

ISSN 1731-1829

BIULETYN

Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego



Nr 2/2 Grudzień 2001

Z okazji zbliżających się Świąt Bożego Narodzenia Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego składa czytelnikom biuletynu serdeczne życzenia błogosławionych i spokojnych Świąt oraz pomyślności i dostatku w nadchodzącym 2002 roku.

W imieniu Zespołu redakcyjnego



Adam Futro
Z-ca Przewodniczącego

**INFORMACJE
BIŻAC:**

1. W 2002 r. terminy spotkań członków naszego Stowarzyszenia odbywać się będą w dniach: 7 lutego, 4 kwietnia, 6 czerwca, 5 września, 7 listopada oraz spotkanie opłatkowe w grudniu.
2. W ramach szkolenia w bieżącym roku, w dniu 5.12.2001 r. odbędzie się spotkanie z Zastępcą Naczelnika Urzędu Skarbowego Poznań Granwald - Panem mgr. R. Błaszczykiem. Tematem będzie „Działalność gospodarza Rzecznawców Majątkowych w świetle obowiązujących przepisów podatkowych”.
3. Prosimy o propozycje tematyczne szkoleń w 2002 r.
4. Zarząd Stowarzyszenia przewiduje w 2002 r. szkolenie wyjazdowe w celu integracji środowiska
5. Członkowie Stowarzyszenia pragnący uczestniczyć w tworzeniu naszego biuletynu proszeni są o pomoc i czynne uczestnictwo.
6. W 2002 r. środowisko Rzecznawców Majątkowych obchodzić będzie 10. lecie istnienia. W związku z powyższym Rada przewiduje wydanie specjalnego biuletynu, do tworzenia którego serdecznie zapraszamy założycieli z byłych stowarzyszeń, jak również wszystkich chętnych.
7. Rada Stowarzyszenia pragnie podjąć temat realizacji kroniki naszego ruchu stowarzyszeniowego. W związku z powyższym prosba o pomoc w budowaniu historii.

Przypominamy Rzecznawcom Majątkowym o konieczności korzystania z bazy danych cen transakcyjnych nieruchomości prowadzonej przez ZGKM GEOPOZ zgodnie z zawartym przez środowisko Rzecznawców porozumieniem z prezydentem miasta Poznania.

Zapraszamy Państwa do współpracy i publikacji artykułów na łamach Biuletynu Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego.

Kontakt w sprawie współpracy i reklamy Adam Futro tel. (061) 866 50 00

**BIULETYN
WYDANO
LIZENI FONDUSI**

1. WYŻSZA SZKOŁA BANKOWA

2. BIURO TECHNICZNO-INŻYNIERYJNE

3. GEOCONSULT

4. KANCELARIA RZECZNOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

5. POZ-BUD

6. PROJNORM

7. ANWO

8. JERZY SURMA

9. BIURO OBSŁUGI I WYCENY NIERUCHOMOŚCI

10. WA-PRI

11. MICHAŁ KOSMOWSKI

12. KONSUL-MASZ

13. WYCENA

Adam Futro

Jerzy Dąbek

Lie - Mizera

Jerzy Mikołajczak

Andrzej Jakubowski

Andrzej Woźniak

Jerzy Surma

Jarostaw Mikołajczak

Bogdan Walczak

Michał Kosmowski

Florian Tarant

Banaś - Poszyler

Wydawca Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego - 61-605 Poznań, ul. Gronowa 20, pok 402,
tel./fax (061) 827 18 30 e mail: rzeczc@info.com.pl

Kolegium redakcyjne Adam Futro, Michał Kosmowski

Autorzy artykułów: Jarusz Andrzejewski, Adam Futro, Maciej Mizera, Aleksander Scheller

Nakład 1.000 egz.

Produkcja Quest s.c. Lidia Kobyłka, Stawomir Kobyłka, E1-512 Poznań, ul. Pamiętkowa 5/12, tel./fax (061) 835 16 26

Adres: 61-655 Poznań, ul. Gronowa 20, pok. 404
 tel/fax: (061) 827 18 39; e-mail: rzeczoznawcy@info.com.pl
 Konto: Bank Zachodni WBK S.A. O/Poznań 74 1090 1737 0000 0000 7201 1680

STOWARZYSZENIE
 RZECZOWNICÓW
 MAJĄTKOWYCH
 WOJEWÓDZTWA WIELKOPOL-
 SKIEGO

Biuro Stowarzyszenia czynne:

- w poniedziałek od godziny 12⁰⁰ do 16⁰⁰
- od wtorku do piątku w godzinach od 10⁰⁰ do 14⁰⁰

