

NIERUCHOMOŚĆ

CZASOPISMO ŚLĄSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH IM. ANDRZEJA KALUSA



RZECZOZNAWCA 2.0? - SZTUCZNA INTELIGENCJA W WARSZTACIE
WYCENY – SZANSE, ZAGROŻENIA I NOWA ROLA EKSPERTA

WPŁYW INNOWACJI SEKTORA BUDOWLANEGO NA WARTOŚĆ RYNKOWĄ
I INWESTYCYJNĄ NIERUCHOMOŚCI (2020–2025)

WYCENA ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII ...

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY PO ZMIANACH ...

RENTA PLANISTYCZNA W CIENIU LUKI PLANISTYCZNEJ

RODZAJE I PODZIAŁ NAKŁADÓW NA NIERUCHOMOŚĆ

AKTUALNA SYTUACJA NA ŚLĄSKIM RYNKU MIESZKANIOWYM – RYNEK WTÓRNY - /IMARS/

NAUKA



PRAWO



RYNEK



ŚRODOWISKO

REDAKTOR NACZELNA

Iwona Kubarek

SKŁAD RADY NAUKOWEJ

prof. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak (Uniwersytet Łódzki)
prof. dr hab. inż. Łukasz Drobiec (Politechnika Śląska)
dr hab., prof. UŚ Magdalena Habdas (Uniwersytet Śląski)
dr hab., prof. UE Adam Drobnik (Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach)
dr hab., prof. UŚ Andrzej Torbus (Uniwersytet Śląski)
dr Anna Bicz – Kordonets (Uniwersytet Śląski)
dr Tomasz Budzik (Politechnika Częstochowska)
dr Radosław Cyran (Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach)
dr Piotr Kuraś (Politechnika Częstochowska)
dr Adam Polko (Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach)
dr Marek Stańko (Uniwersytet Śląski)
mgr Wiktoria Jędrusik (Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach)

SKŁAD RADY PROGRAMOWEJ

Agnieszka Zaremba
Katarzyna Pająk - Nieć
Paweł Milej
Łukasz Loska
Krzysztof Ratka

KONTAKT

Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców
Majątkowych im. Andrzeja Kalusa
40-833 Katowice ul. Obroki 133

✉ kwartalnik@srm.com.pl
☎ 697 800 604 /redakcja/

WSPÓŁPRACA

- Czasopismo tworzone przy współudziale Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Transformacji Regionów, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach.
- Opracowanie graficzne: Krzysztof Ratka - rzeczoznawca majątkowy, członek ŚSRM im. A. Kalusa w Katowicach
- Zdjęcie okładkowe: Dorota Przybyłka - rzeczoznawca majątkowy, członek ŚSRM im. A. Kalusa w Katowicach

SPIIS TREŚCI

OKIEM RZECZOZNAWCY

- 05 PREZENTACJA PREZESA ŚSRM IM. ANDRZEJA KALUSA - WOJCIECH KOSEK

NAUKA

- 08 WPŁYW INNOWACJI SEKTORA BUDOWLANEGO NA WARTOŚĆ RYNKOWĄ I INWESTYCYJNĄ NIERUCHOMOŚCI (2020–2025)
DR INŻ. MONIKA GWÓŹDŹ-LASOŃ
- 11 ANALIZA WPŁYWU KONSULTACJI SPOŁECZNYCH NA USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO W KATOWICACH - WERONIKA WĄSOWICZ

PRAWO

- 16 RENTA PLANISTYCZNA W CIENIU LUKI PLANISTYCZNEJ - DR MIROSŁAW GDESZ
- 19 DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY PO NOWELIZACJI USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM - DR MAREK STAŃKO
- 23 KALENDARIMUM

RYNEK

- 29 Z PRZEMYSŁU DO PRESTIŻU JAK REWITALIZACJA TWORZY NOWĄ EKONOMIĘ MIASTA - MARZENA BYWAŁEC
- 34 AKTUALNA SYTUACJA NA ŚLĄSKIM RYNKU MIESZKANIOWYM – RYNEK WTÓRNY - /IMARS/JAKUB OLSZEWSKI
- 40 SZCZYZRK – TURYSTYCZNA STOLICA PODBESKIDZIA W OPTYCE IMARS - ZBIGNIEW PODOLAK

ŚRODOWISKO

- 42 RZECZOZNAWCA 2.0? - SZTUCZNA INTELIGENCJA W WARSZTACIE WYCENY – SZANSE, ZAGROŻENIA I NOWA ROLA EKSPERTA -
BOGUSŁAW STELMACH
- 46 RODZAJE I PODZIAŁ NAKŁADÓW NA NIERUCHOMOŚĆ - GRZEGORZ MOTYL
- 59 NARZĘDZIA PRZYDATNE W PRACY RZECZONAWCY - CAS WYDAWNICTWO - MARZENA KOWALSKA
- 61 WYCENA ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII - BIOGAZOWNIE, FARMY FOTOWOLTAICZNE I FARMY WIATROWE - PIOTR KUBICA
- 67 KSZTAŁT MA ZNACZENIE - CZYLI WSPÓŁCZYNNIKI KSZTAŁTU W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI - ARTUR OTREMBA
- 71 "MOIM ZDANIEM..." - ANALIZA NIEWYDOLNOŚCI PROCESU AKTUALIZACJI OPŁAT ROCZNYCH Z TYTUŁU WIECZYSTEGO
UŻYTKOWANIA W POLSCE - WOJCIECH NUREK
- 75 "ZNAM CENĘ TWOJEGO MIESZKANIA. I ADRES. I DATĘ SPRZEDAŻY ... I NIE ZAWAHAM SIĘ ICH UŻYĆ" - JOANNA ORŁOŚ
- 76 Z ŻYCIA STOWARZYSZENIA



Szanowni Czytelnicy

dziękujemy za bardzo dobre przyjęcie trzeciego numeru półrocznika „Nieruchomość”. Otrzymane opinie potwierdziły, że kierunek merytoryczny czasopisma oraz praktyczne podejście do omawianych zagadnień odpowiadają realnym potrzebom środowiska. Oddając do rąk Czytelników czwarty numer, mamy nadzieję, że również on spotka się z równie uważną i życzliwą lekturą.

W aktualnym wydaniu prezentujemy szerokie spektrum tematów istotnych dla rzeczoznawców majątkowych, analityków rynku, oraz osób zawodowo związanych z nieruchomościami.

Część naukową otwiera artykuł dr inż. Moniki Gwóźdź-Lasoń, poświęcony wpływowi innowacji w sektorze budowlanym na wartość rynkową i inwestycyjną nieruchomości. Autorka analizuje, w jaki sposób nowe technologie, rozwiązania materiałowe i proekologiczne standardy przekładają się na decyzje inwestorów oraz na proces wyceny. Mgr Weronika Wąsowicz podejmuje natomiast temat konsultacji społecznych w procedurze planistycznej, wskazując ich znaczenie przy ustalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na przykładzie Katowic.

Zagadnienia prawne omawiają dr Mirosław Gdesz, który analizuje problem renty planistycznej w kontekście niedoskonałości systemowych, oraz dr Marek Stańko, przedstawiający praktyczne skutki nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla decyzji o warunkach zabudowy. Teksty te wprost odnoszą się do problemów, z jakimi rzeczoznawcy i prawnicy spotykają się w codziennej praktyce.

Na rynku nieruchomości koncentrują się artykuły Marzeny Bywalec, ukazującej rewitalizację jako proces prowadzący do zmiany funkcji i prestiżu obszarów poprzemysłowych, a także opracowanie Jakuba Olszewskiego, reprezentujący IMARS, dotyczące aktualnej sytuacji na śląskim rynku mieszkaniowym wtórnym. Zbigniew Podolak, również reprezentujący Stowarzyszenie IMARS, przybliży natomiast potencjał inwestycyjny i turystyczny Szczyrku, pokazując go w szerszym kontekście regionalnym.

Szczególne miejsce w tym numerze zajmują teksty poświęcone środowisku zawodowemu rzeczoznawców, rozumianemu jako warsztat pracy, narzędzia, metodyka i praktyczne wskazówki stosowane w wycenie. Bogusław Stelmach analizuje wpływ sztucznej inteligencji na proces wyceny, wskazując zarówno szanse, jak i zagrożenia oraz zmieniającą się rolę eksperta. Grzegorz Motyl porządkuje zagadnienie rodzajów i podziału nakładów na nieruchomość, co ma bezpośrednie znaczenie przy ustalaniu wartości. Marzena Kowalska przedstawia nowoczesne narzędzia pracy rzeczoznawcy prezentując ofertę Wydawnictwa CAS. Piotr Kubica omawia wycenę odnawialnych źródeł energii – biogazowni, farm fotowoltaicznych i wiatrowych, wskazując na ich specyfikę i ryzyka. Artur Otremba podejmuje temat znaczenia kształtu działki w procesie wyceny, Wojciech Nurek w nowym cyklu wydawnictwa „Moim zdaniem...” prezentuje problemy aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Całość dopełnia kronika z życia Stowarzyszenia.

Mamy nadzieję, że czwarty numer półrocznika „Nieruchomość” będzie dla Państwa nie tylko interesującą lekturą, ale także realnym wsparciem w pracy zawodowej. Zachęcamy do lektury i do dzielenia się opiniami.

Zapraszamy również do obserwowania naszych mediów społecznościowych i zachęcamy do polubienia strony dedykowanej półrocznikowi „Nieruchomość”, oraz strony Stowarzyszenia, gdzie na bieżąco publikujemy informacje o kolejnych wydaniach, zapowiedziach artykułów oraz inicjatywach środowiskowych związanych z działalnością Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych im. Andrzeja Kalusa w Katowicach.

Na zakończenie, w imieniu Redakcji i całego zespołu, składamy Państwu zdrowych, spokojnych, dobrych Świąt Bożego Narodzenia oraz wszelkiej pomyślności w nadchodzącym roku – zarówno zawodowej, jak i osobistej.

Z serdecznymi pozdrowieniami,

Redaktor Naczelna
Iwona Kubarek

DRODZY CZYTELNICY

Koleżanki i Koledzy!

Od Walnego Zebrania Sprawozdawczo Wyborczego, które wybrało nową Radę Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych im. A. Kalusa na kadencję 2025 – 2028 minęło już ponad pół roku. Jeszcze raz dziękuję tym z Was, którzy poparli moją kandydaturę oraz tym, którzy głosowali na Andrzeja Garusa. Dziękuję wszystkim za udział w naszej lokalnej stowarzyszeniowej demokracji. Mam nadzieję, że pracując w dziewięcioosobowym składzie nie zawiedziemy Waszych oczekiwań. Jednak żeby one się spełniły oczekujemy Waszej (naszych członków) współpracy, na tym polega istota działania stowarzyszenia.

Nowa Rada pomimo składu mniejszego o 2 osoby (a może właśnie dlatego) od razu zabrała się do intensywnej pracy. Do grudnia br. odbyliśmy już 7 zebrań. Przypomnę tylko, że podczas pierwszego zebrania obecnej kadencji członkowie Rady wybrali:

- Zastępcę Prezesa – Kol. Wioletę Lisik,
- Skarbnika – Kol. Wojciech Pastwę,
- Sekretarza – Janusza Lipowczana.

Wtedy też spotkaliśmy się z członkami ustępującej Rady, żeby jeszcze raz podziękować im za wkład jaki wnieśli swoją pracą społeczną na rzecz Stowarzyszenia w zakończonej kadencji.

W międzyczasie wykonywaliśmy nasze obowiązki organizacyjne, mianowicie:

- ukonstytuowała się Komisja Rewizyjna, Przewodniczącą Komisji została Kol. Jolanta Bednarska, członkami: Hanna Czaplicka-Gutry, Krzysztof Broda, Włodzimierz Ślimak, Krystyna Żmuda;
- ukonstytuowała się Komisja Etyki, Przewodniczącą Komisji została Kol. Małgorzata Skrzeczyńska, Zastępcą Przewodniczącej Kol. Maciej Książek, Sekretarzem Kol. Wiesława Szandrowska, członkami: Lech Gutry i Jerzy Lamik.

Powołaliśmy trzydziestoosobową Komisję Opiniującą, której Przewodniczącym został Kol. Andrzej Bablok, a jego zastępcą Kol. Lech Gutry.

Kolegium Arbitrażowe w kadencji 2025 – 2028 pracować będzie w składzie:

- Bablok Andrzej - Przewodniczący Komisji Opiniującej
- Gutry Lech - Zastępca Przewodniczącego Komisji Opiniującej
- Górniak Marek
- Marczuk Zenon
- Szandrowska Wiesława

Czas po naszym Walnym Zebraniu był bardzo intensywny.

Rada Krajowa, w której pracach biorę udział wybrała 30 czerwca br. Zarząd PFSRM w kadencji 2025 - 2028. I tak: Prezydentem został Krzysztof Gabrel; natomiast Wiceprezydentami: Joanna Grzesiak i Tomasz Luterek. Liczymy na dobrą współpracę i wspólne rozwiązywanie problemów środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych.

W skład Komisji Rewizyjnej został wybrany nasz Kolega Wojciech Pastwa. W procesie konstituowania w lipcu br. Wojciech Pastwa został wybrany Przewodniczącym tej Komisji. Serdecznie gratulujemy!



Kiedy piszę te słowa jesteśmy jeszcze przed zebraniem Rady Krajowej PFSRM w dniu 10 grudnia 2025 r. W tym dniu mają się odbyć wybory przewodniczących i członków Komisji Arbitrażowej i Komisji Odznaczeń PFSRM. Kandydatką ŚSRM na przewodniczącą Komisji Odznaczeń jest Kol. Bożena Zyskowska. Mam nadzieję, że kiedy będziecie czytać te słowa, Bożena Zyskowska będzie kolejną osobą z naszego środowiska przewodniczącą federacyjnej komisji.

Ponadto w prace zespołów federacyjnych zaangażowani są:

- Kol. Elżbieta Kazmierska – Zespół ds. Zawodowych;
- Kol. Krzysztof Kaczor – Zespół ds. Sztucznej Inteligencji;
- Kol. Zenon Marczuk - Zespół ds. Zmian Legislacyjnych i Organizacyjnych w Zakresie Funkcjonowania KOZ.

Należy zaznaczyć, że nasz Kolega Grzegorz Motyl jest autorem Standardu „Zastosowanie podejścia kosztowego w wycenie nieruchomości”, który został przesłany do Zarządu Federacji i rozpocznie się procedura jego przyjmowania przez Radę Krajową.

Powołaliśmy Zespoły, które przyjęły zakresy zadań w celu realizacji programu, przedstawionego przeze mnie na Walnym Wyborczym Zebraniu Członków. Zespołami kierują:

- Grzegorz Motyl - Zespół ds. Analiz Aktów i Przepisów Prawnych;
- Wioleta Lisik - Zespół ds. Szkoleń, Zespół ds. Promocji i Integracji;
- Krzysztof Kaczor - Zespół ds. Migracji;
- Iwona Kubarek - Zespół Redakcyjny Czasopisma „Nieruchomość”;
- Dorota Przybyłka - Koordynator ds. Praktyk Zawodowych ŚSRM, Pełnomocnik PFSRM ds. Praktyk Zawodowych;
- Tomasz Marchewka - Zespół ds. Projektów i Współpracy z Jednostkami Naukowymi;
- Wojciech Kosek - Zespół ds. Kontaktów z Jednostkami Samorządu Terytorialnego, Zespół ds. Kontaktów ze Stowarzyszeniami i Organizacjami w Województwie Śląskim.

Jeżeli staniemy przed problemami wymagającymi głębszej refleksji, powołamy kolejne zespoły. Bardzo zależy mi na tym żeby do pracy w zespołach angażować nie tylko członków Rady, ale i osoby spoza niej. Chciałbym żeby zespoły problemowe ŚSRM były etapem wstępnym do pracy w Radzie ŚSRM i PFSRM. Powinniśmy dalej budować pozycję naszego Stowarzyszenia, tak by mieć wpływ na kształtowanie naszego zawodu i podejmowanie decyzji na poziomie regionalnym i ogólnopolskim.

DRODZY CZYTELNICY

Propozycje szkoleń możecie obserwować na stronie naszego Stowarzyszenia, natomiast harmonogram na pierwsze półrocze 2026 r. otrzymaliście w korespondencji na skrzynki e-mail.

Pierwszy rok obecnej kadencji zapowiada się bardzo intensywnie. Już w dniach 2 – 4 października 2025 r. zorganizowaliśmy wspólnie z PIRM-em Konferencję „Aktywność na rynku nieruchomości - kierunki rozwoju”, 24 i 25 września 2026 r. chcemy godnie uczcić 45 rocznicę powstania naszego Stowarzyszenia - organizując Konferencję Krajową Rzeczników Majątkowych, która tym razem odbędzie się w Wiśle w hotelu „Crystal Mountain”. Powołany został Komitet Organizacyjny, w którego skład weszli wszyscy członkowie Rady Stowarzyszenia (bynajmniej lista nie jest zamknięta) i Rada Programowa, której przewodniczy Pani dr inż. Zdzisława Ledzion-Trojanowska, a w składzie są: dr Anna Bicz-Kordonets, dr Adam Polko, dr Izabela Rącka, Iwona Kubarek, Wioleta Lisik, Tomasz Marchewka. Do współpracy przy organizacji Konferencji zapraszamy wszystkich członków naszego Stowarzyszenia. To, jak będziemy postrzegani w Polsce i czy sami będziemy zadowoleni z organizacji naszego Jubileuszu zależy od naszego zaangażowania, sam Komitet Organizacyjny to za mało. Warto poczuć satysfakcję z tego co zrobiło się dla swojego środowiska zawodowego – dla siebie.

Przed nami wiele wyzwań. W naszej pracy nie chcemy ograniczać się tylko do organizacji Konferencji Krajowej w przyszłym roku. Myślę, że wkrótce będę informował o kolejnych zakończonych projektach.

8 stycznia 2026 r. spotkajmy się Świąteczno-Noworocznie w Restauracji „Marysin Dwór” w Katowicach; szczegóły na stronie internetowej ŚSRM im. A. Kalusa.

Kiedy zastanawiam się nad istotą i prawdziwym znaczeniem Świąt Bożego Narodzenia to staje mi przed oczami noc sprzed ponad dwóch tysięcy lat. Wtedy Bóg narodził się w Betlejem; dzisiaj szuka szansy żeby narodzić się w człowieku. Dajmy Mu ją. Przy wigilijnym stole poświęćmy czas najbliższym; są ważniejsi niż to co pod choinką.

Na Waszym drzewku chcę zawiesić to co najlepsze. Życzę Wam, by ten szczególny czas był pełny harmonii, radości i chwil, które zapiszą się w sercu na zawsze. Zostańcie gospodarzami Waszego czasu. Znajdźcie w nim chwilę żeby rozejrzeć się dookoła, posłuchać, posmakować, dotknąć, pomyśleć i nie pomyśleć, побыć ze sobą.

Za nami wyjątkowy rok, za który wdzięczny jestem właśnie Wam, z którymi miałem okazję spotkać się i pracować. Życzę Wesołych Świąt Bożego Narodzenia i Szczęśliwego Nowego Roku.

Wojciech Kosek
Prezes Śląskiego Stowarzyszenia
Rzeczników Majątkowych
im. Andrzeja Kalusa





POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOWNAWCÓW MAJĄTKOWYCH



ŚSRM
IM. ANDRZEJA KALUSA

XXXIII KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOWNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Rzecznawstwo majątkowe
jako zawód zaufania publicznego
– na styku rynku
i władztwa publicznego

Gdzie?
WISŁA

**Hotel Crystal
Mountain *******

**24-25.09
2026**

O czym?

Rzecznawca majątkowy –
pomiędzy państwem
a obywatelem

Wycena – wpływ na stabilność
sektora finansowo-bankowego

**Wycena a bezpieczeństwo
obrotu gospodarczego**

Ryzyko
Świadomość
Odpowiedzialność
Arbitraż, mediacje

Etyka
Bezstronność
Spójność środowiska

Wycena na rynku, rynek w wycenie

Płaszczyzny współpracy
z innymi ekspertami rynku
nieruchomości

Kto?

Naukowcy

Administracja

Współpracujące
zawody

My – Rzecznawcy

www.crystal-mountain.pl



WPŁYW INNOWACJI SEKTORA BUDOWLANEGO NA WARTOŚĆ RYNKOWĄ I INWESTYCYJNĄ NIERUCHOMOŚCI (2020–2025)

DR INŻ. MONIKA GWÓŹDŹ-LASOŃ, REV

UNIwersytet Bielsko-Bialski, Wydział Inżynierii
Materiałowej, Budownictwa i Środowiska,
Instytut Nauk Inżynierskich, Bielsko-Biała
E-MAIL: MGWOZDZ@UBB.EDU.PL
ORCID: 0000-0002-6602-5601

W ostatnich latach rynek nieruchomości przechodzi rewolucję, jej tempo wyznaczają innowacje technologiczne oraz coraz bardziej rygorystyczne wymogi środowiskowe. Nowoczesne budynki, wyposażone w inteligentne systemy BMS, fasady BIPV czy rozwiązania o niemal zerowym zużyciu energii, zaczynają wyznaczać nowe standardy wartości rynkowej. Najnowsze badania pokazują, że to właśnie te atrybuty, potrafią dzisiaj podnosić cenę nieruchomości nawet o kilkadziesiąt procent. Autor pokazuje również mechanizmy analityczne, dzięki którym można precyzyjnie mierzyć wpływ nowoczesnych rozwiązań na wartość obiektów.

1. Wprowadzenie

W ostatnich latach sektor budowlany w Polsce oraz na świecie podlega intensywnej transformacji wynikającej z wymagań środowiskowych, zmian technologicznych oraz nowych regulacji unijnych (EPBD, NZEB, taksonomia UE). Wartość rynkowa, odtworzeniowa i inwestycyjna nieruchomości coraz częściej zależy od atrybutów związanych z efektywnością energetyczną, innowacyjnością fasad zgodnych z aktualnymi trendami, systemami zarządzania budynkiem (BMS) oraz materiałami o wysokiej recyklingowalności. Zjawisko to jest szczególnie widoczne w latach 2020–2025, kiedy przyspieszeniu uległa modernizacja zasobu budowlanego w kierunku neutralności klimatycznej.

Celem niniejszej krótkiej komunikacji jest zaprezentowanie wybranych wyników badań empirycznych dotyczących wpływu innowacji techniczno-materiałowych na wartość nieruchomości w Polsce, z porównaniem do wybranych rynków międzynarodowych. Zakres tej tematyki jest projektem badawczym, który realizuje jako adiunkt na uczelni i jako rzeczoznawca w mojej kancelarii. Wszystkie nowe pojawiające się na rynku nieruchomości nie definiowane problemy próbuje empirycznie zbadać i stworzyć nowe modele do szacowania poszukiwanych wartości nieruchomości.

2. Materiały i metody

Jedno z przeprowadzonych badań oparto na zbiorze 202 transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanych z lat 2020–2025 na terenie dużych miast w Polsce, pozyskanych z aktów notarialnych oraz dokumentacji technicznej dotyczących budowy lub remontu lub modernizacji

budynków, będących przedmiotem transakcji. Uwzględniono obiekty komercyjne, usługowe, przemysłowe i mieszkaniowe, które mają nowe rozwiązania projektowe, technologiczne, materiałowe i użytkowe.

2.1. Atrybuty oceniane w modelach

W opisywanym badaniu analizowano następujące grupy cech, które są zgodne z bieżącymi trendami w ogólnej branży sektora budownictwa. Nowe atrybuty nieruchomości koncentrują się wokół maksymalizacji komfortu użytkowania obiektów, przy optymalizacji kosztów eksploatacyjnych. Dodatkowo są one bezpośrednio lub pośrednio połączone z trendem społecznym i ekologicznym, który kreuje zrównoważone budownictwo z trendem pasywnych, zeroemisyjnych budynków z materiałami o malejącym śladzie węglowym i z fazą użytkowania budynków wspomagana innowacyjnymi rozwiązaniami technologicznymi i informatycznymi. Z badanej grupy danych reprezentatywnych powstały grupy cech:

- konstrukcyjne i materiałowe (innowacyjne materiały budowlane i rozwiązania projektowe i wykonawcze),
- energetyczne (NZEB, certyfikacja BREEAM/WELL),
- systemowe (BMS klasy A, automatyka HVAC),
- środowiskowe (LCA, embodied carbon, recyklingowalność).

2.2. Model hedoniczny

Dla takiego zbioru danych poszukiwaną wartość nieruchomości można określić metodą regresji:

$$P_i = \beta_0 + \sum_{k=1}^K \beta_k X_{ik} + \varepsilon_i$$

gdzie:

P_i – cena transakcyjna,
 X_{ik} – k-ty atrybut budynku,
 β_k – wagowy wpływ atrybutu,
 ε_i – składnik losowy.

a wagi nowych atrybutów oszacować jako:

$$w_k = \frac{\beta_k}{\sum_{k=1}^K \beta_k}$$

i tak metoda badania wymaga analiz wspomagających tj.:

- metoda resztkowa,
- analiza cyklu życia (LCA),
- koszty cyklu życia (LCCE),
- porównania między rynkowe: Polska – USA, Polska – Japonia, Polska – UE (Słowacja, Włochy, Portugalia) itd.

3. Wyniki

Wyniki tworzonych modeli wykazały, że następujące innowacje uzyskały najwyższe wagi z badanego zbioru (wartości względne wpływu):

Atrybut	Wzrost wartości rynkowej
Innowacyjne fasady budynku spełniające wymogi dyrektyw unijnych np. fasady BIPV	12–19%
BIPV (fotowoltaika zintegrowana)	15–27%
Dynamiczne przeszklenia budynków	10–17%
System BMS (<i>Building Management System</i>) klasy A	8–14%
Standard NZEB (nearly zero-energy building)	14–22%

Tabela nr 1. Oszacowane wzrosty wartości rynkowej nieruchomości z uwagi na wpływ poszczególnych nowych atrybutów nieruchomości, wynikających z specyfiki projektowej, wykonawczej, technologicznej i materiałowej konstrukcji [opracowanie własne MGL]

Przebadane atrybuty odpowiadają za ok. 33–47% łącznej zmienności cen w modelu, co wskazuje na ich rosnące znaczenie. Porównanie otrzymanych wielkości wag z rynkami zagranicznymi, jest wynikiem analizy zbadanych danych z wybranych dwóch lub trzech dużych miast danego kraju co utworzyło zbioru porównawcze Ni o liczebności od 22 do 35 transakcji porównywalnych. Przebadane atrybuty w porównywalnych zbiorach z wybranych państw pokazują:

- **UE** – Słowacja, Włochy, Portugalia – wpływ atrybutów zbliżony do Polski, różnice na poziomie 5–12%
- **USA** – najwyższe premie dla BIPV (do 38%)
- **Japonia** – najwyższy wpływ dynamicznych przeszkleń (do 30%)
- **Chiny** – najmocniejszy wzrost znaczenia BMS (od 2022 r.)

Zastosowanie konstrukcji o takich atrybutach obniża emisje CO₂ w cyklu życia i zwiększa recyklingowość materiałów, a także skraca okres zwrotu inwestycji

4. Dyskusja

Wyniki z przeprowadzonego badania potwierdzają obecność silnej zależności między innowacyjnością techniczną a wzrostem wartości nieruchomości. Budynki z inteligentnymi systemami, fasadami BIPV i zaawansowanymi materiałami uzyskują wyższe ceny, krótsze czasy ekspozycji na rynku oraz większą atrakcyjność dla inwestorów instytucjonalnych.

Dyrektywy EPBD oraz taksonomia UE mają kluczowe znaczenie w kierowaniu rynku w stronę budynków niskoemisyjnych. Wycena oparta wyłącznie na parametrach tradycyjnych (lokalizacja, otoczenie, zagospodarowanie, powierzchnia, standard wykończenia, wiek, rozwiązanie konstrukcyjne i funkcjonalne, zużycie techniczne) jest niewystarczająca w odniesieniu do obiektów powstałych w XXI wieku. Głównym atrybutem jest obecnie komfort i koszt użytkowania, na co składa się wiele nowych atrybutów związanych z nową technologią projektowania, wykonawstwa i materiałów, z których powstają nowe lub remontowane inteligentne budynki. Nowe modele obliczeniowe, dla nieruchomości gruntowej wraz z częścią składową w postaci nowego lub wyremontowanego, zgodnie z aktualnymi trendami, budynku lub budowli, powinny mieć nowe zmienne modelowe. Oprócz typowych zmiennych modelu analizy danych tj.:

- ID - unikalny identyfikator transakcji,
- Cena transakcyjna (całkowita i jednostkowa),
- Data transakcji, lokalizacja i otoczenie,
- Typ obiektu (komercyjny / przemysłowy / biurowy / mieszkalny),
- Powierzchnia użytkowa (m²) i kubatura (m³),
- Wiek obiektu (lata) / rok budowy,
- Zużycie techniczne / gospodarka remontowa,
- Standard wykończenia,

powinny mieć rozrzedzony pakiet analizowanych atrybutów o badanie zmiennych tj.:

- Typ i rodzaj konstrukcji (aluminiowo-szklana / tradycyjna / BIPV / inne),
- System zarządzania budynkiem (0/1),
- Klasa energetyczna (A+, A, B...),
- Certyfikat (BREEAM, WELL, DGNB, brak),
- CapRate – stopa zwrotu,
- RentIncome – roczny przychód z najmu,
- Vacancy – wskaźnik pustostanów (%),
- EmbodiedCarbon – embodied carbon (kg CO₂e/m²) (jeśli LCA dostępne) lub proxy,
- LCC – koszty cyklu życia (PV kosztów eksploatacji),
- NewOrRenovation – nowy / remontowany / adaptowany,

Wszystkie brakujące wartości takich zestawień mogą być uzupełniane przy zastosowaniu mechanizmu MCAR (Missing Completely At Random), MAR (Missing At Random), czy MNAR (Missing Not At Random Imputacja), a dla niewielkiej liczby braków imputacja medianą (GBA, Age); dla brakujących LCA/LCC użyj proxy/benchmarków branżowych. W przeprowadzonym badaniu były jeszcze zmienne dotyczące standaryzacji waluty i dat oraz weryfikacja skrajnych wartości: winsoryzacja 1-99 percentylu i usunięcie outlierów po uzasadnieniu.

Tworzenie również zmiennych pomocniczych tj.

- $\ln \text{Price} = \ln(\text{Price})$ — logarytm naturalny ceny (ułatwia interpretację %)
- analiza ceny jednostkowej - cena transakcyjna/m² lub Ct/m³
- kompozytowy wskaźnik innowacyjności

Takie podejście modelowania zbioru danych do wyceny daje bardzo dobre wyniki, co zweryfikowano wieloma analizami metodą wsteczną

5. Wnioski

Z przeprowadzonego badania nasuwają się wnioski tj.:

- Innowacje w sektorze budowlanym istotnie zwiększają wartość rynkową i inwestycyjną nieruchomości.
- Nowe konstrukcje budowlane są kluczowymi determinantami wartości.
- Parametry środowiskowe – LCA, embodied carbon – powinny być standardem w nowych modelach wyceny.
- Polska wykazuje silną konwergencję z trendami UE i Ameryki Północnej.
- Rzecznicy majątkowi powinni aktualizować modele wyceny o nowe atrybuty techniczne i środowiskowe i posługiwać się nowymi modelami obliczeniowymi.

Bibliografia

- [1] EN ISO 10077-2:2017, „Thermal performance of windows, doors and shutters — Calculation of thermal transmittance.”
- [2] EN 13830:2020, „Façade elements and systems — Product standard.”
- [3] EN 12179:2018, „Aluminium and aluminium alloys — Extruded precision profiles.”
- [4] EN 50583:2016, „Photovoltaics in buildings.”
- [5] RICS. (2024). RICS Valuation – Global Standards (Red Book). Royal Institution of Chartered Surveyors, London
- [6] Kitayama, S., & Tanaka, M. (2024). Net-zero embodied carbon: pathways for Japan. *Journal of Cleaner Production*, 312, 127912.
- [7] Monika Gwoźdz - Lason, (2025) Model nieruchomości z uwzględnieniem nowych atrybutów mających wpływ na inwestycję budowlaną oraz na jej wartość rynkową i inwestycyjną w aspekcie dostępności aktualnych przepisów prawnych, monografia pt. DYSKRECYJALNOŚĆ W PRZESTRZENI ADMINISTRACYJNEJ PUBLICZNEJ, Rozdział III, s. 267-288, WOLTER KLUPER Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Warszawa-Łódź 2025, ISSN 1897-4392, ISBN 978-83-8390-988-2, ISBN 978-83-8331-820-2, e-ISBN 978-83-8331-821-9
- [8] Gwoźdz-Lason, M. (2025) New Market Attributes Influencing the Value of Real Estate with Aluminum-glass Structures in the Context of Current Construction Trends | *Annals of Civil and Environmental Engineering*, p. 084-092. <https://doi.org/10.29328/journal.acee.1001085> , ISSN: 2574-0350 ICV: 95.83; USA.
- [9] M. Kowalski et al., „Trendy i innowacje w konstrukcjach fasadowych,” *Budownictwo i Architektura*, vol. 48, no. 1, pp. 34-50, 2024
- [10] Gwóźdź-Lason Monika (2022) Podejście i metoda wyceny wartości rynkowej budynku przeznaczonego do remontu lub modernizacji, Approach and method of valuation of the market value of a building intended for renovation or modernization, *Materiały Budowlane*, 2022, nr 11, s. 70-73, p- ISSN: 0137-2971, e-ISSN: 2449-951X,
- [11] Gwóźdź - Lason Monika, Harat Andrzej (2025) Legal and practical aspects of applying buyer protection measures provided for in so-called Developer Act in the investment proces | *Prawne i praktyczne aspekty stosowania środków ochrony nabywców w procesie inwestycyjnym przewidzianych w ramach tzw. ustawy deweloperskiej*, DOI 10.15199/33.2025.06.12, *Materiały Budowlane*, 2025, Tom nr 6, s. 106-113
- [12] Banaszak, Z., Kłos, S., & Mleczko, J. (2016). Zintegrowane systemy zarządzania. *PWE*, Warszawa.
- [13] Mateos, A., & Rosenberg, J. (2011). *Chmura obliczeniowa. Rozwiązania dla biznesu*. Wydawnictwo Helion, Gliwice.
- [14] T. Nguyen, „Double Skin Facades: Energy Efficiency and User Comfort,” *Sustainable Cities and Society*, vol. 54, 2020.
- [15] J. Lee, „Unitized Curtain Wall Systems: A Review of Prefabrication Benefits,” *Journal of Building Engineering*, vol. 29, 2020.
- [16] A. Rossi, „Life Cycle Cost and Assessment in Façade Engineering,” *Journal of Sustainable Building Technology*, vol. 11, no. 2, 2023
- [17] M. Becker et al., „Thermal Insulation Improvements in Curtain Walls,” *Energy and Buildings*, vol. 230, 2021
- [18] Brown, C. (2018). Electrochromic glass applications in façades. *Smart Materials and Structures*, 27(3), 035011.
- [19] Zhang, X., Li, H., & Wang, J. (2024). Calculation methods for curtain wall performance: case studies from China. *Buildings*, 14(6), 1647.
- [20] Liu, J., & Won, C. (2024). Façade typologies and life-cycle embodied carbon in building retrofits: A South Korean case. *Sustainability*, 16(20), 8901.
- [21] Bošnjaković, M., & Tan, P. (2025). Building-integrated PV assessment and adoption drivers in Asia. *Energies*, 18(1), 55.
- [22] Feijão, D., & Martins, L. (2024). Certification effects on asset performance: evidence from European office markets. *Journal of Property Research*, 41(3), 201-225.
- [23] European Aluminium. (2015). Sustainability assessment of windows and curtain walls (technical report). European Aluminium.
- [24] Keyhani, M., & Turner, D. (2024). Whole-life embodied carbon reduction strategies: UK evidence base. *Energy Science & Engineering*, 12(4), 345-364.
- [25] City of Vancouver & Morrison Hershfield. (2023). Vancouver Embodied Carbon Reduction Study. City of Vancouver Technical Report.



ANALIZA WPŁYWU KONSULTACJI SPOŁECZNYCH NA USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W KATOWICACH

ANALYSIS OF THE IMPACT OF PUBLIC CONSULTATIONS ON THE
PROVISIONS OF THE LOCAL SPATIAL DEVELOPMENT PLAN IN KATOWICE

WERONIKA WĄSOWICZ
UNIwersytet Ekonomiczny w Katowicach
Wydział Gospodarki Przestrzennej i
Transformacji Regionów
E-MAIL: WERONIKA.WASOWICZ@EDU.UKAT.PL



Czy konsultacje społeczne w procesie planowania przestrzennego mają jakąkolwiek moc? Artykuł pokazuje, że choć często traktowane są jako formalny obowiązek i nie cieszą się dużą popularnością, w praktyce potrafią znacząco zmieniać kształt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na przykładzie Śródmieścia Katowic autorka analizuje, które głosy mieszkańców zostały wysłuchane, a które odrzucone i jakie były tego powody. Badanie ujawnia, że nawet pojedyncze uwagi potrafią doprowadzić do obniżenia wysokości zabudowy, zwiększenia udziału terenów zielonych czy ograniczenia intensywności zabudowy.

Streszczenie: Praca porusza tematykę wpływu konsultacji społecznych na ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie wybranego procesu konsultacji społecznych, oceniono ich rzeczywisty wpływ na zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz kryteria jakie decydują o rozstrzygnięciu poszczególnych uwag przez władze lokalne. Badanie polegało na analizie jakościowej i ilościowej uwag wniesionych podczas konsultacji społecznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Katowicach.

Słowa kluczowe: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, konsultacje społeczne, planowanie przestrzenne, procedura planistyczna, układ przestrzenny

Abstract: The paper discusses the impact of public consultations on local spatial development plans. Based on a selected public consultation process, their actual impact on local spatial development plans and the criteria used by local authorities to decide on individual comments were assessed. The study consisted of a qualitative and quantitative analysis of comments made during public consultations on the draft local spatial development plan in Katowice.

Key words: local spatial development plan, public consultations, spatial planning, planning procedure, spatial layout

1. Wprowadzenie

Planowanie przestrzenne to proces mający na celu efektywne wykorzystanie terenu przy uwzględnieniu potrzeb społecznych, gospodarczych oraz środowiskowych. Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym proces ten powinien być realizowany poprzez partycypację społeczną, której przejawem są różne formy konsultacji społecznych. Zapewniają one mieszkańcom możliwość wyrażania własnej opinii na temat danego zagadnienia oraz wypracowania wraz z władzami lokalnymi alternatywnych rozwiązań problemów, które ich dotyczą. Niniejsza praca ma na celu przedstawienie, w jakim stopniu partycypacja społeczna wpływa na procesy decyzyjne oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Konsultacje społeczne w procesie planowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego. Jest to więc rodzaj aktu powszechnie obowiązującego, panujący na obszarze działania organu, który go wydał, o mocy wiążącej, który stanowi podstawowy instrument kształtowania polityki przestrzennej w gminie. Plan opracowywany jest przez prezydenta miasta, burmistrza lub wójta, na wniosek własny lub z inicjatywy rady gminy poprzez podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia. Obejmuje część tekstową oraz załącznik, które razem określają przeznaczenie terenów, sposób ich zagospodarowania i zabudowy. Sporządzany jest dla obszaru wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jednak nie jest obowiązkowy dla całego obszaru gminy i ma charakter fakultatywny. Przed podjęciem uchwały organ wykonawczy

ocenia zasadność opracowania planu oraz jego zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wraz z zakresem prac planistycznych. Należy podkreślić, że powyższe zapisy obowiązują do 30 czerwca 2026 r. Jeżeli po tej dacie gmina nie uchwali planu ogólnego, to studium traci moc prawną.

Podczas procesu sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapadają decyzje wpływające na rozwój przestrzenny gminy, dlatego jego istotnym elementem są konsultacje społeczne. Jest to forma partycypacji społecznej, która wpływa na podjęcie najefektywniejszych decyzji przez władze samorządu przy współpracy z lokalną społecznością. Mają one charakter opiniotwórczy, a ich wyniki nie są zobowiązujące dla organów gminy. Do podstawowych celów konsultacji społecznych według *Międzynarodowego Stowarzyszenia na rzecz Partycypacji Publicznej* należą:

- informowanie – przekazanie społeczeństwu rzetelnych informacji, które pozwolą zrozumieć istniejące problemy, korzyści oraz dodatkowe rozwiązania,
- konsultowanie – pozyskanie opinii oraz stanowiska społeczeństwa,
- angażowanie – zaangażowanie władz lokalnych we współpracę ze społeczeństwem,
- współpraca – udział społeczeństwa w procesie decyzyjnym oraz w wyborze najkorzystniejszego rozwiązania przy uwzględnieniu zmian w dostępnych możliwościach,
- upoważnienie – uwzględnienie zdania społeczeństwa podczas podejmowania decyzji.

Wysłuchanie i uwzględnienie opinii różnych stron pozwala na wychwycenie błędów, a także słabych punktów, przyczyniając się do poprawy jakości decyzji oraz tworzenia zrównoważonych rozwiązań, które są głównym celem procesu.

W Tabeli 1 przedstawiono najistotniejsze formy konsultacji społecznych.

Forma konsultacji	Opis
Zbieranie uwag w postaci papierowej lub elektronicznej	Zbieranie opinii, sugestii oraz uwag mieszkańców dotyczących konkretnych kwestii w formie papierowej lub za pomocą poczty elektronicznej lub formularzy zamieszczonych na Biuletynie Informacji Publicznej gminy.
Spotkania	Spotkania, w których mieszkańcy mogą zadawać pytania, dyskutować i zgłaszać swoje opinie na temat omawianych kwestii.
Debaty	Dyskusje publiczne, w których mieszkańcy, eksperci oraz przedstawiciele władz prezentują swoje opinie na temat omawianych kwestii oraz wypracowują wspólne rozwiązania poprzez wymianę poglądów.
Warsztaty	Spotkania, podczas których uczestnicy pracują w grupach nad opracowaniem rozwiązań problemów dotyczących omawianych kwestii.
Spacery studyjne	Spacery, podczas których mieszkańcy odwiedzają obszar objęty konsultacjami mając możliwość lepszego zrozumienia danej lokalizacji przy jednoczesnym zgłaszaniu swoich sugestii oraz uwag.
Ankiety	Ankiety umożliwiają zbieranie opinii od szerokiej grupy osób w formie papierowej oraz elektronicznej, co pozwala na uzyskanie szczegółowych danych statystycznych oraz ogólnej oceny określonej kwestii.
Wywiady	Indywidualne rozmowy z mieszkańcami lub ekspertami, podczas których uzyskiwane są szczegółowe informacje i opinie na temat omawianych kwestii.
Geoankiety	Ankieta, w której mieszkańcy mogą wskazywać na mapie konkretne lokalizacje oraz obszary, które wymagają poprawy lub zmian. Geoankiety realizowane są w formie interaktywnych map.

Tabela 1. Formy konsultacji społecznych - opracowanie własne na podstawie: Samorząd terytorialny jako forma upodmiotowienia społeczności lokalnych - Bogdan Dolnicki – 2023.

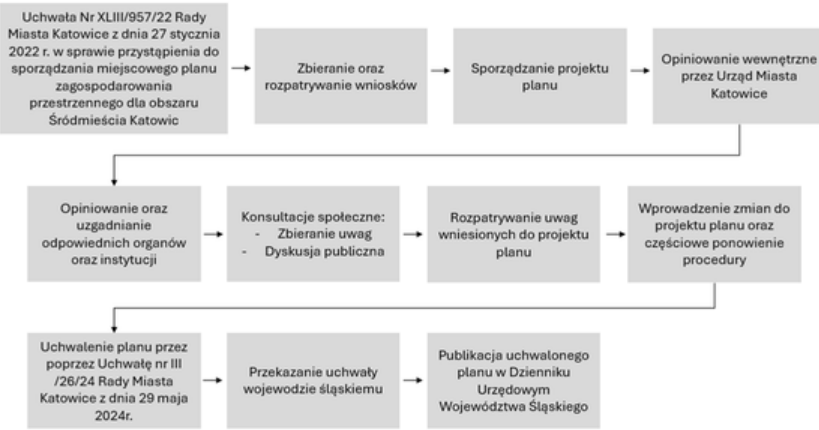
Badania wskazują, że udział interesariuszy jest zazwyczaj niski, nieprzekraczający 10%, a zainteresowanie rośnie przy kontrowersyjnych tematach o dużym wpływie na prywatne interesy. Niska aktywność wynika m.in. z braku wiedzy o procesie planowania przestrzennego oraz braku informacji ze strony władz o pracach planistycznych. Ponadto ograniczona chęć uczestnictwa w konsultacjach społecznych wynika z braku zaufania do władz lokalnych oraz działań, które miałyby na celu wzrost zaangażowania interesariuszy w procesy decyzyjne.

Źródła: (Mączyński i Rozczyński, 2018; Cieślak-Arkuszewska i Purzyński, 2021, s.157; stat.gov), (Ustawa 27.03.2003 r., art. 14 ust. 4), (Burlinska, 2013, s. 135), (Ogrodowczyk, 2011, s. 170), (Brzeziński, 2015, s. 88), (Hajduk, 2021, s. 14), (Kotowicz, 2017, s. 93), (Wójcicki, 2013, s. 177), (Mikołajczyk i Leśniewska-Napierała, 2022, s. 58-62), (Ociepa-Kubicka, 2015, s. 479-480), (Bilicka 2014, s. 161).

3. Przedmiot badania

W celu szczegółowego przedstawienia procesu planowania przestrzennego w gminie, został on omówiony na przykładzie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru Śródmieścia Katowic – część obejmująca Plac Wolności, ul. 3-go Maja i ul. Andrzeja.

Schemat tworzenia planu został przedstawiony na Rysunku 1.



