



**Wpływ cech rynkowych  
na ceny nieruchomości**

**Wycena nieruchomości na zlecenie  
komornika sądowego a podatek VAT**

**Rzeczoznawca majątkowy jako biegły  
w postępowaniach administracyjnych  
– niedopuszczalne formy nacisku**

REDAKTOR NACZELNA / EDITOR-IN-CHIEF:

Renata Chróstna

SEKRETARZ REDAKCJI / ASSISTANT EDITOR:

Magdalena Jędrzejewska-Pyrzanowska

RADA PROGRAMOWA / PROGRAM COUNCIL:

**prof. dr hab. inż. Sabina Żróbek,**  
**przewodnicząca**

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

RADA NAUKOWA / SCIENTIFIC COUNCIL:

**prof. dr hab. Ewa Siemińska,**  
**przewodnicząca**

(Uniwersytet MK w Toruniu)  
prof. Maurizio d'Amato  
(Technical University Bari, Italy)  
prof. Ion Anghel  
(School of Economics in Bucharest)  
dr hab. inż. Mirosław Belej, prof. UWM w Olsztynie  
(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski)  
dr hab. Radosław Cellmer, prof. UWM w Olsztynie  
(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski)  
dr hab. Iwona Forys, prof. US  
(Uniwersytet Szczeciński)  
dr hab. Gabriel Główska, 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. 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 Zajączkowski  
e-mail: studio@oto-studio.pl

[www.pfsrm.pl/kwartalnik](http://www.pfsrm.pl/kwartalnik)

# RZECZOZNAWCA

1 (129)  
2026



## MAJĄTKOWY

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH ♦ [www.pfsrm.pl](http://www.pfsrm.pl)

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

Od Redakcji ..... 2

### ZAWÓD RZECZOZNAWCA

33 lata pracy na rzecz zawodu – rozmowa z profesorem Mieczysławem Prystupą,  
laureatem medalu *Amicus de Rebus Peritorum Polonorum*, przewodniczącym  
Zarządu Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych ..... 3

*Marcin Czarnecki*

Samorząd Rzeczników Majątkowych – wspólna przyszłość zawodu ..... 7

### STANDARDY WYCENY

*Agata Gorycka*

Wycena nieruchomości na zlecenie komornika sądowego a podatek VAT  
– przewodnik dla rzeczoznawców majątkowych ..... 9

*Nina Milenković*

Korekty mnożników rynkowych – wielkość, wzrost i ryzyko ..... 15

*Edward Sawiłow*

Wpływ cech rynkowych na ceny nieruchomości ..... 20

*Piotr Cegielski*

Cykl szkoleń z podejścia dochodowego PFSRM ..... 28

### PRAWO

*Krzysztof Gabrel*

Rzecznik majątkowy jako biegły w postępowaniach administracyjnych  
– niedopuszczalne formy nacisku ..... 32

*Krzysztof Gabrel*

Projekt ustawy o biegłych sądowych i instytucjach opiniujących  
– wstępna analiza i znaczenie dla środowiska biegłych sądowych ..... 37

Rada Ministrów przyjęła projekt ustawy o systemach sztucznej inteligencji ..... 39

Kalendarz prawny (grudzień 2025–marzec 2026 r.) ..... 41

### IN MEMORIAM

Iwo Betke, Jerzy Pindelski, Julian Magdziak.

Wspominamy rzeczoznawców, którzy odeszli ..... 45

### AKTUALNOŚCI

2025 rok w PFSRM ..... 49

*Magdalena Jędrzejewska-Pyrzanowska*

Seminarium ERES – „Nowoczesne wyzwania i standardy w wycenie nieruchomości:  
technologia, profesjonalizm i przejrzystość w całej Europie” ..... 53

*Henryk Jankowski*

Nowości wydawnicze ..... 55



**Szanowni Państwo,**

oddajemy w Państwa ręce kolejny numer kwartalnika, który – mamy nadzieję – stanie się nie tylko źródłem aktualnej wiedzy, ale także inspiracją do refleksji nad kierunkami rozwoju zawodu rzeczoznawstwo majątkowe.

Szczególne miejsce w tym wydaniu zajmuje rozmowa z prof. Mieczysławem Prystupą – osobą od ponad trzech dekad aktywnie współtworzącą środowisko zawodowe. To nie tylko zapis doświadczeń, ale również ważny głos w dyskusji o tożsamości i przyszłości naszego zawodu.

W części poświęconej standardom wyceny prezentujemy artykuły poruszające zarówno zagadnienia praktyczne, jak i metodyczne. Problematyka wyceny na zlecenie komornika sądowego w kontekście podatku VAT, analiza korekt mnożników rynkowych czy refleksje dotyczące kształcenia zawodowego stanowią cenny materiał do codziennej praktyki rzeczoznawców.

Nie mniej istotny jest blok prawny, w którym podejmujemy temat niedopuszczalnych form nacisku – zagadnienia niezwykle ważnego dla zachowania niezależności i etyki zawodowej. Uzupełnieniem jest kalendarz prawny, porządkujący najważniejsze zmiany legislacyjne.

Prezentujemy również głos w dyskusji dotyczącej roli i przyszłości naszego środowiska zawodowego – samorządu zawodowemu. To ważny element refleksji nad kierunkami jego rozwoju oraz przestrzeń sprzyjająca wymianie doświadczeń i poglądów.

Z należnym szacunkiem wspominamy również osoby zasłużone dla naszego zawodu, które odeszły, pozostawiając trwałe ślady w jego rozwoju.

Tradycyjnie przekazujemy także przegląd najważniejszych wydarzeń – zarówno krajowych, jak i międzynarodowych – które pokazują, jak dynamicznie zmienia się otoczenie, w którym funkcjonują rzeczoznawcy majątkowi.

Życzę Państwu inspirującej lektury oraz wielu refleksji, które przełożą się na dalszy rozwój zawodowy i umacnianie wysokich standardów naszej profesji.

Z wyrazami szacunku,  
Redaktor Naczelna  
Renata Chróstna

*Wesołych Świąt Wielkanocnych!*

Życzymy by ten wyjątkowy czas smakował radością, spokojem i spełnieniem.  
Niech Wielkanoc przyniesie chwile wzajemnej życzliwości i pozwoli Państwu nabrać energii do dalszych działań.



Zarząd  
i pracownicy biura PFSRM



# 33 lata pracy na rzecz zawodu

## Rozmowa z profesorem Mieczysławem Prystupą, laureatem medalu *Amicus de Rebus Peritorum Polonorum*, przewodniczącym Zarządu Warszawskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych

**Redakcja:** Jak wspominasz początki Federacji w latach 90-tych, gdy zostałeś wybrany do w pierwszego Zarządu PFSRM?

**Mieczysław Prystupa:** Moje pierwsze zetknięcie się z ogólnopolskim ruchem zawodowym miało miejsce na konferencji w Gdańsku w roku 1993. Byłem tam jako przewodniczący Zarządu Warszawskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych. Odbyły się wtedy pierwsze wybory do władz Federacji, które wygrał Andrzej Kalus z Katowic. Było to zaskoczenie, bo niektórzy stawiali na wygraną prof. Andrzeja Hopfera. Andrzej Kalus, przewodniczący Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, był człowiekiem bardzo dynamicznym i dlatego głoszący na niego szefowie innych stowarzyszeń uznali, że to właśnie on poświęci się bez reszty tworzeniu podstaw zawodu *rzecznawstwo majątkowe*. Ten proces mógł się udać tylko w ścisłej współpracy z dyrektorem Henrykiem Jędrzejewskim z Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, który powołał pierwszą państwową komisję egzaminacyjną do spraw uprawnień zawodowych w zakresie rzecznawstwa majątkowego.

**Redakcja:** Jak zapamiętałeś te czasy, kiedy tworzyła się Federacja?

**MP:** To były trudne czasy, ale zarazem bardzo ciekawe. Kilkadziesiąt osób z całej Polski, powołanych jako eksperci przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, społecznie, ale z entuzjazmem, że to się powiedzie, stworzyło podstawy naszego zawodu. Zawód rzecznawcy majątkowego stał się wówczas bardzo potrzebny, zwłaszcza

w kontekście zmian ustrojowych, gdy polska gospodarka przechodziła na system rynkowy.

Dużym wsparciem dla nas okazała się pomoc amerykańska – Wschodnioeuropejskiej Fundacji na Rzecz Rynku Nieruchomości. Oni chcieli być przy narodzinach wolnego rynku nieruchomości w tej części Europy i sami się do nas zgłosili z pomocą finansową i merytoryczną. Aktywnie działali też w Rosji, na Litwie i Słowacji, a także w innych krajach regionu. W pierwszym okresie działania Federacji fundacja sfinansowała m.in. dwutygodniowy wyjazd studyjny dla mnie i Henryka Czajkowskiego do USA, podczas którego poznaliśmy zasady funkcjonowania tamtego rynku nieruchomości i sposoby działania tamtejszych organizacji zrzeszających rzecznawców (realtorów).



M. Prystupa, H. Jędrzejewski, A. Kalus

Fundacja pomogła też sfinansować pierwsze wydawnictwa, na przykład moją książkę pt. „Wycena nieruchomości metodą cenowo-porównawczą”, metodą, która później rozwinęła się w standard porównawczy.

**Redakcja: Nasz kwartalnik zaczął się ukazywać w lipcu 1994 roku, początkowo dzięki wsparciu Wschodnioeuropejskiej Fundacji z USA.**

**MP:** Tak, ale to wsparcie było tylko na początku. Bardzo zależało nam – pierwszemu zarządowi – na uniezależnieniu się od zewnętrznych źródeł finansowania. Stąd pomysł podpisania porozumienia z jednym z największych banków (PEKAO SA) w sprawie organizacji szkoleń bankowych dla rzeczoznawców majątkowych. Dzięki temu porozumieniu Federacja miała dochody, a bank był zadowolony, bo zależało mu na współpracy z dobrze wykształconymi rzeczoznawcami dokonującymi wycen na potrzeby zabezpieczenia kredytów. W ciągu kilku lat udało się przeszkolić w tym zakresie około trzy tysiące rzeczoznawców. Pamiętajmy, że w tamtych czasach szkolenia były bardzo potrzebne i oczekiwane przez środowisko. Inne szkolenia, którym patronowałem, dotyczyły m.in. wyceny na potrzeby budowy autostrad.

**Redakcja: Fundacja z USA została – jako jedyna do tej pory organizacja – odznaczona medalem *Amicus de Rebus Peritorum Polonorum*.**

**MP:** Medal zostały im wręczony podczas V Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie w roku 1996. Wtedy jako pierwszego uhonorowano także polskiego rzeczoznawcę – dyrektora Henryka Jędrzejewskiego oraz jedyne, jak dotąd, obcokrajowca czyli sekretarza Generalnego TEGOVOFA Petera Champnessa. Przypomnijmy, że pomysłodawcą przyznawania tego medalu był ówczesny prezydent PFSRM śp. Andrzej Kalus.

**Redakcja: Szkoliliście także rzeczoznawców poza granicami Polski.**

**MP:** Dzięki wsparciu Amerykanów mogliśmy zrealizować program modułowych kilkudniowych szkoleń dla rzeczoznawców z Ukrainy, Armenii i Gruzji.

W lipcu, wrześniu i listopadzie 2000 roku zorganizowaliśmy podczas 4-5 dniowych wyjazdów szkolenia dla kilkudziesięciu rzeczoznawców z tych krajów. Napisałem program tych szkoleń, w którym znalazły się podstawy metodyczne wyceny nieruchomości, charakterystyka standardów zawodowych oraz podejścia i techniki wycen nieruchomości, czyli wszystko to, co mogło być implementowane



Z ministrem Janem Ryszardem Kurylczykiem

w tych krajach. Wykładowcami podczas tych szkoleń poza mną byli: prof. Stanisława Kalus, Zdzisław Małecki, prof. Ewa Kucharska-Stasiak, Jan Konowalczyk, Jerzy Dydenko i Zdzisław Biczkowski.

**Redakcja: Pierwszy Zarząd PFSRM aktywnie działał na rzecz stworzenia systemu standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych.**

**MP:** Standardy Zawodowe są jednym z filarów każdego dojrzałego zawodu. W ich opracowaniu pomogło nam wówczas środowisko rzeczoznawców angielskich i amerykańskich. Pierwsze standardy rzeczoznawców majątkowych w Polsce zostały uchwalone przez Radę Krajową PFSRM w maju 1995 roku podczas posiedzenia w Międzyzdrojach. Drugim krokiem milowym na drodze powstania naszego zawodu było wstąpienie Federacji do Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych czyli do TEGOVOFA – dzisiaj TEGOVA.

**Redakcja: Przypomnijmy czytelnikom jak do tego doszło.**

**MP:** Miałem zaszczyt i przyjemność pojechać 16 kwietnia 1994 roku do Dublina, razem z Krzysztofem Grzesikiem. Wówczas Federację przyjęto do tej grupy. Były w niej wtedy zrzeszone organizacje zawodowe z krajów należących do Unii Europejskiej.

Przyjęto nas do TEGOVOFA, gdyż spełnialiśmy wszystkie wymagania: mieliśmy federację zrzeszającą stowarzyszenia z całej Polski; rzeczoznawcy uzyskiwali uprawnienia na egzaminach państwowych dla rzeczoznawców (dzięki współpracy z resortem gospodarki przestrzennej i budownictwa), funkcjonował system szkoleń i mieliśmy już gotowy projekt standardów zawodowych. Ówczesny sekretarz generalny Peter Champness podkreślił, że Polska może być wzorem dla innych państw europejskich właśnie ze względu na te nasze osiągnięcia. Po powrocie z Dublina udzieliłem wywia-

du dla „Rzeczpospolitej” i pochwaliłem się tą opinią o nas. Dziennikarz, który ze mną rozmawiał powiedział, że chyba się pomyliłem, że chodzi o przykład dla Europy Środkowo-Wschodnią. I mimo, że podkreślałem kilka razy, że w wypowiedzi Petera chodziło o cały nasz kontynent i tak wydrukowali to, co chcieli, czyli znów się ujawnił nasz kompleks niższości w stosunku do tzw. starej Europy.

**Redakcja: W tych pierwszych latach funkcjonowania PFSRM byłeś także bardzo aktywny jako autor różnych publikacji dla rzeczoznawców.**

**MP:** Jako pierwszy redaktor naczelny kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy”<sup>1</sup> publikowałem prawie w każdym numerze testy metodyczne, w sumie zbierało się kilkadziesiąt artykułów merytorycznych dotyczących wyceny nieruchomości, co później przełożyło się na powstanie kilku publikacji książkowych. Na przykład w roku 1996 Federacja wydała moją książkę pt. „Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych”, której recenzentami byli prof. Elżbieta Mączyń-

**Redakcja: Wracając do szkoleń. W pierwszych latach tworzenia się i dojrzewania zawodu rzeczoznawstwo majątkowe byłeś czynnym wykładowcą, ale też organizatorem studiów podyplomowych.**

**MP:** Równoległe z wydawaniem publikacji utworzyliśmy wspólnie z firmą WACETOB na Wydziale Inżynierii Lądowej PW studia podyplomowe z wyceny. Wielu dzisiejszych zasłużonych rzeczoznawców kończyło właśnie te nasze studia. W Warszawskiej Szkole Zarządzania byłem kierownikiem studiów podyplomowych. Współpracowałem z podmiotami prywatnymi, które od strony technicznej zajmowały się organizacją tych studiów, zaś uczelnie patronowały im pod względem merytorycznym. Jedną z takich uczelni była Wyższa Szkoła Handlu i Finansów Międzynarodowych. Wydaje mi się, że przez te „moje” studia podyplomowe mogło się przewinąć nawet 10 tysięcy osób. Bywałem także zapraszany jako wykładowca na konferencje krajowe i do prowadzenia szkoleń w stowarzyszeniach regionalnych.



Okładki publikacji autorstwa M. Prstupy

ska i prof. Stanisław Kasiewicz. Kolejna książka, wydana w 2001 roku, dotyczyła wyceny nieruchomości podejściem porównawczym i była omówieniem standardu zawodowego wraz z przykładowymi zadaniami. Moje najważniejsze publikacje metodyczne powstawały w latach 2012–2024. Są to w kolejności wydawania: „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu kosztowym”, „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym”, „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym”, „Wycena nieruchomości – podstawy metodyki”.

<sup>1</sup> Prof. Mieczysław Prystupa był społecznym redaktorem naczelnym kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” w latach 1994–2016 (od numeru 1 do numeru 92).

**Redakcja: Oprócz tego byłeś aktywnym zawodowo rzeczoznawcą. Jakie były Twoje najciekawsze ówczesne wyceny?**

**MP:** Sporo wtedy wyceniałem – to były też takie spektakularne wyceny jak np. Łazienki Królewskie, Pałac w Wilanowie wraz z całym założeniem parkowym, Plac Defilad, biurowce przy hotelu Marriott. Dużo było także wycen dotyczących największych polskich przedsiębiorstw produkcyjnych, takich jak Ursus, Polfa Tarchomin i Polfa Pabianice.

**Redakcja: Nie tak dawno byłeś szefem zespołu, który opracował na zlecenie sejmowego zespołu Raport dotyczący strat wojennych Polski w II wojnie światowej.**

**MP:** Po powstaniu parlamentarnego Zespołu ds. Oszacowania Wysokości Odszkodowań Należnych Polsce od Niemiec za Szkodę Wyrządzone w Trakcie II wojny światowej szukano osób, które mogłyby wycenić straty materialne z okresu tej wojny (1939-1945). Szef tego zespołu poseł Arkadiusz Mularczyk zwrócił się do mnie z prośbą o opracowanie koncepcji wyceny tych strat. Po zatwierdzeniu zaproponowanej przeze mnie koncepcji szacowania strat zostałem szefem kilkunastoosobowego zespołu, w którym większość stanowili rzeczoznawcy – członkowie mojego Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Nasza praca trwała ponad dwa lata. Było to zadanie bardzo trudne i wymagające. „Raport o stratach poniesionych przez Polskę w wyniku agresji i okupacji niemieckiej w czasie II wojny światowej 1939-1945” został uroczystie przedstawiony w dniu 1 września 2022 roku na Zamku Królewskim w Warszawie. W raporcie wszystkie straty wyceniono na 6 bln 220 mld 609 mln zł, w tym blisko 800 mld zł stanowiły straty materialne.



W. Baranowski, H. Jędrzejewski i M. Prystupa

**Redakcja: Jakie jest Twoje zdanie na temat obecnej sytuacji standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych?**

**MP:** Miałem takie marzenie, żeby kłamrą spinająca moje dokonania zawodowe w dziedzinie rzeczoznawstwa majątkowego była kwestia standardów wyceny. Chciałem, by miały one taką rangę jaką mają standardy rachunkowości, ogłaszane przez ministra finansów. Prace nad standardami zawodowymi zostały zaniechane przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii na skutek dążeń środowiska do powierzenia organizacjom zawodowym sprawy ich uchwalania. Mam jednak wrażenie, że nasze środowisko nie dorosło do tego, by uznać standardy za wyznacznik dojrzałego zawodu. Mówiłem już o tym nieraz – dojrzały zawód musi mieć stan-

dardy zawodowe powszechnie obowiązujące i powszechnie stosowane. Drugą cechą dojrzałego zawodu jest system egzaminacyjny. Trzecia – to kontrola pracy rzeczoznawców – wewnętrzna i zewnętrzna, aby rzeczywiście był to zawód zaufania publicznego. Dodatkowo, potrzebne są szkolenia (ustawiczne kształcenie) i wydawnictwa.

**Redakcja: Jak oceniasz, jako wieloletni przewodniczący zarządu największego stowarzyszenia rzeczoznawców w Polsce, dzisiejszą kondycję zawodu?**

**MP:** Większość merytorycznych rozstrzygnięć dotyczących wyceny znalazła się w rozporządzeniu ministra rozwoju i technologii o zasadach wyceny nieruchomości z 2023 roku. Moim zdaniem trzeba znowu wprowadzić standardy do ustawy i nadać im właściwą rangę. Standardy rachunkowości, o których mówiłem wcześniej, nie są wprawdzie wpisane w ustawę, ale ogłasza je minister w dzienniku urzędowym ministerstwa finansów. Mają właściwą rangę i księgowi oraz audytorzy mogą się na nie powoływać. Niech się rzeczoznawcy nie obawiają standardów! Gdyby były choćby tak umocowane jak standardy rachunkowości, byłoby lepiej niż jest teraz, gdy nie mają żadnego umocowania prawnego.

**Redakcja: A dzisiejsze wymagania egzaminacyjne? Czy należałoby je zaostrzyć?**

**MP:** Jako wieloletni członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej<sup>2</sup> chcę powiedzieć, że już tylko kilkoro z nas jest w PKK od początku i pamięta te pionierskie czasy z lat 90-tych. Dziś na przykład na egzaminie nie ma metody pozostałościowej. Dziś operaty szacunkowe przedkładane przez kandydatów nie są podstawą do oceny na egzaminie! Nie są one sprawdzane. Uważam też, że dłużej trwające praktyki zawodowe były lepsze, aby adept aspirujący do naszego zawodu mógł poznać wszystkie metody wyceny. Chyba także niepotrzebnie wpuszczono do zawodu wszystkie osoby z magisterium, bo każdy, który nauczy się testów, może zdać i dlatego coraz częściej na egzaminy zapisują się osoby, które nie miały do tej pory nic wspólnego z rynkiem nieruchomości. Czy na pewno chcemy mieć takich kolegów – rzeczoznawców?

**Redakcja: Dziękuję za rozmowę. ■**

*Rozmawiała Magdalena Jędrzejewska-Pyrzanowska*

<sup>2</sup> Państwowa Komisja Kwalifikacyjna została powołana przez MGPIB w roku 1998.

*Marcin Czarnecki*

# Samorząd rzeczoznawców majątkowych – wspólna przyszłość zawodu

## Głos w dyskusji

### Między obawą a nadzieją

Dyskusja o powołaniu samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych od pewnego czasu wywołuje pewne emocje. Padają pytania o wolność, koszty, ryzyko centralizacji, ale też o sens dalszego trwania w obecnym modelu. To naturalne, bo mówimy w końcu o zmianie, która dotyka fundamentów wykonywania naszego zawodu – rzeczoznawcy majątkowego. Warto jednak spróbować spojrzeć na tę debatę nie jak na konflikt „za” i „przeciw”, lecz jak na dojrzałą rozmowę środowiska o swojej przyszłości. Zawód rzeczoznawcy majątkowego znalazł się kilka lat temu w momencie przełomowym. Presja technologiczna w postaci automatycznych modeli wyceny, rosnące wymagania banków i instytucji, spadek cen usług oraz coraz częstsze kwestionowanie operatów szacunkowych sprawiają, że dotychczasowe mechanizmy ochrony zawodowej skuteczności po prostu przestają działać. To nie jest kryzys wywołany jedną decyzją czy jedną grupą interesów. To kryzys systemowy, wynikający m.in. z deregulacji „Gowinowej” który narastał latami.

### Diagnoza bez oskarżeń

Obecny model oparty na dobrowolnych stowarzyszeniach dał środowisku wiele dobrego: integrację lokalną, wymianę doświadczeń, szkolenia i działalność społeczną. Jednocześnie jego ograniczenia stały się dziś aż nadto widoczne. Rozproszenie organizacyjne powoduje, że głos rzeczoznawców majątkowych w debacie publicznej jest przede wszystkim niespójny. Administracja rządowa oraz silni uczestnicy rynku nie mają jednego, reprezentatywnego partnera do rozmów, a gdzie jest wielość partnerów, decyzje zapadają jednostronnie. Symptomami tej słabości są dobrze znane absurdy: nieaktualny centralny rejestr rzeczoznawców majątkowych, w których figurują osoby nieaktywne zawodowo lub nieżyjące, brak realnych narzędzi dyscyplinarnych wo-

bec rażąco nierzetelnych praktyk, łamania etyki zawodowej czy niemożność skutecznej reakcji na modele biznesowe traktujące rzeczoznawcę majątkowego wyłącznie jako tani zasób. To wszystko nie jest winą konkretnych osób czy organizacji, lecz konsekwencją konstrukcji systemu, który nie został wyposażony w odpowiednie instrumenty.

### Samorząd jako narzędzie, nie cel

W tym kontekście idea samorządu zawodowego pojawia się nie jako ideologiczny projekt, lecz jako propozycja narzędzia naprawczego. Samorząd nie jest celem samym w sobie i nie stanowi magicznego rozwiązania wszystkich problemów. Jest natomiast mechanizmem, który jeśli zostanie dobrze zaprojektowany może wzmocnić to, co dziś jest za słabe na aktualną rzeczywistość: jednolitą reprezentację, odpowiedzialność zawodową i zdolność reagowania na zmiany rynkowe i prawne. Obowiązkowa przynależność, często postrzegana jako zagrożenie dla wolności, w istocie oznacza coś innego: powszechność zasad i równość odpowiedzialności. Dopiero wtedy standardy, etyka i jakość przestają być deklaracją, a stają się realnym zobowiązaniem wszystkich wykonujących zawód. To także warunek prowadzenia rzetelnych list aktywnych rzeczoznawców, co ma znaczenie nie tylko dla środowiska, lecz dla całego rynku i obrotu gospodarczego.

### Prestiż i podmiotowość

Nie bez znaczenia jest również kwestia prestiżu. Rzeczoznawca majątkowy wykonuje czynności o fundamentalnym znaczeniu dla bezpieczeństwa majątkowego obywateli, stabilności rynku nieruchomości i systemu finansowego. Są to klasyczne cechy zawodu zaufania publicznego. Brak samorządu sprawia jednak, że odpowiedzialność za standardy i etykę spoczywa głównie na administracji rządowej, a nie na samym środowisku. Powołanie izby zawodowej byłoby

symbolicznym ale i praktycznym domknięciem tej tożsamości, przejściem od zawodu regulowanego do zawodu współodpowiedzialnego za interes publiczny. Jednolity samorząd to także realna siła w rozmowach o przyszłości technologii. Automatyczne modele nie znikną, a pytanie brzmi, czy będą narzędziem wspierającym pracę rzeczoznawcy majątkowego, czy jej substytutem. Bez instytucjonalnej reprezentacji środowisko nie ma szansy współkształtować tych reguł. Z samorządem natomiast taka szansa jest większa.

## Obawy, które warto owoić

Krytycy projektu samorządu podnoszą ważne i uzasadnione obawy: koszty, biurokrację, ryzyko korporacjonizmu czy utratę lokalnej tożsamości. Te głosy nie powinny być marginalizowane, wręcz przeciwnie, to one wyznaczają warunki brzegowe, bez których samorząd nie ma sensu. Transparentny budżet, demokratyczne wybory, kadencyjność władz, silna rola struktur regionalnych i jasne ograniczenie administracji do niezbędnego minimum to nie dodatki, lecz fundamenty powodzenia całego projektu. Warto też jasno powiedzieć: brak samorządu nie oznacza braku kosztów ani braku wpływów. Oznacza jedynie, że koszty i wpływy pozostają poza kontrolą środowiska, a reguły gry ustalane są przez najsilniejszych uczestników rynku.

## Wspólny mianownik

Ministerstwo wprost komunikuje dziś, że brak jednoznacznego stanowiska środowiska jest główną barierą dla jakichkolwiek zmian. To sygnał, który można odczytać nie jako zamknięcie drzwi, lecz jako wezwanie do odpowiedzialności. Niezależnie od tego, jaki model ostatecznie zwycięży, największym zagrożeniem jest trwanie w podziale i bezruchu. Samorząd zawodowy nie jest zamachem na wolność ani cudownym ratunkiem. Jest propozycją dojrzałego, bardziej odpowiedzialnego uporządkowania zawodu w świecie, który nie będzie czekał. Można ją przyjąć, można ją odrzucić – ale nie można jej zbyć bez refleksji. Być może prawdziwą stawką tej debaty nie jest sama izba, lecz zdolność środowiska rzeczoznawców majątkowych do mówienia jednym głosem, z wzajemnym szacunkiem i świadomością wspólnego interesu. Jeśli ten głos się pojawi, przyszłość zawodu przestanie być kształtowana wyłącznie przez siły zewnętrzne. I to jest powód do ostrożnego, ale realnego optymizmu.