Przewodniczący Rady Stowarzyszenia - w pierwszy poniedziałek miesiąca w godzinach od 14⁰⁰ do 16⁰⁰
Członkowie Rady Stowarzyszenia - w pozostałe poniedziałki w godzinach od 14⁰⁰ do 16⁰⁰

Dyżury członków Rady Stowarzyszenia:

Przewodniczący Rady	Michał Kosmowski	RADA STOWARZYSZENIA
Wiceprzewodniczący Rady	Adam Futro	
Wiceprzewodniczący Rady	Teresa Prył	
Skarbnik	Alina Stuligrosz	
Sekretarz Rady	Ewa Bogdanska	
Członkowie Rady	Wojciech Ratajczak	
Przewodniczący	Janusz Andrzejewski	KOMISJA RZĄDZĄCA
Członek Komisji	Wacław Tuchełka	
Członek Komisji	Roman Bednarek	
Przewodniczący	Tomasz Sobczak	KOMISJA EVALU- ACYJNO- ZAWODOWEJ
Sekretarz Komisji	Ewa Banaś	
Członek Komisji	Stanisław Talarecki	
Członek Komisji	Maria Cieślak	
Członek Komisji	Marian Błażak	
Przewodniczący	Andrzej Skarzyński	ZESPÓŁ OPINIACYJNY
Sekretarz	Marek Staręga	
Członek Komisji	Marian Zawadka	
Członek Komisji	Leonard Janiak	
ds. Praktyk Zawodowych	Jerzy Dąbek	PEŁNOMOCCNY STOWARZYSZENIA
ds. Samorządu Zawodowego	Jan Rędziniak	
ds. Banku Danych	Adam Futro	
ds. Ustawicznego Kształcenia	Teresa Prył	
ds. Współpracy Międzynarodowej	Maciej Mizera	
Wiceprezydent Federacji	Zdzisław Małecki	PRZEDSTAWICIEL STOWARZYSZENIA W URZĘDZIE MIESZKANICÓW I ROZWOJU MIAST ORAZ POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZENIA RZECZOWNICÓW MAJĄTKOWYCH
Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej	Andrzej Skarzyński Roman Wojtynek	
Wiceprzewodniczący Komisji Odpowiedzialności Zawodowej	Zdzisław Małecki	
Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej	Teresa Prył Wojciech Ratajczak	
Członkowie Komisji Arbitrażowej	Michał Kosmowski Marek Staręga	
Zespół ds. analiz rynku	Maria Trojarek	

mgr inż. Maciej Mizera

DYLEMATY RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

W ostatnich paru latach zwiększyła się znacznie liczba zleceń dotyczących wyceny nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi bądź to w budowie bądź już zrealizowanych. I zdawać by się mogło, że jest to jeden z łatwiejszych tematów do wyceny. Ale rzeczywistość jest trochę inna, pierwsze schody zaczyna się już na wizji lokalnej i dotyczą takich rzeczy jak powierzchnia użytkowa. Jaką powierzchnię przyjąć jako jednostkę odniesienia później w samej analizie przy wycenie. Bo przecież zaglądając do dokumentacji technicznej często czytamy, że np. nasz budynek, parterowy z poddaszem użytkowym, (część pomieszczeń powyżej 2,20 m i narożniki powyżej 1,40 m) całkowicie podpiwniczony, posiada następujące parametry:

- powierzchnia całkowita 260 m² - łącznie z piwnicą i powierzchnią poddasza mierzoną po podłodze
- powierzchnia użytkowa - 140 m².

Na pierwszy rzut oka wszystko jest w porządku, jesteśmy zadowoleni, że mamy dane. Przecież mogła się zdarzyć nam taka wycena, że przyjeżdżając na nieruchomość okazuje się, że nie ma żadnych materiałów świadczących o wielkości powierzchni użytkowej, czy kubaturze. Choć w tym przypadku może uda nam się uzgodnić drugie zlecenie na wykonanie inwentaryzacji.

Ale zostawmy to i idźmy dalej. Zrobiłszy pewne kroki, mamy opisaną nieruchomość, sfotografowaną, znamy podstawowe parametry budynku i działki.

Powiadamy, że nasza nieruchomość usytuowana jest pod Poznaniem i akurat z tego rejonu nie mamy adekwatnych przykładów transakcyjnych do wykonania wyceny.

