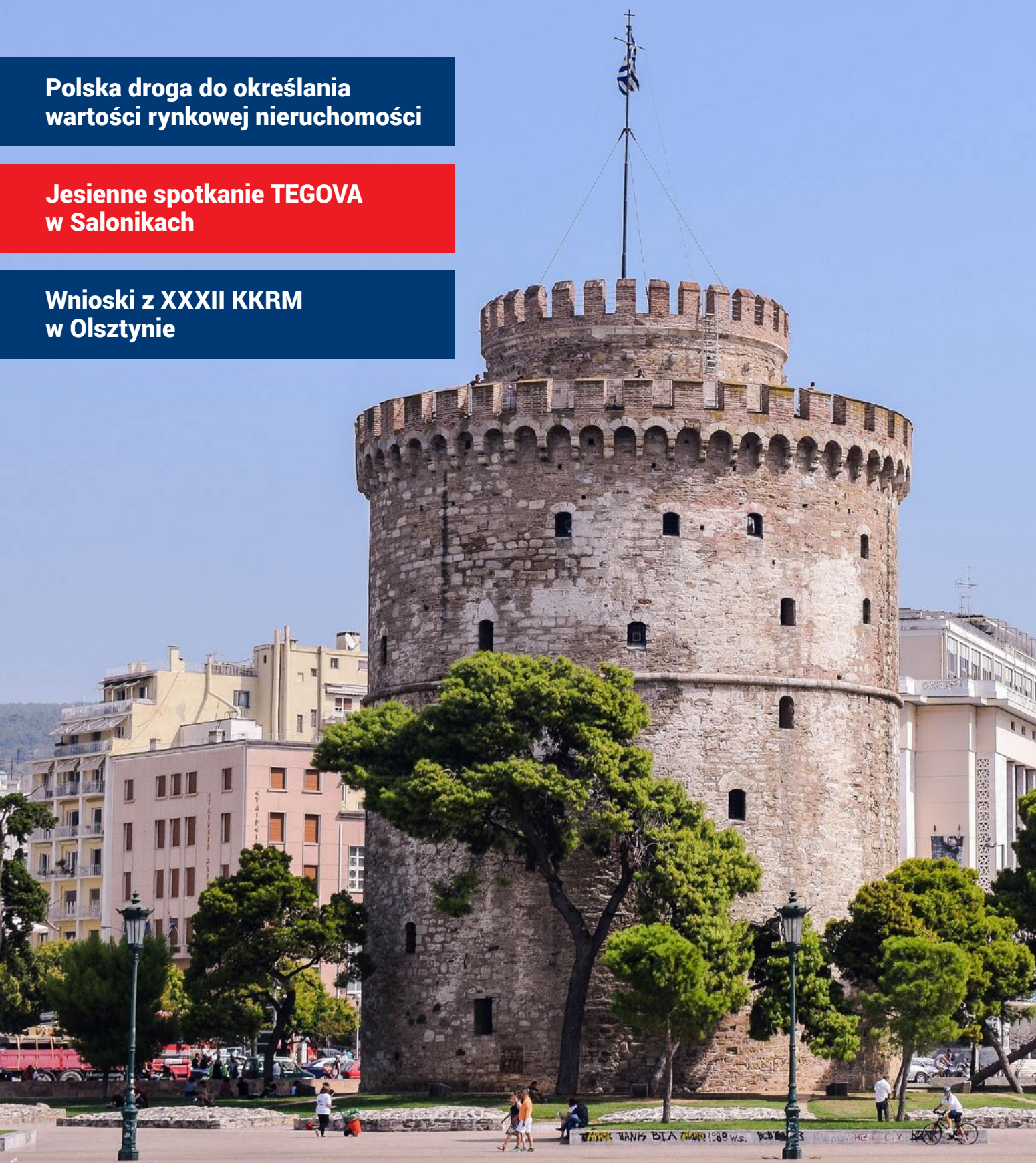




**Polska droga do określania
wartości rynkowej nieruchomości**

**Jesienne spotkanie TEGOVA
w Salonikach**

**Wnioski z XXXII KCRM
w Olsztynie**



REDAKTOR NACZELNA / EDITOR-IN-CHIEF:

Renata Chróstna

SEKRETARZ REDAKCJI / ASSISTANT EDITOR:

Magdalena Jędrzejewska-Pyrzanowska

RADA PROGRAMOWA / PROGRAM COUNCIL:

prof. dr hab. inż. Sabina Żróbek,
przewodnicząca

dr hab. inż. Mirosław Belej
dr Tomasz Klusek
dr Izabela Rącka
dr Grzegorz Szczurek

RADA NAUKOWA / SCIENTIFIC COUNCIL:

prof. dr hab. Ewa Siemińska,
przewodnicząca

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

ADRES REDAKCJI / EDITORIAL OFFICE:

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

REKLAMA:

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

WYDAWCA:

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

SKŁAD I ŁAMANIE:

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

www.pfsrm.pl/kwartalnik

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

4 (128)
2025



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

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

Od Redakcji 2

ZAWÓD RZECZOZNAWCA

Nasz dorobek to dziesięć konferencji wyceny nieruchomości zabytkowych
WAZA w Krakowie – rozmowa z Lucyllą Głogowską 3
Lista laureatów medalu *Amicus de Rebus Peritorum Polonorum* 9
Wystąpienie Zbigniewa Brodaczewskiego, przewodniczącego
Komisji Odpowiedzialności Zawodowej (KOZ) na posiedzeniu plenarnym KOZ
w dniu 19 listopada 2025 r. 11
Henryk Jędrzejewski – wystąpienie na posiedzeniu KOZ w dniu 19 listopada 2025 r. 15

STANDARDY WYCENY

Sabina Żróbek, Małgorzata Renigier-Biłozor, Ryszard Żróbek
Polska droga do określania wartości rynkowej nieruchomości 17
Bogdan Nogalski, Adam Klimek
Instytucja katastru jako fundament ładu prawnego gruntów
– propozycja reformy ustrojowej (część II) 26
Małgorzata Krajewska, Izabela Rącka
Zmiana wskaźnika intensywności zabudowy a wartość gruntu 34
Michael MacBrien
Czy biurokratyczne problemy w UE oznaczają koniec ESG?
Co oznacza „ESG” w praktyce wycen w UE? 41

PRAWO

Krzysztof Gabrel
Znasz cenę wszystkiego, a nie znasz wartości niczego 45
Krzysztof Gabrel
Postulaty PFSRM wobec proponowanych nowych zasad dostępu
do Centralnej Informacji Książ Wieczystych 48
Marta Dąbrowska-Górecka
Wyrok Trybunału Konstytucyjnego w sprawie zasiedzenia służebności gruntowej
odpowiadającej służebności przesyłu (P 10/16) z 2 grudnia br. 49
Kalendarz prawny (czerwiec–listopad 2025 r.) 50

AKTUALNOŚCI

XXXII Krajowa Konferencja Rzeczników Majątkowych (Olsztyn, 4–5 września 2025 r.)
Wnioski pokonferencyjne 54
Tomasz Luterek
IV Seminarium „Szacowanie nieruchomości metodą dyferencyjną” w Krakowie 59
Izabela Rącka
Baltic Valuation Conference 2025 (Tallinn, Estonia, 11–13 września) 61
Izabela Rącka
Jesienne spotkanie TEGOVA w Salonikach 63
Jubileusz XXX-lecia działalności Podkarpackiego Stowarzyszenia
Rzeczników Majątkowych 68
Szkolenie rzeczoznawców z PSRWN w Azerbejdżanie 69
Na jaką ochronę zawodową mogą liczyć rzeczoznawcy majątkowi? 70
Henryk Jankowski
Nowości wydawnicze 72



Szanowni Państwo,

oddajemy w Państwa ręce kolejny numer naszego kwartalnika poświęconego wycenie nieruchomości – dziedzinie, która nieustannie ewoluuje wraz ze zmianami rynkowymi, prawnymi i technologicznymi. Dynamiczne otoczenie gospodarcze, rosnące znaczenie danych oraz coraz wyższe oczekiwania uczestników rynku sprawiają, że rola rzetelnej, transparentnej i profesjonalnej wyceny nabiera dziś szczególnego znaczenia.

W bieżącym wydaniu koncentrujemy się na aktualnych wyzwaniach stojących przed rzeczoznawcami majątkowymi oraz osobami korzystającymi z efektów ich pracy. Szczególne miejsce w tym numerze zajmuje wywiad z osobą odznaczoną za wybitne i szczególne osiągnięcia w zawodzie – Lucyllią Głogowską z Krakowa. Rozmowa z nią jest nie tylko podsumowaniem wieloletniej praktyki, lecz także źródłem cennych refleksji i inspiracji dla całego środowiska.

W numerze znajdą Państwo również materiały i relacje z różnych konferencji branżowych, podczas których poruszano najważniejsze zagadnienia dotyczące rynku nieruchomości, zmian regulacyjnych oraz kierunków rozwoju wyceny. Całość dopełniają ciekawe i merytoryczne artykuły poświęcone wycenie nieruchomości, prezentujące zarówno podejście teoretyczne, jak i praktyczne aspekty pracy rzeczoznawcy majątkowego.

Mamy nadzieję, że prezentowane artykuły staną się dla Państwa źródłem wiedzy, inspiracji i wsparcia w codziennej pracy, a także przyczynią się do dalszego podnoszenia standardów wyceny nieruchomości w Polsce. Dziękujemy za zaufanie i niezmienną obecność – to dzięki Państwu nasz kwartalnik może się rozwijać.

Życzę interesującej lektury.

Renata Chróstna
Redaktor Naczelna

Z okazji Świąt Bożego Narodzenia składamy Państwu najserdeczniejsze życzenia spokoju, radości i wytchnienia od codziennych obowiązków. Niech ten wyjątkowy czas upłynie w atmosferze ciepła, życzliwości i bliskości z najbliższymi.

Życzymy również, aby nadchodzący Nowy Rok przyniósł zdrowie, pomyślność oraz satysfakcję z podejmowanych wyzwań zawodowych i osobistych. Niech będzie to czas trafnych decyzji, stabilności oraz dalszego rozwoju – zarówno na rynku nieruchomości, jak i w życiu prywatnym.

Wesołych Świąt oraz szczęśliwego Nowego Roku!

**Redakcja kwartalnika
„Rzeczoznawca Majątkowy”**



Nasz dorobek to dziesięć konferencji wyceny nieruchomości zabytkowych WAZA w Krakowie

Rozmowa z **Lucyllią Głogowską**, laureatką medalu honorowego PFSRM *Amicus de Rebus Peritorum Polonorum* z Małopolskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, organizatorką cyklu konferencji wyceny nieruchomości zabytkowych WAZA

Redakcja: W latach 1997–2015 co dwa lata organizowaliście jedyne w swoim rodzaju konferencje poświęcone wycenie nieruchomości zabytkowych WAZA. Skąd wziął się pomysł ich zorganizowania?

Lucyllia Głogowska: Konferencje wyceny nieruchomości zabytkowych zrodziły się z potrzeby refleksji nad przemianami. Powstały z chęci uczestniczenia w wydarzeniach związanych z doświadczaniem piękna naszych zabytków, bo Kraków jest nasycony spuścizną historyczną, wpisaną w naszą codzienność.

Ziarenko wiedzy o zabytkach, ich ochronie i wpływie na postrzeganie piękna zasiali we mnie śp. Adam Eliasiewicz i Marek Kumela, oraz prof. Wiktor Zin. Pierwsza konferencja WAZY w 1997r. pokazała duże zainteresowanie tematyką wyceny nieruchomości zabytkowej tak rzeczoznawców jak i innych uczestników rynku nieruchomości a więc potrzebę prac tak nad standardem zawodowym „Wycena Nieruchomości Zabytkowych” jak i kontynuacji tematów związanych z rynkiem nieruchomości zabytkowych ich wyceną w różnych segmentach architektonicznych. Niezbędne stało się zdefiniowanie nieruchomości zabytkowych, ich uwarunkowań prawnych, oraz przede wszystkim opracowanie standardu wyceny nieruchomości zabytkowej. I tak w marcu roku 1998 jako pierwsze opracowanie ten standard został włączony do Standardów Zawodowych PFSRM. Autorami tego standardu byli śp. Adam Eliasiewicz i Maria Bogdani. Konferencje Wazy miały odbywać się co 2 lata i łączyć wiedzę wykładowców i specjalistów w danej dziedzinie z praktycznymi warsztatami wyceny. Założeniem było, iż prezentowane nieruchomości będą charakteryzowały się szczególnymi walorami historycznymi, architektonicznymi i ekonomicznymi.

Redakcja: Pierwsza konferencja odbyła się w Krakowie jesienią 1997 roku. Były to właściwie warsztaty zawodowe, poświęcone wycenie nieruchomości zabytkowych, ich nowej funkcji i wykorzystaniu.

Lucyllia Głogowska: Pierwsza konferencja odbywała się w salach Centrum Sztuki i Techniki Japońskiej Manggha, a z jego tarasu delektowaliśmy się przepięknym widokiem na Wawel, kościół na Skałce i zakole Wisły. Wówczas omawialiśmy wycenę Sukiennic, Pałac Pugetów, Willę Decjusza i Zajezdnię Św. Wawrzyńca na krakowskim Kazimierzu. Dla tego konferencja, poza licznymi uczestnikami, przyciągnęła też media (prasę i telewizję) zaciekawione określeniem ich wartości.

Redakcja: Kolejne konferencje WAZA odbywały się co dwa lata, II Konferencja w roku 1999 miała charakter międzynarodowy (EURO WAZA) i w jej trakcie zaprezentowano standard „Wycena Nieruchomości Zabytkowych”. Kolejna – III Konferencja w roku 2001 dotyczyła zespołów dworsko-pałacowych jako rezydencji wiejskich, przystosowanych do obecnych potrzeb właścicieli.

Lucyllia Głogowska: Warsztaty konferencyjne podczas II WAZY dotyczyły wyceny fortów, kamienicy na Placu Nowym w dzielnicy żydowskiej oraz „rytualnej rzeźni drobiu”. Jej wspaniałą oprawę stanowiły: wykład profesora Wiktora Zina w Teatrze im. Juliusza Słowackiego oraz kolacja we wnętrzach Kopalni Soli w Wieliczce, zabytku wpisanego na listę światowego dziedzictwa kultury. Konferencja, ze względu na dużą ilość gości zagranicznych, była tłumaczona symultanicznie w trzech językach. Dodatkową atrakcją stanowiły toczące się po wykładach dyskusje oraz przykłady rozwiązań warsztatowych z krajów zachodnich (Francji, Anglii).

Podczas kolejnej III WAZY zorganizowanej w roku 2001, oprócz prezentacji zarysów historycznych zespołów dworskich oraz rezydencji wiejskich, mieliśmy okazję przeanalizować dokumentację fotograficzną oraz zapoznać się z nakładami ponoszonymi na remont dworu w Śledziejowicach. Dzięki hojności gospodarzy mogliśmy gościć w tym dworze i w jego przepięknym parku. Wieczór zakończył się bankietem w restauracji na Wawelu.

Redakcja: IV Konferencja „SHALOM” była sporym wyzwaniem polegającym na zaprezentowaniu problematyki prawnej i historycznej zabytkowych nieruchomości żydowskich.

Lucyllia Głogowska: Atrakcją konferencji było zaaranżowanie rozprawy arbitrażowej dotyczącej roszczeń w stosunku do nieruchomości zabudowanej Synagogą Wysoką na krakowskim Kazimierzu. Stronami postępowania byli przedstawiciele Gminy Żydowskiej, miasta Krakowa oraz osób fizycznych – spadkobierców właścicieli i potencjalnego inwestora, natomiast uczestnicy konferencji występowali jako arbitrzy. Tym razem zwiedzaliśmy cztery pięknie odnowione synagogi w towarzystwie przewodnika, którym był sam prezes Gminy Żydowskiej Tadeusz Jakubowicz. Oprawę artystyczną wydarzenia stanowił spektakl „Skrzypek na dachu” w teatrze Bagatela i kolacja w restauracji Ariel na Kazimierzu, z doskonałą kuchnią żydowską i niezapomnianym koncertem muzyki klezmerskiej.

Redakcja: Kolejne dwie WAZY poświęcone były nieruchomościom kościelnym i zamkom. I znów ciekawym tematom towarzyszyła uczta duchowa.

Lucyllia Głogowska: V Konferencja „SACRUM” była jednym wielkim świętem. Po pierwsze: objął nad nią patronat i otworzył Metropolita Krakowski Franciszek Kardynał Macharski. Po wtóre: po raz ostatni towarzyszył nam podczas całej konferencji profesor Wiktor Zin podpisując każdemu uczestnikowi wydanie przepięknego albumu „Opowieści o polskich kapliczkach piórkiem i węglem”. Po trzecie: obrady odbywały się w zabytkowej XV-wiecznej Sali Kapitułarza Klasztoru OO Dominikanów w Krakowie, która stanowiła wspaniałą oprawę wykładów o tematyce dotyczącej niezwykle obiektów sacrum. Warsztat dotyczył przypadków wycen nieruchomości sakralnych. W kapitułarzu uczestnicy konferencji wysłuchali koncertu gospel niosącego ze sobą radosne przesłania, opowiadające o dziele zbawienia, a następnego dnia chór akademicki w Kościele Mariackim odśpiewał dla nas Ave Maria.

Z kolei VI Konferencja „Zamki” umożliwiła nam zapoznać się z niepowtarzalnymi obiektami zamkowymi, które łączy piękno, historia, ale także różne sposoby zarządzania, związane m.in. z uwarunkowaniami właścicielskimi. Obrady

odbywały się w przepięknych komnatach zamków na Wawelu, w Pieskowej Skale i w Korzkwi pod Krakowem. Atmosfera miejsc powodowała, iż każdy z nas zadawał sobie pytanie, jaki wpływ na naszą codzienność mają takie obiekty i przede wszystkim jak je wyceniać! Wartością dodaną konferencji była obecność właścicieli zamku w Kliczkowie i w Korzkwi, którzy przybliżyli nam skalę problemów związanych z procesem inwestycyjnym i przywracaniem utraconego piękna. Odbyły się uroczyste bankiety na Wawelu i na Zamku w Korzkwi wraz z pokazem walki rycerskiej.

Redakcja: Wycena kamienic mieszczańskich i zabytkowych podziemi to tematy kolejnych dwóch WAZ.

Lucyllia Głogowska: VII Konferencja poświęcona była zabytkowym kamienicom mieszczańskim, ich walorom urbanistycznym, formom architektonicznym związanym z czasem powstania, detalom wystroju i wyposażenia, a wszystko to powiązane było ze współczesną formą władania i użytkowania. Tematyka konferencji uwzględniała ważne kwestie prawne tych nieruchomości, skutki służebności i ograniczenia konserwatorskie. Poznaliśmy sposoby poszukiwań kompromisów w świecie wartości artystycznych i rynkowych. Po raz pierwszy podczas warsztatów konferencyjnych wyodrębniony został atrybut zabytkowości dla kamienic i została oszacowana waga tej cechy. Zwieńczeniem WAZY był bankiet w salach Pałacu Wielopolskich w Ratuszu Miejskim.

VIII Konferencja „Zabytkowe podziemia”, czyli temat mroczny, ale intrygujący. Dlatego w programie znalazło się zarówno zwiedzanie podziemnego miasta pod płytą Rynku Krakowskiego, jak i Kopalni Soli w Wieliczce. Wspaniałą przygodą była wirtualna wędrówka po Kopalni Złota w Złotym Stoku oraz warsztat wyceny potencjału zabytkowego tej kopalni. Treść konferencji została uzupełniona prezentacją doświadczeń brytyjskich w wycenie nieruchomości zabytkowych stanowiących dziedzictwo kultury w opracowaniu prof. Sarah L. Sayce. Atrakcją artystyczną była – jakże by inaczej – „Piwnica pod Baranami” oraz uroczysta kolacja w Komorze Jana Haluszki w Kopalni Soli w Wieliczce.

Redakcja: IX Konferencja poświęcona była modernizmowi w architekturze XIX i XX wieku. Zatyłowaliście ją „Spuszczona PRL-u, cenność czy absurd?” Skąd pomysł na taki temat?

Lucyllia Głogowska: Już sam tytuł prowokował do rozważania czy modernizm to odejście od stylów historycznych i stylizacji? Modernizm – charakteryzujący się prostymi liniami, nowoczesnymi materiałami, neutralnymi kolorami, geometrycznymi kształtami, prostotą, wygodą czy także jest eksperymentem dostosowanym do nowoczesnego życia?

Podczas konferencji przybliżyliśmy problematykę wyceny obiektów socrealizmu i decyzji uznania ich za zabytki. Modernizm to nurt w architekturze nie tylko polskiej, ale i światowej i stąd pytanie czy architektura PRL-u będzie naszą spuścizną czy balastem i czy zechcemy ją zachować dla przyszłych pokoleń? Jaka jest społeczna odpowiedzialność za ten okres naszej historii architektury, czy uznanie jej jako zabytek wpłynie na wartość nieruchomości?

Potwierdzeniem tych wywodów była wycena obiektów socrealizmu na przykładzie Pałacu Kultury i Nauki w Warszawie, budynku wielce kontrowersyjnego i dość bolesnego dla wielu mieszkańców stolicy.

Redakcja: I wreszcie ostatnia – X Konferencja dotyczyła fortów ich funkcji dawnych i obecnych oraz przystosowania do współczesnych potrzeb rynku, uwzględniając zróżnicowanie podmiotów nimi władających.

Lucyllia Głogowska: Na przykładach krakowskich fortów, czyli od Barbakanu, zespołu obronnego bramy Floriańskiej aż do fortów Kopca Kościuszki (pełniącego rolę muzeum) oraz Fortu Kleparz (będącego miejscem komercyjnym), ale i fortów warszawskich, staraliśmy się określić podmiot wyceny tak różny dla wojska, konserwatora, inwestora, czy lokalnych władz. Wycena nieruchomości zabytkowych w przypadku fortów wymaga szczególnej staranności uwzględniającej ówczesne metody budowy, użyte materiały, możliwości zmiany ich funkcjonalności, kosztów konserwacji. Jeżeli do tego wszystkiego dodamy aspekt prawny i kwestie poszanowania dziedzictwa narodowego, czyli całokształt cech materialnych i emocjonalnych wpisanych w tożsamość narodową, to mamy odpowiedź czym są nieruchomości zabytkowe.

Redakcja: I tu płynnie przechodzimy do następnego pytania, które powinno być pierwszym: kto oprócz Ciebie to wszystko wymyślił i zorganizował?

Lucyllia Głogowska: Konferencje nie zaczęłyby się bez inicjatywy ówczesnego Prezydenta PFSRM Andrzeja Kalusa. To On swoim entuzjazmem i siłą przyciągania zaraził nas tym zapalem, mobilizował nas, czyli: Adama Eliasiewicza, Zdzisława Biczowskiego, Maję Bogdani, Jerzego Dydenko, Alojzego Kiziniewicza, Dorotę Kram, Lecha Tarnawskiego, Leszka Zajączkowski i mnie. Potem dołączyli też inni, trudno mi wszystkich wymienić bo było ich dziesiątki. Wszystkie warsztaty tematyczne przygotowywała i prowadziła niezłomna Maja Bogdani. Organizacja tych konferencji była trudna czasem nieco szalona, ale miała swoich wymagających uczestników, a nam organizatorom, zadowolenie uczestników rekompensowało cały trud. Stałe grono sympatyków było cały czas potwierdzeniem słuszności podjętej decyzji o organizacji tych konferencji.

Trudno też nie wspomnieć o naszych wspianiałych przewodnikach po sferze obiektów zabytkowych. Pierwsza i zawsze gotowa do pomocy była prof. Stanisława Kalus, niebawem dołączyli kolejni w osobach profesorów Wiktora Zina, Andrzeja Kadłuczki i Michała Patoczki oraz dr Zbigniew Beiersdorf i dr Stanisław Karczmarczyk. Tutaj też ograniczam się do kilku osób, a wykładowców przez te wszystkie lata naliczyłam około osiemdziesięciu. Wszystkim za wielki wkład pracy należą się podziękowania.

Dziękuję również za wsparcie naszych Konferencji dyrektorowi Henrykowi Jędrzejewskiemu, który zaszczycał je swoją obecnością, wprowadzając uczestników w uwarunkowania prawne nieruchomości zabytkowych i ich specyficzny obszar. Wszystkim, którzy przyczynili się do współorganizacji naszych konferencji, składam tą drogą serdeczne podziękowania za ich bezinteresowne zaangażowanie. Jestem pewna, iż Wasz trud jest doceniony, a nagrodą – satysfakcją z dobrze wykonanej pracy.

Redakcja: Dziękuję za rozmowę. ■

Rozmawiała Magdalena Jędrzejewska-Pyrzanowska



Lucyllia Głogowska

Absolwentka Wydziału Geodezji Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie. Po studiach pracowała w Okręgowym Przedsiębiorstwie Geodezyjno-Kartograficznym w Krakowie jako wykonawca pomiarów w terenie. Od 1993 roku pracownik Urzędu Miasta Krakowa od inspektora do zastępcy Dyrektora Wydziału Skarbu. Rzeczoznawca majątkowy, zarządca nieruchomości, pasjonatka nieruchomości.

W latach 1993–2009 była przez 5 kadencji prezesem Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. W latach 1998–2025 członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej. W latach 1997–2015 organizator dziesięciu Konferencji wyceny nieruchomości zabytkowych WAZA. W 2009 r. odznaczona medalem „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum”.

W latach 2000–2009 wykładowca na studiach podyplomowych z zakresu wyceny, zarządzania i pośrednictwa nieruchomości PK, AGH, AE.

Ma duszę humanisty i jest melomanem.

Konferencje wyceny nieruchomości zabytkowych WAZA

I Konferencja (1997)



II Konferencja – EURO-Waza 99 to Konferencja międzynarodowa (1999)



III Konferencja (2001) dotyczyła zespołów dworsko-pałacowych jako rezydencji wiejskich, przystosowanych do obecnych potrzeb właścicieli



IV Konferencja „Shalom” (2003)



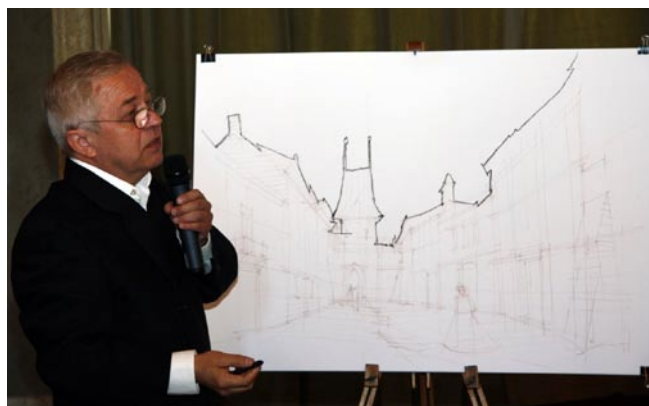
V Konferencja „Sacrum” (2005)



VI Konferencja „Zamki” (2007)



VII Konferencja „Zabytkowe kamienice mieszczańskie” (2009)



VIII Konferencja „Zabytkowe podziemia” (2011)



IX Konferencja „Modernizm w architekturze XIX i XX wieku” (2013)



X Konferencja „Forty” (2015)



Lista laureatów medalu *AMICUS DE REBUS PERITORUM POLONORUM* (w kolejności przyznawania)

ŚWIATOWY KONGRES RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH w Warszawie – 1996 r.

1. **Henryk Jędrzejewski**
2. **Peter Champness**
Sekretarz Generalny TEGOVA
3. **Wschodnioeuropejska Fundacja**
Nieruchomości

VI KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH w Olsztynie – 1997 r.

4. **śp. prof. Andrzej Hopfer**

VII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH w Poznaniu – 1998 r.

5. **Zdzisław Małecki**

VIII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH w Łodzi – 1999 r.

6. **prof. Stanisława Kalus**

IX KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH w Toruniu – 2000 r.

7. **śp. Andrzej Kalus**

X KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH w Katowicach – 2001 r.

8. **Zygmunt Bojar**

XII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH w Koszalinie – 2003 r.

9. **śp. Wacław Baranowski**

XIII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH w Rzeszowie – 2004 r.

10. **prof. Ewa Kucharska Stasiak**
11. **śp. Adam Eljasiewicz – pośmiertnie**

XIV KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH w Lublinie – 2005 r.

12. **prof. Mieczysław Prystupa**

XV KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH w Warszawie – 2006 r.

13. **Zdzisława Ledzion Trojanowska**

XVI KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH w Katowicach – 2007 r.

14. **śp. Tomasz Telega**

XVII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH w Poznaniu – 2008 r.

15. **Krzysztof Grzesik**

XVIII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH we Wrocławiu – 2009 r.

16. **Lucyllia Głogowska**



Spotkanie laureatów medalu honorowego *Amicus de Rebus Peritorum Polonorum*, Warszawa, maj 2025 r.

XIX KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH w Kielcach – 2010 r.

17. prof. Ryszard Cymerman

XX KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH w Katowicach – 2011 r.

18. prof. Sabina Źróbek

XXI KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH w Międzyzdrojach – 2012 r.

19. śp. Henryk Hajdasz

XXIII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH w Rzeszowie – 2014 r.

20. Joanna Monika Szapiro-Nowakowska

XXIV KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH w Białymstoku – 2015 r.

21. Janusz Jasiński

XXV KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH w Katowicach – 2016 r.

22. Jerzy Filipiak

XXVI KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH w Łodzi – 2017 r.

23. Krzysztof Urbańczyk

XXVII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH w Sopocie – 2018 r.

24. śp. Celina Hoffman

XXVIII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH w Kielcach – 2019 r.

25. Andrzej Zarychta

POSIEDZENIE RADY KRAJOWEJ PFSRM
w Zakopanem – 2021 r.

26. Halina Jaskulska

27. Jerzy Dąbek

XXIX KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH we Wrocławiu – 2022 r.

28. Lech Gutry

XXX KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH w Gdańsku – 2023 r.

29. Maja Bogdani

XXXI KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH w Bydgoszczy – 2024 r.

30. Iwo Betke

XXXII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH w Olsztynie – 2025 r.

31. Mirosława Koczara

Nie wręczono medali na konferencjach krajowych w Gdańsku (XI Konferencja w roku 2002),
i w Warszawie (XXII Konferencja w roku 2013).



Mirosława Koczara

Amicus de Rebus Peritorum Polonorum 2025

Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości (nr 282) otrzymała w 1993 roku. Ma też licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządcy nieruchomościami. Jest biegłą Sądu Okręgowego w Koszalinie w zakresie wyceny nieruchomości od 2005 roku do chwili obecnej.

Od roku 2000 do chwili obecnej (z przerwą od marca do października 2003 r.) jest członkiem Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. W latach 1997–2000 była członkiem Komisji Arbitrażowej PFSRM.

Od ponad 30 lat aktywnie angażuje się w rozwój środowiska, zarówno na szczeblu lokalnym – pełniąc funkcję prezesa zarządu stowarzyszenia lub funkcję członka zarządu stowarzyszenia, jak również na szczeblu krajowym – jako członek Rady Krajowej PFSRM.

W latach 1994–2007 była współorganizatorką cenionych w kraju szkoleń organizowanych w Mielnie k. Koszalina. Od roku 2008 takie szkolenia o zasięgu krajowym organizowane są w Kołobrzegu.

Od czerwca 1990 roku do chwili obecnej prowadzi działalność gospodarczą w zakresie wyceny nieruchomości i obsługi budownictwa (ma uprawnienia budowlane).

Wystąpienie Zbigniewa Brodaczewskiego, przewodniczącego Komisji Odpowiedzialności Zawodowej (KOZ) na posiedzeniu plenarnym KOZ w dniu 19 listopada 2025 r.

1. Uprawnienia i obowiązki rzeczoznawcy majątkowego

Zawód rzeczoznawcy majątkowego został ukształtowany ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 1998 r. (dalej *ustawa*) oraz przepisami wykonawczymi do *ustawy*. Jest to więc zawód nowy i zrozumiałym jest, że jego istnienie i funkcjonowanie w obecnej formie nie jest raz na zawsze utrwalone.

Ustawa nadała rzeczoznawcom majątkowym uprawnienia do szacowania nieruchomości i wprowadziła również obowiązki. Obowiązkiem rzeczoznawcy majątkowego zapisanym w *ustawie* jest wykonywanie czynności szacowania nieruchomości oraz opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, 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 (zob. art. 175 ust. 1).

Obowiązki te dotyczą również:

- stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych (art. 175 ust. 2),
- zachowania tajemnicy zawodowej (art. 175 ust. 2).

Do roku 2021 obowiązkowe było również stosowanie się do standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych (wróć do tego w dalszej części tekstu).

Zawód rzeczoznawcy majątkowego jest związany z rolą, jaką gospodarka nieruchomościami pełni w systemie całej gospodarki rynkowej. Czynności rzeczoznawców majątkowych dotyczą zarówno nieruchomości prywatnych jak i nieruchomości publicznych. Nierzadko są to nieruchomości o znacznej wartości. Czy zawód ten będzie istniał w obecnym kształcie zależy od jego postrzegania w szerokiej przestrzeni rynku nieruchomości. Postrzeganie to uwarunkowa-

ne jest przede wszystkim jakością wycen, bezstronnością rzeczoznawców majątkowych oraz umiejętnością dostosowywania się rzeczoznawców do stale zmieniającego się otoczenia naukowego, gospodarczego i technologicznego.

2. Postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej

Ustawa stanowi, że organem odpowiedzialnym za nadawanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Minister jest również organem prowadzącym postępowania dyscyplinarne wobec rzeczoznawców majątkowych.

To Minister wszczyna i prowadzi postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Postępowanie wszczynane jest z urzędu. Efektem każdego z postępowań jest decyzja Ministra o orzeczeniu kary dyscyplinarnej lub o umorzeniu postępowania wobec rzeczoznawcy majątkowego.

Podkreślenia wymaga, że wprowadzone *ustawą* postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej poddane jest rygorom postępowania administracyjnego. Stąd:

- rzeczoznawca majątkowy niezadowolony z decyzji Ministra o orzeczeniu kary dyscyplinarnej może zwrócić się do tego samego Ministra z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy;
- rzeczoznawca majątkowy niezadowolony z rozstrzygnięcia w decyzji Ministra po ponownym rozpatrzeniu sprawy może złożyć skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie na decyzję tegoż Ministra;
- rzeczoznawca majątkowy niezadowolony z rozstrzygnięcia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego może złożyć skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej prowadzone przez Ministra nie jest tożsame z postępowaniem wyjaśniającym. Postępowanie wyjaśniające jest jedynie częścią postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Postępowanie wyjaśniające jest prowadzone nie przez Ministra, lecz przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej na potrzeby tegoż Ministra prowadzącego postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej (art. 194 ust. 2 *ustawy*).

Minister wszczyna z urzędu postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wobec rzeczoznawcy majątkowego. Impulsem do wszczęcia przez Ministra postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej jest skarga osoby fizycznej lub innego podmiotu niezadowolonego z działań rzeczoznawcy majątkowego. Tylko w wyjątkowych i nielicznych przypadkach postępowanie wszczynane jest bez skargi. Przed wszczęciem postępowania przez Ministra dokonywana jest przez pracowników ministerstwa weryfikacja treści skargi. Gromadzona jest zarazem dokumentacja niezbędna dla rozstrzygnięcia o wszczęciu postępowania lub o jego niewszczeniu.

W przypadku, gdy sprawa dotyczy osób powołanych, wyznaczonych lub ustanowionych przez sąd, prokuratora lub komornika, postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczyna się wyłącznie na skutek skargi złożonej przez sąd lub prokuratora.

Minister przekazuje sprawę do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej dopiero po wszczęciu postępowania w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego (art. 194 ust. 1a *ustawy*).

O wszczęciu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej Minister zawiadamia rzeczoznawcę majątkowego. Minister przekazuje rzeczoznawcy majątkowemu kopię skargi zawierającej kierowane wobec niego zarzuty. Oznacza to, że od początku rzeczoznawcy majątkowemu znany jest przedmiot i zakres postępowania.

3. Komisja Odpowiedzialności Zawodowej

Komisję Odpowiedzialności Zawodowej lub jej członków powołuje i odwołuje w drodze zarządzenia Minister, także spośród osób wskazanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych (art. 194 ust. 3 *ustawy*).