## Samorząd jako proces, nie jednorazowy akt

Warto podkreślić, że samorząd zawodowy nie jest rozwiązaniem zero-jedynkowym ani nieodwracalnym. Jego powołanie nie oznacza automatycznego sukcesu – oznacza natomiast stworzenie ram instytucjonalnych, w których środowisko może wreszcie prowadzić dojrzałą, odpowiedzialną

politykę zawodową. Samorząd nie jest celem samym w sobie, lecz narzędziem, które może – ale nie musi – zostać dobrze wykorzystane. Dlatego kluczowe znaczenie ma nie tylko odpowiedź na pytanie „czy”, ale przede wszystkim „jak i kiedy”. Dyskusja o izbie powinna więc koncentrować się na mechanizmach zabezpieczających: kadencyjności władz, przejrzystości finansów, realnej kontroli oddolnej, silnej roli regionów oraz jasnym rozdziale funkcji administracyjnych od reprezentacyjnych. To właśnie te elementy decydują o tym, czy samorząd stanie się wspólnotą odpowiedzialności, czy jedynie kolejną strukturą formalną.

## Przestrzeń na kompromis i współistnienie

Często pomijanym wątkiem jest możliwość współistnienia samorządu i stowarzyszeń. Doświadczenia innych zawodów pokazują, że izba nie musi oznaczać likwidacji dorobku organizacji społecznych. Wręcz przeciwnie, dobrze zaprojektowany model może pozostawić stowarzyszeniom rolę think tanków, ośrodków szkoleniowych, platform integracji środowiskowej i innowacji. Samorząd natomiast przejmowałby funkcje regulacyjne, nadzorcze i reprezentacyjne. Taki podział ról pozwala zachować lokalną tożsamość i energię oddolną, jednocześnie wzmacniając zawód jako całość. Nie chodzi o centralizację dla samej centralizacji, lecz o koordynację tam, gdzie jest ona niezbędna.

## Odpowiedzialność pokoleniowa

Debata o samorządzie to również rozmowa o przyszłych pokoleniach rzeczoznawców. Bez uporządkowanego systemu praktyk, mentoringu i realnej kontroli jakości wejścia do zawodu, profesja będzie podupadać i tracić atrakcyjność dla młodych specjalistów. Samorząd może stać się gwarantem „drożności pokoleniowej” tzn. zapewnić, że wiedza, etos i odpowiedzialność zawodowa będą przekazywane w sposób systemowy, a nie przypadkowy. W tym sensie decyzja o samorządzie wykracza poza bieżące interesy ekonomiczne czy organizacyjne. Jest decyzją o tym, czy chcemy zostawić po sobie zawód silniejszy, czy słabszy, bardziej odporny na presję rynku i technologii, czy zdany wyłącznie na indywidualną zaradność jednostek. Samorząd rzeczoznawców majątkowych nie musi być ani zamachem na wolność, ani cudownym lekarstwem. Może natomiast stać się rozsądnym kompromisem między niezależnością a odpowiedzialnością, między lokalnością a siłą wspólnoty. Warunkiem jest jedno: uczciwa, spokojna rozmowa i gotowość do współdecydowania. Bo tylko zawód, który potrafi rozmawiać sam ze sobą, może być partnerem dla państwa, rynku i społeczeństwa. Podobnie jak miało to miejsce w 1997 r. kiedy zbudowano jego podwaliny oraz tworzone standardy zawodowe. ■

# Wycena nieruchomości na zlecenie komornika sądowego a podatek VAT

## Przewodnik dla rzeczoznawców majątkowych

### 1. Wprowadzenie – skąd w ogóle problem?

Wycena nieruchomości na zlecenie komornika sądowego to dla rzeczoznawcy majątkowego temat z pozoru klasyczny: mamy do czynienia z wartością rynkową, określaną zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami i przepisami wykonawczymi, w szczególności rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r. poz. 1832). To właśnie w tym rozporządzeniu znajduje się kluczowy dla naszego zagadnienia przepis – § 79 ust. 2:

„Określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości **nie zawiera podatków i opłat**, w szczególności podatku od towarów i usług.”

Przepis wydaje się jednoznaczny: **wartość nieruchomości podawana w operacie jest wartością netto, bez VAT**. I na tym – z punktu widzenia techniki wyceny – moglibyśmy poprzestać.

Problem zaczyna się wtedy, gdy tę samą nieruchomość komornik sprzedaje w trybie egzekucji, a sprzedaż podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług. Dla komornika – pełniącego funkcję płatnika podatku VAT (art. 18 ustawy o VAT) – rzeczoznawczy „netto-świat” zderza się z „brutto-rzeczywistością” licytacji i rozliczeń z wierzycielami.

W praktyce sądowej i egzekucyjnej pojawiają się napięcia:

- komornicy często oczekują, by rzeczoznawca podał wartość nieruchomości **wraz z VAT**, tak aby uniknąć sytuacji, w której VAT „zjada” część ceny kosztem wierzycieli,
- rzeczoznawcy nie chcą (i nie mogą) wprost wycenić „wartości nieruchomości brutto”, bo wiąże ich § 79 ust. 2 rozporządzenia,
- wierzyciele – naturalnie – oczekują „niepomniejszania” wartości majątku dłużnika o podatek.

To zderzenie dwóch różnych perspektyw – **techniki szacowania wartości nieruchomości i mechanizmu rozliczeń podatku VAT w egzekucji** – jest źródłem praktycznego konfliktu.

Celem niniejszego artykułu jest:

1. pokazanie, **na czym dokładnie polega problem**,
2. opisanie, **jak w aktualnym stanie prawnym powinien zachować się rzeczoznawca**,
3. zaproponowanie **metodycznego modelu współpracy rzeczoznawca–komornik**,
4. wskazanie **postulatów de lege ferenda**, które mogą w przyszłości ten konflikt systemowo złagodzić.

### 2. Ramy prawne wiążące rzeczoznawcę majątkowego

#### 2.1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenie w sprawie wyceny

Podstawą działania rzeczoznawców majątkowych jest ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz wydane na jej podstawie rozporządzenie MRiT z 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

Rozporządzenie szczegółowo reguluje m.in.:

- rodzaje wartości (rynkowa, odtworzeniowa itd.),
- zasady stosowania podejść, metod i technik wyceny,
- elementy operatu szacunkowego,
- treść wyników wyceny i klauzul.

Kluczowy dla naszego zagadnienia § 79 ust. 2 brzmi:

„Określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości nie zawiera podatków i opłat, w szczególności podatku od towarów i usług.”

W tym samym paragrafie ust. 3 dodaje:

„W operacie szacunkowym zamieszcza się także stosowne klauzule wskazujące na szczególne okoliczności dotyczący wyceny nieruchomości.”

Zestawienie tych dwóch ustępów daje nam jasny obraz:

- **wynik wyceny – „wartość nieruchomości” – jest zawsze wartością bez podatków,**
- rzeczoznawca ma jednak obowiązek (i zarazem możliwość) zamieszczenia **dotatkowych klauzul**, które opisują szczególne okoliczności wyceny, w tym np. specyfikę danego trybu sprzedaży, stan prawny czy inne czynniki.

Z punktu widzenia funkcji zawodu rzeczoznawcy jest to logiczne: naszym zadaniem jest określenie **wartości ekonomicznej dobra (nieruchomości)**, a podatki i opłaty publicznoprawne stanowią obciążenia „zewnętrzne” względem tej wartości.

## 2.2. Charakter podatku VAT w systemie wyceny

Warto w tym miejscu przypomnieć ogólną zasadę, która stoi za przytoczonym przepisem:

- podatek VAT jest **podatkiem obrotowym**, naliczanym od dostawy towarów i usług,
- w systemie podatku od towarów i usług, gdy nabywcą jest podatnik VAT, kwota podatku jest co do zasady **neutralna ekonomicznie** (do odliczenia),
- rzeczywistym „kosztem” dobra jest zatem **cena netto** – stąd naturalne jest, że to właśnie ona jest punktem odniesienia przy określaniu wartości rynkowej.

Z perspektywy rzeczoznawcy:

- wartość nieruchomości, rozumiana jako wartość rynkowa, **z natury jest wartością bez VAT,**
- jeżeli w operatach pojawia się informacja o kwocie podatku, to co do zasady ma ona **charakter pomocniczy, informacyjny**, a nie determinujący sam wynik wyceny.

Ta logika jest konsekwentnie przyjmowana w standardach i literaturze poświęconej wycenie nieruchomości.

## 3. Perspektywa komornika sądowego – płatnika podatku VAT

### 3.1. Komornik jako płatnik VAT

Z kolei dla komornika podstawowym punktem odniesienia jest ustawa o podatku od towarów i usług. Zgodnie z art. 18 ustawy:

„Organy egzekucyjne określone w ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (...) oraz **komornicy sądowi wykonujący czynności egzekucyjne w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania cywilnego są płatnikami podatku od dostawy dokonywanej w trybie egzekucji.**”

Oznacza to, że:

- to komornik – a nie rzeczoznawca – ponosi odpowiedzialność za prawidłowość:
  - ustalenie, czy sprzedaż nieruchomości podlega opodatkowaniu VAT,
  - określenie właściwej stawki podatku,
  - obliczenie, pobór i odprowadzenie podatku do urzędu skarbowego,
- komornik odpowiada za te czynności jako płatnik, w tym może ponosić odpowiedzialność podatkową i karno-skarbową w razie błędów.

Jeżeli zatem nieruchomość sprzedawana w trybie egzekucji:

- stanowi składnik majątku przedsiębiorstwa dłużnika,
- jest wykorzystywana w działalności gospodarczej,
- a sprzedaż nie korzysta ze zwolnienia, to sprzedaż takiej nieruchomości jest **dostawą opodatkowaną VAT**, a komornik musi ten podatek naliczyć i odprowadzić.

### 3.2. VAT a cena licytacyjna i interes wierzycieli

W praktyce rodzi się z tego kilka konsekwencji:

1. **Cena uzyskana na licytacji jest ceną „do zapłaty przez nabywcę”** – co w wariantcie opodatkowania VAT oznacza:
  - albo cenę brutto (zawierającą VAT),
  - albo cenę netto, do której komornik doliczy VAT (który jednak nabywca i tak zapłaci).
2. **Z punktu widzenia wierzycieli** kluczowe jest, aby:
  - wartość majątku dłużnika, która stanowi podstawę rozliczeń, nie była sztucznie zaniżona przez „ukrycie” VAT w kwocie oszacowania,
  - podatek VAT – jako danina publicznoprawna – nie „pochłonął” części wartości nieruchomości, która powinna zasilić pulę do podziału.
3. **Z punktu widzenia komornika** istotne jest, aby:
  - mieć jasny punkt wyjścia (wartość netto) do wyliczenia podstawy opodatkowania,
  - być w stanie zakomunikować nabywcom oraz wierzycielom realną cenę (brutto) i wpływ podatku na plan podziału.

To właśnie w tym miejscu spotykają się, a zarazem rozchodzą, oczekiwania komornika i rzeczoznawcy.

## 4. Gdzie dokładnie przebiega linia konfliktu?

Możemy teraz precyzyjnie nazwać problem:

1. **Po stronie rzeczoznawcy** istnieje jednoznaczna, wiążąca norma:
  - wartość nieruchomości w operacie nie może zawierać podatków i opłat,
2. **Po stronie komornika i wierzycieli** pojawia się racjonalne oczekiwanie:

- chcieliby, aby oszacowanie uwzględniało fakt, że przy sprzedaży nieruchomości trzeba będzie doliczyć VAT,
  - oczekują przedstawienia „pełnej” wartości nieruchomości z perspektywy ceny, jaką realnie zapłaci nabywca – a więc kwoty brutto, ale nie jest to rolą rzeczoznawcy majątkowego
3. **Systemowo** mamy do czynienia z dwoma różnymi funkcjami prawa:
- przepisy o wycenie nieruchomości służą **określaniu wartości ekonomicznej dobra** (co naturalnie skłania do posługiwania się kwotą netto),
  - przepisy podatkowe służą **wymiarowi daniny publicznej** (podatek VAT), którą w egzekucji komorniczej rozlicza komornik.

Zderzenie tych dwóch porządków rodzi napięcie:

- rzeczoznawca nie może „przeskoczyć” § 79 ust. 2, nawet jeśli bardzo by chciał pomóc komornikowi,
- komornik nie może zignorować VAT-u, nawet jeśli chciałby przyjąć, że „wszystko załatwi operat”.

Wniosek: **nie istnieje obecnie prosta formuła prawna, która pozwala rzeczoznawcy „legalnie” określić wartość nieruchomości brutto, a jednocześnie zdjąć z komornika odpowiedzialność za VAT.**

Dlatego zadaniem rzeczoznawcy nie jest „magiczne pogodzenie” dwóch systemów, lecz takie ukształtowanie swojej praktyki, aby pozostać w pełni zgodnym z regulacjami zawodowymi.

## 5. Jak powinien zachować się rzeczoznawca – zasady ogólne

Na tym tle można sformułować kilka klarownych zasad, które mogą stać się kompasem postępowania rzeczoznawców.

### 5.1. Zasada 1 – wartość nieruchomości w operacie = zawsze netto

Pierwsza zasada jest absolutnie podstawowa:

**W operacie szacunkowym wartość nieruchomości zawsze podajemy jako wartość bez podatków i opłat.**

Oznacza to w praktyce:

- w części „Wynik wyceny” (konkluzja operatu) wpisujemy wyłącznie wartość netto,
- nie „domieszkamy” VAT do tej wartości,
- jeżeli w dalszej części dokumentu pojawiają się jakiegokolwiek kwoty z VAT, muszą one mieć wyraźnie zaznaczony **charakter pomocniczy, informacyjny**, i nie mogą być przedstawiane jako „wartość nieruchomości”.

To nie tylko wynik literalnej treści § 79 ust. 2, ale też logicznej roli zawodu rzeczoznawcy: wyceniamy dobro, a nie jego obciążenie podatkiem obrotowym.

### 5.2. Zasada 2 – rzeczoznawca nie rozstrzyga o tym, czy sprzedaż podlega VAT i jaką stawką

Rzeczoznawca majątkowy nie jest doradcą podatkowym komornika. Nie jest jego rolą:

- decydowanie, czy w danej sprawie sprzedaż nieruchomości podlega VAT,
- ustalanie stawki VAT,
- stosowanie konkretnych zwolnień czy analizowanie pierwszego zasiedlenia w kategoriach przepisów podatkowych.

Oczywiście, rzeczoznawca może i powinien rzetelnie opisać **fakty**:

- sposób korzystania z nieruchomości,
- dane o działalności gospodarczej prowadzonej w nieruchomości,
- informacje o zabudowie, historii użytkowania, umowach najmu/dzierżawy itp.,
- **decyzja o kwalifikacji podatkowej** i tak należy do komornika (często przy wsparciu doradcy podatkowego czy innych instytucji z tego zakresu).

To rozdzielenie ról ma kluczowe znaczenie dla odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy.

### 5.3. Zasada 3 – możliwe jest przedstawienie pomocniczych wycień VAT, ale na wyraźne zlecenie i z zastrzeżeniami

Jednocześnie nie ma przeszkód, aby rzeczoznawca – na wniosek komornika – dokonał **prostej, arytmetycznej kalkulacji**:

- kwoty hipotetycznego VAT,
- oraz hipotetycznej ceny sprzedaży „brutto” (netto + VAT), o ile:
- założenia co do: **opodatkowania sprzedaży, stawki VAT**, wskazuje **komornik**, a rzeczoznawca nie firmuje ich jako własnej oceny,
- a kalkulacja jest wyraźnie oznaczona jako **informacyjna** i nie stanowi „wartości nieruchomości” w rozumieniu rozporządzenia.

Punktem oparcia jest tu § 79 ust. 3 – możliwość zamieszczenia klauzul wskazujących na szczególne okoliczności wyceny.

## 6. Metodyczne podejście: krok po kroku

Przejdźmy teraz do praktycznego, „warsztatowego” ujęcia problemu. Jak rzeczoznawca może postępować, gdy otrzymuje zlecenie wyceny nieruchomości, której sprzedaż może być obciążona VAT?

### 6.1. Krok 1 – analiza zlecenia i komunikacja z komornikiem

Na etapie przyjmowania zlecenia warto:

- Upewnić się, że zlecenie nie wymaga wyceny „brutto”** jako wartości nieruchomości. Jeżeli komornik wprost napisze, że oczekuje „wartości nieruchomości wraz z VAT”, dobrze jest:
  - wyjaśnić, że **w świetle § 79 ust. 2 nie jest to możliwe** jako wynik operatu,
  - zaproponować rozwiązanie alternatywne:
    - operat określi wartość netto,
    - a dodatkowo może zawierać **pomocnicze wyliczenia VAT** przy założeniach komornika.
- Ustalić, czy komornik oczekuje takich pomocniczych wyliczeń**, a jeśli tak:
  - poprosić o pisemne wskazanie:
    - czy należy przyjąć, że sprzedaż będzie opodatkowana VAT,
    - jaką stawką VAT należy się posłużyć (np. 23%, 8% itd.).
- Zadbać o precyzję w umowie/zleceniu** – tak, by w razie sporu było jasne, że:
  - rzeczoznawca nie odpowiada za prawidłowość przyjętych założeń podatkowych,
  - jego zadaniem jest tylko wykonanie technicznej kalkulacji na podstawie wartości netto z operatu.

Dobra komunikacja na tym etapie pozwala uniknąć późniejszych nieporozumień.

### 6.2. Krok 2 – standardowa wycena nieruchomości (wartość netto)

Niezależnie od tego, czy w grę wchodzi późniejsze kalkulacje VAT, sama wycena nieruchomości przebiega **standardowo**:

- dobór podejścia, metody i techniki wyceny zgodnie z rozporządzeniem,
- analiza rynku, cech nieruchomości, stanu prawnego, przeznaczenia itp.,
- określenie **wartości rynkowej nieruchomości** na określony dzień (np. dzień sporządzania operatu).

W części wnioskowej operatu wynik podawany jest w formie: „Wartość rynkowa nieruchomości (...) na dzień (...) wynosi 1.000.000 zł (słownie: jeden milion złotych). Wartość ta została określona **bez uwzględnienia podatków i opłat**, zgod-

nie z § 79 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r.”

To jest **jedyny „wynik wyceny”**, w rozumieniu przepisów o wycenie nieruchomości.

### 6.3. Krok 3 – opis istotnych okoliczności faktycznych i prawnych

Dla komornika kluczowy jest także **opis stanu faktycznego i prawnego**, który później może mieć znaczenie dla oceny podatkowej. Rzeczoznawca powinien więc:

- rzetelnie opisać sposób użytkowania nieruchomości:
  - czy jest wykorzystywana w działalności gospodarczej,
  - czy jest wynajmowana, w jakim celu, komu (np. przedsiębiorcom), pod warunkiem że ma dostęp do umów lub oświadczeń stron,
- wskazać dane z rejestrów (CEIDG, KRS) dotyczące dłużnika – jaki profil działalności prowadzi,
- przedstawić informacje o zabudowie, historii użytkowania, ewentualnych nakładach, przebudowach, modernizacjach – w zakresie, w jakim mogą mieć znaczenie dla ewentualnych rozważań o pierwszym zasiedleniu i podobnych konstrukcjach podatkowych (ale bez wchodzenia w ocenę podatkową *sensu stricto*).

Ten opis pełni podwójną rolę:

- jest elementem rzetelnej wyceny (określającej cechy nieruchomości i jej otoczenia),
- stanowi **materiał dowodowy** dla komornika, który musi rozstrzygnąć, czy sprzedaż będzie opodatkowana VAT.

## 7. Jak chronić się przed odpowiedzialnością – dobre praktyki

Dla rzeczoznawców istotne jest również, by przy tak delikatnej materii zawczasu pomyśleć o ograniczeniu ryzyka.

### 7.1. Jasne rozgraniczenie: fakty vs. ocena podatkowa

W operacie warto pilnować języka:

- **opisujemy fakty**, np.:
  - „Dłużnik prowadzi działalność gospodarczą w zakresie ... i jest czynnym podatnikiem VAT (wg danych z rejestru na dzień...),”
  - „Nieruchomość jest wykorzystywana jako biuro spółki z o.o., zgodnie z oświadczeniem dłużnika / dokumentami ...”;
- **nie formułujemy kategoriycznych stwierdzeń** typu:
  - „Sprzedaż nieruchomości będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem VAT według stawki 23%”,
  - „Dostawa jest zwolniona z VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt ... ustawy o VAT”.

Takie stwierdzenia powinny być domeną komornika (ew. jego doradców podatkowych) i organów podatkowych.

## 7.2. Dokumentowanie komunikacji z komornikiem

Dobrą praktyką jest:

- zachowywanie korespondencji (e-mail/pisma), w której komornik:
  - opisuje sytuację podatkową (według swojej wiedzy),
  - podaje oczekiwaną stawkę VAT do kalkulacji,
- odnotowanie w operacie, że założenia co do VAT zostały przyjęte zgodnie z informacją zlecającego.

W ten sposób rzeczoznawca może w razie potrzeby wykazać, że jego rola ograniczała się do prostego przeliczenia wartości netto według wskazanej stawki.

## 8. Dlaczego to „tymczasowe” rozwiązanie ma sens?

Można zapytać: skoro przepisy nie dają idealnego rozwiązania, czy proponowany model (operat netto + pomocnicze kalkulacje na zlecenie komornika) nie jest jedynie „proteżą”?

Po pierwsze, **w pełni szanuje on obowiązujące prawo**:

- rzeczoznawca nie narusza § 79 ust. 2 – wartość nieruchomości pozostaje wartością netto,
- wykorzystuje on jedynie możliwość zamieszczenia dodatkowych klauzul opisujących szczególne okoliczności wyceny (§ 79 ust. 3).

Po drugie, **odpowiada na realne potrzeby praktyki egzekucyjnej**:

- komornik otrzymuje dane potrzebne do kalkulacji VAT i komunikowania ceny brutto,
- wierzyciele mogą lepiej zrozumieć, jak podatek wpływa na realną wartość majątku dłużnika.

Po trzecie, **zachowuje czytelny podział ról**:

- rzeczoznawca nie staje się doradcą podatkowym,
- komornik nie „wymusza” na rzeczoznawcy działań sprzecznych z przepisami regulującymi zawód.

To nie jest rozwiązanie idealne, ale – w aktualnym stanie prawnym – wydaje się **najbardziej racjonalnym i bezpiecznym** kompromisem między teorią a praktyką.

## 9. Postulaty *de lege ferenda* – co można zmienić w przyszłości?

Z perspektywy systemowej warto zastanowić się, jakie zmiany legislacyjne mogłyby w przyszłości złagodzić opisany konflikt.

### 9.1. Wytyczne lub rekomendacje wspólne dla MRiT, MF i samorządów zawodowych

Pierwszym krokiem byłoby opracowanie wspólnych rekomendacji/wytycznych (soft law) wydanych we współpracy:

- Ministerstwa Rozwoju i Technologii,
- Ministerstwa Finansów,
- Stowarzyszeń zawodowych rzeczoznawców majątkowych i komorników sądowych,

które:

- opisywałyby zalecany sposób formułowania zleceń wyceny (co dokładnie komornik powinien napisać),
- przedstawiałyby wzorcowe klauzule do operatów (jak ująć informację o VAT w sposób bezpieczny),
- precyzowałyby podział odpowiedzialności między rzeczoznawcą a komornika.

Tego typu dokument mógłby w praktyce znacząco obniżyć poziom niepewności i sporów między środowiskami.

### 9.2. Doprecyzowanie relacji między oszacowaniem a podstawą opodatkowania w ustawie o VAT / KPC

W dłuższej perspektywie można rozważyć także zmiany na poziomie ustawowym:

- doprecyzowanie, w jaki sposób **wartość oszacowania (netto) przekłada się na cenę licytacyjną** przy sprzedaży nieruchomości obciążonej VAT,
- wskazanie, że:
  - oszacowanie (wartość nieruchomości) jest zawsze wartością netto,
  - cena sprzedaży może być komunikowana jako brutto, ale podstawą podziału jest określona formuła odnosząca się do wartości netto i podatku.

Takie rozwiązania wykraczają poza codzienną praktykę rzeczoznawców, ale dobrze jest, aby środowisko zawodowe miało świadomość, że problem ma także wymiar systemowy.

## 10. Podsumowanie

Na zakończenie warto zebrać najważniejsze wnioski w formie praktycznego przewodnika:

1. **Wartość nieruchomości w operacie to zawsze wartość netto.**
  - nigdy nie włączamy VAT do „wartości nieruchomości” w konkluzji operatu,
  - odwołujemy się wprost do § 79 ust. 2 rozporządzenia.
2. **Rzeczoznawca nie rozstrzyga o opodatkowaniu sprzedaży i stawce VAT.**
  - opisujemy fakty (sposób użytkowania, dane o dłużniku, umowy),
  - nie wydajemy kategoriycznych opinii podatkowych.

### 3. Na wyraźny wniosek komornika możemy sporządzić pomocniczą kalkulację VAT.

- przyjmujemy stawkę i założenia podane przez komornika,
- wyliczamy kwotę VAT i hipotetyczną cenę brutto,
- wyraźnie zaznaczamy, że to kalkulacja pomocnicza, a nie wartość nieruchomości.

### 4. Dbamy o klarowne klauzule i zastrzeżenia.

- zaznaczamy brak odpowiedzialności za prawidłowość założeń podatkowych,
- podkreślamy, że wynik wyceny jest wartością bez podatków.

### 5. Dokumentujemy komunikację z komornikiem.

- zachowujemy pisemne zlecenie i ewentualne uzupełniające wskazówki,
- w operacie odwołujemy się do tych założeń.

### 6. Patrzymy w przyszłość – postulujemy zmiany, ale działamy w ramach obecnego prawa.

- przyjmujemy, że aktualny stan prawny nie daje idealnego rozwiązania,
- korzystamy z narzędzi, które mamy (klauzule, kalkulacje pomocnicze, komunikacja),
- wspieramy środowiska zawodowe w formułowaniu postulatów *de lege ferenda*.

## 11. Zakończenie

Dla osób stawiających pierwsze kroki w obszarze wyceny nieruchomości na zlecenie komornika sądowego problem VAT może wydawać się na początku nieprzejrzysty – bo łączy w sobie elementy wyceny, postępowania egzekucyjnego i prawa podatkowego.

Warto jednak podkreślić:

- z perspektywy rzeczoznawcy kluczowy jest **porządek wynikający z rozporządzenia** – wartość netto jako punkt wyjścia,
- z perspektywy komornika – **porządek ustawy o VAT** i obowiązki płatnika,
- zamiast próbować „wymusić” na jednym środowisku przyjęcie reguł drugiego, lepiej zbudować **procedurę współpracy**, w której każdy wykonuje swoje zadanie, a strony wspólnie dbają o przejrzystość i ochronę interesów wierzycieli.

Rolą rzeczoznawcy nie jest zatem „załatwienie” VAT-u za komornika, ale **takie ukształtowanie treści operatu**, aby:

- był zgodny z prawem,
- dostarczał wiarygodnej wartości nieruchomości (netto),
- oraz – tam, gdzie to potrzebne – w przejrzysty, pomocniczy sposób wspierał komornika w realizacji jego obowiązków podatkowych.

Jeżeli przyjmujemy takie ramy myślenia, opisany konflikt przestaje być patem, a staje się obszarem, w którym dobra praktyka, komunikacja i rozsądek są w stanie skutecznie uzupełnić luki systemu – przynajmniej do czasu, gdy zostaną wprowadzone potrzebne zmiany legislacyjne. ■



**Agata Gorycka**

*Rzeczoznawca majątkowy nr upr. 5632. Członek Podkarpackiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Rzeszowie. Główny obszarem jej działania jest praca dla organów wymiaru sprawiedliwości, sądów, policji, prokurator, a także współpraca z komornikami sądowymi.*

*Od kilkunastu lat pełni funkcję biegłej sądowej w dziedzinie szacowania nieruchomości, ruchomości a także wyceny przedsiębiorstw, przy Sądzie Okręgowym w Tarnobrzegu, przy Sądzie Okręgowym w Kielcach. Biegła Prezydenta Miasta Tarnobrzega powołanym na potrzeby prowadzonych postępowań administracyjnych.*

*Z wykształcenia magister prawa, absolwentka Wydziału Prawa i Administracji UMCS w Lublinie. W 2024r. ukończyła Studia na Akademii Leona Koźmińskiego w Warszawie, „Wycena przedsiębiorstw i modelowanie finansowe”, edycja VII.*

*Autorka wielu wycen nietypowych, skomplikowanych i „innych”.*

# Korekty mnożników rynkowych – wielkość, wzrost i ryzyko<sup>1</sup>

## 1. Wprowadzenie

Podejście rynkowe jest jednym z tradycyjnych podejść do wyceny. Opiera się na zasadzie substytucji oraz założeniu, że racjonalny inwestor nie zapłaci za aktywo/spółkę więcej, niż zapłaciłby na rynku za nabycie aktywa/spółki o podobnych cechach i użyteczności. W konsekwencji zastosowanie podejścia rynkowego zazwyczaj obejmuje wykorzystanie mnożników rynkowych obliczonych dla spółek porównywalnych, notowanych na aktywnych rynkach giełdowych lub niedawno sprzedanych/nabytych. Mnożniki opierają się na danych dotyczących rynkowej wartości kapitału własnego i długu oraz na informacjach ze sprawozdań finansowych wybranych spółek porównywalnych. Źródłem danych są zazwyczaj specjalistyczne platformy i/lub bazy danych (Bloomberg, Capital IQ, Infront Analytics, Damodaran itd.). Zawierają one obszerne informacje o dużej liczbie spółek, jednak wyłącznie o tych, które przekraczają określone progi wielkości (progi są zróżnicowane, ale najczęściej odnoszą się do rocznych przychodów przekraczających 50 mln USD).

