



KWARTALNIK INFORMACYJNY MSRM

NUMER 2/2026 (18)

• KWIECIEŃ • MAJ • CZERWIEC • 2026

Zapraszamy
do lektury!

BIULETYN
MAŁOPOLSKIEGO STOWARZYSZENIA
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

SPIS TREŚCI

Harmonogram szkoleń
II półrocze 2026 • str. 5

"Docień oceniacza" artykuł
Jolanta Nosek-Norberciak •
str. 6-9

"Pułapka" artykuł Wiesława
Pawłowska-Żółkiewicz •
str. 10-18

"O powierzchniach
(niepowierzchnie)" artykuł
Dr inż. Tomasz Budzyński •
str. 19-21

"Stagnacja....." artykuł Marek
Suchodół • str. 25-29

"Rynek nieruchomości
gruntowych...." artykuł Tomasz
Lehman • str. 30-39

ZEBRANIE WALNE

SPRAWOZDAWCZE
2 CZERWCA **2026**



W dniu 2 czerwca 2026 r. w siedzibie NOT przy ul. Straszewskiego w Krakowie odbyło się Zebranie Walne Sprawozdawcze członków naszego Stowarzyszenia.

Wśród tematów porządku obrad przedstawione zostały sprawozdania: Prezesa Zarządu, Przewodniczącej Komisji Etyki, Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej oraz Przewodniczącej Komisji Opiniująco-Mediacyjnej.

Dokonano wyboru uzupełniającego do składu Zarządu MSRM (z powodu rezygnacji jednej członkini Zarządu) oraz wyboru uzupełniającego do Komisji Rewizyjnej (na skutek rezygnacji jednego z członków tej Komisji).

Istotnym tematem Zebrania Walnego była dyskusja dotycząca przyjęcia nowej wysokości składki członkowskiej. Uchwała Zarządu MSRM wskazała podniesienie składki do wysokości 70,00 zł z dotychczasowej kwoty 50,00 zł miesięcznie. Ostatecznie głosowanie przybyłych na Zebranie Walne członków, przyjęło kwotę **60,00 zł miesięcznie od 1 stycznia 2027 r.** ze wskazaniem, iż członkowie, którzy dokonają do końca stycznia wpłaty tytułem składki członkowskiej za cały rok z góry, uzyskają bonifikatę w jej wysokości wynoszącą **55,00 zł miesięcznie** (jedna składka gratis).

Można jedynie ubolewać, iż frekwencja na Zebraniu Walnym, każdego kolejnego roku ulega obniżeniu.

W bieżącym roku **jedynie 18 osób z 259** zarejestrowanych członków wzięło udział w Zebraniu Walnym, czyli niecałe 7% uprawnionych.

W przyszłym roku 2027 przewidziane jest Zebranie Walne Wyborcze, zatem liczba uczestniczących w Zebraniu członków będzie wyższa, lecz z pewnością mało zadowalająca, biorąc pod uwagę występującą w ostatnich latach tendencję braku zaangażowania członków w bieżącą działalność Stowarzyszenia.

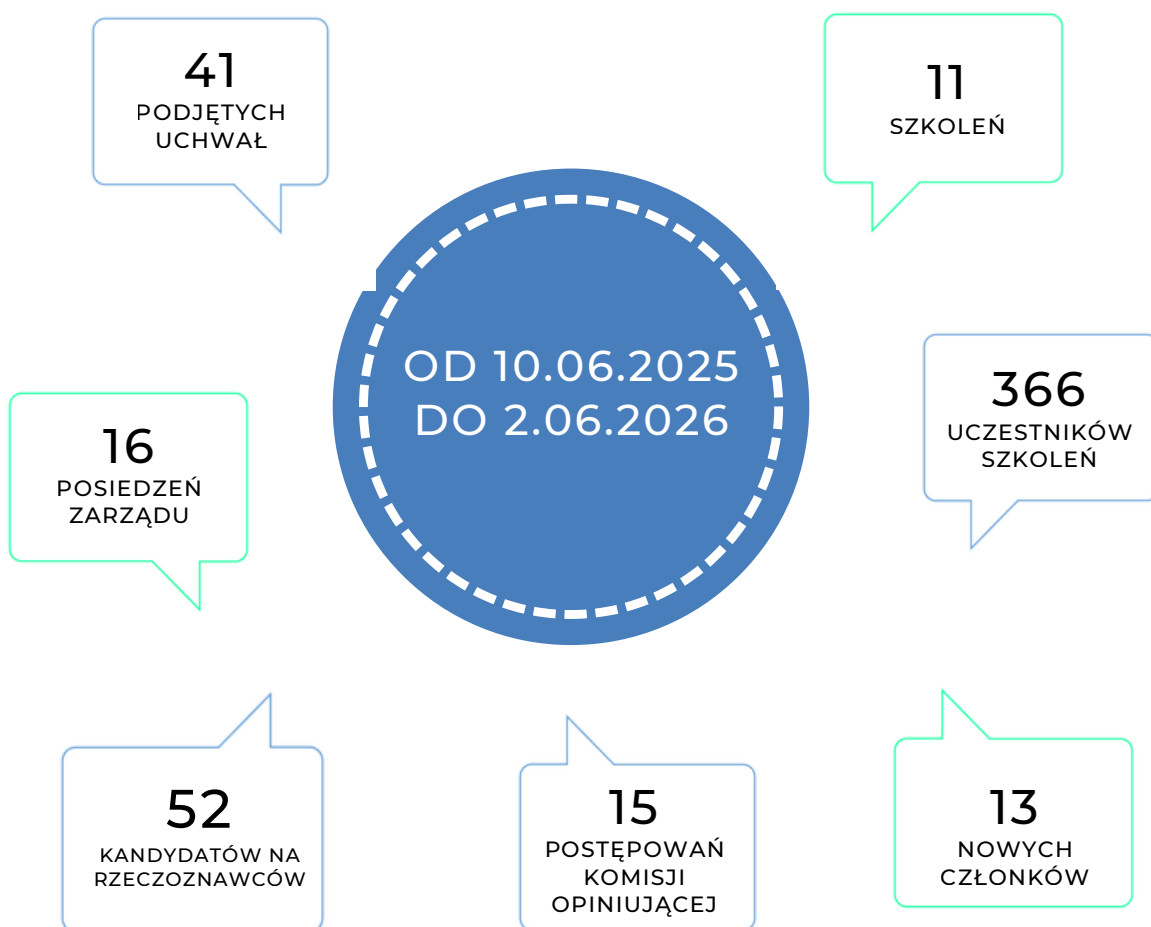
Aktywny udział Członków w zebraniach ma istotne znaczenie dla kierunku działań Stowarzyszenia, podejmowanych uchwał oraz organizacji szkoleń i innych inicjatyw. Zachęcamy wszystkich członków do uczestnictwa w kolejnych zebraniach, zgłaszania własnych pomysłów i włączania się w bieżącą działalność Stowarzyszenia.



ZEBRANIE WALNE CZŁONKÓW MSRM

wybrane informacje

Poniżej zamieszczono ilustracyjne przedstawienie wybranych danych dotyczących obszarów działań i wsparcia organizacyjnego, realizowanych przez obecny Zarząd Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w okresie sprawozdawczym od czerwca 2025 do czerwca 2026.



Zgodnie z przedstawionym na Zebraniu Walnym Sprawozdaniem Finansowym za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025 - Stowarzyszenie [zamknęło rok ubiegły 2025 następującymi wynikami:](#)

PRZYCHODY
BILANSOWE W ZŁ

444.490,73

KOSZTY
BILANSOWE W ZŁ

448.207,41

WYNIK
FINANSOWY W ZŁ

+ 4.334,38

SKŁADKI

CZŁONKOWSKIE

OD STYCZNIA
2027



60,00 ZŁ

PŁATNOŚĆ
MIESIĘCZNA

55,00 ZŁ

ZA MIESIĄC

660,00 ZŁ

JEDNORAZOWO
ZA ROK Z GÓRY

Jednym z szerzej dyskutowanych tematów podczas Zebrania Walnego była konieczność podniesienia składek członkowskich. Decyzja wynika ze stale rosnących kosztów funkcjonowania Stowarzyszenia oraz realizacji jego działań statutowych. Jednocześnie poszukiwane są rozwiązania pozwalające na ograniczenie ponoszonych kosztów dla członków m.in. możliwość niższej składki dla osób dokonujących płatności za cały rok z góry. Prosimy o terminowe regulowanie składek, co usprawni bieżącą organizację i planowanie działań Stowarzyszenia.

Informujemy, iż zgodnie z Uchwałą Nr 3/2026, która podjęta została na Zebraniu Walnym w dniu 2 czerwca 2026 r. **od stycznia 2027 r. składka członkowska wynosić będzie 60,00 zł.**

Dla członków wpłacających składkę **jednorazowo za cały rok z góry** do końca stycznia danego roku, składka wynosi 660,00 zł rocznie tj. **55,00 zł miesięcznie.**

WSTĘPNY HARMONOGRAM SZKOLEŃ 2 PÓŁROCZE 2026 R.



**"OPERAT SZACUNKOWY W PRAKTYCE-TRUDNE PRZYPADKI
I KOMUNIKACJA BIEGŁEGO Z ORGANAMI PROCESOWYMI"**

WRZESIEŃ 2026

KATARZYNA ŻEBROWSKA
SZKOLENIE ON-LINE

**"PODEJŚCIE DOCHODOWE-METODA ZYSKÓW NA
PRZYKŁADZIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI
STACJI PALIW"**

PAŹDZIERNIK 2026

MIROSŁAWA CZAPLIŃSKA
SZKOLENIE ON-LINE

**"NIETYPOWE PRZYPADKI WYCENY,
W KONTEKŚCIE POSTĘPOWAŃ KOMORNICZYCH
I PRACY DLA ORGANÓW WYMIARU SPRAWIEDLIWOŚCI"**

LISTOPAD 2026

AGATA GORYCKA
SZKOLENIE ON-LINE

**"OCENA EFEKTYWNOŚCI PROJEKTU
INWESTYCYJNEGO NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI
Z ELEMENTAMI MATEMATYKI FINANSOWEJ"**

GRUDZIEŃ 2026

KRZYSZTOF KOWALKE
SZKOLENIE ON-LINE

SPOTKANIE INTEGRACYJNE CZŁONKÓW

ZAPRASZAMY CZŁONKÓW NASZEGO
STOWARZYSZENIA NA SPOTKANIE
INTEGRACYJNE, KTÓRE ODBĘDZIE SIĘ DNIA

**4 WRZEŚNIA W GODZ. 17.00-24.00
W "CHOCHOŁOWYM DWORZE"
W JERZMANOWICACH
UL. JANA III SOBIESKIEGO 172**

W OTOCZENIU OJCOWSKIEGO PARKU
NARODOWEGO, ZALEDWIE 20 MINUT OD
KRAKOWA, W NIEPOWTARZALNYM
KLIMACIE SIELSKIEJ NATURY, POSILAJĄC
SIĘ TRADYCYJNĄ, POLSKĄ KUCHNIĄ,
SPOTKAJMY SIĘ W PRZESTRZENI
SPRZYJAJĄCEJ ODPOCZYNKOWI
I WZAJEMNYM KONTAKTOM.



**SZCZEGÓŁY
WKRÓTCE!**

D*OCENIĆ

ceniacza

WYWIAD Z CZŁONKIEM ZESPOŁU OPINIUJĄCEGO

W 2023 roku przygotowaliśmy jako Komisja Opiniująco-Mediacyjna dla członków naszego Stowarzyszenia warsztaty poświęcone najczęściej spotykanym w operatach błędom oraz ciekawym przypadkom napotkanym na naszej drodze. Jednym z tych, którzy brali czynny udział w przygotowaniu tych warsztatów, był nasz wieloletni „oceniacz”, rzeczoznawca majątkowy i pracownik Wydziału Inżynierii Lądowej Politechniki Krakowskiej, **Piotr Mika**.

I właśnie Piotr wpadł na ciekawy pomysł przygotowania listy rzeczy, których powinniśmy unikać, jeżeli nie chcemy znaleźć się w roli „ocenianego”. W warsztatach, jak to u nas teraz często bywa, nie wzięło udziału zbyt wielu członków, poza tym od tego czasu minęły już 3 lata. Dlatego pomyślałam, że warto ten temat powtórzyć i w związku z tym poprosiłam Piotra o rozmowę.



Autorka wywiadu:

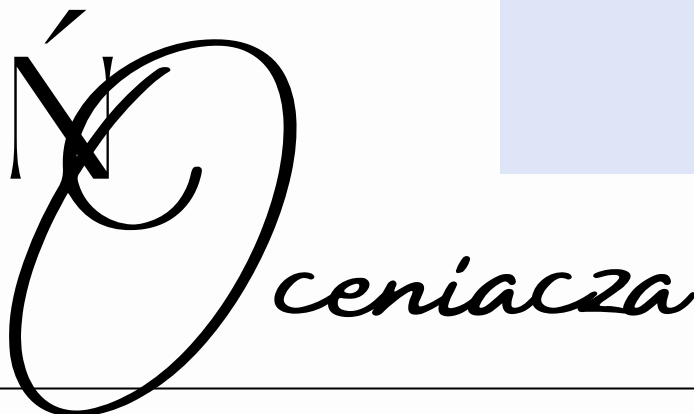
Przewodnicząca Komisji Opiniująco-Mediacyjnej
Jolanta Nosek-Norberciak

JNN: Nie wiem Piotrze czy pamiętasz te warsztaty i Twój temat przygotowany na nie, ale jestem pewna, że jest on wart powtórzenia. Na pewno taka „lista rzeczy niezalecanych” zainteresuje naszych członków. Przypomnisz nam ją ?

PM: Przyczyny kierowania operatu do Komisji Opiniującej wskazywane są w piśmie przewodnim, które czasem zawiera mniej lub bardziej rozbudowane zarzuty. Muszę przyznać, że często są to kwestie nieoczywiste dla rzeczoznawcy majątkowego. Pomijane są poważne błędy merytoryczne, natomiast wskazywane są mankamenty mniejszej, lub nawet bardzo małej wagi. Komisja jednak musi oceniać całość opracowania, nie tylko kwestie podnoszone przez niezadowoloną z operatu stronę.

Spotykanym powodem kwestionowania operatu jest próba spełnienia przez jego Autora wymagań jednej ze stron, która jest postrzegana jako ta, która w przypadku niedobrego wg siebie wyniku skieruje operat do oceny przez Komisję. Dążenie do otrzymania określonego wyniku wyceny skutkuje łatwo dostrzegalnym, nawet dla niefachowców, błędnym doбором cech rynkowych i ich ocen, a czasem nawet wyborem nierynkowych transakcji. W efekcie operat trafia do oceny, a wnioskodawcą często jest strona, która powinna być „zadowolona” z wyniku wyceny.

D*OCENÍ



cenia

WYWIAD Z CZŁONKIEM ZESPOŁU OPINIUJĄCEGO

JNN: Bez wątpienia kluczowe określenie tutaj to „strona zadowolona”. Kiedyś słyszałam bardzo celne wg mnie powiedzenie, że operat zrobiony jest dobrze tylko wtedy, gdy obie strony są niezadowolone.

PM: Zdarzają się też zlecniodawcy, którzy z różnych przyczyn i tak skierują operat do oceny, niezależnie od jego wyniku. Zresztą jako nasza Szefowa rozmawiasz z każdym Zlecniodawcą i możesz to potwierdzić.