Od początku istnienia Komisji jej członkami byli wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi. Do Komisji powoływani byli rzeczoznawcy majątkowi rekomendowani przez organizacje zawodowe, a liczba osób powoływanych z poszczególnych stowarzyszeń uzależniona była od liczby członków tych organizacji zawodowych. Zarówno z rekomendacji jak i ogólnodostępnych informacji wynika, że do Komisji trafiali rzeczoznawcy majątkowi znani i aktywni w swoich środowiskach, posiadający wieloletnią praktykę w wykonywaniu

wycen i wysokie kompetencje zawodowe. Członkami Komisji byli rzeczoznawcy majątkowi, którzy pełnili lub pełnią funkcje prezesów regionalnych stowarzyszeń, członków zarządów tych stowarzyszeń, przewodniczących i członków komisji oceniających prawidłowość sporządzenia operatów szacunkowych, a także autorzy publikacji (w tym naukowych) dotyczących szacowania i rynku nieruchomości. Wszystkie ww. warunki dotyczą również Komisji obecnie działającej. We wcześniejszych latach członkami Komisji byli dwaj prezydenci PFSRM. Obecny skład Komisji wybrany został (z jednym wyjątkiem) spośród rzeczoznawców majątkowych zarekomendowanych przez organizacje zawodowe.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej nie jest organem administracji publicznej. Komisja jest natomiast aparatem pomocniczym Ministra. Nie jest samodzielnym „bytem”. Komisja wykonuje zadanie powierzone przez Ministra, w siedzibie ministerstwa i pod nadzorem Ministra.

Komisja nie ma kompetencji do władczego rozstrzygania w sprawie. Kompetencję tę posiada Minister, który na podstawie wyników postępowania wyjaśniającego przeprowadzonego przez Komisję wydaje decyzję o zastosowaniu jednej z kar dyscyplinarnych, o których mowa w art. 178 ust. 2 *ustawy*, albo o umorzeniu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej.

4. Zakres działania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej

Szczegółowe zasady funkcjonowania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej oraz sposób i tryb prowadzenia przez nią postępowań wyjaśniających uregulowane są rozporządzeniem Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (Dz.U. poz. 1198), dalej *rozporządzenie*.

O zakresie prowadzonego przez KOZ postępowania wyjaśniającego decyduje zakres wszczętego przez Ministra postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, a nie sama treść skargi podmiotu, który zainicjował wszczęcie takiego postępowania. O zakresie tym Minister informuje Komisję przekazując sprawę w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego. Minister wskazuje, że w postępowaniu wyjaśniającym należy zbadać, czy rzeczoznawca majątkowy wykonując czynności z zakresu szacowania nieruchomości w sprawie przedstawionej przez skarżącego wypełnił obowiązki, o których mowa w art. 175 ust. 1–3 *ustawy*.

5. Postępowanie wyjaśniające

Jeszcze raz podkreślam, że postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej nie wszczyna Komisja Odpowie-

działności Zawodowej. Komisja nie uczestniczy również w czynnościach prowadzących do przesądzenia o wszczęciu postępowania lub o jego niewszczęciu. Komisja przeprowadza natomiast postępowania wyjaśniające, które jest częścią postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej.

Ustawodawca powołał Komisję Odpowiedzialności Zawodowej i powierzył jej zadanie wyjaśnienia wszystkich okoliczności sprawy przekazanej przez Ministra.

Postępowanie wyjaśniające prowadzone jest przez KOZ i dotyczy wypełniania przez rzeczoznawcę majątkowego obowiązków, o których mowa w art. 175 ust. 1–3 ustawy.

Podstawowym zadaniem trzyosobowego zespołu Komisji wyznaczonego do przeprowadzenia konkretnego postępowania wyjaśniającego jest ocena zasadności zarzutów przedstawionych w skardze oraz innych istotnych okoliczności sprawy. Zespół Komisji nie formułuje wobec rzeczoznawcy majątkowego zarzutów, przygotowuje natomiast na potrzeby posiedzenia zespołu pytania do rzeczoznawcy majątkowego, w celu wyjaśnienia wszystkich istotnych okoliczności sprawy.

Zespół Komisji sporządza protokół końcowy z postępowania wyjaśniającego i przekazuje go Ministrowi. Protokół końcowy zawiera stanowisko Komisji co do tego, czy w świetle dokonanych ustaleń istnieją podstawy do orzeczenia kary dyscyplinarnej. Protokół końcowy ma charakter wyłącznie informacyjno-opiniujący i postulujący sposób rozstrzygnięcia sprawy przez Ministra. Jest to dokument wewnętrzny wykorzystywany przez Ministra w procesie wydawania decyzji w zakresie odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego. To bowiem Minister jest wyłącznie kompetentny do podjęcia rozstrzygnięcia w formie decyzji i nie jest związany ocenami czynności zawodowych rzeczoznawcy majątkowego, ani wnioskami zawartymi w protokole końcowym, w tym wniosku o wymiarze kary dyscyplinarnej.

Po przekazaniu protokołu końcowego, a przed wydaniem decyzji przez tegoż Ministra, rzeczoznawca majątkowy, wobec którego prowadzone jest postępowanie, może wypowiedzieć się co do zebranych dowodów i materiałów oraz dokonanych przez Komisję ocen. I rzeczoznawcy majątkowi często z tego prawa korzystają. W takiej sytuacji Minister samodzielnie odnosi się do zarzutów i wniosków rzeczoznawcy majątkowego lub zwraca sprawę do Komisji w celu uzupełnienia postępowania i protokołu końcowego.

Wynikiem postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej nie jest ocena poziomu wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym, ani też przesądzanie o przydatności operatu szacunkowego do celu, w którym został sporządzony.

6. Prawa rzeczoznawcy majątkowego

Rzeczoznawca majątkowy, wobec którego wszczęte zostało postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej ma prawo do:

- uczestniczenia w prowadzonym postępowaniu, w tym do przeglądania akt sprawy oraz sporządzania z nich notatek i odpisów, w każdym stadium postępowania,
- składania pisemnych wyjaśnień,
- ustanowienia obrońcy,
- wystąpienia z wnioskiem o wyznaczenie obrońcy z urzędu.

Już w zawiadomieniu o wyznaczeniu terminu posiedzenia zespołu Komisji prowadzącego postępowanie wyjaśniające, przewodniczący Komisji (lub zastępca) informuje rzeczoznawcę majątkowego o jego prawach.

Podkreślenia wymaga, że obrońca ustanowiony lub wyznaczony z urzędu jest uprawniony do: udziału w postępowaniu wyjaśniającym, tj. udziału w posiedzeniach Komisji, składania wniosków i wyjaśnień, przeglądania akt sprawy oraz sporządzania z nich notatek i odpisów.

Wskazałem już wyżej, że rzeczoznawcy majątkowemu przysługuje prawo do ponownego postępowania wyjaśniającego oraz do dochodzenia swoich racji przed Wojewódzkim i następnie przed Naczelny Sąd Administracyjny.

Podkreślić należy, że w postępowaniu wyjaśniającym prowadzonym na skutek złożenia wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy, do składu zespołu wyznacza się członków Komisji, którzy dotychczas nie brali udziału w sprawie (§7 ust. 4 *rozporządzenia*).

W mojej ocenie, prawa rzeczoznawcy majątkowego wobec którego prowadzone jest postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej, są dobrze chronione.

7. Moje refleksje dotyczące aktualnych wydarzeń

7.1. Uwagi ogólne

Szczególną rolę w kreowaniu pozycji naszego zawodu mają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Uważam, że wszelkie inicjatywy środowiskowe ukierunkowane na zmiany funkcjonowania zawodu powinny rozpoczynać się od podkreślenia już na początku, że mają one na celu podniesienie jakości wycen i zagwarantowanie większego bezpieczeństwa ekonomicznego Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego i osób prywatnych, tj. podmiotów korzystających z usług rzeczoznawców majątkowych.

Organizacje zawodowe powinny unikać popierania postulatów, których realizacja nie jest ukierunkowana na wzrost poziomu świadczonych usług. Inspiracją do ewentualnych

zmian powinna być w pierwszej kolejności jakość wycen, profesjonalizm i etyka zawodowa, a dopiero później interes ogółu rzeczoznawców majątkowych.

Jest rzeczą oczywistą, że system odpowiedzialności dyscyplinarnej rzeczoznawców majątkowych może podlegać krytyce. Krytyce może również podlegać KOZ, przewodniczący Komisji i zastępcy przewodniczącego oraz poszczególni członkowie. Aby takie krytyczne oceny miały praktyczny sens i prowadziły do lepszych rozwiązań, powinny opierać się na znajomości obowiązujących dotychczas regulacji prawnych oraz znajomości obszernego orzecznictwa i praktyki działania Komisji i Ministra. W przeciwnym razie merytoryczna dyskusja nad zmianami prowadzi do nikąd, a prawdziwe intencje osób krytykujących muszą budzić wątpliwości.

Należy mieć na uwadze, że skutki nieprawidłowych działań lub zaniechań związanych z wykonywaniem czynności zawodowych rzeczoznawców majątkowych podlegają nie tylko odpowiedzialności zawodowej, ale również odpowiedzialności karnej i odpowiedzialności cywilnej. Nierzadko zdarza się, że postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej prowadzone jest równolegle z postępowaniem karnym lub postępowaniem cywilnym przed sądem powszechnym.

7.2. Inicjatywa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

PFSRM powołała zespół roboczy „ds. zmian legislacyjnych i organizacyjnych w zakresie funkcjonowania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej” składający się z 15 osób. Powołanie tego zespołu było skutkiem uchwały Rady Krajowej przyjętej w dniu 3 września 2025 r. w Olsztynie.

Szkoda, że Zarząd PFSRM nie uznał za stosowne zwrócić do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej o udział jej przedstawiciela w pracach tego zespołu. Jeśli intencją Zarządu jest wypracowanie nowych i lepszych zasad funkcjonowania Komisji, ogląd sytuacji z różnych punktów widzenia mógłby się temu tylko przysłużyć. W zespole są cztery osoby będące członkami Komisji. Zostały one jednak delegowane nie przez Komisję, a przez swoje stowarzyszenia, by te stowarzyszenia reprezentować. Mam nadzieję, że członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, chociaż jej formalnie nie reprezentują w zespole roboczym, przysłużą się dyskusji merytorycznej. Poważna dyskusja może być pożyteczna nie tylko dla Komisji, ale również dla całego środowiska rzeczoznawców majątkowych.

7.3. Niezbędne są działania roztropne

Jestem w tym zawodzie od 30 lat. Pamiętam pierwsze kilkanaście lat. Twórcy zawodu rzeczoznawcy majątkowego, na czele z dyrektorem Henrykiem Jędrzejewskim, wykonali

wielką pracę. Stworzyli podstawy prawne i standardy zawodowe. Zawód rozwijał się, zapewniając również godziwe dochody osobom, które go wykonywały.

Moim zdaniem, od kilkunastu lat dążymy w odwrotnym kierunku. Prestiż zawodu jest coraz niższy, wynagrodzenia coraz skromniejsze, a środowisko nie potrafi temu przeciwdziałać. Co więcej, wielu podejmowanych działań nie sposób zaakceptować.

W 2021 roku, również pod naciskiem PFSRM, wykreślone zostały z *ustawy* standardy zawodowe.

Pomimo podjętych w 2024 roku deklaracji, PFSRM nie potrafiła wypracować powszechnie obowiązujących zasad etyki zawodowej.

O ile mi wiadomo, inny zespół roboczy powołany przez PFSRM analizuje obecnie przepisy zawarte w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości.

Mam nadzieję, że skutkiem prac tego zespołu nie będzie presja na ograniczenia zawartych w rozporządzeniu regulacji. Z nieoficjalnych informacji wynika, że zdaniem części inicjatorów tego przedsięwzięcia, prawne regulacje funkcjonowania zawodu są zbyt szczegółowe i ograniczają swobodę warsztatu pracy rzeczoznawcy majątkowego w procesach szacowania nieruchomości. Ponadto, część środowiska przekonuje, że obowiązujące obecnie zapisy rozporządzenia dają oręż do kwestionowania wycen. Twierdzi, że niezbędne jest pozostawienie większej swobody rzeczoznawcom majątkowym, a obecny kształt rozporządzenia powstał poprzez przyzmat doświadczeń dotyczących błędnie sporządzonych operatów szacunkowych, które jakoby stanowią ułamek promila wszystkich sporządzonych wycen.

Także w tym przypadku Zarząd PFSRM nie uznał za stosowne skorzystać z doświadczeń Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i zwrócić się do Komisji o udział jej przedstawiciela w pracach tego zespołu. Takie postępowanie nie jest zrozumiałe. Konfrontacja różnych stanowisk mogłaby przysłużyć się do wypracowania lepszych rozwiązań.

Część środowiska rzeczoznawców majątkowych prezentuje stanowisko, że odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawców majątkowych jest zbyt rygorystyczna, a być może nawet zbędna. Docierają do mnie opinie, że wywierana jest na PFSRM presja, by odpowiedzialność tą dostosować do innych zawodów, gdzie jest tylko symboliczna. Pojawiają się również poglądy, że należy usunąć z *ustawy* zapisy dotyczące oceny prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych, ewentualnie ograniczyć dokonywanie ocen, o których mowa w art. 157.

Takie poglądy uważam za błędne i szkodliwe. Mam nadzieję, że większość środowiska oraz władze PFSRM tej presji nie ulegną. Zawód rzeczoznawcy majątkowego bez odpowiedniego umocowania prawnego, bez standardów za-

wodowych i bez odpowiedzialności zawodowej będzie tracił na znaczeniu i w końcu jego istnienie stanie pod znakiem zapytania. Oby tak się nie stało.

Z doświadczeń KOZ wynika, że jakość dużej liczby wycen jest niska, często niepoparta wiarygodnymi danymi źródłowymi. Na rynku funkcjonuje duża liczba rzeczoznawców majątkowych sporządzających wyceny niskiej jakości za niewielkie wynagrodzenia. Przynosi to tym rzeczoznawcom pewien rezultat dochodowy, ale ma to bardzo zły wpływ na postrzeganie środowiska zawodowego przez odbiorców wycen i w wielu przypadkach skutkuje negatywnymi konsekwencjami finansowymi dla podmiotów posługujących się operatami szacunkowymi.

Ewentualne wyrugowanie większości regulacji prawnych, standardów zawodowych, odpowiedzialności zawodowej i komisji oceniających operaty szacunkowe przyspieszy, moim zdaniem, upadek naszego zawodu.

8. Podsumowanie

Jest rzeczą oczywistą, że system odpowiedzialności dyscyplinarnej rzeczoznawców majątkowych może podlegać ocenom środowiska rzeczoznawców majątkowych. PFSRM mogłaby być najbardziej właściwym podmiotem do przedstawiania takich ocen i formułowania wniosków prowadzących do zmian w tym zakresie, co mogłoby także skutkować wyższą jakością sporządzanych wycen. Rzetelne oceny stanu obecnego i ewentualne propozycje korekt lub nawet gruntownych zmian powinny się jednak opierać na znajomości obowiązujących dotychczas regulacji prawnych i orzecznictwa. Oceny te powinny również wynikać ze znajomości dotychczasowego funkcjonowania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. ■

Henryk Jędrzejewski

Wystąpienie na posiedzeniu KOZ w dniu 19 listopada 2025 r.

Dziękuję kierownictwu Departamentu Gospodarki Nieruchomościami za zaproszenie mnie na plenarne posiedzenie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej oraz za umożliwienie mi zabrania głosu.

Skloniła mnie do tego sytuacja jaka wytworzyła się wokół odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Sytuacja została wywołana przez działania części środowiska zawodowego (ufam, że niewielkiej chociaż zacieklej części) ale może spowodować poważne szkody w funkcjonowaniu zawodu, jeżeli działania te nie napotkają na zdecydowany opór. Jako współtwórca zasad prawnych dotyczących funkcjonowania zawodu rzeczoznawstwo majątkowe nie może milczeć w obliczu występujących zagrożeń.

Jestem to również winien gronu współautorów tych zasad, pierwszym pionierom zawodu, działającym w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku. Grono to, niestety, bardzo się przeczekało na skutek odejścia na zawsze lub zaniechania działalności zawodowej, spowodowanej wiekiem i stanem zdrowia. Powoduje to, że głos tego grona

osób osłabł w środowisku zawodowym ale Ich dzieło nie może zostać okaleczone. Za chwilę wątek ten rozwinę ale chcę wskazać uprzednio na szerszy kontekst sprawy.

Żyjemy w świecie, w którym rozpanoszył się na dobre hejt w stosunkach międzyludzkich. Dzisiaj nikt się nie hamuje, a panująca bezkarność przy jednoczesnym osłabieniu kultury osobistej powoduje, że nikt nie jest bezpieczny w zakresie działalności, którą prowadzi. Pomówienia, epitety, kłamstwa lub półprawdy są na porządku dziennym. Wystarczy posłuchać transmisji z obrad Sejmu, wywiadów udzielanych przez polityków, programów radiowych i telewizyjnych oraz czytać prasę. W tej dziedzinie niechlubny prym wiedzie Internet. Widać wyraźnie, że z każdym dniem przekształca się w ściek najgorszych brudów.

Niestety, ten hejt dotarł również do naszego środowiska zawodowego. Zmieniał zainteresowania w czasie, a obecnie objął sprawy odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, w tym działalność Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Wytworzyła się w kraju swoista „elita”, chociaż bardziej właściwym określeniem byłoby „klika

naprawiaczy” negujących wszystko co zapewnia porządek i ład w działalności zawodowej. Żadnej kontroli, żadnego nadzoru, sami wiemy najlepiej jak postępować, nikt nie powinien nas oceniać. Wyznają taką filozofię, co rzutuje na formę i poziom dyskusji (może raczej debat) i formułowanie zarzutów i wniosków. Wiemy kim są ci ludzie, gdyż afiszują się w Internecie z otwartą twarzą.

Nie można temu ulegać, trzeba się stanowczo przeciwstawiać, gdyż w przeciwnym razie piękna idea stworzenia zawodu zaufania publicznego, która przyświecała jego twórcom legnie w gruzach.



XXXII KKRM w Olsztynie

Miałem okazję zapoznać się z częścią tych zarzutów i wniosków. Wiele z nich wpisuje się w ogólną ocenę, którą przedstawiłem. Ale trzeba rzetelnie przyznać, że nie wszystkie. Część z nich ma uzasadnienie merytoryczne i zmierza do aktualizacji (ale nie do negowania) obowiązujących obecnie zasad.

Trzeba brać pod uwagę, że obowiązujące zasady zostały ukształtowane i wprowadzone do stosowania prawie 30 lat temu. Ponadto były tworzone na samym początku drogi zawodowej, kiedy nie mieliśmy jeszcze naszych krajowych doświadczeń. Ich aktualizacja wydaje się rzeczą normalną i uzasadnioną. Zarzuty i wnioski, o których teraz mówię nie

dotyczą działalności członków KOZ, ale zasad prawnych działania Komisji. Namawiałbym zatem do selekcjonowania zgłaszanych zarzutów i wniosków, a do tych które zostaną ocenione pozytywnie, podjęcie stosownych działań legislacyjnych.

W moim krótkim wystąpieniu nie ma miejsca na szczegółowe analizy, ale przykładowo wskazałbym na potrzebę uściślenia prawnego wzajemnych relacji pomiędzy odpowiedzialnością dyscyplinarną (KOZ) a odpowiedzialnością z tytułu wadliwego wykonania operatów szacunkowych (arbitraż). Można i inne kwestie wypunktować.

Zwracam się z apelem do kierownictwa Departamentu Gospodarki Nieruchomościami MRiT oraz do Rady Krajowej i Zarządu PFSRM o nawiązanie aktywnej współpracy w celu doprowadzenia do aktualizacji obowiązujących zasad odpowiedzialności zawodowej pod względem prawnym i merytorycznym bez ulegania naciskom środowiskowym „naprawiaczy”, o których mówiłem, ale także do podjęcia działań chroniących członków KOZ przed hejtem ze strony tych „naprawiaczy”. Ci ludzie nie mogą pozostać osamotnieni, muszą czuć oparcie w organie administracji publicznej oraz w organizacjach zawodowych.

Zwracam się do członków Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. W imieniu twórców zawodu *rzeczoznawstwo majątkowe*, a więc i moim, przekazuję Wam słowa szacunku i uznania za Waszą bezinteresowną, trudną i niewdzięczną, ale niezwykle potrzebną dla funkcjonowania zawodu, pracę. Bez Waszego udziału nie może funkcjonować zawód zaufania publicznego.

Nie przejmujcie się hejtem. Zatrzymać go nie można, ale można i należy go zlekceważyć według starego porzekadła: „psy szczekają, a karawana idzie dalej”. ■

Sabina Źróbek, Małgorzata Renigier-Biłozor, Ryszard Źróbek

Polska droga do określania wartości rynkowej nieruchomości

1. Wprowadzenie – koncepcja wartości rynkowej w ujęciu globalnym

Prawidłowo określona wartość gruntów obok regulowania praw do terenu opartych o podstawy prawa cywilnego, użytkowania gruntów i zagospodarowania terenu, jest istotnym filarem nowoczesnego systemu administrowania gruntami. Istotę wpływu polityki zagospodarowania przestrzennego na szczeblu krajowym i regionalnym na zmianę wartości nieruchomości gruntowych m.in. opisała Krajewska i in. (2021). Literatura przedmiotu dostarcza także dowodów, że zaufanie do działań władz na poziomie lokalnym jest ściśle związane z prawidłowo określoną wartością nieruchomości (Cai et al., 2020, D'Amato i in. 2019). Z tego powodu istotnym elementem gospodarki nieruchomościami w każdym kraju jest sprawnie funkcjonujący system wyceny nieruchomości. W zależności od celu wykorzystania ustalonej wartości są to albo zasady dotyczące wyceny pojedynczych nieruchomości (tzw. wycena indywidualna) albo systemy masowej wyceny. Te drugie obejmują duże grupy nieruchomości i wykorzystywane są głównie w tych krajach gdzie wprowadzono podatek *ad valorem*. Definicje, interpretacje i zastosowanie różnych rodzajów wartości nieruchomości ewoluowały pod wpływem indywidualnych okoliczności i potrzeb społecznych (Vandell 2007, Lin et al., 2020). Koncepcje wartości nadal ulegają zmianie, także ze względu na fakt, iż społeczeństwa i gospodarki stają się coraz bardziej złożone i stąd wynika potrzeba posiadania w szybkim czasie wartości odpowiedniej do roli jaką ma ona pełnić w podejmowaniu decyzji. Warto w tym miejscu przypomnieć, że w Polsce pierwotna definicja wartości rynkowej zapisana po raz pierwszy w ustawie z 1997 roku była następująca: *Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków: 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar za-*

warcia umowy, 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku do wynegocjowania warunków umowy (Ustawa 1997). Definicja w tym brzmieniu obowiązywała do końca sierpnia 2017 roku z jedyną modyfikacją dokonaną w 2010 roku, kiedy to wyrażenie „...jej przewidywana cena” zastąpiono wyrażeniem, „...jej najbardziej prawdopodobna cena” (Ustawa 2010).

Jednak i to drugie sformułowanie wywoływało dyskusje w środowiskach naukowych i wśród praktyków wyceny. Definicja wartości rynkowej w tym brzmieniu różniła się także od tej, którą przyjęły wcześniej jako uzgodnioną na arenie międzynarodowej najważniejsze organizacje zawodowe: The European Group of Valuers Association (TEGoVA) i The International Valuation Standards Committee (IVSC). W 2013 roku przyjął ją także Parlament Europejski (Rozporządzenie PEiR, 2013). Niejako pod naciskiem tych rozstrzygnięć, w ramach kolejnej nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami w roku 2017 dokonano zmiany definicji tego terminu (Ustawa 2017). Od tego czasu definicja wartości rynkowej brzmi: *„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”*.

Zmiany definicji wartości rynkowej, choć z pozoru semantyczne, miały istotne konsekwencje dla praktyki rzeczoznawców majątkowych. Wprowadzenie wymogu „szacunkowej kwoty możliwej do uzyskania” oraz podkreślenie racjonalności stron transakcji wymusiło na wyceniających:

- bardziej rygorystyczne podejście do selekcji danych porównawczych,
- konieczność uzasadniania doboru próby,
- większą weryfikowalność procesu wyceny w postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Od roku 2017 znacząco wzrosła liczba kontroli operatów, w których kwestionowano nie tyle poziom wartości, a logikę doboru danych, co doprowadziło do stopniowego ujednolicenia praktyki rynkowej. Natomiast na kształt metodyki określania wartości rynkowej wpływa głównie dostępność danych z rynku nieruchomości, zatem w dużym stopniu odwzorowuje ona sytuację gospodarczą danego kraju. Na obecne zasady wyceny na arenie międzynarodowej największy wpływ wywarły te kraje, w których teoria wyceny ma najbogatszy dorobek naukowy: Stany Zjednoczone i Wielka Brytania. Dodatkowo, w wielu krajach europejskich, w tym także w Polsce w pierwszych latach 90-tych ubiegłego wieku, zauważalny był wpływ tzw. szkoły niemieckiej, szczególnie w wycenach dokonywanych dla potrzeb sektora bankowego (Kucharska-Stasiak, 2014). Na przestrzeni czasu ewoluował także system edukacji i szkoleń specjalistów na potrzeby szeroko rozumianego rynku nieruchomości. Analiza wielu opracowań międzynarodowych, w tym szczególnie kolejnych edycji standardów wyceny upoważnia do wyciągnięcia wniosku, że faza dojrzewania metodyki wyceny nieruchomości była – i jest nadal – ukierunkowana na jej unifikację w ujęciu globalnym (EVS 2020, IVS 2021, Żróbek i in., 2022).

Nieco inaczej jest z metodyką wyceny dla celów opodatkowania nieruchomości. Dla gospodarki konkretnego kraju niezbędne są jednolite zasady przeprowadzenia masowej wyceny w dużej mierze uzależnione od krajowej polityki podatkowej. Należy także brać pod uwagę fakt, że dodatkowo pojawianie się nowych rozwiązań technologicznych wspomagających rynek nieruchomości zachęca do modyfikacji metodyki wyceny. Istnieje jeszcze wiele krajów na świecie, w których ze względu na różne okoliczności funkcjonuje nadal ograniczony rynek nieruchomości, gdzie poszukiwana jest metodyka wyceny nieruchomości właściwa dla okresu przejściowego. Z takim problemem musiała radzić sobie także Polska po II wojnie światowej. Zmiany polityczne, które miały miejsce w europejskich krajach postsocjalistycznych w drugiej połowie lat 80. XX w., będące następstwem kryzysu gospodarczego sprawiły, że możliwa stała się transformacja ustrojowa obejmująca także sferę gospodarczą.

W Polsce większość zmian dotyczących przechodzenia do gospodarki rynkowej weszła w życie po 1 stycznia 1990 r. W tym kontekście warto prześledzić także ewolucję systemu wyceny nieruchomości w Polsce, kraju, który przeszedł drogę od gospodarki sterowanej centralnie do gospodarki rynkowej. Początki rodzącego się w tym czasie wolnego rynku nieruchomości w Polsce charakteryzują chociażby takie stwierdzenia: „Rynku nieruchomości przed rokiem 1990 nie było. Wcześniej mieszkanie «dostawało się» od spółdzielni mieszkaniowej lub zakładu pracy. Wyjątek stanowiły

«wille» budowane przez tzw. prywaciarzy. Ogłoszenia poranne w prasie codziennej o sprzedaży mieszkania, a raczej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, już po południu były nieaktualne. Transakcje zawierane były w dolarach amerykańskich, a w oficjalnych dokumentach podawane w bonach towarowych Banku Pekao SA” (Błaszczak, 2014).

Zarówno aktualny kształt metodyki wyceny jak i zawód *rzeczoznawstwo majątkowe* w Polsce kształtowały się przez ponad 30 ostatnich lat. W tym okresie można wydzielić następujące etapy ewolucji sposobów wyceny dokonujące się pod wpływem zmian gospodarczych i rynku nieruchomości w kraju: lata 1985–1989, 1990–1997, okres po roku 1998.

Podział ten wynika z odmiennych warunków powstawania i rozwoju metodyki wyceny tak pod względem historycznym, ekonomicznym i formalno-prawnym. Zmianie ulegały także zapisy regulujące sposoby określania wartości nieruchomości. Podążały za potrzebami dla których wartość była niezbędna i za rozwijającym się rynkiem nieruchomości. Przez ten czas także na arenie międzynarodowej dążono do standaryzacji, zarówno metodyki wyceny, kodeksu postępowania, dokumentu z wyceny jak i nazewnictwa. Największe sukcesy zostały osiągnięte w przyjęciu jednakowego znaczenia terminów istotnych dla poprawnej wyceny.

Na potrzeby tego artykułu przeanalizowane zostały zapisy polskiego prawa od roku 1985 (daty uchwalenia ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości) i wydawnictw o charakterze praktycznym i naukowym z pierwszych lat rodzenia się zasad określania wartości rynkowej, głównie gruntów zurbanizowanych.

2. Etapy powstawania rynkowych zasad wyceny nieruchomości w Polsce

2.1. Administracyjne ustalanie cen jako *quasi* wycena (1985–1989)

W latach 1985–1989, poprzedzających transformację ustrojową w Polsce, zagadnienie wyceny, a właściwie ustalania cen gruntów niezabudowanych i znajdujących się pod zabudową regulowała ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Mizera, Poczobut-Odlanicki 1974, Ustawa, 1985).

Ustawa ta postawiła ekspertom od rynku nieruchomości ambitne zadanie, jak na ówczesne warunki gospodarki centralnie sterowanej, wprowadzenia w Polsce rynkowych zasad gospodarce gruntami. W istotnych kwestiach dotyczących zasad ustalania cen gruntów, cen maksymalnych oraz zasad odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości ustawodawca przyznał kompetencje tzw. radom narodowym stopnia wojewódzkiego. Sprawy szczegółowe doty-

czące ustalania cen nieruchomości powierzono lokalnym organom administracji publicznej. Unormowania te opierały się na założeniu, że cenę gruntów można wyznaczyć na podstawie uwzględnienia różnych czynników. Należało m.in. uwzględnić koszty ich nabycia oraz poziom kosztów utrzymania ludności, a także aktualnie kształtujące się ceny w obrocie gruntami, dokonane nakłady, funkcję wyznaczoną w planie zagospodarowania przestrzennego dla tych gruntów, ich położenia i stopień wyposażenia w urządzenia komunalne. Tak ustalone ceny mogły być aktualizowane w okresach nie krótszych niż 5 lat. Cenę domu i innych budynków oraz lokalu i urządzeń ustalano według kosztów ich odtworzenia pomniejszonych o stopień zużycia. Podmiotami wydającymi ostateczną decyzję ustalającą ceny były terenowe organy administracji państwowej.

Jak był to skomplikowany sposób określania wartości niech zaświadczy następujący przykład określenia ceny gruntów państwowych niezabudowanych i znajdujących się pod zabudową według uchwały nr 56 Rady Narodowej miasta Warszawy z dnia 5 grudnia 1985 r. (Czerwiakowski, 1988). Wynika z niej, że do nakładów państwa związanych z nabyciem gruntu zalicza się: 1) koszty sporządzania mapy geodezyjnej, 2) koszty wykonania przez biegłych elaboratów szacunkowych ustalających wartość gruntów, 3) uiszczone opłaty notarialne, 4) koszty sporządzenia dokumentacji planistycznej, a zwłaszcza a) szczegółowych planów zagospodarowania przestrzennego b) planów realizacyjnych, 5) koszty sporządzenia opracowań geodezyjnych różnego rodzaju; 6) koszt wyposażenia gruntów w urządzenia komunalne. Dokumentami określającymi kwoty poniesionych nakładów są rachunki za wykonane prace. W podobnie zawiąłany sposób określano pozostałe elementy składowe ceny gruntu.

Istniał w tamtym czasie uzasadniony pogląd, że organy administracyjne powołane do wykonania ustawy z 1985 r. nie tyle gospodarują terenami, ile urzędują według narzuconych odgórnie schematów. Określanie wartości sprowadzało się w praktyce do korzystania z: tabel urzędowych będących załącznikiem do uchwał wojewódzkich rad narodowych (grunty) oraz tabel urzędowych opracowywanych przez firmy ubezpieczeniowe lub instytucje branżowe (części składowe gruntów). W systemie społeczno-gospodarczym i prawnym w latach 1985–1989 wartość nieruchomości była utożsamiana z jej ceną.

2.2. Początki systemu wyceny i zasad określania wartości nieruchomości (1990–1993)

Koniec lat osiemdziesiątych ubiegłego wieku zapowiadał radykalne zmiany społeczno-gospodarcze w Polsce. W czerwcu 1989 roku odbyły się częściowo wolne wybory do par-

lamentu, w wyniku których został powołany nowy rząd. Rozpoczął on proces reform w celu przeobrażenia ustroju Polski z totalitarnego w demokratyczny. Ta zmiana wpłynęła na każdy sektor działalności społecznej i gospodarczej, w tym na sektor nieruchomości. Postępująca demokratyzacja kraju sprzyjała także zmianom w gospodarowaniu przestrzenią. Obejmowały one również sektor nieruchomości i dotyczyły także zasad określania wartości nieruchomości.

Zmieniająca się sytuacja na rynku nieruchomości wywoływała potrzebę posiadania powszechnie uznawanej, jednolitej definicji wartości rynkowej nieruchomości.

W roku 1990 opracowano pierwsze założenia systemu wyceny nieruchomości i przystąpiono do opracowania metodyki wyceny nieruchomości w Polsce w warunkach gospodarki rynkowej (Hopfer red., 1990). Rozpatrywano dwie podstawowe koncepcje wartości: jako wartości wymiennej, rynkowej – w ujęciu ekonomicznym i jako wartości użytkowej odzwierciedlającej jej walory techniczne. W celu określenia wartości użytkowej można posługiwać się jednostkami fizycznymi, technicznymi lub ekonomicznymi/cenami. W tym znaczeniu pojęciowym grunt na terenach zurbanizowanych spełnia głównie funkcję bierną, gdyż występuje przede wszystkim w formie działki budowlanej. W związku z tym w sytuacji braku cen transakcyjnych, może być określany na podstawie tzw. wartości wyjściowej gruntu i współczynników korygujących.

Propozycje te zostały przyjęte na szczeblu rządowym i zaproponowana metodyka była wykorzystywana w praktyce. W tym samym roku (5 grudnia 1990 r.) weszła w życie głęboka nowelizacja ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Ustawa 1990). Po raz pierwszy w przepisach prawa zawarto pojęcie „wartość nieruchomości” jako pojęcie samoistne, odrębne od pojęcia „cena nieruchomości”, jednak jeszcze bez określenia rodzaju tej wartości. Jednocześnie wprowadzono inne niż administracyjne zasady szacowania nieruchomości, oddzielnie dla gruntów i oddzielnie dla budynków. Wartość gruntów należało określać przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie gruntami a wartość budynków i innych urządzeń oraz lokali według kosztów ich odtworzenia, pomniejszonych o stopień zużycia.

Zapisano także, że wartości tę określają biegli powołani i wpisani przez wojewodę na listę wojewódzką lub inne osoby posiadające uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości.

Na mocy tej samej ustawy ówczesny Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa powołał pierwszą Komisję Kwalifikacyjną do spraw uprawnień zawodowych w dziedzinie geodezji i kartografii, a w jej ramach podkomisję do spraw szacowania nieruchomości. Od 1991 r. uprawnienia

zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadawane były w oparciu o przepisy ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Ustawa 1989).

W pierwszych latach 90-tych XX wieku wartości nieruchomości były potrzebne głównie dla potrzeb uwłaszczeń, likwidacji przedsiębiorstw państwowych, odszkodowań za wywłaszczane nieruchomości, zabezpieczania kredytów. Należy wyraźnie podkreślić, że w tym czasie z powodu braku rynku określona wartość nadal nie odzwierciedlała w pełni wartości rynkowej, a raczej jej wartość użytkową według zasad przedstawionych we wspomnianym przewodniku metodycznym (Hopfer red., 1990).

Brak dostatecznej liczby wiarygodnych cen gruntów notowanych w obrocie wolnorynkowym sprawił, że podczas wyceny gruntów zurbanizowanych należało w pierwszej kolejności określić tzw. wartość wyjściową gruntu (W_w).

Proponowana metoda wyceny gruntów zurbanizowanych uwzględniała wielkość miasta mierzoną liczbą jego mieszkańców, odległość gruntu od centrum, wyposażenie w infrastrukturę techniczną oraz inne czynniki lokalne mające wpływ na wartość tych gruntów.

Ostatecznie zaproponowano następującą formułę określania wartości wyjściowej gruntów położonych na obszarach zurbanizowanych:

$$W_w = W_o * u * s \quad (1)$$

gdzie:

- W_o – stawka podstawowa (wartość „wskaźnikowa”),
- u – współczynnik uwzględniający wielkość miasta,
- s – współczynnik uwzględniający położenie wycenianych gruntów w stosunku do centrum miasta lub centrum układu zurbanizowanego.

Przyjęto, że stawka podstawowa W_o ustalana jest w oparciu o wskaźniki związane z ceną sprzedaży gruntów Państwowego Funduszu Ziemi klasy I w pierwszym okręgu podatkowym (według aktualnych cen wolnorynkowych żyta) – zaczerpnięta z tabeli zawartej w ustawie z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Ustawa 1958). Od 1992 r. stawka ta mogła być zastąpiona średnią ceną gruntów dla strefy peryferyjnej miasta, w miarę uzyskiwania informacji o wiarygodnych cenach transakcyjnych.

