensu uzupełnienia/opanowania dużej ilości wiedzy, to jednak w ostatecznym rozrachunku mogłaby prowadzić do odwrócenia trendu spadku zaufania publicznego do zawodu rzeczoznawcy i ucywilizowania rynku usług (np. poprzez zmniejszenie zjawiska występowania dumpingowych cen za opracowania niskiej jakości, tworzonych w dużych ilościach, będących źródłem finansowego sukcesu dla danego rzeczoznawcy w ramach ekonomii skali, lecz porażką dla środowiska zawodowego).

W II koncepcji (projekt z dnia 14 grudnia 2017 r.) Prawodawca odstąpił od realizacji szkoleń organizowanych przez urząd obsługujący właściwego ministra, wprowadzając jednocześnie formę warsztatów zawodowych (które zostały ostatecznie przyjęte do porządku prawnego). Celem zachowania jakiegokolwiek wpływu na tok doskonalenia zawodowego, przewidziano uprawnienie właściwego ministra do określania zagadnień tematycznych i efektów kształcenia warsztatów, obowiązujących w danym okresie rozliczeniowym (po wcześniejszym zasięgnięciu opinii organizacji zawodowych). Zagadnienia te wraz z efektami kształcenia podlegałyby publikacji w dzienniku urzędowym ministra oraz na stronie internetowej ministerstwa.

W uzasadnieniu projektu wskazano jednoznacznie, że ukierunkowanie procesu doskonalenia zawodowego wynika

[22] projekt rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych (nr wykazu 155), www.legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12305402/katalog/12472648#12472648

[23] Karpiński W.: *op.cit.*, s. 30 i nast.

z analizy postępowań dyscyplinarnych, gdzie odnotowywane są naruszenia obowiązków zawodowych związane z niejednorodną i złą praktyką w zakresie niektórych czynności zawodowych.

W III koncepcji (projekt z dnia 28 lutego 2018 r.) Prawodawca zrezygnował również z wpływu na kształtowanie programów i efektów kształcenia, pozostawiając te kwestie w gestii organizatorów poszczególnych form doskonalenia. Z wyróżniających się postanowień warto odnotować zobowiązanie organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych do przyjmowania zgłoszeń udziału w warsztatach zawodowych według kolejności wpływu, a jedyną przesłanką odmowy dopuszczenia rzeczoznawcy majątkowego do udziału w warsztatach mogło być wyczerpanie limitu miejsc (co miało chronić osoby spoza danej organizacji przed blokowaniem dostępu do warsztatów w interesującej ich tematyce) co – niestety – również zostało porzucone w dalszym toku legislacji. Powyższa regulacja nie wykluczałaby realizacji zajęć w grupie zamkniętej dla członków danej organizacji, lecz nie mogłyby one stanowić podstawy wypełnienia obowiązku w zakresie doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

W ramach konsultacji przedstawiono wnioski i zastrzeżenia, z których do oceny własnej czytelnika wskazać można:

- wniosek o zwolnienie z obowiązku doskonalenia zawodowego prowadzących zajęcia, członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i Komisji Standardów PFSRM – odrzucony przez urząd jako prowadzący do obniżenia rangi zawodu poprzez stworzenie wrażenia uprzywilejowania wybranych grup osób, jak również szczególnej konieczności aktualizowania swojej wiedzy i dawania dobrego przykładu przez te osoby innym rzeczoznawcom,
- wniosek o zwolnienie z obowiązku doskonalenia zawodowego rzeczoznawcy majątkowego przebywającego na urlopie macierzyńskim, rodzicielskim lub wychowawczym – odrzucony z uwagi na konieczność wprowadzania zwolnień podmiotowych przepisami w randze ustawy, jak również budzących wątpliwości co do nierównego traktowania innych osób, które mogą się znajdować w trudnej sytuacji życiowej np. przechodzące rehabilitację, zmagające się z chorobami przewlekłymi, czy uzależnieniami,
- wniosek o całkowite rozdzielenie, z uwagi na swoją specyfikę, szkoleń i warsztatów (bez pozostawienia nieweryfikowalnego marginesu 20% czasu zajęć na formy inne niż praktyczne), potwierdzonej doświadczeniem wnioskodawcy o opuszczaniu zajęć przez uczestników po zakończeniu części teoretycznej z uprzednim zaznaczeniem swojej obecności na dedykowanej liście – odrzucona z uwagi na trudności organizacyjne przy realizacji wyłącznie zajęć praktycznych bez wprowadzenia teoretycznego, jak również możliwości zastosowania przez organizatora rozwiązań uniemożliwiających rzeczoznawcy ukończenie danego sposobu doskonalenia bez jego udziału.

fot.: Pixabay

Dokumentowanie realizacji obowiązku doskonalenia zawodowego

Wskazane wcześniej uwarunkowania prawne nakładają na rzeczoznawcę obowiązek gromadzenia i archiwizacji dokumentów potwierdzających realizację poszczególnych form doskonalenia zawodowego. Dokumentacja potwierdzająca realizację doskonalenia w formie publikacji książkowych albo artykułów w czasopismach sprowadza się do złożenia oświadczenia w formie pisemnej przez rzeczoznawcę majątkowego (będącego autorem lub współautorem książki albo artykułu). Oświadczenie w swej treści winno zawierać w odniesieniu do:

- książki: jej tytuł, rok wydania, wydawcę oraz numer ISBN,
- artykułu w czasopiśmie: tytuł artykułu, tytuł czasopisma, rok i numer wydania, wydawcę, częstotliwość (wydawania czasopisma) oraz numer ISSN.

Ograniczenie się Prawodawcy do oświadczenia wynika z faktu łatwej jego weryfikacji w związku z prowadzonymi rejestrami, w tym bibliotecznymi.

W pozostałym zakresie form doskonalenia, dokumentacja sporządzona zostaje przez jej organizatora. Stąd na nim ciąży obowiązek (skoro kieruje swoją ofertę do rzeczoznawców majątkowych, wskazując że dane wydarzenie może zostać uznane za formę doskonalenia w rozumieniu przepisów Rozp.MIiR(2018)), uwzględnienia w jej treści wszelkich okoliczności wymaganych przepisami, tak aby mogła stanowić potwierdzenie spełnienia obowiązku doskonalenia zawodowego. W odniesieniu do warsztatów zawodowych treść powinna obejmować zatem oświadczenie, że organizator posiada status organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych (co wcale nie jest takie oczywiste, gdyż niektóre organizacje zawodowe tylko nominalnie spełniają wymagania dot. liczby członków posiadających uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego, będąc stowarzyszeniem zwykłym liczącym 3 osoby), prowadzący zajęcia posiada uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego (z podaniem nr uprawnień) i doświadczenie w zakresie tematyki realizowanej w trakcie warsztatu oraz co najważniejsze, szczegółowy program (celem weryfikacji zgodności z tematyką wskazaną w art. 174 ust. 3 i 3a UGN) z wyszczególnieniem charakteru poszczególnych zajęć wraz z liczbą godzin (mając na uwadze przy warsztatach zawodowych zachowanie proporcji na wprowadzenie teoretyczne do 20% czasu trwania warsztatu oraz zajęcia praktyczne stanowiące co najmniej 80% czasu trwania warsztatu). Informacyjne wskazanie liczby punktów przysługujących za ukończenie tej formy doskonalenia nie jest niezbędne, bowiem to nie organizator nadaje punkty, lecz rzeczoznawca je nabywa poprzez ukończenie warsztatu w określonym wymiarze godzin uczestnictwa. Dokument potwierdzający powinien nadto zawierać, co oczywiste, imię i nazwisko uczestnika ze wskazaniem numeru uprawnień zawodowych oraz termin *ukończył*, z uzupełniającym oświadczeniem, iż zajęcia miały na celu doskonalenie zawodowe o którym mowa w Rozp.MIiR(2018).

Dokument winien zostać podpisany zgodnie z zasadą reprezentacji danego organizatora, wynikającą z jego statutu/regulaminu ujawnionego we właściwym rejestrze (podpis przez osobę upoważnioną na podstawie upoważnienia zwykłego, nie wynikającego z zasady reprezentacji może skutkować nieważnością dokumentu). Co istotne, dokument winien zostać podpisany własnoręcznie lub podpisem elektronicznym spełniającym wymagania prawa w tym zakresie (kwalifikowany podpis elektroniczny itd.). Umieszczenie na druku zeskanowanego/odbitego sposobem mechanicznym podpisu tzw. faksymile, nie odnosi skutku prawnego (poza sytuacjami wprost wskazanymi na podstawie przepisów szczególnych).

Zastosowanie przepisów w praktyce

Obserwacja rynku usług szkoleniowych wskazuje na wiodącą rolę organizacji zawodowych, które w najszerszym zakresie przedstawiają ofertę skierowaną do rzeczoznawców (głównie jako warsztaty zawodowe i szkolenia). Rynek uzupełniają nieliczne podmioty świadczące usługi edukacyjne w formach pozaszkolnych (nie tylko związane z wyceną nieruchomości), jak również pojedynczy rzeczoznawcy majątkowi w ramach dywersyfikacji źródeł przychodów i budowania marki osobistej. Formy doskonalenia w głównej mierze oparte są na formule niestacjonarnej, za pośrednictwem sieci Internet (w wersji synchronicznej, umożliwiającej bezpośredni kontakt w czasie rzeczywistym z prowadzącym). Forma stacjonarna (która z uwagi na wyższe koszty organizacji i zmniejszone zainteresowanie uczestnictwem przez rzeczoznawców) opiera się często o realizację wydarzeń o cyklicznym, powtarzalnym charakterze (mających już wcześniej ugruntowaną pozycję wśród pewnej grupy rzeczoznawców, regularnie biorących w nich udział). Formuła hybrydowa oraz niestacjonarna w wersji asynchronicznej tj. bez zapewnienia kontaktu z prowadzącym w czasie rzeczywistym, jest stosunkowo najrzadsza. Odsetek ten znajduje również odzwierciedlenie w preferencjach wyrażanych przez uczestników danego wydarzenia podczas badań ankietowych[24].

Formuły doskonalenia co do zasady nie kończą się żadną weryfikacją efektów kształcenia przez ich uczestników. Organizatorzy ograniczają się wyłącznie do odnotowywania obecności, która nierzadko może mieć charakter pozorowany przy szkoleniach w formule on-line, gdzie nie wymagana

[24] autor artykułu przeprowadził na przestrzeni kilku lat kilkanaście badań ankietowych uczestników poszczególnych szkoleń i warsztatów

jest (a czasami wręcz blokowana) transmisja obrazu lub dźwięku. Niekiedy uczestnicy, którzy „nie dotrwali" do końca zajęć, również otrzymują dokument o ukończeniu danej formy doskonalenia. Weryfikacja efektów kształcenia w postaci testu występuje na rynku prawdopodobnie tylko przy realizacji szkolenia dot. wyceny nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności, co często jest opacznie interpretowane przez uczestników szkolenia jako elitarne uprawnienie (tj. wyłączające inne osoby, które takiego szkolenia z wynikiem pozytywnym nie ukończyły) do szacowania nieruchomości dla tego celu wyceny, co sugerują w miejscach promocji swoich usług, wprowadzając tym samym odbiorców w błąd (takie zachowanie należy zakwalifikować jako nieetyczne). Oczywistym jest, że żadna forma doskonalenia zawodowego nie upoważnia do wyceny danego rodzaju nieruchomości dla danego celu wyceny (upoważnienie wynika wyłącznie z uprawnień zawodowych nadanych w trybie ustawowym). Zatem kwestionowanie opracowań sporządzonych przez osoby, które danego szkolenia nie ukończyły, jest bezprawne, analogicznie jak niehonorowanie opracowań rzeczoznawców, którzy dbając o niezależność i godność profesji rzeczoznawcy majątkowego, nie współpracują z tzw. pośrednikami wycen (nie są ich podwykonawcami, przejmując całą odpowiedzialność za wynik szacowania przy jednoczesnym przypisaniu istotnej części wynagrodzenia za swoją pracę temu pośrednikowi) przy realizacji zleceń, najczęściej dla celów kredytowych[25]. Zaliczenie potwierdza jedynie opanowanie przez uczestnika tematyki będącej przedmiotem zajęć. Z przeprowadzonego badania ankietowego wynika, że ankietowani zdecydowanie nie chcą/nie widzą potrzeby weryfikacji efektów kształcenia.

Organizatorzy na dokumentach poświadczających ukończenie danej formy doskonalenia najczęściej nie wskazują czasu i charakteru poszczególnych modułów zajęć, niekiedy wręcz w ogóle ich nie zamieszczając. Ograniczają się najczęściej wyłącznie do podania lakonicznych informacji programu wydarzenia i arbitralnego stwierdzenia w podsumowaniu ilości godzin uczestnictwa w rozbiciu na formę szkoleniową i warsztatową wraz z podaniem przysługujących za ich ukończenie punktów, w tym cząstkowych. Dokumenty poświadczające ich ukończenie co do zasady przesyłane są w formie elektronicznej (za egzemplarz w wersji papierowej niekiedy pobierana jest dodatkowa opłata), podpisane tzw. faksymile, często niezgodnie z zasadą reprezentacji danej organizacji. Nierzadko pominięte są dane osoby prowadzącej warsztat. Występują przypadki zakwalifikowania przez organizatora danego wydarzenia do kategorii warsztatów, pomimo że nie są prowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego (np. pracownika naukowego), nie dotyczą problematyki o której mowa w UGN lub wykraczają poza zakres art. 174 ust. 3 i 3a UGN. Zdarzają się przypadki wystawiania tzw. figurantów, którzy nie prowadzą faktycznie zajęć, lecz mają służyć formalnemu zakwalifikowaniu zajęć do formuły warsztatowej. W ramach realizacji zajęć w formie niestacjonarnej w wariancie asynchronicznym odnotowywany jest brak kontroli nad faktyczną realizacją zajęć (upływający czas pomimo realizacji innych zajęć przez uczestnika) lub przyjmowanie założeń o normatywny (nie rzeczywisty) czas jaki przyjął organizator na realizację materiału przez przeciętnego uczestnika[26].