JNN: Tak, zdarzają się takie przypadki. Dotyczy to najczęściej sytuacji, w których operat jest podstawą do dokonania czynności prawnej związanej z poniesieniem przez państwo lub gminę istotnych kosztów. Wtedy pozytywna opinia o operacie stanowi dodatkowy dokument chroniący zlecniodawcę przed zarzutem niegospodarności.

PM: Można wymienić kilka kolejnych przyczyn, które również powodują, że odbiorcy decydują się na przesłanie operatu do Komisji Opiniującej np. błędy literowe, błędy wynikające z mechanizmu „kopiuj-wklej”, ogólna niestaranność. Co ciekawe, bardzo rzadko zdarzają się zarzuty do części obliczeniowej operatu, nawet jeśli analiza Komisji Opiniującej wykaże, że takie błędy istnieją, natomiast nieścisłości dotyczące części opisowej są chętnie wskazywane.

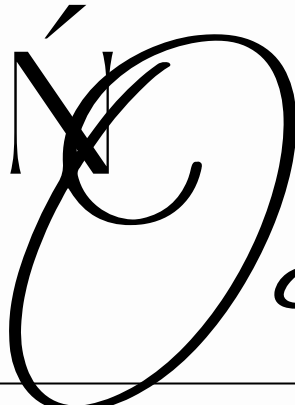
JNN: Tu „kłania się” zapis Art. 175. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami, który zawiera zapis mówiący, że rzeczoznawca majątkowy powinien wykonywać czynności zawodowe „[...] ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności [...]”. Pełnomocnicy stron „niezadowolonych” bardzo lubią wykorzystywać ten zapis w celu podważenia jakości operatu szacunkowego.

PM: Kolejna przyczyna kierowania operatów do oceny to niepełny lub wręcz błędny opis nieruchomości wycenianej, co powoduje zarzuty dotyczące braku oględzin nieruchomości. Należy pamiętać, że strona najczęściej doskonale zna swoją nieruchomość.

JNN: Czyżbyś zniechęcał nas do korzystania z narzędzia „street view”?

PM: Wręcz przeciwnie, street view jest nieocenione gdy trzeba ocenić wcześniejszy stan nieruchomości, np. wybranej do bazy. Często jednak obserwujemy, że części operatu nie pasują do danej wyceny, są skopiowane z dostępnych powszechnie źródeł, np. analiza rynku dotyczy segmentu zabudowanych nieruchomości komercyjnych w dużym mieście przy wycenie nieruchomości niezabudowanej, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową na terenach podmiejskich.

D*OCENÍ



cenia

WYWIAD Z CZŁONKIEM ZESPOŁU OPINIUJĄCEGO

JNN: Rozumiem, że takie rzeczy robią zwolennicy teorii, że operat ma mieć jak najwięcej stron, żeby zlecniodawca wiedział za co tyle płaci i żeby mu się nie chciało go w całości przeczytać.

PM: Trafiając na stare wyceny, skromniejsze pod względem liczby stron, można się przekonać, że tam najczęściej wszystko co najważniejsze było, ale podobnie jest z aktami notarialnymi. Im więcej stron, szczególnie treści opisowych, tym łatwiej znaleźć jakąś nieścisłość.

To jednak jeszcze nie wszystkie nasze przewinienia. Przytaczanie nieaktualnych czy niepasujących do danej wyceny podstaw (prawnych, metodologicznych, merytorycznych), opieranie się na starych cennikach.

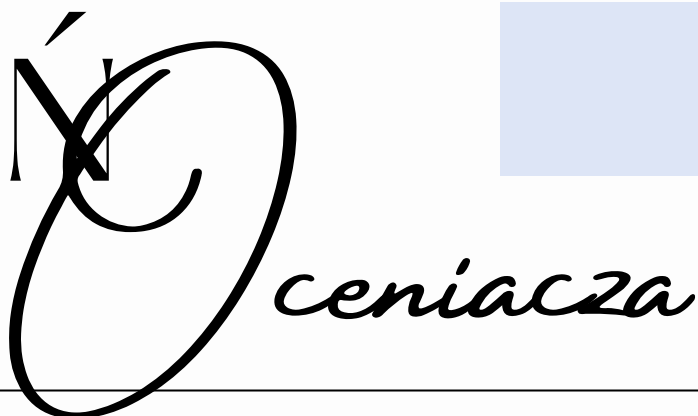
JNN: Dodałabym tu jeszcze jeden wielki grzech; wycena nieruchomości położonej w jednej miejscowości przy pomocy transakcji zawartych w innej miejscowości mimo, że na danym terenie transakcji nie brakowało, ale ktoś ich po prostu nie miał w swojej bazie danych. Przy obecnym dostępie do informacji o transakcjach jest to bardzo łatwe do sprawdzenia.

PM: Były takie przypadki, skrajnym przykładem było użycie transakcji rezydencją na Woli Justowskiej do bezpośredniego porównania z nieruchomością zlokalizowaną w małej miejscowości, nawet nie w województwie małopolskim. To ciągle jeszcze nie wszystko. Jeżeli autor operatu odwołuje się w podstawach merytorycznych do standardów zawodowych (jak wiadomo nie ma takiego obowiązku), to nie może ignorować w operacie zaleceń z nich wynikających. Strony dokładnie analizują zapisy standardów, co umożliwia im sformułowanie zarzutów, a przecież standardy powinny być drogowskazem dla rzeczoznawcy, jak poprawnie sporządzić wycenę, a nie dla stron, jak zakwestionować wycenę.

JNN: No tak, standardy od zawsze budziły sprzeczne emocje, to taki kij, który ma dwa końce (a jak zauważył A. Andrus, nie ma początku).

PM: Standardy warto stosować, ale nie jestem przekonany do ich przytaczania w operacie, czy nawet powoływania się na nie. Kolejne częste napotymane w operatach wady dotyczą opisu przeznaczenia terenu. Polegają one na braku analizy zapisów przeznaczenia nieruchomości podanego w planie miejscowym, przytaczanie tylko symbolu w planie i wyjaśnienie tego symbolu, co może skutkować nieuwzględnieniem pełnego potencjału nieruchomości. Można wskazać zapisy planów zagospodarowania, które dla przeznaczeń z założenia niebudowlanych dopuszczają zabudowę, nawet komercyjną [np. obiektów usług związanych bezpośrednio z funkcjonowaniem cmentarza (zakład kamieniarski, punkt sprzedaży kwiatów i zniczy, zakład pogrzebowy) w terenie zieleni izolacyjnej].

D*OCENÍ



ceniacza

WYWIAD Z CZŁONKIEM ZESPOŁU OPINIUJĄCEGO

JNN: Przy okazji pytanie dotyczące cen netto i brutto. Kiedyś mieliśmy z tym wielki problem. Wydaje się, że obecny kształt przepisów wyjaśnia sprawę jednoznacznie, czy może się myłę?

PM: Wydaje się, że tak, w zasadzie nie przypominam sobie, by w ostatnio ocenianych operatach był z tym problem. Wcześniej pojawiał się zarzut dotyczący przyjmowanych cen brutto w bazie nieruchomości podobnych, obecnie sporadycznie zdarzają się pomyłki polegające na użyciu pojedynczej transakcji z ceną brutto w zbiorze transakcji z ceną netto. Wtedy od razu wiadomo, że to pomyłka, tylko niestety rzutująca (najczęściej) na określoną wartość.

Kolejny bardzo istotny temat to analiza rynku i wybór transakcji porównawczych. Aby określić wartość rynkową, czyli spełniającą definicję wartości rynkowej, baza nieruchomości podobnych również musi zawierać transakcje, które tą definicję spełniają. Zgodnie z rozporządzeniem Rady Europy w wersji angielskiej sformułowanie arm's-length transaction zostało przetłumaczone na język polski jako transakcja na warunkach rynkowych. W słowniku angielsko-angielskim wyjaśnienie tego sformułowania to (po przetłumaczeniu): strony lub instytucje działają niezależnie; nie są w żadnej relacji prywatnej lub służbowej. W wersji angielskiej dodano jeszcze sformułowanie „po odpowiednim marketingu”.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę na liczbę transakcji w metodzie korygowania ceny średniej. Im jest ich więcej w bazie nieruchomości podobnych, tym większe ryzyko błędu. W przypadku jednak przyjęcia tylko jedenastu transakcji, zakwestionowanie jednej z transakcji oznacza brak spełnienia warunku kilkunastu transakcji potrzebnych do zastosowania tej metody.

JNN: Czyli, jak zwykle, trzeba znaleźć coś, co jest trudne i nosi popularnie nazwę „złoty środek”.

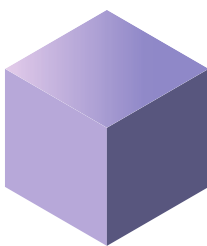
PM: A przynajmniej trzeba tego spróbować. Wydaje się, że stosunkowo często o wysłaniu operatu do oceny nie decyduje określona wartość, która generalnie koresponduje z rynkiem, czy istotne błędy merytoryczne, ale łatwe do zauważenia błędy popełniane w części opisowej. Błędy te nie zawsze przekładają się na wynik wyceny, ale upewniają zainteresowanych, że operat jest źle zrobiony i że warto się odwoływać.

Te kilka wskazówek ma na celu wskazanie, jak zniechęcić strony do kwestionowania operatu i jak pozbawić je pewności, że ocena będzie zgodna z ich oczekiwaniem, co – być może – powstrzyma „niezadowolonych” przed skierowaniem operatu do oceny.

JNN: I tego wszystkim naszym członkom życzę, a pomóc w tej sprawie na pewno będą mogli Twoje Piotrze spostrzeżenia. Bardzo Ci za nie dziękuję.

PM: Również mam taką nadzieję, dziękuję za rozmowę.

PUŁAPKA



Autorka: Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz
Rzecznawca majątkowy, członek Komisji
Opiniująco-Mediacyjnej



Zanim przejdę do właściwego wątku, który będzie przedmiotem niniejszego artykułu chciałabym naświetlić nieco inny temat, który wiąże się akurat z tematem przewodnim tego artykułu.

Otóż kiedyś sporządzałam wycenę miejsca postojowego w budynku wielorodzinnym na potrzeby postępowania komorniczego. I otrzymałam zarzut naruszenia art. 1009 kodeksu postępowania cywilnego, który brzmi:

Art. 1009. W razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

W odpowiedzi na ww. zarzut podniosłam, że jestem specjalistą w zakresie nieruchomości. Podstawą mojej pracy jest rynek nieruchomości, który wykreował sprzedaż udziałów w garażach ze wskazaniem konkretnego takiego, a nie innego miejsca.

Wobec powyższego nie ma możliwości zastosowania wskazanego przepisu i oszacowania całej nieruchomości tutaj garażu wielostanowiskowego, ponieważ takie nieruchomości nie występują w obrocie. Szacowanie każdego miejsca postojowego osobno (tutaj w liczbie 200) naraża na ogromne koszty postępowania jak i jego przewlekłość. Natomiast suma oszacowanych miejsc (by potem obliczyć udział) nic nie wniesie.

PUŁAPKA

Oszacowanie w podejściu dochodowym, również nic nie wniesie ponieważ najbardziej oddające ten segment rynku, są konkretnie sprzedaże miejsc postojowych odnotowanych w formie umów sprzedaży. A tych akurat w tym miejscu jest wystarczająco dużo.

Sąd uznał moje stanowisko, i **to jest ważny sygnał dla nas. Naszym punktem odniesienia zawsze musi być żywy rynek – to on najlepiej tłumaczy zachodzące zjawiska. Próby sztucznego naginania metodyki, byle tylko wpasować się w litery sztywnych przepisów, są nieuzasadnione. W praktyce skutkuje to po prostu wadliwymi obliczeniami.**

I teraz przechodząc do kolejnego wątku. W naszej przestrzeni zawodowej pojawiają się artykuły dotyczące podatku VAT w aspekcie cen transakcyjnych.

Niestety, cierpią one na tę samą przypadłość – całkowicie ignorują rynek, skupiając się wyłącznie na indywidualnych, stricte prawnych interpretacjach.

Dlatego też mnie w żaden sposób nie przekonują, bowiem żaden autor nie pochylił się nad rynkiem i żaden z autorów nie zweryfikował swoich wniosków z praktyką rynkową, ani ich na tej podstawie nie udowodnił.

Nasz zawód to rynek – analiza i wnioski z niego płynące i to jest podstawa naszego działania i tego moim zdaniem bezwzględnie musimy się trzymać. I właśnie poprzez rynek uzasadniać wszelkie niedomówienia oraz luki prawne, którym w sposób czysto teoretyczny nie sposób sprostać.

Ponieważ dużo się mówi o cenach transakcyjnych i podatku VAT, postanowiłam przeprowadzić analizę wprowadzonego przepisu zawartego w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości:

§ 79. 2. **Określona** przez rzeczoznawcę majątkowego **wartość nieruchomości nie zawiera podatków i opłat**, w szczególności podatku od towarów i usług. - rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, w kontekście definicji wartości rynkowej zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami:

Art. 151. 1. **Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży** zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej, a także w oparciu o analizę zbioru transakcji kupna - sprzedaży (posiłkując się danymi z jednego z operatów szacunkowych).

PUŁAPKA

Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że przepis **§ 79 ust. 2** rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, **określa wyłącznie formę przedstawienia końcowego wyniku wyceny (wartości nieruchomości), która ma być podana bez podatków i opłat.**

Z kolei przepis ten w żaden sposób nie uprawnia ani nie nakazuje modyfikowania bazy danych rynkowych i „czyszczenia” z podatku VAT wybranych cen transakcyjnych przed przystąpieniem do obliczeń. I tutaj mamy swoistą pułapkę dla rzeczoznawcy jak i odbiorcy operatu szacunkowego.

Ponieważ, aby przedstawić wynik końcowy w cenach „netto” t.j. bez podatku VAT (jak to jest sugerowane) należałoby przyjmować wyłącznie transakcje kupna – sprzedaży opodatkowane tym podatkiem t.j. w których ten podatek występuje i jest wskazana jednoznacznie jego wysokość.

I tutaj pojawia się problem, ponieważ takich transakcji jest niewiele, bowiem główny obrót kreują osoby fizyczne (około 90% rynku), które nie są podatnikami podatku VAT. I teraz by sprostać wymogowi tak rozumianego ww. przepisu, rzeczoznawcy tworzą hybrydę sztucznie modyfikując ceny transakcyjne, które to z kolei stoją w kolizji z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami (aktu wyższego rangą).