Określono też wielkości graniczne dla współczynnika u (od 1,0–1,2 dla miast do 5 tys. do 5,5–6,0 dla miast o liczbie mieszkańców ponad 100 tysięcy) oraz współczynnika s (od 1,0–1,2 dla strefy peryferyjnej miasta do 1,8–2,5 dla strefy centralnej miasta). Tak obliczona wartość wyj-

ściowa (W_w) była następnie korygowana szeregiem współczynników wpływających na wartość gruntów takich jak:

- k_1 – współczynnik z tytułu wyposażenia w urządzenia komunalne (wzrost stawki od 10% do 30%),
- k_2 – współczynnik za warunki geotechniczne (od 10% do 30%),
- k_3 – współczynnik uwzględniający użytkowanie gruntów w stosunku do obiektów użyteczności publicznej (od 0% do 30%),
- k_4 – współczynnik za cechy społeczne i sąsiedzkie (od –30% do +30%).

Ekspert przeprowadzający wycenę gruntów mógł dodatkowo podwyższyć lub obniżyć ich wartość maksymalnie o 40% tej wartości kierując się wpływem innych czynników lokalnych.

Ostateczna formuła określenia wartości gruntów zurbanizowanych przybrała postać:

$$W = W_w * (1 + \sum_{i=1}^n k_i) \pm E \quad (2)$$

gdzie:

- W_w – wartość wyjściowa gruntów,
- $\sum_{i=1}^n k_i$ – suma współczynników korygujących,
- E – wielkość określana przez eksperta, zawarta w przedziale od –40% do +40% W_w .

Ten sposób wyceny gruntów zurbanizowanych ulegał doskonaleniu (Hopfer A., red., 1992). Związane to było między innymi z postępującym wzrostem liczby transakcji gruntami na rynkach lokalnych. Ta popularnie zwana **metoda „wskaźnikowa”** do wyceny gruntów zurbanizowanych była wykorzystywana na początku przemian gospodarczych w Polsce do roku 1993. W kolejnych latach została zastępowana metodami wyceny opartymi o ceny transakcyjne i dochody z nieruchomości.

2.3. „Tymczasowe zasady wyceny” – ważny krok ku standaryzacji (1994–1997)

Wykorzystując wcześniejsze doświadczenia Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa wydało w 1994 roku Tymczasowe Zasady Wyceny Nieruchomości (MGPIB, 1994). Tym samym wprowadzono po raz pierwszy w Polsce systematykę sposobów wyceny nieruchomości, ustalono sposoby stosowania podejść, metod i technik wyceny, sklasyfikowano rodzaje wartości oraz ustalono, że wynik wyceny będzie przedstawiony w formie pisemnej i zatytułowany „Raport z wyceny”.

Z punktu widzenia formalnego Tymczasowe Zasady Wyceny Nieruchomości nie posiadały mocy przepisu prawnego, można je zaliczyć do wytycznych właściwego branżowo Ministerstwa, ale przedstawione tam sposoby wyceny zostały przyjęte powszechnie do stosowania w praktyce.

Przechodząc od metody wskaźnikowej do metod podejścia porównawczego szacowania wartości gruntów zurbanizowanych podkreślano, że należy brać pod uwagę fakt, że na wartość rynkową gruntów ma wpływ wiele czynników takich, jak np.: cechy zewnętrzne wpływające na wartość nieruchomości (czynniki ekonomiczne, poziom urbanizacji, regulacje prawne), cechy otoczenia nieruchomości, aktualny i przewidywany popyt na grunty związane z rozwojem miasta (Hopfer i in., 1994). Zapisano, że: przy podejściu porównawczym i dochodowym dokonuje się określenia wartości rynkowej nieruchomości, przez którą rozumie się jej przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na rynku, a przy podejściu kosztowym dokonuje się określenia wartości odtworzeniowej części składowych nieruchomości. Przez wartość tę rozumie się kwotę równą kosztom odtworzenia lub kosztom zastąpienia części składowych nieruchomości, z uwzględnieniem stopnia ich zużycia.

W podejściu porównawczym do wyceny nieruchomości wyodrębniono metodę cenowo – porównawczą. Istotne w tej metodzie było korygowanie różnic między nieruchomością wycenianą a nieruchomościami porównywalnymi. Ograniczeniem w szerokim stosowaniu tej metody była wciąż mała liczba wiarygodnych transakcji na rynku lokalnym. Ustalenie wskaźników korygujących ceny nieruchomości przyjętych do porównania mogło być realizowane za pomocą dwóch technik:

1. porównania nieruchomości parami,
2. analizy statystycznej rynku.

Zwracano uwagę na możliwość stosowania współczynnika eksperta przy określaniu wyniku końcowego wyceny. Wskaźnik ten uwzględniał wysoki w tym okresie poziom inflacji oraz jego prawdopodobny wpływ na rynek nieruchomości. Przyjęto założenie, że wielkość tego współczynnika winna być zawarta w przedziale od 0,85 do 1,15 (MGPiB, 1994). Chodziło o ograniczenie subiektywnego wpływu eksperta na wynik końcowy wyceny. W 1995 roku wydano Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości (Zarządzenie, 1995). Zamieszczono w jego treści także postanowienia merytoryczne z Tymczasowych Zasad Wyceny Nieruchomości. Postanowiono, że wynik wyceny będzie przedstawiany w dokumencie nazywanym „Operat szacunkowy”, a nie jak dotąd – „Raport z wyceny”.

W tym samym roku po raz pierwszy opracowano w ramach Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych „Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych” – jako normę wykonywania zawodu rzeczoznawcy wyceny nieruchomości (PFSRM, 1995). Standardy uszczegółowiły niektóre zagadnienia wyceny nieruchomości określone we wspomnianym zarządzeniu Ministra i stanowiły trzeci poziom regulacji dotyczących zasad wyceny nieruchomości (ustawa, zarządzenie, standardy). Procedury realizacji wymienionych dwóch technik wyceny były publikowane także w różnych materiałach szkoleniowych, artykułach na konferencje i opracowaniach książkowych. Warto zauważyć, że procedura techniki porównywania parami była, co do podstawowych założeń, zgodna z powszechnie stosowaną w wielu krajach metodą o nazwie „metoda porównywania par sprzedaży” (paired sales comparison method) i nie budziła merytorycznych zastrzeżeń. Natomiast procedura określania wartości rynkowej techniką analizy statystycznej rynku od samego początku budziła skrajne opowie, zarówno w środowisku rzeczoznawców majątkowych jak i wśród naukowców. Jej zwolennicy uważali, że jest ona łatwiejsza w praktycznym stosowaniu gdyż wymaga znajomości cech tylko dwóch nieruchomości – o cenie najniższej i cenie najwyższej ze zbioru transakcji.

Natomiast zapewne jednym z najważniejszych powodów jej krytyki był fakt, że nazwa „metoda analizy statystycznej rynku” nie korespondowała z procedurą jej praktycznej realizacji opublikowaną w 2000 roku w standardzie III.7 „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”.

Stosowanie w wycenie tej techniki wymaga:

1. Obliczenia ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
2. Charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
3. Obliczenia dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenia zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

Wartość jednostkową szacowanej nieruchomości W_J oblicza się wg formuły:

$$W_J = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \quad (3)$$

gdzie:

- u** – wartość konkretnego współczynnika korygującego,
- n** – liczba współczynników korygujących.

Czaja (2001) dokonując obszernej analizy założeń tej techniki uzasadnił, że przedstawiona procedura opiera się na błędnych założeniach metodycznych i faktycznie nie ma nic wspólnego z analizą statystyczną rynku, stąd nie powinna być zalecana do stosowania, gdyż m.in.:

1. nie ma potrzeby obliczania średniej ceny i uwzględniania jej do określania współczynników u_i , gdyż nie ma to żadnego wpływu na wynik wyceny,
2. procedura wyceny stanowi interpolację liniową określoną tylko przez ekstremalne ceny nieruchomości z bazy i ekstremalne wartości poszczególnych atrybutów nieruchomości w tej bazie.

W analizowanym okresie nadal głównym problemem rzeczoznawców majątkowych było zgromadzenie odpowiedniej ilości wiarygodnych danych rynkowych. Rynek nieruchomości dla swego rozwoju wymaga wielu transakcji zawartych między podmiotami prywatnymi. W państwach postsocjalistycznych, także w Polsce w latach 1990–2010, dużą rolę na rynku nieruchomości odgrywały podmioty publiczne, takie jak Skarb Państwa, państwowe osoby prawne oraz jednost-

ki samorządu terytorialnego (głównie gmina) i samorządowe osoby prawne. Podmioty te obowiązywały specjalne procedury dotyczące zbywania nieruchomości (Żróbek R, red., 2020). Udział sektora publicznego w obrocie nieruchomościami powodował, że występowały często znaczne różnice między wartością a ceną nieruchomości sięgające zwykle około $\pm 30\%$ przeciętnej ceny transakcyjnej.

2.4. Nowa era wyceny – pełzająca rewolucja (od 1998 roku)

Wraz z rozwojem rynku nieruchomości w Polsce i prowadzeniem naukowych analiz zachowań podmiotów na tym rynku, ewolucji ulegały także zasady wyceny przejawiające się m.in. w zmianie klasyfikacji i nazewnictwie metod wyceny. Przełomową datą w rozwoju metodyki wyceny było wejście w życie z dniem 1 stycznia 1998 roku Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Ustawa 1997). Jej przepisy kompleksowo uregulowały funkcjonowanie systemu wyceny, poprzez wprowadzenie niektórych, typowych dla gospodarek rynkowych, zasad wyceny nieruchomości, zdefiniowanie podstawowych rodzajów wartości



foto: Pixabay

nieruchomości (rynkowa, odtworzeniowa, bankowo-hipoteczna, katastralna), a także znowelizowała zasady nadawania uprawnień do wyceny. Ustawa ta uchyliła wszystkie dotychczasowe przepisy prawa regulujące ustalanie wartości nieruchomości.

Także wtedy po raz pierwszy w polskim prawodawstwie zawarte zostały zasady i tryb przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami przez określenie „powszechna taksacja nieruchomości” należy rozumieć wycenę nieruchomości, w wyniku której następuje ustalenie wartości katastralnej nieruchomości. Zapisano, że wartości katastralne powinny uwzględniać zbliżenie do wartości rynkowej możliwe do uzyskania przy zastosowaniu zasad przyjętych dla masowej wyceny. Kompetencje organów odpowiedzialnych za jej przeprowadzenie zostały zapisane w Ustawie z 17 maja 1989 r. Prawo Geodezyjne i Kartograficzne (Ustawa 1989). W 2001 r. ukazało się Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości (Rozporządzenie 2001). Zespół pod przewodnictwem Zdzisława Adamczewskiego opracował model powszechnej taksacji nieruchomości wykorzystany w projekcie Wytycznych przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości (Telega, Bojar, Adamczewski, 2002). Kolejna wersja tego rozporządzenia została opublikowana w roku 2005 (Rozporządzenie 2005). Jednak ze względu na brak woli politycznej nie wydano ustaw dotyczących zmiany podstawy opodatkowania nieruchomości, stąd też przepisy dotyczące ustalenia wartości katastralnych do tej pory nie weszły w życie. Stały się one natomiast inspiracją do badań naukowych i wielu publikacji praktycznych (np. Czaja, Parzych 1996, Prystupa, Brodaczewski 1998, Wolanin 2005, Kurj, Żróbek 2017).

W Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Rozporządzenie 1998.) zapisano, że termin określanie wartości nieruchomości oznacza określanie wartości rynkowej lub wartości odtworzeniowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności lub wartości innych praw do nieruchomości.

Powtórzono zapisy z poprzednich ustaw, stanowiące że do określania wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe. Natomiast w podejściu porównawczym w miejsce metody cenowo-porównawczej umieszczono dwa sposoby wyceny nazywane poprzednio jako techniki: metodę porównywania parami i metodę analizy statystycznej rynku.

W kolejnym rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 230, poz. 1024) nazwano dotychczasową

metodę analizy statystycznej rynku metodą korygowania ceny średniej, ponadto wprowadzono do podejścia porównawczego, nową trzecią metodę, którą nazwano metodą analizy statystycznej rynku. Zapisano, że: „Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości”.

W rzeczywistości był to już znany sposób wyceny funkcjonujący najpierw pod nazwą techniki, a potem jako metoda analizy statystycznej, o czym już wspomniano powyżej. Także procedura wyceny tą metodą była realizowana zgodnie z przytoczonym standardem III.7. opracowanym dla metody analizy statystycznej rynku. Standard ten od 2008 roku nosi nawet „Nota Interpretacyjna I Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” (PFSRM, 2008).

Stąd też nadal w środowisku naukowym podnoszone były zarzuty dotyczące, między innymi, zarówno nazwy tego sposobu wyceny, który z wartością średnią ma niewiele wspólnego (Hozer i in., 2002). Udowodniano, że – wbrew nazwie – wartość nieruchomości określana metodą korygowania ceny średniej nie jest w ogóle uzależniona od poziomu średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych przyjętych do wyceny nieruchomości podobnych do wycenianej (m.in. Cellmer 2004, Pawlukowicz 2009). Wyniki wyceny są bowiem identyczne przy każdej wielkości liczbowej wstawionej w formułę w miejsce ceny średniej, nie tylko z przedziału cenowego wyznaczonego przez cenę najniższą i najwyższą z przyjętego zbioru nieruchomości podobnych, ale każdej innej wielkości liczbowej.

Zmianie uległ także zapis dotyczący metody analizy statystycznej rynku na: „Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych”.

Przywołany art.161 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczy powszechnej taksacji nieruchomości. Przypisanie innej roli tej metodzie ze względu na brak przepisów o rozpoczęciu taksacji powszechnej, uczyniło tę metodę „martwą” (Pawlukowicz, 2009). Z tego względu do tej pory nie opracowano klarownych zasad i procedur stosowania metody analizy statystycznej rynku na potrzeby wyceny nieruchomości.

Ukazało się jednak wiele publikacji naukowych zawierających propozycje i przykłady stosowania różnych modeli statystycznych do analizy rynku i wyceny nieruchomości. Nie stały się one jednak normą zawodową (standardem) w praktyce rzeczoznawców majątkowych. Sebastian Kokot napisał nawet, że brak zestandaryzowanych zasad metody analizy statystycznej rynku stanowi jakby niedokończony element polskiej metodyki wyceny nieruchomości (Kokot, 2011).

Od roku 2002 także rozpoczęła się wzmożona działalność stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych przejawiająca się głównie w szkoleniach w zakresie nowych przepisów i ich interpretacji. Także od tej daty rzeczoznawstwo majątkowe zostało wpisane na listę zawodów. Istotne stało się również stworzenie systemu rejestrowania cen transakcyjnych nieruchomości wraz z czynnikami charakteryzującymi rynek lokalny. W późniejszych latach (po 1997 roku) utworzony został Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości, przekształcony w 2020 roku w Rejestr Cen Nieruchomości. Rejestr ten z założenia miał stanowić bazę danych o cenach transakcyjnych dla wycen pojedynczych nieruchomości, a dodatkowo zarejestrowane wartości pochodzące z przekazywanych przez rzeczoznawców wyciągów z operatów szacunkowych miały być wykorzystywane w powszechnej taksacji nieruchomości (masowej wycenie) do ustalania wartości katastralnych.

W roku 2004 weszło w życie nowe rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Rozporządzenie 2004). Ta norma prawna po raz pierwszy szczegółowo określiła sposoby wyceny, odpowiednio do celów dla których potrzebna jest znajomość wartości i w zależności od rodzajów nieruchomości, a także sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego. Zmiany wprowadzono w podejściu dochodowym: technika dyskontowania strumieni pieniężnych została przemianowana na technikę dyskontowania strumieni dochodów, a metodę kosztów likwidacji zakwalifikowano do podejścia mieszanego. W podejściu mieszanym metodę stawki szacunkowej gruntu nazwano metodą wskaźników szacunkowych gruntu. Ten przepis prawa był wielokrotnie zmieniany (np. w roku 2005, 2011, 2019, 2021). Kolejne wersje nie zmieniały istoty metodyki i nazewnictwa poszczególnych sposobów wyceny a głównie dotyczyły doprecyzowania niektórych zapisów.

2.5. Doskonalenie klasycznej metodyki wyceny i ekspansja technologii cyfrowych (od 2023 roku)

Obecnie najważniejszym aktem normatywnym w Polsce regulującym zagadnienia szacowania nieruchomości i rzeczoznawstwa majątkowego jest wielokrotnie aktuali-

zowana i zmieniana ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Ustawa 2023). Natomiast zasady metodyczne wyceny różnych rodzajów nieruchomości są określone zarówno w tej ustawie jak i w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 5 września 2023 r (Rozporządzenie 2023). Zakres tych regulacji prawnych jest bardzo szeroki, gdyż stosuje się je nie tylko w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, lecz także do nieruchomości wszystkich innych właścicieli, użytkowników wieczystych i podmiotów posiadających ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości. Ustawa określa także rodzaje wartości i metodykę ich określenia przez rzeczoznawcę majątkowego. Zawiera ona także wspomniane wcześniej uregulowania w zakresie powszechnej taksacji nieruchomości. Ustawa o gospodarce nieruchomościami jest także źródłem prawa w Polsce, jeśli mowa o definicji wartości rynkowej i o sposobach jej określania. Od września 2023 roku w ustawie o gospodarce nieruchomościami (Ustawa 2023) znajdują się następujące doprecyzowania odnośnie metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej:

Przy metodzie porównywania parami do porównań wybiera się **co najmniej trzy nieruchomości** ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny.

Przy metodzie korygowania ceny średniej wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, **z uwzględnieniem położenia ceny średniej** w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Aktualnie w Polsce co do zasady metodyka wyceny odzwierciedla sposoby wyceny stosowane w wielu krajach świata o ukształtowanej gospodarce i rozwiniętym rynku nieruchomości. Na arenie międzynarodowej klasyczna wycena nieruchomości opiera się na tradycyjnych metodach, takich jak porównawcza, dochodowa i kosztowa. Inne modele lub metody próbują analizować rynek poprzez bezpośrednie naśladowanie procesów myślowych podmiotów na rynku. Coraz silniej na praktykę wyceny oddziałują narzędzia cyfrowe: zintegrowane rejestry transakcji, zaawansowane systemy GIS, modele predykcyjne oraz komercyjne AVM-y wykorzystywane przez banki i pośredników. Mimo że AVM nie zastępują wyceny indywidualnej, to w wielu przypadkach stanowią punkt odniesienia dla wstępnej oceny wartości i analizy rynkowej. Praktycy podkreślają, że automatyzacja usprawnia etap analityczny, ale równocześnie zwiększa oczekiwania co do jakości danych i transparent-

ności operatorów dlatego kluczową kompetencją rzeczoznawcy staje się interpretacja i krytyczna ocena wyników modeli automatycznych, a nie ich bezrefleksyjne stosowanie.

3. Podsumowanie – kilka rekomendacji i wnioski

Szczegółowa analiza wybranych uregulowań prawnych dotyczących metodyki wyceny wykazała nie tylko niezbędną ewolucję zasad określania wartości rynkowej nieruchomości, ale także związane z tym niekonsekwencje, bądź ułomności niektórych rozstrzygnięć, m.in. nasuwa się wniosek, by z nazwy „metoda korygowania ceny średniej” usunąć wyrazy „ceny średniej”. W tym względzie nie jest to wniosek nowy, gdyż już od wielu lat w fachowej, polskojęzycznej, literaturze przedmiotu znaleźć można wiele głosów o to postulujących.

Natomiast nazwę „metoda analizy statystycznej rynku” należałoby zmienić na „**metody** analizy statystycznej rynku” i ta grupa metod powinna być wyłączona z podejścia porównawczego. Obowiązek prawny aby w podejściu porównawczym do wyceny przyjmować nieruchomości jak najbardziej podobne jest bowiem od strony matematycznej skierowana przeciwko technikom statystycznym (warunki formalne metod statystycznych), funkcjonującym tym lepiej im mniej podobne do siebie są elementy analizowanych zbiorów (Zyga 2014, 2021, Sawiłow 2010). Metody z tej grupy powinny być również dopuszczone do stosowania przez rzeczoznawców w wycenach pojedynczych nieruchomości (Parzych, Czaja 2015). Należy także szerzej upowszechnić zasady wyceny, które by uwzględniały „wartość nadziei” (ang. hope value) w procedurze ustalania wartości rynkowej nieruchomości (Grzesik Ch., Żróbek R. 2017). Wyraźnie należy zaznaczyć, że stosowanie tradycyjnych metod podejścia porównawczego nie daje w pełni tych możliwości. (Drapikovskiy et.al., 2020).

Główną modyfikacją wymagającą unormowania zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami, dotyczące metodyki przeprowadzania powszechnej taksacji nieruchomości jako już przestarzałe, nie uwzględniające obecnego stanu rynku i dzisiejszych możliwości szybszego i tańszego jej przeprowadzenia. Dodatkowo podkreśla się, że skomplikowany algorytm, na bazie którego miałyby być wyceniane nieruchomości stanowi słabą stronę opodatkowania *ad valorem* (Piekut 2014). Zasadniczy element systemu podatku *ad valorem* wymaga jasnych i jednoznacznych zasad ustalania wartości nieruchomości, stanowiących podstawę sprawiedliwego opodatkowania (IAAO 2022 lub RICS 2021, The Appraisal Foundation 2019).

W tym kontekście warto odnieść się do filozofii opracowywania wytycznych w zakresie metodyki wyceny nierucho-

mości, którą kieruje się TEGoVA. Otóż wydawane przez tę międzynarodową organizację Europejskie Standardy Wyceny nie narzucają konkretnej metodyki wyceny, ponieważ (o ile nie zostało to uregulowane odpowiednimi przepisami) decyzje metodyczne w każdym przypadku zależą od profesjonalnego osądu rzeczoznawcy. Ponadto metodyka będzie najprawdopodobniej nadal ewoluować pod wpływem wielu czynników i podejmowanie prób ograniczania ewolucji poprzez bezwzględne egzekwowanie, aby rzeczoznawcy stosowali w przyszłości konkretne, aktualnie uznane metody/modeli, nie wydaje się odpowiednim rozwiązaniem (EVS 2020).

Podsumowując: ponad trzy dekady rozwoju polskiego systemu wyceny pokazują wyraźną ewolucję: od braku rynku, przez intensywne budowanie instytucji i metodyki, aż po dzisiejsze zmagania z cyfryzacją, presją automatyzacji i rosnącymi wymaganiami użytkowników operatorów. W tym „urozmaiconym krajobrazie” rzeczoznawca majątkowy musi być nie tylko wykonawcą ścisłych procedur wyceny, lecz specjalistą zdolnym do krytycznej interpretacji danych, oceny ryzyka i wyjaśnienia złożoności rynków lokalnych. To właśnie ta kompetencja – łączenie wiedzy prawnej i technicznej ze rozumieniem mechanizmów rynkowych – będzie w kolejnych latach decydować o wartości dodanej profesji rzeczoznawcy majątkowego. ■

*Autorzy są profesorami i reprezentują Katedrę
Nieruchomości i Studiów Miejskich UWM w Olsztynie:*

prof. Sabina Żróbek (upr. zaw. 248), członek PKK;
prof. Małgorzata Renigier-Biłozor, chair elect FIG Comission 9
– *Valuation and the Management of Real Estate*;
prof. Ryszard Żróbek – upr. zaw. 30, członek KOZ.

UWAGI:

1. Artykuł stanowi krótszą i nieco zmienioną wersję artykułu tego samego zespołu opublikowanego w 2024 roku w *Real Estate Management and Valuation*, 32 (3), „*From Administrative Price to Market Value of Real Estate. The Evolution of the Valuation System in Poland*”.
2. Pełny wykaz cytowanej literatury znajduje się w oryginalnym opracowaniu.
3. Badania zostały sfinansowane przez Narodowe Centrum Nauki [numer grantu 2023/49/B/HS4/00701].

Instytucja katastru jako fundament ładu prawnego gruntów – propozycja reformy ustrojowej

(część II¹)

I. Preferowane kierunki przekształceń

Kluczowymi informacjami potrzebnymi państwu są dane o granicach praw własności, umożliwiające uzyskanie i utrzymanie ładu prawnego gruntów. Zatem państwo powinno posiadać odpowiedni instrument niezbędny do realizacji takiego zadania. Za instrument taki uznano instytucję katastru przyjmując definicję opartą na brzmieniu sformułowanym przez FIG (vide Kataster, mierniczy – instrumenty utrzymania ładu prawnego s. 12): Kataster to metodycznie uporządkowany publiczny spis danych dotyczących wszystkich legalnych obiektów gruntowych w kraju, oparty na badaniu ich granic.

Obiektami będącymi przedmiotem spisu są działki gruntów, a ponadto kontury budynków, klas gruntu oraz użytków gruntowych.

Tworząc koncepcję organizacji odpowiedzialnej za kataster zwrócono uwagę na rozwiązania instytucjonalne w wybranych krajach Unii Europejskiej².

Ogólna charakterystyka organizacyjna instytucji katastru w sześciu krajach położonych najbliżej Polski wskazuje na znaczne zróżnicowanie organizacyjne tej instytucji. Zaczynając od ulokowania w strukturze aparatu administracyjnego państwa mamy do czynienia, z wyjątkiem Litwy, z jednostkami organizacyjnymi administracji publicznej o charakterze urzędów „naczelných” bądź „centralnych”.

¹ I część artykułu ukazała się w numerze 2/2025 kwartalnika.

² Badano rozwiązania w następujących krajach: Niemcy, Austria, Czechy, Słowacja, Litwa, Szwecja opierając się na opracowaniach Permanent Committee On Cadastre In The European Union, <https://www.eurocadastre.org/documents.html>, Cadastral Information System a resource for the E.U. policies (part IIIV), dostęp 2012. Wyniki analiz zawarto w: B. Nogalski, A. Klimek, Administracja publiczna ...op. cit., s. 134–138.

Określając miejsce w aparacie administracyjnym państwa poprzez usytuowanie kierowników tych jednostek (organów) w tym aparacie mamy różne konfiguracje. W Czechach i Słowacji kierownik jest członkiem rządu, a więc organem w randze ministra. W Niemczech organy odpowiedzialne za kataster wchodziły w skład rządów poszczególnych landów – tu jednak podjęto działania mające na celu skoordynowanie działań tworząc instytucję na poziomie federalnym, przypisaną do stałej konferencji ministrów spraw wewnętrznych.

W Austrii organ centralny podporządkowany jest Ministrowi Gospodarki i Pracy. W Szwecji nadzór pełni Ministerstwo Środowiska. Na Litwie jest to szef przedsiębiorstwa o ograniczonej odpowiedzialności cywilnej, nadzorowany przez Ministra Sprawiedliwości.

We wszystkich analizowanych krajach istnieją jednostki organizacyjne prowadzące rejestrację danych katastralnych, podporządkowane instytucji centralnej. Brak podporządkowania (jest jedynie nadzór bądź kontrola) występuje w nielicznych przypadkach w Niemczech oraz w Szwecji, gdzie stosowne kompetencje posiada kilka samorządów. Rejestracja praw do gruntów odbywa się bezpośrednio w jednostkach prowadzących kataster (Czechy, Słowacja, Litwa, Szwecja) bądź w następstwie wpisu praw w sądach (Niemcy, Austria).

Praktycznie we wszystkich krajach wpisy w katastrze są dokonywane w oparciu o dokumentację sporządzoną przez licencjonowanych mierniczych. Instytucja mierniczego przysięgłego (licencjonowanego) jest niezbędnym elementem rozwiązań systemowych mających na celu utrzymanie ładu prawnego gruntów w zakresie dotyczącym zasięgu praw własności.

Mierniczy przysięgły w zakresie swoich uprawnień jest osobą zaufania publicznego i korzysta z ochrony przysługującej funkcjonariuszom publicznym. Czynności dokonane przez mierniczego mają charakter czynności urzędowej. Przy dokonywaniu czynności mierniczy jest obowiązany czuwać nad należyтым zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne.

Kompetencje mierniczego obejmą obecne kompetencje organów gmin z zakresu podziałów i rozgraniczeń. Wprowadzenie instytucji mierniczego przysięgłego zdecydowanie usprawni czynności ustalania granic i dokonywania podziałów gruntów poprzez eliminację gmin z tego procesu.

II. Administracja w procesach

Administracja geodezyjna i kartograficzna uczestniczy w wielu procesach. Spojrzenie na jej funkcjonowanie z punktu widzenia analizy procesowej daje ogłęd gdzie jest jej miejsce, jakie wykonuje zadania, z kim musi współpracować, co należy zmienić.

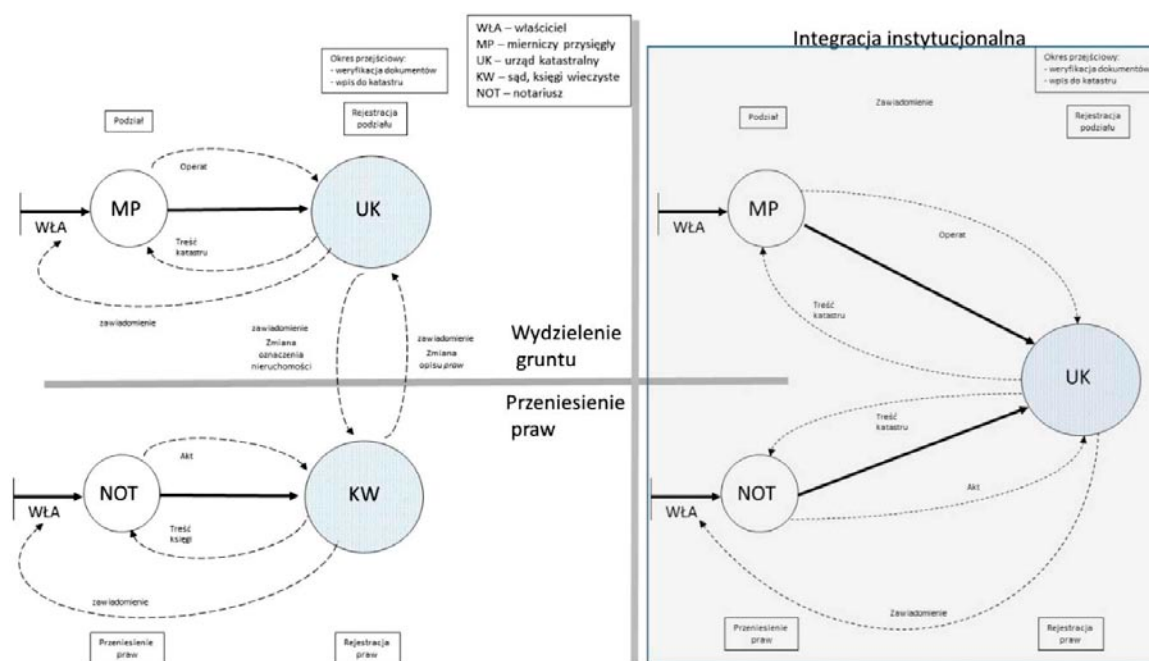
W prowadzonych pracach zastosowano podejście procesowe polegające na odniesieniu się w pierwszej kolejności do procesów, w których administracja uczestniczy (w odróżnieniu od stosowanego podejścia procesowego odnoszonego do procesów zachodzących wewnątrz organizacji). Poprzez badanie procesu w którym administracja uczestniczy uzyskuje się uzasadnienie dla jej istnienia oraz możliwość określenia jej misji i głównych celów. Pod uwagę wzięto dwa procesy: przenoszenie praw własności oraz budowlany proces inwestycyjny.

Przenoszenie praw własności

Proces ten jest ważnym elementem procesu inwestycyjnego. Jego istotna część – wydzielenie (ustalenie granic) i pozyskanie gruntu – jest dla inwestycji poważnym obciążeniem czasowym. Znaczenie tego procesu ma także szerszy wymiar. Tworzone w jego ramach mapy i rejestry powinny określać zasięg praw własności, istotny element systemu ochrony praw własności praw do gruntu. Zatem jakość tego procesu musi być unikalna – końcowy rezultat w postaci wpisu do rejestru musi mieć moc dowodową w postępowaniach o ustalenie zasięgu prawa własności.

Przedstawiamy uproszczony graficzny obraz obecnie realizowanego podprocesu wydzielenia gruntu i przeniesienia własności na nabywcę gruntu. W procesie, poza właścicielem, bierze udział geodeta, starosta (pięciokrotnie), wójt, notariusz, sędzia wieczystoksięgowy. Na proces ten składa się opracowanie projektu podziału, jego zatwierdzenie, rejestracja działki w ewidencji gruntów i budynków, umieszczenie znaków granicznych i ich rejestracja w ewidencji, rejestracja działki w księdze wieczystej, sporządzenie aktu notarialnego, rejestracja praw do działki w księdze wieczystej, wpisanie praw w ewidencji gruntów i budynków. W trakcie procesu następuje wzajemne zawiadamianie o dokonanych czynnościach organów prowadzących ewidencję gruntów i budynków oraz księgi wieczyste.

Uwzględniając preferowane kierunki przekształceń na rys. 1 przedstawiono nowy proces przenoszenia praw własności. W ramach tego rozwiązania właściciel zleca prace mierniczemu przysięgłemu (MP), instytucji o charakterze analogicznym do instytucji notariusza, który wykonuje prace



RYSUNEK 1. Skorygowany przebieg procesu przenoszenia praw własności (dwa warianty)

związane z podziałami i ustaleniami granic oraz sporządza dokumentację mającą charakter urzędowy³. Mierniczy przekazuje dokumentację do urzędu katastralnego (UK) prowadzącego mapy i rejestry katastralne. Urząd katastralny zawiadamia o wpisie właściciela oraz sąd – księgi wieczyste (S-KW). Sąd w księdze zmienia oznaczenie nieruchomości, umożliwiając w ten sposób zawarcie transakcji u notariusza bez potrzeby dostarczania dokumentów z urzędu katastralnego. Po otrzymaniu od notariusza dokumentu przeniesienia praw własności sąd tworzy lub aktualizuje księgę wieczystą odnosząc prawa nowego właściciela do wprowadzonego uprzednio oznaczenia przedmiotu transakcji. Urząd katastralny na podstawie przekazanego przez sąd zawiadomienia wprowadza zmianę właściciela w rejestrze katastralnym. Sprawność wymiany informacji sądu i urzędu zależy od tego, czy przed rozpoczęciem procesu odpowiednie wpisy w katastrze i księgach wieczystych są zgodne. Doprowadzenie do takiego stanu wymaga zastosowania w okresie przejściowym przeprowadzenia procesu naprawczego.

Proces naprawczy i proces przenoszenie praw własności ulega zdecydowanemu uproszczeniu w przypadku przekazania administracji katastralnej kompetencji w zakresie rejestracji praw własności (rys. 3, wariant z integracją instytucjonalną). W tym przypadku notariusz składa dokument stwierdzający przeniesienie praw własności w urzędzie katastralnym. Nie ma potrzeby wzajemnej wymiany informacji między instytucjami. W obu przypadkach warto rozważyć kwestię konstytucyjności wpisów dotyczących praw własności oraz działek.

Proces naprawczy

Warunkiem współpracy katastru i ksiąg wieczystych jest zgodność odpowiednich identyfikatorów występujących w obu systemach.

W oparciu o zdobyte doświadczenia⁴, przedstawiamy propozycję procesu naprawczego obejmującego dwa podprocesy:

1. Weryfikacja wpisów na podstawie dokumentów zasobu:
 - wpis ostrzeżeń w katastrze w przypadku stwierdzonych wad (odstępstw od przepisów);
 - zawiadomienie właściciela o wpisie ostrzeżenia.
2. Uzgodnienie wpisów z KW (dział I zgodny z Katastrem, wpis praw w Katastrze zgodny z Księgą Wieczystą).

³ Gmina jest z procesu wyeliminowana.

⁴ W rejonie/powiecie wejherowskim w latach 1993–2003 przeprowadzono proces uzgadniania ewidencji gruntów i budynków z księgami wieczystymi, w zakresie zgodności praw i oznaczenia nieruchomości. Proces ten przeprowadzono bez angażowania podmiotów zewnętrznych, siłami urzędu, w oparciu o porozumienie urzędu i sądu. W efekcie uporządkowano wpisy w 100%. Podobne procesy zainicjowano w innych rejonach/powiatach Szerzej w: A. Klimek, J. Wenta, Ewidencja Gruntów i Budynków w województwie gdańskim/pomorskim po 1989 r. Prace w województwie a projekty rządowe ZSK i ZSIN, Przegląd Geodezyjny nr 9/2020, s. 23–29.

Uproszczony schemat takiego procesu przedstawiono na rys. 2. Jednocześnie należałoby wprowadzić przepisy prawa zachęcające właścicieli do usunięcia wad, przy czym koszt usunięcia wad powstałych w wyniku działania państwa powinno pokryć państwo.

Budowlany proces inwestycyjny

Usprawnienie procesu inwestycyjnego ma istotne znaczenie dla gospodarki. Ze względu na tematykę badawczą skupiono się na tych elementach procesu, które dotyczą obszaru geodezji i kartografii (rys. 3). Należy z procesu inwestycyjnego wyeliminować udział administracji geodezyjnej i kartograficznej w kolejnych fazach procesu. Przygotowanie map do celów projektowych, wytyczenie i pomiar powykonawczy powinny być wykonywane przez uprawnionych geodetów i przekazywane wyłącznie inwestorowi lub jego podwykonawcy (bez przekazywania przez geodetów dokumentacji do urzędu⁵).