W tym celu udajemy się do Starostwa i otrzymujemy całe tomy Aktów Notarialnych do przejrzania. Przejrzeliśmy jeden tom, a w nim ok. 20 Aktów Notarialnych i widzimy, że zlecydowana większość dotyczy transakcji działkami niezabudowanymi. Przy tych transakcjach podano w Akcie numer działki, powierzchnię, numer mapy (niestety w większości przypadków nie podano ulicy przy której jest działka, nie mówiąc już o adresie) czyli wszystkie parametry pozwalające na identyfikację nieruchomości a w tym przede wszystkim liczbę jednostek naszej miary czyli powierzchnię działki. Znaleźliśmy również parę transakcji dotyczących nieruchomości lokalowych, a w nich informację o lokalach - liczba pokoi, powierzchnia lokalu, udział w nieruchomości wspólnej, przy tym numer działki i powierzchnia. Czyli znamy wszystkie informacje niezbędne do identyfikacji nieruchomości i do wykorzystania jako obiekt porównawczy do wyceny.

Udało nam się trafić na parę transakcji z nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Sprawdzamy zatem jakie informacje są w Akcie Notarialnym, i mamy: numer działki, powierzchnię, numer mapy, nawet raz zdarzył się adres, cenę transakcji. Jeszcze raz przeglądamy bo przecież interesują nas dane dotyczące budynku, a tu czytamy, że nasza nieruchomość zabudowana jest budynkiem jednorodzinnym do remontu. No a gdzie powierzchnia użytkowa, przecież jest to parametr którym posługujemy się jako miarą przy wycenie nieruchomości?

Przeglądamy następny akt i tu sytuacja się powtarza, tym razem czytamy, że nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i nie więcej.

Za trzecim razem czytamy, że nieruchomość zabudowana jest budynkiem jednorodzinnym o powierzchni użytkowej 220 m². Możemy sobie powiedzieć, że chociaż w ostatnim przypadku nam się udało.

Skoró mamy tylko takie przykłady, postanowiliśmy zidentyfikować te nieruchomości w tym celu podjechaliśmy je obejrzeć. W pierwszym przypadku, budynek, który był przeznaczony do remontu, okazuje się, że na pierwszy rzut oka wygląda nienajgorzej, wybudowany warsztat najprawdopodobniej na początku lat 90. (architektura, materiały) jest niepodpiwniczony, dwa kondygnacyjny o wymiarach około 10x10 m, czyli powierzchnia użytkowa około 160 m². Dochodzimy do ceny jednostkowej w odniesieniu do powierzchni użytkowej i tu o mało nas zawał nie trafił - cena jednostkowa 1250 zł. No tak przecież zapomnieliśmy o tym, że w Akcie Notarialnym było napisane budynek przeznaczony do remontu.

Oglądamy drugi budynek, też najprawdopodobniej z lat 90., dwukondygnacyjny, też o wymiarach 10x10, czyli powierzchnia użytkowej 160 m². Tutaj też dochodzimy do ceny jednostkowej i mamy 1750 zł/m².

Zaraz, zaraz przecież pierwszy budynek był zupełnie podobny, powierzchnie tu same, działki podobne, taras i tu zagospodarowane, architektura podobna, acm przecież zapomnieliśmy, że nie napisano tutaj, że budynek do remontu.

Oglądamy też budynek, najprawdopodobniej z lat 80., dwukondygnacyjny, podpiwniczony, o wymiarach również 10x10. Chwilczkę, przecież w Akcie Notarialnym podano, że powierzchnia użytkowa 220 m², a tutaj mamy dwie kondygnacje nadziemne maksymalnie po 80 m² każda (100 m² pow. zabudowy). No tak powierzchnia podana (220 m²) musi być również z piwnicą. I co teraz, jeżeli byśmy wzięli te transakcje do porównania to cenę odniesiemy do powierzchni 220 m² łącznie z piwnicą, czy też powinniśmy dokonać korekty i odnieść cenę do powierzchni 160 m². Przecież ustaliliśmy na początku, że nasza powierzchnia jako jednostka odniesienia do porównania ma 140 m² - parter i poddasze bez piwnic.

Zalóżmy, że uporaliśmy się z danym problemem:

- pierwszy - identyfikacja i opisem nieruchomości będącymi przedmiotem obrotu
- drugi - ustalenie czy weryfikacja powierzchni użytkowej budynków jako jednostek odniesienia

Następnie przyjrzyliśmy się cenom transakcyjnym naszych obiektów porównawczych. I okazuje się, że ceny jednostkowe naszych nieruchomości w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej wahają się w przedziale od 1200 do 1800 zł/m². I to jeszcze często tak, iż budynek zdawał by się w lepszym stanie technicznym, nowocześniejszy ma mniejszą cenę jednostkową od tego, który jest gorszy i powinien być tańszy. Na domiar złego trafia nam do ręki tygodnik „Kup Dom” w którym publikowane są oferty poznańskich biur obrotu nieruchomości. I tu z ciekawości przeglądamy oferty nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi

jednorodzinny z rejonu nas interesującego. I co mamy, oferty na poziomie od 1800 do 2500 zł/m² w odniesieniu do powierzchni użytkowej. No to z tego wynika, że ktoś wystawia na rynek nieruchomości za cenę 2500 zł/m², później sprzedaje ją za 1800 zł/m². To przecież przy powierzchni 200 m² cena transakcyjna byłaby niższa od 140.000 zł od ceny wyjściowej.