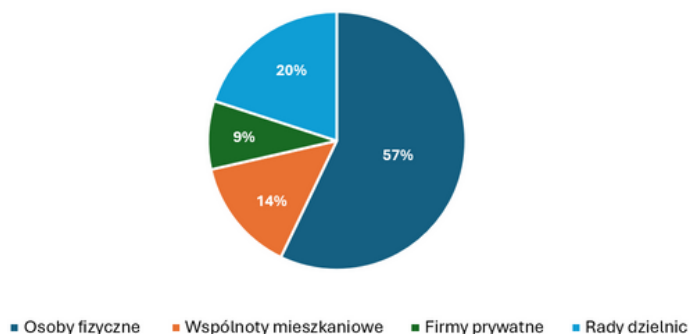
Rysunek 1. Proces powstawania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru Śródmieścia Katowic – część obejmująca Plac Wolności, ul. 3-go Maja i ul. Andrzeja
Źródło: Opracowanie własne na podstawie dokumentacji Urzędu Miasta Katowice.

Proces sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Śródmieścia Katowic rozpoczął się od uchwały Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzania planu, uwzględniającej wcześniejsze uchwały dotyczące tego obszaru. Określono formę oraz miejsce składania wniosków, a także poinformowano odpowiednie organy i instytucje o możliwości ich składania do analizy. Projekt planu opiniowany był wewnętrznie i przekazany instytucjom odpowiedzialnym za uzgadnianie w zakresie prawa, ochrony środowiska oraz zabytków. W trakcie konsultacji społecznych, które przeprowadzone zostały w formie dyskusji publicznej oraz składania uwag wpłynęło 35 uwag w formie papierowej, elektronicznej oraz w trakcie dyskusji. Ze względu na uwzględnienie bądź częściowe nieuwzględnienie wniesionych uwag projekt planu został zmieniony poprzez wprowadzenie istotnych zmian oraz ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Po ponownym przeprowadzeniu konsultacji społecznych, projekt planu został uchwalony przez Radę Miasta i przekazany Wojewodzie Śląskiemu do analizy zgodności z prawem oraz opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Analiza jakościowa uwag wniesionych do projektu planu wykazała, iż 11 uwag zostało uwzględnionych w przypadkach, kiedy pozostawały zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyczyniały się do ochrony środowiska poprzez ochronę istniejącego drzewostanu i zieleni oraz respektowały lokalne warunki zabudowy wraz z wymaganiami technicznymi poprzez linie zabudowy oraz minimalne odległości. W przypadku 7 uwag nieuwzględnionych oraz 17 nieuwzględnionych w części treści naruszały przyjętą funkcję terenu poprzez próbę dopuszczenia funkcji mieszkaniowej w miejscu, gdzie plan dopuszcza tylko funkcję usługową, przekraczały granice objęte planem, naruszały urbanistyczny ład przestrzenny poprzez nadmierną wysokość zabudowy, nie zawierały podstaw formalno-prawnych oraz nie stanowiły przedmiotu ustaleń miejscowego planu, przez co nie podlegały rozstrzygnięciu w ramach procedury sporządzania miejscowego planu[1].

Poza analizą jakościową przeprowadzona została również analiza ilościowa uwag wniesionych do projektu planu podczas pierwszego wyłożenia.

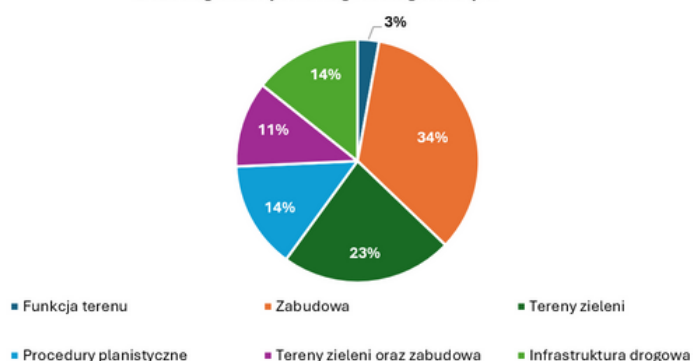
Liczba zgłoszonych uwag według poszczególnych podmiotów



Rysunek 2. Liczba zgłoszonych uwag według poszczególnych podmiotów do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru Śródmieścia Katowic – część obejmująca Plac Wolności, ul. 3-go Maja i ul. Andrzeja
Źródło: Opracowanie własne na podstawie wykazu uwag wniesionych do projektu planu miejscowego- pierwsze wyłożenie.

Na Rysunku 2 przedstawiono procentowy udział poszczególnych podmiotów w procesie składania uwag do projektu miejscowego planu dla fragmentu obszaru Śródmieścia Katowic. Łącznie do projektu planu wpłynęło 35 uwag, gdzie największy udział miały osoby fizyczne (20), a najmniej firmy prywatne (3). Dane pokazują dominację indywidualnych interesariuszy przy ograniczonym zaangażowaniu sektora prywatnego i instytucji.

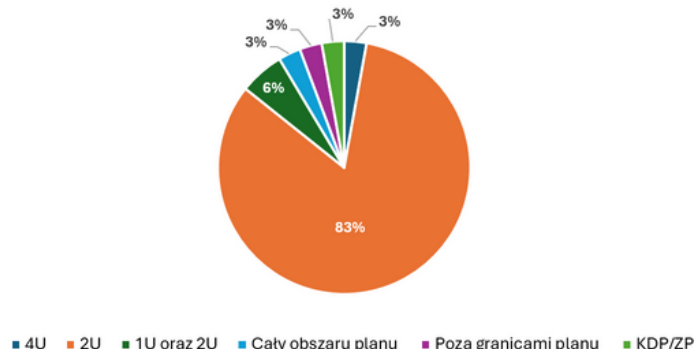
Liczba zgłoszonych uwag według tematyki



Rysunek 3. Tematyka zgłoszonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru Śródmieścia Katowic – część obejmująca Plac Wolności, ul. 3-go Maja i ul. Andrzeja
Źródło: Opracowanie własne na podstawie wykazu uwag wniesionych do projektu planu miejscowego- pierwsze wyłożenie

Na Rysunku 3 przedstawiono procentowy udział tematyki poruszanej w procesie składania uwag do projektu miejscowego planu dla fragmentu obszaru Śródmieścia Katowic. Łącznie do projektu planu wpłynęło 35 uwag, z czego najwięcej dotyczyło zabudowy (12) oraz terenów zieleni (8), a najmniej funkcji terenu (1). Dane wskazują, że kwestie zabudowy i zieleni były dla interesariuszy najistotniejsze.

Liczba zgłoszonych uwag według symboli terenów planistycznych



Rysunek 4. Symbole terenów objętych treścią wnoszonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru Śródmieścia Katowic – część obejmująca Plac Wolności, ul. 3-go Maja i ul. Andrzeja
Źródło: Opracowanie własne na podstawie wykazu uwag wniesionych do projektu planu miejscowego- pierwsze wyłożenie.

Na Rysunku 4 przedstawiono procentowy udział tematyki poruszanej w procesie składania uwag do projektu miejscowego planu dla fragmentu obszaru Śródmieścia Katowic. Łącznie do projektu planu wpłynęło 35 uwag, wśród których najwięcej dotyczyło terenu 2U (29) przeznaczonego pod zabudowę usługową. Pozostałych terenów planistycznych dotyczyły pojedyncze uwagi (1-2), co wskazuje na dominujące zainteresowanie związane z obszarem 2U.

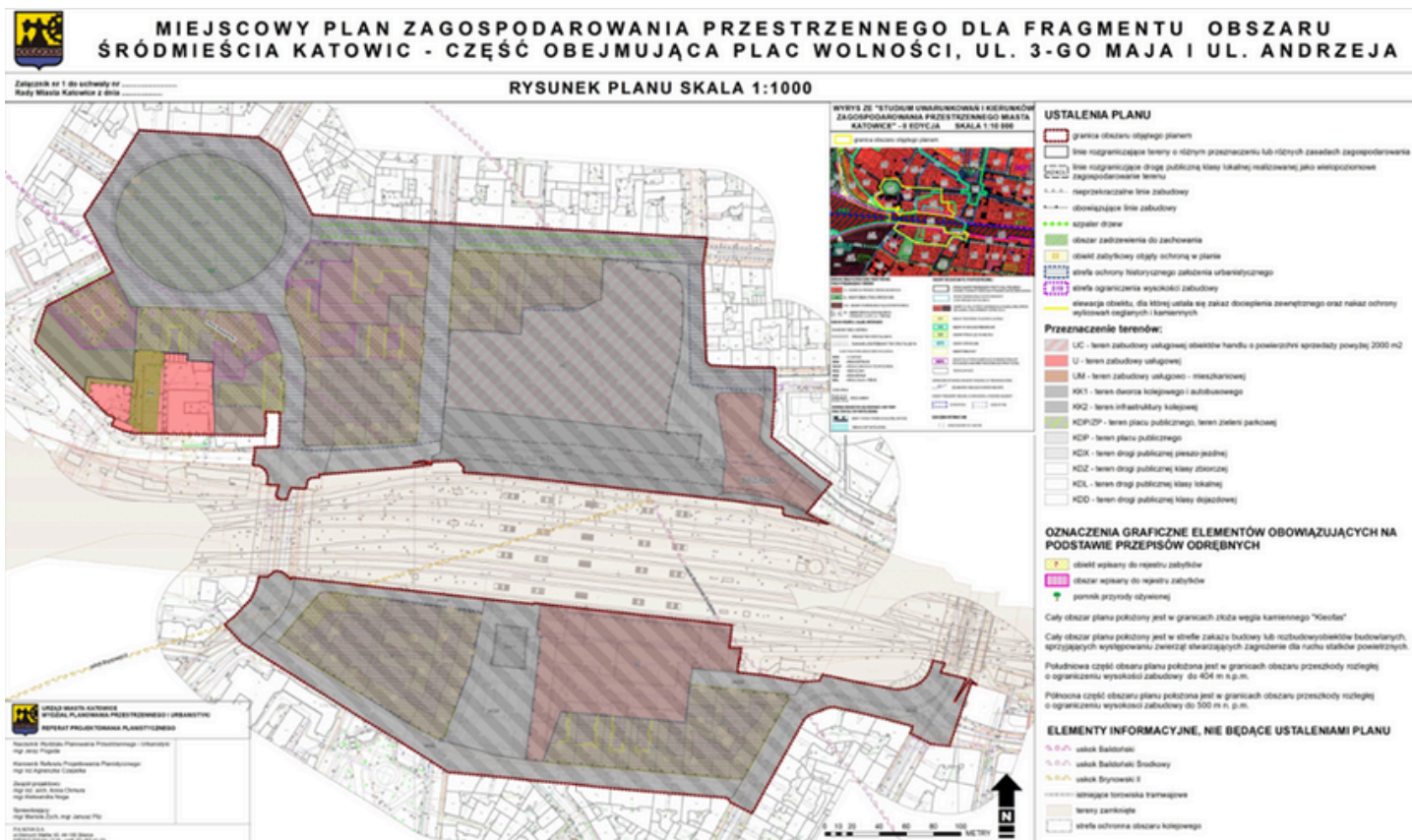
4. Wyniki badań

Analiza jakościowa oraz ilościowa uwag wniesionych do projektu planu pozwoliła odpowiedzieć na pytania, jakie tematy oraz tereny są najczęściej poruszane przez różnych interesariuszy w treści uwag, a także w jaki sposób zostały one rozpatrzone. Wprowadzone zmiany zaproponowane przez Wydział Planowania Przestrzennego i Urbanistyki w Katowicach przedstawione zostały na Rysunku 5.

Ustalenia odnośnie wyznaczonego fragmentu w projekcie planu podczas pierwszego wyłożenia (projekt Uchwały Rady Miasta Katowice):

- teren oznaczony symbolem 2U w całości przeznaczony pod zabudowę usługową,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla terenu 2U- 90%,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla terenu 2U- 5%,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu 2U- 5,0,
- maksymalna wysokość zabudowy dla terenu 2U- 7 kondygnacji, ale nie więcej niż 30 m.

1] Na podstawie wykazu uwag wniesionych do projektu planu miejscowego - pierwsze wyłożenie.



Rysunek 5. Fragment projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru Śródmieścia Katowic – część obejmująca Plac Wolności, ul. 3-go Maja i ul. Andrzeja objęty ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu. Źródło: Dokumentacja planistyczna Urzędu Miasta Katowice.

Ustalenia odnośnie wyznaczonego fragmentu w projekcie planu podczas pierwszego wyłożenia (projekt Uchwały Rady Miasta Katowice) :

- teren oznaczony symbolem 2U w całości przeznaczony pod zabudowę usługową,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla terenu 2U- 90%,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla terenu 2U- 5%,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu 2U- 5,0,
- maksymalna wysokość zabudowy dla terenu 2U- 7 kondygnacji, ale nie więcej niż 30 m.

Ustalenia wyznaczonego fragmentu w projekcie planu podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu (Uchwała nr III /26/24 Rady Miasta Katowice z dnia 29 maja 2024r.):

- teren oznaczony symbolem 2U przeznaczony pod zabudowę usługową z wyznaczonym obszarem zadrzewienia do zachowania, wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla terenu 2U- 60%,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla terenu 2U- 25%,

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu 2U- 4,0,
- maksymalna wysokość zabudowy dla terenu 2U- 5 kondygnacji, ale nie więcej niż 20 m.

Widoczne zestawienie ustaleń z projektu planu z pierwszego oraz drugiego wyłożenia pokazało istotne zmiany w pięciu aspektach. Po pierwsze zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem 2U zostało doprecyzowane w zakresie obszarów zadrzewienia liniami rozgraniczenia zabudowy. Po drugie maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy został pomniejszony z 90 % do 60%. Po trzecie minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wzrósł z 5% do 25%. Po czwarte maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy został zmniejszony z 5,0 do 4,0. Po piąte, zmniejszono maksymalną wysokość zabudowy z 7 do 5 kondygnacji. Wszystkie zmiany dotyczyły terenu 2U. Do projektu planu podczas drugiego wyłożenia wniesiona została jedna uwaga przez osobę fizyczną (wykaz uwag wniesionych do projektu planu miejscowego - 2 wyłożenie). Uwaga nie została uwzględniona, w związku z czym miejscowy plan wraz z wprowadzonymi powyżej zmianami został uchwalony poprzez Uchwałę nr III /26/24 Rady Miasta Katowice z dnia 29 maja 2024r

5. Wnioski i rekomendacje

Przedstawiony proces sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru Śródmieścia Katowic – część obejmująca Plac Wolności, ul. 3-go Maja i ul. Andrzeja, a także analiza jakościowa i ilościowa wniesionych uwag podczas przeprowadzonych konsultacji społecznych umożliwiła ocenę ich wpływu na końcowe ustalenia planu oraz sformułowanie istotnych wniosków:

- realny wpływ interesariuszy podczas procesu konsultacji społecznych na końcowe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- skuteczność partycypacji społecznej wynikająca ze zmian w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- wzbogacony proces konsultacji społecznych poprzez aktywny udział różnych grup interesu,
- zwiększona transparentność procesu planistycznego poprzez informację zwrotną Urzędu Miasta Katowice dotyczącą rozstrzygnięcia wniesionych uwag.

Na podstawie przeprowadzonej analizy opracowano również rekomendacje dla praktyki planistycznej, które mają na celu poprawę jakości oraz skuteczności konsultacji społecznych w procesie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- rozszerzenie form konsultacji społecznych - przeprowadzanie konsultacji społecznych w formie dopasowanej do danego planu,
- aktywizacja interesariuszy w proces konsultacji społecznych - indywidualne zaproszenia dla większych grup interesariuszy poprzez lokalne kanały komunikacji,
- stworzenie platformy konsultacyjnej online - składanie uwag, udział w spotkaniach online oraz dostęp do archiwalnych planów i przebiegu konsultacji społecznych.

Przedstawione wnioski oraz rekomendacje potwierdzają, że konsultacje społeczne nie są jedynie czynnościami obowiązkowymi według przepisów prawa, lecz są narzędziem współdecydującym o kształtowaniu przestrzeni. Dalszy rozwój tego procesu może przyczynić się do podniesienia jakości planów miejscowych oraz wzrostu partycypacji społecznej podczas etapu podejmowania decyzji planistycznych.

Bibliografia

- [1] Bilicka, E. (2014). Zaangażowanie i zaufanie społeczne mieszkańców Słupcy. Wydawnictwo: Prace Naukowe WWSZIP NR 29(4), 149-163
- [2] Brzeziński, C. (2015). Polityka przestrzenna w Polsce Instytucjonalne uwarunkowania na poziomie lokalnym i jej skutki finansowe. Wydawnictwo: Uniwersytetu Łódzkiego
- [3] Burlińska, A. (2013). Miejscowy plan Zagospodarowania przestrzennego jako narzędzie zarządzania przyrodą w mieście. Wydawnictwo: GARD Pracownia Urbanistyczno-Architektoniczna
- [4] Cieślak-Arkuszewska, A.; Purzyński, R. (2021). Miejscowy plan rewitalizacji jako narzędzie kształtowania polityki przestrzennej historycznego centrum małego miasta. Wydawnictwo: Uniwersytetu Łódzkiego
- [5] Dolnicki, B. (2023). Samorząd terytorialny jako forma upodmiotowienia społeczności lokalnych. Wydawnictwo: Wolters Kluwer Polska
- [6] Mączyński, M.; Rozczyński, B. (2018). Rola miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w postępowaniu komunalizacyjnym nieruchomości rolnych Skarbu Państwa. Wydawnictwo: Naukowe UAM
- [7] Ociepa-Kubicka, A. (2015). Udział społeczności w procedurze planowania przestrzennego. Wydawnictwo: Politechniki Częstochowskiej
- [8] Ogrodowczyk, A. (2011). Polityka przestrzenna a rozwój budownictwa mieszkaniowego po 1990 roku na przykładzie małych miast w województwie łódzkim. Wydawnictwo: Uniwersytetu Łódzkiego
- [9] Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego w dniach od 9 stycznia do 7 lutego 2023r. do publicznego wglądu projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru Śródmieścia Katowic- część obejmująca Plac Wolności, ul. 3-go Maja i ul. Andrzeja.
- [10] Wykaz uwag wniesionych do ponownie wyłożonego w dniach od 3 stycznia do 31 stycznia 2024r. do publicznego wglądu projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru Śródmieścia Katowic- część obejmująca Plac Wolności, ul. 3-go Maja i ul. Andrzeja w zakresie wprowadzonych zmian.
- [11] Projekt Uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru Śródmieścia Katowic – część obejmująca Plac Wolności, ul. 3-go Maja i ul. Andrzeja
- [12] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717
- [13] Uchwała Rady Miasta Katowice z dnia 29 maja 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru Śródmieścia Katowic – część obejmująca Plac Wolności, ul. 3-go Maja i ul. Andrzeja
- [14] Główny Urząd Statystyczny. <https://stat.gov.pl/metainformacje/slownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/4010.pojecie.html> (dostęp: 27.03.2025r.)

RENTA PLANISTYCZNA W CIENIU LUKI PLANISTYCZNEJ

DR MIROSŁAW GDESZ
SĘDZIA

Renta planistyczna od lat budzi żywe emocje zarówno wśród właścicieli nieruchomości, jak i samorządów. Gdy pojawia się temat luki planistycznej, dotychczasowe zasady zaczynają być trudne do zastosowania w praktyce, a konsekwencje prawne i finansowe mogą być wysokie. Właśnie w tym punkcie mamy do czynienia z konfliktem interesów pomiędzy oczekiwaniami właścicieli nieruchomości, a zamierzeniami ustawodawcy. Najnowsze zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obiecywały porządek, lecz przyniosły nowe wątpliwości. Czy „szczegółowy plan miejscowy” z przeszłości rzeczywiście istnieje w sensie prawnym i co to oznacza dla wyceny nieruchomości? Jak orzecznictwo sądów administracyjnych próbuje korygować błędy legislacyjne, chroniąc prawa właścicieli? W niniejszym artykule przyglądamy się tej nieoczywistej rzeczywistości, w której prawo zderza się z praktyką.

I. Istota problemu

Institucja renty planistycznej, uregulowana w art. 36 i 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1130 ze zm., dalej: upzp), stanowi formę przejęcia przez wspólnotę samorządową wzrostu wartości nieruchomości wywołanego uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmiany (tzw. ulepszenie planistyczne). Jej prawidłowe ustalenie wymaga precyzyjnego określenia wzrostu wartości nieruchomości, który stanowi różnicę między wartością po uchwaleniu nowego planu a wartością przed tą zmianą. Problem pojawia się w sytuacji tzw. luki planistycznej, czyli sytuacji kiedy przed uchwaleniem planu miejscowego nie obowiązywał plan miejscowy.

Fundamentalne znaczenie dla rozwiązania tego problemu miało i ma orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 lutego 2010 r. (sygn. P 58/08) stwierdzające niekonstytucyjność art. 37 ust. 1 upzp w zakresie, w jakim wzrost wartości nieruchomości odnosi do kryterium faktycznego jej wykorzystywania w sytuacjach, gdy przeznaczenie nieruchomości zostało określone tak samo jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r., który utracił moc z powodu upływu terminu wyznaczonego w art. 87 ust. 3 tej ustawy. Trybunał uznał za niezgodne z Konstytucją obciążanie właścicieli negatywnymi skutkami zaniechania gminy w zachowaniu ciągłości planistycznej. W świetle tego wyroku pojęcie "miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego uchwalonego przed 1 stycznia 1995 r." należy rozumieć szeroko i funkcjonalnie. Obejmuje ono każdy plan miejscowy z tamtego okresu, bez względu na to, czy nosił on nazwę "ogólny", czy "szczegółowy". Trybunał skupił się na ochronie praw nabytych i uzasadnionych oczekiwań właściciela, które wynikały z faktu objęcia nieruchomości jakimkolwiek planem. Co istotne, stan faktyczny sprawy, na kanwie której zapadł wyrok, dotyczył właśnie planu ogólnego, co ostatecznie potwierdza, że rozstrzygnięcie TK odnosi się do wszystkich planów "starego typu".

W celu rozwiązania problemu wyceny nieruchomości w warunkach luki planistycznej, ustawodawca wprowadził w 2011 r. do porządku prawnego art. 87 ust. 3a upzp, który do 2023 r. nie wywoływał większych problemów interpretacyjnych. Jednakże przepis ten w wersji znowelizowanej - obowiązującej od 7 stycznia 2023 r.[1] stanowi, że jeżeli uchwalenie planu miejscowego nastąpiło po dniu 31 grudnia 2003 r. w związku z utratą mocy przez plan uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995 r., to przy ustalaniu wzrostu wartości nieruchomości nie stosuje się zasady porównywania wartości do faktycznego sposobu jej użytkowania, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu **w szczegółowym miejscowym planie zagospodarowania** przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest większa. Użycie przez ustawodawcę terminu „szczegółowy miejscowy

[1] Ustawa z dnia 16 listopada 2022 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. poz. 2747).

plan” jest fundamentalnym błędem, wynikającym z niezrozumienia ewolucji systemu prawnego planowania przestrzennego. Ustawa z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1989 r. Nr 17, poz. 99 ze zm.) faktycznie rozróżniała plany ogólne i szczegółowe (art. 26 i 27). Jednakże ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie 1 stycznia 1995 r., zlikwidowała ten podział. Na jej mocy wszystkie obowiązujące plany ogólne stały się ex lege planami miejscowymi w rozumieniu nowej ustawy, co wynikało z treści art. 67 ust. 1 tej ustawy. Oznacza to, że po 1 stycznia 1995 r. w polskim systemie prawnym nie istniało już formalne rozróżnienie na plany ogólne i szczegółowe w kontekście ich mocy prawnej. Każdy z nich był po prostu „planem miejscowym”. Jednym z setek przykładów tej regulacji niech będzie uchwała Nr 233/XIX/03 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 18 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla terenu obejmującego obszar „Śródnica-Północ”

Wprowadzenie przez nowelizację w 2023 r. wymogu odwoływania się wyłącznie do „planu szczegółowego” stoi zatem w jawnej sprzeczności z orzeczeniem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 lutego 2010 r., sygn. P 58/08. Należy jednak zastanowić się, czy przepis art. 87 ust. 3a upzp może mieć jakiegokolwiek racjonalne zastosowanie. Wydaje się, że jedyną sytuacją, w której mogłoby znaleźć logiczne uzasadnienie, jest przypadek, gdy dla danego terenu w momencie utraty mocy przez system planistyczny z 1984 r. obowiązywały równocześnie dwa akty: **miejscowy plan ogólny** oraz uchwalony dla tego samego obszaru (lub jego części) **miejscowy plan szczegółowy**. Zgodnie z hierarchią aktów planistycznych obowiązującą w tamtym systemie, plan szczegółowy stanowił uszczegółowienie i doprecyzowanie postanowień planu ogólnego. W takim unikalnym układzie normatywnym, art. 87 ust. 3a upzp nakazywałby, aby przy ustalaniu wartości nieruchomości w okresie luki planistycznej odwoływać się do bardziej precyzyjnych i konkretnych ustaleń planu szczegółowego, a nie do bardziej ogólnych zapisów planu ogólnego. Byłaby to zatem norma kolizyjna, rozstrzygająca, który z dwóch historycznych planów ma pierwszeństwo przy rekonstrukcji przeznaczenia nieruchomości. Taka interpretacja, choć logiczna, dotyczy jednak marginalnej liczby przypadków i nie sanuje fundamentalnej wady przepisu.

II. Studium przypadku – plan ogólny i szczegółowy w praktyce

Hipotetyczną, aczkolwiek opartą na realiach orzeczniczych sytuację, w której art. 87 ust. 3a upzp znalazłby swoje zastosowanie, można zilustrować następującym przykładem. Załóżmy, że przed 1 stycznia 1995 r. dla nieruchomości obowiązywał plan ogólny, który określał jej przeznaczenie bardzo szeroko, symbolem „6-11U,MN,ZP 20-22”, oznaczającym zabudowę usługową, mieszkaniową jednorodzinną i zielen publiczną, bez jakichkolwiek wskaźników i parametrów zabudowy. Równocześnie dla tego samego terenu istniał plan szczegółowy, który precyzował to przeznaczenie, wyznaczając konkretne funkcje dla poszczególnych części:

- **6UT** – plażowisko trawiaste z obiektem gastronomiczno-noclegowym
- **KP** – parking ogólnodostępny
- **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej
- **Ciągi piesze i ulice dojazdowe**

W takiej sytuacji, po utracie mocy przez oba plany z końcem 2003 r. i nastaniu luki planistycznej, przy ustalaniu wartości nieruchomości „przed” uchwaleniem nowego planu, art. 87 ust. 3a upzp nakazywałby oprzeć wycenę **wyłącznie na postanowieniach planu szczegółowego**. Jego ustalenia, jako bardziej precyzyjne i konkretne, miałyby pierwszeństwo przed ogólnymi i nieostryimi zapisami planu ogólnego. To jedyny kontekst, w którym przepis ten realizuje jakąkolwiek racjonalną funkcję normatywną.



II. Prawidłowa wykładnia art. 37 ust. 1 upzp w świetle orzecznictwa i nowelizacji

Wobec wadliwości legislacyjnej art. 87 ust. 3a upzp, kluczowe staje się dokonanie prawidłowej, prokonstytucyjnej wykładni art. 37 ust. 1 upzp, który definiuje sposób ustalania zmiany wartości nieruchomości. Przepis ten, w brzmieniu nadanym nowelizacją z dnia 7 lipca 2023 r. (która weszła w życie 24 września 2023 r.), stanowi, że wartość nieruchomości przed zmianą planu określa się przy uwzględnieniu jej przeznaczenia w planie obowiązującym przed zmianą lub, w przypadku jego braku, **faktycznego sposobu użytkowania**. Należy podkreślić, że zmiana terminologiczna z „wykorzystywania” na „użytkowania” miała charakter wyłącznie porządkujący i ujednoliciający pojęcia w systemie prawa. Nie niosła ona za sobą żadnej zmiany merytorycznej i w żaden sposób nie wpłynęła na aktualność oraz moc wiążącą wyroku Trybunału Konstytucyjnego w sprawie P 58/08.

W świetle tego orzeczenia, zwrot „faktyczny sposób użytkowania” musi być interpretowany w ten sposób, że nie można ignorować przeznaczenia nieruchomości wynikającego z planu, który utracił moc z końcem 2003 r., o ile jest ono korzystniejsze dla właściciela. Jak słusznie wskazuje się w orzecznictwie, ulepszenie planistyczne nie polega na badaniu całej historii planistycznej nieruchomości, ale istotne znaczenie ma wyłącznie określenie jej wartości według przeznaczenia bezpośrednio przed i po zmianie planu (por. wyrok NSA z 15 lutego 2022 r., II OSK 709/21). W sytuacji luki planistycznej, tym „przeznaczeniem przed” jest właśnie przeznaczenie wynikające z ostatniego obowiązującego planu, nawet jeśli utracił on moc.

Należy zatem przyjąć, że przy ustalaniu opłaty planistycznej dla nieruchomości, dla której po 31 grudnia 2003 r. uchwalono nowy plan miejscowy, a która wcześniej objęta była planem uchwalonym przed 1995 r., rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do przeprowadzenia trójelementowej analizy wartości:

1. **Wartości nieruchomości według przeznaczenia w nowym planie miejscowym.**
2. **Wartości nieruchomości według przeznaczenia w starym planie (ogólnym lub szczegółowym), który utracił moc.**
3. **Wartości nieruchomości według faktycznego sposobu jej użytkowania w okresie luki planistycznej.**

Wzrost wartości, stanowiący podstawę naliczenia opłaty, będzie stanowił różnicę między wartością z pkt 1 a wyższą z wartości określonych w pkt 2 i 3. Taka wykładnia jest jedyną zgodną z Konstytucją RP, ponieważ w pełni realizuje dyspozycję Trybunału Konstytucyjnego i chroni prawa nabyte właścicieli nieruchomości, niezależnie od historycznego nazewnictwa aktów planistycznych. Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny, przez "faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości" należy rozumieć wyłącznie stan rzeczywisty nieruchomości przed uchwaleniem planu, a nie potencjalne możliwości jej zagospodarowania (por. wyrok NSA z 23 kwietnia 2025 r., sygn. akt II OSK 2422/24). Jednakże zasada ta doznaje modyfikacji w sytuacji istnienia luki planistycznej, gdzie pominięcie korzystniejszych zapisów starego planu prowadziłoby do nieuzasadnionego obciążenia właściciela.

III. Orzecznictwo sądów administracyjnych jako gwarant prawidłowej wykładni – przykład sprawy II SA/GI 1648/24

Potwierdzeniem konieczności stosowania prokonstytucyjnej wykładni wbrew wadliwym przepisom jest najnowsze orzecznictwo sądów administracyjnych. W prawomocnym wyroku z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie o sygn. akt II SA/GI 1648/24, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach uchylił decyzje organów obu instancji ustalające opłatę planistyczną, właśnie z powodu pominięcia ustaleń starego planu ogólnego. W stanie faktycznym tej sprawy, nieruchomość do końca 2003 r. objęta była planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pszczyna z 1978 r., który przewidywał dla niej mieszane przeznaczenie: częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), a w pozostałej części jako tereny upraw polowych (RP). Po wygaśnięciu planu, w okresie wieloletniej luki planistycznej, grunt był faktycznie użytkowany rolniczo. Nowy plan miejscowy z 2022 r. przeznaczył znaczną część działki pod zabudowę mieszkaniową i usługi, co radykalnie podniosło jej wartość. Organy administracji, ustalając opłatę, oparły się na operacie szacunkowym, w którym rzeczoznawca majątkowy, określając wartość nieruchomości „przed” zmianą, pominął korzystniejsze dla właściciela przeznaczenie mieszkaniowe wynikające z planu ogólnego z 1978 r. Wartość odniesiono wyłącznie do faktycznego, rolniczego sposobu użytkowania gruntu w okresie luki.

Sąd, uchylając decyzje, w pełni podzielił zarzuty skarżących. Wskazał, że takie działanie było nieprawidłowe i naruszało zasady wynikające z wyroku Trybunału Konstytucyjnego P 58/08, które zostały inkorporowane do systemu prawnego poprzez art. 87 ust. 3a upzp. Sąd podkreślił, że pomimo

wadliwej redakcji tego przepisu (zawężenia go do planów „szczegółowych”), jego cel – ochrona praw nabytych wynikających z dawnych planów – musi być realizowany. W konsekwencji Sąd uznał, że organy błędnie pominęły ustalenia planu ogólnego, co doprowadziło do nieprawidłowego oszacowania wzrostu wartości nieruchomości i bezpodstawnego zawyżenia opłaty. Orzeczenie to stanowi ważny głos w dyskusji, potwierdzając, że sądy administracyjne, w drodze wykładni prokonstytucyjnej, korygują błędy ustawodawcy, zapewniając ochronę praw obywateli.

III. Podsumowanie

Nowelizacja art. 87 ust. 3a upzp, wprowadzająca rozróżnienie na plany szczegółowe, jest przykładem legislacji ignorującej zarówno historię prawa planistycznego, jak i Fundamentalne orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego. Jej jedyne racjonalne zastosowanie ogranicza się do rzadkich przypadków jednoczesnego obowiązywania planu ogólnego i szczegółowego. W pozostałych sytuacjach, w praktyce orzeczniczej organy administracji oraz sądy administracyjne muszą dokonywać wykładni art. 37 ust. 1 upzp w zgodzie z Konstytucją, co oznacza obowiązek uwzględniania przeznaczenia nieruchomości w ostatnim obowiązującym planie miejscowym, który utracił moc po 2003 r., bez względu na to, czy nosił on nazwę „ogólny”, czy „szczegółowy”. Zmiana terminologiczna w art. 37 ust. 1 upzp z 2023 r. w żaden sposób nie zmienia tej fundamentalnej zasady.





DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY PO NOWELIZACJI USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

DR MAREK STAŃKO
ADWOKAT

WYKŁADOWCA NA WYDZIALE PRAWA I ADMINISTRACJI
UNIwersytet Śląski w Katowicach

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym znacząco zmieniła zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Wprowadzenie planu ogólnego w miejsce dotychczasowego studium miało uporządkować system, jednak w praktyce przyniosło wiele nowych wątpliwości i problemów interpretacyjnych. Artykuł przybliży najważniejsze skutki tych zmian dla inwestorów, samorządów oraz uczestników rynku nieruchomości.

I. Wprowadzenie

Znowelizowana w 2023 roku ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej w skrócie u.z.p.), wprowadziła szereg rozwiązań prawnych, które komplikują jeszcze w większym niż dotychczas stopniu jej prawidłowe, a w szczególności racjonalne stosowanie [1]. Omawianie wszystkich zmian wykracza poza ramy artykułu, zatem uwaga zostanie na tych skutkach nowelizacji, które wpływają w praktyce na ramy prawne wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Najistotniejsza zmiana dotyczy zastąpienia dotychczasowych studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jako aktów polityki przestrzennej, planem ogólnym mającym walor prawa miejscowego. Rozpatrywanie aspektów celowościowych tej zmiany wydaje się już zbędne na tym etapie, skoro ustawodawca – uprzedzony przez wielu ekspertów o jej daleko idących konsekwencjach – zdecydował się na tak radykalne działanie, nie zostawiając zresztą gminom zbyt długiego czasu na opracowanie planów ogólnych. Podkreślić należy, iż ustawodawca, sam mając świadomość zbyt krótkiego terminu uchwalenia tych planów przez gminy, przesunął ten obowiązek do połowy 2026 roku. Bez względu jednak na to przesunięcie, część gmin województwa śląskiego takie plany uchwaliła, z tym jednak skutkiem, że zostały one uchylone w trybie czynności nadzorczych wojewody. Sytuacja ta wskazuje, że działania ustawodawcy można uznać co najmniej za zbyt pochopne.

Wprowadzone w tym zakresie zmiany, mają bezpośredni wpływ na wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, które – w założeniu ustawodawcy – miały stać się decyzjami terminowymi, z pięcioletnim okresem obowiązywania.

Celem artykułu nie jest szczegółowa analiza wszystkich aspektów prawnych wydawania decyzji i ich charakteru prawnego, a jedynie próba oceny wprowadzonych zmian na ich funkcjonowanie w obrocie prawnym.

II. Wybrane zagadnienia szczegółowe

Dla przejrzystości dalszych wywodów na wstępie wyjaśnienia wymagają podstawowe kwestie odnoszące się do decyzji o warunkach zabudowy. Ich charakter prawny był przedmiotem wielu wypowiedzi doktryny [2]. Podkreślenia wymaga, że na gruncie uprzednio obowiązujących przepisów ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym [3], decyzja ta mogła mieć różny charakter w zależności od tego, czy teren objęty zamierzeniem inwestycyjnym położony był na obszarze, dla którego obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, czy też na terenie nieobjętym planem.

[1] Por. ustawę z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r., Ustawa ta była kolejno nowelizowana, a do nowelizacji tych będą się odnosił w dalszej części artykułu.

[2] Por. m.in. P. Daniel, Charakter prawny decyzji o warunkach zabudowy, publ. PPP 2012, nr 10, s. 9-19 i cyt. tam literatura
[3] Jedn. tekst: Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.

Jeżeli plan miejscowy obowiązywał, wówczas stanowił on jedną z podstaw jej wydawania, natomiast w braku planu, decyzja ta – wydawana na podstawie przepisów szczególnych – decyzja była wówczas substytutem planu, kształtującym dopuszczalny sposób zagospodarowania i zabudowy.

Z kolei w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku zrezygnowano z wydawania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku obowiązywania planu miejscowego, a jej wydawanie następowało w trybie art. 59 ustawy, a więc jedynie w przypadku braku planu miejscowego. Wbrew pozorom, zmiana ta nie miała charakteru porządkującego, ale wywołała daleko idące skutki prawne. Przede wszystkim należy podkreślić, że w przypadku opracowywania i uchwalania planu miejscowego, jednym z podstawowych parametrów oceny jego legalności, była zgodność ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W poprzednim stanie prawnym – jak wskazano wyżej – decyzja była albo „oparta” na tym planie, albo – w jego braku stanowiła substytut planu. Na tym tle zasadne był więc wątpliwości między innymi autora niniejszego artykułu, czy w braku planu miejscowego decyzja o warunkach zabudowy musiała – jako jego substytut – uwzględniać postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Przyjęcie przeciwnego stanowiska prowadziło do daleko idących, negatywnych skutków, które można zobrazować poniższym przykładem.

W świetle obowiązujących przepisów, nie ulegało wątpliwości, że w studium można było między innymi określać parametry zabudowy na określonym terenie (np. budowa do pięciu kondygnacji). W przypadku uchwalania planu miejscowego parametr ten wyznaczał dopuszczalne ramy ustaleń planistycznych, z tym skutkiem, że uchwalenie planu miejscowego z pominięciem tego ograniczenia, wynikającego ze studium, mogło prowadzić do nieważności planu. Jeżeli jednak przyjąć, że to związanie studium nie dotyczy decyzji o warunkach zabudowy, które przecież miały stanowić substytut planu, na danym obszarze mogły powstawać budowle, czy budynki o innych gabarytach niż te, które zostały określone w studium. W konsekwencji potencjalni inwestorzy nie byli zainteresowani uchwaleniem przez gminę planu miejscowego, skoro parametry ich zabudowy były dla nich korzystniejsze w decyzji o warunkach zabudowy. Niestety przykłady wielu gmin, które w istocie zrezygnowały z regulacji gospodarki przestrzennej na podstawie planu miejscowego, „zastępując” te plany decyzjami o warunkach zabudowy, dowodzą, że w miejsce uporządkowanej przestrzeni z równoważeniem się różnych funkcji danego terenu, mamy do czynienia z pogłębiającym się zjawiskiem chaosu przestrzennego.

Sytuacja uległa dalszemu pogorszeniu na gruncie stanu prawnego ukształtowanego ustawą z 27 marca 2003 r., w którym – jak zasygnalizowano wyżej – decyzje były wydawane z braku planu, w autonomicznym trybie.

Zarówno w doktrynie, jak i judykaturze ostatecznie ugruntowany został pogląd, że organ administracji ma obowiązek wydania decyzji o warunkach zabudowy nawet w przypadku, gdy wnioskowana decyzja jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy [4].

Kwestia ta pozostaje aktualna również w obecnym stanie prawnym, w którym ustawodawca zrezygnował ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wprowadzając plan ogólny.

Zanim przejdziemy do analizy powiązań prawnych decyzji o warunkach zabudowy z planem ogólnym oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (o ile ten ostatni będzie jeszcze w praktyce uchwalany, poza obszarami, objętymi takim obowiązkiem), scharakteryzujemy w podstawowym zakresie decyzję o warunkach zabudowy. W aktualnym stanie prawnym podstawowym problemem staje się zagadnienie, czy decyzja ta stanowi jedynie informację o dopuszczalnych warunkach, jakie musi spełniać planowana inwestycja, czy też ma ona charakter władczy, stanowiąc decyzję, na mocy której organ wykonawczy gminy (wójt, burmistrz, prezydent miasta), rozstrzyga o dopuszczalności bądź niedopuszczalności inwestycji, dla której wystąpiono o jej wydanie.

Moim zdaniem, decyzja o warunkach zabudowy, mając charakter indywidualnego aktu administracyjnego, jest decyzją związaną (nie uznaniową), wydawaną na rzecz konkretnej osoby (inwestora) dla konkretnej nieruchomości, określającą warunki zabudowy, gdy brak jest miejscowego planu [5]. Oczywiście decyzja ta nie rodzi prawa do terenu, a jedynie potwierdza możliwość lokalizacji danej inwestycji w danym miejscu. Jest to zatem akt wstępny ogólny, stanowiący podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę, ale nie daje pewności jego uzyskania [6], może być zbywalna, a wniosek o jej wydanie może złożyć każdy.

[4] Por. Z. Niewiadomski, Uwagi w sprawie charakteru prawnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na tle orzecznictwa sądowo administracyjnego, w: Studia z prawa administracyjnego i nauki o administracji. Księga jubileuszowa dedykowana Prof. zw. dr. hab. Janowi Szreniawskiemu, Przemyśl-Rzeszów 2011, s. 578, który konsekwentnie stwierdza, że skoro studium stanowi akt lokalnego porządku przestrzennego, to nie może ono znaleźć zastosowania w przypadku państwowego porządku planistycznego, na który składają się ustawy szczególne i wymogi określone art. 61 u.z.p. Na temat charakteru prawnego decyzji o warunkach zabudowy wypowiedział się również Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 20 grudnia 2007 r. (sygn. P 37/06, publ. OTK-A 2007, nr 11, poz. 160), który wskazał, że decyzja o warunkach zabudowy, będąca aktem stosowania prawa, przesądza jedynie o rodzaju (przeznaczeniu, powierzchni zabudowy, wysokości itd.) obiektu budowlanego, który może zostać na danym terenie wybudowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa planistycznego.

[5] Por. również W. Kisiel, Relacje między studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz decyzją o warunkach zabudowy (uwagi do glosy Jerzego Kopyry), „Samorząd Terytorialny” 2011, nr 11, s. 83-84.

[6] Może być przy tym zbywalna, a o jej wydanie może wystąpić każdy.

[7] Por. Z. Niewiadomski, Uwagi w sprawie charakteru prawnego studium ..., s. 579.

[8] Wydanie tej decyzji dopuszczalne jest więc, gdy m.in. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, teren ma dostęp do drogi publicznej, istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (...) jest wystarczające dla zamierzenia budowanego, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (...), decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz zamierzenie budowlane nie znajduje się na obszarach szczególnych, uniemożliwiających zabudowę itd. Dodania wymaga, że przesłanki to muszą być spełnione łącznie.

W odróżnieniu więc od uchwały planistycznej, jako akt indywidualny, wydawana jest dla konkretnego inwestora i działki [7]. Skoro jest to decyzja związana, oznacza to, że organ ma obowiązek jej wydania, jeżeli spełnione zostały warunki określone w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [8]. Z cywilistycznego punktu widzenia decyzja ta nie wywołuje skutku rzeczowego, co oznacza że nie kreuje ona prawa do gruntu ani nie narusza prawa własności. Decyzja ta jest zaskarżalna, ale jej zaskarżenie nie wstrzymuje postępowania w przedmiocie wydania pozwolenia budowlanego [9]. Decyzja ta może być również przeniesiona na inny podmiot.

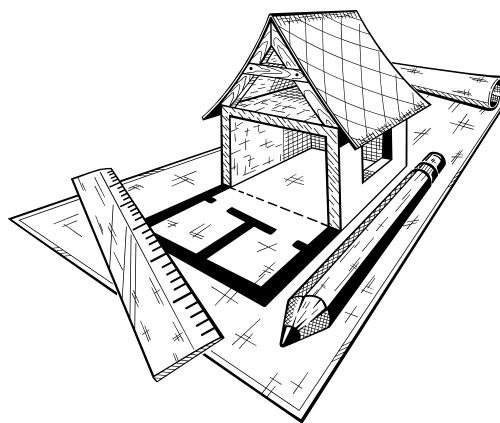
Jak wskazano na wstępie, zasadnicza zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym polega na wprowadzeniu, w miejsce studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, planu ogólnego jako obligatoryjnie sporządzanego dokumentu planistycznego obejmującego swoim zasięgiem obszar całej gminy. Zgodnie z art. 13a ust. 7 tej ustawy plan ogólny, w przeciwieństwie do studium, stanowi akt prawa miejscowego [10]. Najogólniej rzecz ujmując, plan ogólny to dokument planistyczny, z którym badana będzie zgodność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale także decyzji o warunkach zabudowy [11].

W rozumieniu art. 20 ust. 3 u.z.p. zgodność planów miejscowych z planem ogólnym oznacza możliwość ustalenia w planie miejscowym przeznaczenia terenu mieszczącego się w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej dany teren, sposób zagospodarowania i zabudowy terenów w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren [12]. Zauważyć przy tym należy, że ustawodawca w art. 27a u.z.p. dopuszcza możliwość zmiany lub sporządzenia planu miejscowego w trakcie sporządzania planu ogólnego lub jego zmiany, co jeszcze spotęguje chaos w gospodarce przestrzennej gminy.

W przypadku decyzji o warunkach zabudowy będą one mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planach ogólnych. Przy czym to plan ogólny będzie zawierał ustalenia dotyczące funkcji terenów dopuszczonych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi dokumenty te będą musiały być zgodne [13].