Gdy przedmiotem wyceny jest duża spółka, przedsiębiorstwo międzynarodowe lub podmiot działający na rozwiniętym rynku, mnożniki najczęściej mogą być stosowane bezpośrednio. Jednak w przypadku rynków słabo rozwiniętych lub wschodzących, gdzie otoczenie biznesowe znacząco się różni, a wyceniane spółki są często nawet sto razy mniejsze, bezpośrednie zastosowanie mnożników prowadziłoby do zniekształconych wyników, zazwyczaj istotnie zawyżających ich wartość. Z tego powodu mnożniki rynkowe wymagają korekty o czynnik lub czynniki uwzględniające kluczowe różnice między wybraną próbą porównawczą a wycenianą spółką.

<sup>1</sup> Artykuł opublikowany w European Valuer Journal nr 36, lipiec 2025 r.

Czynniki te są bardzo często ustalone subiektywnie, na podstawie jakościowej analizy profilu ryzyka i doświadczenia rzeczoznawcy. Jednak właśnie subiektywność takiego podejścia stanowi jego największą słabość, ponieważ wynik jest bezpośrednio zależny od poziomu korekty i siłą rzeczy obarczony błędem, a nawet podatny na manipulację. Dlatego znacznie lepiej jest, gdy czynnik korygujący określany jest metodą ilościową.

Pożądane jest ponadto, aby czynniki uwzględniane przy korekcie były spójne z czynnikami wykorzystanymi przy ustalaniu stopy dyskontowej w podejściu dochodowym.

## 2. Źródła różnic i ich wpływ na mnożniki

Najczęściej stosowane mnożniki prowadzące do wartości przedsiębiorstwa (Enterprise Value – kapitał własny plus oprocentowany dług minus środki pieniężne) to:

- **EV/EBIT** – wartość przedsiębiorstwa (kapitalizacja rynkowa plus rynkowa wartość oprocentowanego długu minus środki pieniężne) w relacji do zysku przed odsetkami i podatkiem;
- **EV/EBITDA** – wartość przedsiębiorstwa w relacji do zysku przed odsetkami, podatkiem, amortyzacją i umorzeniem;
- **EV/Sales** – wartość przedsiębiorstwa w relacji do przychodów;
- **EV/BV** – wartość przedsiębiorstwa w relacji do wartości księgowej zaangażowanego kapitału.

Najczęściej stosowane mnożniki prowadzące do wartości kapitału własnego to:

- **P/E (Price to Earnings)** – kapitalizacja rynkowa w relacji do zysku netto;
- **P/BV (Price to Book Value)** – kapitalizacja rynkowa w relacji do wartości księgowej kapitału własnego.

Większość ekspertów w dziedzinie wyceny zgadza się, że próby spółek porównywalnych są często niejednorodne pod względem różnych wskaźników efektywności, co prowadzi do dużego rozproszenia mnożników (przykłady przedstawiono w literaturze [1]). Panuje również niemal powszechna zgoda, że głównymi źródłami różnic między spółkami porównywalnymi a wycenianą spółką są: potencjał wzrostu, ryzyko inwestycyjne oraz wielkość spółki. Czynniki te wpływają na wszystkie rodzaje mnożników.

W zależności od konstrukcji mnożnika, innymi czynnikami wpływającymi są rentowność (marże EBIT i EBITDA), ROIC (zwrot z zainwestowanego kapitału: EBIT/IC), ROE (zwrot z kapitału własnego: zysk netto/BV) oraz dźwignia finansowa mierzona wskaźnikiem zadłużenia do kapitału własnego (D/E).

### 3. Kwantyfikacja różnic i korekty

Istnieje wiele metod korygowania mnożników o wzrost i/lub ryzyko (niektóre z nich, oparte głównie na mnożniku P/E, przedstawiono w [2], [3], [4]). W [5] opisano metodę łączenia wielu czynników korekcyjnych – obejmujących rynek, wielkość, dźwignię finansową i ryzyko – choć bez wyraźnego uwzględnienia potencjału wzrostu. Ponieważ trzy kluczowe czynniki (wzrost, ryzyko i wielkość) wpływają na wszystkie mnożniki, ich ujęcie w jednym czynniku korekcyjnym jest szczególnie użyteczne.

#### 3.1. Korekty z tytułu wzrostu, ryzyka i wielkości (GRS)

Kluczowe pytanie dotyczące istotności czynnika GRS (*Growth, Risk & Size* – wzrost, ryzyko, wielkość) brzmi: o ile wyższe lub niższe byłyby mnożniki, gdyby wzrost, ryzyko i wielkość spółek porównywalnych odpowiadały parametrom spółki wycenianej?

Zgodnie z [6] i [7] odpowiedź polega na porównaniu wartości bieżącej netto jednej jednostki pieniężnej EBIT lub EBITDA dla spółki porównywalnej i wycenianej. Można to przeprowadzić następująco:

- zakłada się, że w ciągu najbliższych pięciu lat EBIT lub EBITDA każdej spółki rośnie według oczekiwanej stopy wzrostu (często dostępnej w bazach danych);
- w latach 6–10 wzrost liniowo spowalnia do stopy wzrostu w okresie rezydualnym (zwykle zgodnej z długookresową inflacją);
- NPV oblicza się przy użyciu odpowiedniego dla każdej spółki WACC (zwykle w uproszczonej formie), uwzględniającego premię za wielkość;
- stosunek NPV spółki wycenianej do NPV spółki porównywalnej stanowi czynnik korekty z tytułu wzrostu, ryzyka i wielkości (czynnik GRS).

WACC w trzecim kroku można pozyskać z platform danych (jako rzeczywisty WACC spółki), jednak może on być również obliczony na różne sposoby. Wielu autorów (w tym autorka) rekomenduje uproszczone podejście z taką samą stopą wolną od ryzyka i premią za ryzyko rynku akcji, lecz z uwzględnieniem odpowiedniej premii za wielkość i ryzyka kraju.

#### 3.2. Korekty z tytułu rentowności i dźwigni finansowej

Mnożnik przychodowy koryguje się o rentowność w następujący sposób:

- oblicza się skorygowaną EBITDA każdej spółki przy zastosowaniu marży spółki wycenianej;
- wartość przedsiębiorstwa (EV) oblicza się „wstecz” przy użyciu pierwotnego mnożnika EBITDA;
- na podstawie skorygowanego EV i przychodów wyznacza się skorygowany mnożnik przychodowy.

W istocie czynnik korekty jest ilorazem marży EBITDA spółki wycenianej do marży spółki porównywalnej. Analogicznie mnożniki EV/wartość księgową EV koryguje się o różnice w ROIC, a mnożniki P/BV o różnice w ROE. Czynniki ROIC jest po prostu relacją ROIC spółki wycenianej do ROIC spółki publicznej. Ta sama logika dotyczy czynnika ROE.

Korekty dźwigni finansowej dla mnożnika zysku netto wynikają z faktu, że mnożniki EBIT i zysku netto są odwrotnościami odpowiednio ROIC i ROE, dzięki czemu możliwe jest wyprowadzenie mnożnika P/E z EV/EBIT. Ostatecznie mnożnik cena/wartość księgową wyprowadza się poprzez przemnożenie mnożnika zysku netto przez ROE.

#### 3.3. Uproszczone korekty z tytułu wielkości i ryzyka

Opisane wcześniej korekty są możliwe, gdy dostępne są wszystkie niezbędne dane. Jak dobrze wiedzą rzeczoznawcy z mniejszych krajów, zależy to od dostępu do platform danych, który nie zawsze jest przystępny cenowo dla małych firm wyceniających.

W takich przypadkach czynnik GRS można zastąpić uproszczoną korektą z tytułu wielkości i ryzyka, wykorzystując tzw. „korygującą” stopę dyskontową, obliczaną zgodnie z pkt 3.1. Ideą uproszczenia i ujednoczenia stopy wolnej od ryzyka oraz premii za ryzyko rynku jest wyeliminowanie specyficznych różnic i podkreślenie tych związanych z wielkością i ryzykiem rynkowym (geograficznym). Z tego powodu współczynnik beta może zostać pominięty (tj. przyjęty równy jeden).

Koszt długu można obliczyć na podstawie stopy wolnej od ryzyka, ryzyka kraju i spreadu kredytowego, ale możliwe jest również wykorzystanie kosztu długu spółki wycenianej.



fot.: Pixabay

Czynnik korekty dla mnożników kapitału własnego stanowi relację uproszczonego kosztu kapitału własnego spółki publicznej do kosztu kapitału własnego spółki wycenianej (obliczonego w ten sam sposób). Analogicznie czynnik korekty dla mnożników EV stanowi relację odpowiednich WACC.

### 3.4. Przykład spółki lotniczej

Procedura korekty mnożników została zilustrowana na przykładzie regionalnej spółki lotniczej; ponieważ jest to rzeczoznawca spółka, ze względu na poufność (oraz nieaktualność

**Tabela 1. Główne dane finansowe dla Eastern Air w ostatnim roku podatkowym**

Eastern Air	tys. USD
wartość księgowa kapitału własnego	74.90
całkowite zadłużenie, wliczając leasing	2.801.90
wartość firmy	2.878.80
gotówka	1.00
wartość przedsiębiorstwa	2.875.80
stosunek długu do kapitału	97,40%
wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego	3740,85%
przychody	6489,90
EBIDTA	459,60
EBIT	325,02
Dochód netto	4,12

danych) została ona nazwana Eastern Air. Podstawowe dane finansowe przedstawiono w **tabeli 1**.

Spółka działa głównie w Europie, posiadając również kilka połączeń międzykontynentalnych. Większościowym właścicielem jest państwo, a akcjonariuszami mniejszościowymi są głównie instytucje publiczne. Akcje nie są notowane na lokalnej giełdzie. Spółka jest silnie zadłużona, a całe zadłużenie ma formę leasingu. Słabe zarządzanie w połączeniu z wysokimi kosztami odsetkowymi doprowadziło spółkę na skraj bankructwa, w rezultacie czego wartość księgowa kapitału własnego jest bardzo niska.

Dysponując stosunkowo nową flotą, dobrze funkcjonującymi liniami regionalnymi i dostępem do atrakcyjnych portów lotniczych, spółka oczekuje wzrostu EBIT na poziomie 18,3% rocznie w ciągu najbliższych pięciu lat i może być atrakcyjnym celem przejęcia. Dla celów ilustracyjnych przyjęto, że potencjalny nabywca zlecił rzeczoznawcy szybkie oszacowanie orientacyjnej wartości. W takim scenariuszu mnożniki rynkowe są często pierwszym wyborem.

Rzeczoznawca utworzył grupę porównawczą, korzystając z jednej z platform danych. Mnożniki przedstawiono w **tabeli 2**.

Porównując profil Eastern Air z grupą porównawczą, widać wyraźnie, że wszystkie wybrane spółki są znacznie większe, działają w bardziej rozwiniętych krajach i są mniej zadłużone. Ponadto brak jest informacji o wartości aktywów/floty, lecz porównanie mnożników EBIDTA i EBIT sugeruje, że:

- (i) udział amortyzacji w przychodach jest niższy w spółkach porównywalnych oraz
- (ii) niektóre spółki wykazują niegotówkowe przychody pozaoperacyjne.

Choć baza danych zawiera informacje o strukturze zadłużenia i skali leasingu, brak jest szczegółów dotyczących rodzaju i warunków leasingu. Wszystkie te różnice oraz potencjalne rozbieżności powodują konieczność korekty mnożników.

Dodatkowe dane niezbędne do przeprowadzenia korekt przedstawiono w **tabeli 3**.

W obliczeniach „korygujących” CoE i WACC dla spółek porównywalnych i Eastern Air wybiera się metodę akumulacji (tj. przyjmuje się, że Beta jest równa 1) i stosuje się następujące założenia:

- stopa wolna od ryzyka: stopa zwrotu z obligacji rządu USA na dzień wyceny,
- premia za ryzyko rynkowe: oszacowanie rzeczoznawcy oparte na różnych badaniach,
- premia za ryzyko kraju: oszacowana dla każdego kraju na podstawie ratingu kredytowego,
- premia za ryzyko wielkości: z rocznika Ibbotson Associates, zgodna z kapitalizacją rynkową,

- koszt długu (po opodatkowaniu): mediana danych spółek porównywalnych,
- struktura kapitału: mediana danych spółek porównywalnych.

#### 4. Transformacje i selekcja wielokrotności

Skorygowane mnożniki uwypuklają redundancję niektórych mnożników (mnożniki EV/Sprzedaj i BV nie dostarczają żadnych dodatkowych informacji poza EBITDA, EBIT i P/E) i pokazują ich wzajemne powiązania. Na przykład mnożnik EBITDA pomnożony przez marżę EBITDA daje mnożnik przychodów; mnożnik EBIT pomnożony przez ROIC daje mnożnik EV/wartość księgową; a jak wspomniano, mnożnik P/E pomnożony przez ROE daje mnożnik P/BV. Te przekształcenia mogą być szczególnie przydatne, gdy nie można zastosować określonego mnożnika, ale potrzebny jest podobny.

Na przykład, jeśli EBIT i EBITDA firmy są ujemne, nie można zastosować tych mnożników. W takich przypadkach mnożnik przychodów jest pomocny, ale należy wybrać firmy z podobnymi (niskimi lub ujemnymi) marżami zysku. Podobnie, zamiast mnożnika EBIT (gdy EBIT jest ujemny), można zastosować mnożnik wartości księgowej – szczególnie w branżach o dużej intensywności aktywów, pod warunkiem

Tabela 2. Mnożniki rynkowe

Nazwa firmy	Kraj	Kapitalizacja rynkowa	D/D+E	Mnożniki rynkowe niekorygowane					
				P/E	P/BV	EV/EBIT	EV/EBITDA	EV/Sales	EV/BVEV
Finnair	Finlandia	489.2	73.44%	12.31	0.48	11.23	8.95	0.51	0.82
Air France-KLM	Francja	3,092.6	87.67%	NA	0.71	35.01	12.56	0.59	0.93
Aer Lingus Group	Irlandia	939.3	49.42%	22.31	0.91	16.51	8.10	0.78	1.30
Norwegian Air Shuttle ASA	Norwegia	1,090.1	74.05%	12.17	2.23	NA	20.17	1.66	1.35
SAS AB	Szwecja	845.5	67.79%	30.75	0.49	3.51	3.64	0.29	0.93
Turk Hava Yollari	Turcja	4,140.1	59.08%	7.72	1.23	9.50	7.44	1.11	1.22
<b>mediana</b>			<b>70.62%</b>	<b>12.31</b>	<b>0.81</b>	<b>11.23</b>	<b>8.53</b>	<b>0.69</b>	<b>1.08</b>

Tabela 3. Wskaźniki użyte do korekty mnożników

Nazwa firmy	Kraj	Wzrost 5-letni	Wskaźnik D/E	Wielkość premii	Koszt kapitału własnego	WACC	marginies EBITDA	ROIC przed podatkiem	ROE po podatku
Finnair Oyj	Finlandia	7.55%	276.57%	2.65%	12.15%	6.92%	5.75%	6.35%	2.83%
Air France-KLM	Francja	13.60%	711.22%	1.20%	11.30%	6.67%	4.72%	5.63%	2.83%
Aer Lingus Group	Irlandia	4.79%	97.70%	1.88%	13.78%	7.40%	9.64%	6.31%	4.06%
Norwegian Air Shuttle ASA	Norwegia	26.40%	285.35%	1.88%	11.38%	6.70%	8.21%	NA	17.08%
SAS AB	Szwecja	5.75%	210.48%	1.88%	11.38%	6.70%	8.21%	12.35%	1.60%
Turk Hava Yollari	Turcja	23.00%	144.37%	1.01%	13.01%	7.18%	14.91%	11.91%	15.16%
<b>Eastern Air</b>	<b>Kraj X</b>	<b>18.30%</b>	<b>3740.85%</b>	<b>12.06%</b>	<b>25.56%</b>	<b>11.52%</b>	<b>7.08%</b>	<b>11.30%</b>	<b>5.50%</b>

kiem, że wartość księgową odzwierciedla uczciwie i dobrze wycenione wartości.

Wreszcie, mnożnik P/E może być preferowany w stosunku do mnożników EBIT lub EBITDA, gdy działalność finansowa (kredyty, inwestycje) stanowi podstawową działalność, a nie metodę finansowania operacji (np. banki i instytucje finansowe). Generalnie mnożniki EBITDA i EBIT są uważane za najbardziej istotne. Gdy oba są dodatnie, wybór między nimi powinien zależeć od różnic w amortyzacji i polityce inwestycji kapitałowych. Jeśli wyceniana spółka ma stosunkowo niższą amortyzację niż jej konkurenci, mnożnik EBIT prawdopodobnie zawyży wartość (i odwrotnie). W zależności od stopnia rozbieżności można dokonać korekt, chociaż w praktyce często wystarcza świadomość tych różnic przy interpretacji wyników.

## 5. Zalety i ograniczenia dostosowań ilościowych

Główne zalety przedstawionych korekt są oczywiste:

- obiektywizują i kwantyfikują analizę jakościową oraz intuicyjne wnioski;
- zmniejszają rozrzut w obliczonych mnożnikach, dzięki czemu wartości średnie są bardziej sensowne;
- pomagają użytkownikom wycen lepiej zrozumieć różnicę między surowymi mnożnikami porównawczymi a mnożnikami skorygowanymi zastosowanymi w wycenie.

Widoczne są również pewne ograniczenia – głównie dotyczące korekty GRS i jej uproszczeń i/lub subiektywnych założeń:

- założenia dotyczące średniego wzrostu, po którym następuje liniowe spowolnienie do (również subiektywnie zdefiniowanej) końcowej stopy wzrostu;
- założenie, że czynnik wielkości jest w pełni uwzględniony w premii za wielkość w ramach WACC;
- inne składniki WACC opierają się na ocenach i założeniach;
- warunki wstępne wzrostu (inwestycje, restrukturyzacja, koszty ekspansji itp.) nie są brane pod uwagę.

Ograniczenia te nie dotyczą innych korekt – rentowności i dźwigni finansowej – które opierają się na analizie finansowej i istotnych zależnościach między mnożnikami. Niezależnie od tego, czy konkretne korekty opierają się na założeniach, czy na dokładnych zależnościach, rzeczoznawcy nigdy nie powinni ich stosować automatycznie. Zawsze należy dokładnie ocenić, czy korekty są spójne z innymi wskaźnikami wartości i założeniami stosowanymi w alternatywnych metodach wyceny.

## 6. Podsumowanie

Niewystarczająca porównywalność między małymi spółkami na rynkach wschodzących a spółkami publicznymi, dla których dane można znaleźć w specjalistycznych bazach danych i publikacjach, często prowadzi do niewiarygodnych wyników wyceny generowanych za pomocą podejścia rynkowego, dlatego jego zastosowanie jest często ograniczone do celów czysto ilustracyjnych/kontrolnych, co sprawia, że korekty mnożników rynkowych są częstym tematem dyskusji wśród ekspertów ds. wyceny.

Istnieją różne sposoby radzenia sobie z zaobserwowanymi różnicami: od poglądu, że mnożniki nie powinny być korygowane, a podejście rynkowe uznane za niemające zastosowania, jeśli różnice są zbyt duże, poprzez subiektywne oceny stopnia korekty, po kwantyfikację różnic za pomocą różnych współczynników korekcyjnych – nawet do punktu przesady w nadmiernych (i nieracjonalnych) próbach uwzględnienia każdego potencjalnego czynnika.

Lista różnic, które mogą zniekształcać wartość, nie jest bynajmniej wyczerpująca. Istotne rozbieżności mogą pojawić się w traktowaniu podatkowym i stawkach (które wpływają na wskaźnik P/E) lub w strukturze i źródłach finansowania stałego kapitału obrotowego (które wpływają na wszystkie mnożniki EV), itd.

Dla każdej takiej rozbieżności możliwe jest obliczenie i zastosowanie współczynnika korekcyjnego lub zastosowanie alternatywnej techniki, ale szczegóły wykraczają poza zakres niniejszego artykułu. ■

### LITERATURA

- [1] P. Fernandez, *Valuation and Common Sense*, 7th edition, IESE Business School, University of Navarra, rozdz. 5, 2019.
- [2] H. Tallis, Adjust valuation multiple for growth, blog „Quantitative Corporate Finance”, 2012.
- [3] P. Fernandez, *Valuation and Common Sense*, 4th edition, IESE Business School, University of Navarra, rozdz. 27, 2015.
- [4] J. Estrada, Adjusting P/E Ratios for Growth and Risk: A Note, *Finance Letters*, 2004.
- [5] N. Milenković, Market Multiples' Adjustments for Differences in Risk Profile – an Airline Company Example, *International Journal for Traffic and Transport Engineering*, 2015.
- [6] S. Glass, *Business Valuation*, seminarium KPMG Slovenia, Ljubljana, 2019.
- [7] G. Badescu, Workshop: Market Approach – Selecting and Adjusting the Multiples, National Association of Valuers of Serbia, 2015.

**Nina Milenković** CFA, REV-BV, jest zatrudniona w KPMG Belgrad, ma ponad 40-letnie doświadczenie jako doradca finansowy, w tym 35 lat jako rzeczoznawca majątkowy.

# Wpływ cech rynkowych na ceny nieruchomości

## Streszczenie

Podjęcie porównawcze jest najczęściej stosowane przy określeniu wartości rynkowej nieruchomości. Na przestrzeni ostatnich kilkudziesięciu lat, w podejściu tym wyróżniano różne podejścia, metody i techniki wyceny. Zmiany te wynikały ze zmieniających się przepisów prawa i standardów zawodowych. W artykule przeprowadzona zostanie krótka charakterystyka tych metod. Zasadniczy akcent położony zostanie na aktualnie obowiązujące, w przepisach prawa podejście porównawcze. Aktualnie, w podejściu tym wyróżniono trzy metody: metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej i metodę analizy statystycznej rynku. Krótko opisane zostaną procedury wyceny w metodzie porównywania parami i metodzie korygowania ceny średniej. Przeprowadzona zostanie analiza metod ustalania wpływu cech rynkowych na wartość nieruchomości.

## 1. Podstawy metodyczne

W podejściu porównawczym jedną z pierwszych czynności jest opis i charakterystyka nieruchomości wycenianej, następnie ustala się zbiór nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Kolejną czynnością jest ustalenie rodzaju oraz liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na lokalnym rynku. Cechy nieruchomości mają właściwości jakościowe lub ilościowe. Zgodnie z obowiązującymi zasadami wyceny nieruchomości, wartości tych cech muszą być podane w przyjętych skalach pomiarowych. Zakres skali ocen cech rynkowych może być zróżnicowany. W macierzy  $\mathbf{S}$  zapisano wartości poszczególnych cech, w przyjętej skali, wektor  $\mathbf{C}$  oznacza zaktualizowane na datę wyceny ceny jednostkowe nieruchomości.

$$[\mathbf{S}_{n \times m} | \mathbf{C}_{n \times 1}] = \begin{bmatrix} s_{11} & \dots & s_{1m} & C_1 \\ s_{21} & \dots & s_{2m} & C_2 \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ s_{n1} & \dots & s_{nm} & C_n \end{bmatrix}$$

gdzie:  $S_{ij}$  – skala  $j$ -tej cechy w  $i$ -tej nieruchomości,  
 $n$  – ilość nieruchomości podobnych,  
 $m$  – ilość ustalonych cech rynkowych.

Nieruchomość wyceniana opisana jest wektorem cech

$$\mathbf{S}\mathbf{w}_{1 \times m} = [S_{w1} \quad S_{w2} \quad \dots \quad S_{wm}]$$

gdzie:  $S_{wj}$  – skale nieruchomości wycenianej,  
 $m$  – ilość ustalonych cech rynkowych nieruchomości wycenianej.

Powyższe dane charakteryzujące lokalny rynek nieruchomości, stanowią podstawę do określenia wartości rynkowej nieruchomości. W dalszej części artykułu przeprowadzono analizę metod wyceny w podejściu porównawczym.

W § 8 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r., poz. 1832) zapisano, cyt. „Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach)”.  
 Z powyższego paragrafu wynika, że mamy do czynienia z dwoma zbiorami nieruchomości. Pierwszy zbiór, który można zapisać w postaci macierzy  $\mathbf{A}$ , o wymiarach  $n \times (m+1)$ , gdzie  $n$  oznacza ilość nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości, natomiast  $m+1$  oznacza ilość cech tych nieruchomości plus cena.

Drugi zbiór nieruchomości przyjętych do porównań, który można zapisać w postaci macierzy **B** o wymiarach  $k \times (m+1)$ , gdzie  $k \leq n$  i  $k \geq 3$ .

Stąd wynika, że zbiór **B** jest podzbiorem zbioru **A**, co możemy zapisać w postaci

$$\mathbf{B} \subset \mathbf{A} \Leftrightarrow \forall x: (x \in \mathbf{B}) \Rightarrow (x \in \mathbf{A})$$

Z powyższego wynika, że zbiór **B** nieruchomości przyjętych do porównań, powinien zawierać identyczne cechy rynkowe, skale tych cech oraz ich wagi jak zbiór **A** nieruchomości podobnych.

Oczywiści inaczej będzie w przypadku przyjęcia założenia, że zbiór **B** jest równy zbiorowi **A**. Wówczas przyjmujemy do wyceny cechy rynkowe, ich skale oraz wagi wynikające z charakterystyki zbioru **B**.

Poniżej przedstawiono procedurę analitycznego wyboru zbioru **B** nieruchomości przyjętych do porównań ze zbioru **A** nieruchomości podobnych, według propozycji autora.

1. Obliczamy miary syntetyczne dla wszystkich nieruchomości podobnych

$$\mu_i = \sum_{j=1}^m wg_j \cdot S_{i,j}$$

2. Obliczamy miarę syntetyczną dla nieruchomości wycenianej

$$\mu_w = \sum_{j=1}^m wg_j \cdot Sw_j$$

3. Wybieramy do porównania, co najmniej trzy nieruchomości, dla których bezwzględna różnica miar jest najmniejsza

$$|\mu_i - \mu_w| = \min$$

Powyższy sposób wyboru zbioru nieruchomości przyjętych do porównań (zbiór **B**), ze zbioru nieruchomości podobnych (zbiór **A**), należy traktować jako narzędzie pomocnicze przy wyborze zbioru **B**. O wyborze zbioru **B** nieruchomości przyjętych do porównań zawsze powinien decydować rzeczoznawca majątkowy, który bardzo dobrze zna lokalny rynek nieruchomości.

Proponowana metoda może być również stosowana przy wyborze jedenastu nieruchomości, w metodzie korygowania ceny średniej, ze zbioru nieruchomości podobnych liczących więcej niż jedenaście nieruchomości.

W artykule przedstawiona zostanie analiza metod wyceny w podejściu porównawczym, podana w Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości. W pierwszej kolejności opisana zostanie metoda porównywania parami.

Ogólny wzór na określenie wartości jednostkowej nieruchomości, metodą porównywania parami można zapisać w postaci

$$W = \frac{\sum_{i=1}^n \left( c_i + \sum_{j=1}^m v_{i,j} \right)}{n}$$

gdzie:  $v_{i,j}$  – poprawka dla  $j$ -tej cechy, w  $i$ -tej nieruchomości,  
 $W$  – wartość jednostkowa nieruchomości.