Przy realizacji w formie niestacjonarnej organizator niekiedy wprowadza zakaz nagrywania spotkania oraz udostępniania materiałów innym osobom. Powyższe ograniczenie stoi w sprzeczności z tzw. dozwolonym użytkiem osobistym wynikającym z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, co czyni je bezprzedmiotowym[27]. Każdemu uczestnikowi bowiem w ramach ww. dozwolonego użytku osobistego przysługuje prawo do jego nagrania na własne potrzeby edukacyjne (np. powtórzenia materiału), jak również jego udostępnienia w kręgu osób pozostających w osobistym związku (np. znanemu osobiście rzeczoznawcy majątkowemu). Nie może jedynie tych materiałów udostępniać w sposób odpłatny oraz ogólnodostępny. Powyższe działanie przekroczyłoby zakres dozwolonego użytku osobistego, jak również naruszałoby prawo do wizerunku i dóbr osobistych prowadzącego oraz uczestników zajęć. Należy zatem jednoznacznie rozgraniczyć różnice prawne pomiędzy nagrywaniem, a rozpowszechnianiem utworów i wizerunku.

Ponadto organizatorzy form doskonalenia często powołują się na niewłaściwe/nieaktualne podstawy prawne w zakresie przetwarzania danych osobowych wskazując uchylone przepisy[28] bądź przepisy proceduralne[29], pomijając zaś przepisy materialne wynikające bezpośrednio z norm unijnych[30].

[25] zob. wyrok SN z dnia 25 maja 2023 r., sygn. akt II CSKP 1641/22

[26] zob. Krotoski M., Arczyński J.: *Nowe zasady doskonalenia zawodowego rzeczoznawców majątkowych*. Wydaw. Wiedza i Praktyka, Warszawa 2018 r., 13

[27] art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 04 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tekst jedn.: Dz.U. z 2025 r. poz. 24 ze zm.) stanowi, że bez zezwolenia twórcy wolno nieodpłatnie korzystać już z rozpowszechnionego utworu w zakresie własnego użytku osobistego (...), zaś w ust. 2 zakres własnego użytku osobistego obejmuje korzystanie z pojedynczych egzemplarzy utworów przez krąg osób pozostających w związku osobistym, w szczególności pokrewieństwa, powinowactwa lub stosunku towarzyskiego

[28] Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 922 ze zm.)

[29] Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 1781)

[30] Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.U. UE L. z 2016 r. nr 119, poz. 1)

fot.: Pixabay

Organizacje zawodowe zrzeszone w ramach Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) organizują najczęściej poszczególne formy doskonalenia samodzielnie (rzadko zawiązują porozumienia o wspólnej organizacji danych form doskonalenia). PFSRM na przestrzeni lat starała się wdrażać wytyczne w zakresie jakości zajęć organizowanych w ramach zrzeszonych członków[31]. W ramach organizacji zawodowych kwestia doskonalenia zawodowego analizowana jest już od początków ich funkcjonowania przez członków organu wykonawczego (lub wybranej osoby z zarządu stowarzyszenia)[32], niekiedy wspierana przez podmiot kolegialny (np. Komisja Szkoleń PFSRM). Ich celem jest badanie preferencji/potrzeb szkoleniowych rzeczoznawców oraz ich realizacja na coraz wyższym poziomie.

Ceny uczestnictwa w poszczególnych formach doskonalenia są wysoce zróżnicowane (od darmowych dla członków danej organizacji, poprzez kwotę symboliczną kilkudziesięciu złotych, przeciętną na poziomie 200–400 zł, znaczną w przedziale 400–800 zł, dużą powyżej 800 zł), uzależnione w głównej mierze od formuły jej realizacji (stacjonarne/niestacjonarne). Występują ponadto sporadycznie szkolenia wyjazdowe za granicę (cena uczestnictwa rzędu kilku/kilkunastu tysięcy złotych), które mogą budzić uzasadnione wątpliwości co do ich właściwego charakteru (merytoryczny czy też krajoznawczy, formalnie wpisujący się w doskonalenie zawodowe, celem zarachowania poniesionej wpłaty w poczet kosztów uzyskania przychodów w prowadzonej działalności gospodarczej rzeczoznawcy). Rzeczoznawcom w ramach realizacji nałożonego obowiązku doskonalenia zawodowego przysługuje zwolnienie z podatku VAT od ceny uczestnictwa[33].

[31] zob. Uchwała Rady Krajowej PFSRM nr 7/04/2014 z dnia 08 kwietnia 2014 r. *w sprawie wytycznych prowadzenia przez stowarzyszenia regionalne – członków PFSRM – szkoleń, realizujących ustawowy obowiązek doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych oraz prowadzenia ich rejestru*
zob. *Regulamin postępowania Zarządu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz zarządów stowarzyszeń należących do PFSRM w sprawach stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych (projekt)*. Wycena nr 2/2000 (49), ss. 66–71
zob. *Koncepcja organizacji ustawicznego kształcenia w PFSRM*. Rzeczoznawca majątkowy nr 2/1997(13), s. 36

[32] zob. Rygiel K.: *Stałe doskonalenie kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych – czyli jak to się robi w WSRM*. Rzeczoznawca majątkowy nr 2/2013 (78), ss. 41–43
zob. Malicki H.: *Doskonalenie rzeczoznawców majątkowych w województwie zielonogórskim*. Rzeczoznawca majątkowy nr 2/1996(9), s. 4

[33] zob. Indywidualna interpretacja podatkowa Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z dnia 13 listopada 2013 r. dot. VAT w zakresie opodatkowania usług kształcenia zawodowego świadczonych na rzecz rzeczoznawców majątkowych (pismo znak IPPP1/443-930/14-2-AP)

Część organizatorów prowadzi badania ankietowe wśród uczestników poszczególnych form doskonalenia. Z moich doświadczeń w tym zakresie wynika, że zwrotność ankiet oscyluje na poziomie 30–40%. Wśród odpowiedzi przeważają w głównej mierze oceny dobre i bardzo dobre w zakresie jakości tematyki realizowanej podczas zajęć, oceny poziomu merytorycznego prowadzącego oraz jakości materiałów. Podobne uwagi dotyczą kwestii organizacyjnych. Powyższe oznacza, że jakość i poziom oferowanych na rynku zajęć w zupełności zadowala rzeczoznawców majątkowych.

Podsumowanie

Prawodawca wprowadzając w ramach upoważnienia ustawowego regulacje w zakresie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, posiłkował się normami obowiązującymi w przeszłości w tym zakresie. Widząc skalę nieefektywnego systemu doskonalenia zawodowego, chciał uzyskać na niego bezpośredni wpływ poprzez: I) organizację własnych szkoleń kończących się zaliczeniem, następnie II) ustalanie zagadnień tematycznych i efektów kształcenia warsztatów zawodowych. Wskutek silnego oporu przed zmianami, wyrażanymi przez środowisko zawodowe, ostatecznie odstąpił od tych zamiarów. Praktyka wskazuje, że uchwalone w ostatecznym brzmieniu Rozp.MIiR(2018) w nikłym stopniu prowadzić może do poprawy sytuacji. Organizowane formy doskonalenia nie pozwalają na osiągnięcie efektów kształcenia bez wprowadzenia efektywnego systemu weryfikacji. Sprowadzają się często do formalnego zaznaczenia swojej obecności na liście przez jego uczestników, bez konieczności podjęcia jakiejkolwiek aktywności. Warsztaty zawodowe powinny stanowić, zgodnie z założeniem Prawodawcy, zajęcia praktyczne wymagające istotnego zaangażowania uczestnika w ich ukończenie.

Wydaje się, że powyższy, fasadowy charakter systemu doskonalenia zawodowego rzeczoznawców, nie wpłynął istotnie na wzrost jakości wycen (nierzadko operaty szacunkowe, których zeskanowane wersje można znaleźć w Internecie, jak również te z którymi można zetknąć się osobiście, przypominają swoją treścią i formą te sprzed 20 lat, powołując się m.in. na źródła metodyczne – literaturę przedmiotu z początków tworzenia zawodu). Spodziewany przez niektórych wzrost poziomu odpłatności usług również nie nastąpił, potwierdzając pośrednio że wkład rzeczoznawcy włożony w doskonalenie zawodowe (czas, koszty) nie jest na tyle istotny, aby mógł wpłynąć na kalkulację swojego wynagrodzenia.

Interwencja Prawodawcy w zmianę (zaostrzenie) zasad stałego podnoszenia kwalifikacji zawodowych jest niezbędna, celem faktycznego podniesienia poziomu merytorycznego rzeczoznawców majątkowych. Konieczne jest również podjęcie działań nadzorczych wobec organizacji zawodowych (celem wychwycenia ewentualnych nieprawidłowości w zakresie organizacji form doskonalenia zawodowego oraz ich dokumentowania), jak i samych rzeczoznawców majątkowych (celem weryfikacji realizacji przez nich obowiązku stałego doskonalenia zawodowego nie tylko przy okazji prowadzonych postępowań dyscyplinarnych, wszczętych z innego powodu).

Ocena istniejącego stanu problematyki doskonalenia zawodowego prowadzi do przygnębiających konstatacji. Obecna sytuacja wydaje się zadowalać każdą ze stron procesu doskonalenia zawodowego. Rzeczoznawców majątkowych, którzy bez żadnego wysiłku i niewielkim kosztem mogą „ukończyć" najpopularniejsze formy doskonalenia (warsztaty i szkolenia), wypełniając formalnie obowiązek wynikający z przepisów prawa. Organizatorów form doskonalenia, którzy nie muszą podnosić jakości oferowanych usług. Organ nadzorczy, który na początku wykazując dużą, szczerą chęć/inicjatywę w zakresie uzyskania efektów kształcenia i wzrostu poziomu merytorycznego rzeczoznawców, ostatecznie skapitulował pod naciskiem interesariuszy i zupełnie wycofał się faktycznego nadzoru, ograniczając swe działania do minimum. ■

Zygmunt Kamiński *jest rzeczoznawcą majątkowym, prawnikiem i wykładowcą akademickim.*

BIBLIOGRAFIA:

1. Brzeski W.: *System ustawicznego kształcenia rzeczoznawców majątkowych. Raport z międzynarodowej konferencji problemowej*, Rzeczoznawca Majątkowy nr 3/1996 (10).
2. Jędrzejewski H.: *Obowiązek stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych*. Wycena Nieruchomości i Przedsiębiorstw nr 3/2018 (7).
3. Karpiński W.: *Nowe zasady doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości*, Nieruchomości C.H. Beck nr 7/2008.
4. Kokot S.: *Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych*, Rzeczoznawca Majątkowy nr 2/2018 (98).
5. Krotoski M., Arczyński J.: *Nowe zasady doskonalenia zawodowego rzeczoznawców majątkowych*, Wiedza i Praktyka, Warszawa 2018 r.
6. Malicki H.: *Doskonalenie rzeczoznawców majątkowych w województwie zielonogórskim*, Rzeczoznawca Majątkowy nr 2/1996 (9).
7. Rucińska-Wagemann M.: *E-learning – nowa forma doskonalenia zawodowego rzeczoznawców, pośredników i zarządców nieruchomości*, Nieruchomości C.H. Beck nr 12/2009.
8. Rygiel K.: *Stałe doskonalenie kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych – czyli jak to się robi w WSRM*, Rzeczoznawca Majątkowy nr 2/2013 (78).
9. Szymanowski D.: *Szkolenia – doświadczenia rzeczoznawców*. Biuletyn Nieruchomości nr 1/2018 (6).

Warszawa, dnia 5 marca 2025 r.

ZARZĄDZENIE NR 3 MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII[1]

z dnia 4 marca 2025 r. w sprawie odwołania i powołania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej

Na podstawie art. 191 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881) zarządza się, co następuje:

§ 1. Odwołuje się Państwową Komisję Kwalifikacyjną powołaną zarządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie odwołania i powołania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (Dz. Urz. Min. Inw. Roz. poz. 3).

§ 2. Powołuje się Państwową Komisję Kwalifikacyjną w następującym składzie:

1) Prezydium Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej:
   a) Przewodniczący Komisji
      – Cymerman Ryszard,
   b) Zastępca Przewodniczącego Komisji
      – Marczuk Zenon;
2) członkowie:
   – Bablok Andrzej,
   – Baś Ewa,
   – Bitner-Fiałkowska Agnieszka,
   – Cymerman Joanna,
   – Domzała Paweł,
   – Futro Adam,
   – Gabrel Krzysztof,
   – Gaca Radosław,
   – Gierasimiuk Andrzej,
   – Główka Gabriel,
   – Gołąbeska Elżbieta,
   – Graczyk Agnieszka,
   – Grzesik Małgorzata,
   – Habdas Magdalena,
   – Hełdak Maria,
   – Jasiński Janusz,
   – Klusek Tomasz,
   – Krajewska Małgorzata,
   – Kucharska-Stasiak Ewa,
   – Ledzion-Trojanowska Stanisława Zdzisława,
   – Lubas Paweł,
   – Nawalaniec Marek,
   – Opalińska Anna,
   – Podwórna Monika,
   – Prystupa Mieczysław,
   – Rącka Izabela,
   – Sobolewska-Mikulska Katarzyna,
   – Szapiro-Nowakowska Joanna,
   – Szczepaniuk Magdalena,
   – Szwech Magdalena,
   – Trojanek Radosław,
   – Uhruska Małgorzata,
   – Urbańczyk Krzysztof,
   – Walczak Beata,
   – Zawadzka Janina,
   – Zyga Jacek,
   – Zygmunt Robert,
   – Źróbek Sabina.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.

MINISTER ROZWOJU I TECHNOLOGII
KRZYSZTOF PASZYK

DZIENNIK URZĘDOWY
MINISTRA ROZWOJU i TECHNOLOGII
Warszawa, dnia 5 marca 2025 r.
Poz. 4
ZARZĄDZENIE NR 3
MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII
z dnia 4 marca 2025 r.