Konsekwencją tych rozwiązań będzie to, że na obszarach, dla których nie sporządzono planów ogólnych, nie będzie możliwe wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Zważywszy na krótki okres wprowadzenia obowiązku sporządzania planów ogólnych, dość oczywiste stało się, że spełnienie tego obowiązku jest nierealne. Rozpoczęło to proces swoistego „dostosowywania” przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do możliwości organizacyjnych i logistycznych gmin, obarczonych tym obowiązkiem. Zauważono bowiem, że w przypadku, gdy gminy nie zdążą w ustawowym terminie z uchwaleniem planów ogólnych, nastąpi paraliż inwestycyjny.

W pierwszej kolejności pierwotny termin przewidziany w ustawie dla wprowadzenia w życie planów ogólnych – 1 stycznia 2026 r., wydłużono do 1 lipca 2026 r. Jak zasygnalizowano jednak wyżej, nie spowoduje to znaczącej poprawy sytuacji gmin. Nie wydaje się również, aby wydłużenie tego terminu, umożliwiło uporządkowanie działań w sferze gospodarki przestrzennej, zwłaszcza że skutkiem znowelizowanej w lipcu 2023 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest to, że decyzje o warunkach zabudowy wydawane począwszy od 1 stycznia 2026 r. będą wygasły po upływie 5 lat od dnia, w którym stały się prawomocne. Zasada ta nie dotyczy decyzji, które staną się prawomocne przed 1 stycznia 2026 r., co pogłębi nie tylko chaos w gospodarce przestrzennej, ale również nierówność właścicieli działek wobec prawa. Takie działania ustawodawcy spowodowały zauważalny w większości gmin „wyścig z czasem”. Na dalszy plan zeszedł więc merytoryczne aspekty wydawanych decyzji, o co zresztą trudno mieć pretensje do urzędników, pracujących pod niespotykaną dotychczas presją.



[9] Por. postanowienie NSA z 10 stycznia 2008 r., [II OZ 1355/2007](#), publ. LexPolonica nr 2781712; postanowienie NSA z 13 października 2011 r., [II OZ 964/2011](#), publ. LexPolonica nr 3095060.

[10] Obok miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

[11] Por. art. 13a ust. 5 u.z.p.

[12] Ponadto konieczne jest również spełnienie wymogu z art. 13f ust. 4 u.z.p. dotyczącego gminnych standardów infrastruktury społecznej.

[13] Dodatkowo w planie ogólnym możliwe będzie wyznaczenie obszarów zabudowy śródmiejskiej, dla których będą mogły być formułowane szczególne zasady zagospodarowania dotyczące minimalne m.in. minimalnej powierzchni biologicznie czynnej czy też odległości między budynkami, określone w przepisach wydanych na podstawie ustawy – prawo budowlane.

[14] Por. uzasadnienie projektu ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (publ. LEX X.1839)

[15] Projekt ten został zaakceptowany przez Senat RP, a następnie ustawa została podpisana przez Prezydenta RP. Zob. Dz.U. z 2025 r., poz.1668. Ustawa weszła w życie z dniem 1 grudnia 2025 r.

[16] Zob. art. 5 pkt 2 ustawy zmieniającej z dnia 1 listopada 2025 r.

Kolejne „pomysły” ustawodawcy zamiast przeciwdziałać tym negatywnym procesom w gospodarce przestrzennej, jeszcze je pogłębiają. I tak kolejną inicjatywą grupy posłów, pod pretekstem „identyfikowania przepisów, które wymagają zmiany w celu usprawnienia procedury sporządzania planów ogólnych gmin, aby możliwe było ich przygotowanie w ustawowym terminie” [14], wprowadzono kolejne zmiany [15].

Zgodnie z nowymi przepisami [16] decyzje o warunkach zabudowy wydane na podstawie wniosków złożonych przed dniem 16 października 2025 r. będą bezterminowe również wtedy, jeśli ich uprawomocnienie nastąpi po 1 stycznia 2026 r. Skoro jednak ustawa została uchwalona w dniu 5 listopada 2025 r., a ustawowe „uprzywilejowanie” dotyczy wniosków złożonych przed 16 października 2025 r. to powstają zasadne wątpliwości w kwestii rzetelności takiej legislacji i równego traktowania uczestników obrotu prawnego. Zarówno szybkość legislacji, jak i arbitralnie przyjęta data 16 października 2025 r. prowadzi do w pełni uprawnionego wniosku, że ustawodawca podzielił uczestników obrotu prawnego na tych, którzy zdążyli złożyć wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy przed arbitralnie ustaloną datą 16 października 2025 r. i dzięki temu ich decyzji staną się bezterminowe bez względu na to czy uprawomocnią się przed dniem 1 stycznia 2026 r., czy też po tej dacie, oraz tych, którzy z braku dostatecznej wiedzy „źródłowej”, nie zdążyli złożyć wniosku przed dniem 16 października 2025 r., w związku z czym ich decyzje będą terminowe, o ile zresztą gminy uchwalą plany ogólne. Zaznaczmy przy tym, że projekt tej ustawy zmieniającej, sygnowany przez grupę posłów, nie był wcześniej dostępny na oficjalnych stronach Sejmu RP. Wątpliwości rodzą się również na tym tle, że ustawa zmieniająca zadziałała z datą wsteczną.

Ramy niniejszego artykułu nie pozwalają odnieść się do innych, poza czasowymi, aspektów wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Zasygnalizujmy więc jedynie, że mało przejrzysty i precyzyjny sposób określenia obszarów, na których takie decyzje będą mogły być wydawane, rodzi kolejne wątpliwości w kwestii jakości stanowionego praw

III. Podsumowanie

Zapoczątkowane w połowie 2023 roku prace legislacyjne muszą zostać ocenione krytycznie. Ustawodawca nawet nie usiłował poprzedzić swoich działań rzetelnymi pracami studialnymi, pozwalającymi na ocenę skutków proponowanych zmian, a jakość legislacji i poprawność regulacji prawnych jest na bardzo niskim poziomie, nie odpowiadającym elementarnym standardom państwa prawnego. Świadczą o tym chociażby doraźne, kolejne zmiany przepisów znowelizowanej ustawy, które jeszcze nie zdążyły w istocie zostać zastosowane w praktyce. Co więcej, ustawodawca nie ma żadnej koncepcji co do kierunku, w którym powinny podążać rozwiązania w sferze planowania i zagospodarowania przestrzennego. Zamiast więc porządkowania przepisów regulujących gospodarkę przestrzenną mamy do czynienia z pogłębiającym się chaosem i regulacjami doraźnymi. Wielość i doraźność wprowadzanych przepisów, a także brak stosownego *vacatio legis*, powodują że tak istotna dla gospodarowania nieruchomościami i poszanowania prawa własności regulacja prawna utraciła cechę transparentności.

W konsekwencji we wprowadzanych zmianach gubią się już nie tylko „zwykli” użytkownicy obrotu prawnego, ale także prawnicy – specjaliści zajmujący się tą sferą prawną. Jak trafnie skonstatował A. Czerniak – zastępca prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości: „Jeżeli mówimy o tym, co trzeba poprawić w przepisach o planowaniu przestrzennym, to myślę, że należałoby zmienić ... sposób ich zmieniania”. [17]

[17] Zob. wystąpienie A. Czerniaka podczas XXIII Samorządowego Forum Kapitału i Finansów (Katowice, 6-7 października 2025 r.). Copyright by Municipium

PRZEPISY PRAWNE W 2025 ROKU

OD: CZERWIEC 2025 ROKU
DO: GRUDZIEŃ 2025 ROKU



Zmiana ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi oraz niektórych innych ustaw

Z dniem 27 maja 2025 r., weszła w życie ustawa o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi oraz niektórych innych ustaw z wyjątkiem art. 1 pkt 6 oraz art. 23, które weszły w życie z dniem 17 czerwca 2025 r.

Celem ustawy jest modyfikacja obowiązujących przepisów i wprowadzenie nowych rozwiązań mających na celu wsparcie mieszkańców, którzy ucierpieli w wyniku powodzi jaka wystąpiła we wrześniu 2024 r. w południowej i zachodniej Polsce.

Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 9 maja 2025 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 26 maja 2025 r. poz. 680).

Ustawa o zmianie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych

Z dniem 29 maja 2025 r. weszła w życie ustawa o zmianie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych.

Celem ustawy jest wprowadzenie możliwości stwierdzenia w odniesieniu do decyzji o ustaleniu, które nieruchomości stanowią wspólnotę gruntową, ustaleniu wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej oraz wykazu obszarów gospodarstw rolnych przez nich posiadanych i wielkości przysługujących im udziałów we

wspólnocie, że decyzja taka została wydana z naruszeniem prawa. Dla strony poszkodowanej taką decyzją będzie to podstawą do wystąpienia o rozpoznanie sprawy przez sąd właściwy do orzekania o odpowiedzialności odszkodowawczej.

Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz. U. z dnia 14 maja 2025 r. poz. 630).

Jednolity tekst ustawy o efektywności energetycznej

W dniu 2 czerwca 2025 r. opublikowano jednolity tekst ustawy o efektywności energetycznej.

Podstawa prawna:

Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 maja 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o efektywności energetycznej (Dz. U. z dnia 2 czerwca 2025 r. poz. 711).

Jednolity tekst ustawy o Agencji Mienia Wojskowego

W dniu 24 czerwca 2025 r. opublikowano jednolity tekst ustawy o Agencji Mienia Wojskowego.

Podstawa prawna:

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

Jednolity tekst ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa

W dniu 25 czerwca 2025 r. opublikowano jednolity tekst ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Podstawa prawna:

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

Jednolity tekst ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości

W dniu 26 czerwca 2025 r. opublikowano jednolity tekst ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości.

Podstawa prawna:

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

Jednolity tekst ustawy o drogach publicznych

W dniu 4 lipca 2025 r. opublikowano jednolity tekst ustawy o drogach publicznych.

Podstawa prawna:

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

Jednolity tekst ustawy - Kodeks Cywilny

W dniu 6 sierpnia 2025 r. opublikowano jednolity tekst ustawy o Kodeks Cywilny.

Podstawa prawna:

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

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 31 lipca 2025 r. w sprawie szczegółowych warunków wyznaczania budynków użyteczności publicznej, w których zapewnia się budowle ochronne

21 sierpnia 2025 r. weszło w życie Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 31 lipca 2025 r. w sprawie szczegółowych warunków wyznaczania budynków użyteczności publicznej, w których zapewnia się budowle ochronne.

Podstawa prawna:

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

Jednolity tekst ustawy o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących

W dniu 22 sierpnia 2025 r. opublikowano jednolity tekst ustawy o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących.

Podstawa prawna:

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

Jednolity tekst ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych

W dniu 8 września 2025 r. opublikowano jednolity tekst ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Podstawa prawna:

Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 1 września 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z dnia 8 września 2025 r. poz. 1228)

Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych

Z dniem 1 września 2025r. weszło w życie Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Rozporządzenie określa:

- 1) organizację Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, zwanej dalej „Komisją”;
- 2) sposób i tryb przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych;
- 3) rodzaje i sposoby ustalania kosztów postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych oraz funkcjonowania Komisji;

3) rodzaje i sposoby ustalania kosztów postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych oraz funkcjonowania Komisji;

4) wysokość wynagrodzenia oraz zwrotu kosztów podróży i noclegów członków Komisji i obrońców z urzędu oraz sposoby ich ustalania, a także wysokość dodatkowego miesięcznego wynagrodzenia przewodniczącego Komisji.

Podstawa prawna:

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

Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

Z dniem 9 września 2025 r. weszła w życie ustawa z dnia 9 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

Podstawa prawna:

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

Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości

Z dniem 10 września 2025 r. weszło w życie Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 25 sierpnia 2025 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości (Dz. U. Z dnia 26 sierpnia 2025 r. poz. 1181).

Podstawa prawna:

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

Jednolity tekst ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa

W dniu 23 września 2025 r. opublikowano jednolity tekst ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa

Podstawa prawna:

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

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 września 2025 r. w sprawie Inwestycji Towarzyszących w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego

Z dniem 1 października 2025 r. weszło w życie Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie Inwestycji Towarzyszących w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego.

Podstawa prawna:

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

Rozporządzenie zawiera wykaz realizowanych przez Inwestorów Inwestycji Towarzyszących, biorąc pod uwagę ich znaczenie dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Inwestycji i jej otoczenia, rozwoju krajowego systemu transportowego i przesyłowego, jak również rozwoju i integracji aglomeracji oraz jednostek samorządu terytorialnego, powiązanych z Inwestycją.

Jednolity tekst ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi

W dniu 16 października 2025 r. ogłoszono jednolity tekst ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi.

Podstawa prawna:

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

Jednolity tekst ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków

W dniu 20 października 2025 r. opublikowano jednolity tekst ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków.

Podstawa prawna:

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

Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2025 r.

Podstawa prawna:

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

Jednolity tekst ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych

W dniu 20 października 2025 r. opublikowano jednolity tekst ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych.

Podstawa prawna:

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

Jednolity tekst rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości

Od 24 października 2025 r. obowiązuje jednolity tekst rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości.

Podstawa prawna:

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

Ogłoszenia obowiązujących od dnia 1 stycznia 2026 r. stawek opłat za udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Od 24 października 2025 r. obowiązuje jednolity tekst rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości.

Podstawa prawna:

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

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego w sprawie zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej służebności przesyłu

Trybunał orzekł, iż nabycie w drodze zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu przed jej uregulowaniem w Kodeksie Cywilnym w 2008r. jest niezgodne z Konstytucją.

Podstawa prawna:

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego w sprawie zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej służebności przesyłu (P 10/16) z 2 grudnia 2025 r.

Zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw

Z dniem 9 grudnia 2025r. weszła w życie zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2025 poz. 1668).

Rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 31 grudnia 2025r.

Podstawa prawna:

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. 2025 r. poz. 1767)



RYNEK I INWESTYCJE

Z PRZEMYSŁU DO PRESTIŻU JAK REWITALIZACJA TWORZY NOWĄ EKONOMIĘ MIASTA

MARZENA BYWALEC

Właściciel AREAS Consulting. Posiada wieloletnie doświadczenie w rozwoju międzynarodowych firm w Polsce jako menedżer w zakresie ekspansji, wynajmu i zarządzania majątkiem nieruchomości komercyjnych w firmach: Auchan Retail, Jeronimo Martins i Plus Discount z grupy Tengelmann. Ukończyła studia Executive MBA, podyplomowe w zakresie wyceny, zarządzania i obrotu nieruchomościami oraz kurs Instytutu CCIM - C101.

W europejskich metropoliach trwa cichy, ale znaczący zwrot - z obrzeży miast w kierunku terenów, które jeszcze niedawno uznawano za problematyczne. Brownfieldy, dawne fabryki, magazyny, stają się dzisiaj jednymi z najbardziej obiecujących miejsc do inwestowania i budowania miejskiej jakości. To właśnie tam powstają projekty, które redefiniują swoje miasta, podnosząc prestiż lokalizacji i realnie wpływając na ceny nieruchomości. W wielu przypadkach okazuje się, że trudniejszy teren daje większy potencjał zarówno ekonomiczny, jak i społeczny. Artykuł pokazuje, jak Wiedeń, Hamburg, Amsterdam i Katowice wykorzystują tę szansę, tworząc dzielnice, które nie tylko dobrze wyglądają, ale przede wszystkim inaczej funkcjonują.

WSTĘP – OD ZIELONYCH PÓL DO TERENÓW Z HISTORIĄ

Przez lata oczywistym kierunkiem ekspansji inwestycji miejskich i komercyjnych był greenfield: tania ziemia „za obwodnicą”, prosty układ własnościowy, minimum konfliktów, szybki proces inwestycyjny. Ten model się wyczerpuje. W dużych miastach Europy – w tym w Polsce – zasób niezabudowanych terenów w dobrych, skomunikowanych lokalizacjach maleje, a koszty doprowadzenia infrastruktury, wymogi klimatyczne, presja na ograniczanie rozlewania się zabudowy i oczekiwania społeczne czynią z klasycznego greenfieldu rozwiązanie coraz mniej efektywne i coraz bardziej ryzykowne.

Równolegle dojrzuje inne podejście: sięganie po brownfield – tereny poprzemysłowe, pokolejowe, powojenne, portowe i lotniskowe, zwykle położone bliżej centrów, w istniejącej sieci transportowej i usługowej. To grunty trudne: z obciążeniami środowiskowymi, złożonym stanem prawnym, złym wizerunkiem. Ale właśnie tam znajduje się dziś realny potencjał budowania nowej wartości: przestrzennej, gospodarczej i społecznej.

Dobrze przeprowadzona rewitalizacja brownfield nie jest estetycznym liftingiem ani PR-ową przykrywką. To ingerencja w system wartości miasta, która:

- redukuje ryzyka techniczne i regulacyjne,
- zmienia strukturę dochodów generowanych na danym obszarze,
- podnosi rangę i rozpoznawalność lokalizacji,
- wprost przekłada się na poziomy cen nieruchomości i stopy kapitalizacji – zarówno w obrębie projektu, jak i w jego otoczeniu.

Przykłady Aspern Seestadt w Wiedniu, HafenCity w Hamburgu, Westergasfabriek w Amsterdamie oraz Katowickiej Strefy Kultury pokazują, że tam, gdzie miasto i inwestorzy potrafią wykorzystać potencjał terenów poprzemysłowych, brownfield staje się jednym z najsukcesowniejszych narzędzi tworzenia trwałej wartości.



Ryc 1. Aspern Seestadt w Wiedniu - kolaż

ASPERN SEESTADT: SMART DISTRICT JAKO STABILNA PREMIA WARTOŚCI

Skala i model

Na dawnym lotnisku w północno-wschodniej części Wiednia powstaje Aspern Seestadt – około 240 hektarów planowanego „miasta w mieście”, projektowanego od początku jako zintegrowana, wielofunkcyjna dzielnica. Zakłada się tu docelowo ponad 25 tys. mieszkańców i ok. 20 tys. miejsc pracy, przy czym fundament koncepcji jest oparty na metrze i transporcie szynowym system mobilności, wysoki udział przestrzeni publicznych oraz ambitne standardy energetyczne i środowiskowe. Zarządzanie projektem powierzono wyspecjalizowanej spółce Wien 3420 AG, w której kluczową rolę zachowują podmioty publiczne – co pozwala utrzymać kontrolę nad gruntem, etapowaniem i jakością zabudowy.

Wpływ na wartości

Początkowo teren lotniska obciążony był klasycznym „rabatem brownfield”: niepewność funkcji, koszty przekształcenia, brak zakorzenionej tożsamości. Zastosowany model – rekultywacja, jasny masterplan, jeden podmiot odpowiedzialny – sukcesywnie redukuje tę premię za ryzyko. W miarę realizacji kolejnych etapów i pełnego uruchamiania linii metra rośnie przewidywalność projektu, co przekłada się na spadek oczekiwanych stóp kapitalizacji względem typowych, peryferyjnych realizacji mieszkaniowych i usługowych.

Kluczowa jest również struktura funkcjonalna. Obok znacznego udziału mieszkań wspieranych publicznie i budownictwa o umiarkowanych czynszach pojawiają się powierzchnie komercyjne, edukacyjne, badawcze oraz usługi codzienne. Tak skonfigurowany miks ogranicza wrażliwość dzielnicy na wahania koniunktury w jednym segmencie rynku i stabilizuje przepływy pieniężne. Jednocześnie w części wolnorynkowej obserwuje się stopniowe zbliżanie stawek czynszów i cen transakcyjnych do średnich wartości dla miasta, przy istotnym złagodzeniu początkowego dyskonta wobec „dojrzałych” dzielnic. Innymi słowy – rynek akceptuje niższą premię za ryzyko dla tej lokalizacji, co pozwala wyceniać ten sam NOI przy niższej stopie kapitalizacji, a więc przy wyższej wartości projektu.

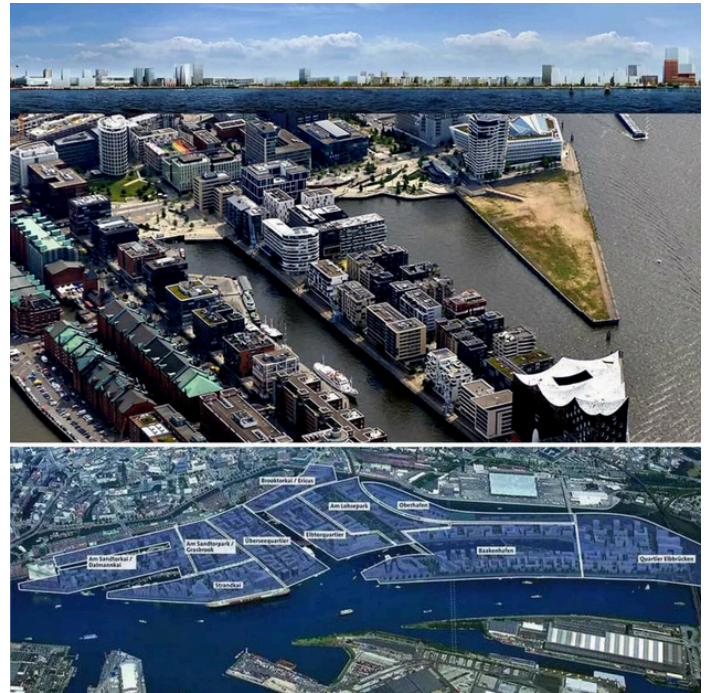
Wniosek dla praktyki wyceny: Aspern Seestadt pokazuje, że przy zachowaniu kontroli publicznej nad gruntem, zintegrowaniu inwestycji z transportem szynowym oraz prowadzeniu konsekwentnej polityki mieszkaniowej, brownfield generuje premię za jakość i spójność projektu, zamiast niekontrolowanej gentryfikacji.

HAFENCITY: WATERFRONT JAKO NOWA OŚ „PRIME”

Skala i model

HafenCity w Hamburgu to około 157 hektarów dawnych terenów portowych przekształcanych od początku XXI wieku w przedłużenie śródmieścia. Projekt łączy zabudowę mieszkaniową, wysoko standardowe biura, obiekty handlowe (w tym Westfield Überseequartier), hotele, funkcje edukacyjne oraz spektakularne obiekty kultury, z

Elbphilharmonie jako najbardziej rozpoznawalnym symbolem. Integralnym elementem koncepcji jest gęsta sieć przestrzeni publicznych nad wodą oraz powiązanie z systemem metra i kolei miejskiej.



Ryc. 2. HafenCity - kolaż

Wpływ na wartości

HafenCity realnie rozszerza strefę „prime” Hamburga. Wprowadzenie nowoczesnej zabudowy o wysokim standardzie architektonicznym i technicznym, w sąsiedztwie historycznego Speicherstadt, tworzy nowy zestaw adresów klasy premium. W segmencie mieszkaniowym i biurowym osiągane są poziomy cen i czynszów charakterystyczne dla najlepszych lokalizacji miasta, a w części projektów – wyższe od dotychczasowych benchmarków centralnych.

To generuje kilka efektów:

- poprawia płynność rynku nieruchomości w obszarze śródmiejskim,
- obniża premię za ryzyko przypisywaną całemu miastu jako lokalizacji inwestycyjnej,
- wymusza modernizację istniejącej zabudowy w sąsiednich dzielnicach, które chcą utrzymać konkurencyjność wobec nowej oferty.

Dodatkowo, dzięki rozpoznawalnym obiektom kultury i jakości przestrzeni publicznych, HafenCity wzmacnia markę Hamburga jako miasta o wysokiej jakości życia i dojrzałych standardach planowania. To przyciąga kapitał instytucjonalny, który poszukuje stabilnych, długoterminowych lokalizacji.

Wniosek: HafenCity potwierdza, że odpowiednio przygotowany projekt na terenach poprzemysłowych może przeddefiniować strukturę wartości całego rynku centralnego, o ile jest traktowany jako narzędzie polityki rozwoju miasta, a nie jednorazowa okazja do sprzedaży gruntu.

WESTERGASFABRIEK: KULTURA JAKO MIĘKKI KATALIZATOR CEN

Skala i model

Westergasfabriek w Amsterdamie to przykład rewitalizacji, w której głównym produktem nie jest nowa kubatura mieszkaniowo-biurowa, lecz wysokiej jakości park kultury i wydarzeń. Dawna gazownia, po okresie sporów dotyczących przyszłego wykorzystania, została przekształcona w kompleks obejmujący zrewitalizowane budynki przemysłowe, funkcje kulturalne, gastronomiczne, przestrzeń eventowe i rozległy teren zielony. Kluczowe było włączenie lokalnej społeczności, etapowe wprowadzanie tymczasowych funkcji oraz utrzymanie autentycznego charakteru miejsca.



Ryc. 3. Westergasfabriek Amsterdam - kolaż

Wpływ na wartości

Transformacja Westergasfabriek diametralnie zmieniła postrzeganie dzielnicy Westerpark z "problemu" w atrakcyjne dobro publiczne. Położone w sąsiedztwie budynki mieszkaniowe i usługowe zaczęły korzystać z efektu:

- bliskości parku i funkcji kulturalnych,
- poprawy bezpieczeństwa i jakości przestrzeni,
- wyrazistej, „modnej” tożsamości dzielnicy.

Analizy dotyczące zewnętrznych efektów takich inwestycji wskazują na wyraźny wzrost cen transakcyjnych nieruchomości położonych w ich otoczeniu w porównaniu z obszarami, które nie doświadczyły podobnej interwencji.

Co istotne, zasadnicza część wartości ekonomicznej generowanej przez Westergasfabriek jest przechwytywana przez rynek prywatny w sąsiedztwie – podczas gdy sam projekt pełni rolę dobra publicznego, finansowanego i zarządzanego w logice długofalowej polityki miejskiej.

Wniosek: ten przykład pokazuje, że brownfield nie musi być zabudowany po brzegi, aby tworzyć wartość. Czasem największą dźwignią jest zmiana percepcji i zakotwiczenie funkcji kulturotwórczych, które podnoszą atrakcyjność i ceny w zasięgu kilku-kilkunastu minut dojazdu.

KATOWICKA STREFA KULTURY: POLSKIE LABORATORIUM „EFEKTU PRESTIŻU”

Skala i model

Katowicka Strefa Kultury powstała na terenach po Kopalni Węgla Kamiennego „Katowice” – jednym z kluczowych postgórniczych brownfieldów w śródmieściu. Na ok. 20 hektarach ulokowano Muzeum Śląskie, Narodową Orkiestrę Symfoniczną Polskiego Radia oraz Międzynarodowe Centrum Kongresowe, a w kolejnym etapie powstały inwestycje mieszkaniowe o podwyższonym standardzie (m.in. Pierwsza Dzielnica). To jedna z najważniejszych w Polsce publicznych interwencji rewitalizacyjnych na terenie poprzemysłowym tej skali. W tym kontekście MICE rozumiemy jako sektor Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions – międzynarodowe wydarzenia konferencyjne, kongresowe i targowe, które generują ponadprzeciętny ruch biznesowy oraz popyt na infrastrukturę hotelową, biurową i usługową.



Ryc. 4. Strefa Kultury - dzisiaj i dawniej

Wpływ na wartości

Po pierwsze, dokonano zmiany symbolicznej narracji: miejsce kojarzone dotąd z likwidowaną kopalnią stało się wizytówką metropolii. Obiekty kultury o randze krajowej i międzynarodowej ulokowane w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta wzmocniły wizerunek Katowic jako ośrodka nowoczesnych usług, kultury i biznesu.

Po drugie, przełożyło się to na konkretne efekty cenowe. Analiza rynku wskazuje na wyraźnie szybszy wzrost cen mieszkań i gruntów w bezpośrednim otoczeniu Strefy Kultury niż średnio w mieście. Deweloperzy lokujący tu projekty mieszkaniowe i biurowe mogą opierać się na premii za sąsiedztwo wyjątkowej przestrzeni publicznej oraz silnego adresu, a sama Strefa stała się impulsem do modernizacji fragmentów śródmieścia.

Po trzecie, pojawił się efekt demonstracyjny. Udana przeprowadzenie złożonego projektu w wymagającej lokalizacji obniża percepcję ryzyka dla kolejnych inwestycji na terenach poprzemysłowych w regionie – zarówno w oczach inwestorów, jak i instytucji finansujących.

Wniosek: Katowicka Strefa Kultury dowodzi, że także w polskich realiach prawnych i budżetowych miejsko zarządzany brownfield może wygenerować trwałą premię wartości – pod warunkiem konsekwentnej wizji oraz powiązania funkcji publicznych z logiką rozwoju rynku.

Poniższe zestawienie syntetyzuje kluczowe parametry omawianych projektów - skalę, dominujące funkcje, wpływ na ceny oraz mechanizmy tworzenia wartości.

PROJEKT	SKALA (ha)	FUNKCJE DOMINUJĄCE	EFEKT NA CENY	KLUCZOWY MECHANIZM WARTOŚCI
Aspern Seestadt	240	Mieszkania + usługi + miejsca pracy	↓ premia za ryzyko, stabilny wzrost wartości	Kontrola publiczna gruntu, spółka celowa, metro, miks funkcji
HafenCity	157	Biura + mieszkania + kultura + retail	Nowa strefa „prime”, wysoki poziom cen i czynszów	Śródmiejski waterfront, ikony kultury, wysoka jakość urbanistyki
Westergasfabriek	12	Kultura + gastronomia + park	↑ atrakcyjności i cen w otoczeniu	Rewitalizacja dziedzictwa, park kultury, zmiana percepcji miejsca
Katowicka Strefa Kultury	20	Kultura + MICE + projekty mieszk./biurowe w sąsiedztwie	Szybszy wzrost cen niż średnia miasta (premia za adres)	Efekt prestiżu, koncentracja instytucji kultury, poprawa przestrzeni

Tabela 1. Wybrane projekty rewitalizacji brownfield - skala, funkcje i mechanizmy wzrostu wartości

PODSUMOWANIE – CO NAPRAWDĘ PODNOSI WARTOŚĆ?

Analiza tych czterech przypadków pozwala wskazać zestaw powtarzalnych mechanizmów, które z punktu widzenia inwestorów i rzeczoznawców mają kluczowe znaczenie.

- **Kontrola nad gruntem i jeden operator strategiczny**

We wszystkich przykładach kluczową rolę odgrywa silny podmiot zarządzający - spółka miejska, agencja rozwoju lub jasno umocowany koordynator. Pozwala to na sekwencyjną sprzedaż lub udostępnianie działek, stosowanie kryteriów jakościowych oraz utrzymanie spójności funkcjonalnej. Z punktu widzenia rynku oznacza to niższe ryzyko regulacyjne i inwestycyjne, a więc niższe oczekiwane stopy kapitalizacji i wyższe wyceny. W praktyce przyjmuje to formę wyspecjalizowanych spółek projektowych (np. Wien 3420 AG, HafenCity Hamburg GmbH), wykorzystywania długoterminowej dzierżawy zamiast jednorazowej sprzedaży oraz miksu środków publicznych i prywatnych, co pozwala kontrolować podaż, jakość i tempo zabudowy.

- **Ruch od „rabatu brownfield” do wyższej VR.**

Na wejściu tereny poprzemysłowe, oznaczane w ewidencji i planach jako tereny przemysłowe, składowe lub infrastrukturalne, obciążone skażeniem i niepewnym przeznaczeniem, wyceniane są z wysoką premią za ryzyko, co przekłada się na wyższą wymaganą stopę kapitalizacji (yield) i niższą wartość. Po rekultywacji, uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) i uruchomieniu infrastruktury następuje redukcja premii za ryzyko: rośnie wartość rynkowa (VR), a inwestorzy akceptują niższą stopę kapitalizacji (cap rate). Ten mechanizm jest jednym z głównych źródeł tworzenia wartości w projektach brownfield.

- **Miks funkcji zamiast monokultury.** Aspern Seestadt, HafenCity i Katowicka Strefa Kultury (łącznie z otoczeniem) pokazują, że połączenie funkcji mieszkaniowych, usługowych, biurowych, edukacyjnych, kulturalnych i rekreacyjnych stabilizuje przychody oraz zmniejsza podatność na szoki sektorowe. Monofunkcyjne projekty – czy to wyłącznie biurowe, czy handlowe – są w dłuższym horyzoncie bardziej ryzykowne i odpowiednio wyceniane z dyskontem.

- **Transport publiczny jako fundament.** Włączenie brownfieldu w system transportu szynowego i sieć pieszo-rowerową (metro do Aspern, połączenia HafenCity z centrum, dobra dostępność Westergasfabriek i Strefy Kultury) zwiększa realną dostępność i konkurencyjność projektu. W efekcie rośnie wartość zarówno nowej zabudowy, jak i istniejących nieruchomości w obszarze oddziaływania.

- **Dziedzictwo jako aktyw,**

nie balast. Zachowanie i adaptacja historycznej tkanki przemysłowej – magazynów portowych, budynków kopalnianych, infrastruktury gazowni – tworzy unikalny charakter miejsca, którego nie da się łatwo skopiować. Rynek jest gotów płacić

premię za autentyczność, pod warunkiem, że idzie za nią funkcjonalność, a nie wyłącznie dekoracyjna „cegiełka”.

- **Twarde ESG zamiast greenwashingu.**

Wszystkie analizowane projekty w różnym stopniu odwołują się do rozwiązań środowiskowych: retencji, zieleni, efektywności energetycznej, adaptacji do zmian klimatu. Tam, gdzie są one realne i mierzalne, obniżają koszty operacyjne, poprawiają komfort użytkowników i ułatwiają dostęp do kapitału instytucjonalnego. Dla instytucji takich jak EIB, EBRD czy fundusze core/core+ spełnienie kryteriów ESG jest dziś de facto warunkiem wejścia – projekty niespełniające twardych wymogów są wyceniane z dyskontem, podczas gdy konsekwentna realizacja celów ESG sprzyja obniżeniu wymaganych stóp kapitalizacji.

- **Kultura i przestrzeń publiczna jako kotwice popytu.**

Elbphilharmonie w HafenCity, Westergasfabriek, NOSPR i Muzeum Śląskie w Katowicach pełnią rolę „kotwic” miejsca – generują ruch, budują reputację, tworzą adres, który sam w sobie stanowi wartość. Są kosztowne, ale działają jak długoterminowe inwestycje w markę lokalizacji, umożliwiając osiągnięcie wyższych cen w sektorze prywatnym.

ZAKOŃCZENIE – TEST DOJRZAŁOŚCI MIASTA

Rewitalizacja terenów poprzemysłowych jest dziś jednym z najbardziej czułych testów dojrzałości miasta jako partnera dla kapitału. Sprawdza, czy samorząd:

- potrafi myśleć w horyzoncie 20–30 lat, a nie jednej kadencji,
- umie zarządzać wartością gruntu zamiast ją jednorazowo wyprzedawać,
- łączy interes publiczny i prywatny na poziomie konkretnych wskaźników – NOI, stóp kapitalizacji, dostępności mieszkań, jakości życia,
- traktuje dziedzictwo i przestrzeń publiczną jako narzędzia tworzenia wartości, a nie przeszkodę w „dogęszczaniu”.

Aspern Seestadt, HafenCity, Westergasfabriek i Katowicka Strefa Kultury pokazują, że odpowiedź na te pytania może być twierdząca. W każdej z tych lokalizacji wzrost wartości nieruchomości nie jest efektem spekulacyjnej bańki, lecz konsekwencją jakości projektu, integracji z miastem i redukcji ryzyk. To jest właśnie nowa ekonomia miasta – droga z przemysłu do prestiżu.

SŁOWNICZEK POJĘĆ

- Brownfield - teren już zurbanizowany (poprzemysłowy, pokolejowy, powojenny, portowy itp.), wymagający przekształcenia lub rekultywacji.
- Greenfield - teren niezabudowany, „zielone pole”, bez wcześniejszej intensywnej zabudowy.
- Premia za ryzyko - dodatkowy zwrot oczekiwany przez inwestora ponad poziom „bezpieczny” (np. obligacje skarbowe) za wejście w dane aktywo/lokalizację; im wyższa premia za ryzyko, tym wyższa wymagana stopa kapitalizacji i niższa wartość przy tym samym NOI.
- Stopa kapitalizacji (yield) - relacja rocznego dochodu netto z nieruchomości (NOI) do jej wartości; używana do szacowania wartości w podejściu dochodowym.
- NOI (Net Operating Income) - roczny dochód operacyjny netto z nieruchomości (po kosztach operacyjnych, przed obsługą długu i podatkiem dochodowym).
- VR – wartość rynkowa - najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku, przy spełnieniu standardowych założeń (definicja zgodna z polskimi i międzynarodowymi standardami wyceny).
- ESG - Environmental, Social, Governance; zestaw kryteriów środowiskowych, społecznych i ładu korporacyjnego, które coraz częściej są warunkiem finansowania i inwestowania przez fundusze.
- MICE - Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions; sektor wydarzeń konferencyjno-kongresowo-targowych generujący popyt na hotele, biura i usługi.
- SPV/spółka celowa - wydzielona jednostka prawna powołana do realizacji konkretnego projektu (np. Aspern – Wien 3420 AG, HafenCity Hamburg GmbH), pozwalająca na przejrzyste zarządzanie gruntem, fazowaniem, finansowaniem.



RYNEK I INWESTYCJE

AKTUALNA SYTUACJA NA ŚLĄSKIM RYNKU MIESZKANIOWYM – RYNEK WTÓRNY

JAKUB OLSZEWSKI

RZECZOWNAWCA MAJĄTKOWY UPR. NR 5454,
CZŁONEK ZARZĄDU INSTYTUTU MONITORINGU I
ANALIZ RYNKU NIERUCHOMOŚCI SILESIA
JAKUB.OLSZEWSKI@IMARS.PL, WWW.IMARS.PL



Analizę wykonano na podstawie transakcji rynkowych pochodzących z aktów notarialnych udostępnianych przez rzeczoznawców majątkowych – członków Instytutu Monitoringu i Analiz Rynku Nieruchomości Silesia (IMARS), organizacji w formie stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych, której głównym zadaniem jest gromadzenie i analizowanie cen transakcyjnych na śląskim rynku nieruchomości

1. Wprowadzenie

W pierwszym numerze czasopisma „Nieruchomość”, wydanym na początku 2024 r., przyglądałem się zmianom cen na śląskim rynku mieszkaniowym w perspektywie całej dekady – od połowy poprzedniej dekady do 2023 r. Wnioski były jasne: systematyczny wzrost cen, zróżnicowany w zależności od miasta oraz wyraźne umocnienie rynków aglomeracyjnych.

W niniejszym tekście zawężam perspektywę do ostatnich dwóch lat i koncentruję się na okresie od II kwartału 2023 r. do III kwartału 2025 r. Bardzo istotne jest to, że analizie poddano wyłącznie rynek wtórny mieszkań. To czas szczególny: wygaszanie programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, zmiany stóp procentowych oraz stopniowe „oswajanie się” nabywców z nowymi, wyższymi poziomami cen.

Celem analizy jest odpowiedź na trzy pytania:

1. Jak obecnie kształtują się ceny transakcyjne mieszkań w różnych częściach województwa śląskiego?
2. Jak wygląda dynamika zmian w poszczególnych miastach – gdzie rynek nadal przyspiesza, a gdzie wszedł w fazę stabilizacji lub korekty?
3. Jakie mieszkania sprzedają się najczęściej i jak na cenę jednostkową wpływa powierzchnia użytkowa lokalu?

2. Dane, metodyka i rola IMARS

2.1. Źródło danych

Podstawą analizy jest baza transakcyjna Instytutu Monitoringu i Analiz Rynku Nieruchomości Silesia (IMARS).

Instytut, powszechnie znany jako IMARS, stanowi zrzeszenie około 200 rzeczoznawców majątkowych, którzy operują głównie na obszarze województwa śląskiego. Misją IMARS jest systematyczne i ciągłe monitorowanie cen transakcyjnych oraz trendów panujących na lokalnym, miejscowym oraz regionalnym rynku nieruchomości.

Stowarzyszenie jest twórcą narzędzia Barometr Nieruchomości, które pozwala na analizę tendencji obserwowanych na rynku nieruchomości mieszkaniowych w wybranych miastach województwa śląskiego. Regularnie śledzimy około 25 miast w regionie, obejmując zarówno duże centra aglomeracyjne – takie jak Katowice, Gliwice czy Tychy – jak i mniejsze, lecz istotne z punktu widzenia poszczególnych rynków, jak Bytom, Rybnik, Częstochowa, Zawiercie czy Kłobuck. Nasze działania mają na celu dostarczenie kompleksowej analizy, służącej lepszemu zrozumieniu zmian zachodzących na rynku nieruchomości regionu śląskiego.

2.2. Zakres badania

W niniejszej analizie koncentruję się na sześciu wybranych miastach:

- Katowice, Gliwice – duże ośrodki aglomeracyjne,
- Bytom, Zawiercie – mniejsze miasta o bardziej lokalnym charakterze rynku,
- Bielsko-Biała – reprezentant południa województwa,
- Częstochowa – ważny ośrodek północnej części regionu.

Miasta te różnią się wielkością, strukturą gospodarczą i lokalizacją, tworząc dobrą „przekrojową próbkę” śląskiego rynku mieszkaniowego.

Łącznie przeanalizowałem ponad 15 tys. transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym, które miały miejsce między II kw. 2023 r. a III kw. 2025 r.

2.3. Zasady opracowania cen

- uwzględniono wyłącznie ceny transakcyjne (na podstawie aktów notarialnych),
- analizowana jest cena jednostkowa netto za 1 m² powierzchni użytkowej,
- ze zbioru automatycznie odrzucane są transakcje odstające. Dzięki temu eliminowane są pojedyncze, niereprezentatywne obserwacje.

W dalszej części artykułu, mówiąc o „średniej cenie”, mam na myśli właśnie „oczyszczoną” średnią transakcyjną w danym mieście i kwartale.

3. Poziom cen – gdzie jest najdrożej, a gdzie najtaniej?

3.1. „Mapa” poziomu cen (II kw. 2025 r.)

Za punkt odniesienia przyjmijmy II kwartał 2025 r. – ostatni pełny okres, dla którego dysponujemy w pełni wypełnioną (aktualną) bazą.

Dane cenowe za III kw. 2025 r. traktujemy jako wstępne; w analizie liczby transakcji ten kwartał został pominięty z uwagi na niepełną bazę.

Aktualne średnie ceny za 1 m² kształtowały się następująco:



- Katowice – ok. 8 300 zł/m² p.u. (na podstawie 470 transakcji),
- Bielsko-Biała – ok. 8 200 zł/m² p.u. (na podstawie 160 transakcji),

- Gliwice – ok. 7 100 zł/m² p.u. (na podstawie 273 transakcji),
- Częstochowa – ok. 5 700 zł/m² p.u. (na podstawie 44 transakcji),
- Zawiercie – ok. 5 300 zł/m² p.u. (na podstawie 45 transakcji),
- Bytom – ok. 4 400 zł/m² p.u. (na podstawie 336 transakcji).

Najdroższymi rynkami są więc obecnie Katowice i Bielsko-Biała, niewiele ustępują im Gliwice, gdzie średnie ceny są o około 1000 zł/m² p.u. niższe. Najniższe średnie ceny notujemy w Bytomiu oraz – choć na nieco wyższym poziomie – w Zawierciu.

Można przyjąć, że różnica między Katowicami a Bytomiem przekracza obecnie 3 800–4 000 zł/m² p.u., co przy mieszkaniu o powierzchni 50 m² oznacza różnicę rzędu 200 tys. zł w całkowitej cenie transakcyjnej.

4. Dynamika cen – czy okres wzrostu jest już za nami?

Do opisu dynamiki wykorzystano dane kwartalne oraz funkcje trendu liniowego i logarytmicznego (na logarytmie ceny). Poniższe wnioski opierają się na analizie średnich cen z okresu II kw. 2023 r. – III kw. 2025 r.

Analiza kwartalnych średnich cen transakcyjnych w sześciu analizowanych miastach wskazuje na dwa wyraźne etapy rozwoju rynku:

- okres „wczesny” – od II kwartału 2023 r. do III kwartału 2024 r.: faza silnych, często dwucyfrowych wzrostów cen, relatywnie równomiernych w większości miast;
- okres „późny” – od IV kwartału 2024 r. do III kwartału 2025 r.: faza wyraźnego spowolnienia dynamiki, a lokalnie wręcz lekkiej korekty.

Dla każdego miasta przeanalizowałem:

- roczną zmianę cen w szczycie „boomu” (2024Q3 vs 2023Q3),
- zmianę rok do roku po wejściu w okres spowolnienia (2025Q3 vs 2024Q3),
- średni kwartalny przyrost ceny w obu podokresach (2023Q2–2024Q3 oraz 2024Q4–2025Q3).

Wyniki są jednoznaczne:

- W Katowicach, Gliwicach i Bielsku-Białej tempo wzrostu cen po III kw. 2024 r. spada bardzo wyraźnie względem okresu wcześniejszego – rynek wchodzi w fazę „drogiej stabilizacji”. W Zawierciu widoczny jest lekki trend spadkowy średnich cen. Częstochowa również notuje spowolnienie dynamiki, choć średnie ceny wciąż rosną, przy jednoczesnym, znacznym spadku liczby transakcji.
- Na tym tle wyróżnia się Bytom – jedyne miasto, w którym tempo wzrostu cen pozostaje stosunkowo wysokie również po III kw. 2024 r., co odzwierciedla nadrobienie dystansu wobec droższych lokalizacji aglomeracji.

Oznacza to, że śląski rynek mieszkaniowy wchodzi po III kw. 2024 r. w fazę „drogiej stabilizacji”, a miejscami wręcz korekt, z wyraźnym wyjątkiem Bytomia, który nadal nadrabia dystans do droższych lokalizacji aglomeracji.

Katowice – po fazie „boomu” do stabilizacji

Poziom cen (średnia):

- II kw. 2023 r.: ok. 6 800 zł/m²,
- III kw. 2024 r.: ok. 8 150 zł/m²,
- III kw. 2025 r.: ok. 8 220 zł/m².

Dynamika roczna:

- 2024Q3 vs 2023Q3: ok. +17,9% r/r,
- 2025Q3 vs 2024Q3: zaledwie ok. +0,9% r/r.