Inwestor składa (tak jak dziś) dokumentację budowy (zawierającą także opracowane mapy z pomiarem powykonawczym) w nadzorze budowlanym w celu uzyskania zgody na użytkowanie wybudowanego obiektu. Dane z pomiaru obiektu budowlanego będącego budynkiem nadzór budowlany przekazuje do urzędu prowadzącego kataster po wydaniu zgody na użytkowanie.

Ewidencjonowanie obiektów będących wynikiem procesu inwestycyjnego należy przekazać kompetentnym podmiotom.

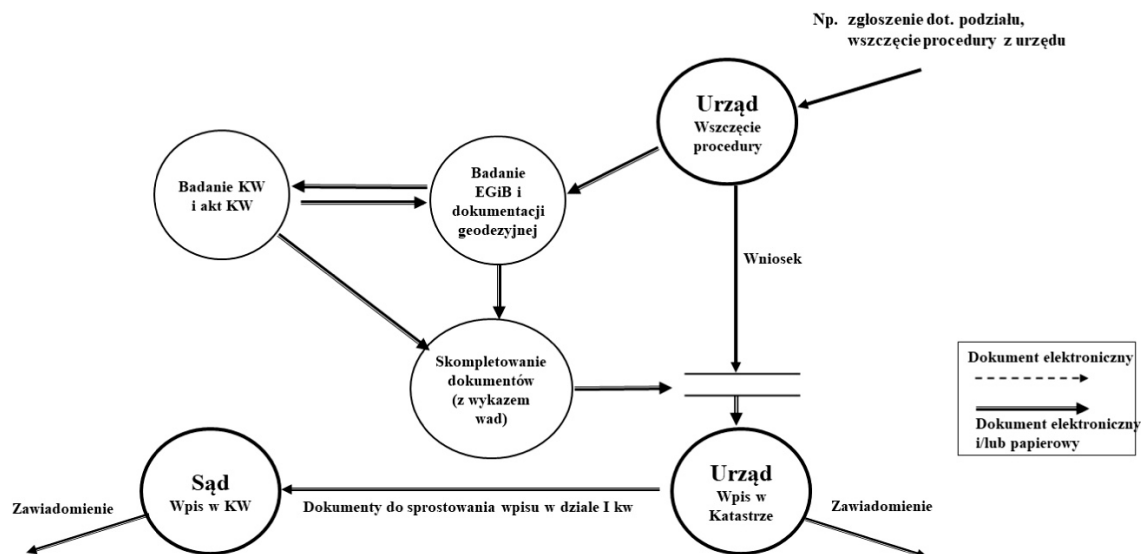
III. Dekoncentracja zadań administracji geodezyjnej i kartograficznej⁶

Kluczowy dla sprawnego działania administracji jest odpowiedni podział zadań i kompetencji oraz organizacja współpracy między instytucjami – instytucje państwa powinny realizować te zadania, które mogą wykonywać zgodnie ze swoimi kompetencjami. Wyniki analizy procesów wskazują, że niektóre zadania są wykonywane przez instytucje, które odpowiednich kompetencji nie mają.

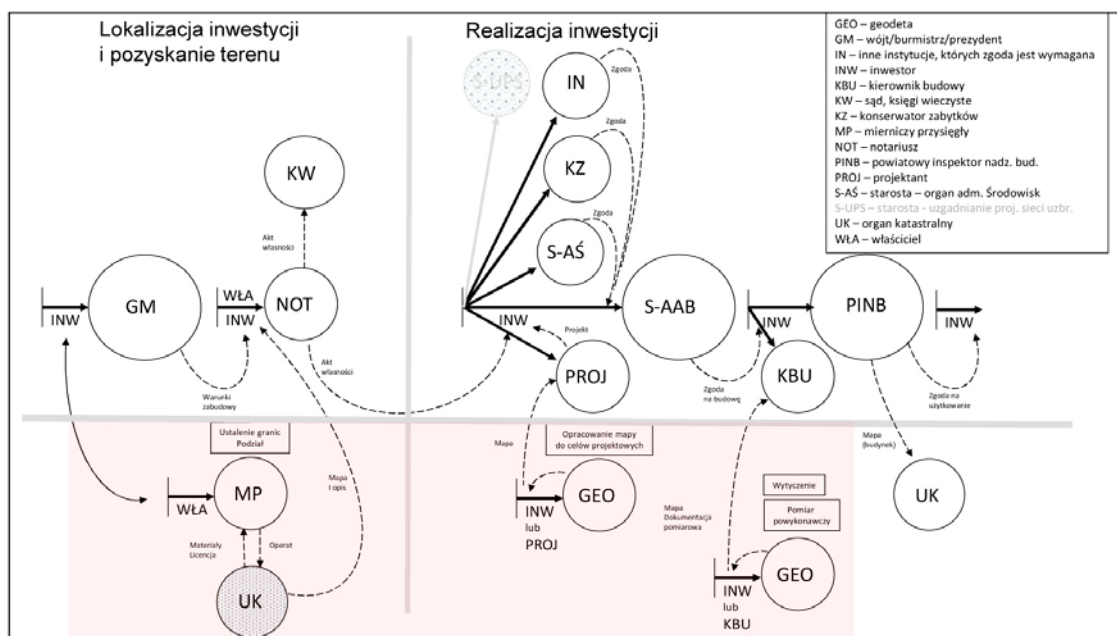
Kataster jest rejestrem, który jest prowadzony w oparciu prace miernicze – kompetentną grupą zawodową w zakresie jego prowadzenia są geodeci. Obecnie wykonywane zadania, wymagające innych kompetencji, powinny być przekazane odpowiednim podmiotom. Prowadzenie ewidencji budynków (poza ich położeniem) i ewidencji lokali należy przekazać do właściwych instytucji (nadzór budowlany, administracja architektoniczno-budowlana). Ewidencję sieci uzbrojenia terenu należy przekazać gestorom (właścicielom) tych sieci,

⁵ Geodeci stają się właścicielami sporządzonych opracowań mogących być przedmiotem obrotu gospodarczego.

⁶ Szerzej w: B. Nogalski, A. Klimek, J. Wenta, Dekoncentracja zadań i propozycje zmian strukturalnych w administracji w świetle rozwoju technik komunikacji elektronicznej, [w:] Przegląd Geodezyjny, Wydawnictwo SIGMA-NOT nr 8/2023, Warszawa, s. 25–31.



RYSUNEK 2. Proces naprawczy



RYSUNEK 3. Skorygowany przebieg procesu inwestycyjnego

prowadzącym obecnie własne ewidencje i przy wykorzystaniu map katastralnych i dokumentacji z pomiarów powykonawczych mogących precyzyjnie lokalizować i nanosić na własne mapy⁷ elementy sieci. Na rys. 4 przedstawiono propozycję podziału zadań zgodnie z kompetencjami.

Należy zrezygnować z rejestrowania obiektów topograficznych, gdyż w praktyce jest to forma niesystemowego „zbieractwa” danych o obiektach topograficznych, przy dzisiejszych technikach pomiarowych nie przynoszącego korzyści, absorbującego administrację, która powinna skupiać

⁷ Wojna w Ukrainie pokazała, że jednym z najważniejszych celów w działaniach wojennych jest niszczenie infrastruktury. Powszechne ujawnianie przebiegu sieci należy uznać za niewłaściwe.

się na istotnych dla państwa zadaniach. Dotychczasowa „niekatastralna” dokumentacja geodezyjna i kartograficzna, obecnie informatyzowana, powinna być udostępniona geodetom oraz (na zasadach szczególnych) innym podmiotom. Dokumentacja papierowa powinna być przekazana do Archiwum Państwowego.

Proponujemy utworzenie rządowej Agencji Informacji Przestrzennej⁸ [AIP], która zajęłaby się zadaniami ujętymi

⁸ „Agencja rządowa oznacza w rozumieniu prawniczym: instytucję utworzoną z mocy ustawy, w formie państwowej osoby prawnej, celem wykonywania zadań gospodarczych państwa, w zakresie udzielonych jej kompetencji i pełnomocnictw” J. Niczyporuk J., Agencje rządowe, [w:] Prawo administracyjne ustrojowe. Podmioty administracji publicznej, OW Branta, Bydgoszcz-Lublin 2002, s. 164.

w ustawie o infrastrukturze informacji przestrzennej opierając się na:

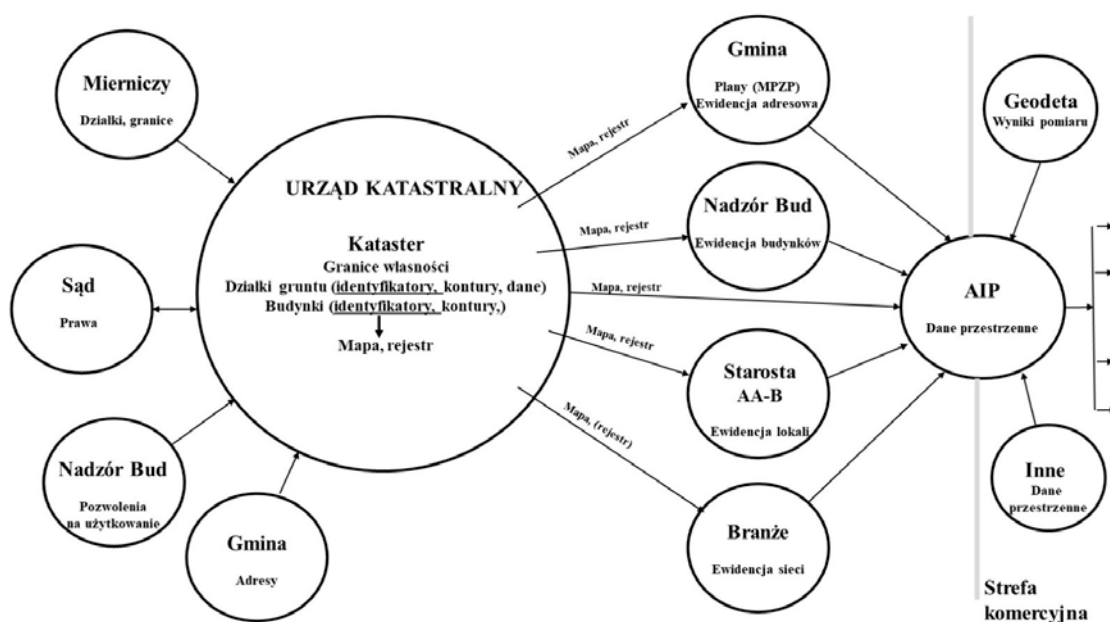
- urzędowych rejestrach: katastrze, ewidencji budynków, ewidencji lokali, ewidencjach prowadzonych przez gestorów sieci,
- wszelkich innych ewidencjach gromadzących dane przestrzenne,
- na pozyskiwanych od geodetów opracowaniach geodezyjnych.

Agencja taka działała w obszarze komercyjnym, kupując i sprzedając opracowania dotyczące przestrzennego roz-

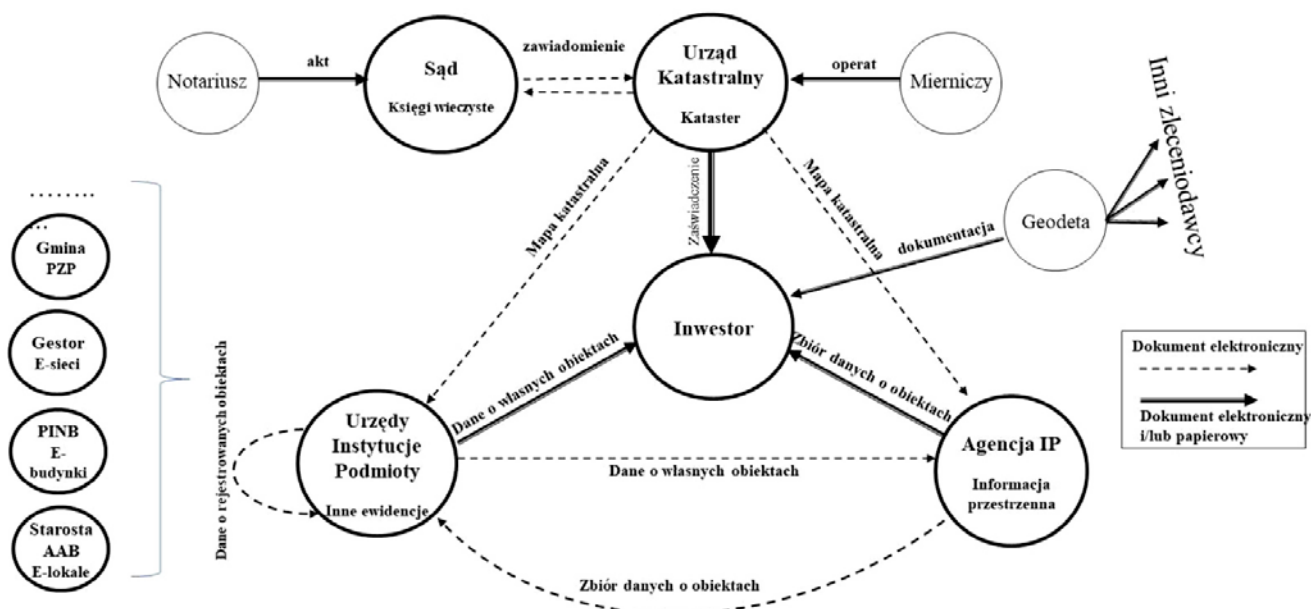
mieszczenia obiektów, zarówno w zakresie geodezji niższej jak i geodezji wyższej, a także z dziedzin poza geodezyjnych możliwych do zobrazowania przestrzennego.

Wsparcie inwestora

Uznając konieczność ochrony granic praw własności za oczywistą, skoncentrowano się na procesie inwestycyjnym i jego usprawnianiu, lokując inwestora w otoczeniu instytucji wspierających jego działania (rys. 5). Urzędy, instytucje i inne podmioty gromadzą i udostępniają zbiory informacji o obiektach i zjawiskach lokalizowanych w przestrzeni. Wysokiej jakości mapa katastralna, udostępniana w szcze-



RYСУNEK 4. Dekoncentracja zadań, ulokowanie kompetencji



RYСУNEK 5. Koncepcja systemu wsparcia inwestora – konfiguracja instytucji, przepływy informacji

gólności podmiotom rejestrującym obiekty i zjawiska przestrzenne, stanowi fundamentalny instrument harmonizacji wszelkiego rodzaju danych przestrzennych niezbędnych inwestorowi (a także innym instytucjom i podmiotom).

Stosowane dziś techniki przepływu informacji (sieci komputerowe, internet) umożliwiają powszechny jej przepływ i dostęp do danych zgromadzonych w dowolnym miejscu. Jedyną kwestią krótkiego czasu jest pełna informatyzacja rejestrów i zbiorów dokumentów we wszelkich instytucjach, jednostkach organizacyjnych, podmiotach gospodarczych. Powinno to mieć zasadniczy wpływ na sposób konfiguracji instytucji i innych podmiotów w systemie gromadzenia i przetwarzania informacji przestrzennych. Każdy podmiot (administracyjny bądź komercyjny) prowadząc swoje ewidencje może je udostępniać (sprzedawać) dowolnemu innemu podmiotowi. Istotne jest zagwarantowanie harmonizacji tych danych – ta rola przewidziana jest w koncepcji dla map katastralnych, służących jako swoistego rodzaju „układ odniesienia”.

Zadaniem państwa powinno być stworzenie takich warunków do realizacji przepływów informacji pomiędzy instytucjami i podmiotami aby mogły one zgromadzić w szybkim czasie informację niezbędną do realizacji konkretnych zadań. Koncepcja przewiduje utworzenie wyspecjalizowanej instytucji (rządowej Agencji Informacji Przestrzennej), zajmującej się gromadzeniem (kupnem) i udostępnianiem (sprzedażą) danych przestrzennych, w formule zadania gospodarczego państwa, tym podmiotom, które nie potrafiłyby samodzielnie takich informacji zgromadzić. W szczególności rozwiązania takie zapewnią interoperacyjność i harmonizację zbiorów danych przestrzennych i usług niezbędnych do realizacji celów Dyrektywy INSPIRE⁹.

IV. Struktura organizacyjna

Z koncepcji procesów wynika się zakres zadań administracji publicznej w obszarze geodezji i kartografii: administracja ta powinna koncentrować się na prowadzeniu katastru – elementu systemu ochrony praw własności w zakresie ich zasięgu na gruncie.

Misję i główny cel administracji katastralnej określono wychodząc z założenia, iż Polsce potrzebny jest ład prawny gruntów, gdyż jego utrzymanie wpłynie w znaczącym stopniu na usprawnienie procesów inwestycyjnych i wzrost PKB a w szczególności wypełni obowiązek ochrony prawa własności przez państwo. Przyjęto, że misją administracji katastralnej jest utrzymanie na obszarze państwa ładu prawnego

⁹ Dyrektywa 2007/2/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 14 marca 2007 r. ustanawiająca infrastrukturę informacji przestrzennej we Wspólnocie Europejskiej (INSPIRE), kładąca nacisk na wspomaganie tworzenia polityki w odniesieniu do polityk i działań mogących mieć bezpośredni lub pośredni wpływ na środowisko.

gruntów. Za główny cel uznano utrzymywanie aktualnych, w pełni wiarygodnych rejestrów i map katastralnych odzwierciedlających zasięg prawa własności do gruntu.

W świetle powyższego określono podstawowe zadania administracji katastralnej:

- prowadzenie katastru a w szczególności rejestracja działek, granic i punktów granicznych, rejestracja budynków i ich położenie oraz użytków i klas⁵¹, tworzenie map taksonomicznych,
- udostępnianie danych katastralnych, w szczególności map odzwierciedlających położenie (granice) działek, przebieg granic własności, położenie budynków,
- wydawanie zaświadczeń z katastru,
- udostępnianie danych niezbędnych do odtworzenia granic,
- standaryzacja, w szczególności w zakresie pomiarów katastralnych, rejestracji i udostępniania danych katastralnych,
- kontrola prac wykonywanych przez mierniczych przysięgłych,
- w wyjątkowych sytuacjach wykonywanie prac mierniczych,
- działania na rzecz podnoszenia świadomości prawnej społeczeństwa w zakresie dotyczącym ochrony granic praw własności.

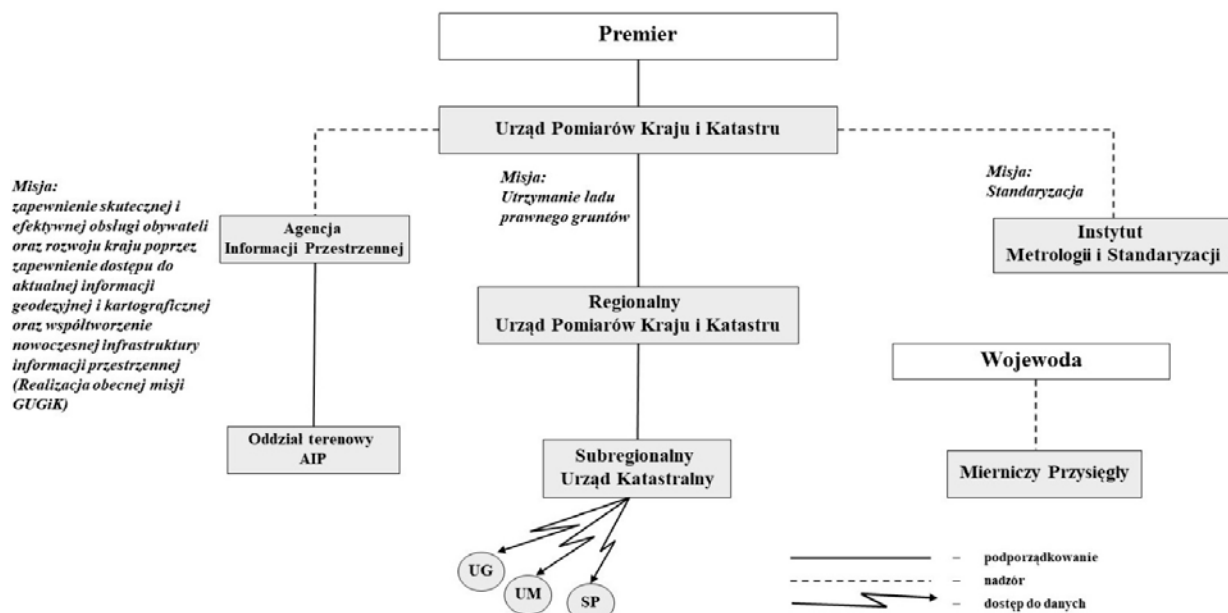
W okresie przejściowym powinny zostać wykonane zadania:

- selekcja nagromadzonej informacji (po określeniu zakresu informacyjnego katastru),
- weryfikacja wyselekcjonowanej informacji (wpisanie ostrzeżeń dla niepewnych danych)
- nadanie zbiorom danych atrybutów rejestru publicznego.

W świetle konstytucyjnych zapisów o obowiązku ochrony prawa własności należy dążyć do ujednolicenia wykonywania zadań przez administrację katastralną na terenie całego kraju. Biorąc pod uwagę rozwiązania instytucjonalne w krajach Unii Europejskiej uznano za celowe utworzenie w ramach administracji rządowej segmentu odpowiedzialnego za prowadzenie katastru, a także za realizację niektórych zadań z zakresu geodezji i kartografii. Analiza czynników strukturotwórczych¹⁰ uzasadnia celowość utworzenia administracji katastralnej mającej charakter administracji niespolonej (rys. 6).

Naczelnym organem tego segmentu administracji, ulokowany (ze względu na powszechność oddziaływania instytucji katastru) na poziomie członka Rady Ministrów, jest w stanie zapewnić właściwe jego funkcjonowanie posiadając

¹⁰ B. Nogalski, A. Klimek, „Koncepcja instytucji katastru ...op. cit., s. 153–154.



RYSUNEK 6. Propozycja struktury organizacyjnej

instytutem metrologii i standaryzacji – jednostką zajmującą się szeroko pojętą standaryzacją, grupującą teoretyków i praktyków z dziedziny nauk o pomiarach i konstruowaniu map zajmujących się opracowywaniem standardów w tym zakresie. Powinien także sprawować nadzór nad Agencją Informacji Przestrzennej – organizacją zajmującą się gromadzeniem i rozpowszechnianiem (kupnem i sprzedażą) informacji przestrzennej (w formule zadania gospodarczego państwa), działającej w obszarze określonym przepisami o infrastrukturze informacji przestrzennej. Agencja ta powinna realizować obecną misję Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii.

Niezbędne jest utworzenie jednostek organizacyjnych zatrudniających pracowników o wysokich kwalifikacjach, dobrze wynagradzanych. W świetle rozwoju technik komunikacji elektronicznej należałoby podstawowe katastralne jednostki organizacyjne utworzyć na poziomie wyższym niż powiatowy – proponujemy poziom subregionalny⁵³ (mierniczy przysięgli będą zdalnie pobierać materiały i składać operaty). Wydawaniem papierowych dokumentów katastralnych mogą zajmować się jednostki administracji samorządowej.

V. Podsumowanie

Zagadnienia związane z funkcjonowaniem ewidencji gruntów (zwanej katastem nieruchomości) były wielokrotnie przedmiotem prac legislacyjnych Sejmu. Ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne z 1989 r. była nowelizowana w sposób bezpośredni oraz w ramach zmian innych ustaw, co świadczy o jej dynamicznym charakterze i znaczeniu dla porządku prawnego państwa.

Dyskusje nad usprawnieniem ewidencji gruntów i budynków prowadzone były zarówno na poziomie debat plenarnych, jak i w ramach prac komisji sejmowych zajmujących się administracją publiczną, infrastrukturą oraz finansami publicznymi. Liczne zmiany legislacyjne wskazują na wadliwość obecnego systemu i konieczność wprowadzenia instytucji katastru w celu zapewnienia spójności systemu prawnego oraz skutecznej ochrony praw własności.

W tekście proponowane są zmiany instytucjonalne, które mają na celu wprowadzenie bardziej efektywnej struktury administracyjnej, z centralnym organem odpowiedzialnym za kataster. Przywrócenie katastru i wprowadzenie mierniczych przysięgłych można postrzegać jako działanie na rzecz zwiększenia efektywności administracji publicznej oraz jej dostępności dla obywateli. Instytucja katastru, stanowiąca kluczowy element zabezpieczania praw własności i utrzymania ładu prawnego gruntów, jest instytucją włączającą, której należy nadać ramy prawne.

D. Acemoglu i J.A. Robinson podkreślają w swoich pracach, że włączające instytucje polityczne, które wprowadzają odpowiednie ramy prawne i administracyjne, są niezbędne do wprowadzenia włączających instytucji ekonomicznych. Kataster, dostarczając kompletne i aktualne dane dotyczące prawnych aspektów gruntów, umożliwia ich wydajne i efektywne wykorzystanie. Jest niezbędnym narzędziem do zarządzania ładem prawnym gruntów, a w konsekwencji do zarządzania szeroko rozumianą gospodarką. Systemy informacji przestrzennej, działające w oparciu o kataster zawierający wiarygodne i pełne informacje o sytuacji prawnej gruntów, są potężnym narzędziem wspierającym rozwój gospodarczy.

Instytucje prowadzące kataster muszą być niezależne w stopniu wykluczającym możliwość prowadzenia lokalnej polityki przy jego prowadzeniu. Kataster musi być prowadzony w sposób jednolity w skali kraju.

Przedstawione propozycje spełniają te warunki umożliwiając zarządzanie ładem prawnym gruntów na obszarze całego państwa. ■

PIŚMIENNICTWO

- Acemoglu D., Robinson J.A., Dlaczego narody przegrywają, Zys i s-ka, Poznań, 2014
- Cooter R., Ulen T., Ekonomiczna analiza prawa, C.H. Beck, Warszawa 2009.
- Domański R., Gospodarka przestrzenna. Podstawy teoretyczne, PWN, Warszawa 2006.
- Domański R., Ewolucyjna gospodarka przestrzenna, Wydawnictwo UE w Poznaniu, Poznań 2012.
- Gaździcki J., Systemy informacji przestrzennej, Państwowe Przedsiębiorstwo Wydawnictw Kartograficznych, Warszawa, 1990.
- Izdebski W., Informacja przestrzenna w Polsce – teoria i praktyka, Roczniki Geomatyki 2017, Tom XV, Zeszyt 2(77).
- Klimek A., Koncepcja instytucji katastru jako organizacji odpowiedzialnej za utrzymanie ładu prawnego gruntów, Praca doktorska, Uniwersytet Gdański, 2013.
- Klimek A., Wenta J., Ewidencja Gruntów i Budynków w województwie gdańskim/pomorskim po 1989 r. Prace w województwie a projekty rządowe ZSK i ZSIN, Przegląd Geodezyjny nr 9/2020.
- Niczyporuk J., Agencje rządowe, [w:] Prawo administracyjne ustrojowe. Podmioty administracji publicznej, OW Branta, Bydgoszcz-Lublin 2002.
- Nogalski B., Klimek A., Proces jako czynnik kształtujący struktury administracji publicznej na przykładzie instytucji katastru, [w:] red. R. Borowiecki, A. Jaki, Restrukturyzacja w obliczu nowych wyzwań gospodarczych. Zarządzanie – Strategia – Analiza, Fundacja Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, Kraków 2010.
- Nogalski B., Klimek A., Administracja Publiczna. Poprzez proces do struktury. Koncepcja instytucji katastru, Wyższa Szkoła Bankowa w Gdańsku oraz CeDeWu Sp. z o.o., Warszawa 2014.
- Nogalski B., Klimek A., Rewolucja w geodezji a ład prawny gruntów, Rzeczpospolita, 14.10.2014.
- Nogalski B., Klimek A., Sprawność administracji publicznej i ochrona prawa własności jako czynniki wzrostu PKB, [w:] red. E. Mączyńska, Modele Ustroju Społeczno-Gospodarczego – Kontrowersje i Dylematy, PTE, Warszawa 2015.
- Nogalski B., Klimek A., Zmiany instytucjonalne w obszarze administracji gruntami a wzrost gospodarczy, [w:] Rudolf S. (red.), Nowa ekonomia instytucjonalna a nauki o zarządzaniu, 48 Tom Prac Naukowych WSB, Gdańsk 2016.
- Nogalski B., Klimek A., Usprawnianie funkcjonowania administracji publicznej przy wykorzystaniu instrumentów analizy procesów, [w:] red. M. Ćwiklicki, M. Jabłoński, S. Mazur, Współczesne Koncepcje Zarządzania Publicznego. Wyzwania modernizacyjne sektora Publicznego, Fundacja Gospodarki i Administracji Publicznej, Kraków, 2016.
- Nogalski B., Klimek A., Wenta J., Dekoncentracja zadań i propozycje zmian strukturalnych w administracji w świetle rozwoju technik komunikacji elektronicznej, [w:] Przegląd Geodezyjny nr 8/2023, Wydawnictwo SIGMA-NOT nr 8/2023, Warszawa.
- Nogalski B., Klimek A., Wenta J., Kataster to nie podatek. Co warto o nim wiedzieć, Rzeczpospolita, 05.06.2024.
- North D., C., Institutions, Institutional Change and Economic Performance, Cambridge University Press, New York 1990.
- Rummler G., Brache A., Podnoszenie efektywności organizacji, PWE, Warszawa 2000.
- Samuelson P., Nordhaus W., Ekonomia, DW Rebis, Poznań 2012.
- Wojtyła A., O badaniach nad „głębszymi” przyczynami wzrostu gospodarczego, [w:] red. R. Rapacki, Wzrost gospodarczy w krajach transformacji: konwergencja czy dywergencja?, PWE, Warszawa 2009.

ŹRÓDŁA

- Strona internetowa Biura Bezpieczeństwa Narodowego, https://www.bbn.gov.pl/ftp/dokumenty/Biala_Ksiega_inter_mm.pdf, „Biała Księga Bezpieczeństwa Narodowego Rzeczypospolitej Polskiej”.
- Strona internetowa Głównego Urzędu Statystycznego, <https://stat.gov.pl/obszarytematyczne/roczniki-statystyczne/roczniki-statystyczne/rocznik-statystyczny-rzeczypospolitej-polskiej-2023,2,23.html>, „Rocznik statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2023”.
- Strona internetowa Najwyższej Izby Kontroli, <https://www.nik.gov.pl/aktualnosci/nik-o-systemiegospodarowania-przestrzeni-gmin.html>, „NIK o systemie gospodarowania przestrzenią gminy jako dobrem publicznym [analiza NIK]”.
- Strona internetowa Permanent Committee on Cadastral in the European Union, <https://www.eurocadastre.org/documents.html>, J. Kaufmann, Cadastre 2014: a vision for Future Cadastral Systems.
- Strona internetowa Permanent Committee on Cadastral in the European Union, <https://www.eurocadastre.org/documents.html>, Cadastral Information System: a resource for the EU policies (PART. I-IV)
- Strona internetowa Porozumienia Powiatów Województwa Pomorskiego, Wyciąg z dokumentacji seminariów.pdf, www.sagik.pl.
- Strona internetowa Encyklopedia Zarządzania, https://mfiles.pl/pl/index.php/Konsensus_Waszyngto%C5%84ski, Konsensus Waszyngtoński.
- Strona internetowa Słownik Języka Polskiego PWN, <https://sjp.pwn.pl/szukaj/Instytucja.html>, Instytucja.
- Dekret z dnia 24 września 1947 r. o katastrze gruntowym i budynkowym, Dz.U. 1947 nr 61 poz. 34.
- Dekret z dnia 2 lutego 1955 r. o ewidencji gruntów i budynków Dz.U. 1955 nr 6 poz. 32.
- Dyrektywa 2007/2/we parlamentu europejskiego i rady z dnia 14 marca 2007 r. ustanawiająca infrastrukturę informacji przestrzennej we wspólnocie europejskiej (INSPIRE).
- Ustawa z dnia 2 kwietnia 1997 r. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej, Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483 ze zm.
- Ustawa z dnia 15 lipca 1925 r. o mierniczych przysięgłych, Dz.U. 1925 nr 97 poz. 682.
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, tj. Dz.U. 2024 poz. 1151.
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003, tj. Dz.U. 2024 poz. 1130.

Prof. dr hab. Bogdan Nogalski jest pracownikiem
Uniwersytetu WSB Merito w Gdańsku,
dr inż. Adam Klimek jest emerytowanym ekspertem.

Materiał został zgłoszony na XI Kongres Ekonomistów Polskich
zorganizowany przez Polskie Towarzystwo Ekonomiczne
(Poznań, 4–5 grudnia 2025 r.). Publikacja za zgodą
organizatorów jako materiał kongresowy.

Zmiana wskaźnika intensywności zabudowy a wartość gruntu

Rozwój obszarów, a tym samym przekształcanie przestrzeni i wynikające z tego tytułu potrzeby gospodarcze, wywołują szereg czynności formalno-prawnych, uzależnionych od wartości gruntu. Jest to zagadnienie znane gospodarkom rynkowym. Angielscy badacze podkreślają (Dale, Mc Laughlin, 1999), że zarządzanie i administrowanie gruntami to między innymi proces regulowania rozwoju nieruchomości, użytkowania i ochrony ziemi, czerpanie wpływów z tytułu sprzedaży, dzierżawy i podatków oraz rozwiązywania konfliktów dotyczących praw do nieruchomości i zasad ich użytkowania. Wartość gruntu jest immanentną częścią gospodarki gruntami i ma bezpośredni wpływ na wiele decyzji inwestycyjnych. Wszystkie te działania oparte są na potrzebie określania wartości rynkowej gruntu, które nie jest zagadnieniem nowym (Krajewska, 2017; Rącka, Szarafińska, 2018), jednak w warunkach ograniczonego rynku, przy zmieniających się uwarunkowaniach planistycznych, pojawiają się trudności w procedurze jej określania.

Władze krajów będących członkami Europejskiej Komisji Gospodarczej przy ONZ (ECE) regulują możliwe sposoby wykorzystania i zagospodarowania gruntu poprzez zapisy planów zagospodarowania przestrzennego. Przenosząc te regulacje na obszar wyceny nieruchomości należy podkreślić, że ustalenie przeznaczenia nieruchomości i możliwości jej zagospodarowania jest pierwszym krokiem przy wycenie ziemi i najbardziej podstawowym kryterium wyboru nieruchomości podobnych (The Appraisal of Real Estate, 2000, s. 231) oraz podstawą analizy porównawczej (TEGOVA, 2025; IVSC, 2005). Dokonując wyceny nieruchomości należy, oprócz samego przeznaczenia, ustalić także możliwości zagospodarowania gruntu m.in. poprzez określenie wskaźnika intensywności zabudowy. Zagadnienie to jest szczególnie istotne przy wartościowaniu gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, gdyż dla de-

weloperów jest to główna przesłanka przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej o nabyciu i negocjacji ceny gruntu. Ponieważ rolą rzeczoznawcy majątkowego w procesie wyceny jest odzwierciedlenie zachowań uczestników rynku nieruchomości, zatem uwzględnienie wskaźnika intensywności zabudowy dla tego segmentu rynku jest kluczowe. Problematyka doboru nieruchomości podobnych do wyceny oczywiście nie wystąpi, jeśli rynek jest rozwinięty i istnieje wystarczająca liczba transakcji. Problem pojawia się na obszarach ograniczonego obrotu.

Celem niniejszego artykułu jest wskazanie metodyki określania wartości gruntu przy wytycznych planistycznych uwzględniających różny wskaźnik intensywności zabudowy, na rynku o niewystarczającej liczbie transakcji. Rozważania autorów poparto przykładem wyceny gruntu przeprowadzonej w warunkach ograniczonego rynku.

1. Przegląd literatury

Samo zagadnienie wpływu uwarunkowań planistycznych na wartość gruntów nie jest nowym. Problematyka określania wartości gruntu na potrzeby gospodarowania przestrzenią jest omawiana w różnych dyscyplinach naukowych przez wielu badaczy.

Źróbek i Belej (2000) omówili rolę podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości. M. Hełdak (2010) i B. Hermann (2013) zbadały wzorce zagospodarowania przestrzennego obszarów miejskich, pokazując, jak instrumenty planistyczne kształtują wartość gruntów. R. Cellmer (2014) oraz R. Cymerman i I. Cieślak (2007) skupili się na modelowaniu przestrzennym i zmianach wartości gruntów w trakcie procesów inwestycyjnych, natomiast I. Foryś i E. Putek-Szeląg (2015) wykazały empirycznie, jak decyzje planistyczne bezpośrednio wpływają na lokalne ceny gruntów. I. Rącka i A. Szarafińska (2018) pokazały, jak po-

łożenie w strefach o różnych możliwościach zagospodarowania, w tym różnice w dopuszczalnym tempie zabudowy, wpływa na wartość gruntów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną. Wpływ uwarunkowań planistycznych na ceny gruntów wydaje się być oczywisty. Jest to cecha dostrzegana przez uczestników rynku nieruchomości, jednak nie rozpoznano, w jakim zakresie. W wielu analizach rynku aspekt dopuszczalnych wskaźników intensywności zabudowy gruntu nie jest dostatecznie uwzględniany. Być może wynika to z faktu, że dobierany przez badaczy obszar rynku nie jest zróżnicowany pod tym względem i wszystkie analizowane grunty mają ten wskaźnik zbliżony (Krajewska, Szopińska & Dittmann 2014). Tym samym badane rynki są wówczas jednorodne i problem uwarunkowań planistycznych nie występuje.