Lekko zdezorientowany dzwonię do znajomego z biura obrotu nieruchomości, z pytaniem czy nie sprzedał jakiś nieruchomości w rejonie mnie interesującym. Okazuje się, że tak i może mi przysłać dane dotyczące tej transakcji. Po pół godzinie odbieram fax i otrzymuję potrzebny mi materiał. Mój kolega jest dokładny i lubi porządek, a w związku z tym wszystko co otrzymam jest dobrze przygotowane. Szybko przeglądam kartkę i czytam:

- data transakcji
- położenie nieruchomości
- opis nieruchomości (dane dotyczące działki i budynku)
- cena rzeczywista
- cena w Akcie Notarialnym

Zaraz, zaraz, czytam jeszcze raz - cena rzeczywista a pod nią cena z Aktu Notarialnego. Obte różniac się o około 20 %.

No to sobie myślę, żeby zrobić dobry operat, którego efektem będzie podana wiarygodna i rzeczywista możliwa do otrzymania na rynku wartość powinnem wziąć cenę transakcji określaną przez mego kolegę jako rzeczywista. Ale z drugiej strony zaglądam do Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzenia operatu szacunkowego, co widzę, że powinnem wziąć cenę wyrażającą z Aktu Notarialnego.

Jaki z tego wniosek - tak ile i tak nie dobrze. Przypomniałem sobie że jeżdżąc na różne szkolenia kilka razy spotykałem prelegentów, którzy mówili, że doświadczony rzeczoznawca obejrząwszy nieruchomość wie ile ona jest warta, tylko musi do tego dobrać całą teorię i przedstawić to tak, aby całość była wiarygodna.

No to zgodnie z tą teorią, korzystając z otrzymanych „rzeczywistych” cen transakcyjnych dobrałem takie transakcje i całą teorię w ten sposób, że całość wyglądała dobrze i wiarygodnie. Klient odebrał operat, przyznał, że spodziewał się, że taka wartość wyjdzie, a z kolei ja byłem uradowany, że wypadłem rzetelnie i wiarygodnie w oczach klienta oraz, że ceny transakcyjne, które użyłem pochodzą rzeczywiście z Aktów Notarialnych.

Podstawowy problem zarzanięcia cen w Aktach Notarialnych wydaje się być dla naszego zawodu najbardziej uciążliwy przy wycenie właśnie nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinny. Trzeba też zaznaczyć, że zdarzenie to procentowo jest większe niż w przypadku działek niezabudowanych czy lokali mieszkalnych. Wynika to wydaje się z tego, że liczba przeprowadzonych transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami jednorodzinny w porównaniu do transakcji działkami niezabudowanymi, bądź lokalami mieszkalnymi (nieruchomość lokalowa, lub spółdzielcze prawo do lokalu) jest znacznie mniejsza. Oraz z tego, że w Aktach Notarialnych nie jest dokładnie opisany budynek mieszkalny - brak powierzchni użytkowej, technologii, standardu wykończenia, stanu technicznego a przecież w zdecydowanej większości przypadków (poza dzielnicami Poznania takimi jak Sołacz czy Stary Grunwald) o cenie nieruchomości decyduje właśnie budynek.

Przy budynkach jedno-odzinnych parterowych i podpiwniczonych wystarczy w Akcie Notarialnym podać powierzchnię użytkową, jako powierzchnię parteru i piwnicy to otrzymamy cenę nieruchomości w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej o 100% różną. Przykładowo budynek parterowy, cena transakcyjna 220.000 zł, gdy powierzchnia użytkowa parteru wynosi 100 m², a powierzchnia parteru i piwnicy łącznie 200 m², to wówczas nasza cena jednostkowa wynosić będzie odpowiednio 2200 zł/m² i 1100 zł/m².

Dodatkowo bardzo częstą praktyką, w celu zarzanięcia ceny w Akcie Notarialnym jest zapis mówiący o tym, że budynek nadaje się do kapitalnego remontu.