Katowice w latach 2023 – III kw. 2024 znajdowały się w fazie wyraźnego „boomu” - silne wzrosty cen przy dużej liczbie transakcji (rzędu 500 – 600 kwartalnie). Od IV kw. 2024 r. ceny stabilizują się na wysokim poziomie, oscylując wokół 8,2 tys. zł/m², bez dalszego wyraźnego ruchu w górę. Jest to typowy obraz wejścia w fazę stabilizacji – rynek nie tanieje, ale dynamika wzrostów jest praktycznie wygaszona.



Gliwice – lekkie cofnięcie po mocnym wybiciu

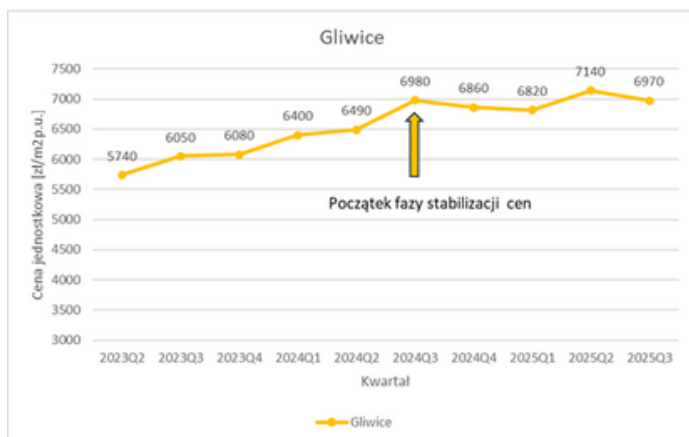
Poziom cen:

- II kw. 2023 r.: ok. 5 740 zł/m²,
- III kw. 2024 r.: ok. 6 985 zł/m²,
- III kw. 2025 r.: ok. 6 966 zł/m².

Dynamika roczna:

- 2024Q3 vs 2023Q3: ok. +15,5% r/r,
- 2025Q3 vs 2024Q3: ok. -0,3% r/r (symboliczna korekta).

Gliwice przechodzą bardzo podobną ścieżkę jak Katowice, choć z nieco niższego pułapu cenowego. Do III kw. 2024 r. obserwujemy silny, niemal nieprzerwalny wzrost. Następnie pojawia się stabilizacja z lekką korektą – ceny krążą wokół poziomu 7 tys. zł/m². Można to interpretować jako efekt wyczerpania się popytu skłonnego akceptować kolejne, szybkie podwyżki; rynek poszukuje nowej równowagi przy już podwyższonych poziomach cen.



Bielsko-Biała – wyraźne „wypłaszczenie” i korekta

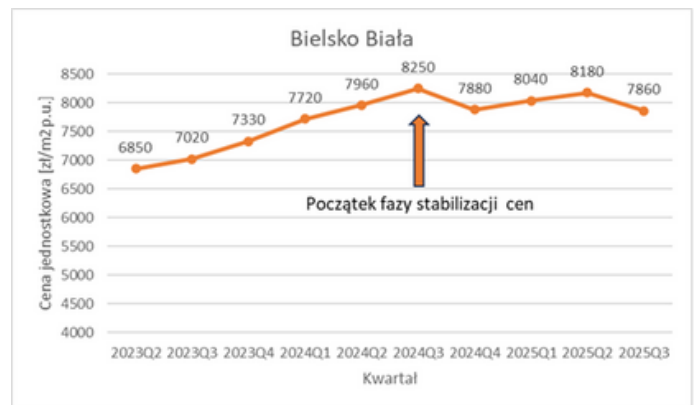
Poziom cen:

- II kw. 2023 r.: ok. 6 850 zł/m²,
- II kw. 2024 r.: ok. 8 250 zł/m²,
- III kw. 2025 r.: ok. 7 860 zł/m².

Dynamika roczna:

- 2024Q3 vs 2023Q3: ok. +17,5% r/r,
- 2025Q3 vs 2024Q3: ok. -4,7% r/r (realna, kilkuprocentowa korekta cen).

Do III kw. 2024 r. Bielsko-Biała zachowuje się bardzo podobnie jak Katowice – dwucyfrowe wzrosty r/r i silny trend w górę. Po osiągnięciu lokalnego maksimum następuje jednak korekta: średnie ceny w 2025 r. są już niższe od szczytu z 2024 r. Można to odczytywać jako lokalne przegrzanie rynku w 2024 r., a następnie dostosowanie poprzez spadek cen, wspierane m.in. przez przesunięcie części popytu do tańszych lokalizacji i większą skłonność do negocjacji przy wysokich cenach ofertowych.



Bytom – wyjątek na tle regionu

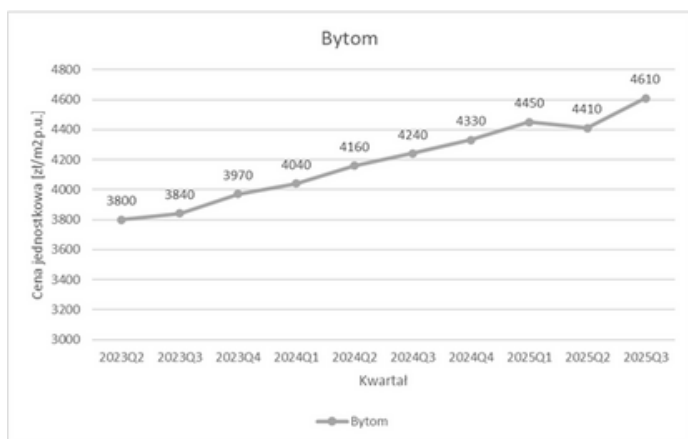
Poziom cen:

- II kw. 2023 r.: ok. 3 800 zł/m²,
- III kw. 2024 r.: ok. 4 240 zł/m²,
- III kw. 2025 r.: ok. 4 610 zł/m².

Dynamika roczna:

- 2024Q3 vs 2023Q3: ok. +10,5% r/r,
- 2025Q3 vs 2024Q3: ok. +8,6% r/r – nadal bardzo wysoka dynamika.

Bytom stanowi wyjątek na tle pozostałych rynków: mimo spowolnienia w regionie, tempo wzrostu cen w tym mieście pozostaje wysokie. Wynika to z faktu, że punkt startowy był relatywnie niski – ceny były o 2–4 tys. zł/m² niższe niż w Katowicach, czy Bielsku-Białej. W efekcie, przy przenoszeniu części popytu z droższych miast aglomeracji, Bytom nadrabia lukę cenową, a korekta, widoczna gdzie indziej, tutaj się nie pojawia.



Częstochowa – spowolnienie przy ograniczonej liczbie transakcji

Poziom cen:

- II kw. 2023 r.: ok. 5 410 zł/m²,
- III kw. 2024 r.: ok. 6 190 zł/m²,
- III kw. 2025 r.: ok. 6 690 zł/m².

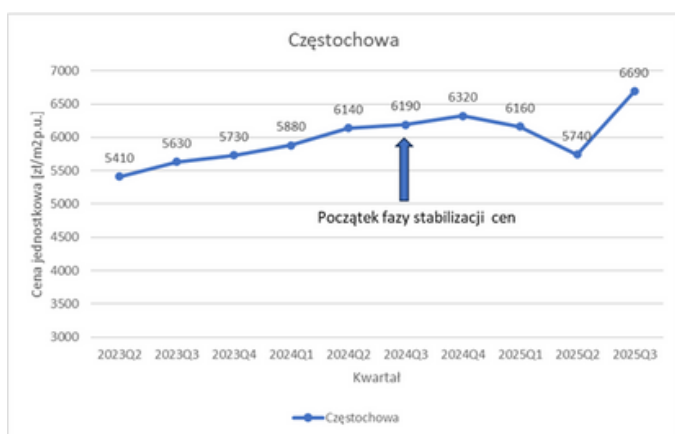
Dynamika roczna:

- 2024Q3 vs 2023Q3: ok. +10,0% r/r,
- 2025Q3 vs 2024Q3: ok. +8,1% r/r.

Kluczowe zastrzeżenie dotyczy jednak liczby transakcji: w II i III kw. 2024 r. było ich ponad 250 na kwartał, natomiast w II i III kw. 2025 r. już tylko ok. 50. Oznacza to, że:

- kierunek zmian (spowolnienie jest widoczne)
- natomiast dokładny poziom średniej za 2025 r. obarczony jest większym błędem statystycznym – pojedyncze pakiety droższych transakcji mogą silniej wpływać na wynik.

Warto więc zaznaczyć wprost, że stabilizacja cen się utrzymuje, ale końcówka wykresu tj. II i III kw. 2025 r. cechuje się niewielką liczbą transakcji, co może powodować pewne anomalie cenowe widoczne na wykresie.



Zawiercie – rynek stabilny, z lekką korektą po 2024 r.

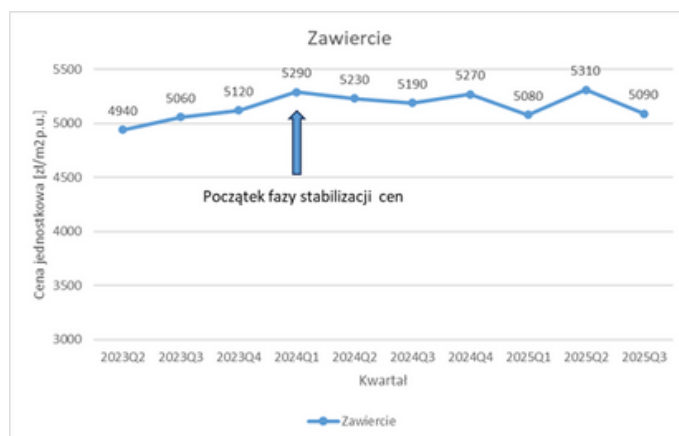
Poziom cen:

- II kw. 2023 r.: ok. 4 940 zł/m²,
- III kw. 2024 r.: ok. 5 190 zł/m²,
- III kw. 2025 r.: ok. 5 090 zł/m².

Dynamika roczna:

- 2024Q3 vs 2023Q3: ok. +2,5% r/r,
- 2025Q3 vs 2024Q3: ok. -1,9% r/r.

Już w pierwszym okresie dynamika cen w Zawierciu była wyraźnie niższa niż w dużych ośrodkach aglomeracji. Po III kw. 2024 r. rynek przechodzi w fazę lekkiej korekty. Przy ograniczonej sile nabywczej lokalnych gospodarstw domowych i możliwości wyboru większych ośrodków (aglomeracja, Częstochowa), przestrzeń do dalszych podwyżek wydaje się niewielka. W Zawierciu widać, że faza stabilizacji cen przysła około pół roku wcześniej niż w dużych miastach – uczestnicy rynku przestali już akceptować wzrost cen w szczególności z uwagi na bardzo dynamiczny wzrost w latach 2017 – 2023, gdzie średnie ceny urosły z około 2 000 zł/m² p.u. do prawie 5 000 zł/m² p.u.



5. Podsumowanie zmian dynamiki

Podział okresu na fazę przed i po III kw. 2024 r. pokazuje, że:

- w większości analizowanych miast ścieżka cenowa przechodzi od silnego, dwucyfrowego wzrostu rok do roku do stabilizacji lub lekkich korekt,
- Bytom stanowi wyraźny wyjątek – kontynuuje trend nadrabiania dystansu do droższych lokalizacji,
- śląski rynek mieszkaniowy wchodzi w fazę równowagi przy wysokich poziomach cen, w której coraz większą rolę odgrywają:

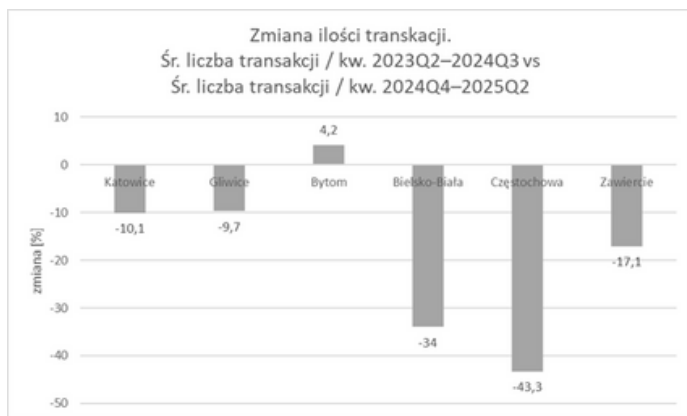
- ograniczenia zdolności kredytowej,
- wyczerpanie efektu wywołanego programami wsparcia kredytowego,
- rosnąca rola negocjacji po stronie kupujących.

Ten obraz dobrze uzupełnia wnioski z porównania z innymi dużymi ośrodkami w Polsce: Śląsk pozostaje relatywnie tańszy, ale dynamika ostatnich lat doprowadziła do poziomu, przy którym rynek – z wyjątkiem Bytomia – przestaje już akceptować dalsze, szybkie wzrosty cen.

6. Spadek liczby transakcji i wejście w fazę rynku kupującego po III kw. 2024 r.

W poprzednich częściach analizy pokazałem, że po III kw. 2024 r. dynamika wzrostu cen w większości analizowanych miast wyraźnie słabnie, a lokalnie pojawiają się nawet lekkie korekty. Pojawia się naturalne pytanie: czy wraz ze stabilizacją cen maleje też liczba zawieranych transakcji?

Na potrzeby tego podrozdziału przeanalizowałem liczbę transakcji w sześciu miastach (Katowice, Gliwice, Bytom, Bielsko-Biała, Częstochowa, Zawiercie) w podziale na kwartały. W obliczeniach świadomie pominięto III kwartał 2025 r. jako okres z niepełnymi danymi – mógłby on sztucznie zawyżać skalę spadku obrotów.



Dla całej szóstki miast wydzieliłem dwa podokresy:

- okres „boomu”: od II kw. 2023 r. do III kw. 2024 r. (2023Q2–2024Q3),
- okres „spowolnienia”: od IV kw. 2024 r. do II kw. 2025 r. (2024Q4–2025Q2).

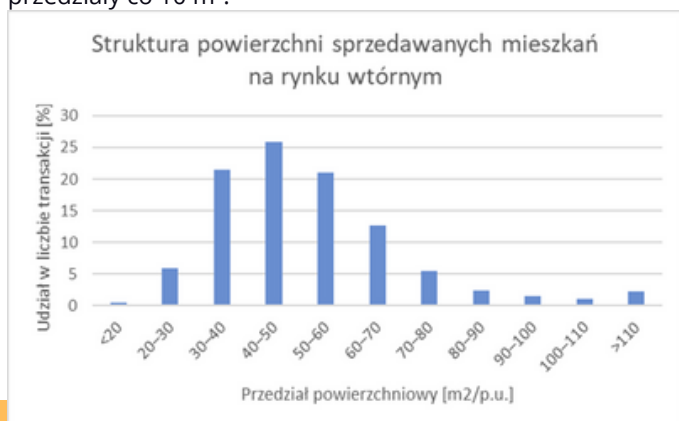
W efekcie uzyskano spadek obrotów o ok. 15–16% w ujęciu kwartalnym. Oczywiście skala spadku jest różna w poszczególnych miastach:

- Katowice i Gliwice – spadek liczby transakcji rzędu 10%. To umiarkowane, ale wyraźne odchylenie od okresu boomu; rynki wciąż są płynne, jednak obroty są niższe niż w latach 2023–2024.
- Bielsko-Biała i Częstochowa – bardzo wyraźne ograniczenie wolumenu: odpowiednio ok. –34% i –43%. To właśnie w tych miastach widać najsilniejszy efekt „odpuszczenia” zakupów przy nowych, wyższych poziomach cen.
- Zawiercie – spadek rzędu –17%, co wpisuje się w obraz „schłodzenia” mniejszych rynków o ograniczonej sile nabywczej.
- Bytom – jedyne miasto, gdzie średnia liczba transakcji w okresie 2024Q4–2025Q2 jest nawet nieco wyższa niż w okresie boomu. To dobrze koreluje z wcześniej opisaną, podwyższoną dynamiką wzrostu cen – Bytom przejmując część popytu wypychanego wysokimi cenami z droższych lokalizacji aglomeracji.

Podsumowując: stabilizacja i korekta cen po III kw. 2024 r. w większości analizowanych miast idzie w parze z wyraźnym spadkiem liczby zawieranych transakcji. Rynki wchodzą w fazę mniejszej aktywności, w której sprzedający i kupujący częściej „rozmijają się” oczekiwaniami cenowymi.

7. Struktura metraży – jakie mieszkania sprzedają się najczęściej?

Do analizy powierzchni wykorzystano bazę ok. **15 tys. transakcji** z omawianego okresu (dla których znana była powierzchnia użytkowa). Mieszkania pogrupowano w przedziały co 10 m²:

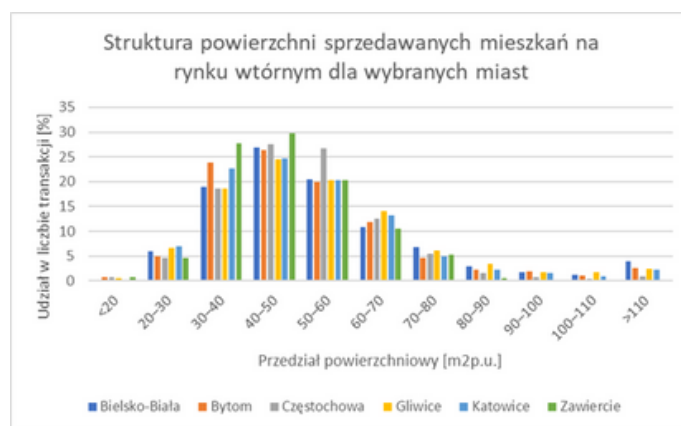


Zdecydowanie dominuje segment 30–60 m², który łącznie odpowiada za ok. 70% wszystkich transakcji. To przede wszystkim mieszkania dwu- i trzypokojowe.

Dla potrzeb opisu można wyróżnić szersze kategorie:

- „Małe” (do 45 m²) – ok. 35% rynku,
- „Średnie” (45–65 m²) – ok. 40% rynku,
- „Większe” (65–90 m²) – ok. 15% rynku,
- „Duże” (powyżej 90 m²) – ok. 5% rynku.

Dodatkowo analizę struktury powierzchni sprzedawanych mieszkań przeprowadziłem osobno dla każdego z analizowanych miast i potwierdza ona wcześniejszy wniosek z danych zagregowanych: w każdym z analizowanych ośrodków zdecydowanie dominują mieszkania o powierzchni 30–60 m², które odpowiadają za ok. 64–78% wszystkich transakcji. Różnice między miastami mają charakter ilościowy (np. większa koncentracja w Zawierciu, nieco większy udział mieszkań ponad 110 m² w Bielsku-Białej), ale układ „dzwonowy” z maksimum w przedziale 40–50 m² jest wspólny dla całego śląskiego rynku wtórnego.



8. Ceny m² a metraż

Średnie ceny jednostkowe w poszczególnych przedziałach metrażowych:

1. Najwyższe ceny m² osiągają najmniejsze mieszkania – szczególnie mikromieszkania <20 m² i lokale 20–30 m². To w dużej mierze efekt:

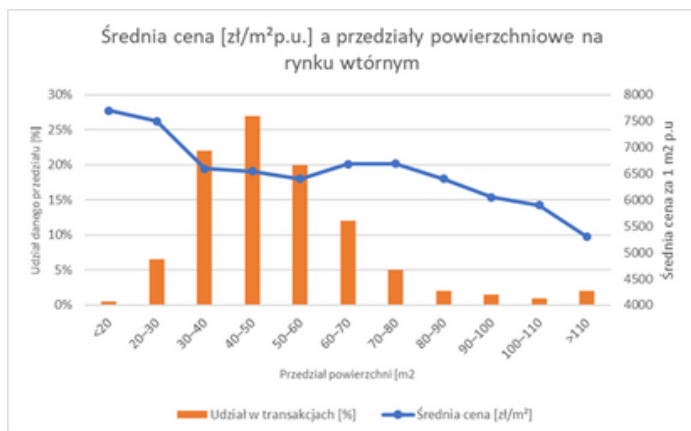
- inwestycyjnego charakteru takich lokali (wynajem, najem krótkoterminowy),
- lokalizacji w centrum większych miast,
- stosunkowo wysokiego standardu w nowszych budynkach.

2. Segment 30–60 m², choć dominuje liczebnie, ma ceny jednostkowe nieco niższe – to typowe mieszkania dla singli i młodych rodzin, często w budynkach z wielkiej płyty lub w średnim standardzie.

3. Duże mieszkania (powyżej 90 m²) są wyraźnie tańsze w przeliczeniu na m² – różnica pomiędzy lokalami dużymi a mikrokawalerkami sięga ok. 2 400 zł/m². Wynika to z:

- mniejszej grupy nabywców zdolnych i chętnych do zakupu dużych lokali,
- częstego położenia takich mieszkań w starszych zasobach,
- relatywnie większej podaży dużych, powojennych mieszkań w niektórych miastach.

Na wykresie poniżej widać klasyczną zależność: wysoki poziom cen dla bardzo małych lokali, podobny poziom cen dla lokali w strefie 30–80 m² i stopniowy spadek cen jednostkowych dla największych mieszkań. Największa liczba transakcji dotyczy mieszkań w przedziale 30-60m² dla tych powierzchni nie widać także istotnych zmian cen jednostkowych w zależności od powierzchni mieszkania. Dodatkowo na wykres został nałożony procentowy udział transakcji w poszczególnych przedziałach powierzchni.



9. Podsumowanie

Analiza danych transakcyjnych z sześciu miast województwa śląskiego (Katowice, Gliwice, Bytom, Bielsko-Biała, Częstochowa, Zawiercie) pokazuje, że po okresie wyraźnych wzrostów cen, trwającym do III kwartału 2024 r., rynek wszedł w fazę **osłabionego popytu**. Ceny w wielu lokalizacjach zatrzymały się na podwyższonych poziomach lub uległy jedynie niewielkiej korekcie, natomiast liczba zawieranych transakcji wyraźnie spadła, szczególnie w mniejszych ośrodkach, takich jak Bielsko-Biała, czy Częstochowa.

Zjawisko to nie jest wyłącznie śląską specyfiką, lecz elementem szerszego trendu ogólnokrajowego, dobrze udokumentowanego w raportach instytucji finansowych. Według danych z raportu PKO Banku Polskiego „Rynek mieszkaniowy - 4q24”:

- w wielu dużych miastach ceny transakcyjne mieszkań stabilizują się,
- popyt jest wyraźnie słabszy, co wynika z:
- wysokich kosztów kredytu,
- oczekiwań części kupujących na spadek cen lub uruchomienie nowego programu wsparcia,
- dużej podaży mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym.

Równoległe najnowsze komentarze rynkowe (m.in. publikacje w serwisie Bankier.pl z 3 listopada 2025 r.) wskazują na:

- wydłużający się czas sprzedaży mieszkań na większych rynkach wtórnych (średnio ok. 100 dni i więcej),
- rosnące możliwości negocjowania ceny,
- wyraźne wzmocnienie pozycji kupujących – to oni mogą dziś spokojnie wybierać, porównywać oferty i odkładać ostateczną decyzję zakupową.

Ten obraz bardzo dobrze koresponduje z danymi z województwa śląskiego: ofert i mieszkań na rynku jest dużo, sprzedający próbują utrzymać wysokie poziomy cen (stąd brak gwałtownego załamania), ale finalnych transakcji jest mniej, trwają dłużej i częściej są przedmiotem negocjacji.

Na stronie internetowej www.imars.pl – korzystając z Barometru Nieruchomości – można będzie śledzić, czy obecna stabilizacja przejdzie w dalszy wzrost, czy raczej w dłuższą fazę boczną. Niezależnie od scenariusza jedno pozostaje pewne: **dane transakcyjne zbierane systematycznie przez IMARS są kluczowe, by w gęszczu medialnych narracji zobaczyć prawdziwy obraz śląskiego rynku mieszkaniowego.**



IMARS zrzesza około 200 rzeczoznawców majątkowych i zarządza bazą danych o cenach transakcyjnych. Dane pozyskiwane są głównie z aktów notarialnych i wprowadzane przez rzeczoznawców majątkowych w sposób jednolity i systematyczny. Baza tworzona jest nieprzerwanie od 2005r. Instytut jest otwarty na współpracę i zachęca rzeczoznawców majątkowych do przystąpienia do stowarzyszenia, oferując dostęp do aktualnych danych transakcyjnych oraz narzędzi wspomagania pracy takich jak np. cenniki (Bistyp, Orgbud), prawo (Wolters Kluwer). Instytut prowadzi stronę internetową <http://imars.pl>, można nas również znaleźć w serwisach społecznościowych Facebook (<https://www.facebook.com/Stowarzyszenie.IMARS>) i LinkedIn (<https://www.linkedin.com/company/stowarzyszenieimars>).

Niniejsza analiza powstała na podstawie danych rynkowych zgromadzonych w zasobach baz danych IMARS.

SZCZYRK – TURYSTYCZNA STOLICA PODBESKIDZIA W OPTYCE IMARS

ZBIGNIEW PODOLAK
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

IMARS
SILESIA
INSTYTUT MONITORINGU I ANALIZ RYNKU NIERUCHOMOŚCI

IMARS - Instytut Monitoringu i Analiz Rynku Nieruchomości Silesia, monitoruje aktualne trendy na rynku nieruchomości oraz wykonuje jego profesjonalne analizy. Posiada największą bazą danych transakcyjnych ze śląskiego rynku nieruchomości. Zrzesza ok. 200 rzeczoznawców majątkowych, którzy korzystają z zasobów informacyjnych IMARS m.in. przy sporządzaniu operatów szacunkowych.

Szczyrk kojarzy się przede wszystkim z turystyką, za czym idzie rozwijający się rynek nieruchomości przyciągający inwestorów, ale także osoby prywatne szukające domu w górach. Dane z IMARS pokazują wyraźne zmiany w preferencjach kupujących oraz rosnące zainteresowanie określonymi lokalizacjami i typami zabudowy. Autor artykułu analizuje te trendy, zwracając uwagę na zróżnicowanie zasobu - od domów liczących blisko sto lat po nowe inwestycje powstające w popularnych rejonach miasta.

Każdy, kto choć raz był w Szczyрку, wie jak wybornie smakują grillowane oscypki z żurawiną i zbójnicka herbata. Piesza wędrówka na Skrzyczne, Enduro Trails Szczyrk, czy deptak nad Żylicą - oferują latem rewelacyjne formy wypoczynku, a zimą jest tu jeszcze ciekawiej. Dla mnie - rzeczoznawcy majątkowego - najciekawsze w tym górskim kurorcie są ... nieruchomości.

ETNO SZCZYRK. Osada Szczerk u podnóża Skrzecznego w dolinie rzeki Żylicze

Miasto - pierwotnie osada Szczerk, ma ciekawą historię. Już w XV wieku ludność Szczyrku była wieloetniczną; przywędrowali w to miejsce osadnicy z Południa Europy m.in. Wołosi (pochodzący z Półwyspu Bałkańskiego) Węgrzy, Czesi, Słowacy - zajmowali się głównie pasterstwem i rolnictwem. Spis ludności z 1630 roku mówi o 152 mieszkańcach osady. W drugiej połowie XIX wieku mieszkańców było już ponad 1540. Obecnie statystyki mówią, że jest to ponad 5700 osób.

Ten górski kurort odwiedziło w 2024 roku ok. 1,2 mln turystów, 74% to turyści z aglomeracji śląskiej. Czym przyciąga dziś turystyczna stolica Podbeskidzia? W przepięknej górskiej scenerii Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego jest wszystko, co zadowoli najbardziej wymagających turystów - atrakcyjne stacje narciarskie, ciekawe trasy rowerowe, słow deptak nad Żylicą - przyjazne miejsce do weekendowych spacerów dla rodzin z dziećmi. Do tego jest w czym wybierać z bazy noclegowo - rekreacyjnej. Miasto dba też, by od kwietnia do późnej jesieni nie zabrakło atrakcji sportowych oraz imprez na świeżym powietrzu - od zawodów downhillowych po Święto Jakubowe i Festiwal Kultury Beskidzkiej.



Fot 1. Plac św. Jakuba w Szczyрку, miejsce spacerów, koncertów i degustacji oscypków; foto Z. Podolak

DUDKI SZCZYRK. Nieruchomości mieszkalno - wypoczynkowe na wynajem

Co napędza rynek? Własna dochodowa nieruchomość na wynajem turystyczny krótkoterminowy w Szczyрку, to inwestycyjny strzał w dziesiątkę. Dużym zainteresowaniem kupujących cieszą się również całoroczne nieruchomości mieszkalne - domy jednorodzinne.

Na podstawie danych z IMARS przyjrzymy się temu zjawisku **analizując trendy na rynku nieruchomości wtórnych w latach 2020-2025**. Przebadamy 111 transakcji sprzedaży-kupna z tego okresu: badając takie cechy, jak lokalizacja i rok budowy, który pośrednio wpływa na stan techniczny nieruchomości.

W tym czasie dokonano 103 transakcji zakupu nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym. Dwóch transakcji sprzedaży-kupna domów o przeznaczeniu letniskowym, jednego hotelu oraz pięciu budynków usługowych.

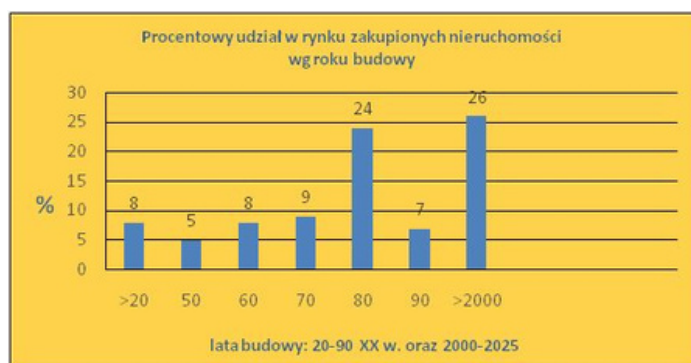


HOUSE SZCZYRK. Nie tylko lokalizacja

Jest cała grupa klientów, którzy poszukiwania domu/mieszkania zawężają wyłącznie do nieruchomości z rynku wtórnego. Zdecydowanie wolą aktualny stan techniczny od podeweloperskich niespodzianek budowlanych – oczywiście nic nie ujmując solidnym wykonawcom. Bez względu na preferencje rynkowe czynnikiem mocno determinującym wybór nieruchomości jest lokalizacja.

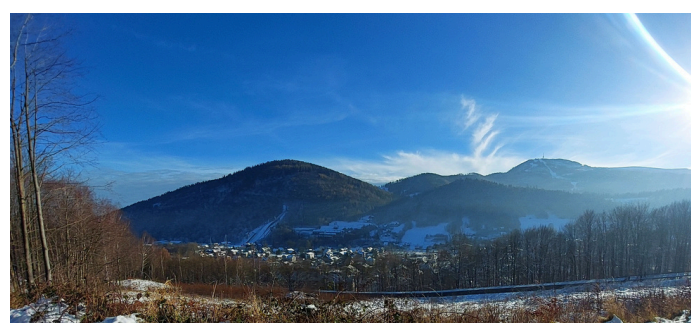
Przeanalizowane dane z IMARS wykazały, że największą popularnością pod względem lokalizacji – na rynku wtórnym – cieszyła się **ulica Górską** w Szczyрку. W tej lokalizacji mieści się kompleks narciarski Beskid Sport Arena, który ma cztery trasy zjazdowe o łącznej długości 3200 metrów. Na Górskiej znajdziemy liczne kwatery prywatne na wynajem, dwie całoroczne restauracje. Gęstość zabudowy jest w tym rejonie odrobinę mniej ekspansywna niż w innych częściach miasta; chociaż nowe inwestycje deweloperskie powstają, jak grzyby po deszczu, również tutaj. Inne popularne preferencje lokalizacyjne znajdzie Państwo na wykresie poniżej.

Zaznaczyć należy, że nie wszystkie – z 111 nieruchomości będących przedmiotem analizy – posiadały adnotacje dotyczące roku budowy.



Interesujące informacje otrzymamy analizując – w raportach IMARS – rok budowy omawianych nieruchomości, który koreluje mniej lub bardziej znacząco z ich stanem technicznym. Uproszczony podział czasowy – ze szczegółowym wykresie poniżej – pokazuje, że najstarsza zakupiona nieruchomość pochodziła z lat 20. XX wieku, 24 zakupione nieruchomości – z lat 80. Zakupiono 26 nieruchomości, które mają 25 lat i mniej. Jedna zakupiona jest w budowie.

Warto jeszcze ogólnie spojrzeć na rynek cen. 29 nieruchomości – z analizowanych 111 – to te z wyższej półki cenowej; w przedziale od 1 mln zł do 2,5 mln zł. Uśredniona cena jednostkowa netto za metr kwadratowy – dla wszystkich analizowanych nieruchomości – wyniosła 5 432,33 zł. Szczegółowa analiza trendów cenowych z rynku wtórnego stanowi temat do odrębnych badań.



Fot 1. Widok na skocznię Skaliste w Szczyрку oraz na Skrzyczne; foto Z. Podolak

Od pięknego widoku z tarasu nowo zakupionej nieruchomości, piękniejsze są tylko dynamiczne rokujące inwestycje. I obu tych perspektyw Państwu życzę!



RZECZOZNAWCA 2.0?

SZTUCZNA INTELIGENCJA W WARSZTACIE WYCENY – SZANSE, ZAGROŻENIA I NOWA ROLA EKSPERTA

BOGUSŁAW STELMACH

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY NR UPR. 4597

W świecie, w którym dostęp do danych przestał być przewagą, a stał się codziennością, zawód rzeczoznawcy majątkowego wkracza w nową erę pełną wyzwań i szans. Sztuczna inteligencja, jeszcze niedawno postrzegana jako futurystyczna ciekawostka, dziś realnie zmienia sposób pracy ekspertów, wpływając zarówno na ich narzędzia, jak i odpowiedzialność. Czy generatywne modele językowe mogą stać się asystentem, a nie konkurencją dla biegłego? Autor pokazuje, gdzie kończy się użyteczność automatu, a zaczyna niezastąpiony osąd rzeczoznawcy. To artykuł o transformacji, która już się dzieje, powoli, ale nieuchronnie.

Ewolucja, nie rewolucja

Jeszcze dwie dekady temu „supermocą” rzeczoznawcy majątkowego była umiejętność fizycznego dotarcia do danych. Wartością była sama informacja o cenie transakcyjnej z aktu notarialnego, którą trzeba było mozolnie zdobyć w urzędzie, przepisując dane do zeszytu. Dziś, w dobie cyfryzacji, powszechnych baz danych (jak RCN, czy komercyjne systemy bazodanowe) i portali ogłoszeniowych, dostęp do danych przestał być wyłącznym atutem. Informacja stała się towarem powszechnym i łatwo dostępnym dla każdego.

Obecnie stoimy u progu kolejnej zmiany – wejścia w erę Generatywnej Sztucznej Inteligencji (GenAI). Czy oznacza to koniec tradycyjnego rzeczoznawstwa? Absolutnie nie! Tak jak arkusze kalkulacyjne nie zastąpiły księgowych, a jedynie zmieniły ich narzędzia (eliminując papierowe księgi rachunkowe), tak AI nie zastąpi rzeczoznawcy. Zastąpi go jednak rzeczoznawca, który potrafi z AI korzystać.

Artykuł ten ma na celu odczarowanie marketingu narosłego wokół AI i krytyczne spojrzenie na to, jak te narzędzia mogą realnie – a nie teoretycznie – wpłynąć na warsztat biegłego. Przejdziemy od definicji, przez konkretne zastosowania (od analizy tekstu po rozpoznawanie obrazu), aż po kwestie etyczne i wizję przyszłości, w której rzeczoznawca staje się „Architektem Wyceny”.

Czym właściwie jest to AI? I dlaczego to nie to samo co AVM?

W środowisku wyceny nieruchomości od lat funkcjonuje pojęcie AVM (Automated Valuation Models). Są to modele statystyczne, algorytmy regresji, które na podstawie twardych danych liczbowych próbują oszacować wartość. Wiele rzeczoznawców podchodzi do nich sceptycznie, widząc w nich konkurencję dla tradycyjnego operatu lub narzędzie zbyt uproszczone, gubiące specyfikę lokalnego rynku.

Jednak obecna fala popularności AI dotyczy czegoś innego – **Dużych Modeli Językowych (LLM)**, takich jak GPT-4 (OpenAI), Claude (Anthropic), czy Gemini (Google).



Najprościej rzecz ujmując:

- **AVM** to „kalkulator do liczb” – liczy średnią, medianę, regresję, szuka korelacji matematycznych.
- **LLM (Generatywna AI)** to „kalkulator do słów, znaczeń i obrazów”.

Modele językowe nie „rozumieją” rynku w ludzkim sensie, ale potrafią z niespotykaną dotąd precyzją przetwarzać tekst, wyciągać wnioski z dokumentów, pisać kod programistyczny, czy analizować zdjęcia. Traktowanie ich jako wyroczni w kwestii wartości nieruchomości („Jaka jest wartość mieszkania przy ul. Długiej?”) jest błędem – model najczęściej „zhalucynuje” odpowiedź. Należy traktować je jako **inteligentnego asystenta stażystę**: niezwykle odczytanego, pracującego 24/7, potrafiącego przeczytać 500 stron w minutę, ale mającego tendencję do konfabulacji, jeśli nie patrzy mu się na ręce.

Praktyczne zastosowanie w warsztacie rzeczoznawcy

Gdzie konkretnie AI może odciążyć rzeczoznawcę w codziennej orce, nie naruszając przepisów prawa i standardów zawodowych? Możliwości wykraczają daleko poza generowanie tekstu.

1. Analiza dokumentów i tekstów prawnych

Rzeczoznawca często musi przedzierać się przez setki stron Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP), treść Ksiąg Wieczystych, czy skomplikowane akty prawne. To praca żmudna i obciążona ryzykiem przeoczenia szczegółu. Modele LLM potrafią w kilka sekund:

- **zsyntetyzować MPZP**: Po wgraniu pliku PDF z uchwałą, można zapytać: „Wypisz wszystkie zakazy zabudowy i wskaźniki intensywności dla terenu oznaczonego symbolem 3MN”.
- **analizować akty notarialne**: Wskazać potencjalne ryzyka w treści aktu (np. nietypowe służebności, prawa pierwokupu, dożywocia) i przygotować wstępną tabelę transakcyjną.
- **porównywać dokumenty**: Błyskawicznie wypunktować różnice między dwiema wersjami operatu lub umowy.

W tym jednak przypadku należy wyraźnie zaznaczyć, że przekazanie danych osobowych oraz materiałów, informacji i danych klienta, do zewnętrznej infrastruktury stanowi naruszenie przepisów RODO oraz tajemnicy zawodowej (art 175 ust 3 ugn).

2. Oczyszczanie danych: analiza wizualna (Computer Vision)

To aspekt często pomijany, a kluczowy w nieruchomościach. Nowoczesne modele są multimodalne – „widzą” to, co im pokażemy.

- **Klasyfikacja standardu**: Wyposażone w odpowiednie narzędzia modele multimodalne lub wyspecjalizowane modele do klasyfikacji obrazów potrafią analizować zdjęcia z portali ogłoszeniowych, klasyfikując standard wykończenia (np. „do remontu”, „standard deweloperski”, „wysoki standard”) oraz rozpoznając elementy wyposażenia (kominek, wyspa kuchenna, rodzaj podłogi). W zagranicznych modelach wyceny, opartych o dane transakcyjne pozwala to na obiektywizację doboru nieruchomości podobnych – rzeczoznawca nie musi ręcznie przeglądać tysięcy zdjęć, by odsiać lokale o standardzie nieprzystającym do wycenianego.
- **Analiza otoczenia**: AI może analizować zdjęcia satelitarne lub zrzuty z map, identyfikując np. udział terenów zielonych w promieniu 500m, czy wykrywając potencjalne uciążliwości (bliskość torów kolejowych, zakładów przemysłowych) widoczne na ortofotomapach oraz mapach tematycznych, a nieopisane wprost w dokumentach.

3. „Super-asystent” Excela i Vibe Coding

To być może najważniejsze, a niedoceniane zastosowanie. Rzeczoznawcy pracują na danych. Często wiąże się to z potrzebą napisania skomplikowanej formuły w Excelu, makra VBA do czyszczenia bazy danych z RCiWN, czy skryptu integrującego dane. Dziś nie trzeba być programistą. Wystarczy napisać do modelu AI (tzw. vibe coding):

- „Mam w kolumnie A adresy w formacie ‘Ulica Numer, Miasto’, napisz mi formułę, która rozdzieli to na trzy osobne kolumny”.
- „Napisz skrypt VBA, który z folderu ze zdjęciami wybierze tylko te zrobione wczoraj i zmieni ich nazwy na datę wykonania”.
- „Stwórz skrypt w Pythonie, który pobierze dane o inflacji z API GUS i nałoży je na mój wykres trendu cen”.

AI generuje działający kod, który wystarczy wkleić. To oszczędność godzin pracy przy obróbce baz danych, ich czyszczeniu i standaryzacji.

4. Integracja z GIS i danymi przestrzennymi

Tradycyjna praca na geoportalu bywa czasochłonna. Nowe narzędzia AI zaczynają integrować się z systemami GIS (Geographic Information Systems). Wyobraźmy sobie asystenta, który na polecenie „Znajdź wszystkie działki niezabudowane o powierzchni powyżej 1000 m2 w odległości do 500m od planowanej obwodnicy” nie tylko wykonuje zapytanie przestrzenne, ale od razu generuje mapę poglądową z naniesionymi warstwami uzbrojenia terenu. Choć pełna autonomia w tym zakresie to pieśń niedalekiej przyszłości, już teraz AI pomaga w interpretacji skomplikowanych warstw map cyfrowych i zapytań do danych przestrzennych.

5. Inspekcja i wizja lokalna (Voice-to-Text)

Nowoczesne narzędzia (np. aplikacje na smartfony) pozwalają na dyktowanie notatek podczas inspekcji. Zamiast zapisywać hasłowo „parkiet dębowy, ściany do malowania, okna PCV”, rzeczoznawca może podyktować swobodny, potoczny opis do telefonu. Po powrocie do biura AI nie tylko dokona transkrypcji, ale sformatuje tekst do gotowego akapitu „Stan techniczno-użytkowy” w operacie, poprawiając stylistykę, usuwając wtrącenia i grupując informacje kategoriami (stolarka, podłogi, instalacje).

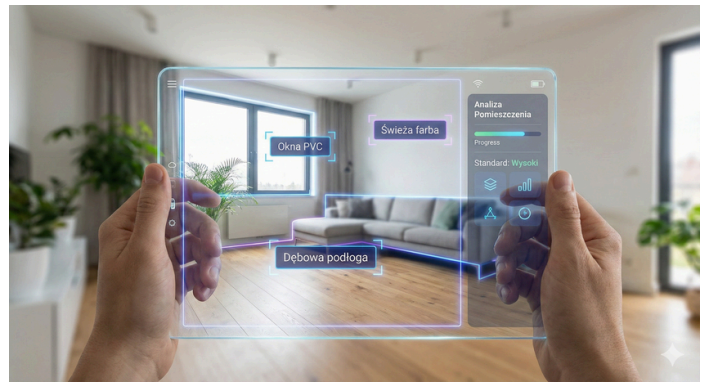
6. Deep Research i analiza rynku

Narzędzia takie jak **Perplexity.ai** czy tryby „search” w modelach OpenAI/Google pozwalają na głęboki research. Zamiast przeklikiwać się przez dziesiątki stron w Google, możemy zapytać o „trendy cenowe w dzielnicy X w ostatnich 3 latach z odniesieniem do planowanych inwestycji infrastrukturalnych”. AI przeszuka raporty deweloperów, artykuły prasowe, fora mieszkańców i BIP-y urzędów, dostarczając syntezę z podaniem źródeł. To drastycznie skraca czas potrzebny na opis stanu rynku.

Narzędziownik Rzeczoznawcy – Przegląd rozwiązań

Rynek narzędzi jest dynamiczny, ale warto zwrócić uwagę na kilka kategorii rozwiązań już dostępnych:

1. **Ekosystemy Biurowe (Microsoft, Google itp):** AI wbudowane bezpośrednio w Worda i Excela. Pozwala na generowanie treści operatu bezpośrednio w edytorze tekstu lub analizę tabeli w arkuszu bez wychodzenia z programu.
2. **Web Research (Perplexity, Gemini, OpenAI, Claude itp.):** Wyszukiwarka nowej generacji, która podaje odpowiedzi opatrzone przypisami, idealna do weryfikacji faktów rynkowych.
3. **Analiza Obrazu:** Specjalistyczne AI dla rynku nieruchomości, służące do tagowania zdjęć i oceny stanu technicznego obiektów budowlanych, a także do analizy otoczenia nieruchomości na podstawie danych pozyskanych z systemów GIS.
4. **Platformy Analityczne (np. C3.ai, Cenatorium):** Zaawansowane systemy enterprise, które wykorzystują AI do masowej wyceny i analizy ryzyka, coraz częściej oferujące moduły dla indywidualnych rzeczoznawców.
5. **Biznesowe LLMy:** Usługa typu Vertex AI od Google, zapewniająca bardzo dobrą politykę prywatności i bezpieczeństwo danych.
6. **Lokalne Modele (Bielik):** Polskie modele językowe, które można uruchomić na własnej infrastrukturze, zapewniając bezpieczeństwo danych.
7. **Analiza ilościowa:** rozwiązania takie jak Google Colab umożliwiają samodzielne wykonanie żmudnego procesu analizy ilościowej na zestawach danych, bez znajomości kodowania, poprzez wpisywanie instrukcji językiem naturalnym, podobnie sprawa wygląda w wielu flagowych LLMach, które wyposażono w narzędzia wykonywania kodu.



Pułapki i zagrożenia – zasada ograniczonego zaufania

Zachwyt nad technologią nie może przesłonić ryzyk, które w zawodzie zaufania publicznego są krytyczne.