Tak też jest w wielu krajach europejskich, gdzie rozwój obszarów odbywa się na podstawie sprecyzowanych warunków rozwoju np. Słowenia (Krajewska, Żróbek, Šubic-Kovač, 2014, pp. 52–66.) i dobór nieruchomości podobnych nie stanowi problemu, a określanie wartości odbywa się na podstawie danych rynkowych. Natomiast w innym przypadku można odnieść się do niemieckiej szkoły wyceny (Tiemann, 1976), na co zwrócił uwagę w swoich rozważaniach Kłopotciński (1995). Niemieckie badania i praktyka wyceny konsekwentnie wskazują, że intensywność zabudowy jest jednym z kluczowych determinantów jednostkowej wartości gruntu w zabudowie miejskiej. Systemowo ujmując to znowelizowana ustawa ImmoWertV (2021), która standaryzuje dane, w tym współczynniki intensywności zabudowy, oraz sposób ich stosowania w wycenie nieruchomości (Kleiber 2023).

Z szerokiej znajomości i analizy rynku wynika, że bezspornym jest fakt, iż intensywność zabudowy ma wpływ na cenę, a tym samym wartość gruntu. Intensywność zabudowy (I) mierzona jest wskaźnikiem powierzchni całkowitej budynku (P_z) do powierzchni gruntu – (P_g), a powierzchnia całkowita (total footprint area) jako:

$$P_c = P_z \cdot n \quad (1)$$

gdzie:

P_z – powierzchnia zabudowy; n – liczba kondygnacji.

Zatem:

$$I = \frac{P_c}{P_g} = \frac{P_z \cdot n}{P_g} \quad (2)$$

Jeżeli zatem intensywność zabudowy ma wpływ na wartość gruntu, to ma na nią wpływ także liczba kondygnacji, ale nie jest to wpływ w stosunku prostym, gdyż np.:

- część kosztów ponoszona jest niezależnie od liczby pięter,
- koszty budowy pięter są większe,
- koszty fundamentowania nie rosną w stosunku prostym.

Badania w tym zakresie i literatura przedmiotu, w tym Tiemann (1976) opisał tę zależność następującym wzorem:

$$w_i = 0,6 \cdot \sqrt{I} + 0,2 \cdot I + 0,2 \quad (3)$$

gdzie:

w_i – współczynnik wyznaczający wpływ intensywności zabudowy na cenę gruntu, przy założeniu że $w_i=1$ dla $I=1$.

Znając zatem wartość gruntu A (W_{gA}) przy znanej intensywności I_A można obliczyć wartość gruntu B (W_{gB}) o innej intensywności I_B i odwrotnie stosując zależność:

$$\frac{W_{gB}}{W_{gA}} = \frac{0,6 \cdot \sqrt{I_B} + 0,2 \cdot I_B + 0,2}{0,6 \cdot \sqrt{I_A} + 0,2 \cdot I_A + 0,2} \quad (4)$$

stąd

$$W_{gB} = W_{gA} \cdot \frac{0,6 \cdot \sqrt{I_B} + 0,2 \cdot I_B + 0,2}{0,6 \cdot \sqrt{I_A} + 0,2 \cdot I_A + 0,2} \quad (5)$$

$$W_{gA} = W_{gB} \cdot \frac{0,6 \cdot \sqrt{I_A} + 0,2 \cdot I_A + 0,2}{0,6 \cdot \sqrt{I_B} + 0,2 \cdot I_B + 0,2} \quad (6)$$

Problem wyceny gruntów z różnymi dopuszczalnymi wskaźnikami intensywności zabudowy pojawia się w Polsce często na terenach podmiejskich, gdzie mają miejsce dynamiczne procesy suburbanizacyjne i gdzie uchwalane są lub zmieniające miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

2. Metoda badawcza

Na potrzeby wyceny analizowanego gruntu przeanalizowano uwarunkowania planistyczne przed (sytuacja 1) i po (sytuacja 2) wprowadzeniu zmian planistycznych. Następnie pozyskano dane o cenach transakcyjnych gruntów inwestycyjnych z aktów notarialnych oraz przeprowadzono analizę rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem funkcji terenu i dopuszczalnego wskaźnika intensywności zabudowy. Przeprowadzono także inspekcje wycenianej i analizowanych nieruchomości. Następnie, przy zastosowaniu metody porównawczej, przeprowadzono wycenę gruntu przy nowym, niższym wskaźniku inten-

sywności zabudowy (W_{g2}). W tym celu wykorzystano ceny transakcyjne gruntów pochodzące z aktów notarialnych, czyli historyczne dowody rynkowe pozyskane metodą indywidualnego gromadzenia danych. Następnie, w celu uzyskania homogenicznego rynku, dokonano weryfikacji, selekcji i grupowania danych przy użyciu programu dla rzeczoznawców majątkowych Walor firmy ProNet. Utworzono zbiór nieruchomości podobnych dla wyceny gruntów po zmianie przeznaczenia gruntu – ustalono, że ten segment rynku jest przejrzysty i ożywiony. Wobec braku transakcji dla analizy i wyceny nieruchomości przy pierwotnym, wyższym wskaźniku intensywności zabudowy, wartość gruntu (W_{g1}) określono korzystając ze wzorów [1–6] (Tiemann 1976), opisanych wyżej. Uznano to za uzasadnione, gdyż na analizowanym terenie odnotowano tylko jedną transakcję, gdzie przedmiotem obrotu był grunt o podobnym (wyższym) wskaźniku intensywności zabudowy.

3.1. Obiekt badawczy

Określenie wartości gruntu przeprowadzono dla wybranej nieruchomości objętej ustaleniami planistycznymi, które zostały pogorszone poprzez uchwalenie planu miejscowego (ustalono nowy, niższy wskaźnik intensywności zabudowy). Według prawodawstwa polskiego (Ustawa, 2003, art. 36 ust. 1), jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę. W związku z tym należy ustalić, czy nastąpiło obniżenie wartości nieruchomości, a jeśli tak – to w jakiej wysokości? Wymaga to przeprowadzenia analiz wartości nieruchomości dla dwóch różnych wytycznych planistycznych dla gruntu:

1. przed uchwaleniem planu miejscowego, jako możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzonej do pięciu kondygnacji nadziemnych (fot. 1);

2. po uchwaleniu planu miejscowego z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzonej do dwóch kondygnacji nadziemnych (fot. 2).

Obiekt badawczy to grunt inwestycyjny o pow. 3149 m² położony w strefie podmiejskiej aglomeracji położonej w Europie Centralnej: Polska, województwo kujawsko-pomorskie, powiat bydgoski, gmina Osielsko – strefa podmiejska miasta Bydgoszcz (rys. 1). Na tym obszarze występują silnie rozwinięte strefy mieszkalnictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego do dwóch kondygnacji. Pojedynczo występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do pięciu kondygnacji – w tym segmencie nieruchomości rynek jest ograniczony.



Fot. 1. Wizualizacja możliwej zabudowy mieszkaniowej do pięciu kondygnacji

Źródło: materiały otrzymane od inwestora



Fot. 2. Wizualizacja możliwej zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji

Źródło: materiały otrzymane od inwestora

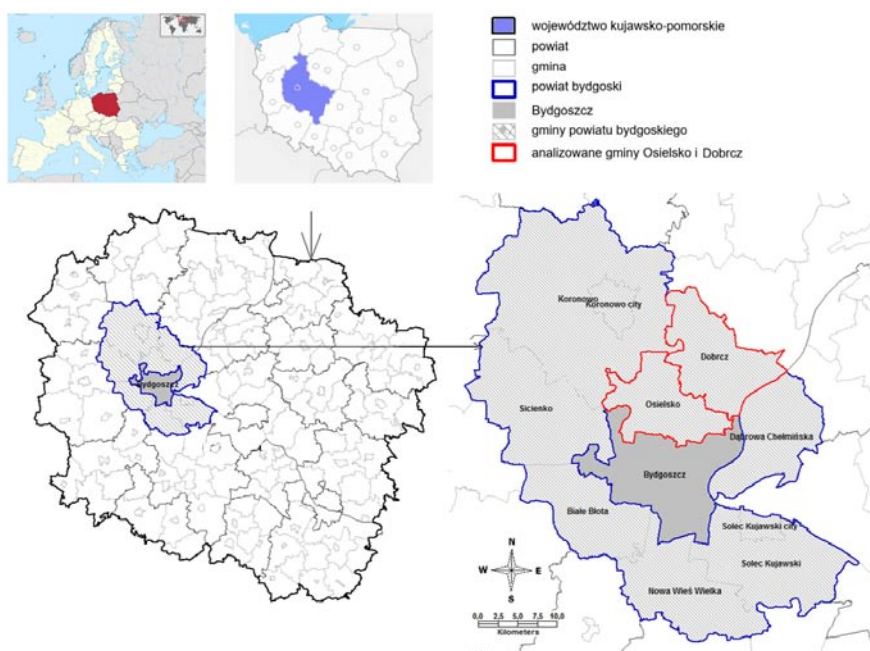
3.2. Uwarunkowania planistyczne dla gruntu

W kontekście celu wyceny oraz przepisów prawa należy zbadać, jak nieruchomość mogła być zagospodarowana przed uchwaleniem planu miejscowego, w tym porównać korzystanie z nieruchomości zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy w stosunku do korzystania z nieruchomości wynikającego z uchwalonego nowego planu miejscowego. Zbadano zatem wytyczne planistyczne wynikające z dwóch dokumentów planistycznych:

1. Decyzji Wójta Gminy Osielsko ustalającej warunki zabudowy dla zagospodarowania terenu polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie przedmiotowej działki, określającej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego;

2. Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu pomiędzy ulicami Koperkową i Chabrową w Osielsku gm. Osielsko zatwierdzonego Uchwałą Nr VII/58/2020 Rady Gminy Osielsko z dnia 15 września 2020 roku (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. 2020, poz. 4448), określającym nowe przeznaczenie (stan po zmianie przeznaczenia).

Ustalenia wynikające z tych dokumentów dla analizowanego terenu zamieszczono w tabeli 1.



Rysunek 1. Lokalizacja strefy podmiejskiej miasta Bydgoszcz i analizowanej gminy Osielesko

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 1. Status planistyczny dla analizowanego gruntu

Lp	Przeznaczenie „przed” na podst. decyzji o warunkach zabudowy	Przeznaczenie „po” na podst. MPZP z 15.09.2020 r.	Skutki zmiany
1.	MW – dwa budynki mieszkalne wielorodzinne do pięciu kondygnacji , podpiwniczone	2 MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do dwóch kondygnacji	Nie zmieniona funkcja terenu, ale w sposób istotny zmieniono cechy i parametry kształtowania zabudowy, zmniejszono wysokość budynku o trzy kondygnacje
2.	Powierzchnia zabudowy do 630 m ² , czyli łącznie max. 1260 m ² (zaprojektowano budynki o Pz = 1257,40 m ²)	Powierzchnia zabudowy do 70% działki, czyli max. 2205,7 m ² ; jednak chcąc wypełnić jednocześnie inne zalecenia, zaprojektowano budynek o pz = 1237,9 m ²	Mało istotna zamiana w powierzchni zabudowy
3.	Liczba lokali mieszkalnych : 56	Liczba lokali mieszkalnych : 14	Zmiana programu użytkowego budynku – o 42 szt. zmniejszyła się liczba lokali mieszkalnych
4.	Powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%	Powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%	Należy pozostawić większą powierzchnię biologicznie czynną
5.	Liczba miejsc parkingowych – 1 miejsce na każdy lokal	Liczba miejsc parkingowych – 1,5 miejsca na każdy lokal	Należy zaprojektować więcej miejsc parkingowych
6.	Nieprzekraczalna linia zabudowy – 6 m od granicy działki	Nieprzekraczalna linia zabudowy – 8 m od granicy działki	Budynki usytuować w większej odległości od ulicy Topolowej
7.	Ustalenia dot. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji: – ee: na warunkach gestora sieci, – w: do czasu zrealizowania gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z własnego ujęcia – k: do czasu zrealizowania gminnej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowej oczyszczalni lub bezodpływowego zbiornika; – c.o. i g: nie określono; – dostęp do drogi gminnej (obecnie o nazwie ul. Topolowa)	Ustalenia dot. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji: – ee: na warunkach gestora sieci, – w: do gminnej sieci wodociągowej – k: do gminnej sieci kanalizacyjnej – c.o.: nie określono; – g nie określono – dostęp do drogi gminnej KD-Z (obecnie o nazwie ul. Topolowa)	Brak istotnych zmian w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną i komunikację.

Źródło: Badania własne

Ustalono, że na analizowanej działce przed uchwaleniem planu miejscowego można było zrealizować dwa budynki mieszkalne wielorodzinne o pięciu kondygnacjach o powierzchni użytkowej $P_u=4985,6 \text{ m}^2$, powierzchni zabudowy $P_z=1257,40 \text{ m}^2$ i liczbie mieszkań 56 (ustalono na podstawie Projektu architektonicznego i decyzji o warunkach zabudowy). Po uchwaleniu planu miejscowego można zrealizować budynki mieszkalne wielorodzinne o dwóch kondygnacjach o powierzchni użytkowej $P_u=1993,57 \text{ m}^2$, powierzchni zabudowy $P_z=1237,9 \text{ m}^2$ i liczbie mieszkań 14 (ustalono na podstawie Projektu budowlanego i planu miejscowego).

Wyciągnięto wniosek, że korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się istotnie ograniczone poprzez zmniejszenie liczby kondygnacji budynku, a tym samym powierzchni użytkowej budynku, intensywności zabudowy i liczby lokali mieszkalnych, co może skutkować zmianą wartości tej nieruchomości.

4. Wyniki

4.1. Wartość gruntu przy nowym wskaźniku intensywności zabudowy

Analiza lokalnego rynku nieruchomości w gminie Osielsko wykazała, że dla stanu nieruchomości po uchwaleniu planu miejscowego, rynek gruntów pod skoncentrowaną zabudowę mieszkaniową do dwóch kondygnacji – szeregową, bliżniaczą jest ożywiony i ceny w tym segmencie kształtują się na poziomie ok. 194 zł/m^2 do 400 zł/m^2 . Odnotowano także ceny niższe, poniżej 190 zł/m^2 – uzyskały je głównie grunty w pozostałych wsiach gminy Osielsko. Odnotowano też ceny wyższe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą o pow. ok. $0,1 \text{ ha}$ na poziomie $400\text{--}530 \text{ zł/m}^2$.

Warto podkreślić, że Gmina Osielsko sprzedała grunty w przetargu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną za $270\text{--}303 \text{ zł/m}^2$.

Przedstawiony zbiór szesnastu transakcji nieruchomości podobnymi w tabeli 2 odzwierciedla potwierdzony stan rynku nieruchomości (dane z aktów notarialnych).

Podsumowując, na podstawie przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości niezabudowanych na terenie gminy Osielsko, nabywanych pod skoncentrowaną zabudowę mieszkaniową do dwóch kondygnacji, przyjęto następujący przedział cenowy w którym liczba transakcji jest największa:

Cena jednostkowa minimalna ($C_{\min}$)	→ $193,67 \text{ zł/m}^2$
Cena jednostkowa maksymalna ($C_{\max}$)	→ $399,80 \text{ zł/m}^2$
Zakres cen jednostkowych (DC)	→ $206,13 \text{ zł/m}^2$
Cena jednostkowa średnia ($C_{\text{śr}}$)	→ $320,81 \text{ zł/m}^2$

Zakres sumy współczynników korygujących:

$$C_{\min}/C_{\text{śr}} = 0,60;$$

$$C_{\max}/C_{\text{śr}} = 1,25.$$

Na podstawie powyższych danych z rynku, stosując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, określono wartość rynkową nieruchomości – terenu inwestycyjnego, jako przedmiotu prawa własności w odniesieniu do 1 m^2 powierzchni gruntu o funkcji mieszkaniowej do dwóch kondygnacji w wysokości $376,95 \text{ zł/m}^2$.

Wartość rynkową terenu inwestycyjnego o powierzchni 3149 m^2 po uchwaleniu planu miejscowego:

$$W_{g2} = 3149 \text{ m}^2 \times 376,95 \text{ zł/m}^2 \times 1,0 = 1.187.015,50 \text{ zł}$$

$K = 1,0$ – współczynnik korekcyjny z przedziału $[0,9; 1,1]$.

Przyjęto: **$W_{g2} = 1.187.000 \text{ zł}$**

Tabela 2. Zbiór nieruchomości podobnych – grunty z możliwością realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie skoncentrowanej, do dwóch kondygnacji

Data transakcji	Powiat	Gmina	Obręb	Powierzchnia (m^2)	Cena (PLN)	Cena za m^2 (PLN)
Mar 25	bydgoski	Osielsko	Niemcz	1833	355000	193,67
Mar 25	bydgoski	Osielsko	Niemcz	2618	600000	229,18
Apr 24	bydgoski	Osielsko	Niemcz	1120	300000	267,86
Dec 23	bydgoski	Osielsko	Niemcz	1374	375393,5	272,96
Nov 23	bydgoski	Osielsko	Osielsko	1534	335000	218,37
Dec 23	bydgoski	Osielsko	Osielsko	1681	497000	295,66
Sep 23	bydgoski	Osielsko	Osielsko	1069	321318,9	300,62
Oct 23	bydgoski	Osielsko	Osielsko	1335	400000	299,63
Apr 24	bydgoski	Osielsko	Osielsko	1234	400000	324,15
Dec 23	bydgoski	Osielsko	Osielsko	1510	528500	350,00
Mar 24	bydgoski	Osielsko	Osielsko	2564	900000	351,00
Dec 23	bydgoski	Osielsko	Niemcz	1494	538160	360,27
Oct 23	bydgoski	Osielsko	Niemcz	1998	718560	359,65
Dec 23	bydgoski	Osielsko	Osielsko	1600	600000	375,00
Nov 23	bydgoski	Osielsko	Osielsko	957	336000	351,51
Mar 24	bydgoski	Osielsko	Niemcz	1326	530000	399,70
Nov 23	bydgoski	Osielsko	Osielsko	2031	812000	399,90

Źródło: Badania autorów oparte na aktach notarialnych.

4.2. Wartość gruntu przy starym wskaźniku intensywności zabudowy

Analiza lokalnego rynku nieruchomości w gminie Osielsko wykazała, że dla stanu nieruchomości przed uchwaleniem planu, czyli gruntu z możliwością zabudowy budynkiem do pięciu kondygnacji, rynek ten jest bardzo ograniczony, odnotowano tylko jedną transakcję za ok. 625 zł/m².

Wobec powyższego zdecydowano, że w procesie estymacji wartości rynkowej gruntu z możliwością zabudowy do pięciu kondygnacji, zostanie wykorzystana zależność Tiemanna uwzględniająca wpływ intensywności zabudowy na wartość gruntu – wzór [6], który dla niniejszego przypadku będzie miał postać:

$$Wg_1 = Wg_2 \cdot \frac{0,6 \cdot \sqrt{I_1 + 0,2} \cdot I_1 + 0,2}{0,6 \cdot \sqrt{I_2 + 0,2} \cdot I_2 + 0,2} \quad (7)$$

Dane do wyliczenia wartości:

1) po uchwaleniu planu miejscowego:

$$\rightarrow W_{g2} = 1.187.000 \text{ zł}$$

$$\rightarrow P_z = 1237,9 \text{ m}^2, \text{ dwie kondygnacje } n=2, \\ \text{powierzchnia działki } P_g = 3149 \text{ m}^2$$

$$\rightarrow I_2 = 2 \cdot 1237,9 : 3149 = 0,8$$

2) przed uchwaleniem planu miejscowego:

$$\rightarrow P_z = 1257,4 \text{ m}^2, \text{ pięć kondygnacji } n=5, \\ \text{powierzchnia działki } P_g = 3149 \text{ m}^2$$

$$\rightarrow I_1 = 5 \cdot 1237,9 : 3149 = 2$$

Podstawiając do wzoru [7] otrzymamy:

$$Wg_1 = Wg_2 \cdot \frac{0,6 \cdot \sqrt{I_1 + 0,2} \cdot I_1 + 0,2}{0,6 \cdot \sqrt{I_2 + 0,2} \cdot I_2 + 0,2} = 1.187.000 \cdot \frac{0,6 \cdot \sqrt{2 + 0,2} \cdot 2 + 0,2}{0,6 \cdot \sqrt{0,8 + 0,2} \cdot 0,8 + 0,2} = 1.917.572 \text{ [PLN]}$$

Przyjęto: **$W_{g1} = 1.918.000 \text{ PLN}$**

5. Dyskusja

Prace teoretyczne i empiryczne o wpływie ograniczeń wskaźnika intensywności zabudowy na ceny gruntów są dobrym punktem odniesienia dla tezy, że niższa intensywność obniża wartość gruntu (Moon & Ahn 2022). Szacunki wpływu restrykcyjności regulacji mieszkaniowych na ceny gruntów na rynkach USA pokazują efekty działania mechanizmu regulacyjnego, który ma wpływ na cenę gruntu (Gyourko, Joseph et al. 2021). Warto zwrócić uwagę na skutki ekonomiczne regulacji zagospodarowania przestrzennego na ceny nieruchomości, które mogą być przydatne do zarysowania sporów metodologicznych i oceny zmian w budżecie jednostek samorządu terytorialnego (Śleszyński et al. 2021).

W wyniku analiz wartości gruntu przy różnych wskaźnikach intensywności zabudowy, stwierdzono, że po uchwaleniu planu miejscowego dopuszczającego zabudowę do dwóch kondygnacji, nastąpiło zmniejszenie wartości gruntu

w stosunku do wcześniejszych wytycznych planistycznych (zabudowa do pięciu kondygnacji) w wysokości:

$$\Delta W_g = W_{g2} - W_{g1} = 1.187.000 \text{ PLN} - 1.918.000 \text{ PLN} = \\ = -731.000 \text{ PLN}$$

Wartość rynkową gruntu, jako przedmiotu prawa własności, dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej do dwóch kondygnacji określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. W procesie wyceny uwzględniono stan prawny i użytkowy przedmiotu wyceny oraz dane o uzyskanych cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych uzyskanych w latach 2023–2025 na terenie gminy Osielsko.

Wartość rynkową gruntu, jako przedmiotu prawa własności, dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej do pięciu kondygnacji określono na podstawie relacji i współczynnika wyznaczającego wpływ intensywności zabudowy na cenę gruntu.

Otrzymane wartości gruntu mieszczą się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne – analiza wykazała, że kształtują się ona na poziomie:

- dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej do dwóch kondygnacji 194 zł/m² do 400 zł/m², a wartość oszacowana wartość to 376,95 zł/m²;
- dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej do pięciu kondygnacji → 625 zł/m² (w obszarze badawczym odnotowano tylko jedną transakcję dla gruntu z możliwością zabudowy budynkiem wyższym niż dwie kondygnacje), a wartość oszacowana to 609,08 zł/m².

Potwierdza to, że przyjęte założenia do wyceny są słuszne, a określone wartości prawdopodobne.

Wynik badania pokazujący ~40% spadek wartości badanego gruntu po redukcji dopuszczalnej intensywności (z 5 do 2 kondygnacji) jest zgodny z literaturą wskazującą, że restrykcje intensywności zabudowy obniżają wartość rezydualną gruntu. Zarówno ujęcia teoretyczne, jak i empiryczne wskazują na dodatnią zależność między dopuszczalną intensywnością a ceną gruntu; w modelach częściowej równowagi efekt działa poprzez wzrost renty gruntowej przy wyższej intensywności zabudowy.

Zastosowanie wzoru Tiemanna do określenia wartości w warunkach ograniczonego rynku jest metodologicznie zasadne, gdy brak wystarczających transakcji dla wyższych intensywności, o ile wyniki są weryfikowane względem obserwacji rynkowych. Taki tryb postępowania odzwierciedla sposób myślenia deweloperskiego (residual land value), w którym każdy spadek możliwej powierzchni użytkowej przy stałych kosztach stałych/krańcowych uderza w ofertową cenę gruntu (TEGOVA 2025, IVSC 2025).

Z perspektywy polskich realiów istotne jest, że zmiana planu mogąca „istotnie ograniczyć” dotychczasowe możliwości zabudowy, poza wpływem na wartość, uruchamia reżim roszczeń odszkodowawczych z art. 36 u.p.z.p.; wyniki badania dostarczają więc empirycznej podstawy do oszacowania skutków finansowych takich zmian. Jednocześnie literatura krajowa wskazuje, że skutki planów (zarówno pozytywne, jak i negatywne) są mierzalne ekonomicznie i powinny być rozważane systemowo.

Ograniczenia badania wynikają głównie z:

- małej liczby obserwacji dla rynku „wysokiej” intensywności (ryzyko błędu doboru próby),
- potencjalnej endogeniczności – lokalizacje, dla których dopuszcza się większą intensywność, zwykle mają też inne atuty (uzbrojenie, dostępność transportowa),
- przyjęcia założeń co do parametru wrażliwości wartości na intensywność w modelu Tiemanna. W ujęciu praktycznym, uzyskane wyniki wzmacniają rekomendację, by w operatach szacunkowych konsekwentnie ujmować wskaźnik intensywności jako kluczową cechę rynkową przy doborze nieruchomości podobnych lub – przy niedostatku danych – korzystać z podejścia hybrydowego (porównawcze + Tiemann) z weryfikacją na danych transakcyjnych.

6. Wnioski

Wskaźnik intensywności zabudowy jest bardzo istotną cechą braną pod uwagę przez deweloperów przy podejmowaniu decyzji o zakupie gruntu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Ma to z pewnością odzwierciedlenie w cenie gruntu – im wyższy wskaźnik intensywności zabudowy, tym wyższa cena. Skoro jest to tak ważne dla nabywcy, to również w procesie wyceny cecha ta musi być brana pod uwagę. Niestety, doświadczenie autorek opracowania pozwala stwierdzić, że w Polsce w wielu operatach szacunkowych cecha ta nie jest dostatecznie uwzględniana w procesie wyceny. Być może wynika to z faktu braku wiarygodnych danych o cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu. Zastosowana metodyka określania wartości gruntu przy uwzględnieniu różnych wskaźników intensywności zabudowy może mieć zastosowanie wszędzie tam, gdzie rynek gruntów jest niepełny i nieprzejrzysty, czyli w warunkach ograniczonego rynku. Oszacowane wartości wymagają jednak weryfikacji w odniesieniu do cen transakcyjnych, co oznacza że nie można w procesie wyceny „oderwać” się od rynku. Występuje zatem ciągła potrzeba badania wzajemnych zależności pomiędzy uwarunkowaniami planistycznymi a cenami gruntu po to, aby świadomie podejmować decyzje inwestycyjne, a przy określaniu wartości rynkowej gruntu poprawnie dobierać nieruchomości podobne i uzasadniać ich wybór.

Rezultaty niniejszych badań mają charakter poznawczy, ale i aplikacyjny – mogą być wskazówką dla rozwiązań praktycznych, służyć rzeczoznawcom majątkowym, decydentom i innym uczestnikom rynku nieruchomości w podejmowaniu właściwych decyzji o kształcie przestrzeni i skutkach decyzji planistycznych. ■

BIBLIOGRAFIA

- Cellmer R., 2014. Modelowanie przestrzenne w procesie opracowywania map wartości gruntów. Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn.
- Cymerman R., Cieślak I., 2007. Zmiana wartości gruntu w procesie inwestycyjnym, Materiały XVI Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych „Grunt to grunt. Aktualne problemy w szacowaniu”, Katowice.
- Dale P., Mc Laughlin I.D., 1999. Land Administration Systems. Oxford University Press.
- Forys I., Putek -Szela E., 2015. The Influence Of Planning Decisions Regarding Land Evaluation Based On A Selected Local Real Estate Market, *Real Estate Management and Valuation* 23(4), 62–73.
- Heldak M., 2010. Rozwój przestrzenny zabudowy w strefie dużych miast, *ACTA Scientiarum Polonorum Administratio Locorum* 9(1).
- Hermann B., 2013. Wartość nieruchomości w planowaniu przestrzennym. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego* 4/2013 (38).
- IVSC 2025. International Valuation Standards.
- Krajewska, M. 2017. Wartość gruntu w procesie przekształcania przestrzeni. Wydawnictwo Uczelniane Uniwersytetu Technologiczno-Przyrodniczego w Bydgoszczy.
- Krajewska M., Żróbek S., Šubic-Kovač M, 2014. The role of spatial planning in the investment process in Poland and Slovenia, *Real Estate Management and Valuation*, vol. 22, no. 2.
- Kłopociński W., 1995. Wycena nieruchomości miejskich. Wyd. Stowarzyszenie Geodetów Polskich, Warszawa.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu pomiędzy ulicami Koperkową i Chabrową w Osielsku gm. Osielsko zatw. Uchwałą Nr VII/58/2020 Rady Gminy Osielsko z dnia 15 września 2020 roku (opubl. w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. 2020, poz. 4448)
- Ratterman, M.R. 2020. The Appraisal of Real Estate. Appraisal Institute.
- Tiemann 1976. Vermessungswesen und Raumordnung.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity: Dz.U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.)
- Żróbek S., Belej M., 2000. Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości. Wyd. Educaterra, s. 19–32.
- Śleszyński, P.; Nowak, M.; Sudra, P.; Załączna, M.; Blaszkę, M. Economic Consequences of Adopting Local Spatial Development Plans for the Spatial Management System: The Case of Poland. *Land* 2021, 10, 112. <https://doi.org/10.3390/land10020112>

Dr hab. inż. Małgorzata Krajewska, prof. uczelni, jest kierownikiem Katedry Geodezji, Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości na Politechnice Bydgoskiej, profesorem w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu. Rzeczoznawca majątkowy.

Dr Izabela Rącka, REV, pracownik Uniwersytetu Kaliskiego, Rzeczoznawca majątkowy, członek Komisji Europejskich Standardów Wyceny TEGOVA.

Artykuł został opublikowany w roku 2025 w języku ang. pod tytułem: „How does a change in the development intensity index affect land value?” *European Research Studies Journal*, 28 (3), 695–710. doi: 10.35808/ersj/4070

Michael MacBrien

Czy biurokratyczne problemy w UE oznaczają koniec ESG?

Co oznacza „ESG” w praktyce wycen w UE?¹

Poza wojną i taryfami jedynym tematem z UE, który wydaje się zwracać uwagę opinii publicznej, jest wycofywanie regulacji unijnych – bez wątpienia najbardziej rozległe w historii Unii. Ponieważ prawo unijne stanowi podstawę wymogów ESG i związanych z nimi wycen nieruchomości, należy rozważyć, w jakim stopniu odwrócenie nurtu regulacyjnego wpływa na praktykę wyceny ESG. Powinniśmy spojrzeć na to z trzech perspektyw:

- I. Prawo związane z Europejskim Zielonym Ładem, szczególnie dotyczące zasobu budynków,
- II. Prawo unijne dotyczące raportowania przedsiębiorstw związane ze zrównoważonym rozwojem,
- III. Prawo i wytyczne nadzoru bankowego w UE oraz ich postanowienia dotyczące wycen ESG, przed tłumaczeniem ESG na praktykę wycen (IV).

I. Europejski Zielony Ład i prawo dotyczące zasobu budynków

ESG nie funkcjonuje w próżni, odzwierciedla ewoluujące prawo UE w zakresie zagadnień środowiskowych, społecznych i ładu korporacyjnego. Dlatego pierwszym priorytetem, biorąc pod uwagę całkowitą dominację „E” nad „S” i „G” (patrz niżej), jest ocena, w jakim stopniu cofanie regulacji wpływa na prawo Zielonego Ładu: ogólnie rzecz biorąc, jedynie marginalnie, a w przypadku przepisów dotyczących nieruchomości – jak wielokrotnie informowano w the European Valuer Journal – wcale.

W odniesieniu do ogólnej redukcji emisji gazów cieplarnianych, gdzie nieruchomości są największym pojedynczym źródłem emisji (34%), nie ma planów rewizji celów redukcji emisji o 55% do 2030 r. względem poziomu z 2020 r. (UE jest

na dobrej drodze do przekroczenia tego celu) ani osiągnięcia neutralności klimatycznej do 2050 r. Obecna debata dotyczy działań na lata 2035 i 2040.

Nie przewiduje się też zmian w przepisach dotyczących szybkiej dekarbonizacji publicznego i prywatnego zasobu budynków ani rezygnacji z rozszerzenia systemu handlu emisjami (ETS) w krajach Unii Europejskiej na budynki.

Nadchodzi tzw. „Środowiskowy Omnibus”², który ma jednak dotyczyć jedynie obciążeń administracyjnych związanych z gospodarką o obiegu zamkniętym, emisjami przemysłowymi i gospodarką odpadami.

To oddzielenie kluczowych przepisów unijnych jest fundamentalne dla „E” w wycenach ESG, ponieważ standard EVS dotyczący wycen i efektywności energetycznej oraz wytyczne dotyczące „wartości nieruchomości” w rozporządzeniu o wymogach ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych (CRR 3) opierają się na gwarancji, że nic nie zatrzyma ekologizacji gospodarki UE oraz zasobu budynków.

Dwa przykłady:

1. EVS 6 „Wycena i efektywność energetyczna”, choć dostosowuje metodologię w zależności od tego, czy nieruchomość posiada certyfikat efektywności energetycznej (EPC) czy nie, opiera się na szybkim wzroście liczby sytuacji wymagających certyfikatu – zgodnie z nową Dyrektywą dotyczącą charakterystyki energetycznej budynków.
2. Wymóg CRR, by „wartość nieruchomości” opierała się na „rozwważnym zastosowaniu kryteriów ostrożnej wyceny”, z kluczowym elementem w postaci korekty wartości uwzględniającej możliwość, że aktualna wartość rynkowa znacząco przekracza wartość, która byłaby możliwa do utrzymania przez okres trwania kredytu (patrz EVS 2025

¹ Wstępniak do numeru 37 z listopada 2025 r.

² Omnibus to określenie pakietów proponowanych zmian w prawie UE mających na celu zmniejszenie obciążeń administracyjnych.

EVGN 2). Najważniejszym składnikiem jest tu pewność, że prawo UE wywoła regularnie rosnącą presję rynkową na nieruchomości o niskiej efektywności energetycznej.

II. Unijne prawo dotyczące raportowania zrównoważonego rozwoju przedsiębiorstw

Komisja Europejska koncentruje tu główny wysiłek na zmniejszeniu obciążeń administracyjnych przedsiębiorstw o 25% (35% dla MŚP) poprzez radykalne zmiany progów, m.in. w dyrektywie o raportowaniu zrównoważonego rozwoju korporacyjnego oraz dyrektywie *due diligence*, dzięki czemu 80% firm objętych obecnie regulacją zostanie z niej wyłączonych. Pozostałe firmy będą musiały spełniać znacznie mniej kryteriów dotyczących zrównoważonego rozwoju – z uwagi na rewizję Europejskich Standardów Raportowania Zrównoważonego Rozwoju oraz ograniczenie informacji, jakich objęte firmy mogą żądać od partnerów MŚP czy mniejszych przedsiębiorstw (celem jest ograniczenie „przenoszenia” obciążeń administracyjnych ESG z dużych na mniejszych dostawców). Banki będą mogły wyłączyć ze wskaźnik zielonych aktywów³ (*green asset ratio*, GAR) ekspozycje związane z podmiotami wyłączonymi spod zmniejszonego zakresu regulacji.

To wszystko jest dopiero propozycją Komisji; poprawki Rady Ministrów i Parlamentu Europejskiego zmierzają jeszcze dalej.

Z pewnością będzie to ogromna ulga dla korporacyjnej Europy, wywoła duży wpływ na wycenę przedsiębiorstw, ale nie wpłynie znacząco na wycenę nieruchomości – szczególnie w zakresie wyceny na potrzeby zabezpieczenia hipotecznego – bo w tej materii wymogi ESG są w innych przepisach i nikt nie zamierza tego zmieniać.

III. Nadzór bankowy UE i postanowienia wycen ESG

To właśnie źródło większości wymogów ESG dla banków, zwłaszcza w kontekście wycen nieruchomości. Przede wszystkim prawo UE – dyrektywa o wymogach kapitałowych (CRD)⁴ oraz rozporządzenie o wymogach kapitałowych (CRR)⁵, ale szczegóły kryją się w wytycznych Euro-

pejskiego Banku Centralnego (EBC) i Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego (EBA) wydawanych na ich podstawie:

- Przewodnika EBC dotyczący ryzyk klimatycznych i środowiskowych⁶,
- Raport EBA o dostępności danych i możliwości wspólnej metodologii dla ekspozycji ESG⁷,
- Raport EBA o roli ryzyk środowiskowych i społecznych w ramowym systemie ostrożnościowym⁸,
- Wytyczne EBA zarządzania ryzykami środowiskowymi, społecznymi i ładu korporacyjnego (ESG)⁹,
- Wytyczne EBA dotyczące udzielania i monitorowania kredytów¹⁰.