[1] Zarządzenie opublikowano w Dzienniku Urzędowym Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 marca 2025 r. pod poz. 4.

Krzysztof Gabrel

Biegli sądowi – dokumentowanie wydatków za pomocą oświadczeń

Zmiany rozporządzeń Ministra Sprawiedliwości

PFSRM niezwłocznie po wydaniu przez Ministra Sprawiedliwości w dniu 17 kwietnia 2024 roku rozporządzeń dotyczących wynagrodzeń biegłych i dokumentowania wydatków na sporządzenie opinii – w postępowaniu cywilnym i karnym – wniosła o przywrócenie w tych rozporządzeniach poprzednio obowiązujących rozwiązań w zakresie możliwości dokumentowania przez biegłego wydatków niezbędnych dla wydania opinii (tj. również za pomocą oświadczeń). Zgodnie z tymi rozporządzeniami dokumentowanie wydatków stało się możliwe wyłącznie *„za pomocą faktur lub rachunków albo kopii tych dokumentów”*, co skutkowało brakiem możliwości udokumentowania szeregu wydatków poniesionych przez biegłego, niezbędnych do wydania opinii.

Analiza procesu legislacyjnego wykazuje, że podobne jak PFSRM, postulaty kierował również Pełnomocnik Ministra Sprawiedliwości do Spraw Biegłych Sądowych.

W Dzienniku Ustaw z dnia 18 grudnia 2024 roku (poz. 1875) zostało opublikowane rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 11 grudnia 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych do wydania opinii w postępowaniu cywilnym.

Zgodnie z tymi zmianami § 8 rozporządzenia otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. 1. 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.

2. Jeżeli udokumentowanie poniesionych przez biegłego wydatków, o których mowa w ust. 1, nie jest możliwe za pomocą faktur lub rachunków albo kopii tych dokumentów, biegły składa pisemne oświadczenie o poniesieniu wydatku, zawierające w szczególności wysokość wydatku, mechanizm jego wyliczenia oraz przyczynę braku możliwości jego udokumentowania.”

Z przepisów przejściowych (§ 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 11 grudnia 2024 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych do wydania opinii w postępowaniu cywilnym) wynika, że:

„§ 2. 1. Do wynagrodzenia oraz zwrotu wydatków biegłego powołanego w celu wydania opinii przez sąd od dnia 25 kwietnia 2024 r. do dnia wejścia w życie niniejszego rozporządzenia stosuje się przepisy rozporządzenia zmienianego w § 1, w brzmieniu dotychczasowym.

2. Do sposobu dokumentowania przez biegłego, powołanego w celu wydania opinii przez sąd, poniesionych przez niego wydatków niezbędnych do wydania opinii od dnia 25 kwietnia 2024 r. do dnia wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, stosuje się przepisy § 8 rozporządzenia zmienianego w § 1, w brzmieniu nadanym niniejszym rozporządzeniem.”

Należy zaznaczyć, że rozporządzenie „zmieniające” weszło w życie w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia (tj. z dniem 19 grudnia 2024 roku).

Z kolei w Dzienniku Ustaw z dnia 18 grudnia 2024 roku (poz. 1874) zostało opublikowane rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 11 grudnia 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych do wydania opinii w postępowaniu karnym.

Zgodnie z tymi zmianami § 12 rozporządzenia otrzymał następujące brzmienie:

„§ 12. 1. Poniesione przez biegłego wydatki w zakresie, w jakim bezpośrednio dotyczyły one konkretnej opinii i były niezbędne dla jej wydania, 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.

2. Jeżeli udokumentowanie poniesionych przez biegłego wydatków, o których mowa w ust. 1, nie jest możliwe za pomocą faktur lub rachunków albo kopii tych dokumentów, biegły składa pisemne oświadczenie o poniesieniu wydatku zawierające w szczególności wysokość wydatku, mechanizm jego wyliczenia oraz przyczynę braku możliwości jego udokumentowania."

Z przepisów przejściowych (§ 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 11 grudnia 2024 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych do wydania opinii w postępowaniu karnym) wynika, że:

„§ 2. 1. Do wynagrodzenia oraz zwrotu wydatków biegłego powołanego w celu wydania opinii przez sąd lub organ prowadzący postępowanie przygotowawcze od dnia 24 kwietnia 2024 r. do dnia wejścia w życie niniejszego rozporządzenia stosuje się przepisy rozporządzenia zmienianego w § 1, w brzmieniu dotychczasowym.

2. Do sposobu dokumentowania przez biegłego, powołanego w celu wydania opinii przez sąd lub organ prowadzący postępowanie przygotowawcze, poniesionych przez niego wydatków w zakresie, w jakim bezpośrednio dotyczyły one konkretnej opinii i były niezbędne dla jej wydania od dnia 24 kwietnia 2024 r. do dnia wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, stosuje się przepisy § 12 rozporządzenia zmienianego w § 1, w brzmieniu nadanym niniejszym rozporządzeniem".

Rozporządzenie „zmieniające" weszło w życie w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia (tj. z dniem 19 grudnia 2024 roku). ■

Nowa klasyfikacja wyceny nieruchomości – PKD 68.32A

W Dzienniku Ustaw z dnia 27 grudnia 2024 roku (poz. 1936) zostało opublikowane rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD). Rozporządzenie weszło w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.

Z wydanego rozporządzenia wynika, że **„Działalność związana z wyceną nieruchomości" oznaczona jest w nowym PKD 2025 symbolem 68.32A**. Podklasa ta obejmuje: działalność w zakresie określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością. Dotychczas, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD 2007), szacowanie wartości nieruchomości znajdowało się w podklasie 68.31 Z „Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami".

Stosownej zmiany wpisu w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej należy dokonać do dnia 31 grudnia 2026 roku.

Zgodnie z § 2 ust. 1 rozporządzenia równocześnie ze stosowaniem klasyfikacji PKD 2025 w statystyce, ewidencji i dokumentacji oraz rachunkowości, a także w urzędowych rejestrach i systemach informacyjnych administracji publicznej można stosować klasyfikację PKD 2007 do działalności oznaczonej zgodnie z tą klasyfikacją przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2026 r. Z kolei § 2 ust. 2 rozporządzenia stanowi, że podmioty wykonujące działalność, które po dniu wejścia w życie niniejszego rozporządzenia złożyły wniosek o zmianę wpisu w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, równocześnie ze stosowaniem klasyfikacji PKD 2025 mogą stosować klasyfikację PKD 2007 do działalności oznaczonej zgodnie z tą klasyfikacją przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, jednak nie dłużej niż do dnia dokonania zmiany w tej ewidencji.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych od kilkunastu lat podejmowała działania mające na celu wyodrębnienie działalności związanej z wyceną nieruchomości w Polskiej Klasyfikacji Działalności, co było następstwem postulatów płynących ze środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych.

Przywołać można szereg naszych wystąpień do Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, a także udziału przedstawicieli PFSRM w organizowanych przez GUS konsultacjach (również w zakresie europejskiej klasyfikacji NACE). Wsparcie naszych postulatów otrzymaliśmy również z Ministerstwa Rozwoju i Technologii (np. pismo znak: DN-V.0710.3.2022.JK.1 z dnia 29.12.2022 roku skierowane do Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego). ■

Krzysztof Gabrel

Krzysztof Gabrel

Projekt ustawy o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe

6 lutego 2025 roku do uzgodnień międzyresortowych wysłano projekt ustawy o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe opracowany w Ministerstwie Rozwoju i Technologii. Według resortu proponowane regulacje pomogą rozwiązać problematyczne kwestie mające bezpośredni wpływ na rozwój budownictwa mieszkaniowego w Polsce.

Zdaniem autorów projektu jedną z barier dla rozwoju rynku nieruchomości w najbliższych latach jest niedostateczna podaż gruntów, na których mogłyby powstawać nowe inwestycje mieszkaniowe, cyt.: *według danych z rynku bez podjęcia działań, skutkujących zwiększeniem podaży gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, prognozy dotyczące podaży mieszkań oddawanych w kolejnych latach będą się pogarszały. (…) Bez skutecznych działań zmierzających do rozwiązania powyższego problemu obserwować będziemy dalszy spadek dostępności gruntów i w efekcie dynamiczny wzrost cen zarówno gruntów, jak i mieszkań. Barierę stanowi również długotrwały proces inwestycyjny – opóźnianie realizacji procesów inwestycyjnych lub ich całkowite wstrzymywanie przez bezzasadne środki zaskarżenia, składane przez strony postępowania na różnych jego etapach, na który mają też wpływ obowiązujące procedury planistyczne.*

Uwzględniając powyższe, **w art. 1 projektu ustawy wprowadzono moratorium na pobieranie opłat planistycznych**: *w przypadku zbycia nieruchomości, które nastąpiło w okresie dwóch lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, nie pobiera się opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Przywołując raporty NIK, autorzy projektu stwierdzili w uzasadnieniu, że mechanizm pobierania opłaty planistycznej jest nieskuteczny i nie kompensuje kosztów ponoszonych przez gminy w związku z uchwaleniem i realizacją ustaleń planów miejscowych. Jednocześnie przepisy obligujące do naliczenia opłaty w przypadku sprzedaży nieruchomości w ciągu 5 lat od uchwalenia planu miejscowego premiują pasywne postawy właścicieli nieruchomości w obrocie tymi nieruchomościami. Wiąże się to z wyczekiwaniem właścicieli na upłynięcie ww. terminu po uchwaleniu planu miejscowego, aby uniknąć naliczenia opłaty planistycznej. Skutkiem takiego działania jest odroczenie sprzedaży, a tym samym mniejsza dostępność na rynku nieruchomości gruntów budowlanych, na których obowiązuje plan miejscowy, czyli tych o najkorzystniejszych uwarunkowaniach do realizacji inwestycji. W dalszej części uzasadnienia wskazano, że skutki wprowadzonego moratorium na budżety gmin oraz dostępność gruntów na rynku nieruchomości będzie monitorowana, celem wprowadzenia docelowych rozwiązań mających na celu optymalizację systemu finansowania działań planistycznych ponoszonych przez gminy.

Tym samym po wejściu w życie tej ustawy premiowana będzie szybka sprzedaż nieruchomości. W przypadku wejścia w życie proponowanych rozwiązań zbycie nieruchomości w okresie pierwszych dwóch lat od dnia wejścia życie przepisów ustawy nie będzie skutkowało koniecznością ponoszenia opłat planistycznych bez względu na przeznaczenie nieruchomości, ponieważ rozwiązanie to nie ogranicza zakresu moratorium do nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.

W uzasadnieniu podkreślono, że wprowadzenie moratorium ma przyczynić się do opracowania, cyt.: *docelowych rozwiązań mających na celu optymalizację systemu finansowania działań planistycznych ponoszonych przez gminy oraz skutków tych działań*, a tym samym, jak można domniemywać, finansowanie działań planistycznych gmin ma zostać w przyszłości oderwane od zmian wartości nieruchomości wynikających ze zmian przeznaczenia nieruchomości.

Warto również zauważyć, że jest to kolejne rozwiązanie, które likwiduje powiązania ekonomiczne planowania

przestrzennego z ustaleniami przyjmowanych rozwiązań w szeroko rozumianym planowaniu przestrzennym. Przykładem tego typu działań może być uchylenie art. 17 ust. 5 w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepis ten obligował wójta, burmistrza albo prezydenta miasta do sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego (z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jako jednego z etapów procedury opracowywania planów zagospodarowania przestrzennego, co nastąpiło w konsekwencji wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Konieczne zmiany w innych ustawach

Zmiany w ustawach z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz w ustawie z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym

W ustawach tych proponuje się wprowadzenie rozwiązań, które umożliwią, z udziałem ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, przekazanie do zasobu Skarbu Państwa (którym gospodaruje starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej) nieruchomości, które odpowiednio:

- wchodzą w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (nieruchomości, które mogą być zagospodarowane na cele mieszkaniowe), lub
- stanowią własność lub użytkowanie wieczyste państwowych osób prawnych (z wyłączeniem nieruchomości, które spółka wykorzystuje do prowadzenia działalności przeważającej oraz w odniesieniu do których spółka nie uzyskała pozwolenia na budowę).

Tak pozyskane nieruchomości, będą mogły być przekazywane nieodpłatnie gminom w celu:

1) realizacji na tej nieruchomości przez gminę przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w którym wszystkie utworzone lokale mieszkalne wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub
2) ustanowienia na tej nieruchomości przez gminę użytkowania wieczystego na rzecz:
   a) społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub spółki gminnej w celu realizacji na tej nieruchomości przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego, w którym wszystkie utworzone lokale mieszkalne przeznacza się na wynajem osobom fizycznym spełniającym warunki, o których mowa w art. 7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 304) lub gminie z prawem do ich dalszego podnajmowania lub
   b) spółdzielni mieszkaniowej w celu realizacji na tej nieruchomości przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego, w którym wszystkie utworzone lokale mieszkalne przeznacza się na wynajem osobom fizycznym spełniającym warunki, o których mowa w art. 7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych lub co do których ustanawia się spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, lub

fot.: Pixabay

c) jednoosobowej spółki gminnej w celu realizacji na tej nieruchomości przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego, w którym wszystkie utworzone lokale mieszkalne wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu gminy, lub w celu sprzedaży tej nieruchomości przez gminę w rozliczeniu „lokal za grunt" w rozumieniu ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt" (Dz. U. z 2023 r. poz. 1525).