Ponieważ w myśl ww. art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami, **ceny zawarte w transakcjach są cenami ostatecznymi, bowiem wartość rynkowa to cena, jaką kupujący faktycznie musi zapłacić na danym rynku.**

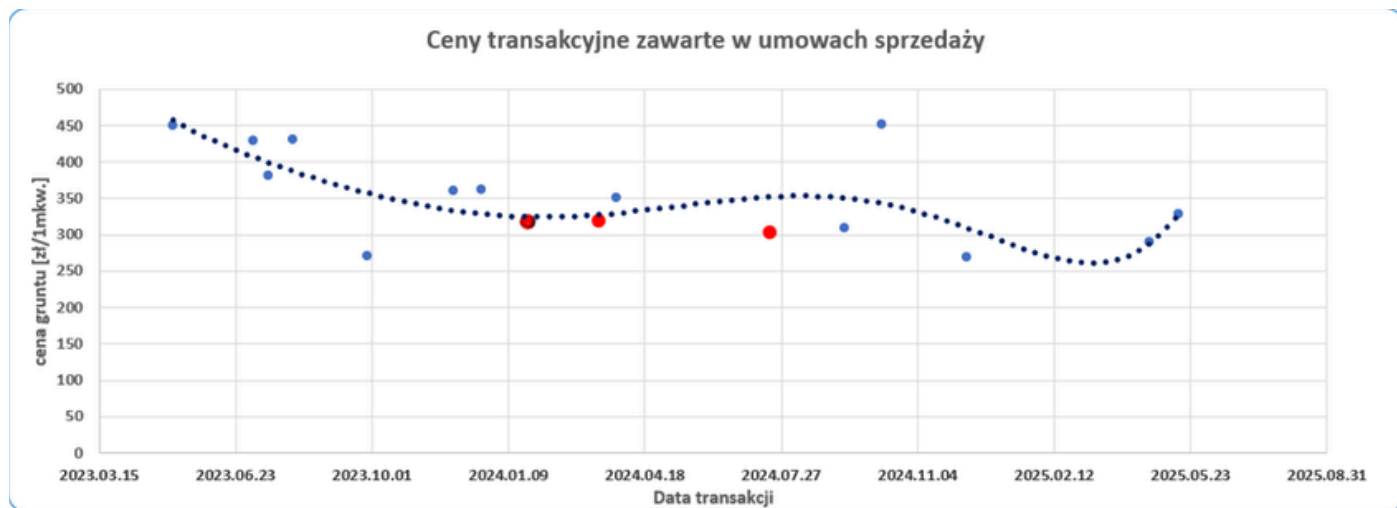
Zatem dla przeciętnego nabywcy ostatecznym kosztem zakupu jest cena brutto.

Poniżej by naświetlić zaistniałą pułapkę nałożoną przez ten przepis, zobrazuję wyłącznie poglądowo transakcje wynikające wprost z umów sprzedaży oraz zmodyfikowane transakcje nie obejmujące podatku VAT, w wersji graficznej.

Wykres 1, obejmuje transakcje w cenach jakie były zawarte (16 transakcji w tym 3 transakcje z podatkiem VAT), natomiast wykres nr 2 obejmuje transakcje zmodyfikowane. Dla zobrazowania transakcje z podatkiem VAT/modyfikowane, oznaczenie są kolorem czerwonym.

PUŁAPKA

WYKRES NR 1

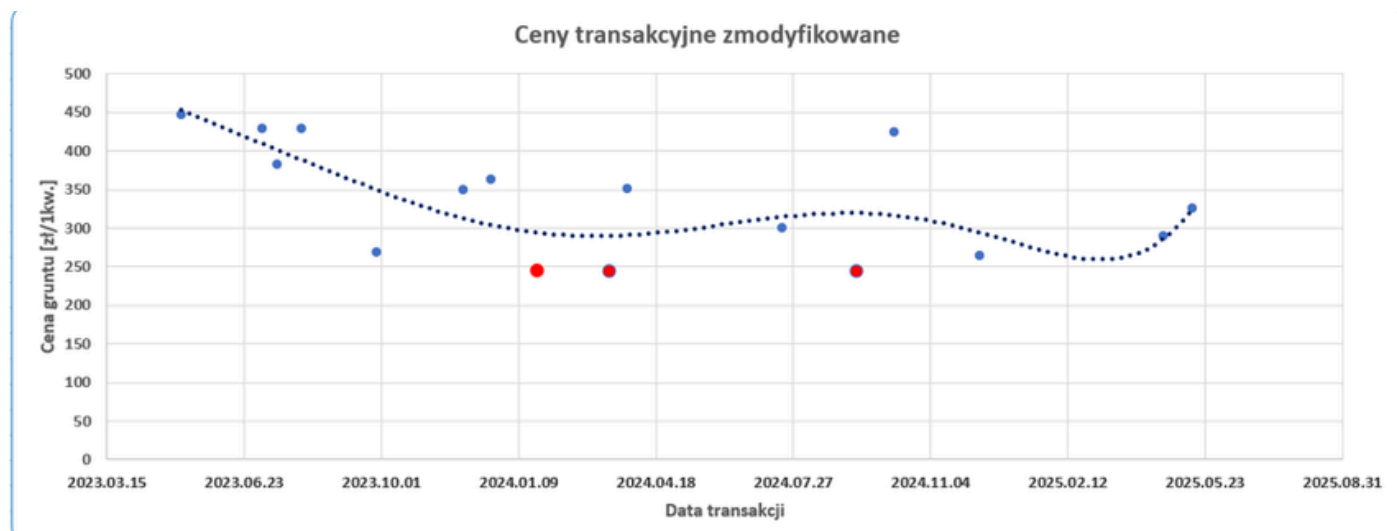


ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE WŁASNE

WNIOSEK:

transakcje z podatkiem VAT wpisują się w lokalny rynek.

WYKRES NR 2

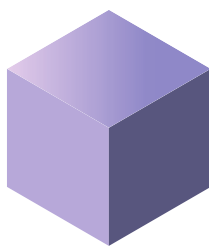


ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE WŁASNE

WNIOSEK:

transakcje z odjętym podatkiem VAT, odstają (najniższe ceny w zbiorze).

PUŁAPKA



Zarówno w przyjętych 13 transakcjach (osoba fizyczna – osoba fizyczna), jak i w 3 transakcjach (podatnik VAT – osoba fizyczna), **nabywcy na wolnym rynku płacili ceny ostateczne.**

W tym miejscu należy podkreślić fundamentalną zasadę działania wolnego rynku - **to rynek i zachowania nabywców kształtują poziom cen transakcyjnych, a nie status podatkowy zbywcy.** Najliczniejsza grupa uczestników obrotu (rynek prywatny, czyli osoby fizyczne) **wyznacza realną, górną granicę akceptacji cenowej dla transakcji kupna - sprzedaży na danym obszarze.**

Jeżeli na badanym rynku lokalnym średnia cena gruntu ukształtowała się na poziomie np. 300 zł/1m², to podmiot będący podatnikiem podatku VAT (np. deweloper, czy spółka) nie ma możliwości mechanicznego „dodania” do tej kwoty 23% podatku VAT. Gdyby tak postąpił, cena jego gruntu (w tym przypadku w wysokości 369 zł/m²) stałaby się nierynkowa i niekonkurencyjna, co w warunkach wolnej konkurencji uniemożliwiłoby sprzedaż.

Podatnik VAT, chcąc skutecznie zbyć nieruchomość, jest zmuszony **wkalkulować podatek VAT w istniejącą cenę rynkową na danym rynku lokalnym, ponieważ to rynek ukształtował taki a nie inny poziom cen, a nie podatnik podatku VAT.**

Co jest zgodne i wynika również z ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2025.775 tj., ze zm.), gdzie stosownie do art. 106e ust. 7 należny podatek liczony jest metodą „w stu”, a nie „od sta” (czyli **podstawą naliczenia jest wyłącznie już ustalona ostateczna cena w której mieści się podatek VAT) oraz w ignorowanej ustawie o cenach** (obecnie ustawa z dnia 09 maja 2014 r. o informowaniu o cenach towarów i usług – Dz.U.2023.168 t.j., art. 3 ust. 2).

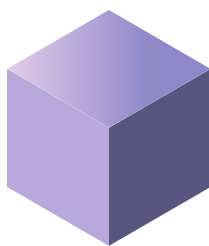
W cenie uwzględnia się podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów sprzedaż towaru lub usługi podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług lub podatkiem akcyzowym).

Reasumując sam przepis **§ 79 ust. 2** rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości **jest pułapką zarówno dla rzeczoznawcy jak i odbiorcy wyceny:**

1/ wycena oparta wyłącznie na transakcjach osób fizycznych

- wynik teoretycznie nie zawiera VAT, bo go tam nie było. Staje się jednak pułapką np. dla Gminy. Potraktowanie tej wartości jako „netto” i doliczenie do niej podatku VAT przy sprzedaży prowadzi do bezpodstawnego wzbogacenia Organu i rażącego zawyżenia ceny o niemal 1/4 wartości nieruchomości (t.j. 23%). Taka cena kompletnie nie funkcjonuje na wolnym rynku.

PUŁAPKA



2/ wycena oparta na bazach mieszanych z odejmowaniem podatku VAT

- odjęcie podatku VAT od transakcji często niszczy porównywalność cen i zniekształca obraz rynku. Ostateczne odbiorca otrzymuje wadliwą wartość, a ponowne doliczenie VAT przez Organ tworzy abstrakcyjny poziom cenowy.

W obliczu ostatecznych funkcjonujących cen w obrocie, wskazany przepis staje się martwy i niemożliwy do zastosowania, ponieważ wymusza tworzenie nieistniejącego rynku i operowania cenami, które w rzeczywistości nie istnieją. Bowiem na wolnym rynku nie występują „ceny netto”. Z kolei przepisy prawa wymagają od rzeczoznawcy określenia wartości na podstawie cen transakcyjnych zawartych w umowach sprzedaży w formie aktów notarialnych, czyli ostatecznych całych kwot transakcyjnych, a nie na wyrwanych z kontekstu, księgowych fragmentach cen t.j. części ceny transakcyjnej nie funkcjonującej samodzielnie w obrocie.

Stąd niezwykle istotna jest porównywalność zbiorów i konsekwencje finansowe dla odbiorców, na przykład dla Gminy.

Aby wyraźniej uwypuklić zaistniały problem, warto zacytować dwa różne stanowiska do projektów rozporządzeń dwóch Ministerstw, w zakresie wycen nieruchomości:

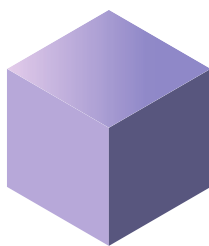
- w uzasadnieniu § 8 projektu rozporządzenia w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości, Ministerstwo Sprawiedliwości podało:

Wbrew potocznemu mniemaniu podatku VAT nie dodaje się do „wartości nieruchomości”, która jest miernikiem obiektywnym, opartym na warunkach rynkowych, lecz podstawą opodatkowania jest wartość sprzedaży brutto (należny podatek liczony jest metodą „w stu”, a nie „od sta”).

- w uzasadnieniu § 79 ust. 2 projektu w sprawie wyceny nieruchomości Ministerstwa Rozwoju i Technologii, podało:

*Celem wyceny dokonywanej przez rzeczoznawcę majątkowego jest zatem określenie wartości nieruchomości w rozumieniu ekonomicznym, to jest najbardziej prawdopodobnej ceny nieruchomości, wynikającej z wzajemnego oddziaływania sił popytu i podaży na rynku nieruchomości. Natomiast podatek od towarów i usług jest efektem polityki podatkowej prowadzonej przez państwo, a nie wynikiem sytuacji rynkowej. Z tego względu **naliczanie podatku VAT jest dokonywane na cenę nieruchomości** i nie ma związku z jej wartością podlegającą oszacowaniu. Podatki naliczane w wyniku zawarcia transakcji są zatem sprawą wtórną i mają wpływ wyłącznie na cenę transakcyjną.*

PUŁAPKA



Zatem mamy tutaj do czynienia z jawnym konfliktem interpretacyjnym dwóch Ministerstw w tej samej sprawie.

W obecnym stanie prawnym **rzeczoznawca majątkowy zostaje postawiony przed niemożliwym do pogodzenia konfliktem dwóch aktów wykonawczych** o równej mocy prawnej, które prezentują całkowicie wykluczające się stanowiska, co jeszcze obrazowo pokazuje poniższe zestawienie:

Porównanie stanowisk w zakresie	Stanowisko Ministerstwa Sprawiedliwości	Stanowisko Ministerstwa Rozwoju i Technologii
cena/wartość	cena rynkowa to ostateczna kwota, jaką płaci kupujący, podatek VAT jest już w nią wliczony	wartość nieruchomości nie zawiera podatków, w szczególności podatku VAT
sposób naliczania VAT	VAT wyciąga się "z wnętrza" ustalonej ceny (metoda "w stu")	VAT to dodatek, który nalicza się na samym końcu, już po ustaleniu wartości (metoda "od sta")
podejście do rynku	podatku nie powinno się doliczać osobno ponad wartość rynkową	VAT to efekt polityki państwa, a nie rynku
skutek w praktyce	wartość z operatu szacunkowego dla komornika musi być wyrażona jako wartość brutto	rzeczoznawca w operacie nie uwzględniania podatku VAT

To zestawienie dowodzi, że bezrefleksyjne podążanie za literą jednego rozporządzenia automatycznie łamie drugie, a co gorsza – bezrefleksyjna matematyczna modyfikacja bazy danych (odejmowanie 23% VAT) zniekształca obraz rynku i bezpośrednio uderza w art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

PUŁAPKA

Oczywistym jest, że proste rozwiązanie byłoby takie (i to co ciekawe pozostające w zgodności z ustawą o VAT, o cenach, rozporządzeniem Ministerstwa Sprawiedliwości, a przede wszystkim ustawy o gospodarce nieruchomościami):

Gdyby cały system wyceny i obrotu nieruchomościami oficjalnie przyjął kategorię **ceny ostatecznej (brutto)**, cały opisany impas legislacyjny zniknąłby w jednym momencie.

Co by to dało:

a/ koniec fikcji - rzeczoznawca majątkowy przestałby być zmuszany do prowadzenia „księgowej alchemii”. **Wprowadzałby** do programów obliczeniowych **dokładnie takie kwoty, jakie widnieją w aktach notarialnych** (co tak naprawdę robią Starostwa). Baza danych odzwierciedlałaby realny rynek, a nie teoretyczne abstrakcje urzędników. Porównywalibyśmy realne ceny, a nie ich sztucznie okrojone, „wyczyszczane z VAT” fragmenty.

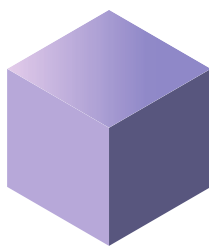
b/ bezpieczeństwo dla stron - Gmina, ogłaszając przetarg, podawałaby cenę wywoławczą z operatu jako podstawę licytacji. Gmina po wygranym przetargu wystawiałaby fakturę i odprowadzała VAT metodą „w stu” (zgodnie z ustawą o VAT). Ceny przetargowe przestałyby być zawyżane o 23%, a nieruchomości gminne zaczęłyby się realnie sprzedawać (podobnie jak grunty na poprawę warunków zagospodarowania). Problem bezpodstawnego wzbogacenia Gminy znika.

c/ pełną zgodność z definicją ustawową wartości - zostałaaby wypełniona wprost dyspozycja art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. **Wartość rynkowa stałaby się tym, czym ma być z założenia – kwotą, jaką w warunkach wolnorynkowych kupujący wyłoży na stół, a sprzedający otrzyma.** Podatek VAT wróciłby na swoje właściwe miejsce i stałby się wtórnym elementem rozliczenia podatkowego wewnątrz ceny, a nie sztucznym tworem rozbijającym rynkowy poziom cen.

Dlaczego tak nie jest (?)

Ponieważ twórcy przepisów na poziomie rozporządzenia (MRiT) uparcie mylą wartość w sensie ekonomicznym (którą na wolnym rynku zawsze reprezentuje ostateczną cenę brutto) z podstawą opodatkowania w sensie czysto księgowym. W takiej sytuacji próba wtłoczenia sztywnych definicji podatkowych do wyceny nieruchomości musiała skończyć się stworzeniem pułapki.

PUŁAPKA



I teraz odpowiedź na pytanie, **co ma zrobić rzeczoznawca majątkowy (?)**.

Skoro rozporządzenia mają charakter **wyłącznie wykonawczy i nie mogą tworzyć nowych definicji ani ich rozszerzać**, rzeczoznawca jest bezwzględnie związany **art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami**.