Znaczenie ESG w praktyce wyceny według prawa i wytycznych UE

Z wyjątkiem przewodnika Europejskiego Banku Centralnego, który ogranicza się do „klimatu i środowiska”, wszystkie raporty i wytyczne EBA odnoszą się do ESG. Zrozumienie, co to oznacza konkretnie, wymaga rozbioru „E”, „S” i „G”, a także głębszego przyjrzenia się „E”.

A. Rozbiór ESG

Nie będzie przesadą stwierdzenie, że w kwestiach związanych z wyceną, wszystkie powyższe przepisy i wytyczne zaledwie symbolicznie traktują „S” i „G”. Typowy jest § 208 wytycznych EBA dotyczących udzielania kredytów: „w stosownych przypadkach instytucje kredytowe powinny uwzględniać czynniki ESG wpływające na wartość zabezpieczenia, na przykład efektywność energetyczną budynków w momencie udzielania kredytu”.

Samo to nie byłoby rozstrzygające – efektywność energetyczna to tylko „przykład”, ale gdy wszystkie wytyczne stosują tę samą frazę i zawsze przykładem jest „efektywność energetyczna” albo „klimat i środowisko”, wyłania się wyraźny obraz.

Wytyczne EBA dotyczące zarządzania ryzykami ESG podają uzasadnienie:

„1. Zakres ryzyk ESG objętych wytycznymi

³ Zgodnie z delegowanym aktem w sprawie ujawniania informacji o taksonomii UE, GAR odnosi się do proporcji aktywów instytucji kredytowej, które finansują i są inwestowane w działalność gospodarczą zgodną z taksonomią UE, jako proporcji całkowitych objętych aktywów.

⁴ Dyrektywa (UE) 2024/1619 zmieniająca dyrektywę 2013/36/UE w odniesieniu do uprawnień nadzorczych, sankcji, oddziałów w państwach trzecich oraz ryzyka środowiskowego, społecznego i związanego z zarządzaniem.

⁵ Rozporządzenie (UE) 2024/1623 zmieniające rozporządzenie (UE) nr 575/2013 w odniesieniu do wymogów dotyczących ryzyka kredytowego, ryzyka związanego z korektą wyceny kredytowej, ryzyka operacyjnego, ryzyka rynkowego i minimalnego progu wydajności.

⁶ Europejski Bank Centralny – Przewodnik dotyczący ryzyka związanego z klimatem i środowiskiem – Oczekiwania nadzorcze dotyczące zarządzania ryzykiem i ujawniania informacji – listopad 2020 r.

⁷ Europejski Urząd Nadzoru Bankowego – Raport dotyczący dostępności danych i wykonalności wspólnej metodologii w zakresie ekspozycji ESG – EBA/REP/2025/06 – luty 2025 r.

⁸ Europejski Urząd Nadzoru Bankowego – Sprawozdanie na temat roli ryzyka środowiskowego i społecznego w ramach ostrożnościowych – EBA/REP/2023/34 – październik 2023 r.

⁹ Europejski Urząd Nadzoru Bankowego – Raport końcowy – Wytyczne dotyczące zarządzania ryzykiem środowiskowym, społecznym i ładu korporacyjnego (ESG) – EBA/GL/2025/01 – 08/01/2025.

¹⁰ Europejski Urząd Nadzoru Bankowego – Raport końcowy – Wytyczne dotyczące udzielania i monitorowania pożyczek – EBA/GL/2020/06 – 29 maja 2020 r.

... Artykuł 87a CRD VI zobowiązuje EBA do wydania wytycznych zarządzania ryzykami w pełnym zakresie tych ryzyk. Jednak rozwój regulacji dla ryzyk środowiskowych jest bardziej zaawansowany niż dla ryzyk społecznych i ładu korporacyjnego. Dlatego, aby ograniczyć obciążenia dla instytucji i nacisk czasu na dostosowanie do nowych regulacji, wytyczne powinny skupiać się głównie na ryzykach środowiskowych, choć wprowadzają kilka ogólnych wymogów dotyczących zarządzania ryzykami społecznymi i ładu korporacyjnego...

Rozdział 7.1 Analiza kosztów i korzyści, podrozdział E(12)(1) "Czytelnicy mogą potrzebować interpretacji subtelności poprawnych politycznie eurosemantyków:

- „... rozwój regulacji dotyczących ryzyk środowiskowych jest bardziej zaawansowany niż w przypadku ryzyk społecznych i ładu korporacyjnego” – to typowa retoryka na rzecz „coraz ściślejszej unii”. Dlaczego nie? Historyczny determinizm to europejski wynalazek: „Tak wygląda sytuacja dziś, ale zmieni się, gdy opracujemy S i G! Dojdziemy tam! To tylko kwestia czasu!”

Nie warto wstrzymywać oddechu – obecna likwidacja dyrektywy *due diligence*, pierwotnie mającej zmusić firmy do kontroli zagranicznych łańcuchów dostaw pod kątem naruszeń praw człowieka, to dobry test nikłego obecnie apetytu politycznego na S i G.

- „wprowadzenie kilku ogólnych wymogów dotyczących zarządzania ryzykami społecznymi i ładu korporacyjnego”. Brzmi imponująco! Ale w eurojęzyku „ogólne wymogi” oznaczają wymogi oparte na zasadach – stwierdzenia bez szczegółów pozwalających Komisji czy Trybunałowi Sprawiedliwości na egzekwowanie prawa.

W poszukiwaniu w unijnym prawie lub wytycznych czegośkolwiek powiązanego z S czy G odnaleziono to w wytycznych EBA dotyczących zarządzania ryzykiem ESG (pod „Identyfikacja i pomiar ryzyk ESG”): „negatywne istotne skutki dla własnych pracowników, pracowników w łańcuchu wartości, społeczności oraz konsumentów/użytkowników końcowych, w tym informacje o wysiłkach lub procesach *due diligence* mających na celu uniknięcie i naprawę tych szkód.” (par. 28(b)(ii))

Za użytkowników końcowych można uznać najemców, ale zgodnie z wytycznymi EBA dotyczy to tylko aktywów największych firm wynajmujących nieruchomości, bo sekcja odnosi się wyłącznie do „dużych kontrahentów korporacyjnych”.

Zwróćmy uwagę, że instytucje finansowe mają duże zobowiązanie z zakresu G – ładu korporacyjnego – by zapew-

nić warunki dla zrównoważonej działalności rzeczoznawców, których zatrudniają lub zlecają im wyceny; to kwestia ogromnej wagi, ale nie obowiązek samych rzeczoznawców. Por. artykuł José Caetano Soares de Oliveira w lipcowym numerze *European Valuer* „ESG and climate risks: redefining real estate valuation for banking risk mitigation” (ESG i ryzyko klimatyczne: nowa definicja wyceny nieruchomości w celu ograniczenia ryzyka bankowego).

Zatem, poza bardzo nielicznymi wyjątkami, wycena ESG dotyczy przede wszystkim „E”.

A jaki jest zakres „E”?

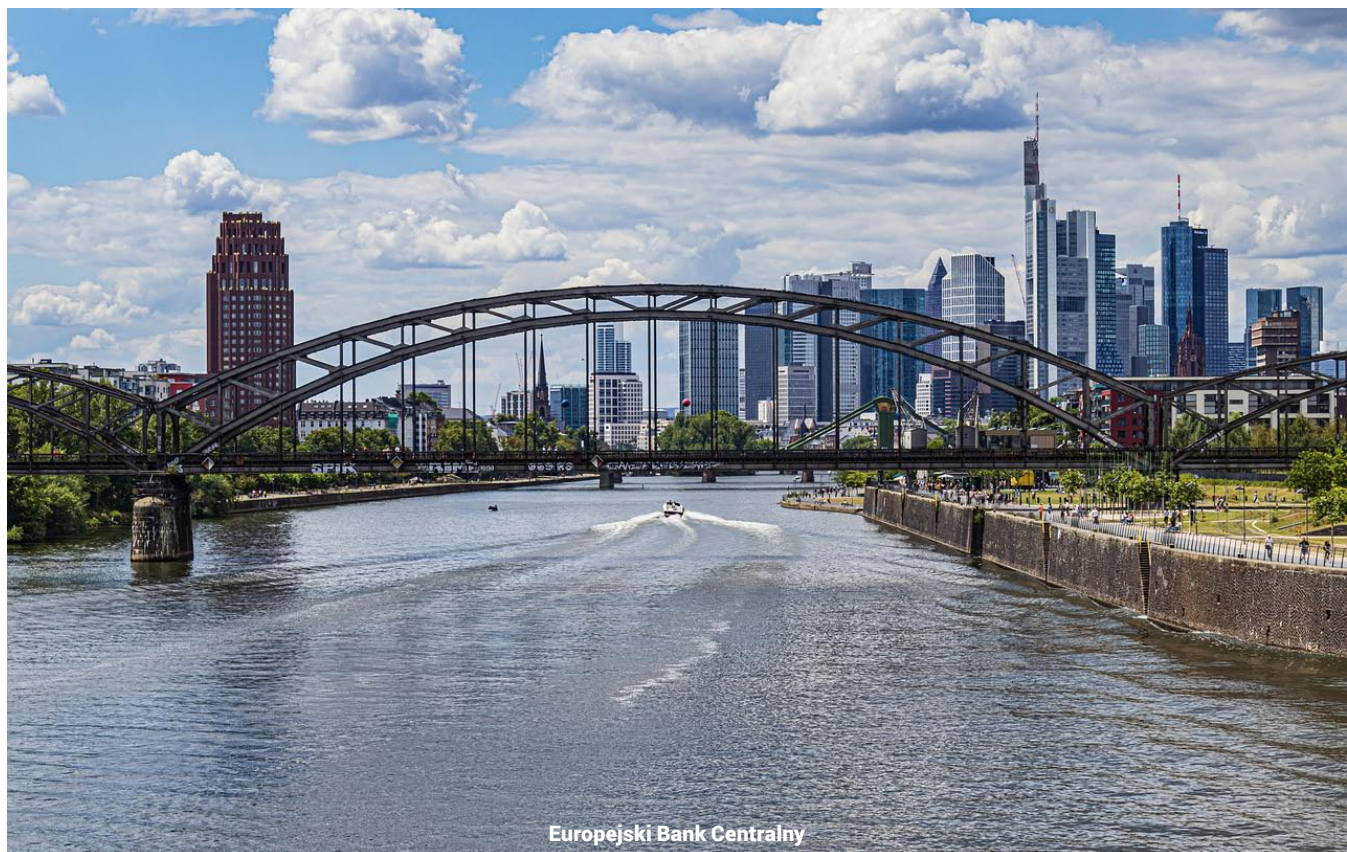
B. Rozbiór „E”

Analizując materiały EBA i EBC, choć najwięcej odniesień jest do efektywności energetycznej, to wiele innych dotyczy „ryzyk klimatycznych i środowiskowych”. Efektywność energetyczna jest oczywiście „związana z klimatem”, ale nie monopolizuje tego pojęcia. Powodzie i pożary to wyraźnie ryzyka klimatyczne. „Ryzyka środowiskowe” mogą obejmować np. różnorodność biologiczną czy degradację gleby.

Najlepszym wskaźnikiem polityki UE zdaje się być Przewodnik EBC dotyczący ryzyk klimatycznych i środowiskowych, szczególnie że relacja EBC z „podopiecznymi” bankami jest inna niż w przypadku EBA. Tytuł dokumentu jest mylący – EBC nie wydaje wytycznych, lecz formułuje „oczekiwania”. Jak flota Nelsona pod Trafalgarem, EBC oczekuje, że każdy bankier wypełni swój obowiązek.

Oczekiwanie EBC 8.3: „Instytucje powinny uwzględniać ryzyka klimatyczne i środowiskowe przy wycenianiu zabezpieczeń. Ryzyka klimatyczne i środowiskowe mogą wpływać na wartość zabezpieczeń. Instytucje powinny szczególnie brać pod uwagę lokalizacje fizyczne oraz efektywność energetyczną nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych. Instytucje powinny integrować te rozważania zarówno w procesie ustalania wartości zabezpieczenia, jak i w procesie przeglądu zgodnie z obowiązującymi regulacjami.”

„Fizyczna lokalizacja nieruchomości” wyraża troskę o powodzie i pożary, i coraz częściej banki żądają od rzeczoznawców informacji o tych ryzykach oraz o ryzyku trzęsień ziemi, które nie jest ściśle klimatyczne ani środowiskowe, ale również budzi dużą troskę polityczną na poziomie UE. Zostało ono uwzględnione w Dyrektywie o charakterystyce energetycznej budynków – nakłada ona wymóg, by budynki poddawane gruntownym renowacjom uwzględniały nie tylko efektywność energetyczną, ale także ryzyko intensywnych wstrząsów sejsmicznych (art. 8(3)). Ideą jest maksymalizacja korzyści z obowiązkowych renowacji poprzez połączenie obu zadań – efektywności energetycznej i odporności na trzęsienia ziemi – i uzyskanie efektu kosztowego.



Europejski Bank Centralny

fot.: Pixabay

IV. Przekładanie opisanego wyżej ESG na praktykę wycen

Widzimy, że według prawa i wytycznych UE „ESG” w wycenie oznacza efektywność energetyczną oraz szeroko rozumiane „ryzyka klimatyczne i środowiskowe”. Jednak EVS 2025 – EVS 6 porusza wyłącznie efektywność energetyczną. W przyszłości Komisja Europejskich Standardów Wyceny mogłaby rozważyć rozszerzenie EVS 6 lub wydanie osobnych wytycznych dotyczących ryzyk klimatycznych i środowiskowych, ale jeśli to nastąpi, może to być trudne.

Przede wszystkim dostęp do informacji może stanowić realny problem w niektórych krajach. W rewolucyjnym artykule „Podejście Bułgarii do integracji unijnych regulacji energetycznych i klimatycznych w wycenach na potrzeby kredytowania” w EVJ nr 36 z lipca 2025 r., Tzenka Bojilova i Georgi Georgiev wskazują, że coraz więcej uwagi poświęca się ryzykom naturalnym, takim jak trzęsienia ziemi, powodzie i pożary, ale „obecnie jedynym wiarygodnym i szeroko dostępnym źródłem w tym zakresie jest mapa stref sejsmicznych Bułgarii. Brak scentralizowanych informacji o pozostałych ryzykach wciąż powoduje trudności w praktyce wycen.” Mało prawdopodobne, by problem dotyczył wyłącznie Bułgarii.

Jest jeszcze kwestia, co zrobić z tą informacją. Czy po prostu zawartość ma być opisana w raporcie z wyceny, bo bank tego oczekuje, czy rzeczywiście próbować zintegrować

wać dane z estymacją wartości – jak ma to miejsce w przypadku efektywności energetycznej według EVS 6? To może być trudne. Przykładowo, reakcja rynków nieruchomości na ryzyko powodzi stanowi bardzo złożony problem wyceny. Por. EVS 2025 EVIP 8 Flooding and the Valuation of Property oraz znakomity „Wpływ ryzyka powodzi na ocenę wartości nieruchomości na potrzeby zabezpieczania kredytów” Boruta Barlicia, Samo Javornika, Jura Kerna i Jerneja Sturma w EVJ nr 33 z czerwca 2024 r.

Podsumowując, analiza prawa i wytycznych nadzoru bankowego UE pokazuje, że ESG jest politycznym sloganem czasów, przynajmniej w praktyce wyceny – poza największymi firmami komercyjnymi i portfelami nieruchomości. Oczywiście oprócz regulacji, firmy mają własne potrzeby i motywacje do szerokiego raportowania wycen ESG („E”, „S”, „G”), czego przykłady można znaleźć w ostatnim numerze European Valuation Journal¹¹. Jednak dla wyceny nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności według prawa i wytycznych UE liczy się „E”, rozumiane szerzej i bardziej złożone niż sama, wciąż bardzo dominująca efektywność energetyczna. ■

¹¹ European Valuer Journal, wydanie nr 36, lipiec 2025; Nowa rzeczywistość wyceny nieruchomości – poruszanie się w kontekście ESG”, autor: Jolanta Panas; Kwantyfikacja ryzyka klimatycznego: Nowa granica w wycenach nieruchomości, autorzy: Sven Bienert i Ben Höhn.

Krzysztof Gabrel

Znasz cenę wszystkiego, a nie znasz wartości niczego

4 listopada 2025 roku Prezydent RP podpisał ustawę z dnia 26 września 2025 roku o zmianie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne. Ustawa wejdzie w życie po upływie trzech miesięcy od dnia jej ogłoszenia. Ustawa skutkuje zniesieniem obowiązku wnoszenia opłat za udostępnianie zbiorów danych zawartych w rejestrze cen nieruchomości.

Zdaniem projektodawców, nieodpłatny dostęp do rejestru cen nieruchomości wpłynie na rozwój nowych informatycznych narzędzi i usług w zakresie handlu nieruchomościami. Ponadto dostęp do tych danych zwiększy przejrzystość rynku nieruchomości w Polsce, ponieważ kupujący i sprzedający oraz właściciele i inwestorzy uzyskają aktualne i rzetelne informacje o ich cenach. Ustawa przewiduje przepisy przejściowe, w szczególności przewidują one, że do wniosków o udostępnienie rejestru cen nieruchomości złożonych i nierozpatrzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy nowelizowanej ustawy w brzmieniu dotychczasowym.

W ramach krótkiego procesu legislacyjnego (ustawa była procedowana jako projekt poselski, czyli bez etapu rządowego procesu legislacyjnego). PFSRM wносила uwagi do tej ustawy zarówno na etapie prac senackich, także przez aktywne uczestnictwo w obradach senackiej Komisji Infrastruktury (autor i Joanna Grzesiak), jak również przesłała swoje stanowisko Prezydentowi RP.

Analiza procesu legislacyjnego wskazuje, że przedmiotem rozważań nie było zagadnienie, czy upublicznianie (np. przy użyciu sieci Internet), danych transakcyjnych umożliwiających identyfikację sprzedawanej nieruchomości, łącznie z uzyskaną w wyniku sprzedaży ceną, jest prawnie dopuszczalne. Czy są to dane wrażliwe?

Polski prawodawca nie udzielił odpowiedzi na to pytanie. Po prostu zniósł obowiązek wnoszenia opłat za udostępnianie zbiorów danych zawartych w rejestrze cen nieruchomości.

Głosy opisujące ustawowe zniesienie opłat jako „uwolnienie RCN” płynęły wyłącznie ze strony potencjalnych beneficjentów zniesienia opłat, mających z góry określone koncepcje biznesowe do bezpłatnego pozyskania i później-

szego wykorzystania tych danych. To z tej strony płynęły głosy, że pozyskane dane, umożliwiające identyfikację nieruchomości łącznie z ceną w momencie wejścia w życie ustawy nie będą już objęte jakąkolwiek ochroną i będą mogły być w sposób dowolny prezentowane w sieci Internet.

Czy tak będzie? Życie zweryfikuje. Myślę, że realna dyskusja na ten temat jeszcze przed nami.

Brak jednoznaczności co do prawnych możliwości publicznego prezentowania cen uzyskanych ze sprzedaży konkretnych nieruchomości znajduje potwierdzenie w analizie procesu legislacyjnego innego projektu ustawy, a mianowicie projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw. **W uzasadnieniu do tego projektu ustawy, który stanowi podstawę prawną działania Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniem (Portal DOM) ochrona danych wrażliwych jest jednym z priorytetów.** W tym wypadku projektodawca wprost wskazuje na konieczność ochrony danych wrażliwych, cyt.: „Jak wcześniej wspomniano, funkcją Portalu DOM jest upublicznianie odpowiednio zagregowanych informacji statystycznych na temat cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych, ułatwiających podejmowanie decyzji zakupowych, uniemożliwiających jednak ustalenie szczegółowych danych w przedmiocie konkretnych transakcji (...) **Upublicznianie informacji zgodnie z ust. 1 będzie następowało w sposób, który uniemożliwia identyfikację nabywców i nieruchomości (...).** Dla zapewnienia właściwej ochrony interesów stron stosunków prawnych objętych danymi i informacjami przekazywanymi do Portalu DOM oraz ich danych, w tym dla wyeliminowania ryzyka ustalenia danych konkretnych nabywców i danych dotyczących konkretnych transakcji, zaproponowano, jak wcześniej wspomniano, mechanizm, zgodnie z którym wyniki oparte na wybranych przez użytkownika Portalu DOM parametrach będą mu prezentowane pod warunkiem, że liczba opartych na tych parametrach lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych i różnych nabywców będzie nie niższa niż sześć. (...) Znacznie

ogranicza to ryzyko ujawnienia danych wrażliwych dla stron umów, w tym wyłącza ryzyko wystąpienia sytuacji, w której wskutek doboru parametrów przez użytkownika Portalu DOM zostanie wyszukany tylko jeden wynik. By wzmocnić ochronę prywatności, wprowadzono ponadto ograniczenie, że nie można generować danych w przypadku, gdy liczba nabywców (różnych) w danej kategorii jest niższa niż sześć”.

Ponadto, rejestry cen nieruchomości nie stanowią i nie będą stanowiły po wejściu w życie omawianej ustawy źródła informacji, które wprost mogą wykorzystywać obywatele na potrzeby miarodajnej oceny aktualnej sytuacji rynkowej. Stawiać taką tezę, co do możliwości zaspokajania potrzeb informacyjnych społeczeństwa za pomocą RCN, można wyłącznie w przypadku, gdy nigdy nie korzystało się z tego zbioru danych. Przetworzenie tych danych przez osobę incydentalnie korzystającą z RCN, dla potrzeb pozyskania oczekiwanych informacji rynkowych, jest niezwykle czasochłonne i skomplikowane. **Dane zawarte w rejestrach cen nieruchomości mogą być wykorzystywane przez serwisy internetowe, które prezentują takie dane poprzez ich nazwaniem „szacunkowej ceny nieruchomości”. Takie wyniki nazywane są również, w sposób absolutnie nieuprawniony, mylący, a także w sprzeczności z regulacjami prawnymi zawartymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, „wyceną nieruchomości”, czy „określanie wartości nieruchomości”. Z punktu widzenia środowiska zawodowego, które profesjonalnie zajmuje się określaniem wartości nieruchomości, takie wyniki stanowią de facto uśrednienie cen na danym obszarze bez uwzględniania szeregu okoliczności (np. uwarunkowania prawne, zróżnicowanie techniczno-użytkowe nieruchomości, zróż-**

nicowanie szczegółowych ustaleń planistycznych, przebieg urządzeń infrastruktury technicznej, czy też zaistnienie szczególnych warunków zawarcia poszczególnych transakcji). Jako grupa zawodowa zajmująca się profesjonalnym określaniem wartości nieruchomości wiemy, że to wyłącznie „szum informacyjny”. Jednak może w sposób mylący budować przeświadczenie osoby korzystającej z takich usług, że taka właśnie jest wartość danej nieruchomości, w sytuacji, gdy będzie to wyłącznie uśredniona cena transakcyjna na danym terenie, ustalona w sposób, który nie jest w takim serwisie wskazany.

Z kolei w przypadku nieruchomości lokalowych oraz zabudowanych, korzystanie wyłącznie z RCN jest właściwie niemożliwe. W Polsce brakuje publicznego, kompleksowego źródła informacji o budynkach i lokalach, tym samym również RCN jest pozbawiony szeregu niezbędnych danych, tak by móc miarodajnie ocenić uzyskaną cenę transakcyjną w aspekcie cech nieruchomości (lokalowej lub zabudowanej) nawet wyłącznie przez pryzmat ich powierzchni użytkowych (lokali lub budynków).

Należy przypomnieć, że powierzchnie użytkowe budynków oraz rok budowy budynków nie stanowią już danych ewidencyjnych budynków (były danymi ewidencyjnymi do 2021 roku, ale zostały „wykreślone” z tego zakresu, przy okazji wydania przez Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków. W Polsce nie istnieje publiczny rejestr zawierający szczegółowe dane i informacje o budynkach oraz lokalach.

W pracy rzeczoznawcy majątkowego rejestry cen nieruchomości stanowią bardzo istotne, ale wyłącznie wstępne źródło informacji umożliwiające odnotowanie samego faktu



zawarcia transakcji. Dalszy proces profesjonalnej analizy rynku obejmuje pozyskanie szeregu danych i informacji z innych źródeł, w tym informacji zawartych w aktach notarialnych, celem oceny danej transakcji pod kątem uwarunkowań prawnych, stwierdzenia zaistnienia szczególnych warunków zawarcia transakcji mogących mieć wpływ na cenę transakcyjną itd., a także dokonania oceny nieruchomości pod kątem jej walorów techniczno-użytkowych, lokalizacyjnych, potencjału inwestycyjnego, itp. Konieczne są również oględziny nieruchomości. Wszystkie te czynności są niezbędne, aby spośród nieruchomości, które były przedmiotem obrotu, w sposób merytorycznie uzasadniony, dokonać wyboru transakcji do ostatecznej analizy rynku, porównań, korekt niwelujących różnice z nieruchomością wycenianą itd. Wyłącznie w wyniku tak przeprowadzonych czynności można ostatecznie mówić o określaniu „wartości nieruchomości”.

W przypadku rynku pierwotnego dane zawarte w rejestrze cen nieruchomości, to wyłącznie „szum informacyjny”. Rejestr ten zawiera dane z umów przenoszących własność, a więc odzwierciedlają one poziom cen sprzed roku, dwóch, a nawet trzech lat, kiedy były ustalane warunki transakcji pomiędzy deweloperem a nabywcą lokalu lub budynku (nieruchomości zabudowanej). Te dane, gdy będą wykorzystywane wprost do oceny aktualnej sytuacji rynkowej przez obywateli, to nawet nie sucha i niewyczerpująca informacja, to dezinformacja.

Jako środowisko zawodowe profesjonalnie zajmujące się szacowaniem wartości nieruchomości możemy mieć obawy, w związku z brakiem zapewnienia finansowania dalszego prowadzenia rejestru cen nieruchomości, a właściwie ponad 300 rejestrów prowadzonych przez starostów, o przyszłość tego zbioru danych (tych zbiorów danych). A na pewno obawiamy się zaprzestania dalszej jego modernizacji (w tym również braku możliwości poprawy jego funkcjonalności, nie wspominając już o ewentualnym rozszerzeniu zakresu danych w nim zawartych), oraz wprowadzania jego udostępniania za pomocą usług sieciowych w starostwach, które dotychczas takiego sposobu jeszcze nie wprowadziły.

Ponadto, w związku z potencjalnym sprzeciwem społecznym (właścicieli nieruchomości), co do ewentualnego upowszechnienia dostępu do szczegółowych danych transakcyjnych, umożliwiających identyfikację konkretnej nieruchomości z faktem jej sprzedaży i uzyskaną ceną oraz ich otwartej publikacji w sieci Internet, możemy mieć obawy, że w przypadku wystąpienia takich problemów społecznych i wątpliwości natury prawnej, dalszym krokiem będzie prawne (w drodze rozporządzenia) ograniczenie zakresu danych zawartych w tym zbiorze danych, co z kolei spowoduje nieprzydatność RCN w profesjonalnym wykorzystaniu zarówno przez osoby uprawnione, jakimi są m.in. rzeczoznawcy

majątkowi, jak i innych profesjonalnych odbiorców np. GUS, czy też sektor bankowy.

Możemy mieć również obawy, że „dzisiaj” następuje „uwolnienie” RCN, „jutro” może nastąpić ograniczenie zakresu danych w nim zawartych, a przy braku finansowania jego funkcjonowania, „pojutrze” może dojść do likwidacji tej bazy danych, której prowadzenie będzie zdaniem decydentów rodzić wyłącznie problemy i być kłopotliwe z powodów finansowych. Wówczas nasze Państwo zostanie pozbawione jakiegokolwiek zbioru danych o cenach transakcyjnych nieruchomości, co będzie efektem odwrotnym od zamierzonego.

A dzisiaj?

Po wejściu w życie ustawy korzystajmy z rejestru cen nieruchomości jako źródła danych służących wstępnej analizie rynku. Wątpliwości może budzić sposób w jaki dane zawarte w tym rejestrze będą w przyszłości udostępniane, przecież tryb ten nie został w tej nowelizacji ustawy określony!

Jednocześnie przestrzegajmy tajemnicy zawodowej, również w zakresie danych zawartych wyłącznie w rejestrze cen nieruchomości. Do zachowania tajemnicy zawodowej jesteśmy zobowiązani na mocy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Zachowajmy dotychczasowy zakres informacji prezentowany w sporządzanych przez nas operatach szacunkowych (np. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2012 r. II CSK 369/11). Wskazywanie danych identyfikujących nieruchomość jako przedmiotu obrotu mogłaby ostatecznie prowadzić do ujawniania tajemnicy handlowej lub danych osobowych uczestników obrotu nieruchomościami, co zostało m.in. podniesione w Wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 lipca 2016 r. I OSK 2471/14. **Pamiętajmy, że ustawa z dnia 26 września 2025 roku o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne zniósłaby wyłącznie obowiązek wnoszenia opłat za udostępnianie zbiorów danych zawartych w rejestrze cen nieruchomości.**

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

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

PFSRM podjęła również działania zmierzające do wykazania, że prezentowanie przez niektóre serwisy internetowe „pseudowyceny” to działania wprowadzające w błąd konsumentów, a także naruszające zasady uczciwej konkurencji.

Rzeczoznawcy majątkowi, którzy zawodowo zajmują się szacowaniem wartości nieruchomości, a tym samym mają pełną świadomość czym jest wycena nieruchomości, w przypadku, gdy dane te będą publikowane w internecie, mogą śmiało cytować słowa wypowiedziane przez Juliana

(Borys Szyc) skierowane do Cumy (Robert Więckiewicz) w filmie VINCI 2: **„znasz cenę wszystkiego, a nie znasz wartości niczego”.**

Rzeczoznawcy majątkowi, będący miłośnikami literatury, mogą wykorzystać słowa lorda Henry’ego z „Portretu Doriana Graya” Oskara Wilde: **„W dzisiejszych czasach ludzie świetnie znają cenę każdej rzeczy, zupełnie nie znając jej wartości”.** ■

Krzysztof Gabrel

Postulaty PFSRM wobec proponowanych nowych zasad dostępu do Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych

Opis projektu ustawy

Projekt ustawy dotyczy zmian zasad przeglądania ksiąg wieczystych poprzez wprowadzenie narzędzia do uwierzytelniania użytkowników korzystających z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych. Nowe przepisy nakładają wymóg wykazania tożsamości przy przeglądaniu treści ksiąg w systemie teleinformatycznym. Ustawa przewiduje przechowywanie danych użytkowników (takich jak numer IP, PESEL, numer przeglądanej księgi, data i czas) przez okres 5 lat, co ma na celu zabezpieczenie rejestru przed nieuprawnionym dostępem oraz zapobieżenie masowemu, pozaprawnemu pobieraniu danych z ksiąg wieczystych przez podmioty trzecie. Uwierzytelnienie odbywać się będzie w oparciu o krajowe narzędzia identyfikacji elektronicznej, a dane użytkowników mogą być udostępniane odpowiednim organom.

Stanowisko PFSRM

PFSRM wzięła udział w konsultacjach legislacyjnych, przekazując swoje stanowisko i postulaty do Ministerstwa Sprawiedliwości oraz Ministerstwa Rozwoju i Technologii (nasze wystąpienia w plikach do pobrania).

W ramach prac legislacyjnych PFSRM wskazała kluczowe zagadnienie techniczne, formułując postulat wprowadzenia jednorazowej, wstępnej weryfikacji tożsamości użytkownika przy logowaniu się do systemu i umożliwienie przeglądania wielu ksiąg wieczystych bez konieczności każdorazowej ponownej weryfikacji. PFSRM podkreśla, że rzeczoznawcy wykonujący analizy rynku czy obsługujący inwestycje linio- we (np. ustalanie odszkodowań) muszą mieć dostęp do du-

żej liczby ksiąg w krótkim czasie. Powtarzana identyfikacja przy każdej księdze byłaby niepotrzebnie uciążliwa.

Postulat PFSRM sprowadza się do technicznego uproszczenia procesu dostępu: po jednokrotnym uwierzytelnieniu, użytkownik powinien mieć czasowo ograniczoną, ale swobodną możliwość przeglądania wielu ksiąg, a system powinien rejestrować tylko niezbędne dane zapewniające profesjonalny dostęp oraz bezpieczeństwo.

Najważniejsze postulaty PFSRM

- Jednorazowa wstępna weryfikacja tożsamości przy logowaniu do systemu.
- Swoboda czasowego dostępu do wielu ksiąg po wejściu do systemu bez konieczności każdorazowego potwierdzenia tożsamości.
- Brak obaw przed identyfikacją – rzeczoznawcy majątkowi są ustawowo uprawnieni i zobowiązani do zapoznawania się z danymi na potrzeby swojej pracy oraz do zachowania tajemnicy zawodowej.
- Techniczne i prawne rozwiązania mające na celu usprawnienie pracy rzeczoznawców przy jednoczesnym zapewnieniu bezpieczeństwa danych i spełnieniu wymogów ochrony danych osobowych.

PFSRM deklaruje otwartość do współpracy z ministerstwami oraz innymi interesariuszami procesu legislacyjnego w zakresie rozwiązań dotyczących profesjonalnego korzystania z ksiąg wieczystych. ■

Marta Dąbrowska-Górecka

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego w sprawie zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej służebności przesyłu (P 10/16) z 2 grudnia br.

Trybunał Konstytucyjny (TK) w pełnym składzie rozpoznał połączone pytania prawne Sądów Rejonowych w Grudziądzu i Brodnicy dotyczące możliwości nabycia przez przedsiębiorców przesyłowych lub Skarb Państwa służebności gruntowej odpowiadającej służebności przesyłu w drodze zasiedzenia przed 3 sierpnia 2008 r. (wejściem w życie art. 305¹–305⁴ Kodeksu cywilnego).

Główne orzeczenie

Trybunał Konstytucyjny orzekł, że art. 292 w związku z art. 285 § 1 i 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2025 r. poz. 1071, ze zm.), rozumiane w ten sposób, że umożliwiają nabycie przez przedsiębiorcę przesyłowego lub Skarb Państwa, przed wejściem w życie art. 305¹–305⁴ ustawy – Kodeks cywilny, w drodze zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu, są niezgodne Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Naruszają one:

- Art. 21 ust. 1 (ochrona własności),
- Art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 31 ust. 3 (ograniczenia własności tylko w ustawie, bez naruszenia istoty prawa),
- Art. 2 (zasada zaufania do państwa i prawa).

Postępowanie w pozostałym zakresie umorzono. Orzeczenie zapadło większością głosów, ze zdaniem odrębnym sędziów TK: Wojciecha Sycha i Rafała Wojciechowskiego.

Kontekst sprawy

Sprawa dotyczyła wniosków energetycznej spółki akcyjnej o stwierdzenie nabycia służebności gruntowych (odpowiadających służebności przesyłu) przez zasiedzenie dla linii energetycznych z lat 60. i 70. XX w. Właściciele nieruchomości sprzeciwiali się, argumentując, że taka służebność nie istniała w prawie przed 2008 r. i została „wykreowana” w drodze wykładni funkcjonalnej przez Sąd Najwyższy, co narusza konstytucyjną ochronę własności.

Pytające sądy wskazały, że orzecznictwo SN (m.in. uchwały z 2003 i 2008 r.) stworzyło nową normę o charakterze prawotwórczym, umożliwiającą bezpłatne obciążenie nieruchomości bez decyzji administracyjnych, co jest nieproporcjonalną ingerencją w prawa właścicieli.

Kluczowe argumenty TK

- **Prawotwórczy charakter orzecznictwa SN:** Interpretacja art. 292 i 285 KC wykreowała nową służebność gruntową bez nieruchomości władnącej, naruszając zasadę zamkniętego katalogu praw rzeczowych (numerus clausus, art. 244 KC). Nowe prawa rzeczowe może wprowadzać tylko ustawodawca, nie sąd.
- **Brak ustawowej podstawy:** Ograniczenie własności musi wynikać wprost z ustawy, nie z analogii czy wykładni. Przed 2008 r. służebność przesyłu nie istniała, więc nie można było jej posiadać ani zasiedzieć.
- **Naruszenie zasad konstytucyjnych:** Właściciele nie mogli przewidzieć ryzyka utraty praw (brak pewności prawa i zaufania do państwa). To osłabia ochronę własności, czyniąc zasiedzenie pułapką dla obywateli.

Potencjalne skutki wyroku

Wyrok może otworzyć drogę do roszczeń odszkodowawczych właścicieli nieruchomości obciążonych urządzeniami przesyłowymi (np. linie energetyczne, gazociągi) sprzed 2008 r. Szacuje się, że dotyczy to milionów działek. Właściciele mogą domagać się rekompensaty za obniżenie wartości gruntów i ograniczenia w użytkowaniu.