1. Halucynacje (zmyślanie faktów)

Modele językowe są zaprojektowane tak, by odpowiedź brzmiała prawdopodobnie, a niekoniecznie prawdziwie. AI potrafi z pełnym przekonaniem wymyślić nieistniejący artykuł prawny, zmyślić sygnaturę wyroku sądowego lub podać fałszywą datę uchwalenia planu miejscowego. Zasada: AI to sufler, nigdy sędzia. Każda informacja faktograficzna (liczba, data, paragraf) musi zostać zweryfikowana przez człowieka u źródła.

2. RODO i tajemnica zawodowa

To największe pole minowe. Wklejenie fragmentu operatu z danymi osobowymi właściciela, nr KW czy dokładnym adresem do publicznego czatu (np. darmowej wersji ChatGPT) jest naruszeniem tajemnicy zawodowej i przepisów RODO. Dane te mogą zostać wykorzystane do trenowania modelu.

Rozwiązania:

- **anonimizacja:** Przed wklejeniem tekstu do analizy, zamień nazwiska na „X”, a adresy na ogólne lokalizacje.
- **rozwiązania Enterprise / Lokalne:** Korzystanie z płatnych wersji gwarantujących nietrenowanie na danych użytkownika lub wdrażanie lokalnych modeli (np. polski model Bielik), które działają na własnym serwerze kancelarii.

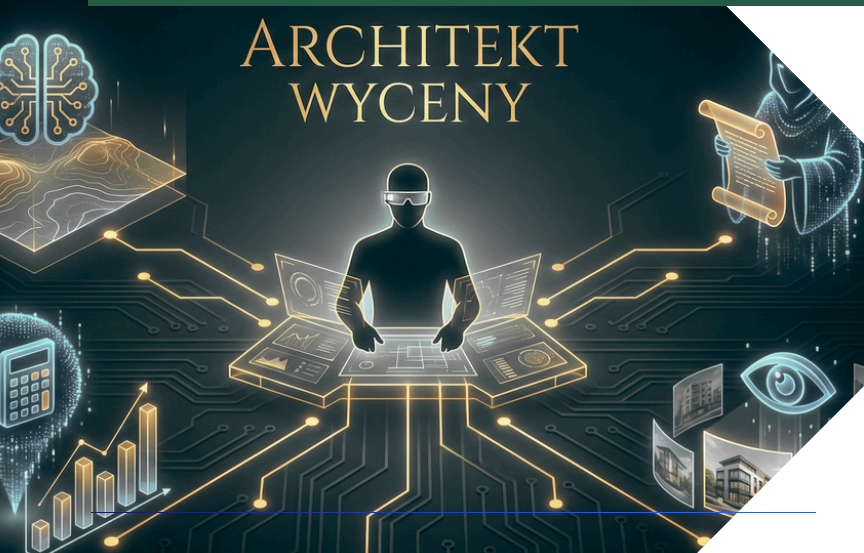
3. Bias (uprzedzenia algorytmiczne)

Modele uczą się na danych historycznych. Jeśli historycznie pewne dzielnice były niedowartościowane lub pomijane w inwestycjach, AI może powielać te stereotypy, sugerując niższe wartości nieruchomości w oparciu o demografię czy „złą sławę” okolicy, nawet jeśli realia rynkowe (np. gentryfikacja) już się zmieniły. Rzeczoznawca musi być czujny, by nie stać się ofiarą „algorytmicznej dyskryminacji”.

4. Problem „Czarnej Skrzynki”

Zgodnie z prawem i standardami, operat szacunkowy musi być weryfikowalny. Biegly musi umieć wytłumaczyć przed sądem, skąd wzięła się dana wartość. Odpowiedź „tak wyliczył algorytm” jest dyskwalifikująca. Dlatego AI powinno być używane do obróbki danych i analizy tekstu, ale kluczowe decyzje metodologiczne i wybór cech rynkowych muszą pozostać domeną człowieka.

ARCHITEKT WYCENY



Nowa rola: Od „Zbieracza danych” do „Architekta Wyceny”

Powszechna dostępność danych i narzędzi AI wymusza redefinicję roli rzeczoznawcy majątkowego. Model, w którym rzeczoznawca jest tylko „dostarczycielem informacji o cenie”, odchodzi do lamusa. Tę rolę przejmują automaty.

Rzeczoznawca przyszłości to Architekt Wyceny i Walidator Danych. Jego kluczowe kompetencje przesuwają się w stronę:

- 1. Interpretacji:** Dlaczego ta nieruchomość, mimo podobnych parametrów, jest warta mniej? (np. sąsiedztwo, „genius loci”, trudne relacje sąsiedzkie – rzeczy, których AI nie wyczyta z bazy danych).
- 2. Weryfikacji:** Oceny wiarygodności danych dostarczonych przez systemy (Quality Control).
- 3. Syntezy:** Łączenia twardych danych liczbowych z miękką wiedzą o rynku, prawie i planowaniu przestrzennym.

AI świetnie radzi sobie ze średnią rynkową, ale wycena to często sztuka oceny odchyłań od tej średniej. Tutaj intuicja, doświadczenie i wizja lokalna rzeczoznawcy – czyli czynniki, których nie da się zalgorytmizować – pozostają niezastąpione.

Przyszłość: Era Agentów AI

Patrząc w przyszłość, interakcja z AI przestanie polegać na „rozmowie z chatbotem”. Zmierzamy w stronę systemów agentowych. Rzeczoznawca będzie zlecał zadania zespołowi wyspecjalizowanych, cyfrowych agentów. Wyobraźmy sobie taki scenariusz: Rzeczoznawca wydaje polecenie: „Przygotuj wycenę lokalu przy ul. Kwiatowej 5”.

- **Agent 1 (Researcher)** przeszukuje bazy danych i KW.
- **Agent 2 (Analityk)** dobiera transakcje podobne i wykonuje analizę trendu.
- **Agent 3 (Ekspert wizualny)** analizuje zdjęcia z inspekcji.
- **Agent 4 (Prawnik)** weryfikuje stan prawny w MPZP.

Rzeczoznawca w tym procesie nie „biega” za danymi, lecz otrzymuje gotowy wsad, który weryfikuje, koryguje i zatwierdza swoim podpisem.

Podsumowanie

Sztuczna inteligencja w wycenie nieruchomości to nie magiczna kula, która napisze operat za nas. To potężne narzędzie warsztatowe – jak kiedyś dalmierz laserowy, który zastąpił taśmę parcianą. Rzeczoznawcy, którzy nauczą się delegować żmudne, powtarzalne czynności (formatowanie, wstępny research, pisanie kodu, analiza zdjęć) do AI, zyskają czas na to, co w tym zawodzie najcenniejsze: na myślenie analityczne, dokładną inspekcję i budowanie relacji z klientem. Ci, którzy zignorują tę zmianę, ryzykują, że ich warsztat stanie się nieefektywny i niekonkurencyjny w zderzeniu z nowymi realiami rynku.

Rzeczoznawca 2.0 to nie informatyk, ale ekspert, który traktuje technologię jak sprawny egzoszkielek, wzmacniający jego naturalne kompetencje.



RODZAJE I PODZIAŁ NAKŁADÓW NA NIERUCHOMOŚĆ

GRZEGORZ MOTYL
RZECZoznawca MAJĄTKOWY

W sporach dotyczących nieruchomości pojęcie „nakładów” powraca wyjątkowo często. Kiedy wydatki są „konieczne”, a kiedy tylko „użyteczne” lub wręcz „zbytkowne”? Kto i na jakich zasadach powinien je zwracać – współwłaściciel, posiadacz w dobrej wierze, a może najemca lub małżonek po ustaniu wspólności? Autor artykułu pokazuje, jak różne regulacje, od kodeksu cywilnego po prawo rodzinne, tworzą złożony układ zasad, które w praktyce trudno zastosować bez solidnego rozeznania. To tekst dla tych, którzy chcą nie tylko znać definicje, ale przede wszystkim zrozumieć logikę rozliczeń oraz pułapki, w jakie łatwo wpaść przy kwalifikowaniu wydatków. Analiza orzecznictwa i przykładów sprawia, że problematyka nakładów staje się dużo bardziej przejrzysta i co najważniejsze, praktyczna.

Agenda

1. Wprowadzenie do problematyki nakładów
2. Podstawy prawne rozliczania nakładów
3. Zasady wyceny nakładów w praktyce rzeczoznawcy
4. Podejście kosztowe (**część pierwsza, publikowana w bieżącym wydaniu**)
5. Podejście rynkowe zgodnie z aktualnym rozporządzeniem
6. Przykłady praktyczne i studia przypadków (**część druga, zostanie opublikowana w kolejnym numerze**)

I. Rodzaje nakładów na nieruchomość

W obowiązujących przepisach prawa brak jest definicji legalnej pojęcia nakładów koniecznych, użytecznych czy też zbytecznych. Analizy zakresu pojęcia nakładów, jak i charakteru poszczególnych ich rodzajów podjął się Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 04-06-1998 sygn. akt. II CKN 886/97. W treści uzasadnienia powołanego orzeczenia, Sąd Najwyższy wskazał, iż przez pojęcie nakładów należy rozumieć dobrowolne użycie własnych dóbr majątkowych na wszelkiego rodzaju inwestycje i wydatki na rzecz stanowiącą własność innej osoby bez względu na jej wolę. O ile chodzi o nakłady konieczne, nakazują je względy na prawidłową gospodarkę. Ich bowiem celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do użytku zgodnie z jej przeznaczeniem albo zapobieżenie zniszczeniu lub uszkodzeniu rzeczy, jak np. naprawy i remonty, zasiewy, utrzymanie zwierząt, bieżące podatki i inne podobne daniny.

Z kolei zgodnie z wyrokiem SN z dnia 22 marca 2006 r. (III CSK 3/06): nakładami koniecznymi są wydatki, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem. Mieszczą się tu wydatki na remonty i konserwację rzeczy, dokonanie zasiewów, utrzymanie inwentarza, podatki oraz inne świadczenia publiczne, a także ubezpieczenia rzeczy. Natomiast nakłady nieodpowiadające temu celowi, a więc nakłady zmierzające do ulepszenia rzeczy ("nakłady użyteczne") albo nadanie jej cech odpowiadających szczególnym upodobaniom posiadacza ("nakłady

zbytkowne") stanowią rodzaj innych nakładów w rozumieniu art. 226 k.c.

W orzeczeniu z dnia 25-06-1998 r. sygn. akt III CKN 430/98 Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, iż stosownie do treści art. 226 § 2 KC koniecznymi są tylko takie nakłady, które poczynione być muszą po to, aby nieruchomość mogła w ogóle funkcjonować zgodnie ze swoim przeznaczeniem, zaś samo tylko stwierdzenie, że nakłady służą normalnemu korzystaniu z nieruchomości, nie oddaje istoty tych nakładów, w porównaniu z nakładami innymi (art. 226 § 1 KC), ponieważ oznacza tylko tyle, że nakłady wykorzystywane są zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości. Ocena nakładów poczynionych przez stronę wymaga zatem rozważenia, czy z uwagi na cel, jakiemu nieruchomość miała służyć, było niezbędne dokonanie nakładów wskazanych przez stronę, czy też również bez tych nakładów nieruchomość mogłaby funkcjonować.

Z powyższego wynika, iż ocena charakteru nakładów winna być każdorazowo dokonywana z uwzględnieniem rodzaju rzeczy, jej przeznaczenia, stanu technicznego i innych cech indywidualnych oraz okoliczności pozwalających w danym stanie faktycznym rozstrzygnąć o koniecznym charakterze dokonanych nakładów. Z kolei nakłady, które nie spełniają kryteriów nakładów koniecznych – tzw. „nakłady inne” można podzielić na nakłady użyteczne, tj. takie nakłady, które zmierzają do ulepszenia rzeczy oraz nakłady zbytkowne, tj. takie nakłady, które nadają rzeczy cech odpowiadających szczególnym upodobaniom posiadacza.

Nakładami zatem są więc wszelkie reperacje, ulepszenia, a także wydatki związane z utrzymaniem rzeczy, jak też uiszczanie opłat związanych z ich posiadaniem. Nakłady przybierają różną postać, mogą stanowić widoczne ulepszenia, jak też zalicza się do nich również wydatki na remonty i konserwację rzeczy. Poza tym nakłady mogą mieć charakter finansowy, jak choćby regulowanie świadczeń publicznych, czy też ubezpieczenia rzeczy. Nakładem może być również sama praca.

Podsumowując - nakłady konieczne, to wydatki (koszty) niezbędne do utrzymania rzeczy w należytym stanie. Pozwalają one na prawidłowe i zgodne z jej przeznaczeniem korzystanie z rzeczy. Z reguły wiążą się one z działaniami zmierzającymi do zachowania substancji rzeczy w należytym stanie, ale nakładem może być również zapłata danin publicznych związanych z rzeczą.

Kolejną kategorię stanowią nakłady użyteczne, które podwyższają funkcjonalność rzeczy, a zarazem nie są konieczne dla prawidłowego jej wykorzystania. Z reguły chodzić będzie tu o modernizację rzeczy np. poprzez polepszenie, czy też dodatkowe wyposażenie, ale również budowa obiektów. Natomiast za nakłady zbytkowne uważa się te, które zostały dokonane w celu zaspokojenia indywidualnych gustów i potrzeb posiadacza rzeczy. Z reguły służą one celom luksusu. Omawiając poszczególne kategorie nakładów zaznaczyć należy, iż w praktyce ich rozróżnienie bywa płynne i często zależy od rodzaju rzeczy, jej wartości czy przeznaczenia. Zatem aby dokonać właściwej kwalifikacji należy wiedzieć nie tylko na jaką rzecz zostały one dokonane, ale również znać okoliczności w jakich to nastąpiło.



II. Rozliczenie nakładów – podstawa prawna, sposób i zakres rozliczenia nakładów.

1) Nakłady uprawnionego do pobierania pożytków.

Art. 55. k.c. [Pożytki należne]

§ 1. Uprawnionemu do pobierania pożytków przypadają pożytki naturalne, które zostały odłączone od rzeczy w czasie trwania jego uprawnienia, a pożytki cywilne - w stosunku do czasu trwania tego uprawnienia.

§ 2. Jeżeli uprawniony do pobierania pożytków poczynił nakłady w celu uzyskania pożytków, które przypadły innej osobie, należy mu się od niej wynagrodzenie za te nakłady. Wynagrodzenie nie może przenosić wartości pożytków.

2) Nakłady współwłaściciela

Art. 207. k.c. [Udział w wydatkach i przychodach]

Pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

W świetle powołanej regulacji współwłaściciel, który poniósł wydatki na rzecz wspólną, może żądać od pozostałych współwłaścicieli ich zwrotu, w częściach odpowiadających ich udziałom. W swych uchwałach Sąd Najwyższy uznał, że roszczenie współwłaściciela o zwrot wartości nakładów przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami

rzeczy w czasie ich dokonywania (zob. uchwała SN z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06, OSN 2007, nr 3, poz. 38 i uchwała SN z dnia 21 lutego 2008 r., III CZP 144/07, OSNC 2009, nr 2, poz. 22; por. także postanowienie SN z dnia 26 marca 2009 r., I CNP 121/08, Lex nr 738072). Jednakże współwłaściciel, który dokonał nakładów koniecznych na nieruchomości będącą przedmiotem współwłasności, nie może żądać zwrotu wartości tych nakładów, odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, jeżeli w drodze podziału quoad usum nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na którą zostały te nakłady dokonane.

W literaturze przyjmuje się, że rozliczenia z tytułu nakładów dotyczą tylko nakładów poczynionych zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną, a więc za zgodą większości - nakłady konieczne, lub wszystkich współwłaścicieli - inne nakłady (tak w szczególności A. Cisek (w:) E. Gniewek (red.), Komentarz, 2006, s. 344). Stanowisko to nie jest bezdyskusyjne odnośnie do nakładów zwiększających wartość rzeczy wspólnej. Jak się wydaje, takie nakłady, nawet jeśli dokonane zostały niezgodnie z zasadami zarządu, powinny zostać rozliczone. Jeśli nawet podstawy zwrotu korzyści uzyskanych z tego tytułu nie stanowi art. 207 k.c., to taką podstawę stwarzają przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i n. k.c.).

3) Nakłady samoistnego posiadacza w dobrej wierze i samoistnego posiadacza w złej wierze.

Art. 226. k.c. [Nakłady]

§1. Samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jednakże gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych.

§ 2. Samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Przepisy zawarte w tym artykule regulują tzw. rozliczenia (pieniężne) z tytułu dokonanych przez posiadacza samoistnego na posiadaną rzecz nakładów. Z ich treści wynika, że ustawodawca uzależnia zakres roszczenia posiadacza o zwrot nakładów (ich równowartości pieniężnej) i skorelowanego z nim obowiązku właściciela przede wszystkim od dobrej lub złej wiary posiadacza i obejmuje tym zakresem bądź tylko nakłady konieczne, bądź również inne nakłady. Przez nakłady konieczne rozumie się takie nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w należytym stanie, na przykład remonty i konserwacja rzeczy, zasiewy, utrzymanie zwierząt, płacenie podatków. Inne nakłady mają na celu ulepszenie rzeczy, przez co zwiększają one wartość rzeczy - nakłady użyteczne, bądź zmierzają do zaspokojenia potrzeb estetycznych tego, kto ich dokonuje - nakłady zbytkowne (por. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 608 i n.; S. Rudnicki, Komentarz, 2007, s. 378; E. Skowrońska-Bocian (w:) K. Pietrzykowski (red.), Komentarz, t. I, 2005, s. 637; wyrok SN z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 3/06, Lex nr 196597).

Samoistny posiadacz w dobrej wierze może domagać się zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Z wartości nakładów

koniecznych należy więc potrącić wartość pobranych przez posiadacza pożytków, a także korzyści, jakie uzyskał, nie płacąc za korzystanie z rzeczy. Zwrotu innych nakładów posiadacz, o którym mowa, może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jeżeli jednak innych niż konieczne nakłady samoistny posiadacz w dobrej wierze dokonał po dowiedzeniu się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, roszczenie o ich zwrot mu nie przysługuje, może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, nawet jeśli nie wzbogaciły one właściciela. Samoistny posiadacz w złej wierze może żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych i to tylko w granicach bezpodstawnego wzbogacenia właściciela. Mają tu odpowiednie zastosowanie zasady przewidziane w art. 405 i n. k.c. (por. E. Gniewek, Komentarz, 2001, s. 535).

W orzecznictwie wskazuje się, iż wartość nakładów użytecznych poczynionych przez posiadacza w dobrej wierze oblicza się według stanu oraz cen w chwili, w której ten posiadacz wydał nieruchomość właścicielowi. Do ustalenia wartości tych nakładów, które należy obliczać jako ich równowartość znajdującą pokrycie we wzroście wartości nieruchomości w chwili jej wydania właścicielowi, niezbędne są wiadomości specjalne. Dla oceny zasadności żądania zwrotu nakładów nie będących nakładami koniecznymi, niezbędne jest bowiem nie tylko ustalenie wartości samych nakładów, ale też ustalenie czy i w jakim zakresie na skutek ich poniesienia wzrosła wartość nieruchomości. Jednakże zgodnie z treścią art. 227 § 1 k.c. „samoistny posiadacz może, przywracając stan poprzedni, zabrać przedmioty, które połączył z rzeczą, chociażby stały się jej częściami składowymi”. Uprawnienie to przysługuje posiadaczowi samoistnemu w dobrej wierze i w zasadzie polega ono na możliwości odzyskania nakładów w naturze - to jest ponownego oddzielenia ich od rzeczy. W przypadku posiadacza w złej wierze, uprawnienie to ulega istotnemu ograniczeniu bowiem zgodnie z § 2 art. 227 k.c. „gdy połączenia dokonał samoistny posiadacz w złej wierze albo samoistny posiadacz w dobrej wierze po chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, właściciel może przyłączone przedmioty zatrzymać, zwracając samoistnemu posiadaczowi ich wartość i koszt robocizny albo sumę odpowiadającą zwiększeniu wartości rzeczy”. Zatem w tym przypadku ustawodawca pozostawił właścicielowi swobodę w wyborze możliwości sposobu rozliczenia nakładów. Z jednej strony może on zezwolić posiadaczowi na ich zabranie, ale również posiada uprawnienie do zatrzymania nakładów, zwracając jednocześnie ich koszt.

4) Użytkowanie - nakłady właściciela i nakłady użytkownika.

Art. 259. k.c. [Nakłady właściciela]

Właściciel nie ma obowiązku czynić nakładów na rzecz obciążoną użytkowaniem. Jeżeli takie nakłady poczynił, może od użytkownika żądać ich zwrotu według przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

Art. 260. k.c. [Nakłady użytkownika]

§ 1. Użytkownik obowiązany jest dokonywać napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy. O potrzebie innych napraw i nakładów powinien niezwłocznie zawiadomić właściciela i zezwolić mu na dokonanie potrzebnych robót.

§ 2. Jeżeli użytkownik poczynił nakłady, do których nie był obowiązany, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

5) Zastaw - nakłady zastawnika.

Art. 320. k.c. [Nakłady]

Jeżeli zastawnik poczynił nakłady na rzecz, do których nie był obowiązany, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

6) Bezpodstawne wzbogacenie.

Art. 408. k.c. [Rozliczenie nakładów]

§ 1. Zobowiązany do wydania korzyści może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie znalazły pokrycia w użytku, który z nich osiągnął. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość korzyści w chwili jej wydania; może jednak zabrać te nakłady, przywracając stan poprzedni.

§ 2. Kto czyniąc nakłady wiedział, że korzyść mu się nie należy, ten może żądać zwrotu nakładów tylko o tyle, o ile zwiększają wartość korzyści w chwili jej wydania.

§ 3. Jeżeli żądający wydania korzyści jest zobowiązany do zwrotu nakładów, sąd może zamiast wydania korzyści w naturze, nakazać zwrot jej wartości w pieniądzu z odliczeniem wartości nakładów, które żądający byłby obowiązany zwrócić.

W odniesieniu do nakładów koniecznych poczynionych bez wiedzy o bezpodstawności uzyskanej korzyści, czyli w dobrej wierze, zaistnieć musi przesłanka braku pokrycia w użytku, który wzbogacony osiągnął z tych nakładów. Zakres obowiązku zwrotu wyznaczony jest zatem różnicą pomiędzy wartością nakładów a wartością uzyskanych użytków (nakłady zbilansowane względem użytku). Dotyczy to zarówno przypadku, gdy te nakłady nie zwiększyły wartości korzyści w chwili jej wydania, jak i przypadku zwiększenia wartości korzyści.

W odniesieniu do nakładów koniecznych poczynionych za wiedzą o bezpodstawności korzyści (w złej wierze), dla powstania roszczenia o ich zwrot musi dodatkowo nastąpić zwiększenie wartości korzyści. Jednak i w tym przypadku także zaistnieć musi przesłanka braku pokrycia nakładów w użytku, który wzbogacony osiągnął z tych nakładów (nakłady zbilansowane względem użytku). Przepis art. 408 § 2 k.c. nie zawiera co prawda wzmianki o zbilansowaniu nakładów i użytków, ale wynika to a fortiori z treści art. 408 § 1 k.c.

Odmienne wykładnia prowadziłaby do niedającego się zaakceptować rezultatu niezgodnego z ratio legis art. 408 § 1 i 2 k.c., bo wzbogacony, czyniący w złej wierze nakłady konieczne, znajdowałby się w lepszej sytuacji niż osoba dokonująca tych nakładów w dobrej wierze, ponieważ mógłby, po pierwsze, nie tylko zatrzymać wszystkie uzyskane użytki, lecz także, mimo to, po drugie, skutecznie żądać zwrotu wartości poczynionych nakładów.

W odniesieniu do wszystkich innych nakładów niż konieczne, czynionych bez wiedzy o bezpodstawności uzyskanej korzyści, wystąpić musi dodatkowa przesłanka zwiększenia wartości korzyści w chwili jej wydania. Uprawnienie dotyczące tych nakładów ma jednak charakter przemienny, ponieważ wzbogacony może według swojego wyboru albo zażądać zwrotu ich wartości, albo zabrać te nakłady, przywracając stan poprzedni. Ze względów instrumentalnych uprawnienie do

odłączenia i zabrania tych nakładów powstanie tylko wówczas, gdy będzie to możliwe bez uszkodzenia korzyści; w przypadku takiej niemożliwości pozostanie tylko uprawnienie do żądania zwrotu wartości nakładów.

Także w tym przypadku niektóre z „innych nakładów” podlegają zbilansowaniu względem użytku, a dotyczy to nakładów użytecznych, choć niekoniecznych. Mianowicie art. 408 § 1 zdanie drugie k.c. należy interpretować w kontekście zdania pierwszego tego przepisu. Inna wykładnia prowadziłaby do wniosku, że czyniący nakłady użyteczne, a więc takie, które nie są konieczne z punktu widzenia prawidłowej gospodarki, ale pozwalające uzyskać określone użytki, mógłby zatrzymać wszystkie uzyskane dzięki nim użytki, a nadto domagać się zwrotu pełnej wartości nakładów albo je zabrać, nawet gdyby znalazły one pokrycie w uzyskanym użytku. Wskazanemu zbilansowaniu nie podlegają jednak nakłady zbytkowne, które ze swej istoty nie przynoszą pożytków.

W odniesieniu do wszystkich innych nakładów niż konieczne, poczynionych za wiedzą o bezpodstawności korzyści, także wystąpić musi przesłanka zwiększenia wartości korzyści w chwili jej wydania oraz z podanych już powodów uwzględnić należy zbilansowanie w użytkach nakładów użytecznych. Nie występuje natomiast uprawnienie przemienne do zabrania wszystkich nakładów innych niż konieczne (tak K. Kołakowski (w.): G. Bieniek, Komentarz, t. I, 2009, s. 266).

Wartość nakładów dokonanych przez wzbogaconego należy ustalić przy zastosowaniu zasad regulujących rozliczenia pomiędzy właścicielem, a samoistnym posiadaczem rzeczy, czyli według ich stanu i cen z chwili wydania rzeczy (tak wyrok SN z dnia 13 kwietnia 1983 r., IV CR 67/83, OSNC 1983, nr 11, poz. 186). Dokonując w sprawie o zniesienie współwłasności szacunku nieruchomości wspólnej, sąd bierze zatem za podstawę jej wartość z chwili orzekania. Tym samym sąd uwzględnia także przyrost wartości nieruchomości, jaki wystąpił między chwilą powstania współwłasności a datą jej zniesienia, i to niezależnie od tego, jaka była przyczyna tego przyrostu. W szczególności dotyczy to także przyrostu wartości spowodowanego nakładami dokonanyymi przez jednego ze współwłaścicieli z jego środków, z tym zastrzeżeniem, że w takim wypadku sąd uwzględnia te nakłady na jego korzyść przy ustalaniu ostatecznego rozliczenia między współwłaścicielami. Powyższe dotyczy zarówno nakładów dokonanych za zgodą lub milczącą aprobatą pozostałych współwłaścicieli, jak i dokonanych wbrew ich woli, choćby w tej materii ich wola była w świetle prawa rozstrzygająca (tak SN w uchwale z 5 maja 1978 r. III CZP 26/78).

7) Nakłady najemcy – najem rzeczy i lokalu

Art. 662. k.c. [Stan i utrzymanie rzeczy]

§1. Wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu.

§2. Drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę.

§3. Jeżeli rzecz najęta uległa zniszczeniu z powodu okoliczności, za które wynajmujący odpowiedzialności nie ponosi, wynajmujący nie ma obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego.

Art. 663. k.c. [Naprawy konieczne]

Jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego.

Art. 676. k.c. [Ulepszenia]

Jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Art. 681. k.c. [Drobne nakłady]

Do drobnych nakładów, które obciążają najemcę lokalu, należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.

Z ogólnych przepisów o najmie (w szczególności z art. 662 § 2 k.c.) wynika, że drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę. Przepis art. 681 k.c. wskazuje przykłady drobnych nakładów, które obciążają najemcę w stosunku najmu lokalu. Katalog drobnych nakładów określony w art. 681 k.c. nie jest zatem wyczerpujący. W wyroku z dnia 25 października 1996 r. (SA/Sz 2923/95) NSA oddział w Szczecinie stwierdził, że zwykły remont, w świetle przepisów kodeksu cywilnego o najmie lokali, należy do drobnych nakładów i obciąża najemcę lokalu oraz nie wymaga zgody wynajmującego.

W literaturze przedmiotu wskazuje się, że obowiązki najemcy w zakresie ponoszenia nakładów na lokal mogą być odmiennie lub bardziej szczegółowo uregulowane w umowie najmu. W szczególności dopuszczalne jest zastrzeżenie w umowie najmu lokalu obowiązku wynajmującego dokonania – w chwili rozwiązania umowy – zwrotu wszelkich nakładów poczynionych przez najemcę na lokal i uzależnienie zwrotu przez najemcę lokalu od wykonania tego obowiązku (uchwała SN z dnia 29 listopada 1991 r., III CZP 124/91).

Zgodnie z art. 6b ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów najemca ma obowiązek naprawy i konserwacji: 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych; 2) okien i drzwi; 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą; 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą; 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej; 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów; 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana; 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności; 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń



tynków ścian i sufitów oraz malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

8) Użyczenie – nakłady biorącego do używania.

Art. 713. k.c. [Koszty utrzymania]

Biorący do używania ponosi zwykłe koszty utrzymania rzeczy użyczonej. Jeżeli poczynił inne wydatki lub nakłady na rzecz, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

9) Prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia.

Art. 755. k.c. [Bezprawne zmiany]

Jeżeli prowadzący cudzą sprawę dokonał zmian w mieniu osoby, której sprawę prowadzi, bez wyraźnej potrzeby lub korzyści tej osoby albo wbrew wiadomej mu jej woli, obowiązany jest przywrócić stan poprzedni, a gdyby to nie było możliwe, naprawić szkodę. Nakłady może zabrać z powrotem, o ile może to uczynić bez uszkodzenia rzeczy.

10) Roszczenie osoby władającej spadkiem przeciwko spadkobiercy o zwrot nakładów.

Art. 1029 § 1. k.c. [Ochrona dziedziczenia]

Spadkobierca może żądać, ażeby osoba, która włada spadkiem jako spadkobierca, lecz spadkobiercą nie jest, wydała mu spadek. To samo dotyczy poszczególnych przedmiotów należących do spadku.

§ 2. Do roszczeń spadkobiercy o wynagrodzenie za korzystanie z przedmiotów należących do spadku, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również o naprawienie szkody z powodu zużycia, pogorszenia lub utraty tych przedmiotów oraz do roszczeń przeciwko spadkobiercy o zwrot nakładów stosuje się odpowiednio przepisy o roszczeniach między właścicielem a samoistnym posiadaczem rzeczy.

§ 3. Przepisy powyższe stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy żąda wydania swego majątku osoba, co do której zostało uchylone orzeczenie o uznaniu jej za zmarłą.

11) Rozliczenie nakładów między małżonkami.

Art. 45. § 1.k.r.o. Każdy z małżonków powinien zwrócić wydatki i nakłady poczynione z majątku wspólnego na jego majątek osobisty, z wyjątkiem wydatków i nakładów koniecznych na przedmioty majątkowe przynoszące dochód. Może żądać zwrotu wydatków i nakładów, które poczynił ze swojego majątku osobistego na majątek wspólny. Nie można żądać zwrotu wydatków i nakładów zużytych w celu zaspokojenia potrzeb rodziny, chyba że zwiększyły wartość majątku w chwili ustania wspólności.

§ 2. Zwrotu dokonuje się przy podziale majątku wspólnego, jednakże sąd może nakazać wcześniejszy zwrot, jeżeli wymaga tego dobro rodziny.

§ 3. Przepisy powyższe stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy dług jednego z małżonków został zaspokojony z majątku wspólnego.

Przepis ten nie reguluje rozliczeń z tytułu wydatków i nakładów poczynionych z majątku osobistego jednego z małżonków na majątek osobisty drugiego z małżonków. Podstawę materialnoprawną tych rozliczeń stanowią omówione powyżej przepisy kodeksu cywilnego. Natomiast w przypadku dokonania nakładów w okresie od ustania

wspólności ustawowej do podziału majątku wspólnego, materialnoprawną podstawą ich rozliczenia są przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych.



Pojęcie nakładów i wydatków, o których mowa w art. 45 k.r.o., zdefiniował SN w uzasadnieniu uchwały z 15.09.2004 r., III CZP 46/04 stwierdzając, że obejmują one „wszystkie przysporzenia na rzecz jednej masy majątkowej, dokonane z uszczerbkiem dla drugiej masy majątkowej”. W piśmiennictwie przyjmuje się, że nakłady i wydatki w rozumieniu tego przepisu, obejmują wszystkie przysporzenia na rzecz jednej masy majątkowej, dokonane z uszczerbkiem dla drugiej masy majątkowej. Podstawą przysporzenia może być czynność faktyczna, jak i jakiekolwiek inne zdarzenie”.

Zgodnie z postanowieniem SN z 10.07.1976 r., III CRN 126/76, przez pojęcie nakładów z majątku wspólnego należy rozumieć zarówno użycie składników tego majątku na rzecz majątku odrębnego, np. drewna na budowę lub remont domu, jak również wartość osobistych świadczeń małżonka przy dokonywaniu tego remontu”. W uzasadnieniu uchwały z 15.09.2004 r., III CZP 46/04, SN podkreślił, że przez „nakłady” i „wydatki”, o których mowa w art. 45 k.r.o., należy rozumieć „wszystkie przysporzenia na rzecz jednej masy majątkowej, dokonane z uszczerbkiem dla drugiej masy majątkowej (...) źródłem nakładów i wydatków może być każde zdarzenie, jak np. czynność prawna, czynność faktyczna. Zgodnie z tezą postanowienia SN z 10.07.1976 r., III CRN 126/76, korzyść majątkowa, o którą następuje wzrost wartości majątku odrębnego dzięki usługom świadczonym osobiście przez małżonka, określona sumą zaoszczędzonych wydatków z majątku odrębnego, stanowi w pojęciu art. 45 § 1 k.r.o. nakład poczyniony z majątku wspólnego na majątek odrębny ulegający zwrotowi przy podziale majątku wspólnego.

Ustawodawca, regulując w art. 45 § 1 k.r.o. kwestię zwrotu nakładów między majątkami małżonków, wyraźnie odróżnia dwie sytuacje: pierwsza dotyczy nakładów z majątku wspólnego na majątek osobisty małżonka, a druga nakładów z majątku osobistego na majątek wspólny. W pierwszym przypadku wydatki i nakłady „powinny być zwrócone”, a w drugim „mogą” zostać zwrócone na żądanie każdego z małżonków. W sytuacji kiedy to małżonek żąda zwrotu nakładów z majątku wspólnego na majątek osobisty drugiego małżonka, zostaje ograniczona zasada kontradyktoryjności. Zarówno w orzecznictwie, jak i doktrynie przyjęty został pogląd, że małżonkowie mogą zgodnie postanowić, że określony wydatek lub nakład zostaje zwolniony od obowiązku zwrotu.

Artykuł 45 k.r.o. nie ma zastosowania w przypadku nabycia za składniki majątku wspólnego przedmiotów osobistego użytku jednego z małżonków (zob. postanowienie SN z 19.12.1962 r., III CR 127/61). Artykuł 45 k.r.o. ma natomiast zastosowanie w

przypadku wniesienia wkładu z majątku odrębnego małżonka do spółdzielni mieszkaniowej, jeżeli prawo spółdzielcze otrzymane w zamian za wniesienie wkładu weszło do majątku wspólnego (por. uchwała SN z 9.01.1986 r., III CZP 71/85). Dla ustalenia wartości nakładu należy ustalić wartość prawa spółdzielczego, a następnie określić, jaką część wkładu stanowiła wpłata z majątku odrębnego; jeżeli w całości pokryła wkład, to wartość nakładu jest równa wartości spółdzielczego prawa do lokalu (por. uchwała SN z 5.10.1990 r., III CZP 55/90).

Możliwy jest zbieg norm z art. 45 k.r.o. z innymi normami. Rozstrzygnięcie takiego zbiegu zależy od okoliczności konkretnej sprawy. Zgodnie z tezą uchwały SN z 7.05.2010 r., III CZP 34/10, o tym, czy roszczenie przewidziane w art. 231 k.c. należy uwzględnić, czy też zasądzić odpowiednią kwotę tytułem zwrotu nakładów – polegających na wzniesieniu budynku – poczynionych z majątku wspólnego na majątek osobisty jednego z małżonków, decydują okoliczności sprawy".

Małżonek, który dokonał budowy na gruncie wchodzącym w skład majątku odrębnego drugiego małżonka, może żądać zwrotu nakładów, a nie przeniesienia własności działki do wspólności ustawowej (zob. uchwała SN z 3.03.1987 r., III CZP 7/87; wyrok SN z 24.02.1989 r., I CR 105/89. W postanowieniu SN z 2.10.2008 r., II CSK 203/08, określono sposób ustalania nakładów z majątku wspólnego na budowę domu na gruncie wchodzącym w skład majątku osobistego jednego z małżonków. Zdaniem SN: „wartość tych nakładów określa się w ten sposób, że najpierw ustala się ułamkowy udział nakładów małżonków w wartości domu z czasu jego budowy, a następnie oblicza się ten sam ułamkowy udział w wartości domu według cen rynkowych. Te zasady rozliczenia mają zastosowanie do spłaty kredytu, który został przeznaczony na budowę, rozbudowę lub remont domu postawionego na gruncie należącym do jednego z małżonków" (zob. także uchwała SN z 16.12.1980 r., III CZP 46/80, OSNCP 1981/11, poz. 206; uchwała SN z 17.04.1989 r., III CZP 31/89, Biul. SN 1989/4, s. 12).

Generalnie wyróżnia się trzy koncepcje ustalenia wartości nakładów z majątku wspólnego na majątek osobisty małżonka:

- zwrot kwoty nominalnej (małżonek zwraca połowę wartości nominalnej nakładu);
- ustalenie wartości nakładów w formie ułamka i odniesienie do obecnej ich wartości.
- zasada waloryzacji wyrażona w art. 363 § 2 k.c., zgodnie z którym jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Wskaźnikiem waloryzacyjnym może być przeciętne wynagrodzenie lub też cena 1 m² mieszkania. Przykładowo, w 1989 r. małżonkowie z majątku wspólnego przeznaczili na remont mieszkania wchodzącego w skład majątku odrębnego jednego z nich kwotę stanowiącą równowartość trzech miesięcznych wynagrodzeń. W razie rozliczenia nakładu w 2017 r. jego wartość również powinna być równa kwocie trzykrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia (co do sposobów rozliczeń nakładów zob. uzasadnienie postanowienia SN z dnia

16 listopada 2012 r., III CZP 64/12, LEX nr 1293792). W literaturze przedmiotu wskazuje się, iż koncepcja waloryzacji budzi zastrzeżenia, albowiem ustrojowy stosunek majątkowy małżonków nie jest stosunkiem obligacyjnym. Odrzucić z oczywistych względów należy również koncepcję nominalizmu. Zasadniczo sąd działowy powinien przyjąć koncepcję „wartości przedmiotu" pozostającego w majątku osobistym, na który dokonany został nakład z majątku wspólnego małżonków. W pierwszej kolejności należy ustalić, jaki ułamek w wartości przedmiotu stanowił nakład, a następnie ustalić aktualną wartość przedmiotu i podzielić przez dwa. Połowa otrzymanej kwoty będzie stanowiła wartość nakładu. Przyjęta przez sąd metoda ustalania wartości nakładu powinna w każdym przypadku uwzględniać zasadę dobra dziecka, która powinna być stosowana przy wykładni wszystkich przepisów, jeżeli mają one związek nie tylko z sytuacją prawną, ale i faktyczną dziecka.

Zgodnie z uchwałą SN z 2.04.1982 r., III CZP 10/82: „Roszczenia o zwrot nakładów dokonanych z majątku wspólnego małżonków na nieruchomość, której współwłaścicielem był jeden z nich, małżonkowie mogą dochodzić od współwłaściciela, któremu własność tej nieruchomości została przyznana w postępowaniu o zniesienie współwłasności, mimo że małżonek – współwłaściciel w tym postępowaniu tego roszczenia nie zgłosił (art. 618 k.c.)". Po ustaniu wspólności małżonkowie (lub byli małżonkowie) mogą od osoby trzeciej, która otrzymała nieruchomość, dochodzić połowy wierzytelności z tytułu poczynionych nakładów z majątku wspólnego na nieruchomość osoby trzeciej (por. uchwała SN z 13.02.1987 r., III CZP 3/87). Z kolei zgodnie z uchwałą SN z 25.07.1986 r., III CZP 37/86: „Współmałżonek, który przed powstaniem wspólności ustawowej dokonał z majątku odrębnego nakładów na nieruchomość stanowiącą własność osób trzecich, może żądać zwrotu tych nakładów, jeżeli po powstaniu wspólności ustawowej nieruchomość ta weszła w skład majątku wspólnego, a małżonkowie w drodze umowy nie rozszerzyli wspólności ustawowej na tego rodzaju nakłady".

Nakłady mogą również zostać poczynione na wzniesienie budynku na gruncie wchodzącym w skład majątków osobistych małżonków. W takiej sytuacji rozliczenie nakładów może nastąpić w toku postępowania o podział majątku wspólnego bez potrzeby zniesienia współwłasności ułamkowej nieruchomości gruntowej (uchwała SN z 25.03.1968 r., III CZP 14/68).

Na marginesie przedstawionych wyżej rozważań istotnym jest wskazać, że charakter prawny roszczenia o zwrot nakładów nie jest jednoznacznie, precyzyjnie i wyczerpująco uregulowany w obowiązujących przepisach prawa. W konsekwencji przyjęcie określonej metody rozliczenia nakładów zależy również od stanu faktycznego i materiału dowodowego konkretnej sprawy, w tym także od zakresu roszczeń samych stron postępowania. Podkreślenia zatem wymaga, iż określenie sposobu ustalenia wartości nakładów oraz oznaczenie nakładów, które mają zostać oszacowane wykracza poza kompetencje biegłego sądowego i należy do obowiązków Sądu orzekającego w sprawie. Treść tezy dowodowej zawartej w postanowieniu sądu winna, co najmniej precyzować moment na jaki należy ustalić stan i wartość nakładów oraz ewentualnie (w zależności od

okoliczności sprawy) wskazywać na ich zakres rzeczowy, bądź też sposób i podstawy ich ustalenia przez biegłego.

Źródła:

- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.
- ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. - Kodeks rodzinny i opiekuńczy.
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
- orzecznictwo sądów powszechnych (szczegółowo oznaczone w treści powyżej).
- Katarzyna A. Dadańska, Teresa A. Filipiak, A. Kidyba (red.) - Kodeks cywilny. Komentarz. Własność i inne prawa rzeczowe. TOM II.
- A. Kidyba, E. Niezbecka - Kodeks cywilny. Komentarz. Spadki. TOM IV.
- prof. dr hab. Edward Gniewek (red.), prof. dr hab. Piotr Machnikowski (red.) - Kodeks Cywilny. Komentarz. Wyd. 9.

III. Określanie wartości kosztowej nakładów

1) Nakłady uprawnionego do pobierania pożytków.

Przepisy prawa dotyczące określania wartości w podejściu kosztowym

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami

Art. 151. [Wartość rynkowa i odtworzeniowa]

2. Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

Art. 152. [Podejście do wyceny]

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 153. [Podejście porównawcze, dochodowe, kosztowe]

3. Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

- Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

§ 20. [Podejście kosztowe]

W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia i metodę kosztów zastąpienia.

§ 21. [Koszt nabycia gruntu; koszt odtworzenia]

1. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach.
2. Za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych.

§ 22. [Określenie kosztów]

1. Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych
2. Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się koszty zastąpienia części składowych gruntu częściami składowymi o

takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają części składowe, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

§ 23. [Stosowanie techniki]

1. Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej.
2. Przy użyciu techniki szczegółowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości niezbędnych do wykonania robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót.
3. Przy użyciu techniki elementów scalonych koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót.
4. Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, których wartość określa się, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.
5. Przy użyciu technik, o których mowa w ust. 2-4, uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

Technika szczegółowa

Formuły kalkulacji szczegółowej

Kalkulacja szczegółowa polega na obliczeniu ceny kosztorysowej obiektu lub robót budowlanych jako sumy iloczynów: ilości ustalonych jednostek przedmiarowych, jednostkowych nakładów rzeczowych i ich cen oraz doliczonych odpowiednio kosztów pośrednich i zysku według formuły:

$$C_k = \sum L^* (n^*c + K_{pj} + Z_j)$$

lub

$$C_k = \sum (L^* n^*c) + K_p + Z$$

gdzie:

C_k – oznacza cenę kosztorysową,

L^* – oznacza ilość ustalonych jednostek przedmiarowych,

n – oznacza jednostkowe nakłady rzeczowe: robocizny – n_r , materiałów – n_m , pracy sprzętu i środków transportu technologicznego – n_s ,

c – oznacza ceny jednostkowe czynników produkcji, obejmujące: godzinową stawkę robocizny kosztorysowej – C_r , jednostkowe ceny nabycia materiałów (tzn. jednostkowe ceny zakupu materiałów wraz z kosztami ich zakupu) – C_{mn} , ceny jednostkowe maszynogodzin pracy sprzętu i środków transportu technologicznego – C_s ,

n^*c – oznacza koszty bezpośrednie na jednostkę przedmiarową obliczone wg wzoru:

$$n^*c = n_r^* C_r + \sum n_m C_{mn} + M_{pj} + \sum n_s C_s$$

M_{pj} – oznacza koszt materiałów pomocniczych na jednostkę przedmiarową,

K_{pj} – oznacza koszty pośrednie na jednostkę przedmiarową,

K_p – oznacza koszty pośrednie,

Z_j – oznacza zysk kalkulacyjny na jednostkę przedmiarową,

Z – oznacza zysk kalkulacyjny,

Formuła ceny jednostkowej [Biuletyny cen robót]:

Cena jednostkowa to suma kosztów bezpośredniej robocizny, materiałów i pracy sprzętu oraz kosztów pośrednich i zysku, wyliczona na jednostkę przedmiarową robót podstawowych.

Stawka r-g robocizny bezpośredniej obejmuje:

- płace zasadnicze według osobistego zaszeregowania, przyjmowane jako średnie premie regulaminowe,
- płace dodatkowe,
- płace uzupełniające,
- obligatoryjne obciążenia płac,
- odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, fundusz mieszkaniowy itp.