Pamiętam z przed roku przypadek, kiedy mój klient chciał kupić nieruchomość - dom jednorodzinny, przedwojenny, w eleganckiej dzielnicy. Po poszukaniu nieruchomości klient poprosił mnie abym pojechał z nim i obejrzał ową nieruchomość, oraz powiedział co o niej sądzę. Obejrząwszy budynek i działkę, stwierdziłem, że nieruchomość warta jest około 1,0 (1,1 mln złotych). Mój klient zamówił u mnie operat i po odebraniu operatu zaprosił abym się spotkał ze sprzedającym. Okazało się, że właściciel wystawił tą nieruchomość najpierw za 1,6 mln zł później zszedł z tą ceną do 1,4 mln. Po sześciu miesiącach dowiedziałem się od mojego klienta, że kupił tę nieruchomość i oczywiście z ciekawości, czysto zawodowej zapytałem o cenę. W odpowiedzi padła kwota 1,2 mln złotych. Pomyślałem sobie jest super, transakcja do wykorzystania przy wycenie nieruchomości znam jak własną kieszeń, wiem o niej wszystko. Jakie było moje zdziwienie jak ostatnio w GEOPOZIE wyciągając transakcje natrafiłem na moją szacowaną nieruchomość, gdzie oczywiście nie podano powierzchni użytkowej a cenę działki z nakładami strony określiły na 600.000 zł.

Pomyślałem sobie „rozumieć zaniżyć cenę w Akcie Notarialnym o 10% czy 20%, a nawet 25%, ale o połowę?”. Przecież z tej transakcji ja już nic nie zrobię.

Rozmawiałem ostatnio z kolegą, który powiedział mi, że trzeba badać transakcje tylko takie w których występuje osoba prawna. A ja przypominałem sobie taką historię, jak ostatnio wykonywałem operat dla celów sprzedaży nieruchomości przez osobę prawną. Po kilku miesiącach od wykonania operatu dostaje następujące zlecenie i mironchodem powracam do poprzedniej nieruchomości. Okazuje się, że nieruchomość została sprzedana po cenie około 10% niższej niż wartość określona w operacie. Myślę więc sobie, że człowiek się sprawdził i pytam przesa, czy mogę odisać sobie dane z Aktu Notarialnego. Ależ oczywiście - słyszę w odpowiedzi - ale nich pan użyć tego tylko do swoich potrzeb.

Zaczynam opisywać, a tu konstatacja, cena wpisana w Akt jest o około 30% niższa od ceny za jaką sprzedali nieruchomość. Tak sobie na lewo myślę, że gdzie człowiek nie wstępnie tam zakopana jest jakaś mina. Trzeba się niesamowicie delikatnie i z wyczuciem poruszać po tym terenie nazywanym wyceną nieruchomości żeby przez przypadek nie wylecieć w powietrze. Spotkałem ostatnio kilku „młodych” ludzi chcących zdobyć zawód rzeczoznawcy i widząc ich entuzjazm ale również brak doświadczenia i świadomości problemów typowo warsztatowych z jakimi się spotykają, zastanawiam się ilu z nich natrafi na jakąś minę. Z drugiej jednak strony przypominam sobie, że ja też tej świadomości i doświadczenia nie miałem, a jednak egzystuję nadal na tym rynku.

mgr inż. Maciej Mizera

Rzeczoznawca Majątkowy - członek stowarzyszenia

REFORMOWANIE SYSTEMU OPODATKOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Zapowiadana od kilku lat reforma systemu opodatkowania nieruchomości, który oparty zostałby o ich wartość, poprzedzona jest pracami pilotażowymi, w których bierze udział również miasto Poznań.

W roku 1999 ze środków programu USAID został sfinansowany projekt pt. "Analiza skutków przejścia z systemu podatkowego, którego podstawą jest powierzchnia nieruchomości, do systemu ad valorem w Polsce". Koordynatorami przedsięwzięcia były Barents Group (USA) oraz Krakowski Instytut Nieruchomości.

Badania objęły następujące zagadnienia:

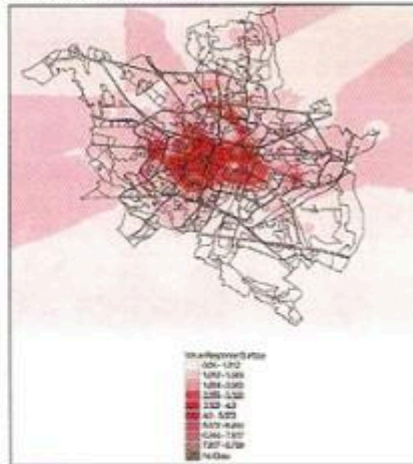
1. Możliwość określenia przestrzennego rozkładu wartości nieruchomości w oparciu o dostępne dane o transakcjach zawartych na lokalnym rynku nieruchomości oraz zróżnicowania wysokości podatku wg wyodrębnionego rozkładu cenności.