Skład orzekający: Prezes TK Bogdan Świączkowski (przewodniczący), sędzia TK Krystyna Pawłowicz (sprawozdawca). ■

Więcej informacji na stronie TK lub w pełnym uzasadnieniu wyroku: <https://trybunal.gov.pl/postepowanie-i-orzeczenia/komunikaty-prasowe/komunikaty-po/art/zasady-nabycia-w-drozdze-zasiedzenia-sluzebnosci-gruntowej-odpowiadajacej-trescia-sluzebnosci-przesylu-przez-przedsiębiorce-przesylowego-lub-skarb-panstwa-5>

Kalendarz prawny (czerwiec–listopad 2025 r.)

1. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 czerwca 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o Agencji Mienia Wojskowego (Dz.U. z dnia 24 czerwca 2025 r. poz. 817).

2. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 czerwca 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z dnia 25 czerwca 2025 r. poz. 826).

3. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 czerwca 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z dnia 26 czerwca 2025 r. poz. 834).

4. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z dnia 2 lipca 2025 r. poz. 869).

5. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o drogach publicznych (Dz.U. z dnia 4 lipca 2025 r. poz. 889).

6. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 3 lipca 2025 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w pierwszym kwartale 2025 r., z podziałem na województwa (M.P. z dnia 7 lipca 2025 r. poz. 612).

7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2025 r. w sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia (Dz.U. z dnia 14 lipca 2025 r. poz. 932).

Weszło w życie z dniem 29 lipca 2025 r.

8. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 1 lipca 2025 r. w sprawie sposobu przygotowania obiektu zbiorowej ochrony do użycia, szczegółowych warunków eksploatacji budowli ochronnych, zapewnienia porządku w ich obrębie oraz ich niezbędnego wyposażenia (Dz.U. z dnia 14 lipca 2025 r. poz. 933).

Weszło w życie z dniem 29 lipca 2025 r.

9. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 lipca 2025 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w pierwszym półroczu 2025 r. (M.P. z dnia 17 lipca 2025 r. poz. 652).

10. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 lipca 2025 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w drugim kwartale 2025 r. (M.P. z dnia 17 lipca 2025 r. poz. 653).

11. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 17 lipca 2025 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy za okres 11 kwartałów poprzedzających drugie półrocze 2025 r. (M.P. z dnia 18 lipca 2025 r. poz. 656).

12. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo wodne (Dz.U. z dnia 21 lipca 2025 r. poz. 960).

13. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 25 lipca 2025 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Finansów i Gospodarki (Dz.U. z dnia 25 lipca 2025 r. poz. 997).

Weszło w życie z dniem 25 lipca 2025 r., z mocą od dnia 24 lipca 2025 r.

14. Ustawa z dnia 25 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z dnia 5 sierpnia 2025 r. poz. 1064).

Weszła w życie z dniem 20 sierpnia 2025 r.

15. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 31 lipca 2025 r. w sprawie szczegółowych warunków wyznaczania budynków użyteczności publicznej, w których zapewnia się budowlę ochronne (Dz.U. z dnia 6 sierpnia 2025 r. poz. 1070).

Weszło w życie z dniem 21 sierpnia 2025 r.

16. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 25 lipca 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. z dnia 6 sierpnia 2025 r. poz. 1071).

17. Obwieszczenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 1 sierpnia 2025 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2026 (M.P. z dnia 6 sierpnia 2025 r. poz. 726).

18. Ustawa z dnia 25 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 7 sierpnia 2025 r. poz. 1077).

Weszła w życie z dniem 22 sierpnia 2025 r., z wyjątkiem:

1) art. 5 pkt 15 lit. a w zakresie ust. 3a pkt 1 i lit. b, art. 8, art. 9, art. 13 pkt 11 i 12 oraz art. 19, które weszły w życie z dniem 8 sierpnia 2025 r.;

2) art. 2 pkt 1 w zakresie art. 192 ust. 4 i 5, który wchodzi w życie z dniem określonym w komunikacie, o którym mowa w art. 18 ust. 1;

3) art. 2 pkt 1 w zakresie art. 192 ust. 3 i 6 oraz pkt 2, który wszedł w życie z dniem 7 listopada 2025 r.;

4) art. 5 pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a i lit. b tiret drugie, pkt 3, 7, 9, pkt 10 lit. a–f, pkt 12, pkt 15 lit. a w zakresie ust. 3a pkt 2, pkt 16, 17, pkt 18 lit. a tiret drugie pierwsze podwójne tiret i lit. d, pkt 19 lit. a, pkt 20, 21, pkt 22 lit. a i c, pkt 23 lit. b i c, pkt 24, pkt 25 lit. a tiret drugie i pkt 26, art. 13 pkt 1–10 oraz art. 24, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

19. Ustawa z dnia 25 lipca 2025 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie potrzeb obronności państwa lub kluczowych inwestycji w zakresie potrzeb obronności państwa lub bezpieczeństwa publicznego oraz ustanawiania stref ochronnych terenów zamkniętych (Dz.U. z dnia 7 sierpnia 2025 r. poz. 1080).

Weszła w życie z dniem 7 września 2025 r.

20. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 6 sierpnia 2025 r. w sprawie ogłoszenia jedno-

litego tekstu ustawy o szczególnych zasadach odbudowy, remontów, przebudowy i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz.U. z dnia 11 sierpnia 2025 r. poz. 1094).

21. Obwieszczenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 7 sierpnia 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju w sprawie określenia wykazu rodzajów materiałów budowlanych, urządzeń i usług związanych z realizacją przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz.U. z dnia 18 sierpnia 2025 r. poz. 1128).

22. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 5 sierpnia 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U. z dnia 22 sierpnia 2025 r. poz. 1153).

23. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 sierpnia 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o opłacie skarbowej (Dz.U. z dnia 22 sierpnia 2025 r. poz. 1154).

24. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 5 sierpnia 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z dnia 22 sierpnia 2025 r. poz. 1156).

25. Ustawa z dnia 9 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z dnia 25 sierpnia 2025 r. poz. 1167).

Weszła w życie z dniem 9 września 2025 r.

26. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 25 sierpnia 2025 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości (Dz.U. z dnia 26 sierpnia 2025 r. poz. 1181).

Weszło w życie z dniem 10 września 2025 r.

27. Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (Dz.U. z dnia 29 sierpnia 2025 r. poz. 1198).

Weszło w życie z dniem 1 września 2025 r.

28. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 1 września 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o inwestycjach w zakresie terminala

regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz.U. z dnia 4 września 2025 r. poz. 1222).

29. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 1 września 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz.U. z dnia 4 września 2025 r. poz. 1224).

30. Ustawa z dnia 5 sierpnia 2025 r. o certyfikacji wykonawców zamówień publicznych (Dz.U. z dnia 11 września 2025 r. poz. 1235).

Wejdzie w życie z dniem 12 lipca 2026 r., z wyjątkiem:

1) art. 5 ust. 3 pkt 2 i ust. 5, które wejdą w życie z dniem 12 lipca 2029 r.;

2) art. 14, art. 19–23, art. 25 i art. 32–35, które wejdą w życie z dniem 12 stycznia 2026 r.;

3) art. 38 pkt 1, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

31. Obwieszczenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 10 września 2025 r. w sprawie wykazu jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Finansów i Gospodarki lub przez niego nadzorowanych w zakresie działów administracji rządowej: budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo i gospodarka (M.P. z 15 września 2025 r. poz. 961).

32. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 22 września 2025 r. w sprawie wysokości przeciętnego dochodu z pracy w indywidualnych gospodarstwach rolnych z 1 ha przeliczeniowego w 2024 r. (M.P. z 23 września 2025 r. poz. 1006).

33. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 września 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z dnia 23 września 2025 r. poz. 1273).

34. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 września 2025 r. w sprawie Inwestycji Towarzyszących w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz.U. z dnia 30 września 2025 r. poz. 1320).

Weszło w życie z dniem 1 października 2025 r.

35. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 września 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku rolnym (Dz.U. z dnia 6 października 2025 r. poz. 1344).

36. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25 września 2025 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. z dnia 7 października 2025 r. poz. 1352).

Weszło w życie z dniem 22 października 2025 r., z wyjątkiem § 1 pkt 3, który wejdzie w życie z dniem 22 października 2026 r.

37. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 2 października 2025 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w drugim kwartale 2025 r., z podziałem na województwa (M.P. z dnia 7 października 2025 r. poz. 1049).

38. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 7 października 2025 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz.U. z dnia 13 października 2025 r. poz. 1367).

Weszło w życie z dniem 28 października 2025 r.

39. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2025 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów 2025 r. (M.P. z dnia 15 października 2025 r. poz. 1061).

40. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2025 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w trzecim kwartale 2025 r. (M.P. z dnia 15 października 2025 r. poz. 1062).

41. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2025 r. w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem we wrześniu 2025 r. w stosunku do września 2019 r. (M.P. z dnia 15 października 2025 r. poz. 1063).

42. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 września 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi (Dz.U. z dnia 16 października 2025 r. poz. 1402).

43. Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 9 października 2025 r. w sprawie norm szacunkowych dochodu z działów specjalnych produkcji rolnej (Dz.U. z dnia 16 października 2025 r. poz. 1403).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

44. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 września 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz.U. z dnia 20 października 2025 r. poz. 1419).

45. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 października 2025 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów będącej podstawą do ustalenia podatku rolnego na rok podatkowy 2026 (M.P. z dnia 20 października 2025 r. poz. 1085).

46. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 17 października 2025 r. w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2025 r. (M.P. z dnia 20 października 2025 r. poz. 1086).

47. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 października 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz.U. z dnia 23 października 2025 r. poz. 1454).

48. Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 16 października 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. z dnia 24 października 2025 r. poz. 1465).

49. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 października 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo przedsiębiorców (Dz.U. z dnia 28 października 2025 r. poz. 1480).

50. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 września 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z dnia 28 października 2025 r. poz. 1483).

51. Obwieszczenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 16 października 2025 r. w sprawie ogłoszenia obowiązujących od dnia 1 stycznia 2026 r. stawek opłat za udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (M.P. z dnia 28 października 2025 r. poz. 1123).

52. Ustawa z dnia 9 października 2025 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z dnia 4 listopada 2025 r. poz. 1518).

Weszła w życie z dniem 5 grudnia 2025 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 4, który wejdzie w życie z dniem 5 lutego 2026 r.

53. Ustawa z dnia 24 września 2025 r. o zmianie ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz.U. z dnia 7 listopada 2025 r. poz. 1531).

Weszła w życie z dniem 8 listopada 2025 r.

54. Ustawa z dnia 26 września 2025 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z dnia 12 listopada 2025 r. poz. 1542).

Wejdzie w życie z dniem 13 lutego 2026 r.

55. Ustawa z dnia 26 września 2025 r. zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 12 listopada 2025 r. poz. 1543).

Weszła w życie z dniem 25 listopada 2025 r.

56. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 4 listopada 2025 r. w sprawie warunków technicznych dla budowli ochronnych oraz warunków technicznych i ich użytkowania i usytuowania (Dz.U. z dnia 13 listopada 2025 r. poz. 1548).

Weszła w życie z dniem 26 listopada 2025 r.

57. Obwieszczenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 5 listopada 2025 r. w sprawie wysokości normatywu miesięcznych spłat kredytu mieszkaniowego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (M.P. z dnia 14 listopada 2025 r. poz. 1150).

58. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 listopada 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych udzielonych osobom, które utraciły pracę (Dz.U. z dnia 19 listopada 2025 r. poz. 1580). ■

XXXII Krajowa Konferencja Rzeczników Majątkowych w Olsztynie (4-5 września 2025 r.)
Transparentność informacji na rynku nieruchomości



XXXII Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych

Olsztyn, 4–5 września 2025 r.

Wnioski pokonferencyjne

XXXII Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych, która odbyła się w dniach 4–5 września 2025 roku w Olsztynie, zgromadziła szerokie grono uczestników: rzeczoznawców majątkowych, przedstawicieli administracji publicznej, instytucji finansowych, uczelni, organizacji zawodowych oraz partnerów zagranicznych, w tym reprezentantów IAAO, IVSC, TEGOVA, RICS, CCIM. Organizatorem tego prestiżowego spotkania było Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości im. prof. Andrzeja Hopfera, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych oraz Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie. Celem konferencji była wymiana wiedzy i doświadczeń, diagnoza stanu rynku nieruchomości w Polsce, a także omówienie nowych regulacji, technologii i standardów wyceny oraz wypracowanie rekomendacji dla praktyki zawodowej i polityki publicznej. W wydarzeniu udział wzięło około 200 uczestników stacjonarnych, prowadzono 7 sesji tematycznych z udziałem 25 prelegentów, w tym przedstawicieli środowisk akademickich, organów państwowych oraz gości zagranicznych (Wielka Brytania, USA, Cypr), którzy dzielili się swoją wiedzą i wizją przyszłości rynku nieruchomości. Oprócz bogatego programu merytorycznego, konferencja stworzyła również przestrzeń do integracji i budowania relacji zawodowych w wyjątkowej atmosferze lasów i jezior Olsztyna – miasta nazywanego „stolicą Krainy Tysiąca Jezior”.

Podczas obrad szeroko omawiano znaczenie dostępu do danych i jakości informacji publicznych. Podkreślano, że Rejestr Urbanistyczny może stać się wiarygodnym źródłem informacji przestrzennych, wspierającym proces wyceny i ograniczającym asymetrię informacyjną. Zwracano uwagę na ograniczenia w korzystaniu z danych Ewidencji Gruntów i Budynków, które w praktyce często utrudniają codzienną

pracę rzeczoznawców majątkowych. Dyskutowano także nad jakością i użytecznością Rejestru Cen Nieruchomości – rejestr ten w obecnym kształcie nie zapewnia pełnego obrazu rynku, gdyż dane bywają niepełne lub niespójne i niejednokrotnie wprowadzane do rejestru ze znacznym opóźnieniem. Znacząco ogranicza to przydatność tej bazy danych o nieruchomościach w analizach i modelowaniu wartości nieruchomości.

Kwestia transparentności rynku nieruchomości stanowiła jeden z głównych wątków konferencji. Podkreślano, że standardy międzynarodowe – w szczególności IAAO (zwłaszcza standardy dotyczące masowej wyceny), EVS (Europejskie Standardy Wyceny), IVS (Międzynarodowe Standardy Wyceny) – mogą przyczynić się do wzrostu jakości wycen i przejrzystości rynku poprzez obowiązkowe raportowanie danych wejściowych oraz ujednolicenie metodyki wyceny. Wskazywano, że transparentność w podejściu dochodowym wymaga jawności założeń dotyczących stawek czynszu, stóp kapitalizacji i parametrów prognoz przepływów dochodów. Brak tej jawności obniża wiarygodność i zaufanie do operatów szacunkowych. Jednocześnie zauważono, że Polska wciąż pozostaje poza czołówką najbardziej przejrzystych rynków – stanowi tzw. rynek półprzejrzysty (*semi-transparent market*), zajmując 20. miejsce w Global Real Estate Transparency Index 2024 (JLL). Harmonizacja z międzynarodowymi standardami i zwiększenie jawności danych transakcyjnych to klucz do przyciągania inwestorów zagranicznych oraz poprawy pozycji Polski w rankingach globalnych.

W dyskusjach na temat asymetrii informacyjnej podkreślano, że jej źródłem jest fragmentaryzacja baz danych, niejednolita praktyka rejestracyjna oraz brak dostatecznej

standaryzacji. Zwracano uwagę, że pełna rejestracja transakcji, obejmująca nie tylko cenę, ale i szczegółowe cechy nieruchomości, jest niezbędna, aby ograniczyć ryzyko błędów wyceny i poprawić efektywność rynku. Postulowano odejście od koncepcji jednej „prawidłowej” wartości na rzecz podejścia probabilistycznego, w którym rzeczoznawca majątkowy przedstawia przedział wartości oraz analizę niepewności. Takie rozwiązania, np. wykorzystanie symulacji Monte Carlo, pozwalają lepiej odzwierciedlić realne ryzyko i dynamikę rynku.

Omówiono także zagadnienia prawne związane z wyceną. Podkreślano, że szczególnych wyzwań dostarcza wycena nieruchomości obciążonych służebnościami oraz wyceny na datę wsteczną w ramach spisu inwentarza. Obszary te wymagają jasnych wytycznych, aby unikać niejednoznacznych interpretacji i sporów sądowych. Zwracano również uwagę na potrzebę ujednolicenia przepisów i praktyki orzeczniczej w tych kwestiach.

Istotną częścią dyskusji były również kwestie psychologiczne, kognitywne i etyczne. Zwracano uwagę na błędy poznawcze wynikające z uproszczeń w analizie rynku, bariery psychologiczne ograniczające transparentność (m.in. heurystyki, brak zaufania, postrzeganie ryzyka) oraz wyzwania etyczne związane ze stosowaniem sztucznej inteligencji w pracy rzeczoznawcy majątkowego. Podkreślano konieczność jawności modeli, ochrony poufności danych oraz jednoznacznego określenia odpowiedzialności rzeczoznawcy za wynik końcowy wyceny.

Szczegółowe postulaty formułowane podczas konferencji obejmowały zarówno zmiany legislacyjne, jak i działania organizacyjne. Wskazano potrzebę nowelizacji ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne w zakresie art. 24 ust. 5 pkt 3, tak aby wyeliminować rozbieżności interpretacyjne dotyczące podmiotów uprawnionych do uzyskiwania danych ewidencyjnych (Załącznik 1). Zmiana ta nie tworzyłaby nowego katalogu podmiotów, lecz wprowadzała mechanizm odesłania do innych ustaw, co zapewniłoby spójność systemu prawnego i umożliwiło jednoznaczne uwzględnianie przepisów szczególnych. Kolejnym postulatem było zobowiązanie organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych do intensywnych działań na rzecz udostępnienia danych zawartych w aktach notarialnych poprzez dialog z Radą Notarialną. Dane te mają kluczowe znaczenie dla jakości wycen i ich niedostępność znacząco ogranicza przejrzystość rynku.

Wśród rekomendacji znalazły się także postulaty dotyczące integracji rejestrów publicznych (EGiB, KW, RCN, MPZP) w ramach Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach oraz aktualizacji krajowych standardów wyceny w zgodzie ze standardami wyceny: EVS i IVS, w tym wpro-

wadzenia obowiązku raportowania przedziałów wartości i analizy niepewności. Podkreślano konieczność doprecyzowania przepisów prawa cywilnego i administracyjnego, szczególnie w zakresie wycen sporządzanych na potrzeby spisu inwentarza, wyceny nieruchomości obciążonych służebnościami oraz opinii biegłych sądowych. Wskazywano także na potrzebę ujednolicenia wymagań wobec operatów szacunkowych przygotowywanych na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności w sektorze bankowym, w tym zakresu danych i formatu ich wymiany.

Zadania zostały przypisane także do instytucji odpowiedzialnych za kształtowanie systemu prawnego i organizacyjnego. Ministerstwo Rozwoju i Technologii powinno koordynować integrację rejestrów i przygotować nowelizację ustawy o gospodarce nieruchomościami, Ministerstwo Finansów odpowiada za doprecyzowanie zasad raportowania danych do RCN, a Ministerstwo Sprawiedliwości – za opracowanie standardu opinii biegłego sądowego i taryfikatora wynagrodzeń. Główny Urząd Geodezji i Kartografii powinien wdrożyć jednolite API (interfejs programowania aplikacji) i integrację rejestrów przestrzennych, Komisja Nadzoru Finansowego – przygotować wytyczne dla banków w zakresie operatów szacunkowych, AVM-ów (automatycznych modeli wyceny) i raportowania ryzyka, natomiast Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – zadbać o edukację rzeczoznawców w zakresie analizy niepewności, etyki stosowania sztucznej inteligencji (AI) i psychologii decyzji oraz współpracować z IVSC i TEGOVA nad harmonizacją standardów zawodowych. Organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych zostały zobowiązane do podjęcia działań w kierunku poprawy dostępności danych z aktów notarialnych oraz monitorowania jakości danych w rejestrach publicznych.

XXXII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych w Olsztynie potwierdziła, że kluczowym wyzwaniem dla środowiska jest zwiększenie transparentności i jakości procesu wyceny poprzez rozwój baz danych, standaryzację metod, integrację nowych technologii oraz wzmocnienie etyki i świadomości decyzyjnej rzeczoznawców majątkowych. Wnioski i rekomendacje wypracowane podczas konferencji stanowią solidną podstawę do działań legislacyjnych, organizacyjnych i edukacyjnych, które mogą znacząco wzmocnić pozycję polskich rzeczoznawców majątkowych zarówno na rynku krajowym, jak i międzynarodowym.

Komisja wniosków w składzie:

dr inż. Aneta Chmielewska

dr inż. Marek Walacik MRICS, CCIM, REV

dr Izabela Rącka REV

Zenon Marczuk

Wniosek o zmianę w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne – t.j. Dz.U. z 2024 r. poz.1151

Zmiana dotyczy art. 24 ust. 5 pkt. 3 – punkt 3 otrzymuje brzmienie:

3) innych podmiotów niż wymienione w pkt 1–2b, które mają interes prawny w tym zakresie, a także wymienionych w odrębnych ustawach.

Uzasadnienie

Ten sposób zapisu, stanowiący odesłanie blankietowe do odrębnych ustaw nie wprowadza nowych treści normatywnych, tj. nie rozszerza katalogu podmiotów uprawnionych do uzyskania danych z ewidencji gruntów i budynków, a jedynie usuwa występujące w praktyce stosowania art. 24 ust. 5 pkt 3 ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne wątpliwości, czy uregulowanie w odrębnej ustawie uprawnienia do uzyskania danych ewidencyjnych stanowi normę szczególną wobec art. 24 ust. 5 pkt 3, czy też katalog podmiotów wymienionych w tym przepisie jest katalogiem zamkniętym wykluczającym możliwość formułowania takiego uprawnienia w przepisie odrębnej ustawy. Z legislacyjnego punktu widzenia proponowany zapis doprecyzowuje obowiązki uwzględniania uprawnień przyznanych w odrębnych ustawach, jako przepisach tej samej rangi, co ustawa – Prawo geodezyjne i kartograficzne, a jednocześnie usuwa

wątpliwości interpretacyjne wzajemnej relacji przepisów odrębnej ustawy, czyli tej samej rangi źródła prawa, co ustawa – Prawo geodezyjne i kartograficzne. Przy proponowanym zapisie nie wymaga dyskusji przyznanie uprawnienia rzeczoznawcom majątkowym do uzyskiwania danych ewidencyjnych, bo takie uprawnienie już im przysługuje w art. 155 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Proponowany przepis wpisuje się w zasady poprawnej legislacji, ponieważ nie tworzy nowej jakości normatywnej, a jedynie precyzuje to, co wynika z wzajemnej relacji art. 155 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 24 ust. 5 pkt 3 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, w ramach stosowania zasady wykładni prawa, że przepis szczególny (tej samej rangi) wyłącza przepis ogólny (*lex speciali derogat legi generali*). Celem proponowanej nowelizacji jest zatem usunięcie pojawiających się rozbieżności w stosowaniu obu wskazanych przepisów uzyskując w ten sposób spójność systemu prawnego i jego kompletność w tym zakresie, skoro przedmiotem proponowanej zmiany nie jest powiększanie kazuistyki wyliczenia zawartego w art. 24 ust. 5 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, a sprowadzenie tego wyliczenia do katalogu, który za każdym razem będzie mógł być kreowany przepisami każdej ustawy bez konieczności każdorazowej zmiany art. 24 ust. 5 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne. Proponowana zmiana ma więc charakter uniwersalny zachowujący prawo ustawodawcy do wykreowania kolejnych podmiotów uprawnionych do uzyskania danych z ewidencji gruntów i budynków w kolejnych ustawach. ■



Uczestnicy XXXII KKRM w Olsztynie

XXXII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych w Olsztynie (4-5 września 2025 r.)
Transparentność informacji na rynku nieruchomości



Tomasz Luterek

IV Seminarium „Szacowanie nieruchomości metodą dyferencyjną” w Krakowie

12 września odbyło się w Krakowie IV Seminarium „Szacowanie nieruchomości metodą dyferencyjną”, organizowane przez Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie wspólnie z Małopolskim i Śląskim Stowarzyszeniem Rzeczoznawców Majątkowych. Seminarium, wpisane w program VII Międzynarodowej Konferencji „Rethinking Expropriation Law – Expropriation in Times of Disruption”, zgromadziło kilkudziesięciu ekspertów z zakresu prawa, ekonomii oraz praktyków zajmujących się wyceną nieruchomości.

Tematyka obrad była niezwykle aktualna: zmiana wartości nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk oraz ocena wartości dowodowej opinii biegłych rzeczoznawców w tego typu sprawach.

Lotnisko jako czynnik kształtujący wartość nieruchomości

Dyskusje prowadzone w ramach seminarium pokazały, że sąsiedztwo lotniska wpływa na wartość nieruchomości w sposób wielowymiarowy i niejednoznaczny.

Z jednej strony mówiono o negatywnych skutkach: uciążliwości akustyczne, ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, obniżona atrakcyjność zabudowy mieszkaniowej.

Z drugiej podkreślano również czynniki pozytywne: bliskość lotniska zwiększa dostępność transportową, sprzyja rozwojowi funkcji biznesowych i usługowych. W przypadku lotnisk cywilnych prowadzi co do zasady do zwiększenia wartości gruntów.

Ekspertci zgodzili się, że skala oddziaływania jest zróżnicowana i zależy od lokalnego kontekstu, charakteru lotniska oraz rodzaju analizowanej nieruchomości.

Różne podejścia badawcze

W trakcie warsztatów zaprezentowano kilka perspektyw badania zmian wartości:

1. Analizy porównawcze rynku – zestawienie cen transakcyjnych w strefach różnej odległości od lotniska pozwala określić realny wpływ lokalizacji na wartość. Takie badania są stosunkowo intuicyjne, ale wymagają dużej i wiarygodnej bazy danych.
2. Badania opinii mieszkańców – prof. Bartłomiej Marona zwrócił uwagę, że to, jak mieszkańcy postrzegają sąsiedztwo lotniska, nie zawsze pokrywa się z obiektywnymi wskaźnikami hałasu. Subiektywne poczucie uciążliwości



często decyduje o gotowości do sprzedaży czy zakupu nieruchomości.

3. Modele ekonometryczne – w referatach prof. Radosława Cellmera i prof. Iwony Foryś pokazano, jak narzędzia statystyczne pozwalają precyzyjnie wyodrębnić czynnik lotniska spośród innych determinant cen (powierzchnia, standard, odległość od centrum).

Wnioski płynące z porównań pozwalają wykazać, że żadna metoda nie jest wystarczająca sama w sobie – dopiero łączenie wyników różnych analiz pozwala uzyskać pełniejszy obraz wpływu lotnisk na rynek nieruchomości.

Wartość dowodowa opinii rzeczoznawców

Znaczną część seminarium poświęcono zagadnieniu wartości dowodowej opinii biegłych w procesach sądowych. Jak podkreślali prelegenci, w sporach dotyczących odszkodowań za spadek wartości nieruchomości w obszarach ograniczonego użytkowania (OOU) opinia rzeczoznawcy często przesądza o wyniku sprawy.

- prof. Magdalena Habdas omówiła różnice w podejściu do opinii biegłych w Polsce i USA, pokazując, że zagraniczne standardy kładą większy nacisk na transparentność i możliwość weryfikacji metodologii,
- dr inż. Jan Konowalczyk wskazał, że błędy w formułowaniu tez dowodowych lub w przyjmowaniu założeń analizy mogą podważyć całą opinię i narażać biegłego na odpowiedzialność,
- prof. Iwona Foryś podkreślała, że rzeczoznawcy powinni nie tylko poprawnie wyceniać, ale także umiejętnie uzasadniać swoje wnioski, uwzględniając potencjalne ryzyko prawne.

W dyskusjach warsztatowych wielokrotnie powracał wątek potrzeby podniesienia jakości komunikacji – zarówno pomiędzy biegłymi a sądem, jak i między stronami sporu.

Efekty badań i nowa monografia

Seminarium było też okazją do prezentacji wyników projektu badawczego Sowa 2023. Jego efektem jest monografia „Analizy rynków mieszkaniowych w sąsiedztwie lotnisk – Funkcjonowanie, interwencja, obszar ograniczonego użytkowania, odszkodowania” (CH Beck, Warszawa 2024). Publikacja opracowana przez zespół wybitnych badaczy (w tym: Iwonę Foryś, Magdalenę Habdas, Jana Konowalczyka, Mariusza Bełej, Michała Głuszaka, Jacka Batóga, Radosława Cellmera, Bartłomieja Maronę i Radosława Gacę) porządkuje dotychczasowe praktyki i przedstawia rekomendacje metodologiczne. Dzięki temu staje się ważnym narzędziem dla



rzeczoznawców majątkowych, którzy w swojej pracy muszą sprostać oczekiwaniom zarówno rynku, jak i wymiaru sprawiedliwości.

IV Seminarium UEK pokazało, że zmiana wartości nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk jest zjawiskiem złożonym i dynamicznym. Wycena tego typu nieruchomości wymaga nie tylko warsztatu analitycznego, ale także świadomości prawnej i umiejętności komunikacji z sądem.

Ekspersi byli zgodni, że w przyszłości szczególnego znaczenia nabierze integracja badań naukowych z praktyką rzeczoznawców oraz dalsza profesjonalizacja opinii biegłych. Tylko wtedy można liczyć na rzetelne i wiarygodne szacunki wartości, które będą miały znaczenie nie tylko dla właścicieli nieruchomości i inwestorów, ale także dla organów administracji i wymiaru sprawiedliwości. ■

*Autor jest wiceprezydentem PFSRM w kadencji 2025–2028.
Prawnik, rzeczoznawca majątkowy, politolog.
Wiceprezydent PFSRM w latach 2019–2025.*

Izabela Rącka

Baltic Valuation Conference 2025

Tallinn, Estonia, 11–13 września

Silna reprezentacja polskich rzeczoznawców: Joanna Borowik, Mirosława Czaplińska, Magdalena Szydlak i Izabela Rącka uczestniczyła w 35. edycji Baltic Valuation Conference (BVC 2025), która odbyła się w dniach 11–13 września 2025 roku w Tallinnie, stolicy Estonii. Konferencja zgromadziła ekspertów rynku nieruchomości, rzeczoznawców majątkowych oraz przedstawicieli instytucji z krajów regionu Morza Bałtyckiego. Było to forum wymiany doświadczeń, refleksji nad przyszłością wyceny nieruchomości oraz dyskusji o nowych wyzwaniach w zawodzie rzeczoznawcy.

Konferencja została zorganizowana wokół czterech głównych obszarów tematycznych:

- zbieranie i utrzymanie danych o transakcjach i nieruchomościach,
- wyzwania ESG w wycenie nieruchomości,
- zaawansowane metody i modele wyceny,
- instytucje i ich funkcje w systemie wyceny.

W każdym z tych obszarów występowali eksperci z Estonii, Łotwy, Litwy, Finlandii, Szwecji, Niemiec, Wielkiej Brytanii, a także goście z krajów pozabałtyckich: Azerbejdżanu, Mołdawii i Stanów Zjednoczonych. Wystąpienia obejmowały zarówno teoretyczne aspekty wyceny, jak i praktyczne studia przypadków.

W czwartek 11 września byliśmy z wizytą w Estonian Land and Spatial Development Board w Mustamäe, następnie odbyło się powitanie w Muzeum Niguliste, które mieści się w kościele św. Mikołaja, zbudowanym w XIII wieku, i jest jednym z niewielu muzeów w północnej Europie, które mieszczą się w dawnym budynku kościelnym. Najważniejszymi elementami kolekcji muzealnej są późnośredniowieczne ołtarze z północnych Niemiec i Niderlandów oraz obraz Bernta Notkego „Danse Macabre” z końca XV wieku. Budynek został poważnie zniszczony podczas drugiej wojny światowej – podczas bombardowania 9 marca 1944 r. ko-



ściół został trafiony, a niemal wszystko, co pozostało w budynku, spłonęło. Odbudowa rozpoczęła się w 1953 roku. Po blisko trzydziestu latach renowacji budynek, dostosowany do potrzeb muzeum i sali koncertowej, został otwarty jako oddział Estońskiego Muzeum Sztuki.

Piątek 12 września był dniem głównych sesji wykładowych, a uczestnicy mogli wysłuchać prezentacji i dyskusji. Uczestników powitała Kati Tamtik, Dyrektor Generalny Estońskiej Rady ds. Rozwoju Przestrzennego i Gruntów. Jednym z kluczowych tematów była rola danych w procesie wyceny nieruchomości. Prelegenci – Paul Sanderson (Prezes International Property Tax Institute) i Aivar Tomson (Członek Zarządu Kinnisvaraekspert i Prezes Estońskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych) podkreślali, że jakość danych, ich aktualność i dostępność mają fundamentalne znaczenie dla wiarygodności wycen. W wielu krajach regionu wciąż istnieją wyzwania związane z fragmentarycznością rejestrów publicznych, a także z ograniczonym dostępem do informacji o transakcjach rynkowych. Wskazano również na potrzebę współpracy między sektorem publicznym i prywatnym w tworzeniu otwartych baz danych.

Szczególnie inspirujące były wystąpienia dotyczące zastosowania sztucznej inteligencji i uczenia maszynowego w modelowaniu wartości nieruchomości. Dr Daniel Fasteen (Tyler Technologies) i Paul Bidanset (Center for Appraisal Research and Technology) przedstawili przykłady wykorzystania narzędzi AI w wycenie masowej, w analizie rynku i prognozowaniu trendów cenowych. Jednocześnie zwracano uwagę na konieczność zachowania transparentności i kontroli nad algorytmami, aby nie utracić zaufania do wyników automatycznych analiz.

Duże zainteresowanie wzbudziły prezentacje poświęcone czynnikom ESG (Environmental, Social, Governance) i ich wpływowi na wycenę nieruchomości. Uczestnicy panelu – prof. Peter Palm (Uniwerytet w Malmö), Franziska Rost-Wolf, Nurlan Jabrayilov i Eduard Elbrecht zgodzili się, że ESG przestaje być pojęciem teoretycznym – staje się realnym czynnikiem kształtującym wartość. Wskazano jednak na brak jednolitych standardów oceny i raportowania czynników ESG, co utrudnia ich stosowanie w praktyce rzeczoznawców.

Ostatni blok tematyczny dotyczył instytucjonalnych i prawnych aspektów wyceny masowej. Paneliści – Paul Bidanset, Alexandru Paladi, Arturs Zuromskis, Hartti Tomson, Arvydas Bagdonavičius i Paul Sanderson dyskutowali na temat potrzeby wzmocnienia współpracy pomiędzy stowarzyszenia-



mi zawodowymi, administracją publiczną i środowiskiem akademickim. Wskazywano, że odpowiednie ramy regulacyjne i standardy zawodowe stanowią podstawę wiarygodnego systemu wyceny w skali krajowej i międzynarodowej.

Udział w konferencji uświadomił mi, że rzeczoznawcy majątkowi w regionie bałtyckim stoją wobec podobnych wyzwań: rosnącej roli jakości danych, konieczności uwzględniania czynników ESG oraz adaptacji nowych technologii. Osobiście najbardziej inspirujące było dla mnie przedstawienie konkretnych przykładów wykorzystania AI w analizie rynku nieruchomości. Wskazuje to na potrzebę inwestowania w kompetencje cyfrowe i budowania lokalnych modeli wyceny masowej, dostosowanych do polskich realiów rynkowych. Temu tematowi zostanie poświęcona przyszłoroczna konferencja, która odbędzie się w Helsinkach.

BVC połączona była z obchodami 30-lecia Estońskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. W sobotę rano mogliśmy wspólnie zwiedzić centrum Tallina.

Konferencja BVC 2025 była doskonałą okazją do wymiany doświadczeń i poznania najnowszych trendów w wycenie nieruchomości. Polscy rzeczoznawcy mogą przenieść wnioski z konferencji do swojej praktyki, rozwijając jakość danych, wdrażając standardy ESG i korzystając z narzędzi cyfrowych. Warto również aktywnie uczestniczyć w aktywnościach międzynarodowych stowarzyszeń, aby współtworzyć standardy zawodowe oraz zdobywać doświadczenia w zakresie najlepszych praktyk.

Baltic Valuation Conference 2025 potwierdziła, że zawód rzeczoznawcy majątkowego znajduje się w kluczowym momencie zmian. Rosnące znaczenie danych, presja regulacyjna, rozwój technologii i czynniki ESG stwarzają zarówno wyzwania, jak i szanse. Dla polskich uczestników konferencja była nie tylko źródłem wiedzy merytorycznej, ale także inspiracją do refleksji nad kierunkiem rozwoju zawodu rzeczoznawcy w Polsce i w Europie. ■

Izabela Rącka

Jesienne spotkanie TEGOVA w Salonikach

Jesienne spotkanie TEGOVA odbyło się w dniach 2–4 października 2025 r. w Salonikach. W czwartek miało miejsce posiedzenie Zarządu TEGOVA. Organizatorem było Stowarzyszenie Greckich Rzeczoznawców Majątkowych (AVAG). W piątek odbyła się konferencja, która zgromadziła czołowych ekspertów z Europy i świata. Omówili oni najważniejsze wyzwania i trendy w wycenie nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem aspektów ESG (środowiskowych, społecznych i zarządczych) oraz integracji tych kwestii w nowoczesnych standardach wyceny. Wydarzenie otworzył Przewodniczący Zarządu TEGOVA, Paulo Barros Trindade REV, REV-BV.