Koszty pośrednie Kp - nazywane także kosztami ogólnymi, które najogólniej można określić jako koszty ponoszone przez firmę budowlaną (a które nie są zaliczane do kosztów bezpośrednich) związane z działalnością produkcyjną firmy na placach budowy oraz zarządzania całym przedsiębiorstwem.

Wysokość kosztów pośrednich nie wiąże się w sposób bezpośredni z rodzajem i ilością konkretnej roboty budowlanej, wobec czego nie można dla nich określić jednostkowych norm nakładów rzeczowych. Właśnie dlatego te koszty określa się jako pośrednie, ponieważ nie można ich powiązać w sposób bezpośredni z poszczególnymi rodzajami, a zwłaszcza przedmiarami/obmiarami robót budowlanych wykonywanych na poszczególnych placach budów firmy.

Koszty pośrednie, jako kalkulacyjne kategorie kosztów robót budowlanych, obejmują dwie podstawowe grupy kosztów firmy budowlanej, a mianowicie:

- koszty zarządu firmy, zajmujące w całości wskaźnika Kp ok. 40%
- koszty ogólne budowy, zajmujące w całości wskaźnika Kp ok. 60%

Koszty zarządu firmy obejmują wszystkie koszty ponoszone przez szeroko rozumiane kierownictwo firmy, a więc nie tylko dyrekcję, ale również komórki obsługujące całe przedsiębiorstwo (jak centralny magazyn, laboratorium, produkcję pomocniczą, transport itp.).

Na strukturę kosztów zarządu firmy składają się (przykładowo):

- płace i narzuty na płace personelu zarządu,
- koszty marketingu i reklamy,
- koszty delegacji i przejazdów,
- koszty eksploatacji samochodów służbowych,
- koszty biurowe i utrzymanie obiektów ogólnego przeznaczenia, ubezpieczenia,
- koszty finansowe,
- koszty racjonalizacji i wynalazczości,
- inne koszty.

Na strukturę kosztów ogólnych budowy składają się (przykładowo):

- płace i narzuty na płace stałego personelu budowy (kierownik, majstrowie itp.),
- ubezpieczenie budowy,
- zużycie zaplecza technicznego budowy,
- zużycie sprzętu budowlanego,
- koszty bezpieczeństwa i higieny pracy,
- koszty zatrudnienia pracowników zamiejscowych,
- inne koszty.

Sporządzenie kalkulacji kosztorysowej wymaga ustalenia ilości poszczególnych robót budowlanych a następnie wyliczenie wartości robót w oparciu o ustalone ceny jednostkowe



PRZEDMIAR ROBÓT - zestawienie planowanych robót w kolejności technologicznej ich wykonania, sporządzone przed wykonaniem robót, na podstawie dokumentacji projektowej,

OBMIAR ROBÓT - zestawienie sporządzone po wykonaniu robót (pomiary z natury),

Zasady sporządzania przedmiarów [obmiarów] zgodnie z Katalogami Nakładów Rzeczowych na przykładzie KNR 2-02 Konstrukcje budowlane

KNR 2-02 08 – Tynki, sztablatury i okładziny wewnętrzne **Założenia szczegółowe**

Zakres stosowania

1.1. Rozdział zawiera nakłady na wykonanie tynków sztablatur i okładzin wewnętrznych.

1. Założenia kalkulacyjne

2.1. Podane w rozdziale nakłady obejmują roboty podstawowe i pomocnicze wymienione w założeniach ogólnych oraz podane w niniejszych założeniach i poszczególnych tablicach.

2.2. Nakłady obejmują całość prac związanych z wykonaniem robót podstawowych, łącznie z zamurowaniem przebić o powierzchni do 0,1m² w ścianach i stropach, przygotowanie powierzchni przez skucie wycieków, oczyszczenie i zwilżenie podłoża, ustawienie, przestawienie i rozebranie rusztowań przenośnych, obsadzeni kratki wentylacyjnych, narożników ochronnych, haków zwykłych do firanek, przygotowanie zaczynu gipsowego, zakrycie bruzd, reperacje po uszkodzeniach uzasadnionych normalnym procesem technologicznym i uporządkowanie miejsca pracy.

Nakłady związane z przygotowaniem określonej w tablicach ilości zaprawy ustala się odrębnie, - z wyjątkiem tych tablic, w których w wyszczególnieniach robót określono inaczej.

2.3. Nakłady uwzględniają wewnętrzny transport poziomy materiałów na przeciętne odległości oraz transport pionowy na wysokość do 30 m. W transporcie pionowym wyjątek stanowią te tablice, w których podano urządzenia inne niż wyciąg.

2.4. W nakładach uwzględniono wykonanie tynków ościeży w otworach o powierzchni do 3m². Nakłady na wykonanie tynków ościeży w otworach o powierzchni ponad 3m² należy ustalać oddzielnie. W nakładach na wykonanie tynków pocienionych uwzględniono tynkowanie ościeży.

2.5. W normach uwzględniono zwiększone nakłady z tytułu tynkowania małych pomieszczeń, pilastrów, wnęk, pawlaczy, szaf i innych powierzchni załamanych pod dowolnym kątem oraz tynkowanie ścian klatek schodowych

2.6. Tynki spoczników i pół spoczników należy normować wg nakładów na tynkowanie stropów

2.7. Nakłady na tynkowanie stropów żebrowych dotyczą zarówno belek jak i pół między belkowych.

2.8. Przy wyliczaniu nakładów dla tynków na siatce należy uwzględniać nakłady na osiatkowanie płaszczyzn z powlekaniem i wypełnieniem oczek zaprawą oraz nakłady na wykonanie tynku odpowiedniej kategorii.

2.9. Nakłady na tynki na podłożu z betonu jednofrakcyjnego bez względu na rodzaj użytego kruszywa, z płyt wiórowo-

cementowych oraz osiatkowanych płyt izolacyjnych ustala się na podstawie tablicy 0809. Nakłady na tynki na podłożu z cegły, betonu zwykłego i na betonowych elementach prefabrykowanych ustala się na podstawie pozostałych tablic 2.10. Dla budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej nakłady ustalone zostały dla trzech technologii wykonania tynków:

- dla tynków wykonywanych mechanicznie, z uwzględnieniem mechanicznego transportu
- dla tynków wykonywanych ręcznie, z mechanicznym transportem materiałów,
- dla tynków wykonywanych ręcznie i ręcznym transporcie materiałów w połączeniu z wyciągiem.

2.11. Nakłady przewidują do transportu mechanicznego materiałów zastosowanie przy tynkowaniu do 8 kondygnacji agregatorów tynkarskich o wydajności 1,1-3 m³/h.

Dla budynków do 16 kondygnacji przewidziane jest użycie następujących zestawów tynkarskich:

- wibrositu z mieszalnikiem,
- pompy do zapraw H=30 m, do 3 m³/h,
- pompy do zapraw H=30 m, do 6 m³/h,

2.12. Nakłady dla sztablatur nie uwzględniają robót i materiałów na wykonanie podkładów oraz obsadzenie drobnych elementów. Nakłady na wykonanie podkładów oraz obsadzenie drobnych elementów należy normować oddzielnie wg tablic nakładów dla tynków wewnętrznych IV kategorii.

3. Warunki techniczne

3.1. Szczegółowe wymagania w zakresie robót objętych rozdziałem podają Warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych. Część I- Roboty ogólnobudowlane. MBiPMB i ITB Warszawa 1977, wyd. II oraz normy:

- PN - 70/B-10100 - Roboty tynkowe. Tynki zwykłe. Wymagania i badania przy odbiorze,
- PN - 65/B- 10101- Roboty tynkowe. Tynki szlachetne. Wymagania i badania techniczne przy odbiorze,
- PN - 75/B- 10121- Okładziny z płytek ściennych ceramicznych szklanych. Wymagania i badania przy odbiorze,
- BN - 67/8841- 14 - Roboty tynkowe. Stiuki. Wymagania i badania przy odbiorze,
- BN - 72/8841- 18 - Roboty tynkowe. Tynki pocienione z zapraw plastycznych. Wymagania w zakresie wykonywania i badania przy odbiorze,
- PN - 77/B- 12033 - Płytki i kształtki kamionkowe szklane ściennie i elewacyjne.

4. Zasady przedmiarowania.

4.1. Tynki i gładzie oblicza się w metrach kwadratowych jako iloczyn długości ścian w stanie surowym i wysokości mierzonej od czystej podłogi do spodu stropu. Powierzchnie pilastrów i słupów oblicza się w rozwinięciu powierzchniowych elementów w stanie surowym.

Powierzchnie kolumn i półkolumn o przekroju okrągłym i owalnym oblicza się wg opisanego prostokąta lub jego trzech boków w największym przekroju przez największą wysokość.

4.2. Tynki i gładzie stropów płaskich oblicza się w metrach kwadratowych ich rzutu w świetle ścian surowych na płaszczyznę poziomą. Powierzchnie stropów żebrowych i kasetonowych oblicza się w rozwinięciu według wymiarów w stanie surowym bez dodatku za krawędzie.

4.3. Z nakładów na powierzchnię tynków i gładzi potrąca się nakłady na powierzchnie nie otynkowane, powierzchnie ciągnięte lub obróbkę kamiennych i innych, jeżeli każda z nich jest większa niż 1 m². Potrąca się również nakłady na otwory o powierzchni ponad 1 m², jeżeli ościeża ich są nie otynkowane oraz otwory o powierzchni ponad 3 m². Z powierzchni tynków nie odlicza się powierzchni nieotynkowanych lub ciągniętych mniejszych niż 1 m² i powierzchni otworów do 3 m², jeżeli ich ościeża są tynkowane. Tynki ościeży w otworach o powierzchni ponad 3 m² oblicza się jako iloczyn jednokrotnej długości ościeży, mierzonej w świetle ościeżnicy, przez szerokość ościeży w stanie surowym. Powierzchnie otworów oblicza się w świetle ościeżnicy lub w świetle muru, jeżeli otwory są bez ościeżnicy.

Otwory w obramowaniach ciągniętych oblicza się wg zewnętrznych wymiarów obrysu obramowania.

4.4. Siatkowanie na gotowej konstrukcji nośnej oblicza się w metrach kwadratowych.

4.5. Bonie ścian prostokątnych o szerokości do 2 cm na powierzchniach prostych i łukowych oblicza się w metrach ich długości. Bonie prostokątne o szerokości większej niż 2 cm należy zaliczać do profili ciągniętych.

Złącza, niezależnie od rodzaju złączy, liczy się w sztukach.

4.6. Tynki ścianek na siatce oblicza się w metrach kwadratowych. Jeżeli grubość szkieletu nie przekracza 20 mm, powierzchnie tynku przyjmuje się jak jednostronną powierzchnię ścianki. Przy większej grubości każdą stronę ścianki należy normować jak ściankę tynkowaną jednostronnie.

4.7. Sztablatury płaszczyzn oblicza się w metrach kwadratowych powierzchni pokrytych sztablaturą w rozwinięciu. Z powierzchni sztablatur nie potrąca się powierzchni nie pokrytych sztablaturą mniejszych niż 0,5 m², jak również profili o powierzchni do 0,5 m².

4.8. Sztablaturę słupów oblicza się w metrach kwadratowych z uwzględnieniem powierzchni boków gładkich lub profilowanych.

4.9. Sztablaturę pasów ciągniętych, pilastrów, ościeży i belek w stropach kasetonowych i żebrowych oblicza się w metrach kwadratowych z uwzględnieniem szerokości pasów i wysokości belek.

4.10. Sztablaturę powierzchni między belkami stropów oblicza się z uwzględnieniem rozstawu belek.

Przy rozstawie do 1 m sztablaturę należy normować wg nakładów dla pól w kasetonach o powierzchni do 5 m².

Przy szerszym rozstawieniu belek sztablaturę należy obliczać wg nakładów dla sufitów.

4.11. Sztablaturę pasów nieciągniętych o szerokości do 25 cm, usytuowanych pomiędzy dwoma profilami ciągniętymi, należy obliczać łącznie z szerokością pasów ciągniętych. Sztablaturę pasów nieciągniętych o szerokości od 50 cm należy normować wg nakładów dla pasów nieciągniętych, a pasy szersze niż 50 cm wg nakładów dla ścian.

4.12. Sztablatury profili ciągniętych, gzymsów, ramp świetlnych zatok i pasów ciągniętych profilowanych oblicza się w metrach. Za szerokość obliczeniową należy przyjmować szerokość rozwinięcia ciągnięcia lub profilu (bez dodatku za dobicie profilu), a za długość - najdłuższą krawędź po odciągnięciu.

4.13. Sztablatury drobnych elementów (wnęki, tła, tablice, ekrany itp.) oblicza się wg faktycznej powierzchni sztablatur tych elementów.

4.14. Naroża i dobicia profili ciągniętych oblicza się w sztukach, przy czym dobicia przyjmowane są jak pół sztuki

naroża.

Nakłady na 100 szt. Naroży profiliów ciągnionych przyjmuje się w wysokości 47%, a dla boni - 20% odpowiednich nakładów robocizny wykonania 100 m profiliów lub boni.

4.15. Złącza (przecięcia, zmiany kierunku) oraz dobicia boni oblicza się w sztukach.

4.16. Okładziny płaszczyzn płytkami lub masą lastryko oblicza się w metrach kwadratowych rzeczywiście obliczanych powierzchni.

5. Warunki specjalne

5.1. obsadzenia krtek, haków do firanek, narożników ochronnych itp. Nakłady materiałowe dla tych elementów należy ustalać oddzielnie.

5.2. W przypadku stosowania zakrytych bruzd instalacyjnych przewidzianych projektem lub wykonania bruzd w ściankach z płyt izolacyjnych (np. wiórowo- cementowych) liczbę siatek Rabitza należy określać wg tablicy 0006.

5.3. W budynkach konstrukcji tradycyjnej przy stosowaniu narożników ochronnych dla ścian z cegły lub bloczków, należy przyjmować wielkości wg tablicy 0006.

5.4. Przy wykonywaniu robót w innych warunkach niż przyjęte przy określaniu nakładów, należy do robocizny stosować współczynniki przeliczeniowe

Tynki zwykłe I, II i III kategorii , wykonywane ręcznie

Wyszczególnienie robót: 1. Zamurowanie przebić. 2. Ustawianie i rozbieranie rusztowań. 3. Przygotowanie powierzchni. 4. Umocowanie i zdjęcia listew tynkarskich na ścianach. 5. Osiatkowanie bruzd c.o. 6. Obsadzenie krtek i innych drobnych elementów. 7. Wykonanie tynków. 8. Wykonanie reperacji tynków.

Nakłady na 100m²

Tablica 0803

lp	wyszczególnienie		jednost. miary		ściany i słupy			stropy i podciągi		
	symb. eto b	rodzaje zawodow. mat. i maszyn	cyfrowe	liczbow e	kategoria tynku					
					I	II	III	I	II	III
a	b	c	d	e	01	02	03	04	05	06
01	463	Tynkarze - grupa III	149	r-g	-	-	44.73	-	-	55.91
02	462	Tynkarze – grupa II	149	r-g	15.16	38.15	-	17.22	48.02	-
03	042	Cieśle grupa II	149	r-g	1.80	1.80	1.80	3.61	3.61	3.61
04	391	Robotnicy - gr. I	149	r-g	6.54	10.29	12.68	6.90	10.04	11.99
		Razem	149	r-g	23.50	50.24	59.21	27.73	61.67	71.51
20	23808	Zaprawa wapienna m4	060	m³	-	-	0.27	-	-	0.27
21	23808	Zaprawa cement-wapienna m 15	060	m³	1.31	1.86	2.06	1.38	1.61	1.73
22	23808	Zaprawa cement- wapienna m 50	060	m³	-	0.20	0.21	-	0.40	0.40
70	34312	Wyciąg jednomasztowy	148	m-g	1.98	3.11	3.83	2.08	3.03	3.62

Przykładowa kalkulacja wartości kosztowej budynku techniką szczegółową szczegółową na podstawie cen jednostkowych

Wyliczenia dokonano według średnich cen krajowych z cenników SEKOCENBUD lub ORGBUD SERWIS. Zestawienie kosztów przedstawiono w poniższej tabeli :

- 1 - liczba porządkowa
- 2- podstawa wyceny
- 3 - opis elementu [robót]
- 4 – jednostka
- 5 - ilość jednostek
- 6 - cena jednostkowa
- 7 – materiały jednostkowe
- 8 - robocizna jednostkowa
- 9 – współczynnik regionalny dla województwa śląskiego
- 10 – koszt materiałów
- 11 – koszt robocizny
- 12 – koszt robót

Lp	Podstawa wyceny	Opis robót	jedn. ostka	ilość jedno stek	cena jedno stek	Materiały jedno stko we	Robocizna jedno stko wa	współczynnik	Koszt materiałów	Koszt robocizny	Ogółem koszt robót
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		1. STAN ZEROWY									
		1.1. Roboty ziemne									
1	ICRB 201 0126-01	Usunięcie mechaniczne warstwy ziemi urodzajnej	m2	120,0	0,69	0	0,69	1,03	0	86	86
2	ICRB 201 0215 04	Wykopy wykonywane na odkład koparkami o poj 0,25 m3 w gruncie kat III-IV	m3	70,00	11,93	0	11,93	1,03	0	863	863

168	BRE 0407-0414	Montaż w rozdzielnicach rozłącznika przeciwporażeniowego 3(4)-biegunowego P304	szt	4,00	196,1	187,1	8,98	1,03	773	37	810
		Razem							151896	157663	319 559

Technika elementów scalonych [zagregowanych]

Przykładową kalkulacją kosztów odtworzenia z uwzględnieniem zaawansowania robót budowlanych przedstawia poniższa tabela. Udział elementów w całkowitych kosztach budowy przyjęto na podstawie Informacyjnego zZestawu Wskaźników Nakładów na obiekty budowlane IWNB ORGBUD SERWIS.

Lp.	Element robót	Udział elementu w obiekcie [%]	Cena jednostkowa elementu	Wartość elementu	Zaawansowanie elementu [%]	Udział elementu [%]
1	2	3				
1.1.	Roboty ziemne	1,27	30,53	4 667	100,00%	1,27
1.2.	Fundamenty	4,79	115,36	17 633	100,00%	4,79
1.	Razem stan zerowy	6,06	145,89	22 300		6,06
2.1	Konstrukcja ścian nadziemna	10,62	255,57	39 064	100,00%	10,62
2.2	Konstrukcja stropów	5,51	132,64	20 274	100,00%	5,51
2.3.	Konstrukcja schodów	1,31	31,59	4 829	0,00%	0
2.4.	Dach - konstrukcja	8,83	212,43	32 470	100,00%	8,83
2.5.	Dach - pokrycie	4,42	106,44	16 269	100,00%	4,42
2.	Razem stan surowy	30,69	738,67	112 906		29,38
3.1.	Ścianki działowe	2,26	54,4	8 315	100,00%	2,26
3.2.	Tynki i okładziny wewnętrzne	8,11	195,11	29 823	50,00%	4,06
3.3.	Stolarka okienna	7,70	185,3	28 323	100,00%	7,7
3.4	Stolarka drzwiowa	4,13	99,41	15 195	100,00%	4,13
3.5	Podłoża, posadzki, podłogi	12,38	297,87	45 529	50,00%	6,19
3.6	Malowanie	0,46	11,03	1 686	50,00%	0,23
3.7	Elewacja tynki i wyprawy	6,37	153,31	23 433	90,00%	5,73
3.8	Różne pozostałe	3,24	78,07	11 933	0,00%	0
3	Razem stan wykończeniowy	44,65	1074,5	164 237		30,30
4.1	Instalacje wod-kan	5,37	129,19	19 747	50,00%	2,69
4.2	Instalacja c.o.	8,08	194,44	29 720	50,00%	4,04
4.3	Instalacja elektryczna	2,63	63,39	9 689	50,00%	1,32
4	Razem instalacje	16,08	387,02	59 156		8,05
5	Przylączy i zagospodarowanie	2,50	60,2	9 202	100,00%	2,50
6	Koszt dokumentacji i nadzoru	1,50	36	5 503	100,00%	1,50
	Ogółem	100,0	2406,28	367 801	Zaawansowanie robót [%]	76,29

Technika wskaźnikowa

Przykładową kalkulacją kosztów odtworzenia z uwzględnieniem różnic w stosunku do obiektu porównawczego w rozliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej przedstawia poniższa tabela [Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych BCO SEKOCENBUD]

Podst wyceny	Obiekt	jednos tka	ilość jedn	cena jedn	Wartość odtworzenia
1	2	3	4	5	6
BCO 1271-103	Budynek gospodarczy	M ² p.u.	37,08	1521	56 399
Współczynnik uwzględniający różnice w stosunku do obiektu porównawczego [obiekt bez instalacji elektrycznej, wod –kan, wentylacji i tynków zewnętrznych – 5,6+1,3+1,1+4 =12,0%]					0,88
Wartość odtworzenia					49 631
w przybliżeniu					50 000

V. Określanie wartości rynkowej nakładów

Zgodnie z „Rozporządzeniem Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości”

- § 72. 1. Określenie wartości nakładów poprzedza się ustaleniem okresu, w którym dokonano nakładów, i ich zakresu rzeczowego.**
- 2. Na potrzeby określenia wartości nakładów na nieruchomości określa się wartość nieruchomości uwzględniającą jej stan po dokonaniu nakładów oraz wartość nieruchomości uwzględniającą jej stan przed dokonaniem nakładów.**
- 3. Wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 2, przy czym:**
- 1) przy określaniu wartości nakładów według zasad rynkowych dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową;
 - 2) przy określaniu wartości nakładów według zasad kosztowych dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość odtworzeniową.
- 4. W przypadku braku danych umożliwiających określenie wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem nakładów albo gdy mały zakres nakładów nie uzasadnia zastosowania sposobu, o którym mowa w ust. 2 i 3, wartość nakładów określa się jako równą wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów,**

pomniejszonej o wartość gruntu jako przedmiotu prawa własności i pomnożonej przez współczynnik przeliczeniowy dokonanych nakładów, o którym mowa w ust. 5.

5. Współczynnik przeliczeniowy dokonanych nakładów ustala się jako:

1) stosunek wysokości poniesionych nakładów, obliczonych z uwzględnieniem ich zakresu rzeczowego oraz uzyskiwanych na rynku lokalnym cen robót wykonanych w ramach tych nakładów, do kosztów odtworzenia części składowych gruntu, których te nakłady dotyczą, z uwzględnieniem ich stanu po dokonaniu nakładów, albo

2) udział wysokości poniesionych nakładów w kosztach odtworzenia części składowych gruntu, których te nakłady dotyczą, o ile istnieją dane pozwalające na ustalenie tego udziału na podstawie analizy obiektów podobnych.

6. Przy ustalaniu współczynnika przeliczeniowego dokonanych nakładów uwzględnia się stopień zużycia technicznego tych elementów części składowych gruntu, których nakłady dotyczą, oraz stopień zużycia tych części składowych gruntu po dokonaniu nakładów.

7. Wartość nieruchomości, o której mowa w ust. 4, określa się jako wartość rynkową, jeżeli wartość nakładów jest określana według zasad rynkowych, albo jako wartość odtworzeniową, jeżeli wartość nakładów jest określana według zasad kosztowych.

Uwzględniając powyższe uwarunkowania prawne zapis ust. 3 w § 72 można przedstawić formułą:

$$W_{nakl}^R = [W_{Nu}^R - W_{Np}^R]$$

Gdzie :

W_{nakl}^R - wartość rynkowa nakładów

W_{Nu}^R - wartość rynkowa nieruchomości ulepszonej na skutek nakładów

W_{Np}^R - wartość rynkowa nieruchomości przed dokonaniem nakładów

Natomiast wartość rynkowa nakładów zgodnie z zapisami ust. 4 w § 72 wyznacza formuła:

$$W_{nakl}^R = [W_{Nu}^R - W_g^R] * W_{pn}$$

gdzie :

W_{nakl}^R - wartość rynkowa nakładów

W_{Nu}^R - wartość rynkowa nieruchomości ulepszonej na skutek nakładów

W_g^R - wartość rynkowa gruntu

W_{pn} - wskaźnik przeliczeniowy dokonywanych nakładów

$$W_{pn} = \frac{K_N [1 - S_{ztn}]}{K_O [1 - S_{ztb}]}$$

Gdzie :

K_N - koszt dokonanych nakładów

K_O - koszt odtworzenia części składowych gruntu których te nakłady dotyczą

S_{ztn} - stopień zużycia technicznego robót wykonanych

S_{ztb} - stopień zużycia technicznego części składowych gruntu na których dokonano nakładów, według stanu po ich wykonaniu

Wyrażenie $[W_{Nu}^R - W_g^R]$ odpowiada zatem wartości części składowych gruntu po dokonaniu nakładów - W_{Bu}^R , a wyrażenie $[W_{Np}^R - W_g^R]$ odpowiada wartości części składowych gruntu przed dokonaniem nakładów - W_{Bp}^R

Zatem zachodzi zależność

$$W_{Nu}^R = W_{Bu}^R + W_g^R$$

$$W_{Np}^R = W_{Bp}^R + W_g^R$$

Po porównaniu stronami obu formuł na wartość rynkową nakładów otrzymujemy:

$$W_{nakl}^R = [W_{Nu}^R - W_{Np}^R] = [W_{Nu}^R - W_g^R] * W_{pn}$$

$$[W_{Bu}^R + W_g^R - W_{Bp}^R - W_g^R] = [W_{Bu}^R + W_g^R - W_g^R] * W_{pn}$$

$$[W_{Bu}^R - W_{Bp}^R] = W_{Bu}^R * W_{pn}$$

Koszt dokonanych nakładów jest wprost proporcjonalny do przyrostu wartości rynkowej części składowych gruntu

$$K_O [1 - S_{ztb}] \sim W_{Bu}^R$$

a koszt odtworzenia części składowych jest w takiej samej zależności wprost proporcjonalny do wartości rynkowej części składowych gruntu

$$K_O [1 - S_{ztb}] \sim W_{Bu}^R$$

W zawiązku z tym zachodzi zależność:

$$W_{pn} = \frac{K_N [1 - S_{ztn}]}{K_O [1 - S_{ztb}]} = \frac{[W_{Bu}^R - W_{Bp}^R]}{W_{Bu}^R}$$

Po podstawieniu otrzymujemy równość:

$$[W_{Bu}^R - W_{Bp}^R] = W_{Bu}^R * \frac{[W_{Bu}^R - W_{Bp}^R]}{W_{Bu}^R}$$

$$[W_{Bu}^R - W_{Bp}^R] = [W_{Bu}^R - W_{Bp}^R]$$

Wyrażenie w nawiasie $[W_{Nu}^R - W_g^R]$ odpowiada wartości części składowych gruntu z czego mogłoby wynikać, że wartość rynkowa nieruchomości jest sumą wartości rynkowej gruntu i wartości rynkowej części składowych nieruchomości, chociaż trudno mówić o wartości rynkowej dla składników nieruchomości, które nie są i nie mogą być przedmiotem samodzielnego obrotu.

Natomiast poszczególne części składowe nieruchomości posiadają wartość odtworzenia szacowaną w podejściu kosztowym, gdzie wartość nieruchomości jest sumą wartości rynkowej gruntu o takich samych cechach i wartości odtworzeniowej części składowych.

Wyjątkowe są sytuacje, gdzie wartość rynkowa nieruchomości jest równa wartości odtworzeniowej. Z reguły nieruchomości zabudowane nowymi budynkami posiadają wartość rynkową wyższą od wartości odtworzeniowej [działa efekt synergii], natomiast wartość rynkowa nieruchomości z zabudową w złym stanie technicznym jest z reguły niższa od wartości odtworzeniowej. Ma to bardzo istotne znaczenie dla oszacowanej wartości rynkowej nakładów przy zastosowaniu reguły rozliczania nakładów podanej w Rozporządzeniu Rady

Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Bezpośrednie odjęcie od wartości rynkowej nieruchomości, wartości rynkowej gruntu będzie zwiększało „wartość rynkową części składowych” w przypadku, gdy wartość rynkowa nieruchomości będzie większa od wartości odtworzeniowej lub nastąpi zmniejszenie „wartości rynkowej części składowych”, gdy wartość rynkowa nieruchomości będzie mniejsza od wartości odtworzenia. Sytuacja ta nie będzie miała miejsca jeżeli dokonamy podziału wartości nieruchomości na udział gruntu i składnika budowlanego, zgodnie ze strukturą udziału gruntu i składnika budowlanego w wartości odtworzeniowej nieruchomości [proporcjonalnie ulegnie zmniejszeniu lub zwiększeniu zarówno udział gruntu jak i części składowych nieruchomości.]

Ze względu na szeroki zakres tematyczny zdecydowaliśmy się zaprezentować materiał w dwóch kolejnych wydaniach. W bieżącym numerze omówione zostaną zagadnienia wprowadzające, regulacje prawne i podstawowe metody wyceny nakładów, natomiast w następnym zaprezentujemy kontynuację obejmującą podejście porównawcze wraz z przykładami praktycznych rozliczeń.



NARZĘDZIA PRZYDATNE W PRACY RZECZOSZNAWCY

MARZENA KOWALSKA
RZECZOSZNAWCA MAJĄTKOWY
REDAKTOR PROWADZĄCA W CAS WYDAWNICTWO

BRANŻA SIĘ ZMIENIA – NARZĘDZIA TEŻ

Rzeczoznawcy majątkowi muszą i chcą wiedzieć wciąż więcej, rozwijać umiejętności, doświadczać coraz trudniejszych wyzwań i dawać sobie z nimi radę. Z pomocą spieszą nam publicznie dostępne lub odpłatne narzędzia, takie jak omawiane na łamach niniejszej publikacji portal polska.e-mapa.net czy QGIS. Działają lepiej lub gorzej, ale ułatwiają, przyspieszają, a czasem wręcz umożliwiają sporządzanie opracowań dla coraz bardziej wymagającego rynku.

Nie idą z nimi w parze narzędzia służące do wyceny nieruchomości w podejściu kosztowym. Rzeczoznawcy majątkowi o wykształceniu budowlanym, zwłaszcza mający doświadczenie w kosztorysowaniu robót budowlanych, mogą posłużyć się programami do kosztorysowania, ale te również opierają się na katalogach norm pracy i katalogach nakładów rzeczowych, które powstały w latach 70-tych - 90-tych ubiegłego wieku. Jak ma się do tych norm niezwykle dynamicznie rozwijający się rynek nowoczesnych technologii budowlanych? Czy nadal będziemy przepisywać do excela cyferki z cenników prezentujących nam obiekty wybudowane w warunkach obowiązujących 20 czy 30 lat temu? Oczywiście czasem właśnie takie obiekty są nam potrzebne. Ale do wyceny nowoczesnych budynków i budowli proponuję posłużyć się nowym narzędziem, jakim są Katalogi Cen Obiektów CAS Wydawnictwa.

1. CAS WYDAWNICTWO

W opracowaniach publikowanych przez CAS Wydawnictwo prezentujemy szeroką bazę informacji o cenach realizacji inwestycji budowlanych. Produkty CAS Wydawnictwo opierają się na sprawdzonych danych pozyskanych z przetargów publicznych na roboty budowlane oraz inwestycji sektora prywatnego, dotyczących realizacji, które miały miejsce w ostatnich latach. Opisy techniczne i tabele elementów scalonych powstają na podstawie dokumentacji projektowej i kosztorysów. Opracowując nasze Katalogi opieramy się na wieloletnim doświadczeniu ekspertów CAS – profesjonalistów z dziedzin budownictwa, kosztorysowania, wyceny nieruchomości, którzy dołączyli do naszej firmy w ciągu niemal dekady jej istnienia. Od lat analizujemy i przetwarzamy dane rynkowe, na podstawie których formułujemy konkretne wnioski i rekomendacje. Dzięki temu dostarczamy treści, które są nie tylko precyzyjne, ale również praktyczne i dopasowane do aktualnych potrzeb rynku.

Wydawnictwa CAS mogą być wykorzystywane m.in. do wstępnego określenia kosztów inwestycji, weryfikacji cen ofertowych wykonawców, kontroli kosztów prowadzonych robót, szacowania wartości odtworzeniowej obiektów.

Nasze wydawnictwa wydajemy w formie drukowanych kwartalnie książek, ale przede wszystkim są one dostępne w wersji cyfrowej online (SaaS) z dodatkowymi funkcjonalnościami na portalu internetowym casplatforma.pl.

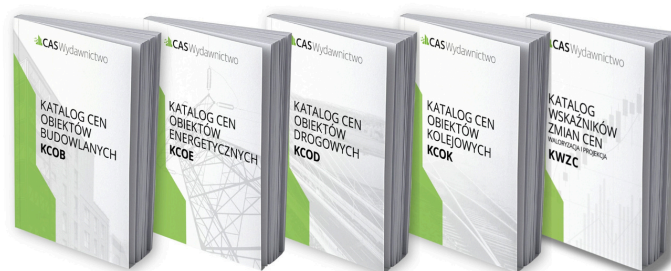
2. KATALOGI DRUKOWANE

Seria Katalogów Cen Obiektów zawiera wskaźniki cenowe kosztów budowy (z podziałem na elementy scalone), a prezentowana baza jest największa na rynku.

Seria obejmuje:

- Katalog Cen Obiektów Budowlanych KCOB;
- Katalog Cen Obiektów Energetycznych KCOE;
- Katalog Cen Obiektów Drogowych KCOD;

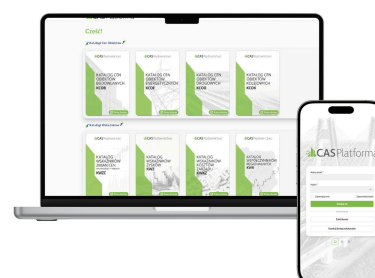
Katalog Cen Obiektów Kolejowych KCOK – wersja drukowana ukaże się w I kw. 2026 r.



Wykazy obiektów zamieszczonych w Katalogach Cen publikujemy na stronach produktów w sklepie na stronie caswydawnictwo.pl w zakładce „Spis treści”.

3. CAS PLATFORMA

Zgromadzone na platformie treści to nie tylko cyfrowe odbicie naszych wydawnictw, to również rozwiązania oferujące dodatkowe możliwości i rozszerzoną funkcjonalność względem tradycyjnych książek. Dane i funkcjonalności są dostępne online w każdej chwili na laptopie, tablecie, telefonie. Ceny obiektów na CAS Platformie aktualizujemy co tydzień (Waloryzacja Live), zaś obiekty do Katalogów dodajemy co miesiąc, a następnie są one zamieszczane w drukowanych kwartalnikach.

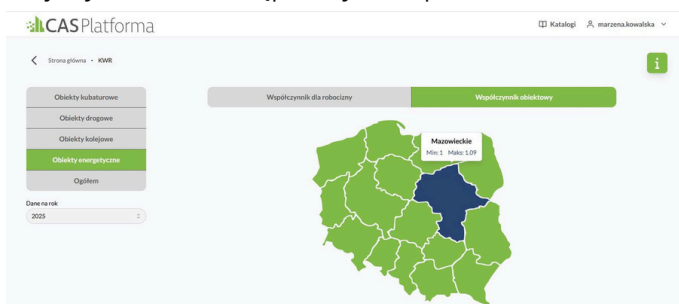


Do najważniejszych funkcjonalności CAS Platformy należą:

- waloryzacja live – cotygodniowa aktualizacja cen prezentowanych obiektów,
- porównywarka obiektów – ułatwia wybór obiektów referencyjnych,
- kalkulator obiektu indywidualnego – umożliwia oszacowanie kosztów budowy obiektu zdefiniowanego przez użytkownika,
- możliwość uwzględnienia w wartościach współczynnika regionalnego,
- eksport tabel z danymi bezpośrednio do formatu xlsx – eliminuje konieczność ręcznego wpisywania do excela wartości,
- możliwość zapisania karty obiektu w pliku pdf.

Na CAS Platformie znajdują się także Katalogi Wskaźników: Zmian Cen (Waloryzacja i Projekcja), Zysku, Kosztów Zarządu oraz Współczynników regionalnych.

Katalog Współczynników Regionalnych KWR zawiera współczynniki regionalne dla robocizny oraz współczynniki obiektowe dla obiektów kubaturowych, drogowych i kolejowych. KWR udostępniamy nieodpłatnie.



Dodatkowo na CAS Platformie dostępne są nieodpłatnie Raporty wydawane przez CAS na przestrzeni kilku ostatnich lat, w zakresie kosztów w budownictwie oraz sporów w budownictwie, które mogą być źródłem informacji o rynku.

4. KALKULATOR WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ KWO

Kalkulator Wartości Odtworzeniowej KWO na CAS Platformie jest dodatkową funkcjonalnością do Katalogu Cen Obiektów Budowlanych KCOB. KWO dedykujemy przede wszystkim rzeczoznawcom majątkowym. Aby korzystać z KWO należy mieć wykupiony dostęp do KCOB.



KWO pozwala w ciągu kilku minut obliczyć wartość odtworzeniową obiektu określonego przez użytkownika, wg podanego parametru i cen elementów scalonych obiektu referencyjnego. Najważniejsze, to wybrać spośród obiektów zamieszczonych w KCOB ten najbardziej podobny do wycenianego, a następnie:

- wybrać poziom cen kalkulacji (tydzień lub kwartał roku),
- zamieścić zdjęcie i opis wycenianego obiektu (znajdą się w wygenerowanym na koniec kalkulacji raporcie),

- określić parametr, wg którego dokonamy kalkulacji (powierzchnia użytkowa, całkowita, kubatura) i podać jego wartość,

Wybierz poziom cen: Tysiące 44, 2025 IV kw. 2025					PLN	EUR	USD	i
Obiekty	Wyceniany	Referencyjny	Pomocnicze					
Pow. użytkowa	200 m ²	214 m ²	274 m ²	339 m ²	0 m ²			
Pow. całkowita	0 m ²	297 m ²	402 m ²	458 m ²	0 m ²			
Kubatura brutto	0 m ³	950 m ³	1285 m ³	1433 m ³	0 m ³			

- uzupełnić, zamienić z pomocniczych obiektów pozycje kalkulacji lub dopisać własne,
- wpisać określony procent zużycia elementów, który zostanie uwzględniony w cenie, a kalkulator wyliczy wartość i udział elementów po uwzględnieniu zużycia oraz średnioważony stopień zużycia całego obiektu,

Kalkulacja kosztu odtworzenia obiektu								
Lp.	Element obiektu	Numer obiektu KCOB/Pozycja własna	Wartość elementu nowego	Udział el. w obiekcie nowym	Stopień zużycia technicznego elementu	Wartość elementu po uwzględnieniu zużycia	Udział el. po uwzględnieniu zużycia	Średnioważony stopień zużycia technicznego
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
O.1	Przygotowanie terenu	111/1.	0 zł	0,0%		0 zł	0,0%	0,0%
O.2	Konstrukcje i elementy budowlane		828 954 zł	73,3%		824 253 zł	73,2%	0,0%
O.2.1	Roboty ziemne	111/1.	5 341 zł	0,5%	10%	4 807 zł	0,4%	0,0%
O.2.2	Roboty konstrukcyjne podziemia		41 674 zł	3,7%		37 506 zł	3,3%	0,0%
O.2.2.1	Fundamenty		41 674 zł	3,7%		37 506 zł	3,3%	0,0%
O.2.2.1.1	Pręta fundamentowa	111/1.	0 zł	0,0%		0 zł	0,0%	0,0%
O.2.2.1.2	Ławy/stopnie fundamentowe	111/1.	41 674 zł	3,7%	10%	37 506 zł	3,3%	0,4%

- uwzględnić współczynnik regionalny (z wbudowanej bazy) i koszty dodatkowe (również podane),
- wygenerować gotowy raport z kalkulacji (plik pdf) lub/i zapisać kalkulację na CAS Platformie, żeby móc do niej wrócić (przeliczyć, poprawić),

Na końcu kalkulacji zostanie wygenerowana tabela z wynikiem kalkulacji kosztu odtworzenia, którą również można z poziomu CAS Platformy wyeksportować do excela.

Wyniki kalkulacji kosztu odtworzenia	
Wartość obiektu w stanie nowym	1 130 372 zł
Wartość obiektu po uwzględnieniu zużycia	1 125 670 zł
Współczynnik regionalny	0,98
Koszty dodatkowe	4,5%
Wartość obiektu z uwzględnieniem zużycia, współczynnika regionalnego i kosztów dodatkowych	1 152 799 zł

5. NAJBLIŻSZE PLANY ROZSZERZENIA OFERTY

Za nami intensywny rok pełen wyzwań, wdrożeń i nowych funkcjonalności. Efekty widać w liczbach, ponieważ na CAS Platformie pojawiło się:

- 7 Katalogów,
- 160 obiektów w bazie KCOB,
- 66 obiektów w bazie KCOB,
- 58 obiektów w bazie KCOE,
- 20 obiektów w bazie KCOK.

Nieodpłatnie udostępniamy wersję edukacyjną CAS Platformy wykładowcom i studentom.

W najbliższym czasie, tj. w I-II kwartale 2026 r., planujemy wprowadzić na rynek następne dwa Katalogi Cen Obiektów prezentujące dane dotyczące:

- sieci zewnętrznych KCOSZ (sieci i przyłącza kanalizacyjnej, deszczowej, wodociągowej, gazowej),
- zagospodarowania terenu KCOZT (ogrodzenia, place zabaw, boiska zewnętrzne i siłownie plenerowe, parki, zieleń urządzona).

W naszych działaniach staramy się uwzględniać uwagi i sugestie zgłaszane przez użytkowników naszych produktów – zapraszamy do współpracy.





WYCENA ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII – BIOGAZOWNIE, FARMY FOTOWOLTAICZNE I FARMY WIATROWE

**PIOTR KUBICA, NA PODSTAWIE WSPÓLNEJ PREZENTACJI PIOTRA KUBICY I TOMASZA
MARCHEWKI PRZYGOTOWANEJ W RAMACH IV OGÓLNOPOLSKIEJ KONFERENCJI
„AKTYWNOŚĆ NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI”, ZAWIERCIE 2025**

Artykuł porusza problematykę wyceny instalacji odnawialnych źródeł energii przez rzeczoznawców majątkowych. Autor analizuje kompetencje zawodowe w świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami, charakteryzuje specyfikę poszczególnych typów instalacji OZE pod kątem wyceny, omawia możliwości zastosowania poszczególnych podejść wyceny oraz wskazuje na kluczowe zagadnienie prawidłowego określenia zakresu wyceny. Szczególną uwagę poświęcono problematyce wyceny dla celów zabezpieczenia wiarygodności.

Wprowadzenie

Transformacja energetyczna w Polsce nabiera tempa. Zgodnie z przyjętymi zobowiązaniami, Polska dąży do osiągnięcia znaczącego udziału odnawialnych źródeł energii w krajowym miksie energetycznym. Skutkuje to dynamicznym rozwojem inwestycji w sektorze OZE, a w konsekwencji – rosnącym zapotrzebowaniem na profesjonalne wyceny tego typu aktywów.

Rzeczoznawcy majątkowi coraz częściej otrzymują zlecenia dotyczące wyceny biogazowni, farm fotowoltaicznych, czy farm wiatrowych. Zlecenia te pochodzą zarówno od inwestorów planujących transakcje kupna-sprzedaży, jak i od instytucji finansowych wymagających wyceny na potrzeby zabezpieczenia kredytów. W obu przypadkach przed rzeczoznawcą staje szereg wyzwań metodycznych i praktycznych, które wymagają przemyślanego podejścia.

Podstawowym pytaniem, na które musi odpowiedzieć rzeczoznawca przystępujący do wyceny instalacji OZE, jest określenie przedmiotu wyceny. Czy wyceniamy nieruchomość w klasycznym rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami? Czy może mamy do czynienia z czymś znacznie bardziej złożonym – zespołem składników materialnych i niematerialnych, które łącznie tworzą zdolność do generowania przychodów z produkcji energii elektrycznej? Niniejszy artykuł stanowi próbę systematyzacji zagadnień związanych z wyceną OZE z perspektywy praktykującego rzeczoznawcy majątkowego. Autor, opierając się na doświadczeniu zawodowym oraz analizie obowiązujących przepisów i standardów, przedstawia propozycję podejścia metodycznego do tego typu wycen.

Kompetencje rzeczoznawców majątkowych w świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami

Rozważania dotyczące wyceny OZE należy rozpocząć od fundamentalnego pytania o zakres kompetencji rzeczoznawcy majątkowego. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w art. 174 ust. 3 stanowi, że rzeczoznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością. Przepis ten wyznacza podstawowy zakres uprawnień zawodowych.

Jednocześnie art. 174 ust. 3a UoGN wskazuje, że rzeczoznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku, a także wyceny maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością, a także wyceny nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora. Ten przepis otwiera drogę do szerszego spojrzenia na kompetencje zawodowe.

Kluczowe znaczenie ma również Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny dotyczący ogólnych zasad wyceny przedsiębiorstw, przyjęty przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Standard ten, choć ma charakter zaleceń wynikających z dobrej praktyki zawodowej, wskazuje, że rzeczoznawca majątkowy może dokonywać wyceny przedsiębiorstw lub ich zorganizowanych części, o ile posiada odpowiednią wiedzę i doświadczenie w tym zakresie.

Z perspektywy praktycznej powstaje pytanie: czy wycena działającej instalacji OZE mieści się w kompetencjach rzeczoznawcy majątkowego? Odpowiedź na to pytanie wymaga uprzedniego rozstrzygnięcia, czym właściwie jest działająca instalacja OZE – czy jest to nieruchomość z posadowionymi na niej urządzeniami, czy może zorganizowana część przedsiębiorstwa?

Autorzy stoją na stanowisku, że działająca instalacja OZE – wyposażona w koncesję, umowy przyłączeniowe, umowy sprzedaży energii – stanowi w istocie zorganizowaną część przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego. Przemawia za tym fakt, że sama nieruchomość gruntowa stanowi niewielki ułamek wartości całego przedsięwzięcia, a zdolność do generowania przychodów wynika nie z samego gruntu czy budowli, lecz z całokształtu składników materialnych i niematerialnych funkcjonujących jako spójna całość gospodarcza.