Poprawki oblicza się według wzoru

$$v_{i,j} = \frac{\Delta C \cdot wg_j}{S_{\max_j} - S_{\min_j}} \cdot (Sw_j - S_{i,j}), \quad S_{\max_j} \neq S_{\min_j}$$

gdzie:

$v_{i,j}$  – poprawka (korekta) dla  $j$ -tej cechy w  $i$ -tej nieruchomości,

$S_{\max_j}$  – maksymalna teoretyczna wartość skali  $j$ -tej cechy,

$S_{\min_j}$  – minimalna teoretyczna wartość skali  $j$ -tej cechy,

$Sw_j$  – wartość  $j$ -tej cechy wycenianej nieruchomości,

$S_{i,j}$  – wartość  $j$ -tej cechy,  $i$ -tej nieruchomości przyjętej do porównania,

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}.$$

Jeśli  $\forall_j : S_{\min_j} = 1$ , to wówczas otrzymamy wzór w postaci

$$v_{i,j} = \frac{\Delta C \cdot wg_j}{S_{\max_j} - 1} \cdot (Sw_j - S_{i,j}), \quad S_{\max_j} \neq 1$$

Z analizy powyższego wzoru wynika, że na wartości poprawek bardzo istotny wpływ mają wagi cech rynkowych.

Drugą metodą wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym jest metoda korygowania ceny średniej. Metoda ta została wprowadzona do warsztatu rzeczoznawców majątkowych zarządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa dnia 1 marca 1995 r. w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości (M.P.13.163), jako technika analizy statystycznej rynku.

Wzór na określenie jednostkowej wartości rynkowej nieruchomości, metodą korygowania ceny średniej można zapisać w postaci

$$W = C_{sr} \cdot \sum_{j=1}^m k_j$$

gdzie:  $C_{sr}$  – średnia arytmetyczna ceny w przyjętej próbie,  
 $k_j$  – współczynniki korygujące.

Procedurę stosowaną do określenia wartości rynkowej nieruchomości, w metodzie korygowania ceny średniej z uwzględnieniem położenia ceny średniej  $C_{sr}$  w przedziale  $[C_{\min}, C_{\max}]$  można zapisać następująco:

1.  $C_{sr} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i}{n}$
2.  $\sum_{j=1}^m k_j \in \left[ \frac{C_{\min}}{C_{sr}}, \frac{C_{\max}}{C_{sr}} \right] = [Z_d, Z_g]$
3.  $k_j \in [w_{g_j} \cdot Z_d; w_{g_j} \cdot Z_g] = [Z_{d_j}; Z_{g_j}]$
4.  $\mu = \frac{C_{sr} - C_{\min}}{C_{\max} - C_{\min}}$
- 5.

Skala/ Wsp	k1	k2	k3	k4	k5
2	Z <sub>dj</sub>	Z <sub>gj</sub>			
3	Z <sub>dj</sub>	w <sub>gj</sub>	Z <sub>gj</sub>		
4	Z <sub>dj</sub>	Z <sub>dj</sub> + (1-μ) × (w <sub>gj</sub> - Z <sub>dj</sub> )	w <sub>gj</sub> + μ × (Z <sub>gj</sub> - w <sub>gj</sub> )	Z <sub>gj</sub>	
5	Z <sub>dj</sub>	Z <sub>dj</sub> + (1-μ) × (w <sub>gj</sub> - Z <sub>dj</sub> )	w <sub>gj</sub>	w <sub>gj</sub> + x × (Z <sub>g</sub> - w <sub>gj</sub> )	Z <sub>gj</sub>

6.  $W_1 = C_{sr} \cdot \sum_{j=1}^m k_j$
7.  $W = W_1 \cdot F$

W przypadku opisu cech rynkowych nieruchomości w skali dwustopniowej i trzystopniowej, nie ma potrzeby obliczenia współczynników korygujących. Dla skali trzystopniowej współczynniki korygujące będą wynosiły:  $k1=Z_{dj}$ ,  $k2=w_{gj}$ ,  $k3=Z_{dj}$ . W przypadku opisu cech rynkowych nieruchomości w skali dwustopniowej, współczynniki korygujące będą wynosiły:  $k1=Z_{dj}$ ,  $k2=Z_{dj}$ . Najczęściej przyjmowaną skalą jest skala trzystopniowa. Ponieważ w podejściu porównawczym nieruchomości powinny być do siebie podobne, to skale czterostopniowe i pięciostopniowe przyjmowane są bardzo rzadko.

## 2. Analiza metod ustalania wpływu cech rynkowych na wartość nieruchomości

W § 6 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości zapisano, cyt.: „Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób”. Z tego paragrafu wynika, że zarówno w metodzie porównywania parami jak i w metodzie korygowania ceny średniej z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale  $[C_{\min}, C_{\max}]$ , bardzo istotnym elementem mającym wpływ na wartość nieruchomości jest poprawne ustalenie wpływu cech rynkowych na wartość. Wpływ cech rynkowych na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości

podobnych najczęściej ustala się w postaci wag cech rynkowych i polega na pomiarze oddziaływania tych cech na ceny nieruchomości. Wagi cech rynkowych można ustalić następujący sposób:

- 1) analitycznie, na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości, na lokalnym rynku (metoda *ceteris paribus*),
- 2) metoda z wykorzystaniem współczynników korelacji),
- 3) przez analogie do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- 4) badania preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości (badania ankietowe),
- 5) inny wiarygodny sposób.

O wyborze metody decyduje rzeczoznawca majątkowy. W literaturze przedmiotu, wagi cech rynkowych najczęściej podawane są procentach, Moim zdaniem, wagi cech można również podawać w zapisie dziesiętnym, co zwiększa czytelność wzorów. W dalszej części przedstawiono krótką charakterystykę metod ustalania wag cech rynkowych i ich analizę.

### 2.1. Metoda *ceteris paribus*

Analityczny sposób ustalania wag cech rynkowych metodą *ceteris paribus* polega na zastosowaniu następującej procedury:

- 1) zdefiniowanie lokalnego rynku nieruchomości,
- 2) utworzenie zbioru cech rynkowych,
- 3) obliczenie różnicy pomiędzy jednostkową ceną maksymalną  $C_{\max}$  a jednostkową ceną minimalną  $C_{\min}$  na tym rynku według wzoru  $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$ ,
- 4) utworzenie  $k$  par nieruchomości różniących się, tylko jedną cechą rynkową,
- 5) ustalenie wpływu poszczególnych cech rynkowych, (wag cech  $w_{g_j}$ ) na ceny nieruchomości według wzorów:

$$w_{g_{k,j}} = \frac{C1_{k,j} - C2_{k,j}}{\Delta C} \cdot 100\%, \quad C1 > C2,$$

$$w_{g_j} = \frac{\sum_{k=1}^s w_{g_{k,j}}}{s}$$

gdzie

$C1_{k,j}$ ,  $C2_{k,j}$  – ceny nieruchomości w  $k$ -tej parze, różniące się tylko  $j$ -tą cechą.

We wszystkich  $k$  parach powinna być maksymalna rozpiętość skali  $j$ -tej cechy, w przeciwnym razie należy dokonać korekty.

Jeśli nie mamy w  $k$ -tej parze maksymalnej rozpiętości skali cechy, to ustalenie wpływu poszczególnych cech ryn-

kowych na ceny nieruchomości, wag cech  $wg_j$ , obliczamy według procedury:

1. Obliczenie wagi  $j$ -tej cechy w  $k$ -tej parze,  $k=1,2,\dots,s$

$$wg_{k,j}^* = \frac{C1_{k,j} - C2_{k,j}}{\Delta C}, \quad C1 > C2$$

2. Obliczenie współczynnika korekty  $\omega_k$  w  $k$ -tej parze,  $k=1,2,\dots,s$

$$\omega_k = \frac{S \max_j - S \min_j}{S \max_{k,j} - S \min_{k,j}}, \quad S \max_{k,j} \neq S \min_{k,j}$$

3. Obliczenie wagi  $j$ -tej cechy w  $k$ -tej parze po uwzględnieniu korekty

$$wg_{k,j} = wg_{k,j}^* \cdot \omega_k$$

Moim zadaniem, metoda *ceteris paribus*, przy kilku cechach i każda z tych cech opisana jest kilkoma stanami (skalami), jest praktycznie niemożliwa do zastosowania.

## 2.2. Metoda z wykorzystaniem współczynników korelacji

Stosując metody statystyczne z wykorzystaniem współczynników korelacji należy, przed ich zastosowaniem do ustalania wag cech rynkowych, zweryfikować hipotezę o istotności tych współczynników przy założonym poziomie istotności  $\alpha$ .

### 2.2.1. Współczynnik korelacji Pearsona

Korelacja Pearsona  $r$  mierzy siłę liniowej zależności między dwiema zmiennymi ilościowymi. Warunki zastosowania to: pomiar na skali ilościowej (interwałowej/ilorazowej), normalność rozkładu obu zmiennych, liniowy charakter związku oraz brak istotnych obserwacji odstających.

Estymatorem zgodnym współczynnika korelacji pomiędzy dwiema zmiennymi  $X$  i  $Y$  w populacji jest współczynnik korelacji Pearsona z próby. Współczynnik korelacji Pearsona przyjmuje wartości z przedziału  $[-1; 1]$ .

Jeśli próba jest mała ( $n < 30$ ), możemy skorzystać z rozkładu  $t$ -Studenta dla zbudowania przedziału ufności dla współczynnika korelacji oraz dla weryfikacji hipotezy o istotności współczynnika korelacji.

Jeśli próba jest duża ( $n \geq 30$ ), możemy skorzystać z granicznego rozkładu normalnego dla zbudowania przedziału ufności dla współczynnika korelacji oraz dla weryfikacji hipotezy o istotności współczynnika korelacji.

Wartość krytyczną współczynnika korelacji  $r^*$  (przy teście dwustronnym) można łatwo obliczyć ze wzoru

$$r^* = \frac{t_{\alpha, n-2}}{\sqrt{t_{\alpha, n-2}^2 + n - 2}}$$

Dla małej próby ( $n < 30$ ) korzystamy z powyższego wzoru. Z tablic rozkładu  $t$ -Studenta, dla ustalonego poziomu istotności  $\alpha$  i  $n-2$  stopni swobody odczytujemy wartość krytyczną  $t_{\alpha, n-2}$ .

W przypadku ( $n \geq 30$ ) podstawiamy w powyższym wzorze w miejsce  $t_{\alpha, n-2}$  wartość krytyczną  $u_\alpha$  dla rozkładu normalnego.

### 2.2.2. Współczynnik korelacji Spearmana

Współczynnik korelacji rang Spearmana  $\rho$ , wykorzystywany jest do opisu siły korelacji dwóch cech, w przypadku, gdy cechy mają charakter jakościowy, pozwalający na uporządkowanie ze względu na siłę tej cechy, cechy mają charakter ilościowy, ale ich liczebność jest niewielka. Aby obliczyć współczynnik korelacji rang Spearmana musimy cechom przyporządkować rangi. Ranga jest to liczba odpowiadająca miejscu w uporządkowaniu każdej z cech. Jeśli w badanej zbiorowości jest więcej jednostek z identycznym natężeniem badanej cechy, to jednostkom tym przypisuje się identyczne rangi, licząc średnią arytmetyczną z rang przynależnych tym samym jednostkom.

Współczynnik korelacji rang Spearmana przyjmuje wartości z przedziału  $[-1; 1]$ . Interpretacja jest podobna do współczynnika korelacji liniowej Pearsona.

Aby można było stosować współczynniki korelacji Spearmana, to zmienne powinny być mierzalne przynajmniej na skali porządkowej (np. oceny, stopnie, rangi), relacja między zmiennymi musi być monotoniczna (niekoniecznie liniowa), zmienne nie muszą mieć rozkładu normalnego, obserwacje muszą być rangowane (uporządkowane) przed obliczeniem współczynnika korelacji, liczebność próby może być niewielka, ponadto metoda jest mało wrażliwa na obserwacje odstające. Wzory na obliczenie współczynnika korelacji rang Spearmana można zapisać w postaci:

$$\rho_j = 1 - \frac{6 \cdot \sum_{i=1}^n d_{i,j}^2}{n \cdot (n^2 - 1)}$$

$$d_{i,j} = Rx_{i,j} - Ry_{i,j}$$

Wagi oblicza się według wzoru

$$wg_j = \frac{\rho_j^2}{\sum_{j=1}^m \rho_j^2}$$

### 2.2.3. Współczynnik korelacji cząstkowej

Współczynnik korelacji cząstkowej jest to miara ścisłości związku korelacyjnego dwóch zmiennych (np.  $j$ -tej cechy nieruchomości i ceny transakcyjnej), przy wyłączeniu wpływu pozostałych cech.

Współczynnik korelacji cząstkowej przyjmuje wartości z przedziału [-1; 1] i interpretuje się go podobnie jak współczynnik korelacji liniowej Pearsona.

Współczynnik korelacji cząstkowej oblicza się ze wzoru

$$r_{i,j} = \frac{-d_{i,j}}{\sqrt{d_{i,i} \cdot d_{j,j}}}$$

gdzie

$d_{i,j} = (-1)^{(i+j)} \cdot |D_{i,j}|$  – dopełnienie algebraiczne,  
 $|D_{i,j}|$  – wyznacznik macierzy danych po skreśleniu  $i$ -tego wiersza i  $j$ -tej kolumny.

Obliczenie współczynnika korelacji cząstkowej bezpośrednio z powyższych wzorów jest bardzo trudne i dlatego do obliczenia tego współczynnika korzysta się z dostępnych profesjonalnych programów statystycznych np. Statistica, czy SPSS.

### 2.3. Badanie preferencji potencjalnych nabywców

W metodzie tej przeprowadza się badania ankietowe w grupie osób potencjalnie zainteresowanych nabyciem wycenianej nieruchomości. Przykładowy arkusz ankiety przedstawiono poniżej.

Nr	Atr.1	Atr.2	Atr.3	...	Atr.m	Ogółem
1	$X_{11}$	$X_{12}$	$X_{13}$	...	$X_{1m}$	
2	$X_{21}$	$X_{22}$	$X_{23}$	...	$X_{2m}$	
3	$X_{31}$	$X_{32}$	$X_{33}$	...	$X_{3m}$	
4	$X_{41}$	$X_{42}$	$X_{43}$	...	$X_{4m}$	
5	$X_{51}$	$X_{52}$	$X_{53}$	...	$X_{5m}$	
6	$X_{61}$	$X_{62}$	$X_{63}$	...	$X_{6m}$	
7	$X_{71}$	$X_{72}$	$X_{73}$	...	$X_{7m}$	
8	$X_{81}$	$X_{82}$	$X_{83}$	...	$X_{8m}$	
...	...	...	...	...	...	
n	$X_{n1}$	$X_{n2}$	$X_{n3}$	...	$X_{nm}$	
Suma	$\sum_i X_{i1}$	$\sum_i X_{i2}$	$\sum_i X_{i3}$	...	$\sum_i X_{im}$	$\sum_i \sum_j X_{ij}$
Wagi	$\frac{\sum_i X_{i1}}{\sum_i \sum_j X_{ij}}$	$\frac{\sum_i X_{i2}}{\sum_i \sum_j X_{ij}}$	$\frac{\sum_i X_{i3}}{\sum_i \sum_j X_{ij}}$	...	$\frac{\sum_i X_{im}}{\sum_i \sum_j X_{ij}}$	1

Każdy z  $n$  respondentów podaje jaki jest jego zdaniem, wpływ każdej z ustalonego zbioru cech rynkowych

{Atr.j, j=1,2,...,m} na wartość nieruchomości. Następnie rzeczoznawca majątkowy na podstawie tych informacji i prostych obliczeń ustala wagę dla każdej  $j$ -tej cechy.

### 3. Przykład praktyczny

W tym rozdziale przedstawiono przykład wyboru ze zbioru nieruchomości podobnych **A** podzbioru **B** nieruchomości przyjętych do porównań zgodnie z § 8 ust. 1. Przyjęto tym samym założenie, że zbiór **B** jest podzbiorem zbioru **A** i opisany jest tymi samymi cechami rynkowymi, skalami cech oraz wagami cech, jak zbiór **A**. Przedstawiono przykład określenia wartości nieruchomości metodą porównywania parami z wykorzystaniem do ustalenia wag współczynników korelacji rang Spearmana. W tabeli 1 przedstawiono charakterystykę zbioru **A** nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Każda nieruchomość opisana została 4 cechami rynkowymi {Atr.1, Atr.2, Atr.3, Atr.4}. Do opisu cech rynkowych nieruchomości przyjęto trzystopniową skalę {1, 2, 3}.

Tabela 1. Charakterystyka nieruchomości

Nr	Atr.1	Atr.2	Atr.3	Atr.4	Cena nieruch. [zł/m <sup>2</sup> ]
1	1	2	2	1	412,60
2	3	3	3	3	494,54
3	3	2	3	3	485,55
4	3	3	3	3	505,35
5	2	1	1	1	452,00
6	3	2	2	2	471,10
7	3	3	3	3	496,35
8	3	2	3	2	471,75
9	1	2	2	3	453,00
10	1	1	1	2	453,00
11	3	1	2	3	468,00
12	3	2	2	3	477,00
13	2	2	2	3	449,45
14	1	1	2	3	451,00
15	3	2	1	1	458,12

W tabeli 2 i tabeli 3 przedstawiono obliczenie współczynników korelacji rang Spearmana, dla każdej z czterech cech rynkowych, według procedury opisanej w rozdziale 2.2.2.

Po obliczenie współczynników korelacji rang Spearmana odczytano wartości krytyczne dla współczynników korelacji rang Spearmana dla dwustronnego obszaru krytycznego na poziomie istotności  $\alpha=0.10$ . Wartość krytyczna współczynnika korelacji rang Spearmana na przyjętym poziomie istotności wynosi 0,4464. Wszystkie obliczone współczyn-

Tabela 2. Obliczenie wag metodą współczynników korelacji rang Spearmana dla Atr.1 i Atr.2

Atr.1	RAtr.1	Cena	Rcena	d	d <sup>2</sup>	Atr.2	RAtr.2	Cena	Rcena	d	d <sup>2</sup>		
1	8,5	412,60	1	7,50	56,25	2	8,37	412,60	1	7,37	54,32		
3	7,55	449,45	2	5,55	30,80	3	4,33	449,45	2	2,33	5,43		
3	7,55	451,00	3	4,55	20,70	2	8,37	451,00	3	5,37	28,84		
3	7,55	452,00	4	3,55	12,60	3	4,33	452,00	4	0,33	0,11		
2	9	453,00	5	4,00	16,00	1	10	453,00	5	5,00	25,00		
3	7,55	453,00	6	1,55	2,40	2	8,37	453,00	6	2,37	5,62		
3	7,55	458,12	7	0,55	0,30	3	4,33	458,12	7	-2,67	7,13		
3	7,55	468,00	8	-0,45	0,20	2	8,37	468,00	8	0,37	0,14		
1	8,5	471,10	9	-0,50	0,25	2	8,37	471,10	9	-0,63	0,40		
1	8,5	471,75	10	-1,50	2,25	1	10	471,75	10	0,00	0,00		
3	7,55	477,00	11	-3,45	11,90	1	10	477,00	11	-1,00	1,00		
3	7,55	485,55	12	-4,45	19,80	2	8,37	485,55	12	-3,63	13,18		
2	9	494,54	13	-4,00	16,00	2	8,37	494,54	13	-4,63	21,44		
1	8,5	496,35	14	-5,50	30,25	1	10	496,35	14	-4,00	16,00		
3	7,55	505,35	15	-7,45	55,50	2	8,37	505,35	15	-6,63	43,96		
					Suma	275,22						Suma	222,54
					ρ	0,5085						ρ	0,6026

Tabela 3. Obliczenie wag metodą współczynników korelacji rang Spearmana dla Atr.3 i Atr.4

Atr.3	RAtr.3	Cena	Rcena	d	d <sup>2</sup>	Atr.4	RAtr.4	Cena	Rcena	d	d <sup>2</sup>		
2	9,57	412,60	1	8,57	73,44	1	7	412,60	1	6,00	36,00		
3	4,8	449,45	2	2,80	7,84	3	8,33	449,45	2	6,33	40,07		
3	4,8	451,00	3	1,80	3,24	3	8,33	451,00	3	5,33	28,41		
3	4,8	452,00	4	0,80	0,64	3	8,33	452,00	4	4,33	18,75		
1	10	453,00	5	5,00	25,00	1	7	453,00	5	2,00	4,00		
2	9,57	453,00	6	3,57	12,74	2	10	453,00	6	4,00	16,00		
3	6	458,12	7	-1,00	1,00	3	8,33	458,12	7	1,33	1,77		
3	4,8	468,00	8	-3,20	10,24	2	10,00	468,00	8	2,00	4,00		
2	9,57	471,10	9	0,57	0,32	3	8,33	471,10	9	-0,67	0,45		
1	10	471,75	10	0,00	0,00	2	10	471,75	10	0,00	0,00		
2	9,57	477,00	11	-1,43	2,04	3	8,33	477,00	11	-2,67	7,13		
2	9,57	485,55	12	-2,43	5,90	3	8,33	485,55	12	-3,67	13,47		
2	9,57	494,54	13	-3,43	11,76	3	8,33	494,54	13	-4,67	21,81		
2	9,57	496,35	14	-4,43	19,62	3	8,33	496,35	14	-5,67	32,15		
1	10	505,35	15	-5,00	25,00	1	7	505,35	15	-8,00	64,00		
					Suma	198,81						Suma	288,00
					ρ	0,6450						ρ	0,4857

niki korelacji rang Spearmana są większe od wartości krytycznej, co pozwalana na odrzucenie hipotezy zerowej i tym samym wskazuje, że obliczone współczynniki korelacji rang Spearmana są istotnie różne od zera. Wagi cech rynkowych według wzoru

$$wg_j = \frac{\rho_j^2}{\sum_{j=1}^m \rho_j^2}$$

W tabeli 4 przedstawiono obliczone wagi cech rynkowych.

**Tabela 4. Wagi cech**

Cecha	$\rho$	Waga	Waga w %
Atr.1	0,5085	0,2268	23
Atr.2	0,6026	0,2688	27
Atr.3	0,6450	0,2877	29
Atr.4	0,4857	0,2167	21
	2,2418	1,0000	100

Nieruchomość wyceniana opisana została następującymi skalami cechami rynkowymi: Atr.1=3, Atr.2=3, Atr.3=2, Atr.4=2. W tabeli 5 przedstawiono wybór zbioru **B** nieruchomości przyjętych do porównań, według procedury opisanej w rozdziale 1.

**Tabela 5. Wybór zbioru B nieruchomości przyjętych do porównań**

Wagi	0,23	0,27	0,29	0,21			
Nr	Atr.1	Atr.2	Atr.3	Atr.4	Cena nieruchomości [zł/m <sup>2</sup> ]	Miara $\mu$	Różnice $\mu_i - \mu_w$
1	1	2	2	1	412,60	1,56	-0,94
2	3	3	3	3	494,54	3	0,5
<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>485,55</b>	<b>2,73</b>	<b>0,23</b>
4	3	3	3	3	505,35	3	0,5
5	2	1	1	1	452,00	1,23	-1,27
6	3	2	2	2	471,10	2,23	-0,27
7	3	3	3	3	496,35	3	0,5
<b>8</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>471,75</b>	<b>2,52</b>	<b>0,02</b>
9	1	2	2	3	453,00	1,98	-0,52
10	1	1	1	2	453,00	1,21	-1,29
11	3	1	2	3	468,00	2,17	-0,33
<b>12</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>477,00</b>	<b>2,44</b>	<b>-0,06</b>
13	2	2	2	3	449,45	2,21	-0,29
14	1	1	2	3	451,00	1,71	-0,79
15	3	2	1	1	458,12	1,73	-0,77
Nier. wyc.	3	3	2	2		2,5	0
				Cmin	412,60		
				Cmax	505,35		
				Delta	92,75		

Wybrane nieruchomości przyjęte do porównań pogrubiono, są to nieruchomości o numerach: 3, 8, 12. W ostatnim wierszu podano przyjęte skale cech rynkowych wycenianej nieruchomości.

**Tabela 6. Charakterystyka zbioru B**

Nr	Atr.1	Atr.2	Atr.3	Atr.4	Cena nieruchomości [zł/m <sup>2</sup> ]
3	3	3	3	3	485,55
8	3	2	3	2	471,75
12	3	2	2	3	477,00
				Delta C	13,80

Po ustaleniu zbioru **B** nieruchomości do porównania, można było przystąpić do określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości metodą porównywania parami.

Poprawki obliczono według wzoru

$$v_{i,j} = \frac{\Delta C \cdot wg_j}{S_{\max_j} - 1} \cdot (S_{w_j} - S_{i,j}), \quad S_{\max_j} \neq 1$$

W obliczeniach w tabeli 7 przyjęto wagi cech rynkowych z tabeli 4,  $\Delta C=13.80$  przyjęto z tabeli 6.