Ustawa definiuje wartość rynkową jako **szacunkową kwotę**, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych.

Skoro realny rynek operuje **cenami ostatecznymi** (kwotami, które kupujący faktycznie musi wyłożyć z kieszeni), rzeczoznawca musi badać i analizować ceny w takich kwotach, w jakich zaistniały w aktach notarialnych.

Każda bezrefleksyjna próba matematycznej modyfikacji cen (odejmowanie VAT) na etapie tworzenia bazy bez rzetelnej analizy rynku narusza definicję ustawową. W tej sytuacji kluczowa jest **analiza przystawalności wzajemnej transakcji o różnym statusie podatkowym**.

Ponieważ często jest tak, że ceny z VAT i bez VAT wzajemnie się uzupełniają. Co pokazuje tym samym, że rynek sam zrównał te wartości i podatek VAT nie różnicował decyzji kupujących.

Dlatego też nie mamy wyjścia i czas najwyższy mówić głosem rynku, by wyjść z impasu jakie stworzyły nam przepisy i to wzajemnie się wykluczające. To praktykujący na co dzień rzeczoznawcy zmuszeni są we własnym zakresie radzić sobie z lukami prawnymi. Akademickie dyskusje, nie przynoszą wymiernych korzyści – a już z pewnością nie wspierają osób czynnych zawodowo. Każde interpretacje pozostają wyłącznie i tylko prywatnymi interpretacjami, natomiast to na nas skupiają się konsekwencje dokonanego wyboru.

Odpowiedzią wówczas **jest tylko rynek** (skoro proste i oczywiste rozwiązania jeszcze nie doszły do głosu) t.j. odwzorowanie realiów rynku i zabezpieczenie się w formie stosownych klauzul w operatach szacunkowych.





O POWIERZCHNIACH (NIE)POWIERZCHOWNIE

Przedruk z czasopisma
naukowo-technicznego
Przegląd Geodezyjny nr 2/2026

Autor: Dr inż. Tomasz Budzyński

Wydział Geodezji i Kartografii
Politechniki Warszawskiej

Ubiegły rok przyniósł wiele dobrego w kwestii przejrzystości rynku nieruchomości w postaci nowelizacji aktów prawnych, w tym ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym a także ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne. Zmiany pierwszej z ww. ustaw były przedmiotem prac parlamentu w 2025 r. aż 5-krotnie, przy czym ostatnią nowelizacją jest ta z 4 grudnia 2025 r. Wchodzi ona w życie już niebawem – 13 lutego br., wzmacniając istotnie ochronę praw nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych wybudowanych przez deweloperów. Pierwszym pozwoli niekiedy zaoszczędzić a drugim.

WYMIERNA NOWELIZACJA USTAWY

W życiu czasem trzeba niewiele, aby uczynić wiele. Wejście w życie krótkiej w swej treści ustawy z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym może dla niektórych klientów deweloperów oznaczać oszczędności liczone w dziesiątkach tysięcy złotych. Rzecz jest w powierzchniach, na których my geodeci doskonale się znamy. Tym razem nie w tym jak mierzyć, tylko co pomierzyć.

Ustawa z dnia 4 grudnia 2025 r. dodaje do nowelizowanej ustawy art. 5a. zgodnie z którym w umowach deweloperskich i innych umowach zawieranych między nabywcą a deweloperem, których celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego a także w umowach rezerwacyjnych cenę lokalu lub domu jednorodzinnego określa się jako iloczyn m² ich powierzchni użytkowej oraz ceny za 1 m² powierzchni użytkowej. Niby prosty zapis, a tak bardzo znaczący.

Dotychczas wobec braku ww. zapisu cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego mogła być określana przy zastosowaniu innego rodzaju powierzchni niż powierzchnia użytkowa, wskazanej w umowach przez dewelopera. Co prawda deweloper musiał podawać cenę 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego w umowach, ale nie musiał na jej podstawie określać ceny nieruchomości. Takie jednak przypadki nie były powszechną praktyką.

OBOWIĄZUJĄCA PN-ISO 9836:2022-07

Kluczem do znaczących oszczędności nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego może być dalsza część dodanego art. 5a ustawy mówiącego o powierzchni użytkowej.

O POWIERZCHNIACH (NIE)POWIERZCHOWNIE

Zgodnie z nim od 13 lutego br. dla potrzeb ww. umów powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego czy domu jednorodzinnego należy ustalać zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę lub dokonania zgłoszenia budowy.

Obecnie obowiązującą normą jest Polska Norma PN-ISO 9836:2022-07 Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych. Niedługo tylko tę normę będą mogli stosować deweloperzy dla potrzeb określenia ceny nieruchomości mieszkaniowej w odniesieniu do inwestycji dla których wnioski o wydanie pozwolenia na budowę został złożony po 18 lipca 2022 r. Niejednokrotnie deweloperzy stosowali dla potrzeb określenia ceny nieruchomości wcześniejsze wydania normy PN-ISO 9836, w tym w szczególności dla nich korzystną z roku 1997 według zasady, co nie jest zabronione, jest dozwolone. Zgodnie bowiem z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji, stosowanie Polskich Norm jest dobrowolne.

Dobrowolność tę mogą ograniczyć tylko akty prawne wprowadzając obowiązek stosowania Polskiej Normy w danym obszarze. Warto przypomnieć, że norma PN-ISO 9836:1997 pozwalała na zaliczanie powierzchni pod ścianami działowymi do powierzchni kondygnacji netto, a zatem w lokalach mieszkalnych i domach jednorodzinnych do ich powierzchni użytkowej poprzez zapis „Do powierzchni kondygnacji netto wliczane są także elementy nadające się do demontażu takie jak: ścianki działowe, ...”

W obowiązującej wersji normy PN-ISO 9836:2022-07 zapis jest następujący: „Do powierzchni netto wliczane są także powierzchnie zajęte przez elementy możliwe do zdemontowania, takie jak: ściany działowe typu przepierzenia, ...”. Tym samym powierzchnie, mierzone na poziomie posadzki, zajmowane przez stałe ściany działowe wlicza się do powierzchni konstrukcji, a nie do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, co znalazło również potwierdzenie w interpretacji postanowień PN-ISO 9836:2022-07 wydanej przez Polski Komitet Normalizacyjny w dniu 29 grudnia 2022 r.

PN-ISO 9836:2015-12 DLA WYBRANYCH

W ramach uzupełnienia warto dodać, że nieliczną grupę oferowanych obecnie do sprzedaży lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych mogą stanowić te, dla których pozwolenie na budowę uzyskano na podstawie wniosku złożonego w okresie od 19 września 2020 r. do 18 lipca 2022 r. W tych przypadkach będzie obowiązywała norma PN-ISO 9836:2015-12, której zapisy nie dają również dużych możliwości interpretacyjnych w zakresie możliwości wliczania powierzchni ścianek działowych do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego czy domu jednorodzinnego.

Zapis tej normy „Do powierzchni netto wliczane są także powierzchnie zajęte przez elementy nadające się do demontażu, takie jak: ściany działowe typu przepierzenia, ...” mówi o elementach nadających się do demontażu a nie o elementach możliwych do zdemontowania jak w normie PN-ISO 9836:2022-07, ale nadal pozostaje odniesienie do ścianek działowych typu przepierzenia, a nie wszystkich w tym murowanych.

O POWIERZCHNIACH (NIE)POWIERZCHOWNIE

Nowelizacja ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym wprowadza zapisy, które w sposób klarowny definiują sprawy określania ceny nieruchomości mieszkaniowych w tym powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych w umowach deweloperskich oraz rezerwacyjnych. Nie będzie już nadal, jak to czasami bywało, że sprawa wliczania powierzchni zajętych przez ściany działowe do powierzchni użytkowej dzieliła dewelopera i nabywcę lokalu mieszkalnego czy domu jednorodzinnego. Oboje staną po tej samej stronie.



NASZE ZASOBY STAN NA KONIEC CZERWCA 2026

Na koniec czerwca 2026 r. liczba członków naszego Stowarzyszenia wynosiła 255 osób.

Od stycznia br. przyjęto ogółem: 3 członków, skreślono 8 członków, 3 członków zawiesiło swoje członkostwo.



Biblioteka Stowarzyszenia została zasilona dwoma nowymi wydawnictwami:

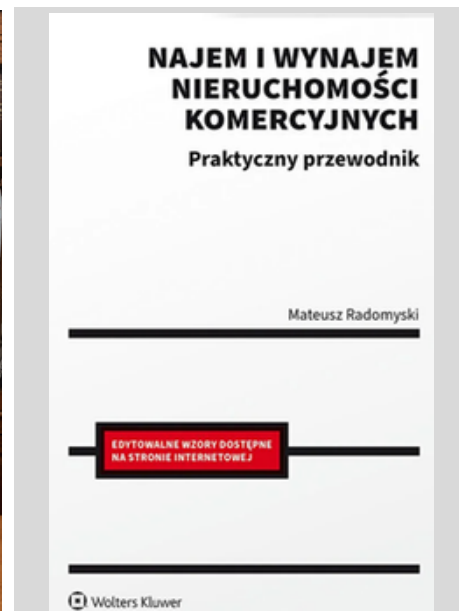
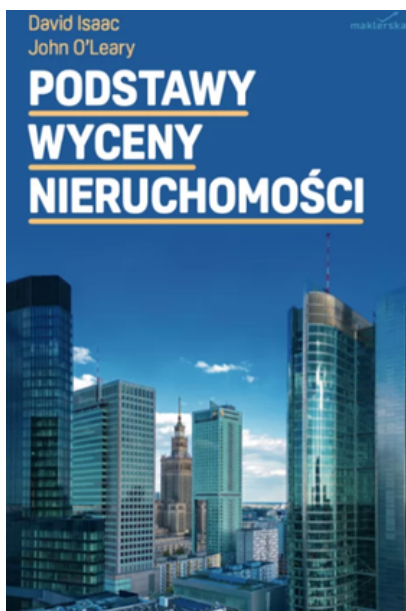
„Podstawy wyceny nieruchomości”, David Isaac, John O’Leary, Wydawca: Maklerska.pl

“Najem i wynajem nieruchomości komercyjnych. Praktyczny przewodnik”, Mateusz Radomyski, Wydawca Wolters Kluwer

INFORMACJE

NOWE WYDAWNICTWA

BIBLIOTEKA STOWARZYSZENIA



Pierwsza z wymienionych publikacji szczegółowo ujmuje zagadnienia dotyczące wyceny różnych rodzajów nieruchomości w obrocie rynkowym, stanowiąc wyczerpujące kompendium wiedzy w tym zakresie. Pomimo faktu, iż autorami publikacji są brytyjscy profesorowie, uznani dydaktycy akademicki, to jej treść dostosowana została do polskich realiów i umożliwia porównanie rynku brytyjskiego i polskiego w branży nieruchomości, a także zapewnia uzyskanie wiedzy na temat międzynarodowych standardów wyceny. Liczne przykłady wycen, szczegółowe omówienie metod wyceny, istniejących trendów na rynku nieruchomości, wzbogacą wiedzę zwłaszcza studentów kierunków związanych z wyceną nieruchomości i osób rozpoczynających pracę jako rzeczoznawcy majątkowi.

Drugie wydawnictwo w sposób kompleksowy ujmuje zagadnienia dotyczące kwestii najmu i wynajmu nieruchomości komercyjnych w ujęciu przepisów prawnych oraz praktycznych rozwiązań dla stron obrotu gospodarczego. Książka zawiera szereg przykładów, wzorów pism i jest doskonałym uzupełnieniem wiedzy dla specjalistów działających w obszarze wynajmu nieruchomości komercyjnych, ale także pozostałych osób zainteresowanych przedmiotową tematyką.

SKŁADKI

CZŁONKOWSKIE - ANALIZA WPŁAT

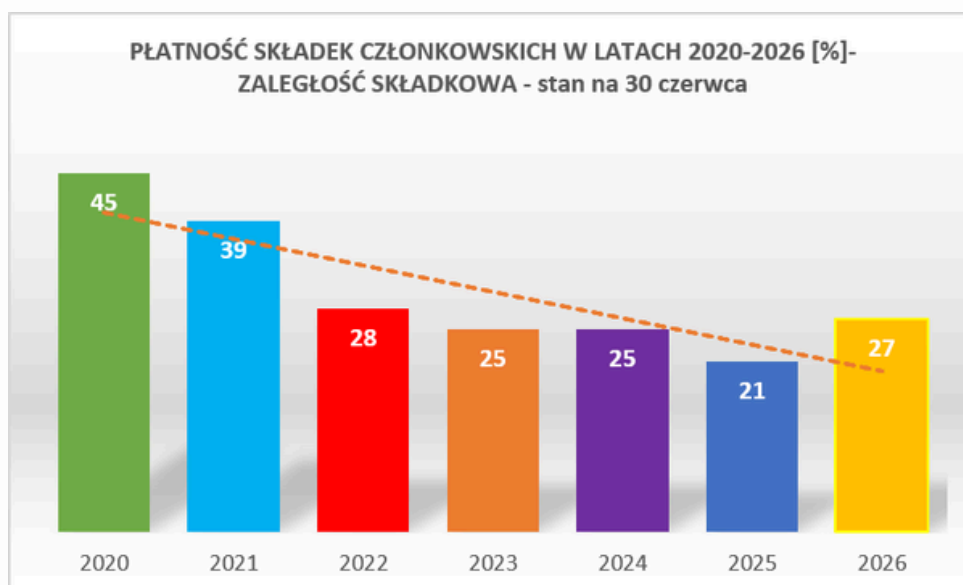
Opracowanie: Matgorzata Zender

Przeprowadzona analiza płatności składek członkowskich w roku 2026, zgodnie ze stanem na koniec czerwca 2026 r., **wykażała niekorzystny, spadek poziomu płatności w odniesieniu do lat ubiegłych oraz wzrost, w stosunku do roku ubiegłego odsetka osób zalegających.**

Wskaźniki odnośnie wpłat składek członkowskich kształtują się w sposób następujący:

- **zalega ok. 27%** członków (w latach ubiegłych wskaźnik ten kształtował się na poziomie: 21% rok 2025, 25% rok 2024, 25% rok 2023, 28% rok 2022, 39% rok 2021, 45% rok 2020)
- składkę opłaca **na bieżąco ok. 33%** członków (w latach ubiegłych wskaźnik ten kształtował się na poziomie: 78% rok 2025, 47% rok 2024, 26% rok 2023, 41% rok 2022, 36% rok 2021, 37% rok 2020)
- składkę opłaciło **z góry do końca roku 22%** członków (w latach ubiegłych wskaźnik ten kształtował się na poziomie: 54% rok 2025, 26% rok 2024, 48% rok 2023, 26% rok 2022, 25% rok 2021, 17% rok 2020)

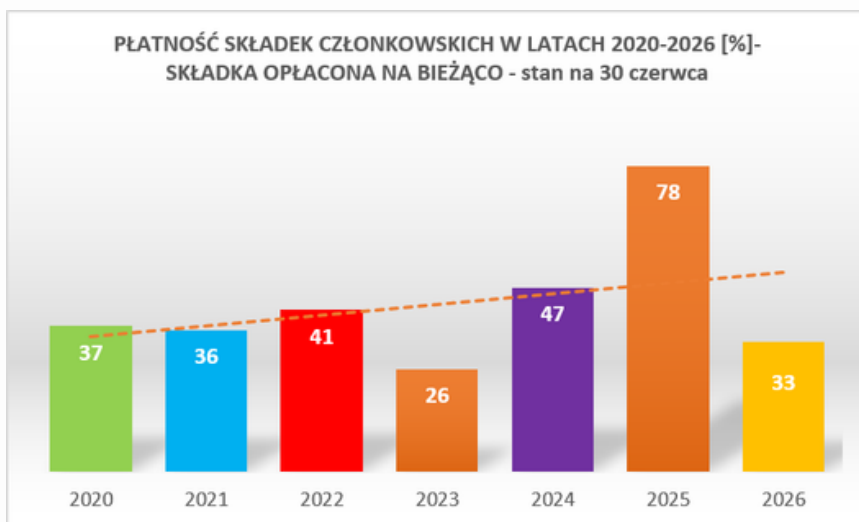
W załączeniu zaprezentowano wykresy porównawcze obrazujące procentowe zestawienie wpłaconych przez członków Stowarzyszenia składek w roku: 2025, 2024, 2023, 2022, 2021 oraz 2020 według stanu na 30 czerwca.