Celem zaproponowanych zmian w tych dwóch ustawach jest „odblokowanie" gruntów spółek Skarbu Państwa oraz gruntów, którymi gospodaruje Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych. Zdaniem projektodawcy, cyt.: *istotą proponowanych rozwiązań jest zatem zagwarantowanie instrumentów pozwalających na przekazanie do publicznego zasobu tych nieruchomości, które są obiektywnie zbędne wskazanym podmiotom z punktu widzenia realizowanych przez nie zadań, a jednocześnie wykazują potencjał do zabudowy mieszkaniowej. Rozwiązanie to pozwoli także odzyskać i zurbanizować często rozległe obszary w centrach miast i poprawić warunki zagospodarowania przestrzeni miejskiej. Propozycja będzie dotyczyć więc przede wszystkim nieruchomości położonych w sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych, w tym należących m.in. do spółek infrastrukturalnych (PKP, Poczta Polska, itp.*

Odnotowania wymaga powrót możliwości oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe, czyli *de facto* przywrócenie stanu prawnego sprzed dnia 1 stycznia 2019 roku (*więcej w części dotyczącej zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami*).

Zmiany w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Istotną zmianą w nowelizacji jest **przywrócenie możliwości ustanawiania prawa użytkowania wieczystego bez względu na umówiony przez strony cel**, co wynika z propozycji uchylenia ust. 1b w art. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami (ugn).

Aktualne brzmienie tego przepisu: *Nie oddaje się w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na cele budownictwa mieszkaniowego, z wyjątkiem realizacji roszczeń o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste oraz ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowej albo ustanowienia użytkowania wieczystego w ramach gospodarowania nieruchomościami przez Krajowy Zasób Nieruchomości.*

Proponuje się również możliwość zastrzeżenia w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, że prawo użytkowania wieczystego nie ulegnie przekształceniu w prawo własności w określonym czasie lub bezterminowo.

Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddawanej na cele społecznego budownictwa mieszkaniowego nie będzie mogła być wyższa niż 15% ceny nieruchomości gruntowej, a wysokość stawki procentowej opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w przypadku oddania w użytkowanie wieczyste na cele społecznego budownictwa mieszkaniowego ma wynosić 0,5%.

Omawiany projekt ustawy wprowadza kolejny cel (art. 95 ugn) umożliwiający podział nieruchomości niezależnie od ustaleń planu miejscowego (a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) tj. wydzielenia części nieruchomości objętej uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej podjętą na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Kolejna propozycja zawarta w tym projekcie to **modyfikacja wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości**, która wynika z potrzeby zrealizowania przepisów ustawy z dnia 22 listopada 2018 r. o dokumentach publicznych, w której stworzono system bezpieczeństwa dokumentów publicznych. Z uzasadnienia do projektu ustawy wynika, że obecny wzór świadectwa, określony w załączniku nr 2 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, nie spełnia wymogów dotyczących minimalnych zabezpieczeń przed fałszerstwem przewidzianych dla trzeciej kategorii dokumentów publicznych, a do takiej właśnie zalicza się świadectwo nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. W związku z tym zachodzi potrzeba opracowania nowego wzoru tego dokumentu, ponieważ przedmiotowe świadectwo może być wydawane według obecnie obowiązującego wzoru nie dłużej niż 7 lat od dnia wejścia w życie ustawy o dokumentach publicznych, czyli maksymalnie do dnia 12 lipca 2026 roku. Dodatkowo, mając na uwadze postępujący rozwój cyfryzacji wszelkiego rodzaju usług, w ramach modyfikacji wzoru świadectwa **przewidziano również udostępnienie tego dokumentu w aplikacji mobilnej mObywatel**.

W projekcie przewidziano również zmianę redakcji delegacji ustawowej zawartej w art. 197 ugn poprzez zastąpienie dotychczasowego wprowadzenia do wyliczenia nową treścią w brzemieniu: *Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, mając na względzie zapewnienie obiektywnego,*

rzetelnego i sprawnego sprawdzenia przygotowania kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, sprawności i prawidłowości wydawania świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, powszechnej dostępności wzoru tego świadectwa, jak również potrzebę zabezpieczenia tych świadectw przed sfałszowaniem oraz zapewnienie obiektywnej oceny skarg na działalność osób, którym nadano te uprawnienia, a także uwzględniając rzeczywiste koszty postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, określi w drodze rozporządzenia.

fot.: Pixabay

Ponadto w art. 18 projektu ustawy o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe stwierdzono, że dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 197 pkt 1–5 ugn zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 197 pkt 1–5 ugn w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, jednak nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, oraz mogą być zmieniane. Tym samym **należy się liczyć, w perspektywie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie projektowanej ustawy, ze zmianą rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości**, określającego m.in. sposób i warunki odbywania praktyk zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, regulamin organizacji tej praktyki, jej program oraz sposób dokumentowania odbycia praktyki zawodowej, w tym wzór dziennika praktyki i koszt jego wydania, a także sposób i tryb przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego, sposób ustalania i rodzaje kosztów tego postępowania, organizację Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej oraz regulamin jej działania.

Zmiany w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przewidziano następujące zmiany w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- rozszerzenie i uelastycznienie katalogu inwestycji uzupełniających realizowanych w ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI),
- szybszą nowelizację planu miejscowego w celu dobudowania dodatkowej kondygnacji, również w przypadku budynków niższych niż 30 m,
- usprawnienie procedury sporządzania ZPI poprzez rezygnację z obowiązku uzyskania zgody rady gminy na rozpoczęcie prac i rezygnację z konieczności przygotowania kompletnego projektu umowy urbanistycznej na wczesnym etapie procedury,
- umożliwienie radzie gminy ustalania wytycznych dotyczących umowy urbanistycznej podpisywanej w związku ze sporządzaniem ZPI.

Zmiany w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego

Zaproponowano **zniesienie ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi znajdującymi się w granicach administracyjnych miast**. Istotą tej zmiany jest nadanie priorytetu dla realizacji celów polityki mieszkaniowej w miastach oraz usunięcie zasadniczej bariery w procesie urbanizacji na obszarach miejskich (ograniczona możliwość zbywania gruntów rolnych). W projekcie przewidziano rozszerzenie katalogu gruntów wyłączonych spod reżimu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (uzupełnienie art. 1a pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego o lit. g) o wszystkie nieruchomości rolne znajdujące się na obszarach miast.

Biorąc pod uwagę proponowane zniesienie ograniczeń w obrocie nieruchomościami w miastach, dalsze utrzymywanie przysługującego Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa prawa odkupu (art. 9a ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego) uznano za bezcelowe, a w związku z tym zaproponowano uchylenie art. 9a tej ustawy.

Zmiany w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych

Ogólna zasada stanowi, że sprawy dróg, ich budowy i utrzymania stanowią zadania własne gminy. Do wyjątków od tej zasady należy art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, zgodnie z którym budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją nie drogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia. Tym samym, jeżeli wskutek realizowanej inwestycji np. deweloperskiej („inwestycja nie drogowa") zajdzie potrzeba budowy lub przebudowy drogi (np. ruch pieszy lub kołowy ma wzrosnąć w stopniu, do którego obecna infrastruktura nie jest przystosowana), wówczas taki obowiązek z mocy prawa obciąża inwestora.

Proponowane są zmiany w art. 16 tej ustawy, polegające na doprecyzowaniu, że możliwe będzie **przekazanie środków finansowych przez inwestora inwestycji nie drogowej, bez fizycznej realizacji danego zadania**, co dotychczas rodziło wątpliwości interpretacyjne.

Zmiany w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane

Zaproponowano wprowadzenie przepisu zobowiązującego strony postępowań niezadowolone z rozstrzygnięć wydawanych przez organy administracji publicznej na podstawie przepisów ustawy – Prawo budowlane do jednoznacznego określenia w odwołaniach i zażaleniach: zarzutów wobec rozstrzygnięć organu administracji publicznej, zakresu żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazania dowodów uzasadniających to żądanie. W przypadku gdy odwołanie od decyzji lub zażalenie na postanowienie nie będzie spełniało powyższych wymogów wnoszący zostanie wezwany do usunięcia braków.

Zmiany w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Projektodawcy zakładają m.in.:

- usunięcie wymogu zachowania minimalnego 5% udziału powierzchni przeznaczonej na działalność handlową i usługową w ramach każdej inwestycji mieszkaniowej realizowanej na podstawie specustawy mieszkaniowej. Zdaniem projektodawcy zapewnienie usług niezbędnych do obsługi inwestycji mieszkaniowych nie wymaga ustalania minimum jako sztywnych ram ustawowych, jest natomiast uzależnione przede wszystkim od lokalizacji danej inwestycji,
- rezygnację z ustawowego określania minimalnego współczynnika liczby miejsc postojowych przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej lokalizowanej z wykorzystaniem narzędzi wprowadzonych specustawą mieszkaniową. Z uzasadnienia do projektu wynika, że aktualne brzmienie przepisów ogranicza możliwość modyfikacji tego wskaźnika przez gminę i uniemożliwia dostosowanie go do lokalnych uwarunkowań w danej miejscowości, uwzględniających np. lokalizację terenu inwestycji, stopień rozwoju transportu publicznego czy sieci dróg rowerowych,
- usunięcie obowiązku realizowania urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu na terenie inwestycji w przypadku spełniania przez inwestycję wymaganych ustawą standardów w tym zakresie w najbliższym sąsiedztwie. Obowiązujące przepisy wymagają zagospodarowania połowy powierzchni biologicznie czynnej terenu inwestycji realizowanej na podstawie specustawy mieszkaniowej jako ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu. Zdaniem projektodawcy w przypadku inwestycji, które spełniają wymagany już wcześniej warunek dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w najbliższej okolicy, jest to wymóg nadmiarowy.

Zmiany w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Funkcjonujące w tej ustawie rozwiązania znajdują zastosowanie do sukcesywnie zabudowywanych gruntów mieszkaniowych, które zostały oddane w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 2019 roku. W projekcie zaproponowano zapewnienie analogicznych mechanizmów umożliwiających przekształcenie także w odniesieniu do gruntów, które będą oddawane w użytkowanie wieczyste w przyszłości. Zgodnie z projektem w przypadku gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 2018 r., analogicznie do art. 13 ust. 1, prawo to ulegnie przekształceniu z dniem oddania budynku do użytkowania. W przypadku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi, które zostaną oddane w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 2018 r., prawo użytkowania wieczystego przekształci się w prawo własności z dniem 1 stycznia 2026 r.

Związanie instytucji przekształcenia z przesłanką „oddania gruntu na cel mieszkaniowy" wyłącza możliwość skorzystania z tej preferencji przez użytkowników wieczystych gruntów, których przeznaczenie w międzyczasie uległo zmianie.

Jednocześnie zapewniono stronom umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste możliwość wyłączenia nieruchomości spod przepisów „przekształceniowych". ■

Krzysztof Gabrel

Refleksje po konsultacjach projektu nowelizacji ustawy dotyczącej portalu DOM

Wstęp

Uwagi zgłoszone przez podmioty uczestniczące w konsultacjach projektu *ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw*, a także ustosunkowanie się do nich przez projektodawcę, uwidoczniły problemy związane z ułomnościami publicznych rejestrów danych o nieruchomościach oraz rejestrów dokumentujących obrót nieruchomościami. Braki te dotyczą głównie danych o budynkach, ale również danych o lokalach.

Założenia Portalu DOM

Generalnym celem projektowanych regulacji jest zwiększenie przejrzystości rynku nieruchomości oraz ułatwienie profesjonalnym podmiotom planowania i parametryzowania inwestycji mieszkaniowych. W projekcie zawarto przepisy, które będą stanowiły prawną podstawę działania **Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniami (Portal DOM)**. W założeniu projektodawcy portal ten ma służyć prezentacji statystyk dotyczących cen transakcyjnych na rynku mieszkaniowym. Wnioskodawcą w procesie legislacyjnym jest **Ministerstwo Rozwoju i Technologii**.

Według resortu rozwoju funkcjonowanie Portalu DOM ma przyczynić się do:

1) **zwiększenia przejrzystości rynku nieruchomości mieszkaniowych** poprzez udostępnianie obywatelom aktualnych i wiarygodnych (w tym poprawnych pod względem merytorycznym) statystyk przeciętnych cen transakcyjnych na rynku pierwotnym i wtórnym. Dostęp do wiarygodnej i aktualnej informacji z rynku ma stanowić jeden z instrumentów ochrony nabywców mieszkań będących osobami fizycznymi zainteresowanymi kupnem nieruchomości na własne potrzeby mieszkaniowe, w szczególności na rynku pierwotnym. Istnienie tego portalu pozwoli na racjonalną ocenę ofert nabycia mieszkania (warunków cenowych) w porównaniu do realnych rynkowych cen transakcyjnych (a nie ofertowych). Wiarygodna informacja o średnich cenach transakcyjnych w poszczególnych lokalizacjach może być również ułatwieniem dla podmiotów gospodarczych podejmujących np. decyzje inwestycyjne na rynku mieszkaniowym;
2) **umożliwienia organom publicznym właściwego parametryzowania instrumentów wsparcia mieszkalnictwa** poprzez generowanie na podstawie danych zgromadzonych w Portalu DOM aktualnych i wiarygodnych informacji statystycznych obrazujących sytuację na rynku mieszkaniowym, w tym:
   - o liczbie i strukturze transakcji (w podziale na rynek pierwotny i wtórny oraz na typy nabywców i motywacje zakupowe, obejmujące nabycie w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lub w celu prowadzenia działalności gospodarczej),
   - cenach transakcyjnych,
   - sytuacji demograficznej nabywców (wiek, płeć).