Organizator konferencji, Stowarzyszenie Greckich Rzeczoznawców Majątkowych, zostało założone w 2009 roku w celu reprezentowania profesjonalnych rzeczoznawców majątkowych i ekspertów dokonujących wycen dla podmiotów sektora publicznego i prywatnego. W TEGOVA reprezentowane jest przez Antigoni Dounavi REV, Prezes AVAG oraz Konstantinosa P. Pallisa MEng DEA REV REV-PME, odpowiedzialnego za relacje z TEGOVA. Członkami założycielami (96 rzeczoznawców) byli przede wszystkim pracownicy największych greckich banków oraz osoby pracujące na własny rachunek, współpracujące również z największymi greckimi bankami. Obecnie Stowarzyszenie zrzesza ponad 1891 członków, co stanowi zdecydowaną większość greckich rzeczoznawców majątkowych. Główne działania obejmują podnoszenie kwalifikacji rzeczoznawców, promowanie i rozwój zawodu, tłumaczenie EVS na język grecki i opracowywanie krajowych standardów wyceny zgodnie z EVS, opracowanie i stosowanie kodeksu postępowania, a także utworzenie profesjonalnej jednostki certyfikującej rzeczoznawców majątkowych, uznawanej przez odpowiednie organizacje w Europie i na świecie (AVAG przyznaje status REV swoim członkom), współpraca z podobnymi organami krajowymi lub międzynarodowymi.

Konferencję otworzyła i moderowała Antigoni Dounavi REV, Prezes AVAG. W programie znalazły się następujące wystąpienia:

1. Prof. Giannis Maniatis (eurodeputowany, były Minister Środowiska, Energii i Zmian Klimatu) omówił ścieżkę Europy do zrównoważonego rozwoju oraz kluczowe wyzwania regulacyjne dotyczące ESG.
2. José Caetano Soares de Oliveira, Dyrektor Działu Wyceny w Millennium bcp Bank w Portugalii, przedstawił oczekiwania banków wobec rzeczoznawców w zakresie raportowania ESG. Przedstawiciel banku skupił się na rosnącej presji regulacyjnej ze strony instytucji europejskich i banków w zakresie integracji czynników klimatycznych i ESG w wycenie nieruchomości. Omówił metody dostosowywania wycen do ryzyk fizycznych i przejściowych związanych z kryzysem klimatycznym, w tym wymagania dotyczące certyfikatów energetycznych (EPC), map zagrożeń oraz scenariuszy klimatycznych NGFS (Network for Greening the Financial System – Sieć na rzecz Ekologizacji Systemu Finansowego). Przedstawił konkretne przykłady wpływu tych czynników na wartość



- i ryzyko portfeli nieruchomości oraz narzędzia, jakie portugalski Bank udostępnia rzeczoznawcom majątkowym.
3. Paulo Barros Trindade REV REV-BV podzielił się osobistym doświadczeniem w zakresie raportowania ESG w wycenach nieruchomości w kontekście rynku hipotecznego i regulacji bankowych. Prezydent TEGOVA przedstawił dwie perspektywy: rynkową, uwzględniającą już niektóre czynniki ESG wpływające na wartość, oraz regulacyjną – wymagania dla celów zgodności bankowej. Omówił trudności, takie jak braki danych, rozbieżności regulacyjne i konieczność adaptacji metodologii wyceny.

Pierwszą część konferencji podsumowano w panelu dyskusyjnym dotyczącym oczekiwań organów nadzoru bankowego oraz banków wobec rzeczoznawców w aspekcie ESG, z udziałem m.in. Theodorosa Mitrakosa (Zastępca Gubernatora Banku Grecji), dyrektora Dimitrios Kokovinos z Alpha Bank oraz Antonisa Antoniadisa, dyrektora ds. nieruchomości w Piraeus Bank.

Po przerwie wystąpił niecierpliwie wyczekiwany Michael MacBrien, doradca TEGOVA i redaktor European Valuer Journal. Zaprezentował on kwestie legislacyjne UE dotyczące ESG, ze szczególnym uwzględnieniem prawa wpływającego na wycenę nieruchomości. Prezentacja dotyczyła unijnego prawa dotyczącego Zielonego Ładu (The European Green Deal), w tym przepisów regulujących efektywność energetyczną budynków oraz wymogów raportowania i nadzoru bankowego związanych z ESG. Przedstawił także aktualne wyzwania legislacyjne, szczególnie w obszarze energii i środowiska, a także wpływ tych regulacji na praktykę wyceny nieruchomości. Zwrócił uwagę na konieczność uwzględniania w wycenie ryzyk klimatycznych, takich jak powodzie czy zagrożenia sejsmiczne.

Następnie odbył się drugi panel dyskusyjny, poświęcony praktykom wyceny w kontekście ESG z udziałem ekspertów Mariosa Margelosa (REInvest Group), Dimitrisa Kokovinos, José Caetano Soares de Oliveiry oraz Michaela MacBriena, moderowany przez Konstantinosa Pallisa REV REV-BV, Wiceprezesa i Skarbnika TEGOVA.

Saloniki to drugie pod względem wielkości miasto w Grecji i stolica regionu Macedonii Środkowej. Zostało założone w 315 roku p.n.e. przez króla Kasandra Macedońskiego i nazwane na cześć jego żony, siostry Aleksandra Wielkiego. Miasto szczyci się nieprzerwaną historią liczącą ponad 2300 lat, przez wieki stanowiło skrzyżowanie cywilizacji, kultur i religii. Jako główna metropolia w okresie rzymskim, bizantyjskim i osmańskim, Saloniki były ważnym ośrodkiem administracyjnym, handlowym i kulturalnym. W okresie bizantyjskim były uważane za drugie co do wielkości miasto imperium po Konstantynopolu. Jego wielokulturowy

charakter ukształtowały wpływy greckie, rzymskie, żydowskie, słowiańskie i osmańskie – wszystkie nadal widoczne w architekturze, kuchni i tradycjach. Dziś Saloniki to tętniące życiem, nowoczesne miasto z populacją ponad miliona mieszkańców w obszarze metropolitalnym. Jest kluczowym portem na Morzu Egejskim, ważnym węzłem komunikacyjnym i ośrodkiem akademickim z Uniwersytetem Arystotelesa – największym w Grecji i na Bałkanach.

Wybór Salonik na miejsce konferencji był znakomitym odniesieniem do miejsca narodzin pojęcia wartości, proporcji i sprawiedliwej wymiany fundamentów, na których później powstały współczesne systemy wyceny. Starożytni Grecy zajmowali się pojęciem wartości. Arystoteles pisał o sprawiedliwej cenie – idei równowagi między wartością a zapłatą, Platon mówił o „mierze rzeczy”, czyli harmonii między użytecznością, pięknem i proporcją czyli pojęciach, które dziś przekłada się na użyteczność ekonomiczną, estetykę i funkcjonalność nieruchomości. W starożytnej Grecji powstawały systemy katastralne – rejestry ziemskie, używane m.in. do opodatkowania gruntów i majątków. Pitagoras wierzył, że wszystko można wyrazić liczbą i proporcją, co bezpośrednio łączy się z podstawami analizy przestrzennej i metodami wyceny stosowanymi przez rzeczoznawców majątkowych. Uczestnicy konferencji zwiedzili Muzeum Archeologiczne w Salonikach, mogąc zapoznać się z bogatą historią Macedonii od czasów prehistorycznych po czasy rzymskie. Jednym z ciekawszych eksponatów była kamieńna tablica z IV w. p.n.e. – starożytny akt notarialny – stawiana w granicy nieruchomości. Ekspozycja treści umów sprzedaży nieruchomości powodowała transparentność rynku oraz było formą rejestrowania informacji o nieruchomościach.

Następnego dnia, **podczas Walnego Zgromadzenia TEGOVA**, podjęto szereg ważnych decyzji i omówiono bieżące kwestie:

1. Zatwierdzono budżet na 2026 rok.
2. Paulo Barros Trindade przedstawił raport z działalności Zarządu TEGOVA, omówił działania na rzecz promocji standardów EVS 2025, wzrostu liczby certyfikowanych rzeczoznawców REV oraz współpracy międzynarodowej. Poinformował o kampaniach, szkoleniach i konferencjach, które odbyły się w ostatnim roku, a także planach na rozwój organizacji i zwiększenie jej rozpoznawalności na europejskim rynku.
3. Podjęto dyskusję na temat raportowania ESG przez rzeczoznawców majątkowych – ustalono, że banki i inni zleceńodawcy powinni płacić więcej za operat szacunkowy, w którym obowiązkowym elementem jest załącznik ESG, a rolą organizacji zawodowych jest wsparcie członków w uzyskaniu wyższych wynagrodzeń.

4. Omówiono rolę sztucznej inteligencji (AI) w wycenie nieruchomości. Przedstawiono działania zespołu zadaniowego TEGOVA dotyczące monitorowania rozwoju AI, etyki, regulacji oraz potencjału i ryzyk związanych z integracją AI i automatycznych modeli wyceny w praktyce rzeczoznawczej. Zespół został powołany przez Zarząd TEGOVA i będzie współpracował z Komisją Europejskich Standardów Wyceny.
5. Dyskutowano o dostosowaniu się banków europejskich do wymogów rozporządzenia unijnego CRR. We Włoszech opracowano szczegółowe wytyczne do wyceny ostrożnościowej. W Słowenii wdrożono wycenę nieruchomości zgodną z CRR3 przez rzeczoznawców, którzy

kwalifikacyjnych dla rzeczoznawców i uwzględnienie ESG jako integralnej części wyceny biznesu.

7. Do grona członków przyjęto Radę Narodowego Związku Agronomów i Leśników z Włoch (CONAF) oraz Luksemburski Instytut Wyceny Nieruchomości (ILEI), który był wcześniej członkiem-observatorem.

W konferencji oraz Zgromadzeniu Ogólnym TEGOVA w Salonikach wzięli udział: przedstawiciele PFSRM: Marcin Malmon – członek Zarządu TEGOVA, Krzysztof Grzesik – przewodniczący Komisji Europejskich Standardów Wyceny (EVSb) i Izabela Rącka – członek EVSB. W piątek, przed konferencją, odbyło się także posiedzenie Komisji. Zgodnie



dysponują długoterminowymi prognozami sporządzonymi przez naukowców dla różnych sektorów rynku i redukują wartość rynkową do poziomu nieprzekraczającego 110% wartości długoterminowej. W Portugalii połączono CRR i ESG – jeśli rzeczoznawcy nie otrzymają odpowiednich wytycznych od banku, umieszczają w operacie stosowną klauzulę. Podczas ostatniej kontroli nadzorczej w portugalskich bankach nie sprawdzano stosowania CRR3. W Niemczech banki wciąż opierają się na wartości bankowo-hipotecznej, uznając ją za wystarczająco ostrożną. We Francji rząd nie podjął decyzji w sprawie stosowania CRR3, a banki nie zlecają rzeczoznawcom wyceny wartości ostrożnej. Holenderskie banki całkowicie ignorują CRR3.

6. Ivars Strautiņš, Przewodniczący Komisji Europejskich Standardów Wyceny Przedsiębiorstw, zaprezentował drugą edycję Standardów (EVS-BV). Opisał zmiany w strukturze standardów, ujednolicenie terminologii, nowe podejścia metodyczne oraz ostatnie aktualizacje, w tym rozdzielenie wartości rynkowej od innych podstaw wyceny. Przedstawił także rozszerzenie wymagań

z wcześniejszą decyzją Zarządu TEGOVA ustalono, iż formuła Standardów ulegnie zmianie: stabilny będzie zestaw standardów i metodyki wyceny, który TEGOVA będzie wydawała w formie książki co kilka lat, natomiast noty informacyjne oraz inne dokumenty będą aktualizowane w miarę potrzeb i dostępne na stronie internetowej TEGOVA. Ustalono, że w pierwszej kolejności Komisja w nowym składzie podejmie prace nad Standardem EVS1 Wartość rynkowa – kolejne spotkanie odbędzie się w Brukseli 3–4 lutego 2026 r., a pierwszym punktem programu będzie EVS 1 – Wartość rynkowa. Równolegle EVSB pracować będzie nad następującymi dokumentami:

- EVGN 2 Wycena na potrzeby kredytów hipotecznych – Ostrożnie konserwatywne kryteria wyceny,
- EVGN 4 Wycena nieruchomości rolnych,
- Sztuczna inteligencja (AI) w wycenie nieruchomości,
- Metodyka DCF, która powinna być spójna z zapisami Europejskich Standardów Wyceny Przedsiębiorstw (EVS-BV).

Kolejne, wiosenne spotkanie TEGOVA odbędzie się w dniach 21–23 maja 2026 r. w Rydze. ■

SALONIKI – fotorelacja Izabeli Rąckiej



Zatoka Salonicka i Olimp



Biała Wieża i fragment nadmorskiego bulwaru



Teatr Arystotelesa i Biała Wieża



Biała Wieża i pomnik Nikolaosa Votsisa (1877–1931),
greckiego bohatera wojen bałkańskich



Widok z Białej Wieży na Zatokę Salonicką

SALONIKI – fotorelacja Izabeli Rąckiej



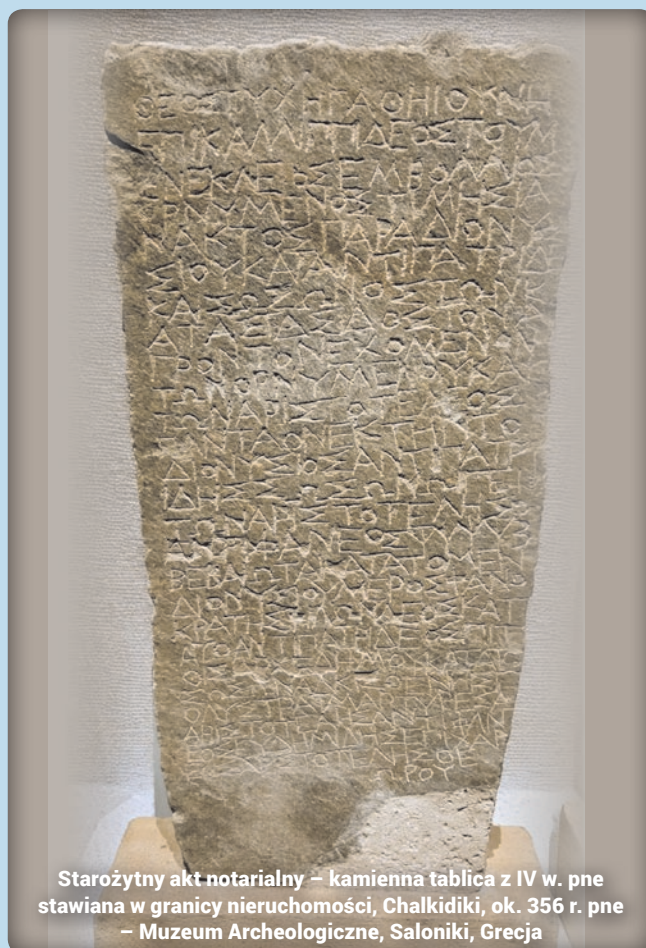
Parasolki – kultowa instalacja artystyczna nad brzegiem morza



Plac Arytotelesa



Hamam Bey (Rajska Łaźnia) – turecka łaźnia, wybudowana w 1444 roku przez sułtana Murada



Starożytny akt notarialny – kamienna tablica z IV w. pne stawiana w granicy nieruchomości, Chalkidiki, ok. 356 r. pne – Muzeum Archeologiczne, Saloniki, Grecja



Widok na nadmorską promenadę w Salonikach (Nea Paralia)

Jubileusz XXX-lecia działalności Podkarpackiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych

19 września 2025 r. Podkarpackie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych obchodziło Jubileusz XXX-lecia swojej działalności. Uroczystość odbyła się w Hotelu Cztery Pory Roku w Głogowie Małopolskim i była okazją do wspólnego świętowania, ale także do refleksji nad rozwojem zawodu rzeczoznawcy majątkowego oraz rolą, jakie Stowarzyszenie odgrywa w regionie.

Obchody rozpoczęły się częścią merytoryczną – szkoleniem poświęconym wykorzystaniu sztucznej inteligencji w pracy rzeczoznawcy majątkowego. Spotkanie poprowadził Mariusz Czarnecki, od ponad 25 lat związany z branżą IT, zarządzaniem i sztuczną inteligencją. Temat ten spotkał się z dużym zainteresowaniem uczestników i stanowił inspirację do dalszych rozważań nad przyszłością zawodu w dobie dynamicznego rozwoju nowych technologii.

Część oficjalna Jubileuszu, rozpoczęła się przywitaniem zaproszonych gości:

- Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Krzysztofa Gabrela,
- Wiceprezydenta Miasta Rzeszowa Marcina Deręgowskiego,
- Dyrektora Wydziału Nieruchomości Podkarpackiego Urzędu Wojewódzkiego Roberta Kłoca,
- Naczelnika Wydziału Nieruchomości PZDW w Rzeszowie Grzegorza Noska,
- Naczelnika Wydziału Nieruchomości GDDKiA w Rzeszowie Mariusza Moskwy

oraz członków, członków honorowych i sympatyków Podkarpackiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.



Prezes Stowarzyszenia Barbara Cyran podsumowała trzydziestoletnią działalność organizacji, podkreślając jej dorobek oraz znaczenie w środowisku. Złożyła podziękowania wszystkim dotychczasowym zarządom, komisjom oraz osobom zaangażowanym w rozwój i codzienną działalność Stowarzyszenia.

Następnie głos zabrał Wiceprezydent Miasta Rzeszowa Marcin Deręgowski gratulując Jubileuszu i życząc dalszych sukcesów.

Obecny na uroczystości Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Krzysztof Gabrel, również złożył gratulacje z okazji XXX-lecie działalności Stowarzyszenia oraz przekazał najlepsze życzenia dalszych sukcesów i pomyślności.

Ważnym punktem jego wystąpienia było także wręczenie Honorowych Odznaczeń PFSRM osobom szczególnie zasłużonym w uznaniu ich wkładu w rozwój i działalność środowiska rzeczoznawców majątkowych.

W dalszej części Jubileuszu głos zabrali także byli prezesi Stowarzyszenia, którzy we wspomnieniach nawiązali do początków działalności oraz najważniejszych etapów rozwoju organizacji. Podzielili się refleksjami i doświadczeniami ze swojej pracy, przypominając, jak kształtowała się historia Stowarzyszenia.

Zwieńczeniem obchodów była uroczysta kolacja i część towarzyska, która przebiegała w serdecznej atmosferze. Uczestnicy mieli okazję do rozmów, wymiany doświadczeń oraz wspólnej zabawy przy muzyce. ■

Szkolenie rzeczoznawców z PSRWN w Azerbejdżanie

Relacja Małgorzaty Skąpskiej, prezes warszawskiego oddziału PSRWN im. prof. Andrzeja Hopfera

W dniach 29 września – 9 października 2025 roku Oddział Warszawski PSRWN im. prof. Andrzeja Hopfera zorganizował szkolenie wyjazdowe do Azerbejdżanu.

Była to już 11 nasza wyprawa zagraniczna. Tym razem zwiedzaliśmy Azerbejdżan, wyjątkowy kaukaski kraj na granicy Azji i Europy, ciągnący się od Morza Kaspijskiego do Wielkiego Kaukazu. Na początku odwiedziliśmy stolicę – wielokulturowe Baku, znane nie tylko z „Przedwiośnia” Stefana Żeromskiego, w którym zaskoczyło nas wiele wybitnych budynków zaprojektowanych przez polskich architektów w XIX wieku.

Baku ma bogatą historię, a jednocześnie kosmiczną wręcz nowoczesność, której przykładem jest wyjątkowe dzieło najdroższej dziś architektki świata Zahy Hadid, czyli Centrum Heyd ra liyeva.

Pierwszymi naczelnymi architektami miasta byli Polacy, w tym: Józef Gosławski, Kazimierz Skórewicz i Józef Płoszko. Zaprojektowali m.in. pałac Zeynalabdina Tağiyeva i pałac Ismailija, meczet Murtuzy Muchtałowa, dawny biurowiec Rotszyldów, hotel Nowa Europa i pierwszą muzułmańską szkołę żeńską na islamskim Wschodzie.

W XIX wieku ponad połowa światowej ropy pochodziła z Baku. Najwybitniejszymi Polakami związanymi z azerbejdżańskim przemysłem naftowym byli geolodzy i inżynierowie: Witold Zglenicki i Paweł Potocki, którzy opracowali sposób wydobywania ropy spod dna morza.



Poza Baku

Zwiedzaliśmy także orientalne miasta, które pamiętają czas karawan podążających jedwabnym szlakiem, obiekty wpisane na listę UNESCO, w tym Pałac Chanów w Szeki. Dotarliśmy do najstarszych wiosek położonych w górach na wysokości 2500 m n.p.m, w których ludzie żyją nieprzerwanie od 5000 lat. Podziwialiśmy na półwyspie Apszeron płonące góry Yanar Dag i Świątynię Ognia. Mieliśmy okazję kąpać się w unikalnej nafcie o leczniczych właściwościach w uzdrowisku Naftalan. Codziennie w trakcie podróży autokarowych były prowadzone szkolenia i dyskusje.





Azerski rynek nieruchomości

Spotkaliśmy się także z profesjonalistami lokalnego rynku nieruchomości. W trakcie tych spotkań dowiedzieliśmy się m.in., że dopiero w roku 2023 weszły w tym kraju w życie przepisy prawa z zakresu wyceny nieruchomości. Aby wyceniać w Azerbejdżanie należy się przeszkolić i zdać egzamin. Licencja na dokonywanie wycen jest wydawana na trzy lata. Rzeczoznawca ma obowiązek ubezpieczenia się i musi należeć do stowarzyszenia.

Na razie rzeczoznawcy nie mają dostępu do danych z transakcji, a jedynie do ofert rynkowych i na tej podstawie wykonują wyceny, natomiast metodyka jest podobna do naszej.



Zdjęcia: Małgorzata Skąpska

W roku 2024 nastąpił wzrost cen na rynku nieruchomości o ok. 14,8%. Ceny nowych mieszkań w Baku są w poziomie 1500–3000 USD/m² – czyli niższe niż w Gruzji, czy w Kazachstanie. Cudzoziemiec nie może kupić ziemi w Azerbejdżanie. Ceny działek pod budownictwo mieszkaniowe oscylują w przedziale 350–500 USD/m². Stopa kapitalizacji na rynku biurowym wynosi 6,7%. Czysze w biurowcach najwyższej klasy wynoszą 23–25 USD/m². Inflacja jest wysoka i wynosi oficjalnie 12%, ale inne źródła podają nawet 28%. Co ciekawe przy wykupie gruntów pod budownictwo apartamentowe dotychczasowy właściciel mieszkania może liczyć na lokal o 30% większy w nowym budynku oraz opłaty za wynajem mieszkania na czas budowy. ■

Na jaką ochronę zawodową mogą liczyć rzeczoznawcy majątkowi?

Porozumienie między PZU a PFSRM obowiązuje już od 10 lat. Pozwala rzeczoznawcom na wszechstronne zabezpieczenie działalności zawodowej na preferencyjnych warunkach. Przypominamy o tym, ponieważ początek roku to okres, gdy większość rzeczoznawców aktualizuje swoje ubezpieczenie OC. Niezmiennie, tak jak w latach ubiegłych ubezpieczenie obsługuje firma iExpert – największy pośrednik specjalizujący się w ubezpieczeniach zawodowych.

Ubezpieczenie zawodowe to nie tylko obowiązek ustawowy. W poprzednim numerze opisaliśmy szereg przypadków szkód i roszczeń, z którymi musieli się zmierzyć rzeczoznawcy. W zdecydowanej większości spraw, dzięki posiadanemu ubezpieczeniu, rzeczoznawcy uniknęli odpowiedzialności finansowej, którą przejął ubezpieczyciel.

Od dekady rzeczoznawcy majątkowi prowadzący działalność gospodarczą mają obowiązek zawarcia obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Porozumienie między PFSRM – PZU idzie znacznie dalej od wymogów stawianych przez ustawodawcę. Stwarza możliwość ubezpieczenia rzeczoznawców, bez względu na sposób zatrudnienia, czy rodzaj prowadzonej działalności.

Program PZU dla PFSRM obejmuje następujące ubezpieczenia:

- obowiązkowe OC rzeczoznawcy majątkowego
- dobrowolne OC rzeczoznawcy majątkowego (nadwyżkowe)
- OC rzeczoznawcy biegłego sądowego
- OC rzeczoznawcy wykonującego czynności osobiście
- ubezpieczenie utraty dochodu

Obowiązkowe OC – ochrona także dla pracowników

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami każdy prowadzący działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego musi mieć wykupione ubezpieczenie. **Obowiązkowe OC obejmuje ochroną wszystkie osoby zatrudnione przez rzeczoznawcę na etat lub umowę zlecenie.**

Zakres oraz minimalną sumę ubezpieczenia – zdefiniowaną na 25 tys. euro – określa Rozporządzenie Ministerstwa Finansów. Jednak porozumienie z PZU przewiduje możliwość ubezpieczenia się nawet na 1 mln euro w ramach OC obowiązkowego.

OC rzeczoznawcy **obejmuje szkody, które mogą powstać w związku z szacowaniem wartości nieruchomości, maszyn i urządzeń trwale związanych z gruntem.** Jeśli zakres wykonywanych czynności jest szerszy należy rozważyć OC dobrowolne, które obejmuje także czynności nie zdefiniowane w ustawie o rzeczoznawstwie majątkowym. Koszt rocznej ochrony zaczyna się już od 133 zł, a polisa wraz z certyfikatem wysyłana jest na email.

Rzeczoznawcy, którzy prowadzą także działalność pośrednika lub zarządcy nieruchomości i wykupią także polisę w iExpert otrzymają dodatkowe 10% rabatu.

Dobrowolne ubezpieczenie OC – od 120 zł rocznie

Podstawowy zakres ubezpieczenia dla części rzeczoznawców bywa niewystarczający. Dlatego część osób aby mieć ochronę decyduje się na rozszerzenie ochrony o OC dobrowolne.

Zakres polisy obejmie czynności nie wskazane w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Mowa między innymi o czynnościach wyceny majątku ruchomego, ekspertyz technicznych i oceny stanu technicznego nieruchomości budynków i budowli.

OC rzeczoznawcy biegłego sądowego

Uzupełnieniem ochrony zawodowej rzeczoznawców jest OC biegłego sądowego. Jest to niezbędna polisa dla osób powołanych przez sąd na funkcję biegłego. Wynika to faktu, że występują wtedy jako osoby fizyczne, więc polisa obowiązkowa nie zapewnia w tym przypadku ochrony.

Ubezpieczenie oferuje 6 wariantów sumy gwarancyjnej: od 100 tys. zł do 2 mln zł. Istnieje także możliwość rozszerzenia ochrony na wypadek zaginięcia lub zniszczenia dokumentów biegłego.

Ubezpieczenie przeznaczone jest również dla spółek osobowych prowadzących działalność w zakresie szacowania nieruchomości, w których współnikiem jest rzeczoznawca majątkowy.

W ramach polisy dobrowolnej można ubezpieczyć swoją działalność nawet na 10 mln zł. Koszt ubezpieczenia zaczyna się od 120 zł rocznie.

Opcjonalnie w zakresie ubezpieczenia OC dobrowolnego rzeczoznawców ochroną może być objęte sporządzanie świadectw charakterystyki energetycznej budynków.

OC rzeczoznawcy wykonującego czynności osobiście

OC rzeczoznawcy wykonującego czynności osobiście oferuje dużą rozpiętość sum gwarancyjnych (od 100 tys. zł do 1 mln zł) oraz niezmienną cenę – polisę można wykupić już od 240 zł za rok.

Istnieje możliwość rozszerzenia zakresu ochrony o szkody będące następstwem zniszczenia, uszkodzenia, zaginięcia dokumentów.

Rzeczoznawca może ubezpieczyć swój dochód

Niezależnie od posiadanego ubezpieczenia OC oraz formy zatrudnienia, rzeczoznawca majątkowy może ubezpieczyć się od utraty dochodu. W razie niezdolności do pracy spowodowanej wypadkiem lub chorobą (także poważną jak nowotwór, udar czy zawał) rzeczoznawca otrzyma nawet 537 zł dziennie. Świadczenie w zależności od wybranego wariantu wypłacane jest od 1. lub 31. dnia zwolnienia.

Niezależnie od poziomu dochodów można wybrać jedną z trzech sum gwarancyjnych: 60 tys. zł, 120 tys. zł i 180 tys. zł. Koszt rocznej ochrony zaczyna się od 226 zł.

Przypominamy, że podmiotem odpowiedzialnym za obsługę programu ubezpieczeniowego PFSRM jest firma iExpert. Za jej pośrednictwem ubezpieczenie można zawrzeć przez internet w kilka minut, bez wychodzenia z domu. Nad całym procesem czuwają doradcy, którzy pomagają we wszystkich formalnościach i doradzają przy wyborze zakresu ochrony. ■



Osobą dedykowaną do obsługi programu jest:

Lidia Machalska

iExpert.pl SA

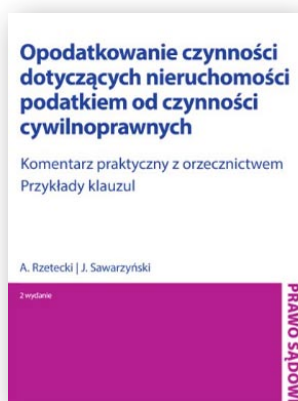
kom: 502 913 541

tel: 22 646 42 42

lidia.machalska@iexpert.pl

www.iexpert.pl

Nowości wydawnicze



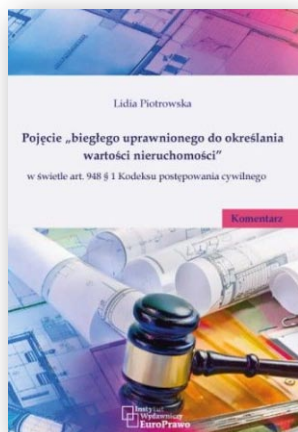
OPODATKOWANIE CZYNNOŚCI DOTYCZĄCYCH NIERUCHOMOŚCI PODATKIEM OD CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNYCH. KOMENTARZ PRAKTYCZNY Z ORZECZNICTWEM. PRZYKŁADY KLAUZUL, wyd.3

Adam Rzetecki, Juliusz Sawarzyński

Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2025

Praktyczny komentarz do ustawy z 09.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 295), którego celem jest omówienie przepisów ustawy w perspektywie podatkowych następstw dokonania czynności cywilnoprawnych dotyczących nieruchomości lub praw majątkowych odnoszących się do nieruchomości.

Kolejne, 2. wydanie publikacji ma na celu uaktualnienie stanu prawnego oraz kwestii podatku od czynności cywilnoprawnej.

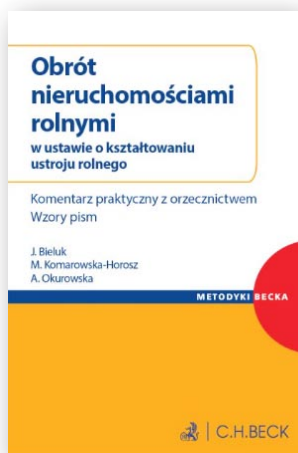


POJĘCIE „BIEGŁEGO UPRAWNIONEGO DO OKREŚLANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI” W ŚWIETLE ART. 948 § 1 KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO KOMENTARZ

Lidia Piotrowska

Wydawnictwo INSTYTUT WYDAWNICZY EuroPrawo, Warszawa 2025

Monografia analizuje instytucję biegłego uprawnionego do określania wartości nieruchomości, oferując pogłębioną analizę historyczno-prawną. Prezentuje ewolucję od świadka – uczonego do współczesnego eksperta, uwzględniając pruskie zarządzenia, ordynację szacunkową oraz kluczowe polskie ustawy i rozporządzenia. Autorka dogłębnie omawia przepisy regulujące funkcję biegłego, wymagania, procedurę powoływania oraz zakres kompetencji, koncentrując się na roli opinii biegłego w postępowaniu cywilnym – egzekucyjnym. Szczegółowo interpretuje pojęcie „biegłego” w kontekście ustawy o gospodarce nieruchomościami, analizując rozbieżności interpretacyjne w doktrynie i orzecznictwie.



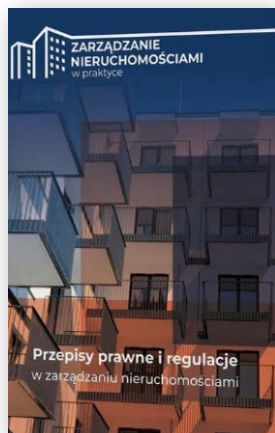
OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI W USTAWIE O KSZTAŁTOWANIU USTROJU ROLNEGO. KOMENTARZ PRAKTYCZNY Z ORZECZNICTWEM. WZORY PISM

Jerzy Bieluk, Martyna Komarowska-Horosz, Aneta Okurowska

Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2025

Kompleksowy komentarz, który szczegółowo omawia prawne, proceduralne oraz praktyczne aspekty obrotu nieruchomościami rolnymi w Polsce w zakresie regulacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Publikacja uwzględnia najnowszy stan prawny i aktualną praktykę stosowania ustawy z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 423), z uwzględnieniem stanowisk Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.



PRZEPISY PRAWNE I REGULACJE W ZARZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIAMI

Wydawnictwo WIEDZA I PRAKTYKA, Warszawa 2025

To kompendium wiedzy na temat obowiązujących przepisów prawnych w zarządzaniu nieruchomościami. To praktyczna pomoc dla osób zawodowo związanych z rynkiem nieruchomości, jak i dla właścicieli lokali.



SYTUACJA MIESZKANIOWA W POLSCE I INNYCH KRAJACH EUROPEJSKICH

Małgorzata Ćwiek, Maria Sadko, Paweł Ulman

Wydawnictwo UNIwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Kraków 2025

Monografia wpisuje się w obszar dociekań naukowych nad poziomem i jakością życia ludności w Polsce oraz wybranych państwach europejskich w zakresie sytuacji mieszkaniowej. Celem opracowania jest diagnoza sytuacji mieszkaniowej w Polsce w ujęciu wielowymiarowym oraz jej analiza na tle innych państw europejskich.

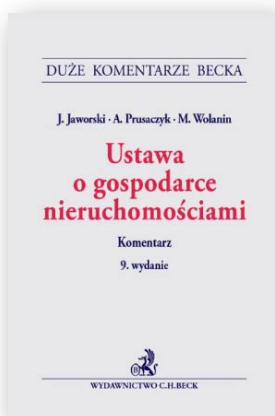


KODEKS PRACY KOMENTARZ, wyd. 7

red. Arkadiusz Sobczyk

Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2025

Unikalna prezentacja zagadnień z perspektywy zarówno pracownika, jak i pracodawcy! Kolejne, 7. wydanie komentarza do ustawy z 26.06.1974 r. – Kodeks pracy (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 1465) stanowi praktyczne i przejrzyste opracowanie, będące doskonałą pomocą w codziennej pracy zarówno dla pracodawców, reprezentujących ich pełnomocników, jak i pracowników. Oprócz szczegółowej charakterystyki Kodeksu pracy, zawiera omówienie najważniejszych aktów wykonawczych, a także analizę najnowszego orzecznictwa oraz poglądów doktryny.



USTAWA O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI KOMENTARZ, wyd. 9

Jacek Jaworski, Arkadiusz Prusaczyk, Marian Wolanin

Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2025

Komentarz stanowi kompleksowe omówienie przepisów ustawy z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).

Publikacja poza szczegółową wykładnią przepisów ustawy, w praktyczny sposób omawia najbardziej istotne problemy związane z gospodarką nieruchomościami, uwzględnia najnowsze orzecznictwo, poglądy doktryny oraz inne ustawy mające związek z przepisami ww. regulacji.

W Komentarzu przedstawiono zagadnienia dotyczące: • podziału i scalania nieruchomości, • pierwokupu, • wywłaszczenia, • wyceny nieruchomości, • gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, • ustalania opłat adiacenckich, • pośrednictwa i zarządzania nieruchomościami.

Rzeczoznawca Majątkowy – kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Dla Autorów:

Informacje wydawnicze i techniczne:

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

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

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

Redakcja nie odpowiada za treść materiałów reklamowych.



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

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

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

WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

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



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH



Sprawdzona ochrona rzeczoznawcy majątkowego w programie PZU dla PFSRM



Pełny zakres

OC obowiązkowe, OC dobrowolne,
OC bieglego, Ochrona dochodu



Niskie ceny

gwarantujemy najniższe
składki na rynku



Pełna obsługa online

dokumenty wysyłamy
na email



Fachowe doradztwo

pomożemy dopasować
ochronę



 **iExpert**



www.iexpert.pl



22 646 42 42