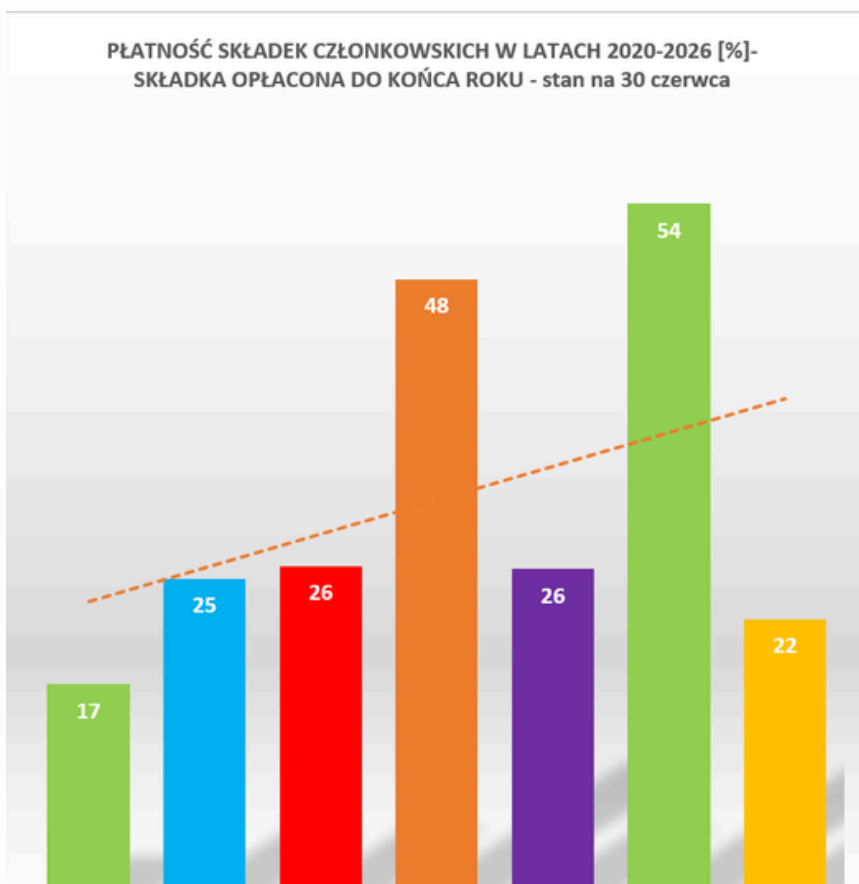
źródło: opracowanie własne

SKŁADKI

CZŁONKOWSKIE - ANALIZA WPŁAT



źródło: opracowanie własne



źródło: opracowanie własne

DZIĘKUJEMY
CZŁONKOM OPŁACAJĄCYM
SKŁADKI W TERMINIE!

STAGNACJA CENY MIESZKAŃ W DÓŁ A CENY APARTAMENTÓW W GÓRĘ

Podhale 2025

**ZAKOPANE – KOŚCIELISKO -
BIAŁKA TATRZAŃSKA**



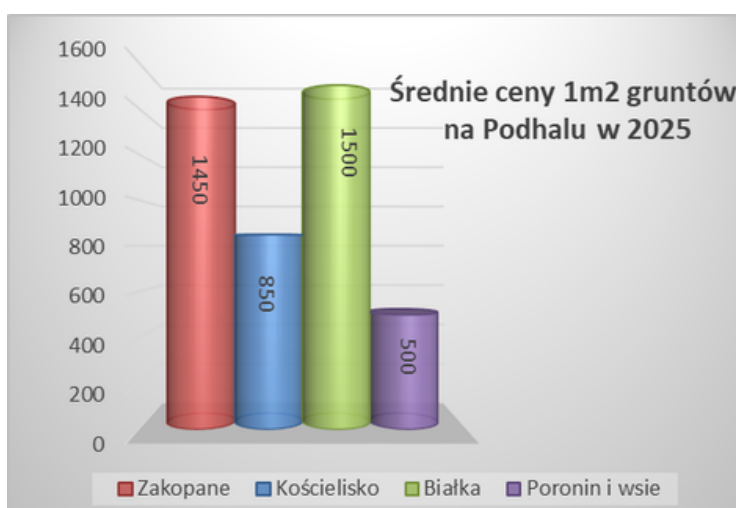
Autor: Marek Suchodół

Analitik Instytutu Monitor Rynku Nieruchomości. Rzeczoznawca Majątkowy. Pośrednik w obrocie nieruchomościami. Doradca w zakresie inwestycji. Z rynkiem nieruchomości związany od 1999 roku, właściciel firmy związanej z obsługą nieruchomości. Autor wielu analiz oraz licznych wycen nieruchomości.

W 2025 zaobserwowano odwrót inwestorów zarówno indywidualnych jak również deweloperów od rynku nieruchomości na Podhalu. Taka sytuacja jest skutkiem bardzo wysokich cen ofertowych oraz niskich stóp zwrotu z wynajmu apartamentów. To wszystko nakręca wzrost podaży na rynku nieruchomości szczególnie w segmencie gruntów, apartamentów i budynków, które bardzo trudno sprzedać w obecnej sytuacji.

Ubiegły rok jest kolejnym rokiem stagnacji w obrocie nieruchomościami, a nawet można mówić o spadku zawartych transakcji obserwowany szczególnie w gminie Kościelisko. Bardzo trudno jest sprzedać jakąkolwiek nieruchomość, okres ekspozycji uległ znacznemu wydłużeniu i trwa przynajmniej kilka miesięcy przy założeniu urealniania ceny ofertowej do poziomu akceptowalnego przez nabywcę.

W 2025 roku najwięcej działek sprzedano na terenie gminy Bukowina Tatrzańska, średni poziom cenowy działek w dobrej lokalizacji Białki Tatrzańskiej wahał się na poziomie ok. 1500 zł/m² co odpowiada średniemu poziomowi cen działek na terenie Zakopanego. Poniżej przedstawiono wykres poziomu cen w 2025 roku w najbardziej znaczących rejonach Podhala.



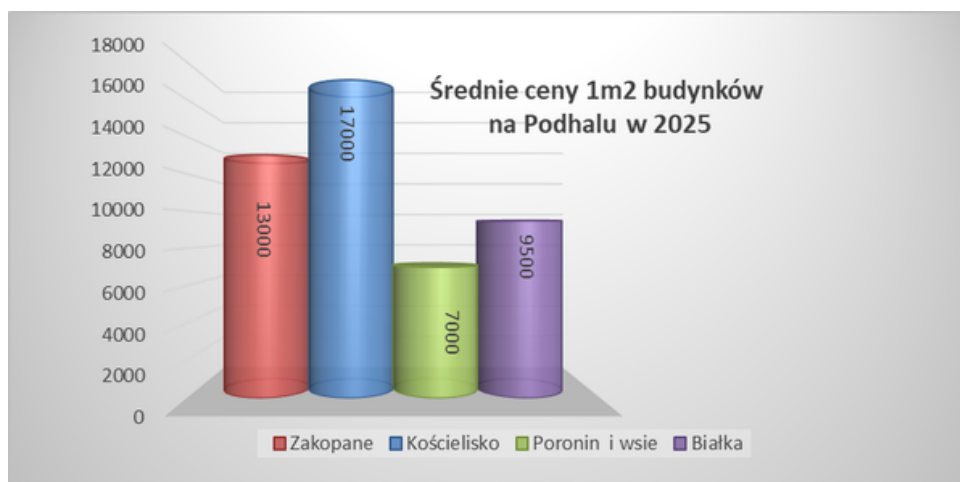
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

STAGNACJA CENY MIESZKAŃ W DÓŁ A CENY APARTAMENTÓW W GÓRĘ PODHALE 2025

ZAKOPANE – KOŚCIELISKO - BIAŁKA TATRZAŃSKA

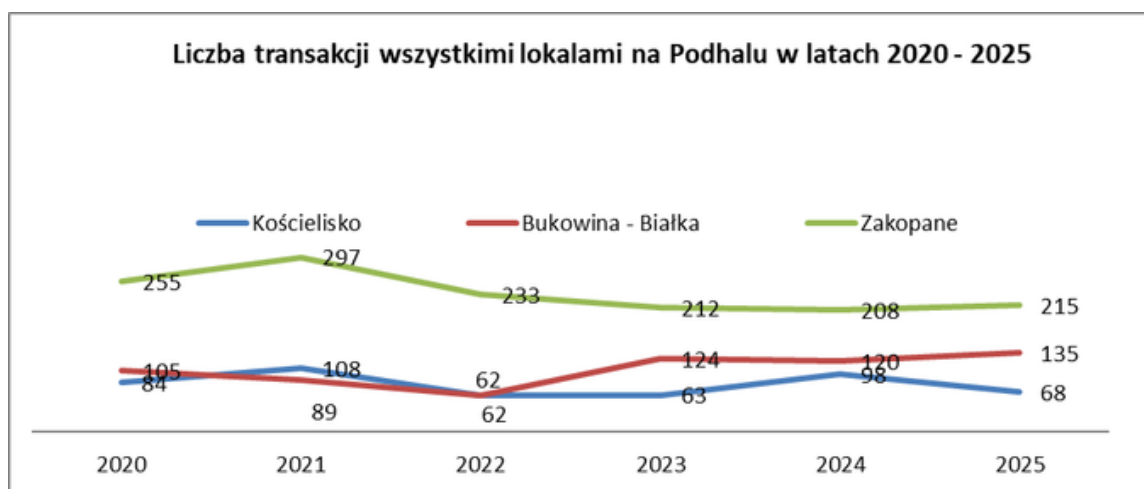
Ciekawa jest również sytuacja na rynku budynków mieszkalnych, na dobrą sprawę bryluje tutaj Kościelisko gdzie średni poziom cen 1 m² budynków kształtuje się na poziomie ok. 17000,- zł/m² (szczególnie nowe obiekty o walorach widokowych), dopiero drugie jest Zakopane 13 000,- (najwięcej transakcji 36), natomiast w Białce Tatrzańskiej 9500 zł/m² pow. uż.

Poniżej przedstawiony jest wykres tych zależności w odniesieniu do budynków.



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Wciąż pojawia się bardzo dużo ofert sprzedaży nowych nieruchomości, które nie znajdują nabywców z uwagi na wysokie ceny ofertowe - inwestorzy wciąż czekają na bardziej wyraźny spadek cen. Obecnie aby sprzedać nieruchomość należy obniżyć cenę o ok. 20 - 30 % z uwagi na wysoką podaż, wciąż wysokie ceny i brak zainteresowania zakupem wśród klientów. Poniżej przedstawiono wykres liczby transakcji wszystkimi lokalami (mieszkalne, apartamenty turystyczne) na terenie Zakopanego, Białki Tatrzańskiej i Kościeliska w latach 2020 - 2025.



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

STAGNACJA CENY MIESZKAŃ W DÓŁ A CENY APARTAMENTÓW W GÓRĘ PODHALE 2025

ZAKOPANE – KOŚCIELISKO - BIAŁKA TATRZAŃSKA

Na terenie Zakopanego coraz mniej jest nowych inwestycji na rynku mieszkaniowym, powstają tu jedynie pojedyncze inwestycje z apartamentami turystycznymi, których poziom cenowy w indywidualnych lokalizacjach jak ulica Makuszyńskiego czy też Tetmajera kształtował się na poziomie ok. 40 000 zł /m² brutto – jednakże są to tylko pojedyncze transakcje nie kształtujące obrazu całego rynku w tym segmencie. Na terenie Zakopanego w 2025 roku odnotowano wyraźny spadek transakcji dotyczących apartamentów turystycznych w odniesieniu do 2024 roku natomiast liczba transakcji mieszkaniami utrzymuje się na zbliżonym poziomie.

Na terenie Białki Tatrzańskiej liczba transakcji utrzymuje się na zbliżonym poziomie co w latach poprzednich. W Białce Tatrzańskiej aktualnie realizowane są wyłącznie projekty inwestycyjne dotyczące budowy budynków usługowych z apartamentami turystycznymi 100 % rynku lokali.

Na terenie Kościeliska natomiast spadła liczba transakcji w porównaniu z rokiem 2024, tutaj panuje mocne wyhamowanie na rynku nieruchomości.

Aktualnie na terenie całego powiatu tatrzańskiego bardzo długo trwa procedura wydawania pozwoleń na budowę, a w szczególności w odniesieniu do inwestycji deweloperskich co skutkuje dużą rozbieżnością cenową pomiędzy gruntami z PnB szczególnie tam gdzie brak jest planów miejscowych.

Poniżej przedstawiono średnie ceny rynkowe 1m² pow. uż. w 2025 roku w rozbiciu na lokale mieszkalne i apartamenty turystyczne - w poszczególnych lokalizacjach.