## Podsumowanie

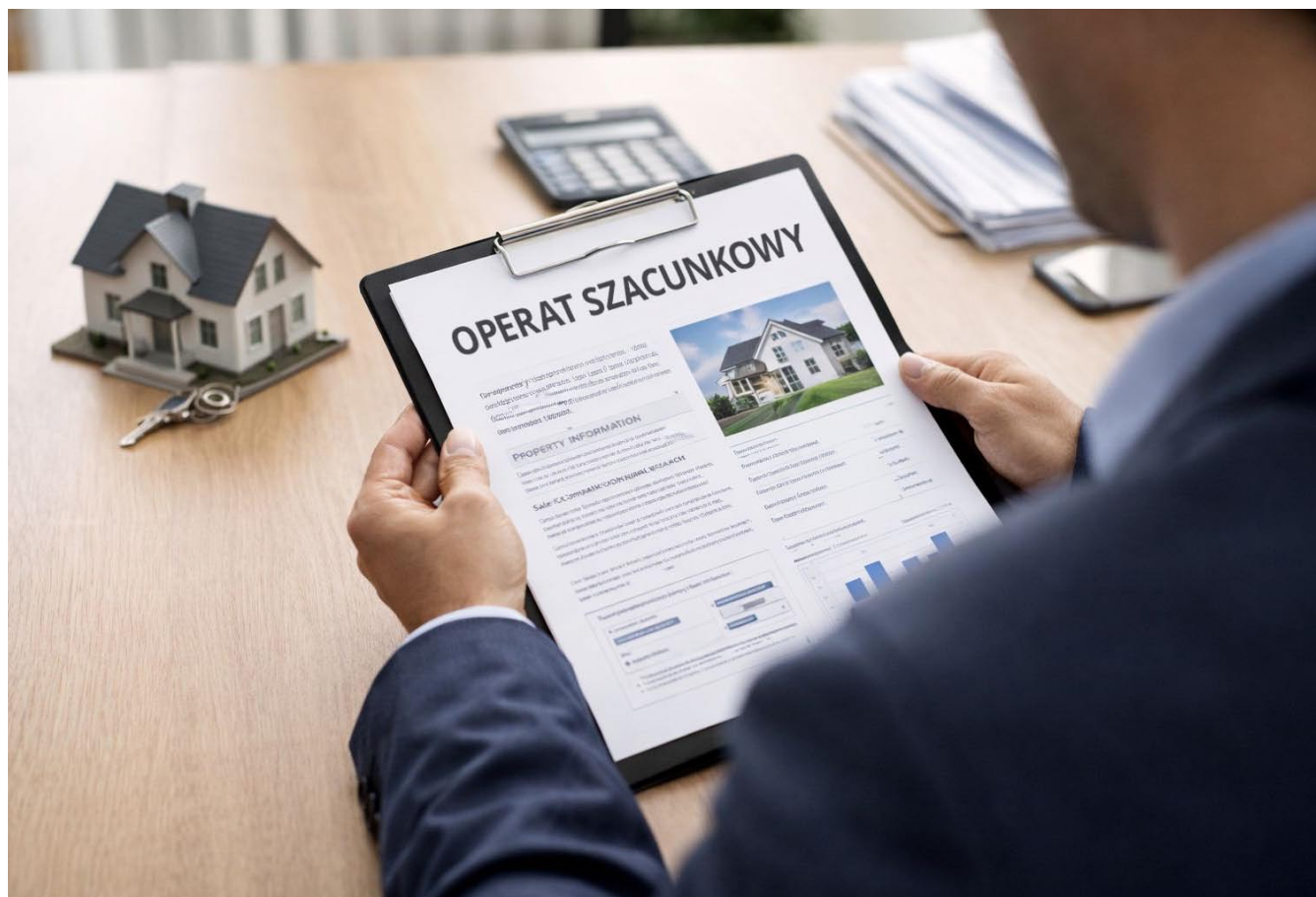
Obowiązek ustalenia wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych wynika wprost z § 6 ust. 3 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości. Zapisano tam, że wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób. Opisane w artykule metody ustalania wpływu cech rynkowych na ceny nieruchomości spełniają propozycje zawarte w rozporządzeniu. W przypadku licznego zbioru nieruchomości podobnych, można stosować metody statystyczne, w szczególności współczynniki korelacji Pearsona i korelacji cząstkowej. Przy mniej licznych zbiorze nieruchomości podobnych można stosować współczynniki korelacji rang Spearmana. Powszechnie omawiana w literaturze metoda *ceteris paribus* jest praktycznie niewykonalna, przy kilku cechach rynkowych i jeśli każda cecha opisana jest kilkoma stanami (skalami). Badanie preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości wymaga przeprowadzenia badań ankietowych, często trudnych do zrealizowania. Inny wiarygodny sposób opiera się na doświadczeniu i wiedzy ekspertów, rzeczoznawców majątkowych, zajmujących się analizą rynku nieruchomości, co pozwalana na ustalenie wpływu cech rynkowych na wartość nieruchomości. ■

Tabela 7. Określenie wartości rynkowej nieruchomości metodą porównywania parami

Lp.	Cechy	Smax	Smin	Wagi [%]	Zakres	Zakr.jedn.	Sw	N 3	Popr.	N 8	Popr.	N 12	Popr.
1	Ceny							485,55		471,75		477,00	
2	Atr.1	3	1	23	3,17	1,59	3	3	0,00	3	0,00	3	0,00
3	Atr.2	3	1	27	3,73	1,86	3	2	1,86	2	1,86	2	1,86
4	Atr.3	3	1	29	4,00	2,00	2	3	-2,00	3	2,00	2	0,00
5	Atr.4	3	1	21	2,90	1,45	2	3	-1,45	2	0,00	3	-1,45
6	Suma			100	13,80				-1,59		0,14		0,41
7	Korekta							483,96		471,61		477,41	
8	Średnia						477,66						
9	Wartość						595168	<b>595000</b>					

## LITERATURA

- [1] Czaja J., *Metody szacowania wartości rynkowej i katastralnej nieruchomości*, Katedra Informacji o Terenie Akademii Górniczo-Hutniczej, Kraków 2001.
- [2] Prystupa M., *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego*, PFSRM, Warszawa 2003.
- [3] Prystupa M., Brodaczski Z., Szaraniec G., *Metoda korygowania ceny średniej a metody statystyczne*, Rzeczoznawca Majątkowy, nr 70 (kwiecień–czerwiec 2011 r.).
- [4] Sawiłow E., *Analiza metod wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym*, Przegląd Geodezyjny nr 2/2008.
- [5] Sawiłow E., *Ocena algorytmów wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym*, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, Journal of the Polish Real Estate Scientific Society, Vol.19, Number 3, 2011 Olsztyn.
- [6] Sawiłow E., *Podstawy wyceny nieruchomości*, maszynopis, Wrocław 2018.
- [7] Sawiłow E., *Materiały szkoleniowe w ramach doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawcę majątkowego*, SRM we Wrocławiu, Wrocław 2023.
- [8] Żróbek S. (red.), *Wycena wartości rynkowej nieruchomości*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2001.



fot.: Pixabay

# Cykl szkoleń z podejścia dochodowego PFSRM

**Chciałbym zaprezentować cykl szkoleń z zakresu podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości, który został przygotowany przeze mnie i przez doktora hab. Dariusza Trojanowskiego, profesora Uniwersytetu Gdańskiego dla Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.**

Opracowując program postawiliśmy sobie kilka celów. Po pierwsze, ująć kompleksowo to wszystko, co z naszego punktu widzenia powinni wiedzieć rzeczoznawcy majątkowi, którzy dokonują wycen nieruchomości w podejściu dochodowym. Jest to wiedza, która w znacznej części była przekazywana w ramach różnego rodzaju zajęć, począwszy od wykładów po zajęcia warsztatowe. Tym niemniej, z reguły były to zajęcia na których omawiano jedynie pewne wybrane zagadnienia.

Po drugie, zaprezentować aktualny stan wiedzy i rozwiązania stosowane na świecie, oczywiście z uwzględnieniem specyfiki polskich przepisów regulujących metodykę wyceny.

Po trzecie, omówić wybrane zagadnienia w sposób głęboki i kompleksowy, zarówno z teoretycznego punktu widzenia, jak również z punktu widzenia praktycznego zastosowania metod wyceny i modeli szacowania nieruchomości, popartego przykładami.

Przygotowany przez nas cykl szkoleń stanowi całość pod względem merytorycznym, a w ramach prowadzonych zajęć stosujemy jednolite nazewnictwo i oznaczenia. Szkolenia zostały przygotowane w taki sposób, że każde z zagadnień metodycznych jest przez nas omawiane od strony teoretycznej z dydaktycznymi przykładami obliczeniowymi, jak też z prezentacją zastosowania wybranych rozwiązań w wykonanych przez nas opracowaniach dotyczących konkretnych nieruchomości.

Szkolenia podzieliliśmy na trzy poziomy:

## 1. Poziom podstawowy

- 1.1 Podstawy matematyki finansowej oraz techniki wyceny w podejściu dochodowym.
- 1.2 Dochody i wydatki oraz metoda inwestycyjna i metoda zysków w wycenie nieruchomości.

## 2. Poziom zaawansowany

- 2.1 Metody analizy i modelowania danych dla potrzeb podejścia dochodowego.
- 2.2 Stopa dyskontowa i stopa kapitalizacji w podejściu dochodowym.
- 2.3 Metoda inwestycyjna – zagadnienia metodyczne wraz z przykładami obliczeniowymi.
- 2.4 Metoda zysków – zagadnienia metodyczne wraz z przykładami obliczeniowymi.

## 3. Poziom ekspercki

- 3.1 Metoda inwestycyjna od A do Z na konkretnym przykładzie (nieruchomość biurowa).
- 3.2 Zaawansowane zagadnienia modelowania dochodów i analizy ryzyka.
- 3.3 Metoda zysków od A do Z na konkretnym przykładzie (nieruchomość hotelowa)
- 3.4 Stopa dyskontowa – wybrane zagadnienia zaawansowane.

**Szkolenia poziomu podstawowego i zaawansowanego** są przez nas prowadzone w formule online. Użytkownicy dostają przygotowane przez nas prezentacje PowerPoint, arkusze Excel z danymi do obliczeń oraz materiały dodatkowe, takie jak raporty rynkowe, artykuły naukowe, czy też fragmenty wykonanych przez nas operatów szacunkowych. Podczas prowadzenia zajęć, oprócz przekazywania wiedzy teoretycznej, wspólnie z uczestnikami rozwiązujemy

przygotowane wcześniej przykłady i zadania obliczeniowe, a powstałe w ramach zajęć pliki Excel z rozwiązaniami są rozsyłane słuchaczom bezpośrednio po zajęciach.

**Szkolenia poziomu eksperckiego** podzieliliśmy na dwa dwudniowe bloki i są one prowadzone stacjonarnie. Zdecydowaliśmy się na tę formułę ze względu na ich *stricte* warsztatowy charakter. Na zajęciach dokonujemy wyceny konkretnej nieruchomości krok po kroku, od początku do końca, koncentrując się na pewnych wybranych problemach, przed którymi często stoją rzeczoznawcy majątkowi stosujący podejście dochodowe. Szkolenia dotyczą dość zaawansowanych zagadnień, które wymagają określonej formy przekazywania wiedzy. Naszym zdaniem cel dydaktyczny może zostać osiągnięty wyłącznie podczas zajęć stacjonarnych.

Jeśli chodzi o **poziom podstawowy**, to na pierwszy rzut oka wydawać by się mogło, że adresowany jest on głównie do kandydatów na rzeczoznawców majątkowych oraz do nowych adeptów tego zawodu. Tym niemniej zachęcamy do udziału w tych szkoleniach także osoby, które od wielu lat zajmują się wyceną nieruchomości. Zapraszamy, gdyż w ramach zajęć staramy się omówić pewne zagadnienia o których wiemy, że w środowisku budzą dyskusje, a czasem nawet kontrowersje.

W ramach **matematyki finansowej** duży akcent został przez nas położony na następujące zagadnienia: zależność pomiędzy modelowaniem i dyskontowaniem przepływów pieniężnych (dochodów) w ujęciu nominalnym i realnym; kwestię modelowania przepływów pieniężnych występujących w okresach częstszych, niż raz do roku; matematyczną zależność pomiędzy techniką kapitalizacji prostej a techniką dyskontowania strumieni dochodów oraz definicję stopy dyskontowej jako wymaganej stopy zwrotu z inwestycji.

Z kolei w ramach omawiania **dochodów i wydatków w metodzie inwestycyjnej i metodzie zysków** nacisk został położony na przedstawienie aktualnie stosowanych na świecie rozwiązań metodycznych, ujętych zarówno w różnych międzynarodowych standardach wyceny, jak również w literaturze, głównie amerykańskiej i brytyjskiej. Omawiamy założenia podejścia dochodowego i zakres jego stosowania, prezentujemy obecnie przyjęte definicje dochodu operacyjnego brutto i netto, wydatków operacyjnych, nakładów kapitałowych, dochodu operacyjnego netto. W znacznym stopniu omawiane tutaj zagadnienia bazują na wiedzy wynikającej ze szkolenia poświęconego matematyce finansowej, np. w kontekście modelowania indeksacji stawek czynszów i wpływu inflacji na wydatki operacyjne, albo wyznaczaniu stóp dyskontowych i stóp kapitalizacji na potrzeby metody inwestycyjnej i metody zysków.

**Poziom zaawansowany** to cztery szkolenia, wzajemnie się uzupełniające. Są one adresowane przede wszystkim do czynnych zawodowo rzeczoznawców majątkowych. Osoby nieposiadające uprawnień zawodowych również mogą uczestniczyć w tych szkoleniach, oczekuje się jednak od nich wcześniejszego udziału w szkoleniu z zakresu podstawowego. Powód jest oczywisty – w ramach tych wstępnych szkoleń zostaną omówione i wytłumaczone założenia metodyczne, które na tym etapie będą już przyjęte jako pewne, obowiązujące i nie będą dodatkowo tłumaczone.

Pierwsze ze szkoleń poświęcone jest **metodom analizy i modelowania danych**. Naszym zdaniem jest to szkolenie o tyle ważne i wartościowe, że w jego ramach omawiamy zagadnienia, które w ramach typowych szkoleń z reguły są omawiane w sposób oględny, lub wręcz pomijane. Chodzi mianowicie o to, jak analizować dane rynkowe, które mają posłużyć do zaprognozowania przyszłych dochodów i wydatków operacyjnych. W ramach szkolenia koncentrujemy się na trzech zagadnieniach. Pierwsze z nich to przedstawienie zasad interpretacji sprawozdań finansowych, w szczególności bilansu oraz rachunku zysków i strat; zarówno jeśli chodzi o wycenianą nieruchomość (jeśli stanowi ona składnik majątku spółki handlowej), jak również (a może przede wszystkim) spółek prowadzących analogiczną działalność operacyjną lub inwestycyjną. Drugie – to sposób



foto: Pixabay

analizy oraz interpretacji wybranych danych finansowych wycenianego podmiotu. Koncentrujemy się tutaj na „czytaniu” zestawienia sald i obrotów, które naszym zdaniem jest jednym z najlepszych źródeł danych o przychodach i kosztach związanych z prowadzoną działalnością operacyjną na nieruchomości. Trzeci blok zagadnień to kwestia interpretacji danych dotyczących modelowania przychodów z czynszu najmu lub dzierżawy w kontekście dodatkowych opłat eksploatacyjnych obciążających najemcę oraz definicji wydatków operacyjnych.

Drugie ze szkoleń poświęcone jest w całości **stopie dyskontowej i stopie kapitalizacji w wycenie nieruchomości**. Wyznaczanie stopy dyskontowej oraz stopy kapitalizacji stanowi pewne wyzwanie dla rzeczoznawców majątkowych, zwłaszcza biorąc pod uwagę wytyczne Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości z jednej strony, a dostęp do dowodów rynkowych z drugiej. W ramach szkolenia w pierwszej części omawiamy zagadnienia dotyczące stóp zwrotu w ujęciu teoretycznym, koncentrując się na relacjach pomiędzy stopą zwrotu wyrażoną w ujęciu nominalnym i realnym, matematycznych zależnościach pomiędzy klasyczną stopą zwrotu a stopą kapitalizacji oraz na dopasowaniu stóp zwrotu do rodzaju przepływów pieniężnych poddanych dyskontowaniu. W drugiej części przedstawiamy różne źródła danych umożliwiających w sposób bezpośredni lub pośredni ustalić wysokość wymaganej stopy zwrotu w zależności od rodzaju nieruchomości objętej wyceną oraz od rodzaju szacowanej wartości. Kolejna część szkolenia dotyczy identyfikacji i pomiarów poszczególnych rodzajów ryzyka oraz szacowania odpowiadających im premii za ryzyko, będących składnikami stopy dyskontowej lub stopy kapitalizacji. Na koniec szczegółowo omawiamy stosowane powszechnie modele wyznaczania stóp dyskontowych, w tym m.in. stosowane w świecie modele średniego ważonego kosztu kapitału (WACC – *Weighted Average Cost of Capital*), jak też wyznaczanie wymaganej stopy zwrotu z kapitału własnego przy użyciu modelu wyceny aktywów kapitałowych (CAPM – *Capital Asset Pricing Model*).

Trzecie ze szkoleń poświęcone jest **metodzie inwestycyjnej**. Szkolenie bazuje na wiedzy przekazanej podczas szkoleń podstawowych (1.1 – Matematyka finansowa, 1.2 – Podejście dochodowe) oraz na wiedzy przekazanej podczas szkolenia 2.1 (Analiza i modelowanie danych). W ramach tego szkolenia krok po kroku omawiany jest proces dochodzenia do wartości nieruchomości na przykładzie wyceny budynku biurowego. Koncentrujemy się przy tym na pewnych zagadnieniach istotnych z punktu widzenia szacowanej wartości rynkowej, takich jak: identyfikacji powierzchni najmu rozumianej jako powierzchnia generująca dochody operacyjne, analizie i prognozowaniu dynamiki zmian pozio-

mu dochodów z najmu i wydatków operacyjnych w kolejnych okresach, szacowania strat w dochodzie potencjalnym brutto na skutek występowania pustostanów, rotacji najemców i okresowych zwolnień z płatności czynszu oraz na identyfikacji i prognozowaniu wydatków operacyjnych. Duży nacisk jest przez nas położony na pewne istotne zagadnienia, które naszym zdaniem nie były dotychczas w sposób należyty zidentyfikowane. W szczególności omawiamy zagadnienie rozdziału kosztów utrzymania i kosztów eksploatacji nieruchomości na właściciela oraz na użytkowników (najemców) oraz związanych z tym rozdziałem opłat eksploatacyjnych. Przykładowy problem – jeżeli energia elektryczna jest kosztem przenoszonym na najemców w formie opłat eksploatacyjnych, to kto płaci za tę część energii elektrycznej, która związana jest z częściami wspólnymi nieruchomości przy np. 25% pustostanie; a jeżeli jest to właściciel, to jaka część tego kosztu obciąża jego dochód efektywny brutto?

Czwarte ze szkoleń poświęcone jest **metodzie zysków**. W ramach tego szkolenia krok po kroku omawiany jest przez nas proces dochodzenia do wartości rynkowej nieruchomości na przykładzie wyceny budynku hotelu. Podobnie, jak poprzednio, szkolenie to bazuje na wiedzy przekazanej podczas szkoleń podstawowych (1.1 – Matematyka finansowa, 1.2 – Podejście dochodowe) oraz na wiedzy przekazanej podczas szkolenia 2.1 (Analiza i modelowanie danych). Ponieważ działalność operacyjna związana z tego typu nieruchomościami jest często prowadzona w formie spółki celowej, duży nacisk kładziemy na identyfikację nieruchomości jako zorganizowanego zespołu aktywów operacyjnych generujących przepływy pieniężne oraz na wytłumaczenie wzajemnych zależności pomiędzy zyskiem operacyjnym w rozumieniu rachunkowości zarządczej (EBIT, EBITDA), a dochodem operacyjnym netto w rozumieniu wyceny nieruchomości. Przedstawiamy specyfikę analizy rynku nieruchomości podobnych (stanowiących bezpośrednią konkurencję), specyfikę źródeł przychodów oraz ich współzależność (np. liczba sprzedanych noclegów a przychody z gastronomii), zmienność części kosztów operacyjnych (np. wysokość wynagrodzeń w sezonie i po sezonie, koszty pralni itp.), różne sposoby prowadzenia działalności i związane z nimi relacje finansowe pomiędzy właścicielem nieruchomości a operatorem. Szczegółowo omawiamy kwestię udziału elementów wyposażenia (np. mebli hotelowych) w zdolności nieruchomości do generowania dochodów z prowadzonej działalności operacyjnej, a co za tym idzie udziału nieruchomości w łącznej wartości ogółu aktywów operacyjnych.

**Poziom ekspercki** to dwa dwudniowe bloki szkoleniowe. Są to szkolenia *stricte* warsztatowe prowadzone w formule stacjonarnej. Pierwszy blok poświęcony jest metodzie inwe-

stycyjnej, drugi – metodzie zysków. Ze względu na rodzaj omawianych zagadnień wymagane jest, aby uczestnicy zajęć warsztatowych byli wcześniej uczestnikami szkoleń z zakresu zaawansowanego, gdyż w trakcie zajęć stosowane będą rozwiązania, których założenia metodyczne zostały przez nas omówione właśnie podczas tych wcześniejszych szkoleń. Ponadto oczekuje się od uczestników w miarę sprawnego posługiwania się programem Ms Excel.

Pierwsze ze szkoleń, poświęcone **metodzie inwestycyjnej**, to będzie wycena nieruchomości biurowej. Bezpośrednio przed szkoleniem uczestnicy dostaną dane dotyczące parametrów nieruchomości, dane księgowe oraz dane rynkowe. Pierwszy dzień szkolenia poświęcony jest na analizę tych danych, na wyznaczenie dochodów operacyjnych netto w poszczególnych latach prognozy i na określenie wartości rezydualnej, a w konsekwencji na oszacowanie wartości rynkowej. Drugi dzień szkolenia dotyczy bardziej zaawansowanych zagadnień i rozbity jest na dwa bloki. Pierwszy z nich dotyczy zasad analizy i wyceny umów najmu z wbudowanymi opcjami (np. opcja przedterminowego wypowiedzenia umowy najmu przez najemcę). Drugi blok dotyczy metod analizy błędu estymacji oraz konstrukcji przedziału wartości dla zadanego poziomu ufności, biorąc pod uwagę dokładność pomiaru określonych zmiennych (np. stawek czynszu) oraz ich możliwą zmienność w kolejnych latach. Przedstawimy tutaj możliwość zastosowania analizy Monte Carlo oraz wykorzystanie wyników tej analizy w operacie szacunkowym.

Drugie ze szkoleń poświęcone jest **metodzie zysków** na przykładzie wyceny nieruchomości hotelu. Podobnie jak w przypadku pierwszego szkolenia, bezpośrednio przed nim uczestnicy dostają dane dotyczące parametrów nieruchomości, dane księgowe oraz dane rynkowe. Pierwszy

dzień szkolenia poświęcony jest na analizę tych danych, na wyznaczenie przychodów i kosztów operacyjnych, ustalenie poziomu dochodów netto właściciela nieruchomości, wartości zorganizowanego zespołu aktywów operacyjnych, a w konsekwencji – na określeniu wartości nieruchomości wchodzącej w skład tego zespołu aktywów. Drugi dzień szkolenia poświęcony jest wyznaczaniu stopy dyskontowej na potrzeby metody zysków. Przedstawiamy podstawy teoretyczne związane ze średnim ważonym kosztem kapitału (WACC) oraz możliwościami zastosowania tej stopy jako stopy dyskontowej w wycenie nieruchomości. Ponadto prezentujemy sposoby wyznaczania wymaganych stóp zwrotu na podstawie danych dostępnych w Internecie, na przykładzie danych ze strony prof. Aswatha Damodarana.

**Mam nadzieję, że cykl szkoleń z zakresu podejścia dochodowego spotka się z zainteresowaniem ze strony rzeczoznawców majątkowych. ■**

### Terminy najbliższych szkoleń

#### Poziom podstawowy:

7–8.05.2026 r.

#### Poziom zaawansowany:

14–15.05.2026 r. i 21–22.05.2026 r.

#### Poziom ekspercki:

18–19.06.2026 r. i 25–26.06.2026 r.

#### Zapisy na szkolenie:

szkolenia@pfsrm.pl, tel. 797-293-253

Pełna informacja dotycząca szkoleń znajduje się na stronie [www.pfsrm.pl](http://www.pfsrm.pl)

## Prowadzący szkolenie

### dr hab., prof. UG Dariusz Trojanowski

*Doktor habilitowany nauk społecznych w dyscyplinie ekonomia i finanse. Absolwent Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego. Licencjonowany rzeczoznawca majątkowy od 1995 roku. Pracownik naukowo-dydaktyczny w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości UG. Ma 9-letni staż pracy w firmie deweloperskiej specjalizującej się w nieruchomościach komercyjnych na stanowiskach analityka i kierownika działów analiz, członek zarządu i rad nadzorczych m.in. w nieruchomościowych spółkach celowych. Od roku 2004 prowadzi własną praktykę w zakresie wyceny nieruchomości, przedsiębiorstw i doradztwa inwestycyjnego. Autor wielu publikacji m.in.: „Dylematy wyceny nieruchomości komercyjnych w Polsce”.*

### dr Piotr Cegielski

*Doktor nauk ekonomicznych w dyscyplinie finanse. Absolwent Politechniki Wrocławskiej (mgr inż. budownictwa), Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu (MBA) oraz Sheffield-Hallam University (Master of Science in Property Appraisal and Management). Licencjonowany doradca inwestycyjny (licencja KNF). Licencjonowany rzeczoznawca majątkowy od 1994 r. Certyfikowany członek Appraisal Institute (certyfikat MAI) oraz RICS (certyfikat CVS). Członek Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu. Wykładowca Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu. Wspólnik w kancelarii wyceny nieruchomości – iCCS Spółka z o.o.*

## Rzeczoznawca majątkowy jako biegły w postępowaniach administracyjnych – niedopuszczalne formy nacisku

Zgodnie z artykułem 7 ustawy dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2024r. poz. 1145 ze zm., dalej ugn) jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi. Prowadzenie działalności w zakresie szacowania nieruchomości na terytorium RP jest możliwe, w przypadku gdy czynności z zakresu szacowania nieruchomości będą wykonywane przez rzeczoznawców majątkowych (art. 174 ust. 6 ugn). Stąd rzeczoznawcy majątkowi to jedyna w polskim systemie prawnym profesja, która ma uprawnienia do określania wartości nieruchomości.

Wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego jest warunkowane uzyskaniem uprawnień państwowych nadawanych przez właściwego ministra zgodnie z art. 191 ust. 1 ugn, a w/w nadanie jest poprzedzone praktykami zawodowymi o zakresie uregulowanym przepisami prawa oraz postępowaniem kwalifikacyjnym kończącym się egzaminem państwowym. Rzeczoznawcy majątkowi podlegają odpowiedzialności zawodowej (art. 194 ugn), czynności wykonywane przez rzeczoznawców majątkowych objęte są tajemnicą zawodową (art. 175 ust. 3 ugn), zaś opinie o wartości nieruchomości mogą być przedmiotem oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonywanej przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych (art. 157 ugn). Regulacje te wynikają z konieczności ochrony interesu publicznego i praw jednostki z uwagi na fakt, iż wyceny dotyczą niejednokrotnie mienia o znacznej wartości.

Rzeczoznawcy majątkowi wykonują wyceny na potrzeby osób i podmiotów prywatnych oraz na rzecz jednostek publicznych. W przypadku tych ostatnich rzeczoznawcy majątkowi występują przede wszystkim w roli biegłych sporządzających opinie na potrzeby prowadzonych przez organy publiczne postępowań administracyjnych (są to np.

postępowania w sprawie odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości, za nieruchomości przejęte pod drogi). Samodzielność, niezależność i bezstronność rzeczoznawców jako biegłych, posiadających wiadomości specjalne, nie może być kwestionowana i ma swoje umocowanie w regulacjach prawnych, takich jak ugn i Kodeks Postępowania Administracyjnego (dalej kpa).

Zgodnie z art. 154 ust. 1 ugn wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, jako osoba, która zgodnie z art. 7 ugn jest wyłącznie uprawniona do określania wartości nieruchomości. Oczywiście podjęcie decyzji co do metodologii nie jest zupełnie swobodne, gdyż powinno uwzględniać cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych, i mieścić się ramach określonych przepisami. Tym niemniej rzeczoznawca majątkowy jako ekspert, znając w/w determinanty odpowiada za prawidłowy dobór metodologii w swojej pracy. I ponosi za to odpowiedzialność.

Rzeczoznawca majątkowy nie odpowiada za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony (art. 156 ust. 2 ugn). Jest to logiczna konsekwencja wcześniejszej normy, albowiem inny cel wyceny może determinować dobór innej metodologii szacowania. I dalej – zgodnie z art. 157 ust. 2 ugn – sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego w trybie art. 157 ust. 2 ugn. Wycena tej samej nieruchomości dla innego celu może prowadzić do doboru innego sposobu szacowania, co w konsekwencji wyklucza jakąkolwiek porównywalność.

Zgodnie z art. 176 ugn rzeczoznawca majątkowy podlega wyłączeniu od udziału w szacowaniu nieruchomości, jeżeli zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 kpa. Odesłanie do tego przepisu odnajdujemy także w art. 84 § 2 zd. 1 kpa. Konieczność wyłączenia rzeczoznawcy w przypadkach wskazanych w tym przepisie ma na celu wykluczenie wszelkich podejrzeń o relacje między stronami czy sprawą, które choćby pozornie mogły podważyć jego obiektywizm. Na mocy art. 84 § 2 zd. 2 kpa do biegłych w postępowaniu administracyjnym stosuje się przepisy o przesłuchaniu świadków – mowa tu o obowiązku uprzedzenia biegłego o odpowiedzialności za sporządzenie fałszywej opinii. Podobne zresztą regulacje odnajdujemy w innych ustawach procesowych, np. art. 281 kpc, art. 196 pkp czy art. 197 § 3 Ordynacji podatkowej. Wskazywane wyżej przepisy to umocowana prawnie gwarancja obiektywizmu i bezstronności opinii rzeczoznawców majątkowych.

**Z przykrością odnotowujemy praktyki organów publicznych, powołujących rzeczoznawców majątkowych na biegłych w postępowaniach administracyjnych, które w oczywisty sposób wpływają na niezależność i bezstronność rzeczoznawców majątkowych.**

Poniżej podaję przykłady narzucania biegłym rzeczoznawcom majątkowym:

- **obowiązku sporządzenia ponownej wyceny, bez dodatkowego wynagrodzenia**, w przypadku uchylenia lub wyeliminowania decyzji w innym trybie przez właściwy organ lub sąd administracyjny z powodu rzekomych wad w operacie szacunkowym (o jaki inny tryb czy jakie wady operatu chodzi?),
- **obowiązku zwrotu wynagrodzenia za wykonanie operatu**, gdy organ we własnym zakresie stwierdzi konieczność sporządzenia operatu szacunkowego przez innego rzeczoznawcę (co oznacza stwierdzenie przez zamawiającego konieczności sporządzenia operatu przez inną osobę?),
- **obowiązku bezpłatnego przeprowadzenia analizy na potrzeby weryfikacji aktualności operatu** czy wprost nadania klauzuli aktualności operatowi szacunkowemu lub nawet bezpłatnego sporządzenia nowego operatu szacunkowego po upływie 12 miesięcy od daty sporządzenia pierwotnego opracowania, np. gdy w tym czasie operat nie został wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony (na co rzeczoznawcy nie mają wpływu),
- **obowiązku sporządzenia w ramach prawa opcji ponownej wyceny** za wynagrodzenie w kwocie stanowiącej np. 35% wartości wynagrodzenia za wycenę pierwotną (prawo opcji powinno dotyczyć dodatkowych zadań, ale wynagradzanych na takich samych zasadach jak część podstawowa zamówienia),

- **obowiązku sporządzenia operatów szacunkowych w zgodności z narzucanymi wytycznymi**, które wprost ingerują w metodykę wyceny, a są przyjmowane przez organy I instancji, np. na podstawie treści pojedynczych decyzji organów II instancji wydanych w innych sprawach (brak akceptacji takich wytycznych powoduje odmowę przyjęcia operatu szacunkowego przez zamawiającego).