2. Rozłożenie ciężaru podatkowego

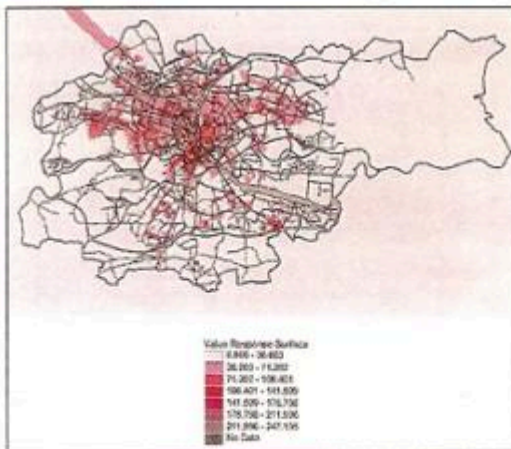
Badano związki pomiędzy podatkiem za działkę gruntową a jej wartością. Określono stawkę neutralną pod względem dochodowym, przy której system w momencie wejściowym nie zwiększa wpływów do budżetu.

Neutralna stawka podatkowa w Poznaniu dla gruntów pod budownictwo mieszkaniowe wyniosła 0,1%. Przy powyższej stawce ok. 43% podatników płaciło mniejszy podatek, a 57% większy.

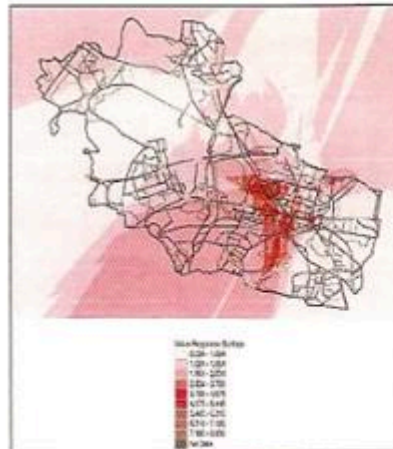
Przykłady rozkładu przestrzennego wartości nieruchomości w roku 1999 miasta Poznania, Krakowa i Bytomia przedstawione są na poniższych rysunkach.



Poznań - rozkład przestrzenny wartości nieruchomości w 1999 roku



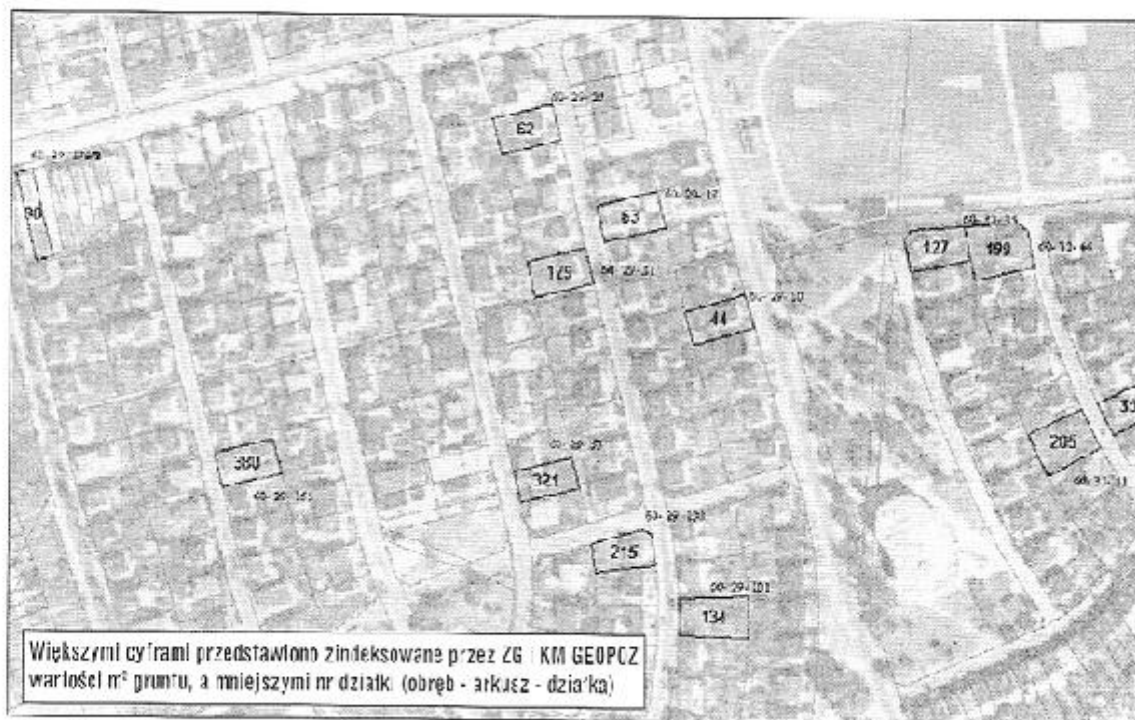
Kraków - rozkład przestrzenny wartości nieruchomości w 1999 roku