Nie oznacza to jednak, że rzeczoznawca majątkowy nie powinien podejmować się wyceny OZE. Wręcz przeciwnie – wiedza o nieruchomościach, znajomość metodyki wyceny i doświadczenie w analizie rynku stanowią solidny fundament do tego typu wycen. Konieczne jest jednak świadome określenie zakresu wyceny i jasne zakomunikowanie zamawiającemu, że przedmiotem wyceny jest zorganizowana część przedsiębiorstwa, a nie nieruchomość w rozumieniu przepisów UoGN.

Charakterystyka poszczególnych typów instalacji OZE pod kątem wyceny

Każdy z trzech głównych typów instalacji OZE – biogazownie, farmy fotowoltaiczne i farmy wiatrowe – charakteryzuje się odmienną specyfiką techniczną, ekonomiczną i prawną, która bezpośrednio przekłada się na metodykę wyceny. Zrozumienie tych różnic jest warunkiem koniecznym prawidłowej wyceny.

Biogazownie



Biogazownie rolnicze to instalacje przetwarzające substancje organiczne – najczęściej odpady rolnicze, odchody zwierzęce lub celowo uprawiane rośliny energetyczne – w biogaz, który następnie jest spalany w kogeneratorach produkując jednocześnie energię elektryczną i ciepło. Typowa biogazownia rolnicza w Polsce ma moc elektryczną od 0,5 do 2 MW.

Z perspektywy wyceny biogazownie charakteryzują się znaczną złożonością techniczną i operacyjną. Instalacja składa się z wielu elementów: zbiorników fermentacyjnych, zbiornika pofermentacyjnego, kogeneratorsa (lub kilku kogeneratorsów), systemu oczyszczania biogazu, instalacji elektrycznej i ciepłej oraz infrastruktury magazynowej na substraty. Każdy z tych elementów ma określony okres żywotności technicznej i wymaga regularnych nakładów na utrzymanie sprawności. Biogazownie wyróżniają się zróżnicowaną strukturą przychodów.

Oprócz przychodów ze sprzedaży energii elektrycznej, znaczącą pozycję stanowią przychody ze sprzedaży ciepła (o ile istnieje odbiorca), przychody z tytułu świadectw pochodzenia energii oraz – co często bywa pomijane – przychody z tytułu zagospodarowania odpadów. Wiele biogazowni pobiera opłaty za przyjęcie substratów od rolników czy zakładów przetwórstwa spożywczego, co może stanowić nawet 20-30% całkowitych przychodów.

Istotnym elementem wyceny biogazowni jest analiza zabezpieczenia dostaw substratów. W przeciwieństwie do farm fotowoltaicznych czy wiatrowych, które korzystają z bezpłatnego „paliwa” w postaci promieniowania słonecznego czy wiatru, biogazownia wymaga stałych dostaw biomasy. Długoterminowe umowy z dostawcami substratów stanowią zatem ważny składnik wartości niematerialnej instalacji.

Z punktu widzenia nieruchomości, biogazownie zajmują stosunkowo niewielką powierzchnię – typowo od 1 do 3 hektarów – jednak wymagają odpowiedniego zagospodarowania terenu, dróg dojazdowych dla ciężkiego transportu oraz buforowych stref ochronnych. Lokalizacja powinna zapewniać bliskość źródeł substratów oraz możliwość zagospodarowania produkowanego ciepła

Farmy fotowoltaiczne



Farmy fotowoltaiczne to instalacje przekształcające energię promieniowania słonecznego w energię elektryczną przy wykorzystaniu efektu fotowoltaicznego. W Polsce dynamicznie rozwijają się zarówno mikroinstalacje prosumenckie, jak i wielkoskalowe farmy o mocach przekraczających 100 MW. Z perspektywy wyceny najistotniejsze są instalacje o mocy powyżej 1 MW, wymagające koncesji na wytwarzanie energii elektrycznej.

Pod względem technicznym farmy fotowoltaiczne składają się z modułów fotowoltaicznych zamontowanych na konstrukcjach wsporczych, inwerterów (falowników) przekształcających prąd stały na zmienny, stacji transformatorowych, okablowania oraz infrastruktury przyłączeniowej do sieci elektroenergetycznej. Istotne jest rozróżnienie między mocą zainstalowaną wyrażaną w kWp lub MWp (moc szczytowa DC), a mocą przyłączeniową wyrażaną w kW lub MW (moc AC wyprowadzana do sieci).

Charakterystyczną cechą farm fotowoltaicznych jest przewidywalność produkcji energii. Choć produkcja jest zmienna w skali dnia i roku, statystyki wieloletnie pozwalają z dużą dokładnością szacować roczną produkcję energii na podstawie danych o nasłonecznieniu dla danej lokalizacji. Typowa produktywność farmy w Polsce to 950-1100 kWh/kWp rocznie, w zależności od lokalizacji, orientacji i zastosowanej technologii.

Z perspektywy wyceny istotne jest, że farmy fotowoltaiczne charakteryzują się relatywnie prostą strukturą kosztów operacyjnych. Brak ruchomych części (w przypadku instalacji bez trackerów) przekłada się na niskie koszty utrzymania i serwisu.

Główne pozycje kosztowe to dzierżawa gruntu, ubezpieczenie, serwis techniczny oraz koszty zarządzania. Istotnym elementem jest również wymiana inwerterów, których żywotność (10-15 lat) jest krótsza niż modułów fotowoltaicznych (25-30 lat).

Farmy fotowoltaiczne wymagają znacznych powierzchni gruntów – przyjmuje się, że na każdy 1 MW mocy zainstalowanej potrzeba około 1,2-1,5 ha powierzchni. Ma to istotne znaczenie dla struktury własnościowej – większość dużych farm funkcjonuje na gruntach dzierżawionych, co wprowadza dodatkowy element ryzyka związany z warunkami i terminami umów dzierżawy.

Farmy wiatrowe



Farmy wiatrowe wykorzystują energię kinetyczną wiatru do produkcji energii elektrycznej przy pomocy turbin wiatrowych. W Polsce funkcjonują przede wszystkim farmy lądowe, choć dynamicznie rozwijają się projekty morskich farm wiatrowych na Bałtyku. Typowa turbina lądowa ma moc od 2 do 6 MW, przy czym nowoczesne konstrukcje osiągają coraz większe moce jednostkowe.

Pod względem technicznym farma wiatrowa składa się z turbin wiatrowych (każda zawierająca wieżę, gondolę z generatorem i przekładnią oraz wirnik z łopatami), stacji transformatorowych, sieci kablowej łączącej turbiny oraz infrastruktury przyłączeniowej do sieci wysokiego napięcia. Elementy te wymagają znacznych nakładów inwestycyjnych, ale charakteryzują się długą żywotnością techniczną – typowo 25-30 lat dla nowoczesnych turbin.

Produkcja energii z farm wiatrowych charakteryzuje się większą zmiennością niż w przypadku instalacji fotowoltaicznych. Współczynnik wykorzystania mocy (capacity factor) dla dobrych lokalizacji lądowych w Polsce wynosi 25-35%, co oznacza, że farma produkuje średnio 2200-3000 godzin pełnej mocy rocznie. Dokładna prognoza produkcji wymaga szczegółowych pomiarów wiatrowych lub analiz historycznych dla danej lokalizacji.

Istotnym elementem wyceny farm wiatrowych jest regulacja prawna dotycząca minimalnych odległości od zabudowań mieszkalnych. Ustawa o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych z 2016 roku (tzw. ustawa odległościowa) wprowadziła zasadę, że odległość turbiny od budynku mieszkalnego nie może być mniejsza niż dziesięciokrotność wysokości turbiny. Późniejsze nowelizacje złagodziły te wymogi, jednak regulacje odległościowe pozostają istotnym czynnikiem wpływającym na możliwości rozwoju i wartość projektów wiatrowych.

Z punktu widzenia nieruchomości farmy wiatrowe zajmują relatywnie niewielką powierzchnię pod samymi turbinami i infrastrukturą towarzyszącą, jednak wymagają zapewnienia odpowiednich stref oddziaływania. Większość farm funkcjonuje na gruntach dzierżawionych od wielu właścicieli, co wymaga zarządzania złożoną strukturą umów dzierżawy.

Możliwości zastosowania poszczególnych podejść do wyceny instalacji OZE

Zgodnie z art. 152 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego zawierającego elementy podejść poprzednich. Przepis ten, choć odnosi się do wyceny nieruchomości, stanowi punkt wyjścia dla rozważań o metodyce wyceny instalacji OZE.

Podejście dochodowe

Podejście dochodowe, a w szczególności metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF), jest podstawową i najczęściej stosowaną metodą wyceny działających instalacji OZE. Wynika to z faktu, że wartość instalacji OZE jest bezpośrednio związana z jej zdolnością do generowania przychodów z produkcji energii elektrycznej.

Metoda DCF wymaga sporządzenia prognozy przepływów pieniężnych przez cały przewidywany okres funkcjonowania instalacji. W przypadku farm fotowoltaicznych i wiatrowych typowy horyzont prognozy to 20-25 lat, co odpowiada okresowi ważności koncesji i żywotności technicznej głównych komponentów. Dla biogazowni okres ten może być nieco krótszy ze względu na wyższą intensywność eksploatacji urządzeń.

Prognoza przychodów opiera się na szacunkach produkcji energii oraz założeniach cenowych. Produkcja energii dla fotowoltaiki szacowana jest na podstawie danych o nasłonecznieniu i parametrów technicznych instalacji, dla farm wiatrowych – na podstawie pomiarów lub szacunków prędkości wiatru, dla biogazowni – na podstawie planowanych dostaw substratów i parametrów procesowych. Ceny energii mogą być określone kontraktowo (umowy PPA) lub prognozowane na podstawie cen rynkowych, z uwzględnieniem mechanizmów wsparcia.

Prognoza kosztów obejmuje koszty operacyjne (serwis, ubezpieczenie, zarządzanie, dzierżawa gruntów, dla biogazowni – substraty), koszty nakładów odtworzeniowych (wymiana inwerterów, komponentów) oraz koszty likwidacji na zakończenie eksploatacji. Różnice w strukturze kosztów między typami instalacji są znaczące – biogazownie mają najwyższe koszty operacyjne (40-50% przychodów), podczas gdy farmy fotowoltaiczne i wiatrowe charakteryzują się niższym poziomem kosztów (15-25% przychodów).

Stopa dyskontowa stosowana w wycenie DCF powinna odzwierciedlać koszt kapitału dla tego typu inwestycji oraz poziom ryzyka specyficzny dla danego projektu. W praktyce rynkowej stopy dyskontowe dla projektów OZE z długoterminowymi kontraktami PPA kształtują się na poziomie 6-9% (realnie), podczas gdy dla projektów typu merchant (bez zabezpieczonych cen) mogą sięgać 10-12%.

Należy podkreślić, że metoda DCF wymaga wyceny całego przedsięwzięcia jako zdolnej do generowania przychodów całości gospodarczej. Nie jest możliwe wyodrębnienie i oddzielne wycenianie metodą dochodową samej nieruchomości gruntowej, czy samej budowli – przychody generuje instalacja jako całość, a nie poszczególne jej składniki.

Podejście porównawcze

Podejście porównawcze ma ograniczone zastosowanie w wycenie działających instalacji OZE. Wynika to z kilku czynników. Po pierwsze, rynek transakcji instalacjami OZE jest stosunkowo nieprzejrzysty – większość transakcji dotyczy sprzedaży udziałów w spółkach celowych (SPV), a nie samych nieruchomości. Po drugie, każda instalacja OZE ma unikalne cechy wynikające z lokalizacji, parametrów technicznych, struktury umów i pozostałego okresu eksploatacji, co utrudnia znalezienie transakcji porównywalnych.

Podejście porównawcze może mieć zastosowanie w wycenie gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod inwestycje OZE, szczególnie w fazie przygotowania projektu. Grunty z wydanymi warunkami zabudowy, pozwoleniami na budowę, czy warunkami przyłączenia mają wyższą wartość niż grunty rolne, a ta premia może być szacowana na podstawie analizy transakcji porównywalnych.

W praktyce rynkowej spotyka się również stosowanie mnożników transakcyjnych – np. wartość farmy fotowoltaicznej wyrażona jako wielokrotność EBITDA lub wartość za zainstalowany MW mocy. Podejście takie może służyć jako weryfikacja wyników wyceny DCF, ale nie powinno stanowić samodzielnej podstawy wyceny ze względu na znaczne uproszczenia.

Podejście kosztowe

Podejście kosztowe, polegające na określeniu wartości jako sumy kosztów nabycia gruntu i kosztów odtworzenia składników budowlanych z uwzględnieniem stopnia zużycia, ma w przypadku instalacji OZE ograniczone zastosowanie. Wynika to z fundamentalnej różnicy między wartością odtworzeniową a wartością rynkową – koszt wybudowania instalacji nie odzwierciedla jej zdolności do generowania przychodów.

Można sobie wyobrazić dwie identyczne fizycznie farmy fotowoltaiczne – jedna wyposażona w długoterminową umowę PPA gwarantującą atrakcyjne ceny, druga bez takiej umowy, sprzedająca energię po cenach spot. Wartość kosztowa obu instalacji byłaby identyczna, podczas gdy wartości rynkowe różniłyby się istotnie ze względu na różny poziom ryzyka i przewidywalności przepływów pieniężnych.

Podejście kosztowe może być jednak użyteczne jako metoda pomocnicza w kilku sytuacjach. Po pierwsze, w wycenie dla celów ubezpieczeniowych, gdzie istotna jest wartość odtworzenia składników materialnych. Po drugie, w alokacji wartości przedsiębiorstwa na poszczególne składniki dla celów rachunkowych. Po trzecie, w szacowaniu wartości likwidacyjnej instalacji pozbawionej koncesji lub umów.

Typowe koszty budowy instalacji OZE w Polsce kształtują się następująco: dla biogazowni 15-25 mln PLN/MW, dla farm fotowoltaicznych 2,5-3,5 mln PLN/MW, dla farm wiatrowych 5-7 mln PLN/MW. Są to wartości orientacyjne, które mogą znacząco różnić się w zależności od specyfiki projektu, lokalizacji i warunków rynkowych.

Określenie zakresu wyceny instalacji OZE

Prawidłowe określenie zakresu wyceny jest kluczowym elementem każdego opracowania dotyczącego instalacji OZE. Rzeczoznawca musi jasno zdefiniować, co jest przedmiotem wyceny i jakie składniki są objęte określaną wartością. Niejednoznaczność w tym zakresie może prowadzić do poważnych nieporozumień z zamawiającym oraz błędnych decyzji opartych na wynikach wyceny.

Teoretycznie można wyróżnić cztery poziomy zakresu wyceny instalacji OZE. Pierwszy, najwyższy poziom, to wycena samej nieruchomości gruntowej – działki lub działek, na których posadowiona jest instalacja. W tym przypadku przedmiotem wyceny jest grunt jako taki, bez uwzględnienia posadowionych na nim urządzeń i budowli.

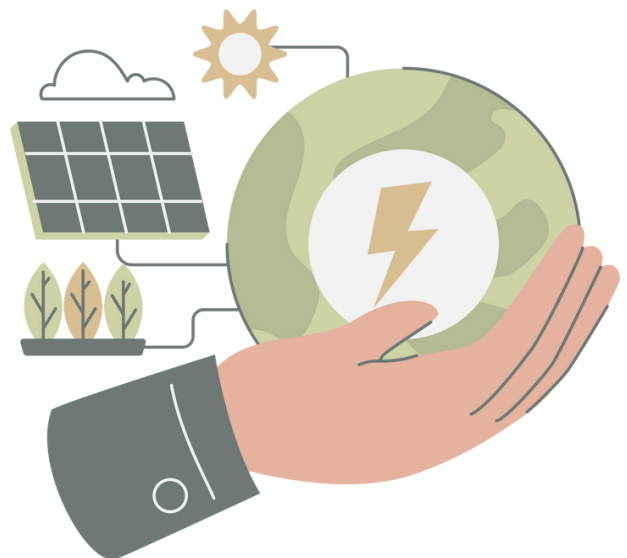
Drugi poziom to wycena nieruchomości wraz z posadowionymi na niej budowlami i urządzeniami technicznymi traktowanymi jako części składowe gruntu. W tym przypadku przedmiotem wyceny jest nieruchomość w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego – grunt wraz ze wszystkim, co jest z nim trwale związane. Trzeci poziom obejmuje dodatkowo wartości niematerialne i prawne niezbędne do prowadzenia działalności – koncesje, pozwolenia, umowy przyłączeniowe, umowy sprzedaży energii. Bez tych elementów sama infrastruktura techniczna nie jest w stanie generować przychodów.

Czwarty, najszerszy poziom, to wycena zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP) – zespołu składników materialnych i niematerialnych przeznaczonego do realizacji określonych zadań gospodarczych i zdolnego do samodzielnego funkcjonowania jako niezależne przedsiębiorstwo.

W praktyce wyceny instalacji OZE najczęściej mamy do czynienia z czwartym poziomem – wyceną ZCP. Wynika to z faktu, że działająca instalacja OZE stanowi spójną całość gospodarczą, której wartość nie jest prostą sumą wartości składników, lecz wynika z ich zdolności do generowania przychodów w sposób zorganizowany i ciągły.

Aby zobrazować różnicę między poszczególnymi poziomami zakresu wyceny, rozważmy przykład farmy fotowoltaicznej o mocy 10 MW zlokalizowanej na dzierżawionym gruncie rolnym. Wartość samego gruntu rolnego (poziom pierwszy) wynosi przykładowo 1,5 mln PLN. Wartość kosztowa infrastruktury technicznej (poziom drugi) to około 30 mln PLN. Jednak wartość całego przedsięwzięcia jako ZCP z długoterminową umową PPA może wynosić 50-55 mln PLN. Różnica wynika z wartości praw niematerialnych i premii za zorganizowany, działający biznes.

W operacji szacunkowym lub innym opracowaniu dotyczącym wyceny OZE rzeczoznawca powinien wyraźnie wskazać, który poziom zakresu wyceny został zastosowany oraz uzasadnić ten wybór. Powinien również jasno określić, które składniki są objęte wyceną (np. grunt, budowle, urządzenia, koncesje, umowy), a które są z niej wyłączone (np. należności, zobowiązania, środki pieniężne).



Rodzaje wartości w zależności od celu wyceny

Zgodnie z art. 150 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w wyniku wyceny nieruchomości określa się jej wartość rynkową albo inne rodzaje wartości określone w ustawie. Art. 152 ust. 3 precyzuje, że przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości, natomiast przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową.

Te przepisy, choć odnoszą się do wyceny nieruchomości, stanowią ważną wskazówkę metodyczną również dla wyceny ZCP, jakim jest instalacja OZE. W zależności od zastosowanej metody wyceny, otrzymujemy różne rodzaje wartości, które nie są ze sobą tożsame i nie powinny być ze sobą utożsamiane.

Wartość rynkowa, definiowana zgodnie z art. 151 ust. 1 UoGN, stanowi szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych. W przypadku wyceny OZE metodą DCF otrzymujemy wartość rynkową ZCP – kwotę, za jaką hipotetyczny kupujący byłby skłonny nabyć całe przedsięwzięcie wraz ze wszystkimi składnikami materialnymi i niematerialnymi.

Wartość odtworzeniowa, równa kosztom odtworzenia z uwzględnieniem stopnia zużycia, może być określona metodą kosztową dla składników materialnych instalacji. Wartość ta odpowiada na pytanie: ile kosztowałoby wybudowanie identycznej instalacji w jej obecnym stanie technicznym? Nie uwzględnia ona jednak wartości praw niematerialnych ani premii za zorganizowany biznes.

W praktyce wyceny OZE można również spotkać się z pojęciem wartości inwestycyjnej – wartości dla konkretnego inwestora, uwzględniającej jego specyficzne oczekiwania i możliwości. Wartość inwestycyjna może różnić się od wartości rynkowej, szczególnie gdy potencjalny nabywca ma specyficzne synergie z istniejącym portfelem projektów lub szczególne warunki finansowania.

Dla celów zabezpieczenia wierzytelności banki często wymagają określenia wartości, która ma charakter bardziej konserwatywny niż wartość rynkowa i uwzględnia długoterminową perspektywę oraz możliwe wahania wartości. Kwestia ta jest szczegółowo omówiona w kolejnym rozdziale.

Problematyka wyceny dla celów zabezpieczenia wierzytelności

Wycena instalacji OZE na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności bankowych stanowi szczególnie wymagające zagadnienie, łączące specyfikę wyceny OZE z wymogami regulacyjnymi sektora bankowego. Prawidłowe zrozumienie tych wymogów jest kluczowe dla sporządzenia wyceny, która będzie mogła być zaakceptowana przez instytucję finansującą.

Punktem wyjścia jest Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny dotyczący wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności, przyjęty przez PFSRM. Standard ten określa wymagania metodyczne dla wycen wykorzystywanych przez banki, w tym wymóg uwzględnienia specyficznych ryzyk związanych z przedmiotem zabezpieczenia.

Należy jednak zauważyć, że typowa struktura zabezpieczeń projektu OZE nie ogranicza się do hipoteki na nieruchomości. Kompleksowy pakiet zabezpieczeń obejmuje zazwyczaj: hipotekę na nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach w spółce celowej (SPV), cesję praw z koncesji i pozwoleń, cesję wierzytelności z umów sprzedaży energii, zastaw na rachunkach bankowych projektu oraz cesję praw z polisy ubezpieczeniowej.

Ta złożona struktura zabezpieczeń wynika z faktu, że sama hipoteka na nieruchomości z posadowioną instalacją OZE nie stanowi wystarczającego zabezpieczenia dla banku. Wartość nieruchomości bez koncesji i umów jest bowiem znacząco niższa – lub wręcz ujemna, gdy uwzględnimy koszty demontażu i rekultywacji – od wartości działającego przedsięwzięcia.

Rozważmy hipotetyczny scenariusz egzekucji z nieruchomości z posadowioną farmą fotowoltaiczną. Jeśli bank posiada jedynie hipotekę, ale nie kontroluje spółki celowej (poprzez zastaw na udziałach), to nabywca nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym otrzymuje grunt z infrastrukturą, ale bez koncesji, umów przyłączeniowych i umów sprzedaży energii.

Takie aktywum ma dla nabywcy minimalną wartość użytkową.

W konsekwencji, sporządzając wycenę instalacji OZE dla celów zabezpieczenia wierzytelności, rzeczoznawca powinien jasno określić, który scenariusz wartości jest przedmiotem wyceny. Czy jest to wartość całego ZCP przy założeniu przejęcia wszystkich składników przez bank (scenariusz optymistyczny), czy wartość samej nieruchomości z infrastrukturą bez praw niematerialnych (scenariusz pesymistyczny)?

Wiele banków wymaga przedstawienia obydwu scenariuszy, co pozwala na odpowiednie ustalenie wskaźnika LTV (Loan to Value) i strukturyzowanie transakcji kredytowej. Niektóre instytucje stosują również dodatkowe dyskonto od wartości rynkowej, tworząc tzw. wartość bankowo-hipoteczną, która ma uwzględniać długoterminowe wahania wartości i koszty ewentualnej egzekucji.

Warto również zwrócić uwagę na wytyczne poszczególnych banków dotyczące wyceny OZE. Wiele instytucji finansowych opracowało własne wymogi, które wykraczają poza ogólne standardy PFSRM. Przed przystąpieniem do wyceny rzeczoznawca powinien zapoznać się z wymogami konkretnego banku, który będzie odbiorcą wyceny. Zbiór wytycznych bankowych jest dostępny na stronie Polskiej Izby Rzeczoznawców Majątkowych.

Szczególną uwagę należy poświęcić analizie ryzyk specyficznych dla projektów OZE. Obejmują one ryzyko regulacyjne związane ze zmianami systemów wsparcia, ryzyko cenowe energii elektrycznej, ryzyko operacyjne związane z produkcją energii, ryzyko kontrahenta w umowach PPA oraz ryzyko technologiczne. Każde z tych ryzyk powinno być zidentyfikowane i odpowiednio uwzględnione w wycenie, czy to poprzez korektę przepływów pieniężnych, czy poprzez korektę stopy dyskontowej.

Podsumowanie

Wycena instalacji odnawialnych źródeł energii stanowi wyzwanie wykraczające poza tradycyjną wycenę nieruchomości. Działająca biogazownia, farma fotowoltaiczna czy farma wiatrowa to nie tylko nieruchomość z posadowionymi urządzeniami, ale zorganizowana część przedsiębiorstwa zdolna do generowania przychodów z produkcji energii elektrycznej.

Rzeczoznawca majątkowy podejmujący się wyceny OZE powinien mieć świadomość tej złożoności i odpowiednio dostosować swoją metodykę. Podstawową metodą wyceny jest metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF), która jako jedyna pozwala odzwierciedlić ekonomiczną istotę wartości instalacji OZE – zdolność do generowania przychodów w długim horyzoncie czasowym.

Kluczowe znaczenie ma prawidłowe określenie zakresu wyceny. W większości przypadków przedmiotem wyceny jest zorganizowana część przedsiębiorstwa, a nie nieruchomość w klasycznym rozumieniu. Rzeczoznawca powinien jasno to zakomunikować w opracowaniu, wskazując które składniki są objęte wyceną.

Dla celów zabezpieczenia wierzytelności istotne jest zrozumienie, że sama hipoteka na nieruchomości z instalacją OZE nie stanowi wystarczającego zabezpieczenia. Wartość nieruchomości bez koncesji i umów jest znacząco niższa od wartości działającego przedsięwzięcia, co uzasadnia stosowanie kompleksowych pakietów zabezpieczeń przez instytucje finansowe.

Transformacja energetyczna będzie w najbliższych latach generować rosnące zapotrzebowanie na profesjonalne wyceny OZE. Rzeczoznawcy majątkowi, którzy rozwiną kompetencje w tym obszarze, będą mogli odpowiedzieć na to zapotrzebowanie, oferując usługi najwyższej jakości opartej na solidnych podstawach metodycznych.

Bibliografia

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145).

Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny – Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw, PFSRM.

Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny – Wycena dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności, PFSRM.

Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości, PFSRM.

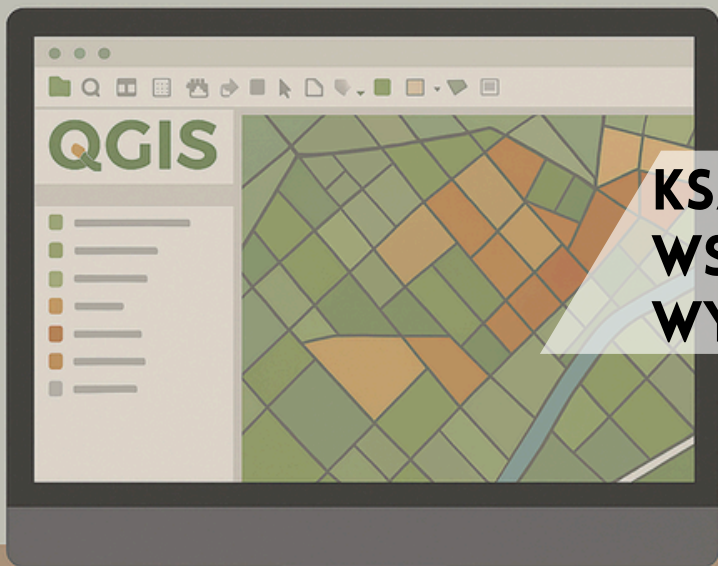
Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1361).

Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 317).

Wytyczne banków dotyczące wyceny nieruchomości, <https://pirm.pl/wytyczne-bankow/>

Standardy PFSRM – do pobrania, <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-do-pobrania>





KSZTAŁT MA ZNACZENIE - CZYLI WSPÓŁCZYNNIKI KSZTAŁTU W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI

ARTUR OTREMBĄ
RZECZOWNAWCA MAJĄTKOWY,
CZŁONEK ZARZĄDU INSTYTUTU MONITORINGU I ANALIZ RYNKU NIERUCHOMOŚCI SILESIA
TRENER QGIS

Niniejszy tekst stanowi przedruk artykułu pierwotnie zamieszczonego na blogu autora. Kompletny zestaw materiałów dodatkowych oraz pełne odnośniki znajdują się w oryginalnym wpisie pod adresem: blog.szkolenia.pro/ksztalt-ma-znaczenie

Kształt działki to jedna z tych cech nieruchomości, które wszyscy dostrzegają, ale jednocześnie potrafią przysporzyć sporo problemów w ich ocenie. Praktyka wyceny pokazuje, że prosta klasyfikacja „dobry-zły” szybko przestaje wystarczać, zwłaszcza gdy analizujemy kilkanaście czy kilkadziesiąt transakcji naraz. Rzeczoznawca musi wtedy zmierzyć się z ograniczeniami pamięci, powtarzalności ocen oraz koniecznością zachowania spójności w analizie porównawczej. Artykuł, który prezentujemy, pokazuje, jak współczynniki kształtu mogą uporządkować te problemy, sprowadzając ocenę konfiguracji działki do wartości liczbowych. Autor przedstawia różne podejścia do mierzenia „regularności” i „ustawności” działek, ich mocne i słabe strony.

Kształt ma znaczenie - czyli współczynniki kształtu w wycenie nieruchomości

Przy wycenie nieruchomości niezabudowanych (mam tu na myśli grunty przeznaczone pod zabudowę obiektami kubaturowymi) rzeczoznawcy majątkowi niemal zawsze oceniają konfigurację przestrzenną działki. Jednym z istotnych elementów tej konfiguracji jest jej kształt. To logiczne założenie: skoro grunt jest kupowany z myślą o zagospodarowaniu, racjonalny nabywca będzie poszukiwał działki, której kształt umożliwi optymalne wykorzystanie przestrzeni.

Nie wchodząc szczegółowo w warsztat rzeczoznawcy dotyczący oceny wpływu poszczególnych cech na zróżnicowanie cen nieruchomości porównawczych, warto zaznaczyć, że w pewnym momencie należy opisać między innymi cechą „kształt nieruchomości” (czyli kształt działki, konfigurację działki itp.). Najlepiej, aby udało się to zrobić w sposób możliwie obiektywny. Jeśli mamy do oceny zaledwie kilka działek, stworzenie trzy- lub pięciostopniowej skali nie stanowi większego problemu. Choć zawsze pozostanie w tym pewna doza subiektywizmu, przy niewielkiej liczbie obiektów łatwo utrzymać spójność ocen.

Problem pojawia się jednak w sytuacji, gdy w bazie nieruchomości porównawczych mamy kilkadziesiąt transakcji.

Wtedy „schody” zaczynają się przy próbie zachowania obiektywności i porównywalności ocen – każda działka powinna być analizowana indywidualnie, ale jednocześnie w powiązaniu z pozostałymi. Badania z zakresu psychologii poznawczej wskazują, że pojemność pamięci roboczej człowieka oraz tempo przetwarzania informacji są istotnie ograniczone i obejmują jedynie kilka elementów naraz. W takiej sytuacji przydatny okazuje się współczynnik kształtu (w literaturze anglojęzycznej określany często jako shape index - wskaźnik kształtu). Jest to pojedyncza wartość liczbową, wyliczana zgodnie z określonym algorytmem. Można ją następnie porównać z wartościami dla innych figur (działek). Takie rozwiązanie zapewnia większą obiektywność, powtarzalność wyników, a dzięki użyciu QGIS możliwa jest automatyzacja całego procesu.

Ponieważ w praktyce rzeczoznawczej funkcjonuje kilka propozycji współczynników kształtu, w dalszej części wpisu najpierw przedstawię kryteria, jakimi powinien charakteryzować się dobry współczynnik, a następnie krótko omówię zalety i wady wybranych wskaźników oraz zaprezentuję przykładowe wartości obliczone dla kilku działek.

Moim zdaniem dobry współczynnik kształtu powinien spełniać następujące warunki:

- **Możliwość automatycznego zastosowania w QGIS.** Oznacza to, że do obliczenia współczynnika nie trzeba wykonywać ręcznych pomiarów dla każdej działki. Wystarczy wpisać odpowiednią formułę, uruchomić algorytm (lub zestaw algorytmów), a wskaźnik zostanie obliczony dla wszystkich obiektów w bazie danych.
- **Odzwierciedlanie racjonalnych zachowań uczestników rynku nieruchomości.** Najlepsze wartości powinny dotyczyć działek o kształcie optymalnym dla zabudowy, a najniższe – działek trudnych lub wręcz niemożliwych do racjonalnego zagospodarowania.
- **Uwzględnienie szerokości działki w kontekście przydatności do zabudowy.** Nawet działka o kształcie kwadratu nie będzie praktyczna, jeśli jej szerokość wyniesie zaledwie 10 metrów. Wskaźnik powinien zatem radzić sobie ze zmianą skali i nie ograniczać się wyłącznie do formalnej złożoności figury.

Celowo nie uwzględniam w tych kryteriach powierzchni działki, gdyż jest to parametr analizowany oddzielnie jako cecha rynkowa.

Z perspektywy praktycznej można przyjąć, że optymalny kształt działki budowlanej to kwadrat lub szeroki prostokąt. Takie formy są najbardziej ustawne, pozwalają na swobodne rozmieszczenie budynku i wygodne zagospodarowanie całej przestrzeni. Na działce kwadratowej łatwo umiejscowić dom centralnie, zachowując równe odległości od granic lub przesunąć go bliżej drogi, zyskując większy ogród z tyłu. Natomiast działki o kształcie trójkąta czy trapezu często utrudniają rozplanowanie zabudowy i wymagają indywidualnych projektów.

Minimalna szerokość działki do budowy domu wolnostojącego to około 15–16 metrów. Umożliwia to zachowanie wymaganych odległości budynku od granic oraz zapewnia funkcjonalny układ pomieszczeń. Działki węższe niż 15 metrów zmuszają do projektowania węższych domów, co może ograniczać przestrzeń w środku oraz utrudniać komfortowe korzystanie z ogrodu i zachowanie prywatności.

Warto również podkreślić, że oprócz kształtu istotna jest konfiguracja pionowa działki – nachylenie terenu, czy jego ukształtowanie. To jednak temat na osobny wpis. W tym artykule skupiam się wyłącznie na analizie kształtu.

Współczynnik okrągłości - WK1_WO

Pierwszym współczynnikiem kształtu, któremu się przyjrzemy, jest tzw. współczynnik okrągłości. Po raz pierwszy spotkałem się z nim na – niestety już nieistniejącym – blogu rzeczoznawcy majątkowego Tomasza Kotrańskiego:

$$WK1_WO = \frac{4\pi * P}{O^2}$$

gdzie: P - powierzchnia, O - obwód

Idea oraz sam wzór nie są nowe. Funkcjonują od dawna w geologii, sedimentologii, matematyce, biologii, a nawet w polityce – przykładem jest test Polsby-Popper, stosowany do badania manipulacji granicami okręgów wyborczych (tzw. gerrymandering). Prawdopodobnie po raz pierwszy

współczynnik okrągłości został opisany w publikacji E. P. Coxa z 1927 roku. Choć artykuł dotyczył oceny ziaren piasku, autor już wtedy podkreślał, że analizy oparte wyłącznie na opisach wizualnych są obciążone dużą subiektywnością, co utrudnia porównania i rzetelną ocenę.

Współczynnik okrągłości interpretuje się jako miarę wskazującą, w jakim stopniu dana figura geometryczna przypomina idealne koło. Dla koła jego wartość wynosi 1, a dla kwadratu około 0,785. Wynika to z założenia, że kształt działki jest tym korzystniejszy, im większą powierzchnię ma przy tym samym obwodzie. Działki o wydłużonych lub skomplikowanych kształtach charakteryzują się większym obwodem, co prowadzi do niższej wartości współczynnika.

Zastosowanie współczynnika w wycenie nieruchomości (w lekko zmodyfikowanej formie) opisano również na stronie wycena.com.pl. Modyfikacja polega na zastąpieniu mnożnika 4 wartością 40, co jest zmianą czysto kosmetyczną, która skaluje wynik do przedziału od 1 do 10.

Największą zaletą współczynnika okrągłości jest prostota jego wykorzystania w programie QGIS. Oprogramowanie posiada dedykowany algorytm „Okrągłość”, który automatycznie dodaje do tabeli atrybutów kolumnę z obliczoną wartością. Nie ma więc potrzeby samodzielnego wyznaczania powierzchni i obwodu – program wykonuje te obliczenia w tle. Alternatywnie można posłużyć się kalkulatorem pól z formułą roundness.

Do wad tego współczynnika należy zaliczyć brak skalowalności oraz nieuwzględnianie minimalnej szerokości działki. Niemniej, w przypadku działek o zbliżonych powierzchniach wskaźnik dostarcza informacji o „jakości” kształtu i pozwala szybko odróżnić działki długie lub nieregularne od tych o formach bardziej korzystnych.

Wskaźnik formy (lub inaczej: współczynnik kwadratowości) - WK2_WK

Współczynnik ten jest wyliczany na portalu e-mapa. Jeżeli zaznaczymy tam działkę i wybierzemy opcję „raport o działce ewidencyjnej”, otrzymamy między innymi wartości dwóch współczynników: Ck (wskaźnik kolistości), czyli znany nam już współczynnik okrągłości oraz Cf (wskaźnik formy). Ten drugi można uznać za współczynnik kwadratowości. Wyliczany jest on przez podzielenie powierzchni nieruchomości przez pole kwadratu o takim samym obwodzie jak analizowana nieruchomość.

$$WK2_WK = \frac{P}{(O/4)^2}$$

gdzie: P - powierzchnia, O - obwód

Jeżeli działka/nieruchomość ma kształt kwadratu, to współczynnik ten osiąga wartość 1. Posiada on te same ograniczenia co współczynnik okrągłości, jednak jego interpretacja jest bardziej intuicyjna – w końcu niewiele osób uważa koło za idealny kształt działki budowlanej.

Aby obliczyć ten współczynnik w QGIS, w pierwszej kolejności należy zastosować algorytm „**dodaj atrybuty geometrii**”, co pozwoli uzyskać wartości powierzchni i obwodu wszystkich obiektów w warstwie (powstaną dwie nowe kolumny: **AREA** –

powierzchnia i **PERIMETER** – obwód). Następnie, korzystając z kalkulatora pól, dodajemy nową kolumnę z formułą opisaną powyższym wzorem, gdzie P przyjmie wartość z kolumny **AREA**, a O – z kolumny **PERIMETER**.

Można też pominąć użycie algorytmu „dodaj atrybuty geometrii” i bezpośrednio w kalkulatorze pól wprowadzić formułę: \$area / (\$perimeter /4)^2.

Współczynnik z maksymalną przekątną - WK3_WDmax

Poniższy współczynnik zaproponował rzeczoznawca majątkowy Zbigniew Pałgan. Wzór opiera się na polu powierzchni i maksymalnej przekątnej figury.

$$WK3_WDmax = \frac{2 * P}{d^2}$$

gdzie: P - powierzchnia, d - maksymalna przekątna działki

Zgodnie z matematyczną definicją maksymalna przekątna wielokąta, to odcinek łączący dwa niekolejne wierzchołki, który spośród wszystkich przekątnych ma największą długość. Jednak w dalszej analizie przyjęto założenie autora współczynnika, zgodnie z którym „przekątną konturu” jest po prostu najdłuższy odcinek łączący jego wierzchołki. Takie podejście pozwala obliczyć tę wartość również dla działek trójkątnych, które formalnie nie posiadają przekątnych.

Współczynnik osiąga wartość 1 dla kwadratu. Aby zastosować wzór automatycznie, musimy obliczyć długość najdłuższej przekątnej analizowanego wieloboku. Można to zrobić na dwa sposoby:

- za pomocą algorytmu „**Polygon Shape Indices**”, dostępnego po zainstalowaniu wtyczki Processing Saga NextGen Provider.
- przy użyciu skryptu (dostępnego w materiałach dodatkowych) działającego na warstwie z działkami. W tym celu należy w QGIS otworzyć konsolę Pythona, wybrać opcję Pokaż edytor, wkleić kod z materiałów dodatkowych i uruchomić go.

Po uzyskaniu wartości przekątnej można posłużyć się kalkulatorem pól i wpisać formułę:

$$2 * \$area / ("Dmax" ^ 2).$$

Wzór realizuje dwa z przyjętych założeń. Należy jednak zauważyć, że nie uwzględnia on skali (podobnie jak wcześniej opisane współczynniki), co sprawia, że kwadraty o różnych wymiarach (np. 10 m i 30 m) otrzymują identyczną wartość współczynnika tj. 1. Zdarza się też, że w przypadku niektórych figur wynik jest nieco wyższy niż 1, choć ich kształt odbiega od kwadratu.

Współczynnik z minimalną szerokością działki - WK4_WminS i WK5_WminS₀

Rzeczoznawca Majątkowy Władysław Egner zaproponował rozwiązanie, które eliminuje problem wcześniejszych współczynników kształtu, związany z nieuwzględnianiem minimalnej szerokości działki.

$$WK4_WminS = 8 * \frac{P}{O^2} + \frac{1}{2} * \frac{s}{s + 5}$$

gdzie: P - powierzchnia, O - obwód, s - minimalna szerokość działki

Autor tak opisuje założenia metody:

„Podstawową ideą konstruowania współczynnika kształtu jest zasada addytywności – ocena kształtu jest sumą oceny „wartości kształtu” mierzonej ilorazem pola i kwadratu obwodu oraz nieliniową funkcją mierzącą wpływ minimalnej szerokości działki. Na wstępie trzeba zaznaczyć, że pojęcie minimalnej szerokości działki nie jest jednoznaczne. Pojęcie to nie budzi wątpliwości, jeśli działka posiada np. prostokątny kształt. Niejednoznaczna jest jednak już sytuacja, gdy działka posiada kształt zwężającego się prostokąta, albo kształt zbliżony do trójkąta. Wydaje się, że w takich przypadkach to rzeczoznawca musi podjąć decyzję jaki wymiar zostanie przyjęty jako reprezentatywny w aspekcie minimalnej szerokości”.

Autor proponuje również alternatywny wzór, który dodatkowo uwzględnia szybki spadek wartości działki poniżej określonego progu szerokości – granicy, poniżej której zabudowa staje się bardzo problematyczna, a działka może wręcz utracić budowlany charakter:

$$WK5_WminS_0 = 8 * \frac{P}{O^2} + \frac{1 - e^{-2s}}{4 + e^{2s_0} * e^{-2s}} + \frac{1}{4} \frac{s}{s + 20}$$

gdzie: P - powierzchnia, O - obwód, s - minimalna szerokość działki, s₀ - szerokość działki, dla której współczynnik kształtu winien szybko się zmniejszać, e - liczba Eulera ≈ 2,718

Uwaga! Dla zainteresowanych: materiały dodatkowe zawierają szerszy opis metody wraz z przykładami.

Trzeba jednak zaznaczyć, że współczynnik ten nie spełnia wszystkich moich początkowych założeń, ponieważ wymaga ręcznego pomiaru minimalnej szerokości działki (s). Utrudnia to pełną automatyzację obliczeń w programie QGIS. Można jednak znacząco przyspieszyć proces pomiaru – opisałem to w artykule: „QGIS w 5 minut: szybki pomiar szerokości działek budowlanych” (dostępny pod adresem: <https://blog.szkolenia.pro/qgis-w-5-minut-szybki-pomiar-szerokosci-dzialek-budowlanych>) lub skorzystać z metody automatyzacji przedstawionej poniżej.

Największy wpisany okrąg

Jeżeli zależy nam na zastosowaniu współczynników z minimalną szerokością działki (**WK4_WminS** i **WK5_WminS₀**), możemy skorzystać z obejścia problemu ręcznego pozyskiwania tej wielkości. Polega ono na wyznaczeniu **średnicy największego wpisanego okręgu**.

W przypadku działek o kształtach zbliżonych do kwadratu lub prostokąta uzyskamy w ten sposób rzeczywistą szerokość nieruchomości. W działkach o bardziej nieregularnych kształtach, gdzie określenie minimalnej szerokości jest trudne (i w dużym stopniu subiektywne), największy wpisany okrąg wyznacza fragment działki o powierzchni, która pozostaje praktycznie użyteczna – np. jako przestrzeń pod zabudowę lub inne formy zagospodarowania – a jego średnica odpowiada szerokości tej działki. Dzięki temu, nawet jeśli nie uzyskamy dokładnej minimalnej szerokości w sensie

geometrycznym, wyznaczona wartość lepiej oddaje rzeczywisty potencjał użytkowy nieruchomości.

Aby wyznaczyć promień takiego okręgu, należy zastosować na warstwie z działkami algorytm „**Biegun niedostępności**” (Pole of Inaccessibility) z ustawionym niskim progiem tolerancji, np. 0,1 m. „Biegun niedostępności” to punkt w obrębie figury, który jest maksymalnie oddalony od jej granicy. Można go traktować jako centrum największego okręgu wpisanego w tę figurę, który nie przecina żadnej jej krawędzi.

Ciekawostka: również Ziemia ma swój „biegun niedostępności”, znany jako **Punkt Nemo**. To miejsce położone najdalej od jakiegokolwiek lądu, w południowej części Oceanu Spokojnego – około 2688 km od najbliższych wysp. Ze względu na izolację jest ono wykorzystywane jako „cmentarzysko” dla zużytych satelitów i statków kosmicznych.

Porównanie współczynników dla przykładowych działek

Poniżej przedstawiono tabelę z obliczeniami podstawowych parametrów działek oraz wartościami współczynników kształtu.

Klucz do współczynników:

- **WK1_WO** – współczynnik okrągłości,
- **WK2_WK** – współczynnik kwadratowości,
- **WK3_WDmax** – współczynnik maksymalnej przekątnej,
- **WK4_WminS** – współczynnik z minimalną szerokością działki,
- **WK5_WminS₀** – współczynnik z minimalną szerokością działki (z przyjętym parametrem S₀ = 16 m, poniżej którego następuje szybki spadek wartości).