Przykłady te wskazują, iż zakres świadczenia usług rzeczoznawcy majątkowego, powołanego na biegłego w postępowaniu administracyjnym, jest warunkowany jednostronną decyzją zamawiającego, wpływającą na swobodę i niezależność rzeczoznawcy. Często niedookreślone sformułowania nie pozwalają rzeczoznawcom majątkowym na rzetelną wycenę swojej pracy. Późniejsze stanowisko organów, wykraczające poza formalny aspekt badania opinii, determinuje w takich przypadkach to, czy rzeczoznawca majątkowy otrzyma wynagrodzenie za wykonaną pracę. Operaty szacunkowe, jako dowody w sprawie, poddawane są niejednokrotnie krytyce i ingerencji w ich merytoryczną treść przez organy odwoławcze. W decyzjach II instancji zawierane są zalecenia odnośnie zmiany treści operatów szacunkowych.

To powoduje wywieranie presji przez organy pierwszej instancji na biegłych, by zmienili merytoryczną treść swoich opinii. Nie bez znaczenia jest, że pierwotnie wykonana opinia na potrzeby postępowania pierwszoinstancyjnego, została wcześniej zaakceptowana przez ten organ. Za niedopuszczalne uznać należy wywieranie na biegłego swoistego nacisku w postaci uzależniania przyznania i skonsumowania wynagrodzenia od tego, czy zastosuje zalecenia organu II instancji wyrażone w jego decyzji, czy też zadecyduje o braku możliwości ich zastosowania, jako niezgodnych ze sztuką wyceny.

Oczywistym jest, że ocena dowodu przez organ administracji kończy się tam, gdzie zaczynają się wiadomości specjalne biegłego. Słusznie Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 13 marca 2024 r. (sygn. akt I OSK 2855/20) zauważył, iż: *„merytoryczna ocena operatów szacunkowych – zarówno przez organy administracji publicznej jak i sądy administracyjne – nie jest możliwa w takim zakresie, w jakim miałyby dotyczyć wiadomości specjalnych. Operat szacunkowy może być oceniony, a w konsekwencji tego także podważony, jedynie przez ocenę, dokonaną w trybie art. 157 ust. 1 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a więc wyłącznie w następstwie oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, dokonanej przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych”*.

Podobnie wypowiedział się również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 17 września 2024 r. (sygn. akt II SA/Bk 181/24) wskazując, iż:

*„zakwestionowanie operatu szacunkowego przez organ administracji publicznej lub sąd administracyjny jest dopuszczalne, ale wyłącznie w wyjątkowych i oczywistych wypadkach, jeżeli zostanie wykazane, że przy sporządzeniu operatu doszło do naruszenia prawa albo operat zawiera ewidentne błędy, które dyskwalifikują jego walory dowodowe”.*

W prezentowaną linię orzecniczą wpisuje się również wcześniejszy wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 lutego 2017r. (sygn. akt I OSK 721/15), w którym skład orzekający podkreślił, że: *„organ prowadzący postępowanie, a tym bardziej sąd administracyjny, nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. Powinien jednak dokonać oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, tj. zbadać, czy został on sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści, nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny zostać sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową. Zakwestionowanie operatu szacunkowego i opartych na nim decyzji nie może być zatem wynikiem zakwestionowania wyboru dokonanego przez rzeczoznawcę, a zdeteminowanego jego wiedzą fachową i uargumentowanego, gdyż taki wybór rzeczoznawcy mieści się w granicach prawa”.*

Podnoszona kwestia potrzeby określania wartości nieruchomości w sposób obiektywny, pozbawiony wpływu innych osób, w tym zlecającego wycenę, stanowi gwarancję prawidłowości prowadzonych postępowań i praworządności organów państwa. Dlatego istotne jest, by rzeczoznawca majątkowy był osobą obiektywną, bezstronną i wolną od presji, tak by sporządzana przez niego opinia w danej sprawie mogła stanowić odzwierciedlenie jego najlepszej wiedzy. Wszak za sprawą posiadania tej specjalistycznej wiedzy, rzeczoznawcy majątkowi pełnią funkcje biegłych.

PFSRM dostaje sygnały o niedopuszczalnych formach nacisku różnego rodzaju czy presji wywieranej na biegłych rzeczoznawców majątkowych w postępowaniach administracyjnych. W szczególności podkreślamy niestosowność przerzucania finansowej odpowiedzialności na biegłych rzeczoznawców majątkowych za niedający się przewidzieć wynik interpretacji przepisów, za których stosowanie odpowiedzialne są organy administracji i sądownictwo administracyjne.

**W dalszej części artykułu zapoznam czytelników z naszą argumentacją mającą za zadanie wpłynięcie na zmianę postępowania organów administracji. Mam nadzieję, że może to również poprawić „samoświadomość” rzeczoznawców majątkowych w relacjach biegły – organ administracji. Po prostu nie musimy godzić się na wszystkie warunki współ-**

**pracy, które administracja nam proponuje. Można to ująć inaczej: nie musimy godzić się na wszystkie warunki współpracy, które administracja na nas wymusza.**

Cały czas zwracamy uwagę na rażąco niesprawiedliwe (w niektórych wręcz przypadkach bliskie wyzyskowi) zapisy umów, które są narzucane biegłym. Poprzez te zapisy biegli poddawani są presji i zmuszani do ponownego bezpłatnego (lub za zaniżoną znacząco cenę) wykonywania opracowań, z powodów nieależących po ich stronie.

„Krytyka” operatów, dokonywana w ramach kontroli instancyjnej, w znaczącej większości przypadków to nieuprawniona ingerencja w warstwę merytoryczną opinii lub wynik interpretacji niejednoznacznych przepisów. Nie są to błędy merytoryczne wycen. Zalecenia organów II instancji co do oceny materiału dowodowego (czy wręcz uzasadnienia decyzji), nie mogą być traktowane na równi z wadami dzieła, za które odpowiedzialność miałby ponosić jego autor. W wielu przypadkach czynności szacowania determinowane są szczegółowymi przepisami. Ich interpretacja niejednokrotnie wymaga daleko posuniętej umiejętności wykładni, która w poszczególnych przypadkach kończy się na niejednoznacznym orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego. W takich okolicznościach nie sposób mówić o wadach opinii.

Narzucenie ponownego wykonania usługi na rzecz zamawiającego bez wynagrodzenia w przypadku „uchylania decyzji lub jej wyeliminowania w innym trybie (o jaki inny tryb chodzi?) z powodu wad operatu (jakich wad?)”, to skrajnie nieprecyzyjne postanowienia umowy, które dają organowi narzędzie, do ponownego otrzymania świadczenia za darmo. Zaznaczam przy tym, iż przedmiotem postępowania w II instancji nie jest ocena prawidłowości sporządzenia operatu. Tego rodzaju procedura to zupełnie inny tryb, przewidziany w art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dopiero jej przeprowadzenie, bądź weryfikacja w sądzie powszechnym, mogłaby prowadzić do ustalenia wadliwości operatu.

Równie nieprecyzyjne są zapisy o obowiązku zwrotu wynagrodzenia za wykonanie operatu, gdy organ we własnym zakresie stwierdzi konieczność sporządzenia wyceny przez innego rzeczoznawcę. Taki zapis świadczy o braku obiektywnie weryfikowalnej przesłanki, kiedy praca rzeczoznawcy byłaby pozbawiona zapłaty.

Konieczność bezpłatnego przeprowadzenia analizy na potrzeby weryfikacji aktualności operatu czy wprost – dokonania aktualizacji operatu po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, wynikająca z powodu długotrwałości postępowania – jest przykładem obowiązku spełnienia świadczenia bez zapłaty, w okolicznościach niezależnych od rzeczoznawcy. Zapis umowy, który przewiduje taki bezpłatny obowiązek (lub obowiązek sporządzania ponownej wyceny

w ramach prawa opcji za wynagrodzeniem nieodpowiadającym 100% wartości ceny pierwotnej opinii), wymaga od rzeczoznawców odpowiednio wyższego kalkulowania oferty z uwzględnieniem, że sytuacja taka będzie miała miejsce w każdym przypadku. Trwające ponad rok postępowania nie są jednak regułą. Podobnie prawo opcji – nie w każdym przypadku jest wykonywane przez zamawiającego w maksymalnym rozmiarze. Oznacza to, że organ akceptuje, iż usługa za którą zapłaci, będzie uwzględniała w jej wartości najszerszy możliwy zakres, niewynikający z ostatecznej potrzeby zamawiającego. W sytuacji, gdy biegły za sprawą niedostatecznego rozeznania, nie dokona jednak odpowiednio wysokiej kalkulacji, przyjmując zlecenie z takim zapisem, w rzeczywistości pozbawia się wynagrodzenia za zadania wykraczające poza podstawowy zakres. W ten sposób publiczny zamawiający zastrzega dla siebie i przyjmuje od biegłego świadczenie, którego wartość w sposób rażący odbiega od wartości umówionej zapłaty. Z taką sytuacją mamy do czynienia, gdy wartość świadczenia biegłego przewyższa co najmniej dwukrotnie płaconą przez zamawiającego cenę. Takie zapisy umowy wskazują na przesłanki bliskie wyzyskowi w rozumieniu art. 388 kc.

Pozwolę sobie przy tym zwrócić uwagę, iż za ocenę materiału dowodowego odpowiedzialny jest organ prowadzący postępowanie. To na nim spoczywa ciężar wyjaśnienia wszelkich okoliczności sprawy, w tym dotyczących opinii. Przyjęcie przygotowanego przez rzeczoznawcę opracowa-

nia, potwierdzone protokołem, to nic innego jak potwierdzenie prawidłowości wykonania zadania i aprobatą zgodności świadczenia z umową. To otwiera drogę do pełnego rozliczenia (art. 642 § 1 kc). Przygotowana przez biegłego opinia podlega ocenie organu już w chwili przyjęcia opracowania. Przed odbiorem dzieła organ ma obowiązek jego zbadania i w tym momencie uzyskuje wiedzę o treści opinii i jej jakości. W tych okolicznościach nie sposób przyjąć, iż „uchylenie decyzji (jej wyeliminowania w innym trybie) z powodu wad operatu” może wiązać się z odpowiedzialnością rękojmią. Nie zachodzi tu taka możliwość, albowiem wszystkie cechy (w tym ewentualne „wady”) świadczenia są jawne od początku i jako jawne nie podlegają odpowiedzialności z tytułu rękojmi. O odpowiedzialności na zasadzie winy w takich przypadkach w ogóle nie może być mowy.

Całkowicie niedopuszczalne są postanowienia umów, które narzucają rzeczoznawcom majątkowym sporządzania operatów w oderwaniu do podstawowych zasad wyceny, wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości. Biegli nie mogą zgodzić się na sporządzanie wycen zgodnie z zaleceniami organu, które są sprzeczne z prawem (np. narzucają obszar terytorialny badania rynku czy ograniczają zbiór transakcji).

Podawane przykłady to wyraz dominacji organów w relacjach z autorami opinii. Pozycja zamawiającego wyklucza jakąkolwiek możliwość negocjacji umowy. W takim



foto: Pixabay

przypadku nie sposób mówić o równości stron stosunku zobowiązaniowego. Pozycja biegłego w tych okolicznościach jest bliska pozycji konsumenta, który co najwyżej może przyjąć w całości proponowane mu warunki lub odstąpić od nawiązania współpracy z organem w ogóle. W takich przypadkach autonomia kontraktowa staje się fikcją. Nadużywanie pozycji dominującej powoduje ograniczenie niezależności i bezstronności biegłych, które są gwarantem prawidłowości prowadzonych postępowań i praworządności organów państwa.

Doświadczenia w obszarze zamówień publicznych, kiedy dominująca pozycja publicznych zamawiających powodowała, iż wykonawcy rezygnowali z zakończenia zadania (niekiedy wręcz popadali w stan niewypłacalności), skłoniły ustawodawcę do zmiany ustawy *Prawo zamówień publicznych* (dalej pzp) m.in. w zakresie dotyczącym postanowień umów i waloryzacji wynagrodzeń. Rezygnacja z dokończenia zamówienia czy niewypłacalność wykonawcy, niosąca za sobą oczywiście negatywne skutki dla wykonawcy, jest sytuacją niepożądaną również dla zamawiającego, i to nie tylko z powodów finansowych. Taka sytuacja zmusza zamawiającego do ponawiania procedury wyłonienia kolejnego wykonawcy. Wymaga to dodatkowych nakładów organizacyjnych i często również pieniężnych. Wiąże się również z wydłużeniem terminów. Z tych samych względów w zamówieniach publicznych cena nie musi być jedynym kryterium wyboru wykonawcy. Z tych samych powodów publiczni zamawiający badają rażąco niską cenę.

Projektując nowe przepisy ustawodawca wyszedł z założenia, iż przy udzielaniu zamówień publicznych należy dążyć do bardziej proporcjonalnego podejścia do praw i obowiązków obu stron umowy, tak by nie przerzucać wszystkich ryzyk realizacji zamówienia na wykonawcę. W tym celu art. 433 pzp eliminuje postanowienia umów rażąco naruszające interesy wykonawców. Temu samemu celowi służy limitowanie kar umownych (art. 436 pkt 3 pzp), wspomniana wyżej waloryzacja wynagrodzenia (art. 436 pkt 4 lit b) i art. 439 pzp), możliwość poddania kontroli projektowanych postanowień umowy w trybie odwołania przez KIO (art. 554 ust. 1 pkt 2) pzp), a przede wszystkim wymóg opisanie przedmiotu zamówienia w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty (art. 99 ust. 1 pzp).

W przypadku rzeczoznawców majątkowych, powoływanych na biegłych w postępowaniach administracyjnych, poziom zamówień zazwyczaj nie przekracza wartości 170.000 zł. W takich przypadkach nie ma obowiązku stosowania wprost Prawa zamówień publicznych. Tym niemniej – dyrektywy leżące u podstaw udzielenia zamówienia, w tym

tworzenia wzorów umów wg pzp, warto stosować również w przypadku zamówień o niższej wartości. Pozwoli to na kształtowanie relacji organ – biegły w sposób, który będzie pogłębiał wzajemne zaufanie i przyczyniał się do sprawności prowadzonych postępowań.

Rzeczoznawcy majątkowi, powoływani na biegłych w postępowaniach administracyjnych, to zazwyczaj jednoosobowi przedsiębiorcy. Wykonują działalność w ramach wolnego zawodu. Racjonalne prowadzenie przez nich tej działalności opiera się na założeniu, że za wykonane opinie otrzymają wynagrodzenie. Brak finansowego ekwiwalentu za świadczoną usługę (w tym brak zapewnionego minimalnego wynagrodzenia za pracę) stoi wprost w sprzeczności z tym założeniem.

Nie daje się pogodzić z elementarnymi regułami uczciwego obrotu, które powinny gwarantować sprawiedliwe rozłożenie ryzyk kontraktowych. Jednostronne przerzucanie na nich tych ryzyk jest ewidentnie niezgodne z zasadami współzycia społecznego. Powyższe prowadzi do nieważności czynności prawnej na podstawie art. 58 § 2 kc.

Obawiam się, iż wyjątkowe restrykcyjne podejście organów do wykonawców opinii, doprowadzić może do zawężenia rynku ofert na takie usługi. W sytuacji tak daleko idącego ryzyka kontraktowego, rzeczoznawcy majątkowi nie będą zainteresowani wykonywaniem operatów na rzecz sektora publicznego. Efektem tego będzie wzrost cen, wynikający z niewielkiego zainteresowania ofertą, a w skrajnych przypadkach nawet trudność ze znalezieniem wykonawców. W krótszej perspektywie może to powodować zdecydowane pogorszenie jakości opinii, w związku z brakiem zainteresowania pracą na rzecz sektora publicznego rzeczoznawców majątkowych o najwyższych kwalifikacjach zawodowych i dużym dorobku zawodowym. To w oczywisty sposób stoi w sprzeczności z postulatem dbałości o interes zamawiającego i finanse publiczne.

**Sprawa niezależności biegłych w postępowaniach administracyjnych, zasad wynagradzania biegłych administracyjnych, granic weryfikacji operatów szacunkowych – opinii biegłych w postępowaniach administracyjnych itp. jest przedmiotem ciągłych prac prowadzonych przez PFSRM. Stoimy na stanowisku, że rozbieżności interpretacyjne obowiązujących przepisów (organy administracji, sądy administracyjne), które pojawiają się w prowadzonych postępowaniach administracyjnych, co jest obecnie szczególnie widoczne w postępowaniach mających na celu ustalanie wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte pod budowę dróg, skutkują próbami przerzucania odpowiedzialności na biegłych – rzeczoznawców majątkowych. Taką praktykę uważamy za niedopuszczalną. ■**

# Projekt ustawy o biegłych sądowych i instytucjach opiniujących

## – wstępna analiza i znaczenie dla środowiska biegłych sądowych

### 1. Podstawowe informacje o projekcie

Projekt ustawy o biegłych sądowych i instytucjach opiniujących został opracowany przez Ministerstwo Sprawiedliwości (nr wykazu prac UD265) jako inicjatywa własna resortu. Za jego przygotowanie odpowiada Sekretarz Stanu w MS Arkadiusz Myrcha. Dokument wraz z oceną skutków regulacji został sporządzony 2 kwietnia 2026 r.

**Projekt, wraz z oceną skutków regulacji (OSR) został opublikowany 3 kwietnia na stronach Rządowego Centrum Legislacji: <https://legislacja.gov.pl/projekt/12408900>**

Projekt ma charakter systemowy i stanowi próbę kompleksowego uregulowania statusu biegłych sądowych oraz instytucji opiniujących na poziomie ustawowym.

### 2. Diagnoza problemu – stan obecny

Projektodawca identyfikuje szereg fundamentalnych problemów obecnego modelu funkcjonowania biegłych.

#### 2.1. Brak spójnej regulacji ustawowej

Obecnie status biegłych regulowany jest fragmentarycznie. Brak jest jednolitego, kompleksowego aktu prawnego obejmującego: status biegłego, zasady powoływania, prawa i obowiązki, mechanizmy kontroli jakości opinii.

#### 2.2. Problemy jakościowe i systemowe

Zidentyfikowane słabości systemu obejmują m.in.:

- niski poziom merytoryczny opinii,
- brak efektywnej weryfikacji kompetencji,
- brak systemu oceny pracy biegłych,
- niedostateczne przygotowanie do roli procesowej,
- brak jednolitej listy biegłych,
- niewystarczające mechanizmy dyscyplinujące.

#### 2.3. Problemy organizacyjne i kadrowe

- spadek liczby biegłych w niektórych specjalnościach,
- nadmierne obciążenie wybranych ekspertów,
- wydłużenie postępowań z powodu trudności w powołaniu biegłego.

#### 2.4. Niewłaściwy system wynagradzania

- jedne z najniższych stawek w Europie,
- brak waloryzacji podstawy wynagrodzeń,
- negatywny wpływ na jakość i dostępność biegłych,
- potencjalne ryzyko nadużyć (np. zawyżanie czasu pracy).

### 3. Cele projektowanej regulacji

Celem ustawy jest stworzenie spójnego, profesjonalnego systemu opiniowania poprzez:

- zapewnienie dostępu do wysoko kwalifikowanego korpusu biegłych,
- poprawę jakości opinii,
- skrócenie czasu trwania postępowań,
- zwiększenie transparentności i zaufania do opinii biegłych.

Projekt zakłada budowę jednolitego systemu obejmującego zarówno osoby fizyczne, jak i instytucje opiniujące.

### 4. Rozwiązania systemowe

#### 4.1. Model certyfikacyjny

Centralnym elementem reformy jest wprowadzenie obowiązkowej certyfikacji biegłych:

- certyfikacja przez niezależny organ,
- wieloetapowa ocena kompetencji (merytorycznych, etycznych, komunikacyjnych),
- ocena jakości dotychczasowych opinii,
- weryfikacja znajomości procedur sądowych.

Model ten oparty jest na rozwiązaniach funkcjonujących w Holandii (NRGD).

## 4.2. Państwowa Komisja Certyfikacyjna

Projekt przewiduje powołanie centralnego organu, czyli **Państwowej Komisji Certyfikacyjnej Biegłych Sądowych i Instytucji Opiniujących**.

Komisja będzie organem administracji rządowej nadzorowanym przez Ministra Sprawiedliwości. Będzie liczyć 15 członków (prawnicy, eksperci, przedstawiciele środowiska) a jej kadencja trwać będzie 5 lat.

### Główne kompetencje Komisji:

- certyfikacja biegłych i instytucji,
- prowadzenie rejestru,
- nadzór nad jakością opiniowania,
- standaryzacja metod badawczych,
- kontrola kompetencji.

## 4.3. Krajowy Rejestr Biegłych

Zgodnie z projektem ma zostać powołany **Krajowy Rejestr Biegłych Sądowych i Instytucji Opiniujących**. Rejestr ma pełnić funkcję narzędzia selekcji biegłych, ma być źródłem informacji o kompetencjach biegłych i ma być także instrumentem kontroli jakości.

### Charakterystyka tego rejestru:

- system teleinformatyczny,
- podział według specjalności,
- dostęp dla sądów i prokuratur,
- częściowa jawność danych.

## 4.4. Status biegłego sądowego

Biegłym będzie wyłącznie osoba: posiadająca certyfikat, wpisana do rejestru, po złożeniu ślubowania. Wymagania dla biegłego sądowego zapisane w projekcie: minimum 25 lat, co najmniej 5 lat doświadczenia, pełna zdolność do czynności prawnych, niekaralność, potwierdzone „wiadomości specjalne”.

### Cechy systemu:

- certyfikat na 5 lat,
- możliwość zawieszenia i cofnięcia,
- obowiązek doskonalenia zawodowego,
- obowiązek szkoleń (z wyjątkiem prawników).

## 4.5. Instytucje opiniujące

Projekt wprowadza formalny status instytucji opiniujących: obowiązek certyfikacji, wymogi organizacyjne i techniczne, wykaz personelu spełniającego kryteria biegłego.

Wybrane podmioty publiczne (np. instytuty PAN) są zwolnione z pełnej procedury certyfikacyjnej.

## 4.6. Standardy wykonywania opinii

Projekt ustanawia jednolite obowiązki dotyczące sporządzenia opinii:

- bezstronność i najwyższa staranność,
- obowiązek zachowania tajemnicy,
- obowiązek dokumentowania opinii,
- obowiązek doskonalenia zawodowego (min. co 2 lata),
- ograniczone możliwości odmowy sporządzenia opinii.

## 4.7. Wynagrodzenie biegłych

Projekt doprecyzowuje zasady wynagradzania:

- wynagrodzenie godzinowe lub ryczałtowe,
- uwzględnienie kwalifikacji i nakładu pracy,
- zwrot kosztów,
- możliwość obniżenia wynagrodzenia za wadliwą opinię,
- brak wynagrodzenia za opinię fałszywą.

**Jeżeli ktoś oczekiwał, że projekt ustawy o biegłych sądowych będzie zawierał konkrety w zakresie wynagrodzeń biegłych może czuć się rozczarowany. Kwestie te zostały „przerzucone” m.in. do wydanych w przyszłości przepisów wykonawczych do ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz w ustawie z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks postępowania karnego. Czyli żadnych konkretów w tym zakresie w projekcie nie ma.**

## 4.8. Rada Biegłych

Projekt przewiduje utworzenie organu środowiskowego: **Rady Biegłych Sądowych i Instytucji Opiniujących**, która będzie organem doradczym Ministra Sprawiedliwości.

Ponadto Rada będzie reprezentacją środowiska biegłych, będzie podejmować inicjatywy systemowe i będzie brała udział w procesie tworzenia standardów.

## 5. Znaczenie projektu dla środowiska zawodowego

### 5.1. Profesjonalizacja zawodu biegłego

- odejście od modelu administracyjnego (listy przy sądach),
- wprowadzenie systemu kompetencyjnego i jakościowego,
- zwiększenie znaczenia kwalifikacji i doświadczenia.

### 5.2. Instytucjonalizacja standardów

- standaryzacja metod badawczych,
- możliwość wpływu organizacji zawodowych na kryteria certyfikacji,
- rozwój systemu szkoleń i doskonalenia.

### 5.3. Zmiana pozycji organizacji zawodowych

Organizacje branżowe uzyskują formalną rolę w procesie certyfikacji, będą mogły współtworzyć standardy, staną się elementem systemu jakości opiniowania.

#### 5.4. Potencjalne ryzyka i wyzwania

- centralizacja systemu i biurokratyzacja,
- konieczność dostosowania środowiska do nowych wymogów,
- wpływ regulacji na rynek usług eksperckich.

#### 6. Podsumowanie

Projekt ustawy o biegłych sądowych i instytucjach opiniujących stanowi próbę kompleksowej reformy systemu opiniowania w Polsce. Jego kluczowym elementem jest odejście od modelu opartego na zaufaniu formalnym (wpis na listę) na rzecz modelu certyfikacyjnego, opartego na weryfikacji kompetencji i jakości pracy.

Wydaje się, że regulacja ta – o ile zostanie uchwalona w zbliżonym do projektowanego kształcie – będzie miała istotne znaczenie dla funkcjonowania biegłych sądowych.

**Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych została zaproszona do konsultacji tego projektu, ponieważ tematyka biegłych sądowych była wielokrotnie podnoszona w naszych wystąpieniach kierowanych do Ministerstwa Sprawiedliwości, Pełnomocnika Ministra Sprawiedliwości do spraw biegłych sądowych, Przewodniczącego Zespołu roboczego do spraw przygotowania założeń ustawy o biegłych (sądowych), a ostatnio do Pełnomocnika Ministra Sprawiedliwości do spraw współpracy ze środowiskami eksperckimi.**

Teraz jest czas na merytoryczną i pogłębioną ocenę tego projektu pod kątem doświadczeń naszego środowiska zawodowego i wniesienie ewentualnych uwag do tego projektu. ■

*opr. K. Gabrel*

## Rada Ministrów przyjęła projekt ustawy o systemach sztucznej inteligencji

### Co nowe regulacje oznaczają dla rzeczoznawców majątkowych i jak przygotowuje się do nich PFSRM?

31 marca 2026 r. Rada Ministrów przyjęła projekt ustawy o systemach sztucznej inteligencji. To przełomowy krok w polskim procesie legislacyjnym, który wprowadza krajowe ramy nadzoru nad nowymi technologiami i stanowi bezpośrednie wdrożenie unijnego rozporządzenia AI Act. Zmiany te będą miały istotny wpływ na funkcjonowanie wielu branż, w tym również na codzienną praktykę zawodową rzeczoznawców majątkowych. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych aktywnie monitoruje ten proces, dbając o to, aby nasze środowisko było w pełni przygotowane na nadchodzące wyzwania.

### Nowe ramy prawne dla sztucznej inteligencji w Polsce

Przyjęty przez rząd projekt ustawy wdraża do polskiego porządku prawnego przepisy unijnego AI Act. Regulacja zakłada powołanie nowej, niezależnej instytucji – Komisji Rozwoju i Bezpieczeństwa Sztucznej Inteligencji (KRiBSI), która będzie nadzorować rynek, dbać o bezpieczeństwo obywateli oraz wspierać rozwój innowacji. Celem nowych przepisów nie jest hamowanie rozwoju technologicznego, lecz ujęcie

go w ramy gwarantujące bezpieczeństwo, poszanowanie praw obywatelskich oraz przejrzystość. Dla profesjonalistów korzystających z nowoczesnych narzędzi analitycznych oznacza to konieczność dostosowania swoich metod pracy do nowych, wyższych standardów bezpieczeństwa i transparentności.

### Znaczenie regulacji dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego

Sztuczna inteligencja staje się coraz powszechniejsza w obszarze analizy rynku nieruchomości i przetwarzania danych. Należy jednak z całą mocą podkreślić, że w świetle nowych regulacji oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami, systemy AI mają charakter wyłącznie pomocniczy i w żadnym stopniu nie zastępują rzeczoznawcy majątkowego. Wdrażane przepisy nakładają na użytkowników systemów sztucznej inteligencji szczególne obowiązki, które bezpośrednio korespondują z naszymi fundamentalnymi zasadami wykonywania zawodu.