Bytom - rozkład przestrzenny wartości nieruchomości w 1999 roku

W latach 2000-2001 prowadzono prace w Poznaniu i Wejherowie, których celem było zaproponowanie scenariusza stopniowego dochodzenia do formuły ad valorem. Badania finansowane były ze środków holenderskiego programu MATRA, a ich koordynatorami były Agencja Rozwoju Komunalnego oraz Agencja KAFI BV z Holandii.

Podstawowym efektem prac badawczych było określenie stref podatkowych zróżnicowanych wg cenności gruntów. W Poznaniu dotyczyło to obszaru dzielnicy Wilda. Prace pilotażowe objęły zebranie i ocenę danych, zgromadzenie ich w jednej bazie relacyjnej, wyznaczenie propozycji stref podatkowych oraz prezentację rezultatów zmian w systemie podatkowym. Wszystkie informacje dla potrzeb projektu, które objęły ewidencję gruntów, ortofotomapę, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, rejestr transakcji i wartości, oraz rejestr podatników podatku od nieruchomości, udostępniono przez Miasto Poznań w postaci cyfrowej.



Przykład integracji danych cyfrowych prezentuje poniższy rysunek.

Integracja danych cyfrowych (podkład wektorowy: ewidencja gruntów i budynków, transakcje: ortofotomapa)

Wartości gruntów dla badanych obszarów charakteryzowano za pomocą mediany. Jako wielkości opisujące dane użyte do jej wyznaczenia podawane są zawsze pierwszy i trzeci kwartyl. Dodatkowo obliczone zostały średnie i ich odchylenia standardowe.

Granice stref podatkowych oraz uzyskane dla nich wartości jednostkowe gruntu przedstawiają poniższe rysunki



Granice stref podatkowych dla dzielnicy Wilda (Poznań - program MATRA)

Grubą linią zaznaczono granice stref podatkowych oraz ich numery. Cienką linią oznaczono podziały na „tereny” wyróżnione przez plan zagospodarowania przestrzennego

Strefa podatkowa	Wartość jednostkowa gruntu (zł/m ²)
1 M	135
2 M	190
3 M	135
4 M	192
MU	309
II	391
1 Z	53
2 Z	53
3 Z	53
4 Z	53



Wartości jednostkowe gruntu dla stref podatkowych dzielnicy Wilda (Poznań - program MATRA)

Przy tak określonych strefach wpływ z podatku dla dzielnicy Wilda byłoby o ok. 7% wyższe od dotychczasowych.

Dokumentem końcowym pilotażu są wytyczne opodatkowania nieruchomości oraz scenariusz stopniowego wprowadzania systemu opodatkowania nieruchomości według ich wartości, który przewiduje trzy etapy reformy:

Etap I zróżnicowanie podatku wg stref cenności gruntów

Etap II dodatkowe zróżnicowanie podatku wg klas opodatkowania budynków

Etap III podatek ad valorem od innych nieruchomości

W chwili obecnej trwa realizacja projektu „Budowa zintegrowanego systemu katastralnego”, który finansowany jest w ramach projektu PHARE 2000 i obejmuje poniższe zadania:

- opracowanie zasad dostępu do baz danych ewidencji gruntów i budynków oraz procedur wymiany danych z księgami wieczystymi i ewidencją podatkową,
- informatyzację ksiąg wieczystych,
- modernizację podatkowej ewidencji nieruchomości.