Informacje te umożliwią również monitorowanie wpływu instrumentów wsparcia mieszkalnictwa na lokalne rynki mieszkaniowe.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii ustosunkowując się do uwag zgłoszonych w ramach konsultacji zaznaczyło, iż:

- **efekty te nie są możliwe do osiągnięcia w ramach aktualnie dostępnych narzędzi, w tym aktualnie dostępnych baz danych o transakcjach mieszkaniowych**;
- **rozwiązaniem tych problemów jest stworzenie portalu, w ramach którego będą gromadzone aktualne i wiarygodne (pochodzące z publicznych źródeł, poprawne pod względem merytorycznym, możliwie najbardziej kompletne, etc.) dane i informacje o transakcjach mieszkaniowych na rynku pierwotnym i wtórnym**;
- prowadzenie Portalu DOM powierzono Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu (UFG), który prowadzi już Ewidencję Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (Ewidencja) na podstawie nowelizowanej ustawy

z 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym;

- w celu pokrycia danymi całego rynku pierwotnego dane pozyskiwane z Ewidencji będą uzupełniane o dane dostarczane przez deweloperów (i inne podmioty profesjonalne), którzy dotychczas nie rejestrowali transakcji w Ewidencji. Dodatkowe dane z rynku pierwotnego oraz dane z rynku wtórnego będą dostarczane przez Krajową Administrację Skarbową, która gromadzi dane o transakcjach dotyczących nabywania nieruchomości dla celów podatkowych oraz w celu zapobiegania praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu;
- **dostępne informacje są rozproszone i udostępniane z opóźnieniem. Propozycja stworzenia Portalu DOM jest odpowiedzią m.in. na wspomniane braki zdiagnozowane w kontekście funkcjonowania dostępnych baz informacji o nieruchomościach mieszkaniowych. Jedną z przyczyn zainicjowania prac nad Portalem DOM jest potrzeba stworzenia aktualnego i wiarygodnego źródła informacji o średnich cenach transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych. Wartością projektowanego portalu w relacji do funkcjonujących już baz informacji o cenach nieruchomości mieszkaniowych będzie zatem przede wszystkim szybsze publikowanie informacji o cenach, co powinno być ważnym punktem odniesienia dla osób poszukujących mieszkania lub domu jednorodzinnego**;
- propozycja stworzenia Portalu DOM jest odpowiedzią m.in. na braki zdiagnozowane w sposobie funkcjonowania dostępnych baz informacji o nieruchomościach mieszkaniowych w tym w kontekście analizowanego na etapie prac koncepcyjnych Rejestru Cen Nieruchomości prowadzonego przez starostę;
- jedną z przyczyn zainicjowania prac nad Portalem DOM jest potrzeba stworzenia aktualnego i wiarygodnego źródła informacji o średnich cenach transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych. Portal DOM i RCN (Rejestr Cen Nieruchomości) spełniają zatem odmienne cele;
- **RCN może stanowić dobre źródło danych o liczbie, kwocie i rodzajach transakcji dokonywanych na rynku nieruchomości, ale – ze względu na opóźnienia w jego uzupełnianiu przez starostwa – tylko w aspekcie historycznym. W związku z tym ma ograniczoną przydatność dla nabywców poszukujących mieszkania w danych realiach rynkowych**;
- portal DOM i RCN nie są zatem tożsamymi narzędziami, gdyż spełniają odmienne cele. Wartością projektowanego portalu w relacji do funkcjonujących już baz informacji o cenach nieruchomości mieszkaniowych będzie przede wszystkim szybsze publikowanie informacji o cenach, co powinno być ważnym punktem odniesienia dla osób poszukujących mieszkania lub domu jednorodzinnego.

Zakres danych zbieranych na potrzeby Portalu DOM

Stworzenie odpowiedniej funkcjonalności Portalu DOM w zakresie rynku pierwotnego wymagało, między innymi, żeby poza danymi dotychczas gromadzonymi w Ewidencji zgłoszenia do niej obejmowały również dane dotyczące:

- planowanego terminu zakończenia robót budowlanych,
- rodzaju obiektu będącego przedmiotem umowy,
- ceny lokalu/domu jednorodzinnego,
- powierzchni użytkowych,
- liczby pokoi,
- kondygnacji nadziemnej budynku, na której znajduje się lokal mieszkalny objęty umową oraz liczby kondygnacji tego budynku.

W zakresie rynku wtórnego dane będą – co do zasady – udostępniane przez szefa Krajowej Administracji Skarbowej w oparciu o informacje wynikające z aktów notarialnych zgłaszanych przez notariuszy. Z powodu niewystarczającej ilości niezbędnych do osiągnięcia odpowiedniej funkcjonalności Portalu DOM danych konieczna była między innymi nowelizacja **ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu**, w której w art. 72, ust. 6 pkt 7a doprecyzowano, że informacje przekazywane przez notariuszy Generalnemu Inspektorowi Informacji Finansowej w zakresie opisu przedmiotu transakcji, jeżeli jest nim nieruchomość, będą obejmować również:

- adres lub miejsce położenia oraz numer księgi wieczystej nieruchomości,
- powierzchnię nieruchomości,
- **powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego**,
- liczbę pokoi w lokalu mieszkalnym albo domu jednorodzinnym,
- kondygnację nadziemną budynku, na której znajduje się lokal mieszkalny.

Z uzasadnienia do projektu ustawy wynika, że zmiana ta pozwoli na pozyskiwanie dodatkowych danych i informacji dotyczących transakcji mieszkaniowych od notariuszy na potrzeby realizacji obowiązków wynikających z przywołanej wyżej ustawy. Dodatkowe dane i informacje mają umożliwić ocenę transakcji pod kątem wartości nieruchomości, co jest głównym celem wprowadzonej regulacji i jednym z zadań Generalnego Inspektora Informacji Finansowej. Dane dotyczące przedmiotu transakcji ograniczone wyłącznie do adresu i miejsca jego położenia, a także ceny nie pozwalają na

ocenę takiej transakcji pod kątem wartości nieruchomości. Tym samym takie ograniczanie zakresu danych nie pozwala na analizę informacji dotyczących wartości majątkowych. Automatyzacja przekazywania takich informacji z aktów notarialnych sporządzanych przez notariuszy przyczyni się do szybszej oceny danej transakcji i skróci czas na reakcję w przypadku podejrzenia, że ma ona związek z przestępstwem prania brudnych pieniędzy czy chociażby uszczupleniami podatkowymi. Jednocześnie usprawni to prace administracji skarbowej i zredukuje ryzyko popełnienia błędów przy wpisywaniu danych.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, korzystając z okazji, że regulacje ustawowe mogą spowodować, iż strony transakcji będą oświadczać przy zawieraniu umów przenoszących prawa do nieruchomości w zakresie powierzchni użytkowych, zaproponowała następującą zmianę proponowanego zapisu w tej ustawie z *„powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego”* na *„powierzchnię użytkową lokalu albo budynku”*. Wskazaliśmy, że wprowadzenie proponowanego przez nas rozwiązania, przy okazji poprawienia jakości i zwiększenia zakresu gromadzonych danych i informacji na potrzeby funkcjonowania Portalu DOM, co jak rozumiemy jest celem modyfikacji zapisów w art. 72 ust. 6 pkt 7a ustawy (...), jednocześnie spowoduje poprawę jakości i zwiększenie zakresu danych zawieranych w aktach notarialnych (jeżeli te informacje będą przekazywane Generalnemu Inspektorowi, to prawdopodobnie znajdą się również w treści aktu notarialnego jako np. oświadczenie strony umowy), bez względu na to, czy dokumentują przenoszenie praw do nieruchomości „mieszkaniowych”, czy też nieruchomości o charakterze „innym niż mieszkaniowy”.

Przypomnieliśmy też, że powierzchnie użytkowe budynków nie stanowią już danych ewidencyjnych budynków – były danymi ewidencyjnymi do 2021 roku, ale zostały „wykreślone” z tego zakresu przy okazji zmian w rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie ewidencji gruntów i budynków – co oznacza, że nie ma obecnie dostępnych publicznych rejestrów zawierających te informacje. Wprowadzenie do tej ustawy zaproponowanego przez nas rozwiązania skutkowałoby zawieraniem w treści aktów notarialnych – umowach sprzedaży danych o powierzchniach budynków (wszystkich budynków, a nie tylko domów jednorodzinnych). Zapewniłoby to większą przejrzystość danych transakcyjnych związanych z przenoszeniem praw do nieruchomości (powierzchnia użytkowa budynku najczęściej jest istotnym elementem wpływającą na ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych).

Rozumiemy iż przejrzystość danych rynkowych związanych z obrotem nieruchomości może służyć zarówno celom *ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu*, ale także celom fiskalnym lub innym celom publicznym. Jednocześnie, niejako przy okazji, stworzyłoby rzeczoznawcom majątkowym źródło (akty notarialne) pozyskiwania tych danych, które nie są dostępne w publicznych rejestrach (we wspomnianych powyżej danych ewidencyjnych bardzo często dane i tak nie były wprowadzane). Wpłynęłoby pozytywnie na przejrzystość rynku nieruchomości również w innych, niż mieszkaniowy, segmentach rynku.

Prowadzone przez projektodawcę prace nad omawianym projektem ustawy (tworzenie ram funkcjonowania Portalu DOM) zobrazowały problemy z zebraniem wiarygodnych i możliwie pełnych danych dotyczących nieruchomości, nawet w sytuacji, gdy dane te są potrzebne instytucjom państwowym.

Nasza uwaga nie została uwzględniona w konsultacjach. Zdaniem projektodawcy proponowana modyfikacja wykraczałaby poza zakres przedmiotowy projektu. Potrzeby takiej zmiany nie zgłosiły również organy, których dotyczy nowelizacja. Zmiany w przywołanej ustawie odnoszą się do nieruchomości mieszkaniowych. Mają umożliwić pozyskiwanie dodatkowych danych dotyczących transakcji mieszkaniowych w celu oceny wartości tych transakcji. Jednocześnie, choć zasilenie Portalu DOM jest w tym kontekście motywacją wtórną, będą gwarantować wiarygodne i bieżące dane na potrzeby portalu, w którym prezentowane mają być statystyki dotyczące transakcji mieszkaniowych.

Biorąc pod uwagę powyższe wyjaśnienia MRiT będziemy o taką zmianę brzmienia art. 72 w ust. 6 pkt 7a ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu wnioskować, niezależnie od toczącego się aktualnie procesu legislacyjnego.

Należy zauważyć, że w ramach prowadzonych konsultacji jeden z podmiotów reprezentujących środowisko zawodowe notariuszy wniósł krytyczne uwagi co do rozszerzenia zakresu danych wynikających z omawianego projektu w zakresie proponowanego brzmienia art. 72 w ust. 6 pkt 7a ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu, cyt.: *projektodawca prawdopodobnie nie jest świadomy, iż informacje umieszczone w pkt c) i d), w przypadku obrotu na rynku wtórnym budynków, w lwiej części przypadków odbywać się będzie na podstawie oświadczeń stron umowy, gdyż dane geodezyjne (dane umieszczone w wypisach z rejestru gruntów/kartoteki budynków) w tym zakresie, co do „starszego” budownictwa, najczęściej zawierają wyłącznie informację o szacunkowej powierzchni zabudowy, a nie powierzchni użytkowej i nie zawierają informacji o liczbie pomieszczeń w budynku. A zatem dane wprowadzone do Portalu DOM mogą okazać się nieprecyzyjne, nieprawdziwe lub szacunkowe, gdyż nie ma żadnego mechanizmu*

„przymuszającego" zbywcę do aktualizacji danych dot. budynku w ewidencji gruntów (aby przedstawiony notariuszowi dokument geodezyjny zawierał dane precyzyjne) albo przymuszające zbywcę do okazania dokumentów budowlanych notariuszowi przy zawieraniu umowy zbycia nieruchomości.

Komentarz MRiT do tej uwagi: w takich przypadkach – *dla celów działania Portalu – oświadczenie strony, w ocenie projektodawcy, będzie wystarczające*.

Inne uwagi wnoszone w trakcie konsultacji

Omawiając przebieg konsultacji należy wspomnieć, że do tej części proponowanej regulacji wnoszone były również inne uwagi:

1. Czy nie jest zasadna integracja tego typu inicjatyw i budowa rozwiązania pokrywającego szerszy zakres typów nieruchomości?
2. Co do zakresu danych zbieranych w bazie – warto je uzupełnić o:
   a) informacje o udziałach w pomieszczeniach niemieszkalnych (hale garażowe) jeżeli są nabywane wraz z lokalem;
   b) rodzaj i powierzchnia pomieszczeń przynależnych sprzedawanych wraz z lokalem (pozwoli na uwzględnienie lokali, które są sprzedawane wraz z miejscem postojowym);
   c) przy rynku pierwotnym istotna jest informacja o standardzie (deweloperski lub wykończony);
   d) przy rynku wtórnym – rok budowy;
   e) rekomendujemy nie rezygnować przy lokalach na rynku wtórnym z informacji o kondygnacji, na której mieści się lokal i liczbie kondygnacji w budynku. Wszystkie te cechy są cenotwórcze, a więc istotne z punktu widzenia oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości.
3. Brak daty oddania budynku do użytkowania w zbieranych danych. Łatwiejszym rozwiązaniem byłoby wskazanie daty oddania budynku do użytkowania, co jest związane z obowiązującymi standardami technicznymi. Informacja ta ma istotny wpływ na cenę nieruchomości, szczególnie w przypadku domów, ale także mieszkań, które mogą wymagać znacznych nakładów na remonty. Jest to kluczowa informacja dla ubezpieczycieli nieruchomości.

Dostęp do danych i informacji gromadzonych na potrzeby funkcjonowania Portalu DOM – postulaty PFSRM

PFSRM w ramach konsultacji wniosła o wprowadzenie rozwiązań umożliwiających osobom posiadającym uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości nadane w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (rzeczoznawcom majątkowym) dostęp do danych i informacji gromadzonych w projektowanym Portalu DOM. **Zakres informacji mających być udostępnianych publicznie jest zbyt ogólny i niewystarczający aby mógł stanowić narzędzie pomocne w pracy osób zawodowo zajmujących się określaniem wartości nieruchomości** (głównie dla sektora publicznego, np. dla postępowań sądowych oraz administracyjnych). Korzystania z pełnej bazy danych, a takie jest przecież zamierzenie projektodawcy, umożliwi rzeczoznawcom majątkowym analizę rynku nieruchomości w szerszym ujęciu (np. w celu określania trendów zmiany cen w segmentach rynku nieruchomości objętych danymi gromadzonymi w Portalu DOM).