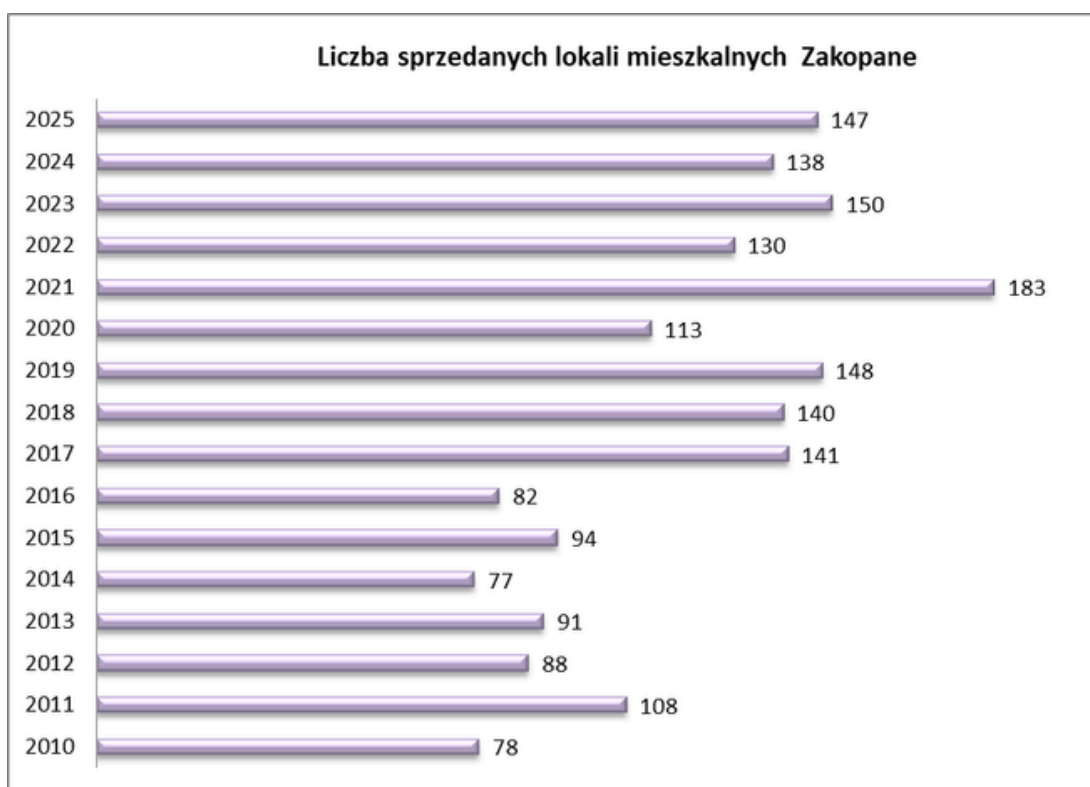
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

STAGNACJA CENY MIESZKAŃ W DÓŁ A CENY APARTAMENTÓW W GÓRĘ PODHALE 2025

ZAKOPANE – KOŚCIELISKO - BIAŁKA TATRZAŃSKA

Widać wyraźne ukierunkowanie w stronę apartamentów turystycznych szczególnie na terenie Białki Tatrzańskiej. Na terenie Kościeliska widać wyraźny wzrost w segmencie małych budynków mieszkalnych o pow. 50 – 150 m² z uwagi na walory widokowe, których poziom cenowy sięga niejednokrotnie cen powyżej 30 000 zł/m² pow. uż. Na terenie Zakopanego nastąpiło lekkie przesunięcie w kierunku lokali mieszkalnych z uwagi na wzrost cen apartamentów na rynku pierwotnym, który jest wyraźnie odczuwalny w stosunku do rynku wtórnego gdzie można znaleźć pojedyncze okazje po znacznie niższych cenach.

Wykres poniżej obrazuje liczbę transakcji lokalami mieszkalnymi na terenie miasta Zakopane w ostatnich latach.



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

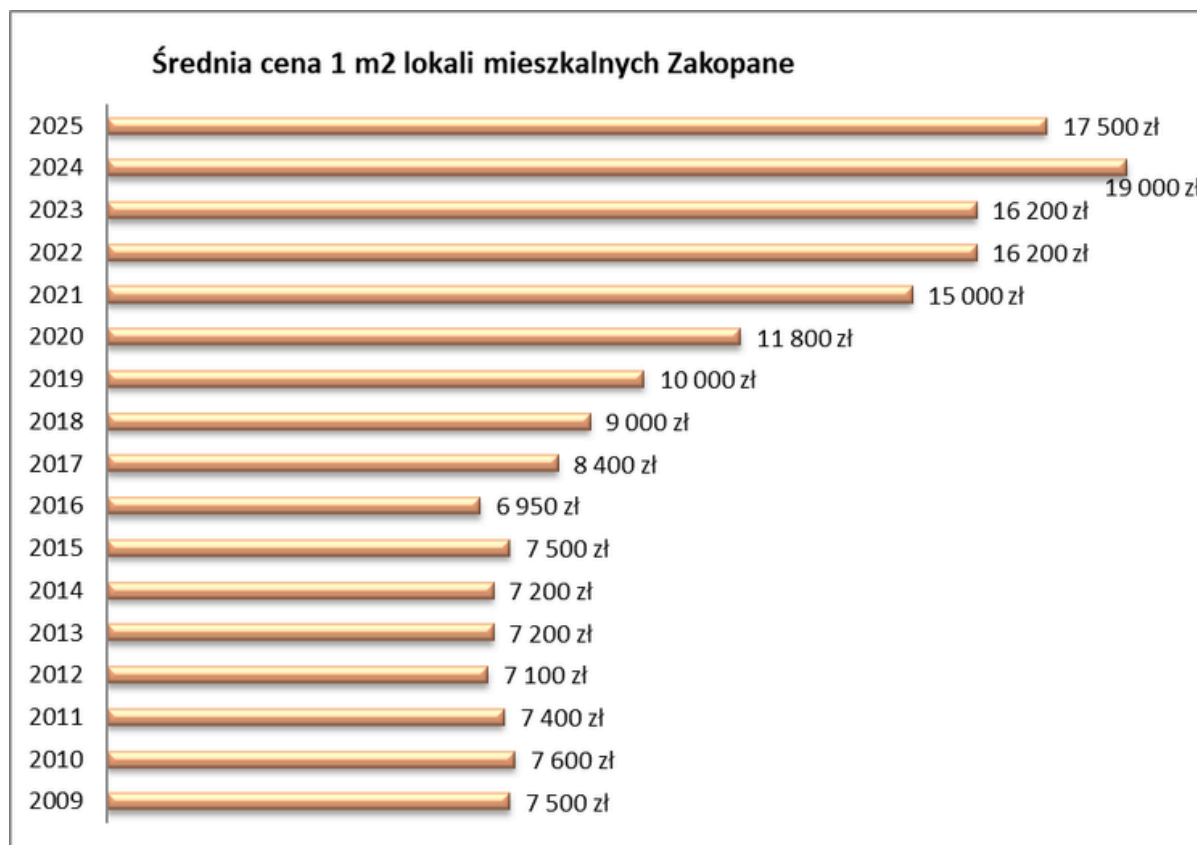
Średnia cena 1m² apartamentów turystycznych w Zakopanem wzrosła w 2025 r. do poziomu 28 000 zł/m² (wzrost ok. 8 %), natomiast na rynku lokali mieszkalnych ceny spadły o ok. 8 %, średnie ceny 1m² w 2025 r. oscylowały na poziomie ok. 17 500 zł/m².

Ceny apartamentów turystycznych na terenie Białki Tatrzańskiej wzrosły w 2025 roku do poziomu 23 000 zł/m² (wzrost o ok. 8 %), natomiast na terenie Kościeliska ceny lokali spadły o kilka procent w stosunku do 2024 roku.

STAGNACJA CENY MIESZKAŃ W DÓŁ A CENY APARTAMENTÓW W GÓRĘ PODHALE 2025

ZAKOPANE – KOŚCIELISKO - BIAŁKA TATRZAŃSKA

Na wykresie poniżej zobrazowane zostały średnie ceny 1m2 lokali mieszkalnych w ostatnich latach na terenie Zakopanego.



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

PERSPEKTYWY

Rok 2025 to znaczna stagnacja i zmniejszenie liczby transakcji. Wyraźnie widać zmniejszenie zainteresowania zakupami nieruchomości na terenie Podhala. Aktualnie na Podhalu jest sporo inwestycji jednakże wyłącznie w zakresie małych domków pod wynajem – czyli wciąż rośnie podaż miejsc noclegowychco powoduje wzrost konkurencyjności i w konsekwencji spadek cen, obłożenia i mniejszy zysk.

Całkiem możliwe, że w 2026 roku będzie panowała dalsza stagnacja na rynku nieruchomości. Wciąż pojawia się sporo ofert nieruchomości na sprzedaż na bardzo konkurencyjnym poziomie cenowym jednakże żeby doszło do transakcji wciąż trzeba znacznie opuścić cenę.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH NA TERENIE POWIATU MYŚLENICKIEGO W 2025 R.



Autor artykułu
TOMASZ LEHMAN

MYŚLENICE, MARZEC 2026 R.

Tomasz Lehman, mgr inż. geodeta (dyplom na Wydziale Inżynierii Środowiska i Geodezji AR w Krakowie 1992), w latach 1992 - 1999 asystent w Zakładzie Fotogrametrii i Teledetekcji AR w Krakowie, w latach 1995 - 1996 stypendysta DAAD we Fraunhofer Institut w Darmstadt, rzeczoznawca majątkowy od 1993 (nr uprawnień 357), analityk Instytutu Analiz mrn.pl, członek Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych (od 3 kadencji członek Komisji Etyki Zawodowej), od 2012 biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Krakowie, prowadzi działalność gospodarczą w zakresie wyceny nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i doradztwa rynku nieruchomości nieprzerwanie od 1994 roku.

Rynek nieruchomości gruntowych na terenie powiatu w liczbach

Po gwałtownych zmianach i małym „rollercoasterze” jaki zafundowały nam pandemia, wybuch pełnoskalowej wojny w Ukrainie i związane z nimi perturbacje na rynkach finansowych (inflacja, wzrosty stóp procentowych), od roku 2023 sytuacja zaczęła się stabilizować, a rok 2025 potwierdził ten trend. Łączna powierzchnia sprzedanych gruntów wzrosła o 4%, do poziomu 233,8 ha, a wartość obrotu spadła o 3% do poziomu 151,5 mln złotych, przy czym należy pamiętać, że nie dysponujemy jeszcze wszystkimi danymi z roku 2025, wartości powyższe są szacowane i mogą się nieznacznie różnić od faktycznych. Nieco wyraźniej, bo o 13% wzrosła ogólna liczba transakcji, jednak nie wiązałbym tego z jakąś istotną zmianą na rynku lokalnym.

RYS. 1. ŁĄCZNA POWIERZCHNIA SPRZEDANYCH
GRUNTÓW (HA) ORAZ LICZBA TRANSAKCJI
SPRZEDAŻY GRUNTÓW W POWIECIE MYŚLENICKIM
W LATACH 2016-2025



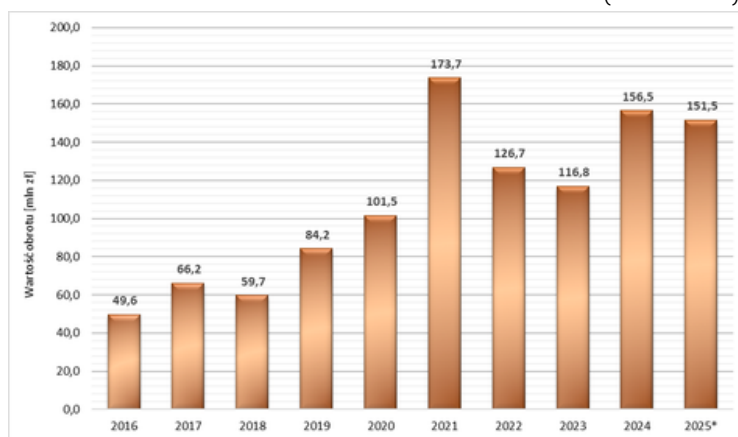
*WARTOŚĆ SZACOWANA NA PODSTAWIE OK. 92% DANYCH Z ROKU 2025

ŹRÓDŁO: INSTYTUT ANALIZ MONITOR RYNKU NIERUCHOMOŚCI MRN.PL

źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH NA TERENIE POWIATU MYŚLENICKIEGO W 2025 R.

RYS. 2. WARTOŚĆ OBROTU W POWIECIE
MYŚLENICKIM W LATACH 2016-2025 (MLN ZŁ)



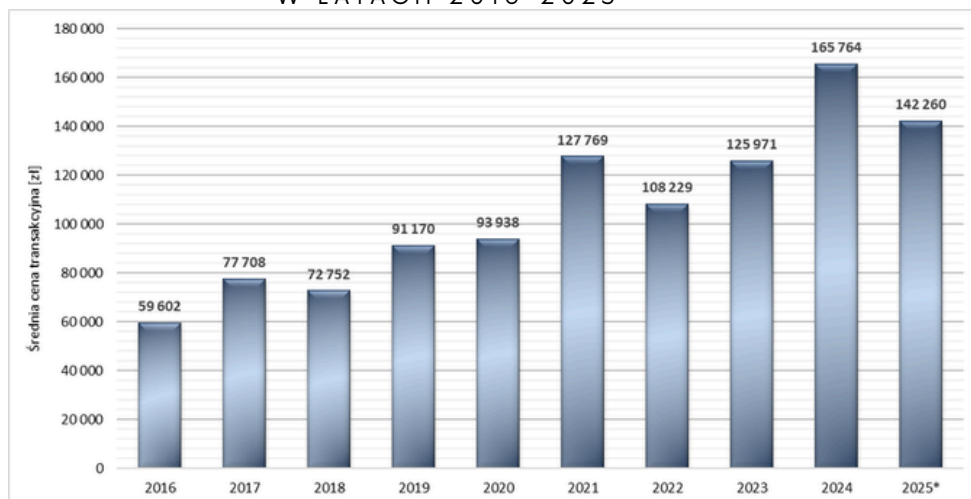
*WARTOŚĆ SZACOWANA NA PODSTAWIE OK. 92% DANYCH Z ROKU 2025
ŹRÓDŁO: INSTYTUT ANALIZ MONITOR RYNKU NIERUCHOMOŚCI MRN.PL

źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

W roku 2024 wzrosła średnia cena transakcyjna oraz jednostkowa cena transakcyjna (liczona jako iloraz łącznej wartości obrotu i łącznej sprzedanej powierzchni), ale wynikało to z zawarcia kilkunastu dużych transakcji o cenach zarówno nominalnych jak i jednostkowych znacznie wyższych od przeciętnie notowanych – przede wszystkim były to działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i nabywane przez deweloperów w Myślenicach (3 transakcje powyżej 1 mln zł) i Dobczycach (5 transakcji powyżej 1 mln zł). W roku 2025 te wskaźniki spadły do poziomu ok. 142 tys. złotych w przypadku średniej ceny transakcyjnej i ok. 65 zł/m² w przypadku ceny jednostkowej.

Obniżenie tych wskaźników wynika też z faktu relatywnego zwiększenia się liczby transakcji „miedzy sąsiedzkich”, tj. sprzedaży niewielkich powierzchniowo działek w celu regulacji granic i stanów prawnych nieruchomości. Ceny takich transakcji są niskie z oczywistych względów tj. niewielkich powierzchni, ale również ich ceny jednostkowe zwykle są znacznie niższe od przeciętnych cen gruntów rejestrowanych na danym obszarze.

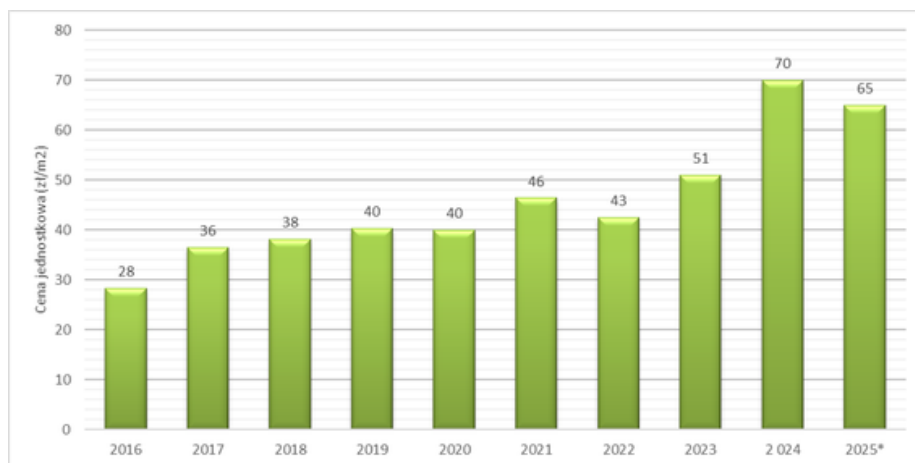
RYS. 3. ŚREDNIA CENA TRANSAKCYJNA (ZŁ)
W LATACH 2016-2025



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH NA TERENIE POWIATU MYŚLENICKIEGO W 2025 R.