Kluczowe obszary, na które rzeczoznawcy muszą zwrócić szczególną uwagę, to:

- **osobista odpowiedzialność zawodowa.** Ostateczna decyzja dotycząca wyboru podejścia, metody, techniki oraz określenia wartości nieruchomości zawsze należy do

rzecznawcy majątkowego. Powoływanie się na wynik lub błąd wygenerowany przez algorytm nie zwalnia z odpowiedzialności za sporządzony operat szacunkowy;

- **ochrona danych i tajemnica zawodowa.** Wprowadzanie jakichkolwiek danych objętych tajemnicą zawodową (w tym danych osobowych, danych identyfikujących nieruchomości czy szczegółów umów) do publicznych, niezabezpieczonych systemów AI jest niedopuszczalne. Nowe regulacje wymuszają jeszcze bardziej rygorystyczne podejście do kwestii poufności informacji powierzonych nam przez klientów;
- **niezależność i szczególna staranność.** Rzecznawca majątkowy musi zachować tzw. sceptycyzm zawodowy wobec wyników generowanych przez AI. Każda informacja czy analiza podsunęta przez maszynę wymaga krytycznej weryfikacji pod kątem jej logiki, kompletności oraz ryzyka tzw. halucynacji (generowania fałszywych danych) lub stronniczości algorytmicznej.

Nadchodzące regulacje prawne będą wymagały od nas świadomego, odpowiedzialnego i bezpiecznego korzystania z technologii, przy pełnym poszanowaniu obowiązującego porządku prawnego.

## Działania PFSRM

PFSRM nie czeka biernie na wejście w życie nowych przepisów. Mając na uwadze dobro rynku i bezpieczeństwo naszych członków, w strukturach PFSRM aktywnie działa **Zespół ds. AI**, który prowadzi zaawansowane prace nad opracowaniem kompleksowego dokumentu: „**Zasady korzystania z systemów sztucznej inteligencji (AI) przez rzeczoznawców majątkowych**”. Dokument ten będzie stanowił oficjalną interpretację i rozwinięcie Zasad Stosowania Kodeksu Etyki Zawodowej Rzecznawców Majątkowych w kontekście nowoczesnych technologii.

Nowe zasady będą skierowane bezpośrednio do rzeczoznawców majątkowych będących członkami stowarzyszeń zrzeszonych w PFSRM. Ich celem jest dostarczenie jasnych, praktycznych i bezpiecznych wytycznych, które pozwolą czerpać korzyści z automatyzacji i sztucznej inteligencji, przy jednoczesnym zachowaniu najwyższych standardów etycznych, rzetelności oraz ochrony zaufania publicznego do naszego zawodu.

Sztuczna inteligencja to szansa na optymalizację naszej pracy, pod warunkiem że będziemy z niej korzystać w sposób mądry i uregulowany. ■

*Zespół ds. AI PFSRM*

## Spotkanie Zarządu PFSRM z Głównym Geodetą Kraju

13 stycznia w siedzibie Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii (GUGiK) w Warszawie odbyło się spotkanie zarządu PFSRM z kierownictwem GUGiK.

Ze strony gospodarzy w rozmowach uczestniczyli Główny Geodeta Kraju **Andrzej Żylis**, zastępca Głównego Geodety Kraju **Anna Bober**, dyrektor Departamentu Informacji o Nieruchomościach – **Marcin Grudzień**, zastępca dyrektora Departamentu Informacji o Nieruchomościach – **Szymon Szczerba**, naczelnik Wydziału Ewidencji Gruntów i Budynków w ww. departamencie – **Sylwia Krawczyk**, dyrektor Departamentu Nadzoru i Kontroli – **Adrianna Berenson** oraz naczelnik Wydziału Geodezji, Departamentu Architektury, Budownictwa i Geodezji w Ministerstwie Rozwoju i Technologii – **Aneta Adamska**.



PFSRM reprezentowali Prezydent **Krzysztof Gabrel** i wiceprezydent **Joanna Grzesiak**.

Celem spotkania było omówienie barier w dostępie do danych geodezyjnych oraz wypracowanie rozwiązań w obliczu procedowanej nowelizacji ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (projekt z dnia 31 grudnia 2025 r.). ■

# Kalendarz prawny

## (grudzień 2025–marzec 2026 r.)

**1.** Ustawa z dnia 9 października 2025 r. o zmianie ustawy o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz.U. z dnia 28 listopada 2025 r. poz. 1652).

Weszła w życie z dniem 13 grudnia 2025 r.

**2.** Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 listopada 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z dnia 28 listopada 2025 r. poz. 1653).

**3.** Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 1 grudnia 2025 r. poz. 1668).

Weszła w życie z dniem 9 grudnia 2025 r., z wyjątkiem art. 5 pkt 2, który wszedł w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

**4.** Ustawa z dnia 17 października 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 1 grudnia 2025 r. poz. 1669).

Wejdzie w życie z dniem 2 kwietnia 2027 r., z wyjątkiem:

1) art. 1 pkt 1, 2 i pkt 6 w zakresie art. 56a ust. 1 i ust. 2 pkt 1 oraz art. 5, które weszły w życie z dniem 2 grudnia 2025 r.;

2) art. 1 pkt 3 i 4, które wejdą w życie z dniem 2 października 2026 r.;

3) art. 3, który wejdzie w życie z dniem 2 grudnia 2026 r.;

4) art. 6, który wejdzie w życie z dniem 30 czerwca 2026 r.

**5.** Obwieszczenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 17 listopada 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie zaniechania poboru podatku dochodowego od niektórych dochodów (przychodów) związanych z kredytem hipotecznym udzielonym na cele mieszkaniowe (Dz.U. z dnia 2 grudnia 2025 r. poz. 1672).

**6.** Ustawa z dnia 9 października 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 2 grudnia 2025 r. poz. 1673).

Wejdzie w życie z dniem 3 czerwca 2026 r., z wyjątkiem art. 4, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2027 r.

**7.** Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 listopada 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządzie powiatowym (Dz.U. z dnia 3 grudnia 2025 r. poz. 1684).

**8.** Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 listopada 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z dnia 3 grudnia 2025 r. poz. 1691).

**9.** Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 listopada 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z dnia 5 grudnia 2025 r. poz. 1714).

**10.** Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 listopada 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z dnia 10 grudnia 2025 r. poz. 1754).

**11.** Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 9 grudnia 2025 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z dnia 12 grudnia 2025 r. poz. 1767).

Weszło w życie z dniem 31 grudnia 2025 r.

- 12.** Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 listopada 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz.U. z dnia 15 grudnia 2025 r. poz. 1783).
- 13.** Ustawa z dnia 21 listopada 2025 r. o zmianie ustawy – Prawo o notariacie oraz ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z dnia 16 grudnia 2025 r. poz. 1793).  
Wejdzie w życie z dniem 17 marca 2026 r.
- 14.** Ustawa z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 23 grudnia 2025 r. poz. 1847).  
Weszła w życie z dniem 7 stycznia 2026 r., z wyjątkiem:  
1) art. 1 pkt 1 lit. a i c oraz pkt 3, które wejdą w życie z dniem 20 września 2026 r.;
- 2) art. 1 pkt 10 lit. b oraz pkt 11 i 12 lit. a, które weszły w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.;
- 3) art. 5, który wszedł w życie z dniem 23 grudnia 2025 r., z mocą od dnia 22 października 2025 r.
- 15.** Ustawa z dnia 21 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z dnia 23 grudnia 2025 r. poz. 1854).  
Weszła w życie z dniem 7 stycznia 2026 r.
- 16.** Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 29 grudnia 2025 r. w sprawie finansowego wsparcia udzielanego na realizację niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. z dnia 31 grudnia 2025 r. poz. 1897).  
Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.
- 17.** Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 5 grudnia 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie przyrody (Dz.U. z dnia 7 stycznia 2026 r. poz. 13).
- 18.** Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 8 stycznia 2026 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w trzecim kwartale 2025 r., z podziałem na województwa (M.P. z dnia 9 stycznia 2026 r. poz. 49).
- 19.** Ustawa z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy – Kodeks pracy oraz ustawy o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz.U. z dnia 12 stycznia 2026 r. poz. 25).  
Weszła w życie z dniem 27 stycznia 2026 r.
- 20.** Ustawa z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z dnia 12 stycznia 2026 r. poz. 27).  
Weszła w życie z dniem 13 lutego 2026 r.
- 21.** Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 grudnia 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo bankowe (Dz.U. z dnia 13 stycznia 2026 r. poz. 38).
- 22.** Ustawa z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 13 stycznia 2026 r. poz. 39).  
Weszła w życie z dniem 28 stycznia 2026 r.
- 23.** Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 5 grudnia 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo energetyczne (Dz.U. z dnia 15 stycznia 2026 r. poz. 43).
- 24.** Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 stycznia 2026 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych, a także ich funkcjonowaniu (Dz.U. z dnia 16 stycznia 2026 r. poz. 52).
- 25.** Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2026 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2025 r. (M.P. z dnia 16 stycznia 2026 r. poz. 81).
- 26.** Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2026 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w IV kwartale 2025 r. (M.P. z dnia 16 stycznia 2026 r. poz. 85).
- 27.** Ustawa budżetowa na rok 2026 z dnia 9 stycznia 2026 r. (Dz.U. z dnia 20 stycznia 2026 r. poz. 62).  
Weszła w życie z dniem 20 stycznia 2026 r., z mocą od dnia 1 stycznia 2026 r.
- 28.** Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 stycznia 2026 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy za okres 11 kwartałów poprzedzających pierwsze półrocze 2026 (M.P. z dnia 20 stycznia 2026 r. poz. 94).

- 29.** Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 4 grudnia 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z dnia 22 stycznia 2026 r. poz. 68).
- 30.** Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 stycznia 2026 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo geologiczne i górnictwo (Dz.U. z dnia 22 stycznia 2026 r. poz. 69).
- 31.** Zarządzenie nr 8 Prezesa Rady Ministrów z dnia 23 stycznia 2026 r. w sprawie nadania statutu Ministerstwu Rozwoju i Technologii (M.P. z dnia 27 stycznia 2026 r. poz. 137).  
Weszło w życie z dniem 28 stycznia 2026 r.
- 32.** Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 stycznia 2026 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych (Dz.U. z dnia 29 stycznia 2026 r. poz. 104).
- 33.** Ustawa z dnia 9 stycznia 2026 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z dnia 2 lutego 2026 r. poz. 119).  
Weszła w życie z dniem 31 marca 2026 r., z wyjątkiem art. 2, który wejdzie w życie z dniem 31 maja 2026 r.
- 34.** Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 stycznia 2026 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z dnia 9 lutego 2026 r. poz. 143).
- 35.** Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 6 lutego 2026 r. w sprawie szczegółowego trybu udzielania pisemnej zgody na przeniesienie własności nieruchomości albo na ustanowienie hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz.U. z dnia 9 lutego 2026 r. poz. 145).  
Weszło w życie z dniem 10 lutego 2026 r.
- 36.** Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17 lutego 2026 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z dnia 19 lutego 2026 r. poz. 191).
- 37.** Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 12 lutego 2026 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz.U. z dnia 23 lutego 2026 r. poz. 201).  
Weszło w życie z dniem 10 marca 2026 r.
- 38.** Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 lutego 2026 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym (Dz.U. z dnia 26 lutego 2026 r. poz. 218).
- 39.** Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 18 lutego 2026 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o wydanie odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego (Dz.U. z dnia 26 lutego 2026 r. poz. 223).  
Weszło w życie z dniem 27 lutego 2026 r.
- 40.** Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 18 lutego 2026 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o wydanie decyzji o niezbędności wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości (Dz.U. z dnia 26 lutego 2026 r. poz. 224).  
Weszło w życie z dniem 27 lutego 2026 r.
- 41.** Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 lutego 2026 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o własności lokali (Dz.U. z dnia 27 lutego 2026 r. poz. 232).
- 42.** Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 18 lutego 2026 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o wydanie pozwolenia na budowę tymczasowego obiektu budowlanego (Dz.U. z dnia 27 lutego 2026 r. poz. 237).  
Weszło w życie z dniem 28 lutego 2026 r.
- 43.** Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 18 lutego 2026 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o zmianę pozwolenia na budowę (Dz.U. z dnia 2 marca 2026 r. poz. 242).  
Weszło w życie z dniem 3 marca 2026 r.
- 44.** Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 18 lutego 2026 r. w sprawie określenia wzoru formularza zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (Dz.U. z dnia 2 marca 2026 r. poz. 243).  
Weszło w życie z dniem 3 marca 2026 r.
- 45.** Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 18 lutego 2026 r. w sprawie określenia wzorów formularzy wniosków o przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych oraz praw i obowiązków wynikających ze zgłoszenia, wobec

którego organ nie wniósł sprzeciwu (Dz.U. z dnia 2 marca 2026 r. poz. 248).

Weszło w życie z dniem 3 marca 2026 r.

**46.** Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 18 lutego 2026 r. w sprawie określenia wzoru formularza zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych (Dz.U. z dnia 3 marca 2026 r. poz. 254).

Weszło w życie z dniem 4 marca 2026 r.

**47.** Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 17 lutego 2026 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o pozwolenie na budowę (Dz.U. z dnia 3 marca 2026 r. poz. 255).

Weszło w życie z dniem 4 marca 2026 r.

**48.** Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 18 lutego 2026 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o pozwolenie na rozbiórkę (Dz.U. z dnia 3 marca 2026 r. poz. 256).

Weszło w życie z dniem 4 marca 2026 r.

**49.** Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 18 lutego 2026 r. w sprawie określenia wzoru formularza zgłoszenia rozbiórki (Dz.U. z dnia 4 marca 2026 r. poz. 262).

Weszło w życie z dniem 5 marca 2026 r.

**50.** Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 lutego 2026 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z dnia 4 marca 2026 r. poz. 268).

**51.** Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 18 lutego 2026 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o wszczęcie uproszczonego postępowania legalizacyjnego (Dz.U. z dnia 5 marca 2026 r. poz. 271).

Weszło w życie z dniem 6 marca 2026 r.

**52.** Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 18 lutego 2026 r. w sprawie określenia wzoru formularza zawiadomienia o zakończeniu budowy oraz wniosku o pozwolenie na użytkowanie (Dz.U. z dnia 5 marca 2026 r. poz. 272).

Weszło w życie z dniem 6 marca 2026 r.

**53.** Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 18 lutego 2026 r. w sprawie określenia wzoru formularza zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych (Dz.U. z dnia 6 marca 2026 r. poz. 282).

Weszło w życie z dniem 7 marca 2026 r.

**54.** Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 12 marca 2026 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. z dnia 19 marca 2026 r. poz. 373).

**55.** Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 marca 2026 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie gmin, na których terenie będą stosowane szczególne zasady związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz.U. z dnia 25 marca 2026 r. poz. 396).

Weszło w życie z dniem 31 marca 2026 r.

**56.** Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 12 marca 2026 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z dnia 25 marca 2026 r. poz. 399).

**57.** Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 marca 2026 r. w sprawie wysokości opłat za czynności Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (Dz.U. z dnia 27 marca 2026 r. poz. 410).

Weszło w życie z dniem 31 marca 2026 r.

**58.** Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 marca 2026 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (Dz.U. z dnia 27 marca 2026 r. poz. 411).

Weszło w życie z dniem 31 marca 2026 r. ■



26 stycznia 2026 roku odszedł od nas Pan **Iwo Andrzej Betke**. Osoba ogromnie zasłużona dla polskiego środowiska rzeczoznawców majątkowych. W latach 1994–2001 członek Komisji Arbitrażowej PFSRM, a przez kolejne 15 lat do roku 2016 – jej Przewodniczący.

Wymienienie dat jest dalece niewystarczające, aby wyrazić to co Iwo zrobił dla naszego środowiska. Iwo Betke to przede wszystkim wyjątkowy Człowiek. Jego doświadczenie zawodowe, mądrość, rozważa i obiektywizm pozwalały uzyskać consensus w sprawach z pozoru nierozwiązywalnych. A tam gdzie w grę wchodziła ludzka krzywda wykazywał zrozumienie i współczucie. Te jego cechy pozwalały tonować konflikty i unikać sytuacji, które mogłyby negatywnie wpłynąć na obraz naszego środowiska. I za to jesteśmy Jemu ogromnie wdzięczni.

Za swoje wybitne zasługi na rzecz środowiska rzeczoznawców majątkowych Iwo został odznaczony w roku 2024



Z dr inż. Zdzisławą Ledzion-Trojanowską

## Śp. Iwo Betke

Medalem honorowym *Amicus de Rebus Peritorum Polonorum*. Zacytuję fragment wniosku skierowanego do Kapituły tego medalu z jednego ze stowarzyszeń, które wnioskowały o nadanie mu tego zaszczytnego odznaczenia: „Iwo jak mało kto potrafi spojrzeć na problem oczami różnych osób – wieloletniego praktyka, który widzi niedoskonałości rynku, nauczyciela, świetnego teoretyka znającego temat i umiającego go właściwie zdefiniować oraz obiektywnego sędziego. Bez wątplenia niewielu jest takich jak On.”

Takim był Iwo i takim go zapamiętamy.

### Drogi Iwo,

Dziękuję Losowi, że dał mi możliwość współpracy z Tobą. Zналиśmy się ponad 30 lat... Zawsze czułam Twoją subtelną obecność, do której mogłam się odwołać w trudnych sprawach lub podzielić się radością.

A Ty jak zawsze uczynny, gotów do pomocy, niezwykle elegancki w formie i treści...

Pamiętałeś o wszystkim... Nawet o tym, żeby się pożegnać... Teraz wiem, że taki miała charakter nasza ostatnia rozmowa telefoniczna przeprowadzona na kilka dni przed śmiercią.

Następnej nie będzie... Dziękuję Ci Przyjacielu za wszystko co dla nas zrobiłeś.

Pozostaniesz na zawsze w naszych sercach.

*W imieniu własnym  
i członków Łódzkiego Stowarzyszenia  
Rzeczoznawców Majątkowych  
Zdzisława Ledzion-Trojanowska*

\* \* \*

W imieniu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych chcę pożegnać naszego Kolegę Iwo Betke, rzeczoznawcę majątkowego o numerze uprawnień nr 49 z 1992 roku. Iwo Betke współorganizował Oddział Płocki PSRWN, którego był członkiem przez ponad 25 lat, a w latach 1994–2000 był vice przewodniczącym oddziału. W latach 2012–2019 był także członkiem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

Kolega Iwo w 1994 roku współzakładał Komisję Arbitrażową PFSRM, której był członkiem przez 7 lat (1994–2001), a następnie w latach 2001–2016 był Przewodniczącym tej komisji. Pełniąc przez 15 lat tę funkcję, w pełni oddawał się pracy na rzecz środowiska rzeczoznawców majątkowych i zasłużył się utrwaleniu wysokiej pozycji PFSRM, jako organizacji zawodowej opiniującej operaty szacunkowe z całej Polski.

Iwo organizował coroczne szkolenia w Wawrze dla członków nie tylko federacyjnej komisji arbitrażowej, lecz dla członków wszystkich komisji opiniujących w regionalnych stowarzyszeniach rzeczoznawców majątkowych.

Kolega Iwo brał czynny udział w organizacji konferencji i seminariów, w tym często jako prelegent lub prowadzący szkolenia. Był uznanym rzeczoznawcą majątkowym, który umiejętnie łączył praktykę zawodową z pracą na rzecz naszego środowiska.

Jego postawa i działalność na rzecz naszego zawodu i jego przedstawicieli kojarzy się z odpowiedzialnością, wyważonymi i sprawiedliwymi ocenami, kulturą osobistą i koleżeńskością.

Podkreślenia wymaga opinia osób, które z Nim współpracowały w Komisji Arbitrażowej, gdyż wykonywał swoje obowiązki z wyjątkowym poświęceniem, osobiście angażował się w każdą sprawę i służył pomocą członkom komisji w sporządzaniu trudnych opinii.

W sprawach konfliktowych zawsze zachowywał obiektywizm, a Jego zdanie było liczącym się głosem w naszym środowisku.

W uznaniu zasług Iwo Betke Polska PFSRM doceniając jego: wyjątkową umiejętność kształtowania wspólnoty zawodowej; dbałość o prestiż zawodu rzeczoznawstwo majątkowe; kulturę bycia i życzliwość dla ludzi, uhonorowała Go, najwyższym odznaczeniem w naszym środowisku, Medalem Honorowym „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum”.

Był dobrym, mądrym człowiekiem i autorytetem dla wielu osób.

**Monika Nowakowska**

\* \* \*

Z głębokim smutkiem przyjęliśmy wiadomość o śmierci **śp. Iwo Betke**, wieloletniego Przewodniczącego *Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych*.

Jakkolwiek już kilka lat temu oddał On stery Komisji, jego obecne odejście odczuwamy jako ogromną stratę, zarówno dla naszej Komisji jak i całego środowiska zawodowego Rzeczoznawców Majątkowych. Odszedł bowiem Człowiek, który przez wiele lat z oddaniem i odpowiedzialnością kierował Komisją Arbitrażową, podtrzymując jej prestiż i dbając o wysoki poziom merytoryczny jej prac.

Dla poszczególnych członków Komisji Iwo Betke był nie tylko przełożonym ale był także doradcą i spolegliwym weryfikatorem, który w imię dbałości o poziom pracy Komisji gotów był uczestniczyć w rozwiązywaniu nieomal każdego problemu poszczególnych jej członków, poświęcając na indywidualne dyskusje nawet noce. Był przede wszystkim autorytetem – osobą, na której wiedzy, doświadczeniu i rozwadze mogliśmy polegać w trudnej pracy.

Przez lata pełnienia funkcji Przewodniczącego *Komisji Arbitrażowej* Kolega **Iwo Betke** dał się poznać jako osoba o wysokich kompetencjach merytorycznych, dużym doświadczeniu oraz szczególnym poczuciu odpowiedzialności za sprawy środowiska zawodowego Rzeczoznawców Majątkowych. Jego zaangażowanie oraz szacunek wobec kolegów i koleżanek pozostaną w pamięci byłych i obecnych członków Komisji Arbitrażowej.

W imieniu własnym oraz członków Komisji Arbitrażowej składam Rodzinie i Bliskim Zmarłego najszczerze wyrazy współczucia oraz słowa wsparcia w tym trudnym czasie.

Niech pamięć o Jego pracy i dokonaniach pozostanie trwałą częścią historii Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

*Przewodniczący Komisji Arbitrażowej PFSRM*

**Marek Walacik**

\* \* \*

W dniu 7 lutego 2026 r. pożegnaliśmy **Iwo Betke** – geodetę, rzeczoznawcę majątkowego, człowieka o wyjątkowej kulturze osobistej, który dla mnie w 1975 roku – młodego człowieka tuż po studiach, jako kierownik Zakładu Nr 2 w Płocku Okręgowego Przedsiębiorstwa Geodezyjno-Kartograficznego w Ursusie był autorytetem i mentorem. Pod Jego kierownictwem i nadzorem, zespoły Zakładu opracowywały dokumenty geodezyjno-kartograficzne, które były podstawą aktywności służb architektonicznych i budowlanych regionu płockiego, determinowały poprawność oraz bezpieczeństwo prowadzonych ówczesnie inwestycji.

Przemiany gospodarcze i ustrojowe lat 80-tych XX w. skłoniły Iwo Betke do kierowania w latach 1982–1984 Biurem Geodezji i Kartografii w Płocku. Następnie, po powołaniu w 1984 roku Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami w Urzędzie Wojewódzkim w Płocku, został dyrektorem tego Wydziału i geodetą województwa, a ja – na Jego prośbę, zastępcą d.s. technicznych.

Po kolejnych wyborach i zmianach organizacyjnych Urzędu Wojewódzkiego w Płocku, w wyniku konkursu, Iwo objął stanowisko dyrektora Wydziału Inwestycji.

W latach 1990–1991 wspólnie uczestniczyliśmy w Studiach Podyplomowych z zakresu „Wyceny nieruchomości”, kierowanych przez prof.zw. dr hab. Andrzeja Hopfera na Akademii Rolniczo-Technicznej w Olsztynie. Wspólnie za-

kładaliśmy w Płocku Oddział Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości.

Już jako geodeta województwa płockiego miałem sposobność przyjacielskiej, merytorycznej współpracy z Iwo Betke. Również później, jako reprezentant Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii, a następnie geodeta województwa mazowieckiego, spotykałem przyjacielską postać Iwo.

Dziękuję losowi, że miałem szczęście kształtować swoją osobowość zawodową przy życzliwości, etyce i koncyliacyjności Iwo Betke.

Spoczywaj w pokoju.

Na zawsze będziesz w mojej pamięci.

**Krzysztof Mączewski**

\* \* \*

## Śp. Jerzy Pindelski

21 stycznia 2026 roku zmarł **Jerzy Pindelski**, członek Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

Z wykształcenia był geodetą, w 1971 roku ukończył Wydział Geodezji i Kartografii na Politechnice Warszawskiej.

W latach 1990–2016 dyrektorem w Urzędzie Wojewódzkim w Warszawie, a następnie w Mazowieckim Urzędzie Wojewódzkim, gdzie pełnił m.in. funkcję Dyrektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami, Zastępcy Dyrektora Wydziału Rozwoju Regionalnego, Dyrektora Wydziału Geodezji, Dyrektora Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości. Rzeczoznawca Majątkowy z numerem uprawnień 936, Zastępca Przewodniczącego Komisji Odpowiedzialności Zawodowej przy Ministrze Rozwoju i Technologii.

Prowadził zajęcia z zakresu szacowania nieruchomości na studiach podyplomowych na Wydziałach Inżynierii Lądowej i Architektury na Politechnice Warszawskiej, w Szkole Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie.

Biegły Sądowy, autor licznych publikacji naukowych w zakresie gospodarki nieruchomościami. Był nauczycielem i mentorem wielu setek urzędników państwowych. Człowiekiem prawnym o najwyższych standardach etycznych.

**Cześć Jego Pamięci!**

*Koleżanki i Koledzy z Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych*



## Wspomnienie o śp. Julianie Magdziaku

Ze smutkiem żegnamy śp. **Juliana Krzysztofa Magdziaka** – znakomitego rzeczoznawcę majątkowego, geodetę i biegłego sądowego, znanego i lubianego w szczecińskim środowisku geodetów i rzeczoznawców majątkowych. Człowieka z dużym autorytetem, który całym swoim życiem zawodowym i postawą osobistą zasłużył na miano fachowca. Odszedł wspaniały Kolega, do którego można odnieść następujące słowa: profesjonalista najwyższej klasy, a zarazem człowiek skromny, życzliwy, zawsze gotowy służyć pomocą i dzielić się wiedzą z innymi.



Julian Magdziak podczas obchodów XXV-lecia ZSRM w Szczecinie (07.10.2022 r.)

Julian Krzysztof Magdziak urodził się 4 lutego 1944 r. we wsi Kąty Drugie koło Zamościa. Z tej niewielkiej miejscowości wyruszył w dorosłe życie, które nieprzerwanie związał z geodezją oraz wyceną nieruchomości. Jako dyplomowany geodeta rozpoczął pracę w przedsiębiorstwie geodezyjnym w Zielonej Górze, wykonując pomiary geodezyjne w okolicznych miejscowościach, po czym na stałe przeniósł się do Szczecina, gdzie spędził resztę swojego zawodowego życia. Pracował kolejno w Miejskiej Pracowni Geodezyjnej, Okręgowym Przedsiębiorstwie Geodezyjno-Kartograficznym

oraz Wojewódzkim Ośrodkiem Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej (z przerwą na dwuletni wyjazd do Libii w 1985 r., gdzie również wykonywał prace geodezyjne). Na emeryturę odszedł w 2009 r. ze stanowiska Zastępcy Dyrektora Pracowni Wdrożeń i Nadzoru Geodezyjnego, której działalność obejmowała obszar całego województwa zachodniopomorskiego.

Na emeryturze wciąż jednak pozostawał czynny zawodowo – jako biegły sądowy z zakresu geodezji oraz rzeczoznawca majątkowy (uprawnienia nr 931 z 1994 r.), wykonując wyceny do połowy 2024 r. tj. do 80 roku życia. W początkowym okresie tworzenia zawodu rzeczoznawcy majątkowego, gdy literatura przedmiotu była w trakcie opracowywania, a praktyka dopiero się formowała, jego koleżeńska postawa i chęć dzielenia się z innymi swym doświadczeniem i wiedzą miały szczególne znaczenie. Wyróżniał się ponadprzeciętną umiejętnością łączenia prawa administracyjnego z praktyką wyceny nieruchomości – potrafił przełożyć skomplikowane stany prawne i faktyczne na jasne, logiczne rozwiązania. Rozwiązał wiele trudnych problemów dotyczących gospodarki nieruchomościami, wchodzącymi w skład zasobu miasta komunalnego, zyskując opinię eksperta, do którego chętnie zwracano się w sytuacjach wymagających pogłębionej interpretacji przepisów i bogatego warsztatu zawodowego.