Należy zauważyć, że rzeczoznawcy majątkowi są już ustawowo uprawnieni do korzystania z szeregu danych i informacji zawartych np. w aktach notarialnych, a jednocześnie informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową, a tym samym nie widzimy podstaw prawnych wynikających z obowiązujących przepisów, które ograniczałby możliwość dostępu przez rzeczoznawców majątkowych do danych i informacji gromadzonych na potrzeby Portalu DOM. Uważaliśmy, że wprowadzenie w projektowanej ustawie prawnych możliwości dostępu rzeczoznawców majątkowych do tych danych, z jednoczesnym określeniem technicznych zasad ich udostępnienia, wydawało się w pełni uzasadnione.

Składając nasze uwagi zauważyliśmy, że jeżeli prawodawca nakłada na rzeczoznawców majątkowych obowiązek kompleksowej analizy rynku nieruchomości, to zasadnym jest, aby jednocześnie zapewniał stosowne narzędzia do pozyskiwania danych umożliwiających dokonywanie takich analiz z wykorzystaniem możliwości jakie daje nowoczesne systemy informatyczne.

Nasz postulat nie został uwzględniony. Zdaniem projektodawcy cyt.: *przyznanie pełnego dostępu do danych (nawet z pominięciem danych osobowych) tak szerokiemu katalogowi użytkowników jak wybrane grupy zawodowe stwarzałoby, jak wspomniano, ryzyka w zakresie bezpieczeństwa danych oraz kontroli ich wykorzystywania, co spotkałoby się ze sprzeciwem organu odpowiedzialnego za przestrzeganie zasad w tym zakresie. Przy niewspółmiernych do korzyści wynikających z przyznania dostępu ryzykach prowadziłoby również do znacznego wzrostu kosztów obsługi Portalu, w tym związanych z koniecznością rozpatrywania przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjnych wniosku o dostęp na potrzeby każdorazowego opracowywania operatu szacunkowego (nie wspominając już o konieczności wprowadzenia mechanizmów ograniczających wybranej grupie dostęp do danych osobowych)*.

Postulaty podobne do naszych, związane z rozszerzeniem kręgu podmiotów, które miałyby dostęp do danych informacji gromadzonych na potrzeby funkcjonowania Portalu DOM, zgłaszał również sektor bankowy cyt.: *wydawałoby się, że przy takim nakładzie pracy i środków finansowych warto byłoby umożliwić korzystanie z danych gromadzonych w Portalu DOM sektorowi bankowemu – np. poprzez zewnętrzną (międzybankową) bazę danych o nieruchomościach, o której mowa w Rekomendacji J Komisji Nadzoru Finansowego dotyczącej zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o nieruchomościach.*

Należy również odnotować zgłoszony postulat udostępniana danych jednostkom samorządu terytorialnego cyt.: *Jednak istotniejsze jest wykluczenie gmin i miast z grona podmiotów, które mogą korzystać z tych danych, zestawień i opracowań. Samorządy są odpowiedzialne za zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców na swoim terenie i mogą podejmować działania, takie jak budowa mieszkań w ramach SIM czy realizacja polityki przestrzennej, gdy dostrzegają problemy z popytem. Ustawowe rozwiązania to tylko część polityki mieszkaniowej, którą wdrażają samorządy we współpracy z instytucjami centralnymi. Jeśli Portal DOM ma pełnić rolę w monitorowaniu instrumentów polityki mieszkaniowej, dostęp do opracowań powinien być również udostępniony samorządom.*

Odpowiedzi na wszystkie te propozycje były podobne do treści odpowiedzi związanej z postulatem PFSRM – wnioski te nie zostały uwzględnione przez projektodawcę.

Inne uwagi zgłoszone w ramach konsultacji do projektu ustawy obrazujące aktualny stan publicznych rejestrów związanych z nieruchomościami i rynkiem nieruchomości:

- Brak perspektywy dotyczącej konieczności gromadzenia danych o rynkowych czynszach najmu. Od lat, w ramach realizacji regulacji unijnych, obowiązuje zbieranie i publikowanie danych o czynszach najmu w sektorze prywatnym. Niestety, ten obowiązek nie jest w pełni realizowany, brakuje centralnej bazy i struktury, która umożliwiłaby gromadzenie, przetwarzanie i przechowywanie takich informacji. Brak informacji o najmie rynkowym jest istotnym problemem dla uczestników rynku, inwestorów oraz samorządów, co utrudnia wprowadzenie efektywnych instrumentów wsparcia dla potrzeb mieszkaniowych;
- W zakresie danych dotyczących obrotu spółdzielczymi własnościowymi prawami – w sprawach sądowych prowadzonych przez Kancelarię rzeczoznawcy majątkowi sporządzający wycenę na zlecenie Sądu wielokrotnie sygnalizowali, że nie mogą dokonać wyceny, gdyż nie posiadają informacji na temat transakcji. Przykładowo : urzędy skarbowe, do których rzeczoznawcy majątkowi zwracali się o udostępnienie notarialnych umów sprzedaży lokali, odmawiały udostępnienia ze względu na brak interesu prawnego oraz ochronę danych osobowych. Zdarza się, że w takich przypadkach rzeczoznawcy majątkowi zwracają się o udostępnienie aktów notarialnych do stron postępowania (w szczególności, gdy taką stroną jest spółdzielnia mieszkaniowa).

Elektroniczna Karta Nieruchomości

W ramach konsultacji publicznych przywołano również wcześniej dyskutowany pomysł wprowadzenia tzw. Elektronicznej Karty Nieruchomości, jako załącznika do aktu notarialnego. Zdaniem wnioskodawcy wprowadzenie tego rozwiązania spowodowałoby, że akty notarialne przekazywane do Urzędów Skarbowych, Powiatowych Ośrodków Dokumentacji Geodezyjnej i uprawnionych podmiotom zawierałyby standardowy, zunifikowany zakres podstawowych informacji o nieruchomości będącej przedmiotem transakcji i umożliwiłyby pełną identyfikację transakcji na rynku nieruchomości. Wyeliminowałoby to również ryzyko pojawiania się błędnych danych w publicznych rejestrach wskutek ręcznego wprowadzania danych w poszczególnych jednostkach administracji publicznej.

W tym miejscu zasadnym jest przywołanie fragmentów odpowiedzi Ministerstwa Rozwoju i Technologii na ten postulat: *MRiT popiera wszelkie inicjatywy, które mogłyby wpłynąć na poprawę jakości danych o nieruchomościach gromadzonych w rejestrach publicznych. Propozycja dotycząca zobowiązania notariuszy do sporządzania zestandaryzowanego opisu nieruchomości w procesie sporządzania aktu notarialnego, którego przedmiotem jest transakcja nieruchomością, wpisuje się w kierunek podejmowanych od lat przez resort działań mających na celu usprawnienie funkcjonowania administracji publicznej w zakresie związanym z udostępnianiem informacji o nieruchomościach w celu poprawy jakości tych danych.*

Resort dostrzega pewne niedoskonałości funkcjonujących obecnie rozwiązań, w tym przede wszystkim dotyczące trudności z zapewnieniem kompletności i dobrej jakości, a także aktualności danych zawartych w prowadzonych przez starostów rejestrach cen nieruchomości. Wydaje się, że uporządkowanie i ujednolicenie zakresu gromadzonych informacji o nieruchomościach już w momencie zawierania transakcji, a więc przy podpisywaniu aktu notarialnego (...) wyeliminowałoby większość identyfikowanych mankamentów.

Dyskusje nad ewentualnym wdrożeniem proponowanego narzędzia nie mogą jednak odbywać się bez udziału oraz współpracy podmiotów prowadzących rejestry, w których gromadzone są informacje o nieruchomościach, a więc m.in. Głównego Geodety Kraju (odpowiedzialnego za rejestry cen nieruchomości), Ministra Sprawiedliwości (sprawującego nadzór nad notariatem) oraz Ministra Cyfryzacji (odpowiedzialnego za szeroko pojętą informatyzację państwa).

Toczą się również rozmowy nad ustrukturyzowaniem treści aktów notarialnych, co umożliwiłoby zautomatyzowanie w pełni procesów przesyłania danych między rejestrami.

Warto mieć również na uwadze, że stworzenie zestandaryzowanej karty opisu nieruchomości nie jest pomysłem nowym. Z informacji posiadanych przez resort wynika, że w ubiegłych latach podobne prace toczyły się już w Ministerstwie Cyfryzacji. Jak pokazała praktyka, prace te nie zostały jak dotąd sfinalizowane.

Podsumowanie

Analizując projekt *ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw*, a także: uzasadnienie tego projektu, uwagi zgłaszane w ramach konsultacji oraz ustosunkowanie się MRiT do tych uwag należy stwierdzić, że:

- wszystkie strony są świadome ułomności aktualnie funkcjonujących publicznych rejestrów, w tym Rejestru Cen Nieruchomości (m.in. niepełne, niewystarczające do prowadzenia analiz dane, a także znaczne opóźnienia we wprowadzaniu zmian w tych rejestrach),
- nie ma zestandaryzowanego minimalnego zakresu informacji dotyczących nieruchomości zawieranych w treści aktu notarialnego lub w formie załącznika do aktu notarialnego,
- nie ma kompleksowych danych w publicznych rejestrach odnoszących się do budynków (rok budowy, czy też powierzchni użytkowe mogę być tego najlepszymi i najbardziej obrazującymi ułomności rejestrów przykładami),
- nie istnieją publiczne rejestry odnoszące się do obrotu rynkowego spółdzielczymi własnościowymi prawami,
- brak jest publicznych rejestrów dokumentujących umowy najmu.

Należy również podkreślić, że uwzględniając wyłącznie jeden punkt widzenia (uproszczenie funkcjonowania systemów informatycznych obsługujących ewidencję), a pomijając szarsze spektrum problemu, wyeliminowano w ostatnich latach szereg danych ewidencyjnych dotyczących budynków zawartych dotychczas w ewidencji gruntów i budynków.

Należy przypomnieć, że nowelizując w 2021 roku rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków wyeliminowano z ewidencji m.in. takie dane dotyczące budynków jak:

- główna funkcja budynku oraz inne funkcje budynku,
- **data zakończenia budowy, a w przypadku przebudowy budynku – również data tej przebudowy**;
- informacja o materiale, z którego zbudowane są zewnętrzne ściany budynku;
- **pole powierzchni użytkowej budynku** ustalone na podstawie: a) obmiarów; b) informacji zawartych w projekcie budowlanym;
- liczba ujawnionych w ewidencji samodzielnych lokali;
- numer w rejestrze zabytków, jeżeli budynek jest wpisany do tego rejestru.

Wnioski płynące z odbytych konsultacji wskazują, że danych tych brakuje teraz nie tylko środowisku rzeczoznawców majątkowych. Czy celem samym w sobie może być wyłącznie upraszczanie funkcjonowania systemów informatycznych, zwłaszcza względem danych, które były gromadzone przez szereg lat, a teraz zostały skutecznie „zarchiwizowane" poza dostępnym systemem?

Innym przykładem, tym razem „zniekształcającym" dane związane z nieruchomościami lokalowymi, jest dokonywanie w księgach wieczystych wpisu łącznej powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych. Taki stan rzeczy powoduje, że również w treści umów sprzedaży, zawieranych w formie aktów notarialnych, niejednokrotnie brak jest wskazania powierzchni użytkowej samego lokalu. Uwzględniając bardzo różny rodzaj występujących pomieszczeń przynależnych, a także duże zróżnicowanie ich powierzchni, następuje „zacieranie" rzeczywistego stanu (opisu, parametrów fizycznych) samych lokali, co pogłębia się wraz z rozpowszechnieniem takiej procedury w treści aktów notarialnych. Jak się wydaje, tutaj również istotne znaczenie miało uproszczanie funkcjonowania systemów teleinformatycznych, co jednak bezpośrednio odbija się na miarodajność danych zawartych w księgach wieczystych.

Z postulatem modyfikacji tego aspektu prowadzenia ksiąg wieczystych PFSRM występowała do Ministra Sprawiedliwości.

Brak istotnych danych w publicznych rejestrach, których nie można uzupełnić danymi z aktów notarialnych, lub też do których to rejestrów rzeczoznawcy majątkowi nie mają zagwarantowanego prawnie dostępu, nie może być ostatecznie przyczyną krytycznych ocen pracy rzeczoznawców majątkowych.

Szczególna staranność właściwa dla zawodowego charakteru czynności rzeczoznawcy majątkowego, o której mowa w art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, to m.in. obowiązek uwzględnienia w procesie wyceny dostępnych danych, ale nie jest to zobowiązanie do nieustającego poszukiwania przez rzeczoznawcę majątkowego danych, które być może byłyby wskazane do pozyskania, ale jednocześnie nie są dostępne rzeczoznawcom majątkowym. ■

Krzysztof Gabrel *jest wiceprezydentem PFSRM.*

Kalendarz prawny
(grudzień 2024 – marzec 2025)

1. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 4 grudnia 2024 r. w sprawie wysokości ogólnej kwoty odliczeń wydatków na cele mieszkaniowe w roku 2025 (M.P. z dnia 11 grudnia 2024 r. poz. 1050).

2. Ustawa z dnia 21 listopada 2024 r. o zmianie ustawy o odpadach oraz ustawy o zmianie ustawy o odpadach oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 12 grudnia 2024 r. poz. 1834).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.

3. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 6 grudnia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z dnia 12 grudnia 2024 r. poz. 1837).

4. Ustawa z dnia 27 listopada 2024 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 13 grudnia 2024 r. poz. 1847).

Weszła w życie z dniem 28 grudnia 2024 r., z wyjątkiem:

1) art. 1 pkt 15, pkt 16 lit. a i b, art. 6 oraz art. 14, które weszły w życie z dniem 14 grudnia 2024 r.;

2) art. 1 pkt 28, 39 i 44 oraz art. 5 pkt 9, które weszły w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.;

3) art. 1:

a) pkt 2:

– lit. a,

– lit. b w zakresie dodawanego ust. 11a pkt 2,

b) pkt 3 lit. b – w zakresie, w jakim dotyczą prosumenta wirtualnego energii odnawialnej, które wejdą w życie z dniem 2 lipca 2025 r.;

4) art. 8, który wejdzie w życie z dniem 2 lipca 2025 r.

5. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o inwestycjach w zakresie budowy portów zewnętrznych (Dz.U. z dnia 16 grudnia 2024 r. poz. 1852).

6. Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wykazu gmin, w których są stosowane szczególne rozwiązania związane z usuwaniem skutków powodzi z września 2024 r., oraz rozwiązań stosowanych na ich terenie (Dz.U. z dnia 16 grudnia 2024 r. poz. 1859).

7. Ustawa z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz.U. z dnia 23 grudnia 2024 r. poz. 1907).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2025 r., z wyjątkiem:

1) art. 16, art. 156, art. 198 i art. 199, które weszły w życie z dniem 24 grudnia 2024 r.;

2) art. 76 ust. 5 i art. 78 ust. 2, które wejdą w życie z dniem 24 grudnia 2025 r.;

3) art. 11 ust. 3 pkt 3, art. 45–48, art. 189 oraz art. 211, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.;

4) art. 187, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2027 r.

8. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 20 grudnia 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zaniechania poboru podatku dochodowego od niektórych dochodów (przychodów) związanych z kredytem hipotecznym udzielonym na cele mieszkaniowe (Dz.U. z dnia 23 grudnia 2024 r. poz. 1912).

Weszło w życie z dniem 24 grudnia 2024 r.

9. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) (Dz.U. z dnia 27 grudnia 2024 r. poz. 1936).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.

10. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 19 grudnia 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia wykazu rodzajów materiałów budowlanych, urządzeń i usług związanych z realizacją przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz.U. z dnia 27 grudnia 2024 r. poz. 1943).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.

11. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 19 grudnia 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z dnia 30 grudnia 2024 r. poz. 1954).

Weszło w życie z dniem 31 grudnia 2024 r.

12. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23 grudnia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z dnia 3 stycznia 2025 r. poz. 6).

13. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23 grudnia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych (Dz.U. z dnia 3 stycznia 2025 r. poz. 9).

14. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 9 stycznia 2025 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w trzecim kwartale 2024 r. z podziałem na województwa (M.P. z dnia 10 stycznia 2025 r. poz. 44).

15. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2025 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w IV kwartale 2024 r. (M.P. z dnia 17 stycznia 2025 r. poz. 50).

16. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 17 stycznia 2025 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy za okres 11 kwartałów poprzedzających I półrocze 2025 r. (M.P. z dnia 20 stycznia 2025 r. poz. 57).

17. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 17 stycznia 2025 r. w sprawie wskaźnika zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych w II półroczu 2024 r. (M.P. z dnia 20 stycznia 2025 r. poz. 59).

18. Ustawa budżetowa na rok 2025 z dnia 9 stycznia 2025 r. (Dz.U. z dnia 20 stycznia 2025 r. poz. 63).

Weszła w życie z dniem 20 stycznia 2025 r., z mocą od dnia 1 stycznia 2025 r.

19. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2025 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2024 r. (M.P. z dnia 20 stycznia 2025 r. poz. 68).

20. Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 10 stycznia 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (Dz.U. z dnia 22 stycznia 2025 r. poz. 80).

21. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej z dnia 15 stycznia 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (Dz.U. z dnia 22 stycznia 2025 r. poz. 85).

22. Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 stycznia 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz.U. z dnia 23 stycznia 2025 r. poz. 88).

23. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej z dnia 15 stycznia 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o Rządowym Funduszu Rozwoju Dróg (Dz.U. z dnia 23 stycznia 2025 r. poz. 94).

24. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 stycznia 2025 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. z dnia 24 stycznia 2025 r. poz. 99).

Weszło w życie z dniem 25 stycznia 2025 r.

25. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 stycznia 2025 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz.U. z dnia 27 stycznia 2025 r. poz. 106).

Weszło w życie z dniem 11 lutego 2025 r.

26. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej z dnia 23 grudnia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z dnia 28 stycznia 2025 r. poz. 111).

27. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 stycznia 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o stanie klęski żywiołowej (Dz.U. z dnia 28 stycznia 2025 r. poz. 112).

28. Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 stycznia 2025 r. w sprawie ogłoszenia wykazu zarejestrowanych kancelarii notarialnych (M.P. z dnia 30 stycznia 2025 r. poz. 107).

29. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 stycznia 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z dnia 31 stycznia 2025 r. poz. 132).

30. Ustawa z dnia 20 grudnia 2024 r. o podmiotach obsługujących kredyty i nabywcach kredytów (Dz.U. z dnia 4 lutego 2025 r. poz. 146).

Weszła w życie z dniem 19 lutego 2025 r., z wyjątkiem:

1) art. 65, art. 67 i art. 75, które weszły w życie z dniem 5 lutego 2025 r.;

2) art. 61 pkt 2 i art. 68, które wejdą w życie z dniem 5 kwietnia 2025 r.

31. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 stycznia 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z dnia 7 lutego 2025 r. poz. 163).

32. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 5 lutego 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku leśnym (Dz.U. z dnia 11 lutego 2025 r. poz. 176).

33. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 5 lutego 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie granicy państwowej (Dz.U. z dnia 12 lutego 2025 r. poz. 184).

34. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 5 lutego 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z dnia 13 lutego 2025 r. poz. 188).

35. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 lutego 2025 r. w sprawie kryteriów uznawania obiektów budowlanych albo ich części za budowle ochronne (Dz.U. z dnia 26 lutego 2025 r. poz. 235).

Weszło w życie z dniem 27 lutego 2025 r.

36. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 lutego 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z dnia 27 lutego 2025 r. poz. 242).

37. Zarządzenie Nr 11 Prezesa Rady Ministrów z dnia 28 lutego 2025 r. w sprawie nadania statutu Ministerstwu Rozwoju i Technologii (M. P. z dnia 28 lutego 2025 r. poz. 211).

Weszło w życie z dniem 1 marca 2025 r.

38. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 lutego 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie elektrowni szczytowo-pompowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z dnia 4 marca 2025 r. poz. 264).

39. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 5 lutego 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z dnia 7 marca 2025 r. poz. 278).

40. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 6 marca 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz.U. z dnia 11 marca 2025 r. poz. 294).

41. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 10 marca 2025 r. w sprawie torfowisk i obszarów podmokłych objętych normą GAEC 2 (Dz.U. z dnia 12 marca 2025 r. poz. 307).

Weszło w życie z dniem 15 marca 2025 r.

42. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 6 marca 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z dnia 18 marca 2025 r. poz. 341). ■

Do kupienia w PFSRM

Krzysztof Zmarlicki

Szacowanie wartości ogrodniczych plantacji kultur wieloletnich

(rok wydania 2024)

cena 149 zł + koszty wysyłki 14 zł

https://sklep. pfsrm.pl

Wartość, nie powierzchnia nieruchomości. Naukowcy z UWM biorą pod lupę podatek katastralny

Podatek liczony od wartości nieruchomości zamiast od powierzchni to coś, czego wszyscy się boją. Podatnicy, że będą płacić więcej. Wójtowie, burmistrzowie, a także politycy – że może kosztować ich głosy wyborców. Dr hab. inż. Małgorzata Renigier-Biłozor, prof. UWM z Wydziału Geoinżynierii rozpoczęła właśnie badania nad planem wprowadzania podatku katastralnego w Polsce. Ma on być zgodny z zasadą „good governance", w której najważniejszy jest podatnik i jego dobrostan.

Podatek od wartości nieruchomości zwany potocznie katastralnym to jeden ze sposobów opodatkowania. Oznacza on, że właściciele nieruchomości o większej wartości płacą więcej. **Obecnie wielkość podatku od nieruchomości zależy w Polsce od ich powierzchni i przeznaczenia.** Nie wszędzie tak jest: podatek od nieruchomości zależny od ich wartości obowiązuje od lat m.in. w: Austrii, Czechach, Estonii, Holandii, Irlandii, Litwie, Łotwie, Niemczech, Szwecji, Wielkiej Brytanii, Włoszech, USA. Te państwa stosują różne rozwiązania, np. zróżnicowanie regionalne. Na ogół jednak wielkość podatku w Europie waha się od 0,18 proc. do 3 proc. wartości nieruchomości.

Na temat konieczności wprowadzenia podatku od wartości nieruchomości w Polsce dyskusja toczy się od co najmniej 30 lat. Prof. Małgorzata Renigier-Biłozor nie ma wątpliwości, że mógłby on przyczynić się do sprawiedliwszego rozdziału funduszy na rozwój lokalny.

Podatek od nieruchomości, który płacimy obecnie, a zależny od ich powierzchni, zdaniem ekonomistów nie jest dobrym instrumentem gospodarowania przestrzenią. Nie jest on także sprawiedliwy według wielu właścicieli gruntów, budynków czy też lokali. Teraz zdarza się, że wyższą stawkę podatku od nieruchomości płaci właściciel posesji na wsi niż w dużym mieście, chociaż korzysta z uboższej infrastruktury. ***System podatkowy musi być sprawiedliwy*** – wyjaśnia.

Dotychczasowe obserwacje wskazują jednak na obawy przed wprowadzeniem w Polsce podatku katastralnego. Głównym ich powodem jest strach przed większymi opłatami. Skutkuje to unikaniem tej koniecznej, ale niepopularnej społecznie reformy.

Zamierzamy więc zaproponować uniwersalną „mapę drogową" transformacji systemu opodatkowania gruntów, budynków i lokali. Będzie się ona opierać na ich wartości i konsensusie wielu różnych podmiotów. Ten konsensus to podejście nowatorskie. Chcemy zaangażować w proces transformacji systemu różne jednostki i instytucje, szczególnie te, które najmocniej dotkną skutki planowanych zmian. Zamierzamy aktywizować społeczność lokalną i łagodzić niepokoje. Przewidujemy, że efektem naszych badań będzie metodyka wprowadzania zmian. Są one społecznie niepopularne, ale zgodne z zasadą dobrego rządzenia – tłumaczy profesor.

W przekonaniu, że zmiany są potrzebne, badaczka z UWM utwierdziła się jeszcze bardziej po stażu naukowym w USA, podczas którego poznawała m.in. zasady amerykańskiego systemu podatków lokalnych.

W USA ludzie płacą podatek od wartości nieruchomości, ale w każdym stanie jest on inaczej naliczany. To, co tam zobaczyłam, bardzo mnie zaskoczyło. W tym kraju wartość nieruchomości jest jawna i ogólnie dostępna. (...) *To, co tam zobaczyłam, kazało mi myśleć, że i u nas system podatkowy może być przyjazny. Aby takim się stał, najpierw musi się zmienić system poboru podatków od nieruchomości. Ten podatek jest dla przeciętnego obywatela jednym z najważniejszych, ponieważ dotyczy jego domu i często kluczowego elementu majątku. Taki podatek dla wielu właścicieli nieruchomości wcale nie musi być większy niż płacony obecnie, właściciele nieruchomości cenniejszych zapłacą pewnie jednak więcej niż teraz, ale ci mniej cennych – mniej.* ***Podatek powinien spowodować wzrost dochodów gmin.*** *Samorządy lokalne otrzymają zatem więcej środków do rozdysponowania, dzięki czemu będą mogły przeznaczać większe fundusze na lokalne inwestycje. Niedofinansowanie to obecnie problem wielu gmin w Polsce. Często nie stać ich nawet na realizację tak podstawowych zadań jak budowa i remont dróg,*

budowa mieszkań komunalnych, zapewnienie komunikacji mieszkańcom. ***Podatek od wartości nieruchomości może stać się narzędziem do sterowania lokalnym rozwojem.*** (...)

Prof. Małgorzata Renigier-Biłozor otrzymała grant z Narodowego Centrum Nauki. Realizuje je z zespołem, w skład którego wchodzą: prof. dr hab. inż. Sabina Źróbek, dr Alina Źróbek-Różańska, dr inż. Elżbieta Zysk, dr hab. inż. Artur Janowski prof. UWM i dr inż. Kamilla Górska-Koplińska. Wniosek NCN zaakceptowało za pierwszym razem i umieściło na czwartym miejscu listy rankingowej. To znaczy, że naukowcy oceniający projekt, docenili go. (...)

Fragmenty artykułu Lecha Kryszałowicza
(www.uwm.edu.pl)

Dr hab. inż. Małgorzata Renigier-Biłozor, prof. UWM z Katedry Nieruchomości i Studiów Miejskich Wydziału Geoinżynierii prowadzi interdyscyplinarne badania nad metodologią budowy i funkcjonowania systemów podejmowania decyzji na rynku nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem aspektów behawioralnych oraz nowoczesnych technologii w modelowaniu wartości nieruchomości. Jej badania mają również znaczenie w kontekście identyfikacji zagrożeń rozwojowych, które wpływają na funkcjonowanie i transformację jednostek przestrzennych. Uczestniczyła w wielu projektach badawczych, także międzynarodowych i wdrożeniowych. Doświadczenie zdobywała podczas staży i wizyt studyjnych w Wielkiej Brytanii, Irlandii, Turcji, Holandii, Hiszpanii, Włoszech, Litwie czy USA.

Spotkanie w Londynie na temat standardów wyceny

14 lutego przedstawiciele TEGOVA: Paulo Barros Trindade, Tristan Bons, Krzysztof Grzesik, Michael MacBrien, IVSC: Alexander Aronson, Nick Talbot i RICS: Ben Elder, Jonathan Fothergill, Fausta Todhe spotkali się w siedzibie RICS w Londynie, aby wymienić uwagi i poglądy na temat obecnych standardów wyceny. Tematy obejmowały rosnący wpływ AI na praktykę wyceny, ale główny nacisk położono na kwestię ostrożnych, konserwatywnych kryteriów wyceny zgodnie z wytycznymi Bazyla III i rozporządzeniem w sprawie wymogów kapitałowych (CRR).