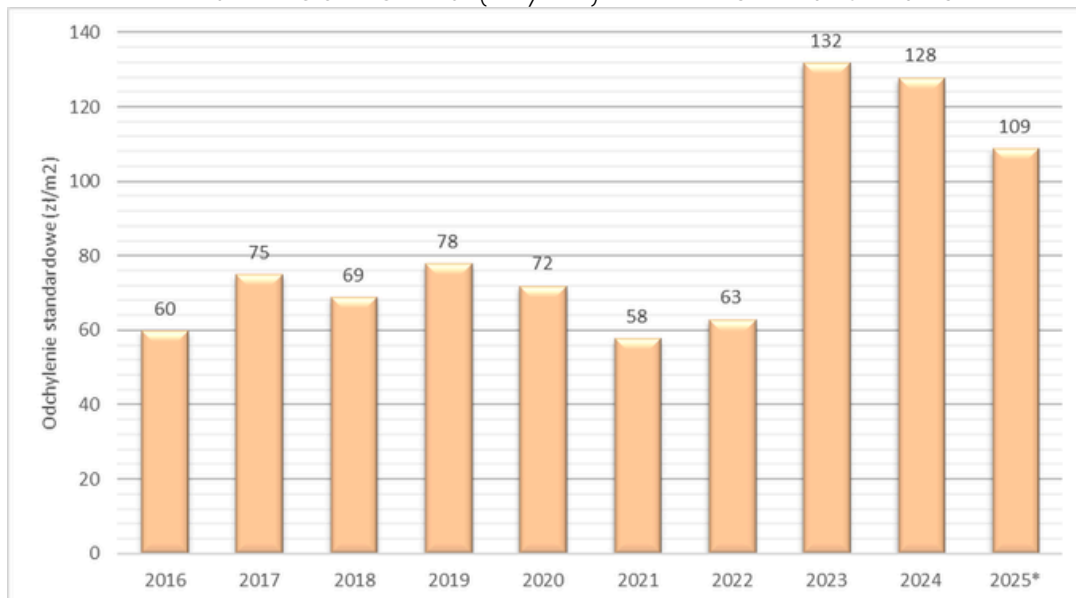
RYS. 4. JEDNOSTKOWA CENA TRANSAKCYJNA
(ZŁ/M²) W LATACH 2016-2025



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mnrn.pl

Ciekawym zjawiskiem zaobserwowanym na rynku nieruchomości gruntowych na terenie powiatu myślenickiego w ostatnich kilku latach (od roku 2023) jest znaczne zwiększenie się zmienności cen jednostkowych sprzedawanych gruntów. Bardzo wyraźnie widać to na analizie odchylenia standardowego jednostkowej ceny transakcyjnej (przeciętnego odchylenia od średniej arytmetycznej), o ile w latach 2016 – 2022 było ono dość stabilne i oscylowało na poziomie ok. 60 – 70 zł/m², to w roku 2023 wystrzeliło do poziomu znacznie przekraczającego 100 zł/m², i nawet przy stopniowym spadku utrzymuje się na tym poziomie nadal. Również analiza odchylenia ćwiartkowego (rozstępu pomiędzy 1 i 3 kwartylem, czyli przedziału środkowego, w którym mieści dokładnie połowa transakcji), potwierdza coraz większe rozproszenie cen. Wskaźnik ten wykazywał lekką tendencję wzrostową już wcześniej, jednak wyraźny jego wzrost widać od roku 2023. Zjawisko to chyba dość łatwo wytłumaczyć tym, że znacznie szybciej rosną ceny działek budowlanych od cen działek rolnych.

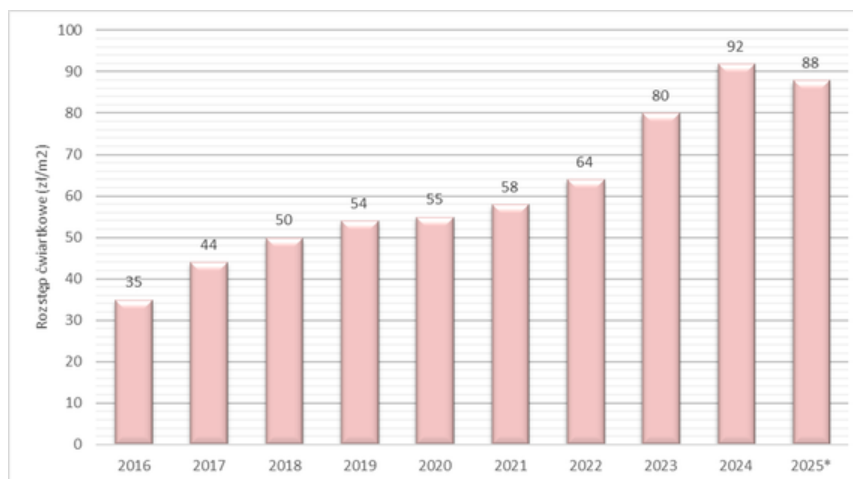
RYS. 5. ODCHYLENIE STANDARDOWE CENY
JEDNOSTKOWEJ (ZŁ/M²) W LATACH 2016-2025



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mnrn.pl

RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH NA TERENIE POWIATU MYŚLENICKIEGO W 2025 R.

RYS. 6. ROZSTĘP ĆWIARTKOWY CENY
JEDNOSTKOWEJ (ZŁ/M²) W LATACH 2016-2025



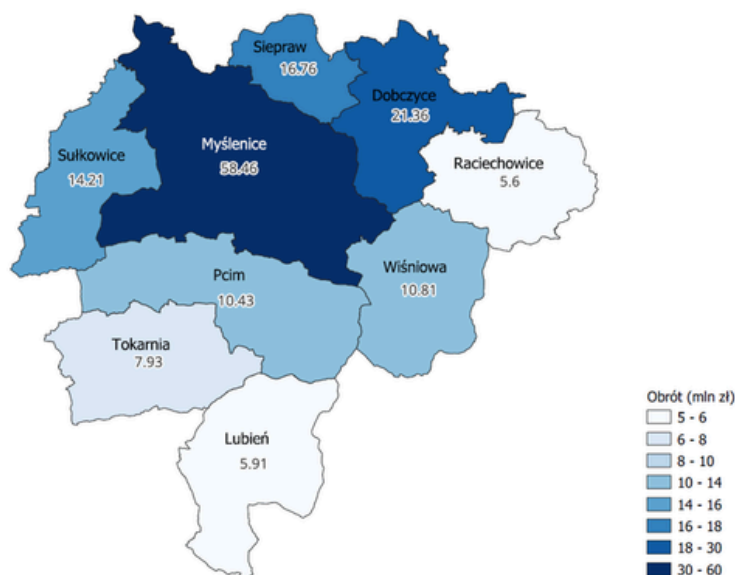
źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

Rynek nieruchomości gruntowych na terenie powiatu w liczbach

Stabilizację na rynku nieruchomości gruntowych w powiecie myślenickim potwierdzają również podstawowe wskaźniki rejestrowane w poszczególnych gminach. Oczywiście nadal też widać wyraźne różnice pomiędzy północną i południową częścią powiatu. W północnej części powiatu tj. na terenie gmin Siepraw, Sułkowice i północna część gmin Myślenice i Dobczyce zarówno obrót jak i ceny są znacznie wyższe od południowej części powiatu.

Największy obrót zarówno w ujęciu kwotowym (wartość obrotu) jak i powierzchniowym (łączna powierzchnia sprzedanych gruntów) rejestrowany jest na terenie Gminy Myślenice, co oczywiście nie powinno dziwić z uwagi na fakt, że jest to największa i najliczniej zaludniona gmina w powiecie, a przy tym na wynik ten bardzo istotny wpływ ma samo miasto Myślenice, które generuje ponad 30% obrotu w gminie.

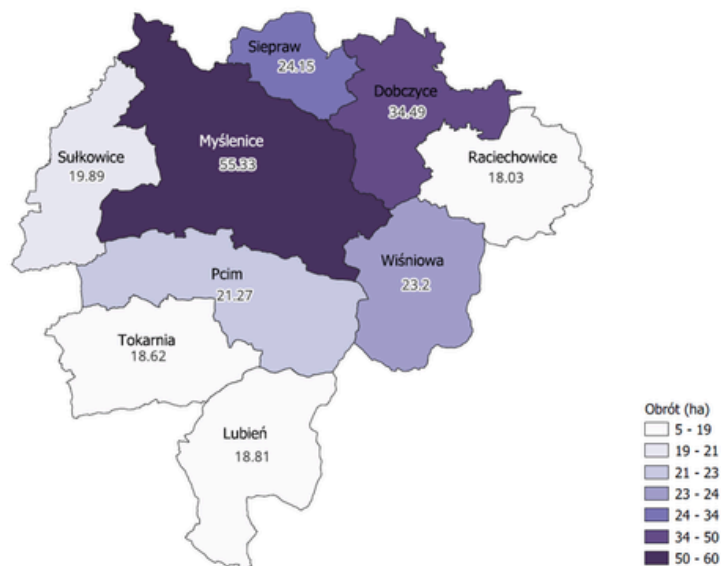
RYS. 7. WIELKOŚĆ OBROTU W POSZCZEGÓLNYCH
GMINACH (MLN ZŁ).



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH NA TERENIE POWIATU MYŚLENICKIEGO W 2025 R.

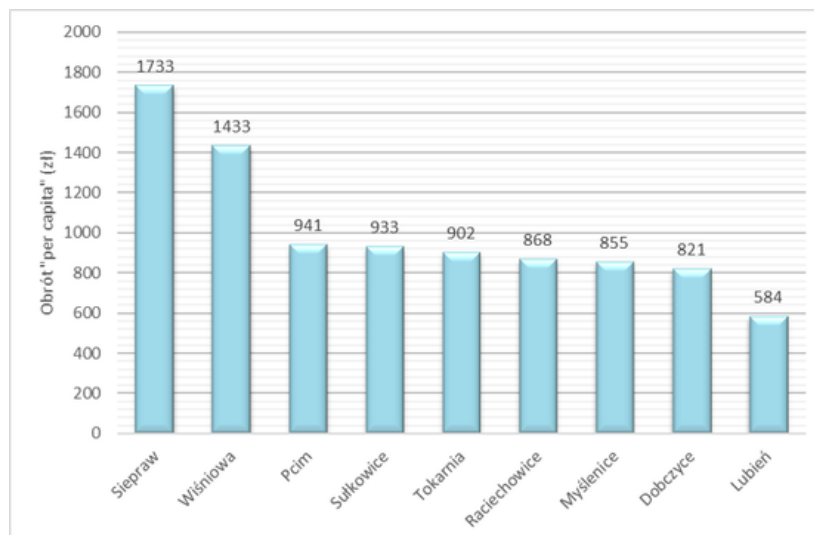
RYS. 8. ŁĄCZNA POWIERZCHNIA SPRZEDAŻY W
POSZCZEGÓLNYCH GMINACH (HA).



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mnrn.pl

W ujęciu realnym wartość obrotu można pokazać w przeliczeniu na mieszkańca („per capita”). O ile wynik Gminy Siepraw nie dziwi i potwierdza obserwacje z lat poprzednich (stosunkowo duży obrót w niewielkiej gminie), to zaskakuje pozycja Gminy Wiśniowa w tym zestawieniu. Taki wynik obrotu na głowę mieszkańca w Gminie Wiśniowa wynika jednak głównie z jednej odstającej transakcji, to jest działki w Lipniku o powierzchni 2,57 ha sprzedanej za 2,65 mln zł. Sytuacja ta pokazuje nam również, jak duży wpływ na wyniki analiz prowadzonych na stosunkowo niedużych rynkach mogą mieć pojedyncze transakcje i jak w związku z tym ostrożnie należy podchodzić do takich analiz i nie wyciągać z nich pochopnych wniosków.

RYS. 9. WIELKOŚĆ OBROTU W POSZCZEGÓLNYCH
GMINACH „PER CAPITA” (ZŁ).

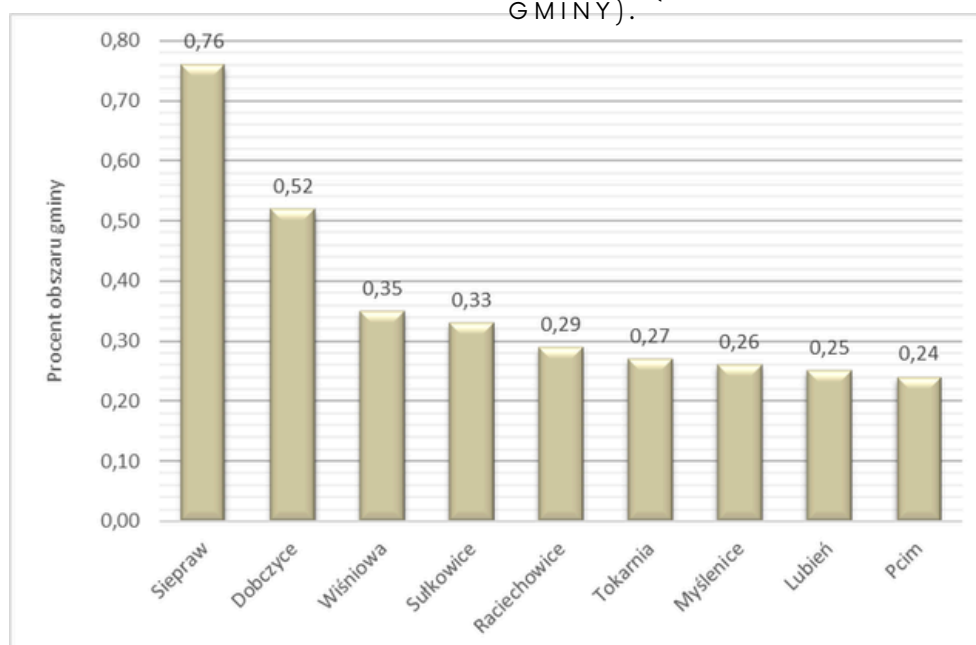


źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mnrn.pl

RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH NA TERENIE POWIATU MYŚLENICKIEGO W 2025 R.

Z kolei wielkość sprzedaży w ujęciu powierzchniowym realnie można wyrazić procentowo jako stosunek łącznej ilości sprzedanych gruntów do powierzchni całej gminy. Również w tym zestawieniu Gmina Siepraw wychodzi zdecydowanie wygrywa, co potwierdza tylko wcześniejsze obserwacje o wyjątkowo wysokiej aktywności rynku na obszarze tej gminy. Obrót w pozostałych gminach oscyluje mniej więcej na stałym poziomie tj. 0,25 – 0,30% powierzchni gminy. Nieco wyższy wskaźnik dla Gminy Dobczyce to również chwilowy skok wynikający z kilku nietypowych transakcji zawartych w roku 2025.

RYS. 10. RELATYWNA WIELKOŚĆ OBROTU W
POSZCZEGÓLNYCH GMINACH (PROCENT OBSZARU
GMINY).