W relacjach międzyludzkich pozostawał człowiekiem skromnym, niezwykle pogodnym, życzliwym i uczynnym. Cechowała go otwartość na innych, łatwość nawiązywania kontaktów i wielki szacunek do drugiego człowieka. W relacjach z młodszymi stażem przedstawicielami zawodu wyróżniał się bardzo pozytywnym nastawieniem i cierpliwością.

Był członkiem i założycielem Zachodniopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Szczecinie. W młodszych latach był zapalonym brydżystą i brał udział w wielu ogólnopolskich turniejach brydża sportowego, organizowanych przez Stowarzyszenie Geodetów Polskich. Przez wiele lat był też sprawnym organizatorem rzecznych splywów kajakowych dla członków szczecińskiego Oddziału Stowarzyszenia Geodetów Polskich. Po zakończeniu aktywności zawodowej, w połowie roku 2024 przeprowadził się do Warszawy. Zmarł 17 lutego 2026 r. w wieku 82 lat – zdecydowanie za wcześnie!

Został pochowany na Cmentarzu Bródnowskim w Warszawie.

Pamięć o Nim będzie towarzyszyła nam zawsze. Wyrażamy wdzięczność za lata współpracy, dziękując za to, że nasze drogi zawodowe i życiowe mogły się skrzyżować.

**Władysław Górka, Zygmunt Kamiński**

## 2025 rok w PFSRM

**1 stycznia** weszło w życie rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD), z którego wynika, że, cyt.: „działalność związana z wyceną nieruchomości” oznaczona jest w nowym PKD 2025 symbolem 68.32A. Podklasa ta obejmuje: działalność w zakresie określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością. Dotychczas, zgodnie z PKD 2007, szacowanie wartości nieruchomości znajdowało się w podklasie 68.31 Z „pośrednictwo w obrocie nieruchomościami”.

**20 lutego** Zarząd PFSRM wystąpił do prof. dr hab. Włodzimierza Wróbla – przewodniczącego Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Karnego działającej przy Ministerstwie Sprawiedliwości pismo dotyczące konieczności uchylecia art.233 § 4a Kodeksu Karnego.

W dniach **8–10 maja** w Hadze (Holandia) odbyło się wiosenne spotkanie TEGOVA. 260 rzeczoznawców z Europy wzięło udział w konferencji zatytułowanej „Co napędza europejskie rynki wyceny?”. W wydarzeniu wzięli udział przedstawiciele PFSRM Iza Rącka, Marcin Malmon i Krzysztof Grzesik.

**3 czerwca** zmarł śp. **Henryk Masternak**. W latach 2011–2022 był przewodniczącym zarządu Lubuskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Zielonej Górze, w kadencji 2016–2019 był wiceprezydentem PFSRM. Wieloletni członek Rady Krajowej. Członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej w latach 2007–2024.

**22 czerwca** Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu zorganizowało VIII Rowerowe Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych. Zawody *Grand Prix Dolina Baryczy* odbyły się w Żmigrodzie w ramach cyklu VIA Dolny Śląsk, na dystansie 36 km. PFSRM oraz Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa były patronami zawodów. W ósmej edycji mistrzostw wzięło udział 20 zawodników z całej Polski.

**30 czerwca odbyły się wybory do władz PFSRM w kadencji 2025–2028.** Decyzją Rady Krajowej PFSRM na funkcję Prezydenta PFSRM został wybrany **Krzysztof Gabrel** (Północno-Wschodnie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Białymstoku). Wiceprezydentami PFSRM zostali wybrani: **Joanna Grzesiak** (Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy) i **Tomasz Luterek** (Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku).

**Rada Krajowa powołała Zespół ds. legislacji w składzie:** Iwona Tatol (Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych), Marta Dąbrowska-Górecka (PSRWN im. Prof.



Nowy Zarząd PFSRM

foto: MJJP

Andrzeja Hopfera), Wojciech Herbreder (Północno-Wschodnie SRM w Białymstoku), Martyna Pawłowska (SRM Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu). Koordynację prac zespołu powierzono Iwonie Tatom.

**W skład nowo powołanego Zespołu ds. zawodowych weszli:** Marcin Czarnecki (SRM Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu); Mateusz Bielewski (Łódzkie SRM), Elżbieta Kazimierska (Śląskie SRM im. Andrzeja Kalusa); Małgorzata Stankiewicz (Północno-Wschodnie SRM w Białymstoku); Marek Ślusarczyk (PSRWN im. prof. Andrzeja Hopfera). Koordynację prac zespołu powierzono Marcinowi Czarneckiemu.

Koordynację prac wymagających współpracy obu Zespołów powierzono Marcie Dąbrowskiej-Góreckiej.

**Zostali także powołani doradcy nowego zarządu PFSRM:** Monika Drobyszewska – doradca zarządu ds. współpracy z samorządami (SRM we Wrocławiu), Anna Opalińska – doradca zarządu ds. prawnych (Lubuskie SRM w Zielonej Górze), Małgorzata Skąpska – doradca zarządu ds. biegłych sądowych (PSRWN im. Prof. Andrzeja Hopfera), Jan Wojczulis – doradca zarządu ds. osób wchodzących do zawodu (Północno-Wschodnie SRM w Białymstoku).

**30 czerwca** Rada Krajowa PFSRM powołała **Komisję Rewizyjną PFSRM** w składzie Tomasz Cieślak (Łódzkie SRM), Elwira Laskowska (Warszawskie SRM), Paweł Lubas (Podkarpackie SRM), Wojciech Pastwa (Śląskie SRM), Maciej Wituski (SRM Województwa Wielkopolskiego), który został wybrany na funkcje przewodniczącego tej Komisji.

**9 lipca Krzysztof Grzesik** został nowym Przewodniczącym Komisji Europejskich Standardów Wyceny TEGOVA. Krzysztof od wielu lat reprezentuje PFSRM na arenie międzynarodowej. Przez trzy kadencje pełnił funkcję Przewodniczącego Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych (TEGOVA). Był też Przewodniczącym RICS Europe. Jest współautorem pierwszych Standardów Zawodowych publikowanych przez PFSRM oraz autorem wielu publikacji na temat wyceny nieruchomości.

**29 lipca** zmarł śp. **Tomasz Telega**, prezes Oddziału Łódzkiego PSRWN oraz wieloletni wiceprezydent PSRWN im. prof. Andrzeja Hopfera, człowiek niezwykle zasłużony dla środowiska rzeczoznawców majątkowych i geodetów, zawsze gotowy do dzielenia się swoim bogatym doświadczeniem i gruntowną wiedzą. Laureat medalu honorowego PFSRM „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum” w roku 2007.

**11 sierpnia 2025 r.** przedstawiciele Zarządu PFSRM: Krzysztof Gabrel i Joanna Grzesiak uczestniczyli w spotkaniu z przedstawicielami Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii (GUGIK). Z ramienia GUGIK w spotkaniu udział wzięli: dr inż. Anna Bober – zastępca Głównego Geodety Kraju, Szymon Szczerba – zastępca Dyrektora Departamentu Informacji o Nieruchomościach, Sylwia Krawczyk – naczelnik Wydziału Ewidencji Gruntów i Budynków w Departamencie Informacji o Nieruchomościach, Adrianna Berenson – dyrektor Departamentu Nadzoru i Kontroli oraz Marek Michalec – zastępca Dyrektora Departamentu Nadzoru i Kontroli. Głównym tematem rozmów był Rejestr Cen Nieruchomości jako podstawowe źródło danych o rynku nieruchomości dla rzeczoznawców majątkowych. Zarząd PFSRM wyraził stanowisko dotyczące zakresu informacji udostępnianych w ramach RCN rzeczoznawcom majątkowym jako niewystarczający w czynnościach szacowania nieruchomości, w szczególności w zakresie przeprowadzanej jako etap wstępny analizie rynku nieruchomości i wyborze nieruchomości podobnych.

**21 sierpnia** Zarząd PFSRM w pełnym składzie uczestniczył w spotkaniu z kierownictwem Departamentu Gospodarki Nieruchomościami Ministerstwa Rozwoju i Technologii. Z ramienia ministerstwa w spotkaniu udział wzięli: Małgorzata Kutyla – dyrektor, Ewa Galczak i Filip Syrkiewicz – zastępcy dyrektora oraz Grzegorz Kubaszewski – naczelnik Wydziału Wykonywania i Ograniczenia Praw do Nieruchomości.

Podczas spotkania poruszono tematy dotyczące:

- ograniczeń i barier w dostępie do informacji dotyczących nieruchomości oraz rynku nieruchomości zawartych w publicznych rejestrach, a także występujących utrudnień w dostępie do treści aktów notarialnych (w szczególności odnoszące się do formy ich udostępniania), stanowiących obligatoryjne źródła informacji w pracy rzeczoznawcy majątkowego. Podkreślono, że stawiane w przepisach prawa rzeczoznawcom majątkowym obowiązki, powinny iść w parze z faktycznymi możliwościami pozyskiwania pełnych informacji, w formie odpowiedniej dla współczesnych czasów;
- niejednoznaczności regulacji prawnych odnoszących się do sposobu określania wartości nieruchomości dla potrzeb odszkodowań za wyłączone nieruchomości;
- konieczności korekt części zapisów zawartych w treści rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości;
- zmian sposobu i trybu przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych;

- niezbędnej stałej współpracy pomiędzy MRIT a PFSRM zarówno w sferze legislacji w zakresie tematów związanych z funkcjonowaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego i wyceny nieruchomości, jak również celem poszukiwania rozwiązań bieżących problemów wynikających z praktyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

W dniach **4–5 września** w Olsztynie odbyła się XXXII KKRM, której tematem była „Transparentność informacji na rynku nieruchomości”. Konferencje zorganizowało Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości im. prof. Andrzeja Hopfera oraz PFSRM. Organizację konferencji wsparł, jak co roku, Powszechny Zakład Ubezpieczeń SA. Podczas konferencji wręczono pani Mirosławie Koczarze, prezes Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, medal honorowy PFSRM *Amicus de Rebus Peritorum Polonorum*. Decyzję o przyznaniu medalu podjęła Rada Krajowa PFSRM na wniosek Kapituły Medalu, której przewodniczy Henryk Jędrzejewski.

W dniach **11–13 września** w Tallinnie (Estonia) silna reprezentacja polskich rzeczoznawczyń: Joanna Borowik, Mirosława Czaplńska, Magdalena Szydłak i Izabela Rącka uczestniczyła w 35. edycji Baltic Valuation Conference (BVC 2025). Konferencja zgromadziła ekspertów rynku nieruchomości, rzeczoznawców majątkowych oraz przedstawicieli instytucji z krajów regionu Morza Bałtyckiego.

**19 września** Podkarpackie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych obchodziło Jubileusz XXX-lecia 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 rolę, jakie stowarzyszenie odgrywa w regionie. Podczas jubileuszu wręczono honorowe odznaczenia PFSRM szczególnie zasłużonym członkom stowarzyszenia w uznaniu ich wkładu w rozwój i działalność środowiska rzeczoznawców majątkowych.

W dniach **29 września – 9 października** Oddział Warszawski PSRWN im. prof. Andrzeja Hopfera zorganizował szkolenie wyjazdowe do Azerbejdżanu. Była to już 11 wyprawa zagraniczna rzeczoznawców z PSRWN. 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.

W dniach **2–4 października** w Salonikach odbyło się jesienne spotkanie TEGOVA. Organizatorem spotkania było

Stowarzyszenie Greckich Rzeczoznawców Majątkowych (AVAG). W ramach spotkania odbyła się konferencja, która zgromadziła czołowych ekspertów z Europy i świata, którzy omówili najważniejsze wyzwania i trendy w wycenie nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem aspektów ESG (środowiskowych, społecznych i zarządczych) oraz integracji tych kwestii w nowoczesnych standardach wyceny.

**4 listopada** odbyło się pierwsze posiedzenie Zespołu ds. AI przy PFSRM. W skład Zespołu weszli: Michał Frej (PSRWN O/Szczecin), Agnieszka Jura-Walczak – PSRWN O/Włocławek, Anna Kabacińska – Środkowopomorskie SRM, Krzysztof Kaczor – Śląskie SRM, Grzegorz Kostka – Zachodniopomorskie SRM, Jacek Koźliński – Małopolskie SRM, Agnieszka Król – Warszawskie SRM, Michał Lesiński – Środkowopomorskie SRM, Paweł Lubas – Podkarpackie SRM, Radosław Midura – Świętokrzyskie SRM, Małgorzata Mikiciuk – PSRWN O/ Warszawa, Szymon Niedźwiedziński – SRM Województwa Wielkopolskiego, Ewa Niewiadomska – Łódzkie SRM, Michał Raj – SRM Ziemi Łódzkiej, Robert Rólka – SRM w Bydgoszczy, Bogusław Stelmach – SRM we Wrocławiu, Adam Szadkowski – Regionalne SRM w Lublinie, Tomasz Szłosek – Podkarpackie SRM, Marcin Właz – Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych, Jan Wojczulis – Północno-Wschodnie SRM oraz Joanna Grzesiak – Wiceprezydent PFSRM. Przewodniczącą Zespołu została Joanna Grzesiak, zastępcami: Ewa Niewiadomska i Bogusław Stelmach, a sekretarzem – Agnieszka Król.

Spotkanie poświęcono omówieniu potrzeb środowiska oraz wyznaczeniu kierunków działania w zakresie wdrożenia AI do pracy rzeczoznawców majątkowych. Pierwszym celem Zespołu jest opracowanie zasad korzystania przez rzeczoznawców majątkowych z narzędzi opartych na sztucznej inteligencji – z poszanowaniem przepisów prawa, bezpieczeństwa danych i pełnej odpowiedzialności zawodowej.

**18 listopada** odbyło się w siedzibie PFSRM spotkanie redakcji kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” z Radą Programową kwartalnika. Z prac w tej Radzie zrezygnował Henryk Jankowski z Gdańska.

Prof. Sabina Żróbek zarekomendowała włączenie do Rady Programowej kwartalnika prof. dr hab. Małgorzatę Renigier-Biłozor z UWM (od 2026 roku przewodniczącą Commission 9 FIG) oraz do Rady Naukowej kwartalnika dr hab. Mirosława Bełęja prof. UWM, kierownika Katedry Nieruchomości i Studiów Miejskich i wiceprezesa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości.

**10 grudnia** Rada Krajowa PFSRM wybrała nowego szefa Komisji Arbitrażowej PFSRM – został nim dr inż. **Marek Walacik** z oddziału PSRWN w Olsztynie. **Na tym samym posiedzeniu Rada Krajowa PFSRM ustanowiła 8 czerwca Dniem Rzecznawcy Majątkowego** – corocznym świętem środowiska, podkreślającym znaczenie zawodu w gospodarce i życiu społecznym. Data ta nawiązuje do 8 czerwca 1992 r., kiedy dokonano pierwszych wpisów do Centralnego Rejestru Rzecznawców Majątkowych i nadano pierwsze uprawnienia zawodowe, co symbolicznie wyznacza początek nowoczesnego, uregulowanego zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce.



Dr inż. Marek Walacik  
– nowy szef Komisji Arbitrażowej

W roku 2025 odbyło się 12 posiedzeń Zarządu PFSRM – 3 stacjonarne i 9 online.

**W 20 szkoleniach organizowanych przez Federację wzięło udział ponad 330 osób.**

Nowe w ofercie PFSRM jest szkolenie z podejścia dochodowego, podzielone na trzy poziomy: podstawowy, zaawansowany i ekspercki. W ramach każdego z poziomów realizowane są 8-godzinne zajęcia warsztatowe online, poziom ekspercki będzie zorganizowany stacjonarnie. Prowadzącymi są: dr Piotr Cegielski, MAI, MRICS i dr hab. Dariusz Trojanowski, prof. UG. Szkolenie z zakresu podstawowego odbyło się w listopadzie, a kolejne etapy będą odbywały się w roku 2026.

W roku 2025 ukazały się 4 numery kwartalnika PFSRM „Rzecznawca Majątkowy”. ■

opr. MJP



foto.: SRMWW

**Relację z obchodów XXV-lecia Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego (6.02.2026 r.) opublikujemy w następnym numerze kwartalnika**

## Seminarium ERES

### „Nowoczesne wyzwania i standardy w wycenie nieruchomości: technologia, profesjonalizm i przejrzystość w całej Europie”

20 marca na Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego odbyło się 40. seminarium European Real Estate Society (ERES) pt. „Nowoczesne wyzwania i standardy w wycenie nieruchomości: technologia, profesjonalizm i przejrzystość w całej Europie” zorganizowane wspólnie z Katedrą Inwestycji i Nieruchomości na Wydziale Zarządzania UG. Podczas wydarzenia omawiano międzynarodowe standardy wyceny i ich znaczenie dla transparentności rynku nieruchomości, poruszono także wątek AI i nowych technologii w procesach wyceny.



Wydarzenie zgromadziło przedstawicieli kilku ważnych organizacji kształtujących rynek nieruchomości i standardy wyceny: European Real Estate Society (ERES), International Valuation Standards Council, TEGOVA, RICS i PFSRM, a także ekspertów ze świata nauki i praktyki z 25 krajów. W seminarium udział wzięło 130 osób (stacjonarnie i online).

Seminarium otworzyła dr Małgorzata Rymarzak, przewodnicząca ERES, adiunkt w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości na Wydziale Zarządzania UG. Głównymi prelegentami

w pierwszej części byli: **Alexander Van De Minne** (University of Connecticut), którego prezentacja online nosiła tytuł „Odblokowanie przyszłości wyceny nieruchomości: korzyści i ryzyka nowoczesnych technologii” oraz **Chris Grzesik**, przewodniczący Europejskiej Rady Standardów Wyceny TEGOVA, którego wystąpienie pt. „Zapewnienie zaufania i integralności w wycenie nieruchomości: Rola standardów w harmonizacji praktyki wyceny” odbyło się w drugiej części seminarium.

Moderatorem pierwszej sesji pt. „Zaawansowane technologie w wycenie nieruchomości: wyzwania i rola profesjonalistów ds. wyceny w bardziej technologicznie napędzanej przyszłości” był **Krzysztof Sakierski** z firmy Savills SA Polska, a udział w niej wzięli: Bartłomiej Staszewski, Nicola Stalder, dr. Thomas Dimopoulos MRICS, David Hunt i dr Katarzyna Reyman.

Drugą sesję pt. Standardy i profesjonalizm w wycenie nieruchomości: znaczenie przejrzystości i spójności w całej Europie” moderowała **prof. Laura Gabrieli** (University of Ferrara), a w panelu wzięli udział: Alexander Aronsohn FRICS, Chris Grzesik i Mirosława Czaplińska.

W trakcie seminarium dyskutowano o przyszłości wyceny nieruchomości, koncentrując się na postępie technologicznym, standaryzacji i profesjonalizmie. Uczestniczący w seminarium profesjonalisci z kilku krajów europejskich zastanawiali się m.in. czy zawód rzeczoznawcy majątkowego jest zagrożony wyparciem przez technologię w szczególności AI.

W wycenie nieruchomości coraz większą rolę odgrywa automatyzacja i wykorzystanie modeli. Technologia, w szczególności sztuczna inteligencja, coraz bardziej wpływa na sposób przygotowywania wycen – automatyzując analizę danych i częściowo sam proces wyceny.

Jednocześnie rzeczoznawcy są świadomi tego, iż dzisiejsze automatyczne modele wyceny (w szczególności AVM)

są oparte na danych obarczonych licznymi błędami (zasilane danymi z RCN lub z innych źródeł), na danych niespełniających wymagań prawnych (część z nich zawiera transakcje, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia umowy), a sam wynik modelu nie zawsze generuje wartość spełniającą wymagania koncepcyjne wartości rynkowej. Dlatego kluczowy w najbliższej przyszłości będzie rozwój rynku danych i ich dostępność.

W tym kontekście rośnie znaczenie kompetencji zawodowych rzeczoznawców. Rola rzeczoznawcy będzie ewoluować, od dostawcy wyceny do eksperta, który potrafi interpretować wyniki modeli, oceniać ich wiarygodność i komunikować je w sposób zrozumiały do specjalisty, który zapobiegnie ryzyku bezrefleksyjnego polegania na wynikach narzędzi, bez ich krytycznej oceny.

„Warto również podkreślić, że w polskich warunkach wyceny praw do nieruchomości, różnorodności celów wyceny, występujących m.in. w obszarze prawa administracyjnego, cywilnego, spraw sądowych czy komorniczych, przy indywidualnym charakterze obiektów wyceny i zakresów wyceny, wykorzystanie modeli będzie miało ograniczone zastosowanie. Rola rzeczoznawcy majątkowego jako eksperta doradzającego w rozwiązywaniu problemów majątkowych, dającego wsparcie w decyzjach majątkowych w najbliższych latach pozostanie stabilna – powiedziała Mirosława Czaplńska biorąca udział w panelu dotyczącym standardów wyceny.

## Wnioski

Technologia w wycenie nieruchomości nie jest zagrożeniem, lecz narzędziem, które może znacząco wspierać pracę rzeczoznawców majątkowych. Fundamentem pozostają profesjonalny osąd, transparentność oraz odpowiedzialność. W polskim systemie prawnym istnieje potrzeba określania wartości dla różnych celów (m.in. administracyjnych, cywilnych, sądowych), co przy uwzględnieniu złożoności stanów prawnych nieruchomości i ich indywidualnego charakteru ogranicza powszechne zastosowanie automatycznych modeli wyceny (AVM).

AI i zaawansowana analiza danych, choć mają ogromny potencjał, jednak ich wykorzystanie wymaga świadomości ograniczeń oraz odpowiedzialnego podejścia. To człowiek, czyli ekspert, nadal odgrywa kluczową rolę w interpretacji danych i podejmowaniu decyzji.

Rola rzeczoznawcy jako niezależnego eksperta i doradcy w najbliższych latach pozostanie stabilna, jednak będzie wymagała coraz wyższych kompetencji analitycznych i technologicznych.

Konferencja była inspirującym doświadczeniem, sprzyjającym otwartej i pogłębionej wymianie wiedzy i stworzyła przestrzeń do nawiązywania relacji oraz rozmów o przyszłych inicjatywach i kolejnych spotkaniach przedstawicieli praktyków wyceny i tych należących do środowiska akademickiego. ■

*tekst i zdjęcia Magdalena Jędrzejewska-Pyrzanowska*



Henryk Jankowski

## Nowości wydawnicze

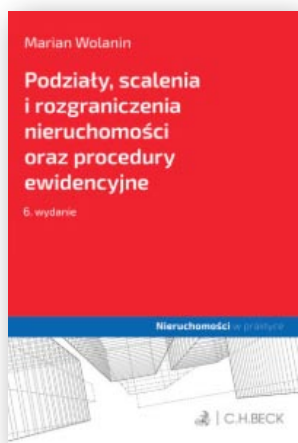


### PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI PO REFORMIE Z 2025 R.

*Paweł Mańczyk*

Wydawnictwo ADAM MARSZAŁEK, Toruń 2025

Monografia jest poświęcona reformie podatku od nieruchomości, która weszła w życie 1 stycznia 2025 r. i stanowi jedno z najistotniejszych wydarzeń w podatkach i opłatach lokalnych w ostatnich kilkunastu latach. Impulsem do jej napisania był wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 4 lipca 2023 r. (SK 14/21), który zakwestionował konstytucyjność dotychczasowej definicji budowli. Książka łączy perspektywę dogmatyczną z praktycznym spojrzeniem doradcy podatkowego, co pozwala lepiej uchwycić rzeczywiste skutki reformy.



### PODZIAŁY, SCALENIA I ROZGRANICZENIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ PROCEDURY EWIDENCYJNE, wyd.6

*Marian Wolanin*

Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2025

Publikacja stanowi szczegółowe omówienie reguł wykładni przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także zagadnień prawa cywilnego dotyczących pojęcia nieruchomości i procedury rozgraniczenia oraz zagadnień z zakresu ewidencji i rejestrów w geodezji i kartografii. Kolejne, 6. wydanie zostało uaktualnione o najnowsze orzecznictwo SN i NSA oraz uwzględnia wszystkie zmiany legislacyjne zarówno przepisów prawa cywilnego, prawa budowlanego i nieruchomości, jak i procedury w tym rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 9.5.2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2024 poz. 726).



### PRAWNE ASPEKTY UCHWALANIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

*red. Anna Kornecka, Dagmara Kafar, Jakub Kornecki*

Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2025

Jedyny na rynku poradnik szczegółowo opisujący procedurę uchwalania oraz skutki prawne nowego aktu planowania przestrzennego, jakim jest zintegrowany plan inwestycyjny wprowadzony do porządku prawnego ustawą z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.). Nowelizacja ta zapoczątkowała gruntowne zmiany systemowe w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, których wdrażanie rozłożono w czasie – od 24.09.2023 r. aż do 1.01.2026 r.



**PRZEKSZTAŁCENIE, PODZIAŁ I POŁĄCZENIE LOKALI.  
KOMENTARZ PRAKTYCZNY Z ORZECZNICTWEM. WZORY PISM, wyd.2**

*Piotr Skibiński*

Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2025

Szczegółowe omówienie problematyki przekształceń, podziałów i połączeń lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności. W publikacji omówiona została problematyka czynności polegających na modyfikacjach lokali stanowiących odrębną nieruchomość pod względem ich powierzchni, kubatury, ilości pomieszczeń, położenia itp.

Wydanie drugiej publikacji uzupełniono między innymi o dodatkowe rozważania dotyczące sposobu dokonywania czynności prawnych oraz o odwołania do najnowszego orzecznictwa potwierdzającego sporną do niedawna koncepcję zawierania w omawianych przypadkach umów zobowiązujących do przeniesienia własności. Poszerzono także zagadnienia związane z sądową wykładnią art. 21 ust. 3 WłLokU, wskazując na jej niefunkcjonalność.



**SYSTEM OPODATKOWANIA NIERUCHOMOŚCI W POLSCE  
NA TLE ROZWIĄZAŃ EUROPEJSKICH STAN OBECNY I PROPOZYCJE ZMIAN**

*red. nauk. Leonard Etef, Paweł Flis*

Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2025

Zawarta w monografii szczegółowa charakterystyka wielu zagadnień związanych z nieruchomościami, a także przyjęte w niej rozwiązania metodologiczne i koncepcyjne stanowią oryginalny wkład autorów w rozwój wiedzy z zakresu modeli opodatkowania nieruchomości i ich wpływu na finanse lokalne. Głównymi celami są:

- zaproponowanie możliwych wariantów przyszłego opodatkowania nieruchomości w Polsce wraz z przedstawieniem przykładowych symulacji ich skutków finansowych dla gmin,
- przedstawienie i ocena systemów opodatkowania nieruchomości w wybranych państwach europejskich.



**WYMIAR PRAWNY GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ**

*Maciej J. Nowak*

Wydawnictwo SCHOLAR, Warszawa 2025

Autor poświęcił swą monografię prawnym aspektom planowania przestrzennego. Jest to proces o fundamentalnym znaczeniu dla gospodarki, ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego.

Książka adresowana jest do środowiska naukowego zajmującego się gospodarką przestrzenną, do urbanistów i architektów. Bardzo przydatna może okazać się także dla pracowników organów samorządu terytorialnego.

## INFORMACJE

Rzeczoznawca Majątkowy – kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

### Dla Autorów:

Informacje wydawnicze i techniczne:

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

## RZECZOZNAWCA

## MAJĄTKOWY

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

### WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

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



33 Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych

**24-25 września 2026r.**

Wisła, Hotel Crystal Mountain \*\*\*\*\*

# Rzecznawstwo majątkowe jako zawód zaufania publicznego

na styku rynku i władztwa publicznego

## ORGANIZATORZY



Polska Federacja Stowarzyszeń  
Rzecznawców Majątkowych



Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców  
Majątkowych im. Andrzeja Kalusa

## SPONSOR WYDARZENIA



## KOMITET ORGANIZACYJNY

Wojciech Kosek  
PRZEWODNICZĄCY

Krzysztof Kaczor  
Tomasz Marchewka  
Iwona Kubarek  
Janusz Lipowczan

Wioleta Lisik  
Grzegorz Motyl  
Wojciech Pastwa  
Dorota Przybyłka

## RADA PROGRAMOWA

dr inż. Zdzisława Ledzion-Trojanowska  
PRZEWODNICZĄCA

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

Iwona Kubarek  
Wioleta Lisik  
Tomasz Marchewka

Szczegółowe informacje oraz rejestracja na stronie

**[www.33konferencja.pl](http://www.33konferencja.pl)**