Zauważyli znaczną rozbieżność na dwóch poziomach: po pierwsze, IVSC nie wypracowało na razie stanowiska, a RICS nadal pracuje nad wytycznymi, zauważając, że poza UE nie ma żadnych regulacji w tym zakresie. Z drugiej strony UE narzuca koncepcję w nowym CRR, a w związku z tym TEGOVA opracowała dedykowaną notę przewodnią w Europejskich Standardach Wyceny 2025. Po drugie, RICS uważa, że oszacowanie wartości obejmujące ostrożne, konserwatywne kryteria wyceny powinno opierać się na badaniu rynku sektor po sektorze, przeprowadzanym ewentualnie na poziomie regionalnym, podczas gdy wytyczne EVS TEGOVA są zgodne z jasną instrukcją CRR, zgodnie z którą zadanie to należy do niezależnego rzeczoznawcy. Uczestnicy zgodzili się co do korzyści płynących z tego rodzaju wymiany między podmiotami wyznaczającymi międzynarodowe standardy.

Stoją od lewej: Michael MacBrien, doradca TEGOVA; Krzysztof Grzesik, były przewodniczący TEGOVA, Jonathan Fothergill, doradca inwestycyjny w Global Valuation Team; Fausta Todhe, doradca ds. Public Affair RICS; Nick Talbot, szef IVSC; Ben Elder, dyrektor ds. wyceny RICS; Paulo Barros Trindade, przewodniczący TEGOVA; Alexander Aronsohn, dyrektor IVSC; Tristan Bons, Vastgoed Nederland (przedstawiciel TEGOVA)

Źródło: www.tegova.org

XXXII KRAJOWA KONFERENCJA

TRANSPARENTNOŚĆ INFORMACJI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

W imieniu Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości im. prof Andrzeja Hopfera,
Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
i Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie

serdecznie zapraszamy do udziału w

XXXII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych

która obędzie się w dniach 4–5 września 2025 r. w Olsztynie,
w czterogwiazdkowym Przystań Hotel & Restaurants, ul. Żeglarska 3, 10-160 Olsztyn

Koszty udziału i noclegów:

Terminy płatności i koszty uczestnictwa jednej osoby w konferencji*:
- 1700 zł – do 30 kwietnia 2025 r.
- 1800 zł – do 31 maja 2025 r.
- 1900 zł – od 1 czerwca 2025 r.

Osoby bez uprawnień rzeczoznawcy majątkowego wnoszą opłatę z podatkiem VAT – 23%.

Należność za udział w konferencji prosimy wpłacić przelewem na konto Zarządu Głównego PSRWN:
Bank Polski PKO SA **66 1020 1013 0000 0102 0304 5820** tytułem: XXXII Konferencja – imię i nazwisko

* uwaga! opłata za udział w konferencji nie obejmuje kosztu noclegów.

Pokoje na hasło „32 konferencja" w cenie:
- 439 zł za pokój 1 osobowy
- 499 zł za pokój 2 osobowy

Pokoje można rezerwować pod numerem **89 651 90 26**

Przystań Hotel & Restaurants, ul. Żeglarska 3, 10-160 Olsztyn
https://www.hotelprzystan.com

Zainteresowanych ze względu na ograniczoną liczbę miejsc noclegowych w obiekcie Hotel Przystań
zachęcamy do niezwłocznego dokonania rezerwacji.

Będzie nam bardzo miło gościć Państwa w Olsztynie!

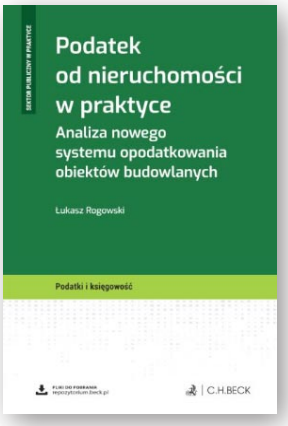
Krzysztof Lewandowski

Prezydent
Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości
im. prof. Andrzeja Hopfera

fot.: materiały prasowe Hotelu Przystań

Henryk Jankowski

Nowości wydawnicze



PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI W PRAKTYCE. ANALIZA NOWEGO SYSTEMU OPODATKOWANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
Łukasz Rogowski
Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2025

W publikacji Czytelnik znajdzie:
- kompleksową analizę dwóch systemów opodatkowania obiektów budowlanych – szczegółowe omówienie przepisów obowiązujących przed i po 1.1.2025 r.;
- porównanie zmian – wskazanie różnic i podobieństw między dawnym a nowym systemem, co pozwoli zrozumieć konsekwencje wprowadzonych od 1.1.2025 r. regulacji;
- praktyczne przykłady – opis licznych rozwiązań technicznych i konkretnych przypadków, które będą pomocne w codziennej pracy z przepisami podatkowymi;
- przystępnie przedstawioną wiedzę techniczną – wyjaśnienia dotyczące takich elementów jak trwałe związanie z gruntem, fundamenty, kotwy betonowe i inne aspekty konstrukcyjne obiektów budowlanych.

Dodatkowo w książce znajdują się opatrzone komentarzem wzory zleceń dla biegłych, które stanowią praktyczne narzędzie umożliwiające uzyskanie specjalistycznych opinii w zakresie kwalifikacji obiektów budowlanych.

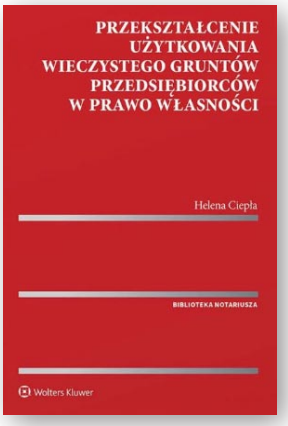
OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI. PRAKTYCZNY PORADNIK DO TRANSAKCJI M&A
Maciej Boryczko, Iwona Gielo-Benza, Walentyna Okuń
Wydawnictwo WOLTERS KLUWER, Warszawa 2024

Autorzy przedstawiają szczegółową charakterystykę nieruchomości rolnych, działalność KOWR w zakresie nabywania tych nieruchomości, a także ograniczenia w obrocie nimi. Oprócz tego opisują szeroko stosowaną praktykę rynkową – badanie due diligence nieruchomości rolnej. Wskazują także postanowienia dokumentacji transakcyjnej oraz możliwe działania na etapie potransakcyjnym. Poradnik zawiera też przydatne wzory pism wykorzystywanych w procesie nabywania nieruchomości.

SZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI WYD. 5
red. Jerzy Dydenko
Wydawnictwo WOLTERS KLUWER, Warszawa 2024

Publikacja jest kompleksowym opracowaniem problematyki gospodarki nieruchomościami, poruszono w niej m.in. zagadnienia:
- teorii wycen nieruchomości i jej praktycznego wykorzystania,
- rzeczoznawstwa majątkowego,
- ekonomii, ze szczególnym uwzględnieniem spraw z zakresu bankowości, inwestycji w nieruchomości i rachunkowości,
- planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz katastru nieruchomości,
- podstaw kosztorysowania,
- statystyki i jej wykorzystania w analizach rynku nieruchomości.

Publikację opracował zespół kierowany przez dr. inż. Jerzego Dydenkę, rzeczoznawcę majątkowego, wieloletniego kierownika naukowego studiów podyplomowych z zakresu szacowania nieruchomości na kilku wyższych uczelniach.

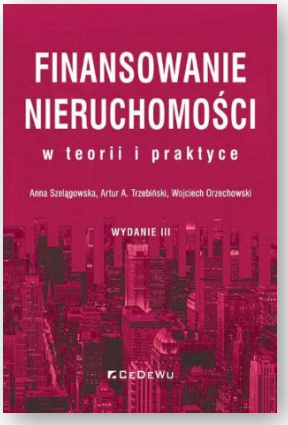


PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW PRZEDSIĘBIORCÓW W PRAWO WŁASNOŚCI
Helena Ciepła
Wydawnictwo WOLTERS KLUWER, Warszawa 2025

Wprowadzenie do polskiego porządku prawnego drugiego etapu systemowej eliminacji użytkowania wieczystego poprzez uwłaszczenie przedsiębiorców będących użytkownikami wieczystymi gruntu przybrało postać roszczenia o sprzedaż (wykup) gruntu pozostającego w użytkowaniu wieczystym, a więc czynności cywilnoprawnej. Publikacja zawiera kompleksowe omówienie przepisów o wykupie gruntów pozostających w użytkowaniu wieczystym przedsiębiorców, obejmując także użytkowników wieczystych gruntów warszawskich odzyskiwanych w postępowaniach reprywatyzacyjnych.

ANALIZA RYNKÓW MIESZKANIOWYCH W SĄSIEDZTWIE LOTNISK
Iwona Foryś, Magdalena Habdas, Jan Konowalczuk, Mirosław Bełej, Michał Głuszak, Jacek Batóg, Radosław Cellmer, Bartłomiej Marona, Radosław Gaca
Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2024

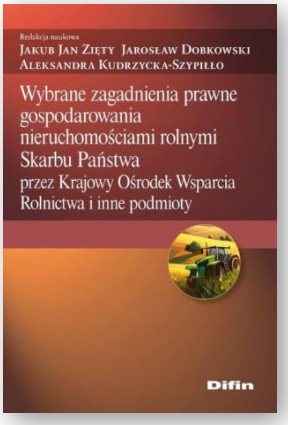
Książka jest kontynuacją problematyki dotyczącej zasad i konsekwencji interwencji publicznej na rynku nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk, realizowanej w formie ustanawiania obszaru ograniczonego użytkowania (OOU). W szczególnych sytuacjach, właściciela konkretnej nieruchomości dotykają skutki ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, które powodują pogorszenie właściwości (cech) nieruchomości. Pojawia się wówczas konieczność określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, a analiza rynku to jedna z podstawowych i niezbędnych czynności dla poprawnego oszacowania wartości przedmiotu wyceny.



FINANSOWANIE NIERUCHOMOŚCI W TEORII I PRAKTYCE WYD. 3
Anna Szelągowska, Artur A. Trzebiński, Wojciech Orzechowski
Wydawnictwo CEDEWU, Warszawa 2024

Zawarta w monografii wiedza może stanowić przekaz do osób, które zamierzają:
- zainwestować na rynku nieruchomości,
- związać swoją karierę zawodową pośrednio lub bezpośrednio z rynkiem nieruchomości,
- poszerzyć lub uporządkować posiadaną wiedzę z tego zakresu.

Książka „Finansowanie nieruchomości w teorii i praktyce" to kompleksowo ujęta problematyka finansowania nieruchomości z perspektywy zarówno instytucji rynku finansowego, jak też sprzedających i kupujących. Nowością jest także gruntownie opisany proces flipowania na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych.



WYBRANE ZAGADNIENIA PRAWNE GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA PRZEZ KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA I INNE PODMIOTY
red. nauk. Jakub Jan Zięty, Jarosław Dobkowski, Aleksandra Kudrzycka-Szypiłło
Wydawnictwo DIFIN, Warszawa 2024

Autorzy niniejszej publikacji prezentują różne stanowiska doktryny dotyczące zidentyfikowanych zagadnień spornych. Nie jest to jednak wadą niniejszej monografii, ale raczej jej zaletą. Dzięki temu Czytelnik może poznać różne stanowiska. Z uwagi na poglądy, prezentowane przez każdego z autorów samodzielnie, również proponowane przez nich zmiany w przepisach czy postulaty zawarte są w przygotowanych przez nich rozdziałach, nie zaś w zbiorczym podsumowaniu. Przyjęcie takiej techniki pozwala na swobodę w prezentowaniu przez autorów ich poglądów.

INFORMACJE

Rzeczoznawca Majątkowy – kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Dla Autorów:

Informacje wydawnicze i techniczne:

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

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
- Szacowanie wartości ogrodniczych plantacji kultur wieloletnich 2024 – K. Zmarlicki 149 zł
- Zeszyt metodyczny – wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego 15 zł
- Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości 2016 – Z. Małecki 99 zł
- Wskaźniki do szacowania upraw ogrodniczych w 2020 r. 21 zł
- Zeszyt metodyczny – wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego i obszarach ograniczonego użytkowania dla lotnisk i portów lotniczych 40 zł

WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

1. Wpłatę za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM nr:
   10 1240 6218 1111 0000 4612 9574
2. 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.**

ZABYTKI OLSZTYNA

fot.: Adobe Stock

4–5 września 2025 r.

XXXII KRAJOWA KONFERENCJA

TRANSPARENTNOŚĆ INFORMACJI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Pełna agenda konferencji oraz formularz zgłoszeniowy:
https://32konferencja.com

LOKALIZACJA:

NAD BRZEGIEM JEZIORA UKIEL

Przystań Hotel & Restaurants
ul. Żeglarska 3, Olsztyn
4–5.09.2025 r.

W programie znajdą się sesje poświęcone:

- NOWYM ŹRÓDŁOM INFORMACJI W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI
- TRANSPARENTNOŚCI DANYCH NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI
- POZYSKIWANIU I UDOSTĘPNIANIU DANYCH W DOBIE CYFRYZACJI
- ETYCE I ODPOWIEDZIALNOŚCI ZAWODOWEJ
- STANDARYZACJI WYCEN
- PRZYSZŁOŚCI TRANSPARENTNOŚCI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

PSRWN
Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości
im. Prof. Andrzeja Hopfera

POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

UNIWERSYTET WARMIŃSKO-MAZURSKI W OLSZTYNIE

RADA PROGRAMOWA:

PRZEWODNICZĄCY PREZYDIUM RADY: Prof. dr hab. inż. Ryszard Cymerman
CZŁONKOWIE PREZYDIUM RADY: dr inż. Marek Walacik; dr inż. Aneta Chmielewska; dr hab. Iwona Foryś, prof. US; mgr Krzysztof Gabrel; dr hab. Magdalena Habdas, prof. UŚ; dr inż. Janusz Jasiński; dr inż. Jan Konowalczuk; dr inż. Ludmiła Pietrzak; dr inż. Jacek Zyga; dr inż. Michał Zygmuntowicz; dr hab. Sebastian Kokot, prof. US; Marcin Malmon; dr Izabella Rącka