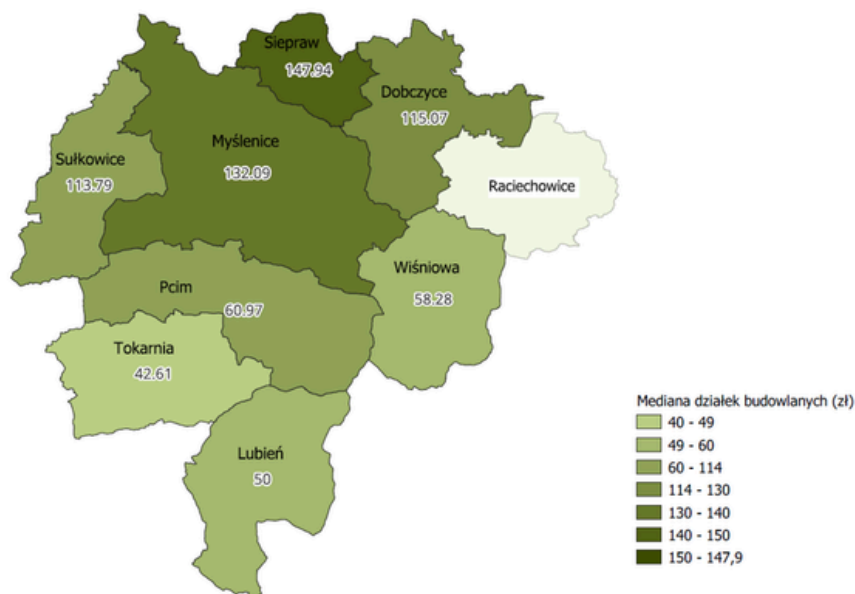
źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Analizę cenności gruntów o różnym przeznaczeniu na terenie gmin powiatu myślenickiego oparto na medianie, która jest miarą skupienia mniej wrażliwą na wartości odstające i nietypowe niż średnia arytmetyczna. Brak danych z gminy Raciechowice wynika z faktu, że jest to jedyna gmina powiatu myślenickiego, na terenie której brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (w pozostałych jest to zwykle pełne pokrycie planami), stąd trudno wyselekcjonować transakcje gruntami nabywanymi na cele mieszkaniowe – analiza pojedynczych transakcji pozwala na stwierdzenie, że poziom cenowy tych gruntów jest zbliżony do gminy Wiśniowa.

W segmencie gruntów przeznaczonych pod zabudowę (wszystkich funkcji tj. mieszkaniowych, przemysłowych, usługowych) można stwierdzić, że praktycznie nie zmienił się rozkład cen pomiędzy gminami w stosunku do roku 2024. Rozkład ten bardzo dobrze pokazuje podkreślany wcześniej podział na północną i południową część powiatu. Różnice są znaczne, bo o ile w północnej części powiatu mediana gruntów budowlanych praktycznie nie spada poniżej poziomu 100 zł/m² (należy pamiętać, że południowe części gmin Sułkowice, Myślenice i Dobczyce znajdują się już na obszarze geograficznie i ekonomicznie bardziej podobnym do tych południowych gmin), to w południowej części powiatu (gminy Pcim, Tokarnia, Lubień, Wiśniowa) oscyluje w przedziale ok. 40 – 60 zł/m².

RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH NA TERENIE POWIATU MYŚLENICKIEGO W 2025 R.

RYS. 11. MEDIANA CEN JEDNOSTKOWYCH GRUNTÓW
BUDOWLANYCH (ZŁ/M²).



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

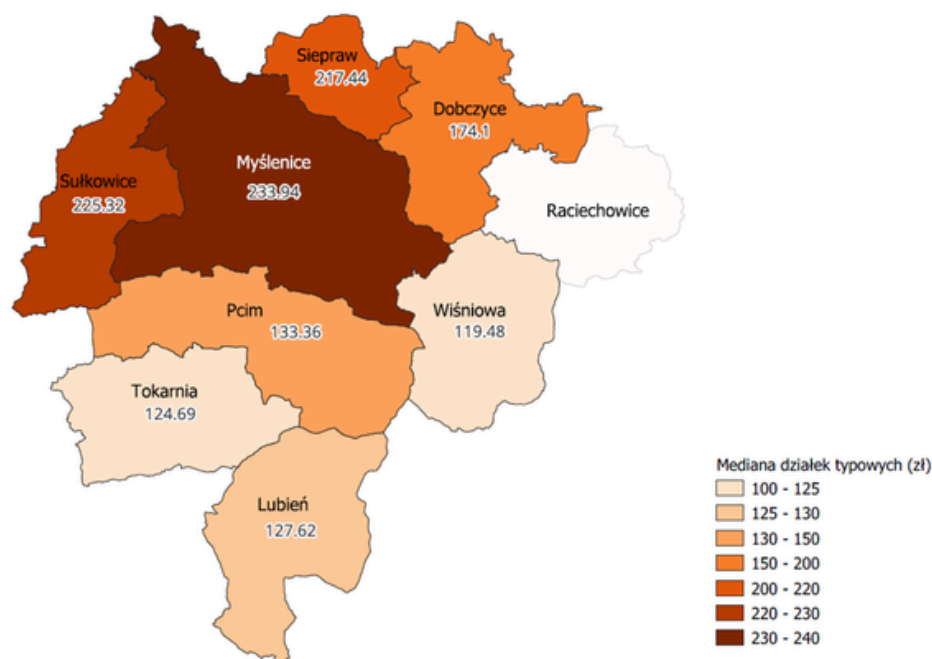
Wyżej przedstawione dane prezentujące przeciętne ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę mogą być też nieco zafałszowane przez fakt, że na terenie powiatu myślenickiego, szczególnie w jego południowej części, znaczna część transakcji odbywa się pomiędzy osobami fizycznymi w różnym stopniu powiązanymi ze sobą (w rodzinie, pomiędzy sąsiadami) lub w innych szczególnych warunkach (regulacje stanów własnościowych, nabywanie na powiększenie i/lub poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych). Jak wspomniano wyżej, również stosunkowo niewielka ilość zawieranych rocznie transakcji (kilkadziesiąt sztuk) nie sprzyja wiarygodności analiz statystycznych. Z tego powodu przeanalizowano wybrane transakcje typowych, ładnych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (o powierzchniach od ok. 700 m² do ok. 1.500 m²), zawieranych w warunkach rynkowych. Wyniki, które prezentuje poniższy kartogram wydają się najlepiej opisywać cenność poszczególnych gmin, zgodne są z oczekiwaniami i doświadczeniami lat poprzednich. W północnej części powiatu myślenickiego za typową działkę budowlaną trzeba zapłacić ok. 200 – 250 zł/m², wyraźnie widać też, że czasy, kiedy można było kupić ładną działkę budowlaną za cenę w okolicach lub nawet poniżej 100 zł/m² już się skończyły, to minimum w roku 2025 oparło się na cenie ok. 120 zł/m².

Obserwując lokalny rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową uwiadamia się jeszcze jeden ciekawy fakt, a mianowicie, że kupujący są coraz bardziej świadomi tego czego szukają i co kupują.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH NA TERENIE POWIATU MYŚLENICKIEGO W 2025 R.

Kupujących działkę na zasadzie „ale tu ładnie” jest coraz mniej. Kupujący coraz częściej przeprowadzają dogłębną analizę ESG (zwykle nawet nie wiedząc, że tak się ona nazywa), poszukując terenów wolnych od ryzyk środowiskowych (zalewowych, osuwiskowych, zagrożonych gwałtownymi opadami itp.), z dobrym dostępem zarówno do infrastruktury technicznej (dostęp do mediów, jakość i stan prawny drogi dojazdowej) jak i społecznej (sieci handlu i usług, dostępu do edukacji, ochrony zdrowia itd.), analizują otoczenie bliskie i dalekie pod kątem przyszłych relacji społecznych, ewentualnych zagrożeń wynikających z projektów infrastrukturalnych (drogi, koleje, oczyszczalnie ścieków itp.). Sprzyja temu oczywiście rozwój systemów informacji przestrzennej, łatwy dostęp do coraz większej liczby narzędzi pozwalających na przeprowadzenie analizy ESG, ale też edukowanie uczestników rynku przez profesjonalnych jego uczestników: rzeczoznawców majątkowych, pośredników, analityków.

RYS. 12. CENY JEDNOSTKOWE TYPOWYCH,
ATRAKCYJNYCH DZIAŁEK MN (ZŁ/M²).



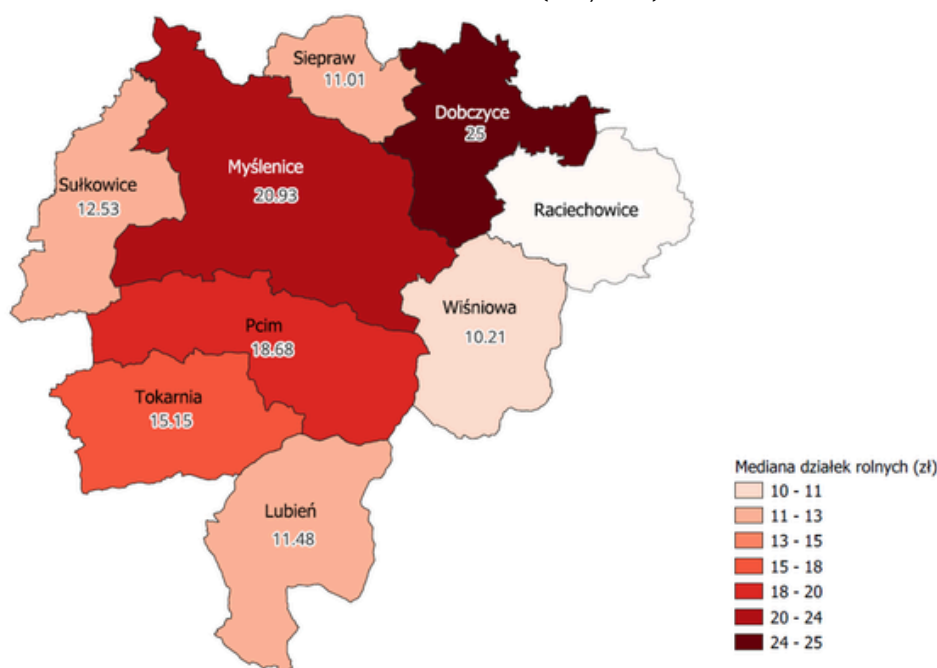
źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

W przypadku gruntów wyłączonych z prawa zabudowy (rolnych, zielonych, leśnych) różnice pomiędzy poszczególnymi gminami są już mniejsze, zaciera się też podział pomiędzy północną i południową częścią powiatu. Nadal stosunkowo wysokie ceny gruntów rolnych rejestruje się w gminach Tokarnia i Pcim, wzrosła znacznie cena w Gminie Dobczyce, spadła natomiast zdecydowanie w Gminie Siepraw. Znaczne wahania cen gruntów rolnych w tych gminach należy chyba powiązać z procedowaniem nowych planów miejscowych. W trakcie procedowania nowych planów, szczególnie tuż przed ich uchwaleniem, pojawia się znaczna ilość transakcji gruntów formalnie jeszcze rolnych, ale już przewidzianych do zmiany przeznaczenia na budowlane (sprzedaż przed wejściem w życie nowego planu wynika z chęci uniknięcia opłaty planistycznej).

RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH NA TERENIE POWIATU MYŚLENICKIEGO W 2025 R.

Ceny tych gruntów oczywiście są bardziej zbliżone do cen gruntów budowlanych niż rolnych i automatycznie podnosi to wskaźniki średnie. Szczególnie widoczne to było w Gminie Siepraw, na terenie której w latach 2025 – 2024 uchwalono wiele punktowych zmian. W okresie przed uchwaleniem zmiany pojawiały się transakcje dziwnie drogich gruntów rolnych, dopiero po pewnym czasie widać, że grunty te zmieniły przeznaczenie i de facto nabywano grunty budowlane.

RYS. 13. MEDIANA CEN JEDNOSTKOWYCH GRUNTÓW NIEBUDOWLANYCH (ZŁ/M²).



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

Uwagi końcowe i wnioski:

- Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych w powiecie myślenickim w 2025 r. potwierdził tendencję stabilizacyjną obserwowaną od 2023 r.; odnotowano wzrost łącznej powierzchni sprzedanych gruntów oraz liczby transakcji, przy jednoczesnym nieznacznym spadku wartości obrotu.
- Spadek średniej ceny transakcyjnej oraz jednostkowej ceny transakcyjnej w 2025 r. należy wiązać przede wszystkim z większym udziałem transakcji międzysąsiedzkich i regulacyjnych, które z uwagi na niewielką powierzchnię i szczególny charakter nie odzwierciedlają w pełni cen typowo rynkowych.
- Nadal utrzymuje się podwyższona zmienność cen jednostkowych gruntów, widoczna od 2023 r., co wynika w szczególności z rosnącego zróżnicowania pomiędzy cenami gruntów budowlanych i niezabudowanych.
- W ujęciu przestrzennym utrwała się wyraźny podział rynku na część północną i południową powiatu; w części północnej poziom obrotu oraz cen gruntów pozostaje istotnie wyższy niż w gminach południowych.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH NA TERENIE POWIATU MYŚLENICKIEGO W 2025 R.

- Gmina Myślenice pozostaje najważniejszym lokalnym rynkiem gruntów w powiecie, osiągając najwyższe wartości obrotu zarówno w ujęciu kwotowym, jak i powierzchniowym.
- Gmina Siepraw wyróżnia się bardzo wysoką aktywnością rynku, zarówno w przeliczeniu na mieszkańca, jak i w relacji do powierzchni gminy, przy czym pojedyncze transakcje odstające mogą istotnie wpływać na wyniki analiz w skali lokalnej.
- W segmencie gruntów przeznaczonych pod zabudowę układ cen pomiędzy gminami nie uległ istotnym zmianom względem 2024 r.; najwyższe poziomy cen utrzymują się w północnej części powiatu, podczas gdy w gminach południowych ceny pozostają wyraźnie niższe.
- Analiza typowych, atrakcyjnych działek mieszkaniowych wskazuje, że w 2025 r. w północnej części powiatu ceny takich nieruchomości osiągały najczęściej poziom około 200–250 zł/m², a dolna granica cen dla działek atrakcyjnych rynkowo wzrosła do około 120 zł/m².
- Coraz większe znaczenie w decyzjach nabywców mają czynniki pozacenowe, w szczególności uwarunkowania środowiskowe, dostęp do infrastruktury technicznej i społecznej oraz analiza otoczenia nieruchomości, co wskazuje na wzrost świadomości uczestników rynku.
- W segmencie gruntów niebudowlanych różnice cenowe pomiędzy gminami są mniejsze, a obserwowane wahania cen mogą pozostawać w związku z procedowaniem nowych planów miejscowych i obrotem gruntami rolnymi przewidzianymi do przyszłej zmiany przeznaczenia.
- Wyniki analizy należy interpretować ostrożnie, ponieważ część danych za 2025 r. ma charakter szacunkowy, a na wskaźniki rynku lokalnego istotny wpływ mogą mieć pojedyncze transakcje o niestandardowym charakterze lub ponadprzeciętnej wartości.





NR 1 / 22



NR 2 / 22



NR 3 / 22



NR 4 / 22



NR 1 / 23



NR 2 / 23



NR 3 / 23



NR 4 / 23



NR 1 / 24



NR 2 / 24



NR 3 / 24



NR 4 / 24



NR 1 / 25



NR 2 / 25



NR 3 / 25



NR 4 / 25



NR 1 / 26



NR 2 / 26

NASZA
18 DOTYCHCZAS
 WYDANYCH
 NUMERÓW
 KWARTALNIKA

Wydawca:

Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczników
 Majątkowych
 ul. Królewska 1, 30-045 Kraków
 e-mail: msrm@msrm.org.pl
 tel. 799 083 581

Redakcja, korekta:

Katarzyna Ruppert-Grembowska,
 Olga Słodyczka, Nina Florek

Redakcja, opracowanie graficzne:

Małgorzata Zender

Czasopismo zostało opracowane w oparciu
 o licencję programu CANVA

ISSN 2956-4883