Pomocniczo przedstawiono również największe wpisane okręgi, aby zobrazować minimalną szerokość działek przyjętą do obliczeń. To podejście nieco odbiega od pierwotnego założenia autora współczynników opartych na minimalnej szerokości działki. Dla przykładu, w przypadku trójkątnej działki pierwotna szerokość według artykułu wynosi 0m, podczas gdy w omawianym rozwiązaniu jest to niemal 24m – wskazując tym samym fragment działki, który rzeczywiście nadaje się do zagospodarowania w ramach całkowitej powierzchni nieruchomości.

Należy podkreślić, że powyższe zestawienie stanowi jedynie niewielką próbkę możliwych wyników. Każdy rzeczoznawca samodzielnie decyduje, jak kategoryzować wartości współczynników do odpowiednich klas oceny bądź, czy przyjąć wartości liczbowe wprost do obliczeń.

ID	AK pow_m2	AK obwód	AK szerokość	AK biegun	AK Dmax	WK1 WO	WK2 WK	WK3 WDmax	WK4 WminS	WK5 WminS ₀
ID001	246	77	11,3	5,7	31,7	0,52	0,66	0,49	0,68	0,42
ID002	412	94	16,8	8,4	31,7	0,58	0,74	0,82	0,76	0,72
ID003	336	85	10,4	5,2	34,6	0,58	0,74	0,56	0,71	0,45
ID004	589	101	18	9	37,6	0,72	0,92	0,83	0,85	0,82
ID005	324	72	18	9	25,4	0,79	1	1	0,89	0,87
ID006	288	199	3	1,5	97,2	0,09	0,12	0,06	0,25	0,09
ID007	301	70	15	7,5	25,1	0,77	0,98	0,96	0,86	0,68
ID008	645	102	23	11,5	36,4	0,78	0,99	0,97	0,91	0,88
ID009	639	100	23,4	11,7	36,5	0,81	1,03	0,96	0,93	0,9
ID010	831	140	23,7	11,8	57,9	0,54	0,68	0,5	0,75	0,73
ID011	93	49	4,8	2,4	20,5	0,48	0,61	0,44	0,55	0,36
ID012	177	55	10	5	20,4	0,72	0,92	0,85	0,79	0,54
ID013	601	105	16,9	8,5	39,4	0,69	0,87	0,77	0,82	0,79
ID014	600	110	15	7,5	42,7	0,62	0,79	0,66	0,77	0,59



Ciekawą możliwością badań byłoby przeprowadzenie analiz analogicznych do tych opisanych w polecany na końcu wpisu artykule. Polegałoby to na niezależnej, subiektywnej ocenie wybranej grupy działek przez kilku rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami. Następnie porównanie tych wyników z wartościami różnych współczynników pozwoliłoby na wybór tego, który najlepiej koreluje z ocenami specjalistów działających na rynku nieruchomości.

Podsumowanie

Niniejszy wpis nie wyczerpuje wszystkich możliwych wskaźników oceny kształtu działek, a jedynie przedstawia kilka z nich, które rzeczoznawcy majątkowi – praktycy zaproponowali w celu obiektywizacji oceny nieruchomości. Mimo wskazanych ograniczeń, współczynniki te mogą być z powodzeniem stosowane przy szacowaniu nieruchomości. Kolegom rzeczoznawcom, którzy je opracowali, należy się uznanie za inicjatywę i wkład w rozwój metodyki oraz za podzielenie się tym dorobkiem ze środowiskiem zawodowym. W literaturze można znaleźć także całe spektrum alternatywnych współczynników oceny figur geometrycznych – opartych na polu powierzchni i obwodzie, odległości punktów wewnątrz figury od jej krawędzi, momentach bezwładności, czy bardziej złożonych wskaźnikach wielokryteriowych, takich jak **PSI (Parcel Shape Index)**. Wskaźnik PSI uwzględnia jednocześnie długości boków, kąty, liczbę wierzchołków, zwartość oraz regularność.

Wybór odpowiedniego wskaźnika nie jest jedynie kwestią techniczną, lecz przede wszystkim strategiczną – wymaga precyzyjnego określenia, które cechy kształtu są kluczowe. Zasada „forma podąża za funkcją” dobrze oddaje to podejście. Z czysto matematycznego punktu widzenia koło jest figurą doskonałą – najbardziej zwartą. Wiele współczynników kształtu jest właśnie na tej figurze oparte. Jednak z punktu widzenia procesu budowlanego, to kształt fatalny. Zazwyczaj poszukuje się działek zbliżonych do kwadratu lub prostokąta o zbliżonym stosunku boków. Rolnik natomiast, dla efektywnej uprawy, będzie preferował prostokąt o stosunku boków od 2:1 do 4:1.

Dla osób zainteresowanych szerszym kontekstem polecam artykuł naukowy „*Performance of shape indices and classification schemes for characterising perceptual shape complexity of building footprints in GIS*” (<https://www.researchgate.net/publication/318195081>) poświęcony wykorzystaniu wskaźników kształtu w analizie i klasyfikacji form budynków.



Od Redakcji

Przekładamy Państwu do lektury pierwszy tekst z cyklu artykułów „Moim zdaniem...”, w którym autor przedstawia własną perspektywę, wynikającą z jego praktyki zawodowej oraz osobistych doświadczeń. Zgodnie z założeniem cyklu dopuszczamy różnorodność poglądów – dlatego opinie, przykłady i interpretacje przedstawione w niniejszym materiale mają charakter autorski i nie stanowią oficjalnego stanowiska Redakcji ani redakcji merytorycznej pisma.

Świadomi specyfiki i złożoności zagadnień poruszanych przez rzeczoznawców majątkowych, uznajemy, że na wielu polach nie istnieje jeden dominujący sposób widzenia problemu, a praktyka zawodowa bywa rozbieżna w zależności od lokalnego rynku, dostępnych danych, doświadczenia czy przyjętej metodologii. Z tego względu zachęcamy do traktowania publikowanych materiałów jako impulsu do refleksji i punktu wyjścia do dyskusji – nie jako jedynej poprawnej interpretacji.

Zapraszamy Państwa do współpracy przy kolejnych odsłonach cyklu. Chętnie opublikujemy głosy polemiczne, komentarze, odmienne stanowiska lub uzupełnienia oparte na praktyce i doświadczeniu. Wierzymy, że otwarta wymiana wiedzy i poglądów sprzyja budowaniu standardów zawodowych, pogłębieniu warsztatu rzeczoznawcy oraz lepszemu zrozumieniu wyzwań, przed którymi wszyscy stoimy w codziennej pracy



ANALIZA NIEWYDOLNOŚCI PROCESU AKTUALIZACJI OPŁAT ROCZNYCH Z TYTUŁU WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA W POLSCE

WOJCIECH NUREK
RZECZOWNAWCA MAJĄTKOWY

System aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego od lat budzi liczne wątpliwości dotyczące jego przejrzystości oraz efektywności. Autor, opierając się na wieloletniej praktyce zawodowej, wskazuje, że proces ten obciążony jest znaczną uznaniowością, a poszczególne etapy postępowania, od decyzji administracyjnych, przez procedury w Samorządowych Kolegiach Odwoławczych, aż po postępowania sądowe, często nie prowadzą do szybkiego i merytorycznego rozstrzygnięcia. W artykule zwrócono uwagę na konsekwencje finansowe obecnego modelu, zarówno dla przedsiębiorców, jak i dla samorządów oraz na grupy, które pośrednio korzystają z jego niedoskonałości.

Spoglądanie od wewnątrz na mechanizmy napędzające system poboru opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu okazało się dla mnie doznaniem na tyle dojmującym, że poczułem się wewnętrznie zmuszony do ujęcia moich przykrych doznań w formę niniejszego artykułu. Dodam, że przeżyłem kontakt z tą machiną zarówno w roli rzeczoznawcy majątkowego określającego wartości nieruchomości na zlecenie organu publicznego, w roli biegłego sądowego jak i w roli doradcy użytkownika wieczystego. Mam w związku z tym bogatą dokumentację, którą potencjalnie mógłbym wykorzystać do podzielenia się posiadanymi doświadczeniami i wiedzą praktyczną na potrzeby dalszej obsługi procesu aktualizacji opłat rocznych w obowiązującym systemie prawnego-organizacyjnym. Na przeszkodzie stoi jednak moje zawodowe sumienie, które każe mi podnieść alarm i wykazać, że dla dobra nas wszystkich system należy pilnie naprawić.

Obowiązujący od lat system aktualizacji opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu działa stabilnie wadliwie, szkodliwie i kosztownie. Jest kultywowany przede wszystkim dlatego, że się już przyzwyczajono do jego wad wrodzonych, a poza tym dlatego, że niesie korzyści wąskiemu gronu. Jakże to i czyje korzyści opowiem o tym szerzej w dalszej części.

ELEMENTY SKŁADOWE URZĘDNICZEGO RYTUAŁU AKTUALIZACJI OPŁATY

W dużym uproszczeniu proces aktualizacji opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntów przybiera formę swego rodzaju „Ścieżki Zdrowia Użytkownika Wieczystego” i przedstawia się następująco:

FAZA I: UZNANIOWOŚĆ (Urząd)

- **Selekcja (Loterie):** Urzędnik wyjmuje „teczkę” z szafy. Kryteria wyboru ofiar są niejawne (brak cyklicznego harmonogramu aktualizacji na danym obszarze).
- **Wycena (Atak):** Rzeczoznawca „miejski” wykonuje operat „na zamówienie”.
- **Wypowiedzenie (Strzał):** Użytkownik otrzymuje pismo urzędowe zwykle o drastycznej podwyżce (np. +100%, +200%, a może i więcej).

FAZA II: TEATR ADMINISTRACYJNY (SKO)

- **Obrona:** Użytkownik dostrzega błędy w operacie, ale musi zainwestować w fachowe opracowanie wniosku do SKO.
- **Rozprawa (Fikcja):** SKO najczęściej unika oceny jakości zarzutów postawionych we wniosku oddalając je lub odsyłając do kosztownych opinii Stowarzyszeń.
- **Orzeczenie:** Utrzymanie podwyżki (najczęściej) lub rzadka korekta. Mediacja jest iluzoryczna.

FAZA III: Sąd Powszechny

- **Sprzeciw:** Sprawa trafia do sądu, orzeczenie SKO traci moc (reset).
- **Wojna Biegłych:** Sąd powołuje nowego biegłego (koszt!). Strony powołują swoich prawników i ekspertów (koszt!).
- **Wyrok (Loterie):** Sąd „przyklepuje” opinię biegłego sądowego. Wartość końcowa jest często inna niż w fazie I i II.

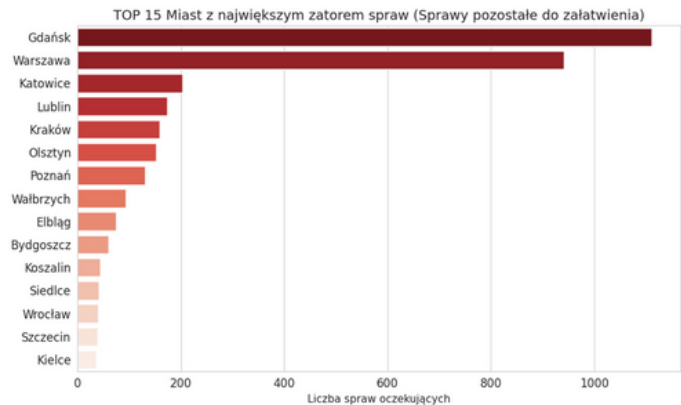
Chciałbym wyraźnie podkreślić, że w żadnym razie nie należy upatrywać w rzeczoznawcach majątkowych winnych wadliwości aktualnie niedziałającego systemu aktualizacji. W mojej ocenie wina nie leży tu ani po stronie rzeczoznawców sporządzających wyceny na zamówienie organów administracyjnych, ani też po stronie rzeczoznawców występujących przed sądami w roli biegłych sądowych. Winnymi bałaganu są według mnie autorzy tego nieszczęśliwego rozwiązania systemowego oraz ich następcy zamykający oczy na jego liczne i wyraźne wady dotkliwie odczuwalne w praktyce. Rzeczoznawcy są w tym procesie w mocno niekomfortowej sytuacji, ponieważ najpierw są nauczani sporządzania wycen, tak jak to właśnie dokładnie czynią w tych sprawach, a następnie są mocno krytykowani za to, że robią dokładnie tak jak ich wyuczono. Podejmowane przez rzeczoznawców próby modernizowania technologii wyceny w ramach obowiązującego prawa natrafiają na opór. Wyceny sporządzane na wyższym poziomie merytorycznym są wciąż rzadko używane w publicznej administracji i jeśli się pojawiają wzniesają urzędniczy lęk i obawę przed nieznanym.

Dalszy komentarz do przedstawionego procesu aktualizacji opre na dostępnych danych liczbowych. W Polsce funkcjonuje 49 samorządowych kolegiów odwoławczych. Co roku publikowane są Informacje o działalności Samorządowego Kolegium Odwoławczego, w których specjalną kategorię stanowią sprawy odnoszące się do aktualizacji opłat rocznych. Szczęśliwie z wyjątkiem SKO z Nowego Sącza udało mi się zebrać Informacje z wszystkich pozostałych kolegiów.

BILANS SKO 2024 - Tabela Analityczna		
Kategoria	Liczba Spraw	Udział % / Komentarz
Sprawy Wpływające	5100	Nowe obciążenie systemu
Sprawy Załatwione	5292	Całkowita przepustowość
Ugody (Sukces)	616	11.6% - Margines systemu
Sprzeciw (Porażka)	1438	27.2% - Sprawy idące do Sądu
Zator (Backlog)	3635	71.3% rocznego wpływu zostaje na kolejny rok

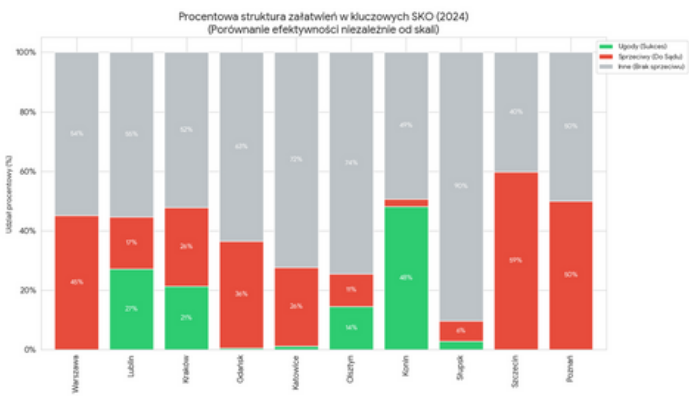
Tabela 1. Bilans efektywności postępowań aktualizacyjnych w 48 SKO (2024 r.). Dane ukazują fasadowość etapu administracyjnego: zaledwie 11,6% spraw kończy się ugodą, podczas gdy blisko 70% rocznego wpływu to sprawy nierozstrzygnięte (zator) lub kierowane do sądów powszechnych.

Na podstawie zebranych i przeanalizowanych danych wyłaniają się następujące wady systemu:



Dwa miasta – **Gdańsk i Warszawa** – są kompletnie zablokowane.

- Łącznie w tych dwóch ośrodkach leży ponad **2000 spraw** (ponad połowa całego zatoru w kraju).
- To dowód na to, że w miejscach, gdzie grunty są najdroższe (i stawki rosną najbardziej drastycznie), system administracyjny się załamał. SKO nie nadąza z przerobem, co dla przedsiębiorcy oznacza lata niepewności co do kosztów prowadzenia biznesu.



Wykres obnaża "iluzję mediacji" w kluczowych ośrodkach. Niezależnie od wielkości miasta, system generuje konflikt, a nie porozumienie.

- W **Szczecinie** (rekordzista) blisko **60%** spraw kończy się sprzeciwem – tam ścieżka administracyjna jest w zasadzie martwa.
- W **Poznaniu** szansa na zakończenie sprawy w SKO to rzut monetą – równo **50%** decyzji jest zaskarżanych.
- W **Warszawie** (największy rynek) konflikt pochłania **45%** spraw.

KOSZTY UBOCZNE ORAZ BENEFICJENCI SYSTEMU AKTUALIZACJI

Masowe konflikty sprawiają, że system aktualizacji opłat „przepala” rocznie miliony złotych na ich obsługę, nie generując przy tym żadnej wartości dodanej, a jedynie obsługując spór o wartość nieruchomości. Beneficjentami tego wadliwego systemu nie są ani miasta (bo wpływy są blokowane), ani użytkownicy, lecz... sektor obsługi prawnej i po części rzeczoznawcy, a także wybrani urzędnicy.

Struktura kosztów – Gdzie uciekają pieniądze?

- Obsługa prawna użytkowników:**
 - Użytkownicy wieczyści (zwykle przedsiębiorcy) muszą wydawać miliony na obronę. Pieniądze te mogłyby być inwestowane w rozwój firm, a są wydawane na pisanie pism procesowych.
- Biegli sądowi:**
 - System jest tak skonstruowany, że sądy nie są w stanie orzekać bez powoływania ekspertów. To dowód na to, że ustawowe zasady wyceny są niejasne i konfliktogenne.
- Koszty publiczne (SKO + Sądy + Urzędy):**
 - Podatnicy (wszyscy, nie tylko użytkownicy wieczyści) dopłacają do utrzymania aparatu urzędniczego, który zajmuje się tylko i wyłącznie przerzucaniem dokumentów odnoszących się do aktualizacji opłat.

Absurd systemu osiąga apogeum, gdy po dwóch stronach barykady stają podmioty publiczne. Miejskie spółki toczą wieloletnie batalie z urzędami miejskimi, a giganci Skarbu Państwa procesują się ze Starostami.

Przykładowa sytuacja wygląda tak:

1. **Prezydent Miasta (Właściciel gruntu)** podnosi opłatę spółce miejskiej (np. Wodociągom).
2. **Prezes Wodociągów (Spółka miejska)** zaskarża tę decyzję do SKO, a potem do sądu.
3. **Finał:** Dwa podmioty, które należą do tego samego "właściciela" (społeczności lokalnej), wynajmują dwie kancelarie prawne i dwóch rzeczoznawców, żeby przez 3 lata przerzucać się pismami.

Dlaczego oni to robią? (Pułapka Prawna)

Nie wynika to z głupoty ani ze złośliwości prezesów spółek, ale z wadliwej konstrukcji prawnej systemu aktualizacji.

Prezes spółki Skarbu Państwa lub spółki komunalnej działa w oparciu o Kodeks Spółek Handlowych (KSH).

- Jeśli Prezydent podnosi mu opłatę o 500% (np. 1 mln zł rocznie więcej), a Prezes tego nie zaskarży – może usłyszeć zarzut działania na szkodę spółki (niegospodarność).
- Prezes ma prawny obowiązek „walczyć o wynik”, nawet jeśli walczy z własnym właścicielem.
- Paradoks: Właściciel (Miasto) oczekuje od Prezesa zysku (dywidendy), ale jednocześnie Właściciel (Miasto) próbuje ten zysk zabrać podwyżką opłaty.

Bilans dla Podatnika: „Potrójna Strata”

W tym wariantcie podatnik traci na każdym etapie:

- Strata 1: Podatnik płaci za prawników Urzędu Miasta (urzędników).
- Strata 2: Podatnik płaci za prawników Spółki Miejskiej/Skarbu Państwa (ich wynagrodzenie jest kosztem spółki, co pomniejsza dywidendę dla miasta lub podwyższa ceny wpływów/wody).
- Strata 3: Pieniądze, które miały trafić do budżetu miasta z opłaty, są „mrożone” na lata procesu.

Efekt: Pieniądze są przekładane z lewej kieszeni (Spółka) do prawej (Miasto), ale w trakcie tego przekładania część monet wypada na podłogę (koszty obsługi sporu). To czysta strata zasobów publicznych. W tym bratobójczym sporze nie ma wygranych. Jest tylko gigantyczny koszt obsługi prawnej i rzeczoznawczej, który finalnie pokrywa ten sam suweren – podatnik.

„CUI BONO?” (KTO ZYSKUJE?).

1. „Przemysł Sporu” (Beneficjenci bezpośredni)

To grupa, dla której niesprawność systemu jest paliwem biznesowym. Gdyby system działał jak automat, ta grupa straciłaby gigantyczny rynek zleceń.

- **Kancelarie Prawne i Doradcy:**
 - Dla obsługi prawnej i doradczej "szybka ugoda w SKO" to finansowa porażka (niska stawka za napisanie wniosku). Długoletni proces sądowy z opiniami biegłych to stały dopływ gotówki (zastępstwo procesowe, pisma przygotowawcze, obecność na rozprawach).
- **Organizacje Zawodowe (Stowarzyszenia Rzeczoznawców):**
 - Procedura z art. 157 ustawy (ocena prawidłowości operatu) to kosztowny (ok. 8-10 tys. zł), elitarny mechanizm. Im więcej chaosu w wycenach, tym więcej zleceń na "weryfikację chaosu".

• Rzeczoznawcy majątkowi:

- To swoiste perpetuum mobile. Ten sam rzeczoznawca może w jednej sprawie zarobić trzykrotnie (oczywiście nie w tej samej konkretnej sprawie, ale w systemie): raz robiąc operat dla Miasta, potem w innej sprawie wcielając się w rolę doradcy, a na końcu występując jako biegły sądowy.
- Rzeczoznawcy to jednocześnie „Ofiary Metodologii” – obowiązujące przepisy oraz propagowane sposoby wyceny sprawiają, że rzeczoznawcy poruszają się w „polu minowym”.

2. „Duży Kapitał” (Beneficjenci finansowi / Strategiczni)

To może brzmieć paradoksalnie – przecież to oni dostają podwyżki. Ale najwięksi gracze (deweloperzy, fundusze inwestycyjne, właściciele galerii handlowych) potrafią wykorzystać niewydolność systemu na swoją korzyść.

• Blokada konkurencji:

- Duże podmioty stać na najlepszych prawników i przewlekaniu spraw. Mniejsi przedsiębiorcy często "odpuszczają" w SKO, bo boją się kosztów biegłych. To tworzy nierówne warunki gry.

3. Urzędnicy (Beneficjenci „świętego spokoju”)

To najbardziej nieoczywista grupa. Teoretycznie urzędnik powinien chcieć szybko zaktualizować opłatę i przynieść pieniądze do budżetu. W praktyce jest odwrotnie.

• Ochrona przed odpowiedzialnością:

- Jeśli urzędnik w SKO zawrze ugodę i obniży proponowaną opłatę o 30%, ryzykuje kontrolę (NIK, RIO, CBA) i zarzut niegospodarności ("dlaczego odpuścił pan miejskie pieniądze?").
- Jeśli sprawa pójdzie do sądu i miasto przegra po 5 latach – urzędnik jest czysty. To nie on zdecydował, to "niezawisły sąd". Przegrana w sądzie jest bezpieczniejsza dla kariery urzędnika niż racjonalna ugoda.

• Przerzucanie pracy:

- Wysyłając sprawę do SKO/Sądu, urzędnik zdejmuje problem ze swojego biurka ("sprawa w toku").

4. Prawdziwy Beneficjent: „Władca Harmonogramu” (Urzędnik)

W systemie, w którym nie ma ustawowego obowiązku cyklicznej aktualizacji (np. obligatoryjnie co 5 lat dla każdej nieruchomości), urzędnik decyduje, czyją teczkę wyjmie z szafy, a czyją zostawi na dnie.

Studium przypadku „Centrum Handlowe 1992” (symulacja oparta na praktycznym przypadku)

Założmy hipotetycznie miasto średniej wielkości:

- **Rok 1992:** Wartość gruntu była symboliczna. Opłata roczna wynosiła np. **16.000 zł**.
- **Rok 2020:** Ten sam grunt to teraz centrum miasta, uzbrojone, świetnie skomunikowane. Wartość rynkowa wzrosła np. 15-krotnie.
- **Prawidłowa opłata (gdyby była aktualizacja):** Powinna wynosić **250.000 zł rocznie**.

Efekt zamrażarki:

- Właściciel płaci nadal 16 000 zł zamiast 250 000 zł.
- **Roczna "oszczędność" właściciela:** 234 000 zł.
- **Dekada zaniechania:** Przez 10 lat braku aktualizacji miasto traci (a użytkownik zyskuje) **2,34 miliona złotych**.

Wniosek korupcyjny: Właścicielowi centrum handlowego opłaca się „zainwestować” w relacje, aby jegoteczka leżała na dnie szafy. Czy te relacje faktycznie mają miejsce i czy są monetizowane nie wchodzi w zakres tematyczny niniejszego artykułu.

„Renta Zaniechania” - we wskazanych okolicznościach przedsiębiorca – użytkownik wieczysty osiąga zysk nie dzięki innowacyjności, ale dzięki temu, że administracja publiczna „zapomniała” zaktualizować mu opłaty. Mamy tu do czynienia ze zjawiskiem „nieprzejrzystości dyskrejonalnej” – mechanizmu uzasadniającego wolę utrzymywania obecnego systemu aktualizacji opłat.

W przedstawionych okolicznościach nie można wykluczyć, że równolegle opłatę roczną dla nieruchomości obejmującej inne centrum handlowe podniesiono 15-krotnie!

Taka okoliczność tworzy w sposób ewidentny nierówną konkurencję:

Taka okoliczność tworzy w sposób ewidentny nierówną konkurencję:

- Jeden podmiot ma tani grunt (historyczna opłata).
- Drugi podmiot wnosi aktualną wysoką opłatę rynkową.
- Ten pierwszy ma gigantyczną przewagę kosztową nad drugim, sankcjonowaną przez bierność urzędu.

Bałagan systemowy aktualizacji opłat oraz wykazane zjawiska w SKO to tylko „dymna zasłona”. Prawdziwe pieniądze zarabia się tam, gdzie spraw nie ma, bo urzędnik ich nie wszczął. A tam, gdzie wszczął pełnomocnicy toczą kosztowną, rytualną walkę, za którą płacą podatni

PLAN NAPRAWCZY 1.0

W pierwszym rządzie należy, jak tylko się da wyeliminować „czynnik ludzki” (uznaniowość) i zastąpić go „czynnikiem matematycznym” (obiektywizm).

Filar 1: Wycena musi stać się aktem wynikającym z danych, a nie opinią wynikającą z intuicji.

Teza 1: Centralny Rejestr Cen (Data Lake). Zamiast rozproszonych, papierowych aktów notarialnych – jedna, cyfrowa baza danych (zintegrowana z EGiB i Geoportalem), zasilana automatycznie w czasie rzeczywistym.

Teza 2: Algorytmizacja Wartości (CAMA - Computer Assisted Mass Appraisal). Zastąpienie indywidualnych operatorów szacunkowych (podatnych na błędy i manipulacje) modelami ekonometrycznymi.

Jak to działa: Algorytm wylicza wartość na podstawie cech (lokalizacja, powierzchnia, uzbrojenie, kształt, dostęp do drogi, itd.) w oparciu o tysiące transakcji. To eliminuje sytuację, w której dwóch rzeczoznawców wycenia tę samą nieruchomość z różnicą 50%.

Filar 2: Automatyzacja Procesu (Koniec z „Dyskrejonalnością Selektywną”)

Teza 3: Obligatoryjny Cykl Aktualizacji (Zasada Kadencyjności). Ustawowe wymuszenie aktualizacji wartości dla każdej nieruchomości co np. 3 lub 5 lat.

Mechanizm: System sam generuje nowe wyceny dla całej dzielnicy w określonym roku. Urzędnik nie ma prawa „wyjąć teczkę” lub jej „schować”. To likwiduje „Rentę Zaniechania”.

Filar 3: Radykalna Jawność (Koniec z „Teatrem Administracyjnym”)

Teza 4: Jawność Fiskalna (Mapa Opłat). Publiczny dostęp do informacji o wysokości stawek i wartości gruntów (na Geoportalu).

Uzasadnienie: „Sąsiedzki altruizm” (czyli zwykła zawiść lub poczucie sprawiedliwości) to najlepszy audytor. Jeśli widzę, że sąsiadująca fabryka płaci 10x mniej za ten sam grunt, natychmiast zgłaszam to do kontroli. To wymusza na urzędach równe traktowanie podmiotów.

Rola Rzecznawcy: „Audytor Systemu”

Urzędnik nie będzie dobrym audytorem systemu, ponieważ jest chroniony immunitetem biurokracji („robiłem co kazali”), rzeczoznawca ryzykuje uprawnieniami i majątkiem (ubezpieczenie OC) – presja by system działał właściwie.

Nowa Rola: Rzecznawca Majątkowy jako Operator i Audytor Algorytmów.

Zadaniem rzeczoznawców majątkowych powinno być rozwijanie metod algorytmizacji wartości, tworzenie i kalibracja map wartości oraz systematyczne monitorowanie rynku w celu wdrażania najbardziej efektywnych rozwiązań systemowych.

W tym kierunku powinna zmierzać zarówno edukacja przyszłych rzeczoznawców, jak i cały proces przygotowania do zawodu – w tym praktyki zawodowe i egzaminy państwowe. Program kształcenia powinien kłaść nacisk na nowoczesne narzędzia analityczne, integrację danych rynkowych, umiejętności modelowania wartości oraz stosowanie metod automatyzujących proces wyceny. Tylko takie podejście pozwoli na zapewnienie wysokiej jakości, porównywalnych i transparentnych wycen w skali kraju. Natomiast konserwowanie obowiązującego aktualnie modelu pracy rzeczoznawców nieuchronnie prowadzi do marginalizacji i zanikania roli rzeczoznawcy majątkowego. Środowisko rzeczoznawców powinno w pełni uwzględnić kierunek zmian i rozwijać kompetencje w obszarach, które są technologicznie i ekonomicznie uzasadnione. To środowisko musi definiować kierunek reform. Jeśli odda inicjatywę, konsekwencje mogą być dla zawodu opłakane.

Na koniec wyznam, że przedstawione tutaj spostrzeżenia i wygłoszone tezy oparte są wyłącznie na moich osobistych doświadczeniach praktycznych wobec czego stanowią jedynie moje prywatne poglądy. Nie wykluczam istnienia poglądów przeciwnych uznających, że system aktualizacji opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania gruntu działa sprawnie i nie wymaga zmian. W zasadzie niczego nie wykluczam.

„ZNAM CENĘ TWOJEGO MIESZKANIA. I ADRES. I DATĘ SPRZEDAŻY ... I NIE ZAWAHAM SIĘ ICH UŻYĆ”

JOANNA ORŁOŚ

REFLEKSJE RZECZOWNAWCY W TERENIE

Planowane upowszechnienie danych z Rejestru Cen Nieruchomości to zmiana, która może istotnie wpłynąć na funkcjonowanie rynku, jednocześnie rodzi poważne wątpliwości dotyczące ochrony danych i prywatności właścicieli nieruchomości. W artykule autor analizuje, jakie informacje faktycznie mogą zostać ujawnione po powiązaniu RCN z innymi publicznymi bazami oraz czy obecne przepisy zapewniają wystarczające zabezpieczenia. Zwraca również uwagę na stanowisko środowiska rzeczoznawców majątkowych, które wskazuje na ryzyko nadużyć i błędnych interpretacji danych.

14 października 2025 r. Komisja Infrastruktury Senatu poparła bezrefleksyjnie i bez poprawek projekt nowelizacji ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, który znosi opłaty za dostęp do danych z Rejestru Cen Nieruchomości (RCN).

4 listopada 2025 r. Karol Nawrocki, jako Prezydent RP, podpisał ustawę zatwierdzającą tę zmianę. Ustawa została opublikowana w Dzienniku Ustaw 12 listopada 2025 r. (poz. 1542).

Zgodnie z przepisami, nowe regulacje wejdą w życie 13 lutego 2026 r. Od tej daty dostęp do danych z RCN będzie bezpłatny ponieważ zniesiono obowiązek uiszczania opłat za ich udostępnianie.

W moim przekonaniu brak jest świadomości konsekwencji zmiany tych przepisów.

◆ Po pierwsze:

- ➔ Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) i analitycy rynkowi zwracają uwagę, że dane z RCN:
- ➔ mimo, że nie zawierają imion i nazwisk, mogą zawierać adresy, numery działek, ceny, daty transakcji, co przy połączeniu z informacjami z e-ksiąg wieczystych (Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych), czy portali ogłoszeniowych pozwala zidentyfikować osoby prywatne, mogą być uznane za dane osobowe w rozumieniu RODO,
- ➔ mogą nie być kompletne i bez odpowiedniej analizy błędnie interpretowane przez uczestników rynku nieruchomości.

◆ Po drugie:

Nowelizacja:

- ➔ nie zawiera wystarczającej podstawy prawnej do przetwarzania i publicznego udostępniania takich danych w świetle RODO (art. 6 ust. 1),
- ➔ nie przewiduje oceny skutków dla ochrony danych (DPIA), wymaganej przy tak znaczących zmianach (art. 35 RODO),
- ➔ naraża instytucje państwowe na odpowiedzialność za naruszenie prywatności, jeśli dane będą wykorzystywane bez wiedzy właścicieli nieruchomości lub niezgodnie z przeznaczeniem,
- ➔ mimo deklaracji o jawności rynku, może naruszać prawo obywateli do prywatności co potencjalnie skutkować będzie skargami do Urzędu Ochrony Danych Osobowych (UODO) albo organów sądowych.

Środowisko rzeczoznawców majątkowych wyraziło swoje zastrzeżenia 2 października 2025 r., przekazując je Marszałkowi Sejmu. PFSRM wskazuje, że nowelizacja może prowadzić m.in. do:

- ➔ naruszenia przepisów o ochronie danych osobowych oraz prawa do prywatności osób fizycznych uczestniczących w transakcjach,
- ➔ ryzyka błędnych interpretacji danych przez podmioty komercyjne,
- ➔ braku odpowiedniej ochrony danych osobowych, a tym samym możliwego naruszenia przepisów RODO,
- ➔ braku rekompensaty dla jednostek samorządu terytorialnego (JST) za utracone przychody.



I jak to wszystko ma się do interpretacji przepisów prawa dotyczących ochrony danych? Z jednej strony nadal ogranicza się dostęp do wglądu w Księgi Wieczyste, a z drugiej podejmuje się decyzję o jawności danych o transakcjach osób prywatnych.

Czy to nie otwiera drzwi do nadużyć i spekulacji?

Dotychczas dane z RCN były dostępne tylko dla osób uprawnionych, z zachowaniem zasady należytej staranności i poufności.

Czy na pewno chcemy, aby sąsiad wiedział jakie nieruchomości posiadamy i jaka jest ich wartość?!



Za Nami

IV Ogólnopolska Konferencja PIRM & ŚSRM.

Z perspektywy czasu mogę powiedzieć, że był to dokładnie ten rodzaj wydarzenia, który przypomina, jak silną społeczność mogą tworzyć rzeczoznawcy majątkowi, gdy tylko się spotkają i ... zaczną rozmawiać. Ale od początku.

Jeszcze poprzednia Rada Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych podjęła decyzję o wspólnej, z Polską Izbą Rzeczoznawstwa Majątkowego, organizacji 3-dniowej, IV Ogólnopolskiej Konferencji PIRM & ŚSRM pt. „Aktywność na rynku nieruchomości – kierunki rozwoju”.

“Coming together is a beginning...

Zanim powstał projekt, musieliśmy pokonać wiele przeszkód. Nie były to tylko kwestie merytoryczne, ale również podatkowe oraz inne, o charakterze rozliczeniowo-organizacyjnym. Przygotowania trwały pół roku, a pracę w nie włożyło wiele osób z obu organizacji. To były dziesiątki spotkań online, setki rozmów, negocjacji i zwyczajnej, codziennej, dobrej komunikacji.



...keeping together is progress...

Konferencja odbyła w dniach 02-04 października 2025 r. w Hotelu Villa Verde**** Congress & Spa w Zawierciu. Przez trzy dni 150 uczestników chłonęło wiedzę, dyskutowało, pytało, analizowało i – co równie ważne – dobrze się razem bawiło.

Program był bardzo szeroki – od nowych regulacji prawnych i nowych uwarunkowań rynkowych, przez sztuczną inteligencję w procesie wyceny, wyzwania związane z CPK, remediacją, rewitalizacją, rozbiórkami i rekultywacją, wyceną OZE, mediacją i arbitrażem w nieruchomościach, po kompetencje rzeczoznawcy w sytuacjach kryzysowych i odpowiedzialność zawodową.

Prelegenci uporządkowali naszą wiedzę i zainspirowali do dalszych poszukiwań. Sala była pełna do ostatniego wykładu. Warto też wspomnieć o panelu dotyczącym samorządu zawodowego – dyskusja była żywa i rzeczowa oraz pełna szacunku mimo różnic w opiniach.

Ogromną wartością wydarzenia była obecność i aktywne wsparcie instytucji, które na co dzień mają realny wpływ na rynek nieruchomości, ale również tych, którym zależy na promocji regionu, w którym odbyła się konferencja i zechcieli nas wyjątkowo ugościć.

Patronat honorowy nad Konferencją objął Związek Gmin Jurajskich, a patronat medialny C.H. Beck i Eurobuild CEE. Konferencji patronowała również Krajowa Izba Gospodarcza i Związek Banków Polskich.



Wsparcie finansowe zapewnił sponsor - PZU S.A. oraz szerokie grono partnerów biznesowych.

Ale Konferencja to nie tylko wykłady. To również dwa wieczory integracyjne, które udowodniły, że nic tak nie buduje środowiska zawodowego jak uśmiech i rozmowa. Występ zespołu Modern Szołking z Radosławem Węgrzynem, rzeczoznawcą majątkowym, był wisienką na torcie.

Przygotowując tą konferencję dwie organizacje: ŚSRM i PIRM połączyły zasoby i energię. Chcieliśmy, by było to wydarzenie otwarte na różnorodność środowiska, merytoryczne, profesjonalne i przyjazne.

... working together is success."

Jeszcze raz chciałabym podziękować wszystkim uczestnikom IV Ogólnopolskiej Konferencji PIRM & ŚSRM „Aktywność na rynku nieruchomości - kierunki rozwoju” za obecność, aktywny udział i przyjazną atmosferę, którą wspólnie stworzyliśmy.

Dziękuję wykładowcom i panelistom, którzy podzielili się swoją wiedzą, doświadczeniem i warsztatem, Patronom, Sponsorom i Partnerom za wsparcie. Dziękuję pracownikom biura naszego Stowarzyszenia za cichy, ale nieoceniony back stage. I oczywiście dziękuję współorganizatorowi, czyli Polskiej Izbie Rzeczoznawcy Majątkowego - to była dobra współpraca wielu osób.

Jak powiedział Henry Ford: „Połączenie sił to początek, pozostanie razem to postęp, wspólna praca to sukces.” Życzę tego całemu naszemu środowisku zawodowemu.

Wioleta Lisik
Wiceprezes ŚSRM



A przed Nami ...

Szkolenia w Śląskim Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych

W 2025 roku Śląskie SRM zorganizowało 21 szkoleń i warsztatów, na których można było uzyskać 58 punktów doskonalenia kwalifikacji zawodowych, w tym 44 punkty warsztatowe i 14 szkoleniowych. Wydarzeń stacjonarnych było 11 (z tego 4 oddziałowe), online – 9, a stacjonarnych wyjazdowych – 2. Przeszkoliliśmy łącznie 1336 osób, z czego 70% to uczestnicy wydarzeń online.

Członkowie Śląskiego SRM, nieodpłatnie, w ramach uregulowanych składek, mogli uzyskać 23 punkty, z czego 18 warsztatowych i 5 szkoleniowych.

Mamy nadzieję, że tematyka szkoleń i warsztatów spełniła Państwa oczekiwania.

PONIŻEJ HARMONOGRAM NA STYCZEŃ-KWIECIEŃ 2026 R.

Lp.	Data	Prowadzący	Temat	Forma	Ilość godzin	Ilość punktów
1	2026-01-08	 Spotkanie Noworoczne członków ŚSRM 2026 				
2	2026-01-16	dr inż. Ludmiła Pietrzak Rzecznik majątkowy	Potencjał inwestycyjny nieruchomości wobec zmian w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Online	6	3 warsztatowe
3	2026-01-28	Jerzy Krzempek - Rzecznik Majątkowy, Jan Siudziński - Rzecznik majątkowy	Właściwa powierzchnia użytkowa przy wycenie nieruchomości - kontynuacja tematu	Stacjonarne Bielsko-Biała	2	1 warsztatowy
4	2026-02-03	dr Krzysztof Czerkas	Due dilligence nieruchomości	Online	4	2 szkoleniowe
5	2026-03-10	Artur Otremba Rzecznik majątkowy	Mapując wartość: Efektywna wycena nieruchomości dzięki QGIS (Moduł 1 - QGIS podstawy) - edycja 2	Stacjonarne Katowice	8	4 warsztatowe
6	2026-03-24	dr hab. prof. UEK Mateusz Tomal Rzecznik majątkowy	MS Excel dla rzeczoznawców majątkowych - poziom średniozaawansowany	Online	4	2 warsztatowe
7	2026-04-10	Grzegorz Motyl Rzecznik majątkowy	Podejście kosztowe – projekt standardu. Wizualna ocena stanu budynku a stopień zużycia technicznego.	Stacjonarne Katowice	4	2 warsztatowe
8	2026-04-23 do 2026-04-24	dr Radosław Gaca Rzecznik majątkowy	Pomiar cech nieruchomości i obliczanie wag cech rynkowych w podejściu porównawczym przy wykorzystaniu pakietu rg_wagi	Online	16	8 warsztatowych

W harmonogramie zabrakło tym razem tradycyjnych **Ostatków ze ŚSRM**.

Rada długo zastanawiała się nad ich organizacją, jednak o rezygnacji przesądziły dwa zasadnicze powody.

W 2026 roku Ostatki wypadają 17 lutego – czyli w samym środku ferii zimowych w województwie śląskim.

Ponadto w 2026 r. Śląskie SRM jest organizatorem XXXIII Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych, która zbiega się z 45-tym Jubileuszem powstania naszego Stowarzyszenia.

Szczegóły dotyczące tego wydarzenia prześlemy wkrótce, ale już możemy zdradzić:

Data: **24-25 września 2026 r.**

Miejsce: **Wisła, Hotel Crystal Mountain *******

Temat Konferencji: **Rzecznictwo majątkowe jako zawód zaufania publicznego - na styku rynku i władztwa publicznego**



Zachęcamy Państwa do zgłoszeń w ramach formuły warsztatów **MOIM ZDANIEM**. Spotkania, w ramach których moglibyśmy wymienić się swoimi doświadczeniami, pokazać przykłady z własnej praktyki są dla naszej pracy bardzo cenne. Osoby zainteresowane współtworzeniem tej formy spotkań zapraszamy do kontaktu. Zachęcamy Państwa również do przesyłania propozycji tematów, które – w Państwa ocenie – są ważne i powinny znaleźć się w harmonogramie kolejnych miesięcy. Wszelkie sugestie prosimy kierować na adres: stowarzyszenie@srm.com.pl.

REDAKCJA POLECA

Zdecydowanie zachęcamy również do śledzenia strony Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w mediach społecznościowych. Można to zrobić zarówno na Facebooku, jak i Instagramie. Regularnie publikowane są tam najnowsze informacje dotyczące pracy stowarzyszenia, a także aktualności na temat organizowanych wydarzeń. To doskonały sposób na pozostanie na bieżąco z działalnością stowarzyszenia. Pamiętaj, że aktywne uczestnictwo w życiu stowarzyszenia to nie tylko możliwość zdobycia nowych doświadczeń, ale także okazja do nawiązania cennych kontaktów zawodowych.



Jako redakcja czasopisma, z radością zapraszamy Cię do podzielenia się swoimi refleksjami i spostrzeżeniami na temat treści, które publikujemy. Twoje zdanie jest dla nas niezwykle cenne i wierzymy, że może wzbogacić naszą wspólną dyskusję.

Zachęcamy Cię do napisania i przesłania nam swojego artykułu. Może to być esej, recenzja, komentarz lub dowolna forma ekspresji, która najlepiej odda Twoje myśli. Twoje doświadczenia, pomysły i wnioski są dla nas istotne. Publikując swoje prace, nie tylko dzielisz się swoimi przemyśleniami z innymi, ale także przyczyniasz się do rozwoju naszej społeczności. Wierzymy, że Twoje głosy mogą zainspirować innych, prowokować refleksje i prowadzić do ciekawych dyskusji.

Czekamy na Twoje teksty!

„Nieruchomość” Półrocznik Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych im. A.Kalusa
Współpraca Wydział Gospodarki Przestrzennej i Transformacji Regionów, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

Czasopismo wytworzone w oparciu o licencję programu Canva.

DLA AUTORÓW ARTYKUŁÓW NAUKOWYCH

Zapraszamy pracowników naukowych, doktorantów, studentów z kół naukowych oraz praktyków działających w szeroko pojętym sektorze nieruchomości do nadsyłania oryginalnych, nie publikowanych wcześniej artykułów naukowych przedstawiających prace:

- teoretyczne,
- metodyczne,
- badawcze.

Artykuły naukowe powinny posiadać objętość od 4 000 do 6 000 wyrazów (10-15 stron tekstu). Przesłany dokument powinien obejmować:

- stronę tytułową zawierającą tytuł artykułu, imiona i nazwiska autorów wraz z afiliacjami, streszczenie w języku polskim i języku angielskim, słowa kluczowe w języku polskim i języku angielskim;
- tekst artykułu naukowego w podziale na numerowane sekcje (rozdziały) zawierające wprowadzenie oraz w zależności od rodzaju artykułu naukowego: studia literaturowe, metody badawcze, wyniki badań, wnioski końcowe oraz bibliografię i w razie potrzeby załączniki.

Artykuł naukowy powinien zostać przesłany w edytowalnym pliku Word. Tabele, rysunki, mapy i zdjęcia powinny być zawarte bezpośrednio w tekście artykułu.

Ze względu na recenzję w formule double-blind review, artykuł naukowy za wyjątkiem strony tytułowej powinien zostać zanonimizowany. Oznacza to, że w tekście artykułu oraz w bibliografii imiona i nazwiska autorów artykułu naukowego należy zastąpić określeniem „Anonymous”. W pracy należy stosować ujednolicony sposób podawania przypisów źródłowych i spisu bibliograficznego zgodnie ze stylem APA.

Artykuł naukowy powinien zostać przygotowany w oparciu o szablon zawierający wymogi techniczne i edytorskie.
Szablon do pobrania na stronie ŚSRM.