W ramach powyższych prac przewidziane jest również przeprowadzenie taksacji powszechnej dla wybranych obszarów sześciu miast wg zasad przewidzianych przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Bibliografia:

1. „Zmiana systemu opodatkowania nieruchomości w Polsce” - materiały seminaryjne (W-wa listopad 1999 r.)
2. „Raport z prac pilotowych w Poznaniu” - projekt PL 198/C7 (kwiecień 2001 rok)
3. „Bazy danych na lokalnym rynku nieruchomości w Poznaniu” - Janusz Andrzejewski (Nieruchomości C.H.BECK - kwiecień 2001 rok)

DEKONIUNKTURA W NIERUCHOMOŚCIACH

W pierwszym półroczu 2001r na polskim rynku nieruchomości wystąpiły objawy sporej dekonunktury. Zahamowaniu uległ wzrost cen gruntów, ceny mieszkań wykazały tendencję spadkową. Pierwsza dekada września - miesiąca wykazującego zazwyczaj wzrost obrotów na rynku nieruchomości, wypadła fatalnie. Spadek cen połączony z drastycznym spadkiem popytu we wszystkich sektorach rynku nieruchomości jest niezaprzeczalnym faktem. Czy jest to objaw kryzysu w polskiej gospodarce, czy normalne zjawisko rynkowe? Sądzę, że jedno i drugie.

Rynek nieruchomości jest ściśle związany z kondycją gospodarki, a więc recesja musi występować i tutaj. Z drugiej strony rynek nieruchomości, szczególnie w kluczowym zakresie, jakim jest sektor r.c.wych mieszkań, wykazuje typowe objawy przegrzania. Wysokie zyski deweloperów i przedsiębiorstw budowlanych w drugiej połowie lat dziewięćdziesiątych spowodowały spory, jak na polskie warunki, dopływ kapitałów do tego sektora rynku. Efekty tego procesu są widoczne gołym okiem. Rozpoczęte selki budynków mieszkalnych, których tempo realizacji stabilne z tygodnia na tydzień. Poznanski rynek mieszkaniowy jest w stanie wchłaniać do końca 2001r. zaledwie 50% (!) oferty deweloperów budujących mieszkania na sprzedaż i wynajem. Nie pomagają wszelkie promocje i nadzwyczajne dodatki w postaci ekstra podłóg, czy też mebli kuchennych. Chętnych do zakupu mieszkań jest coraz mniej. Wielu deweloperów liczy na poprawę koniunktury po wyborach do Sejmu Rzeczypospolitej. Kalkulacje są oparte na możliwych zmianach prawa podatkowego w roku 2002 polegających na likwidacji ulg podatkowych z tytułu budownictwa mieszkaniowego itp. Są to raczej żurne nadzieje.

Wyjściem z tej sytuacji mogą być nowe, tanie technologie kształtujące jednocześnie niskie koszty eksploatacji, przede wszystkim ogrzewania. Sądzę, że kryzysowa sytuacja oraz oczekiwania coraz niższych cen ze strony rynku, szybko doprowadzą do zmiany polskich tradycji polegających na solidnym budownictwie z czerwonej cegły.

Coraz większego znaczenia nabiera starzenie się moralne nieruchomości. Szybki postęp technologiczny prowadzi do szybkiego zużycia moralnego. W powiązaniu z tym zjawiskiem, coraz szerszej tworzy się popyt na tani dom w energooszczędnej technologii budowany przez wyspecjalizowaną firmę z założeniami na czterdzieści lat. Popyt kreują trzydziestolatkowie o wysokich dochodach i dużej zdolności kredytowej. W stronę tych właśnie potencjalnych klientów będzie się zwracać oferta deweloperów.

Aleksander Scheller
Rzecznik Majątkowy

Cenność gruntów ornych w województwie wielkopolskim

Ceny gruntów ornych na przestrzeni ostatnich 5 lat w województwie poznańskim a następnie wielkopolskim

W analizie przyjęto średnie ceny szeregów gruntów ornych w następujących klasach bonitacyjnych:

grunty dobre - „pszenno-buraczane” o klasach I i II

grunty średnie - „żytnio-ziemniaczane” o klasach III a, III b i IV a i IV b

grunty słabe - „pieszczyste” o klasach V i VI

Rok	Kw.	Ceny gruntów ornych w złotych za hektar				Wzrost cen		
		Grunty ogółem	Grunty dobre	Grunty średnie	Grunty słabe	Kw. [zł]	m.c [z]	m.c %
1997	I	4 439	6 254	3 969	2 600			
	II	4 561	5 994	4 500	2 508	122	40,63	0,90
	III	6 692	7 985	6 150	3 758	1431	477	8,00
	IV	5 771	7 447	6 178	2 839	-218	72,67	-1,25
1998	I	5 825	7 906	5 792	3 315	52	17,33	0,30
	II	5 533	8 100	5 833	3 020	107	25,65	0,60
	III	5 575	7 847	5 958	3 180	43	14,33	0,24
	IV	5 579	7 481	7 039	2 662	3	1	0,02
1999	I	5 075	6 981	5 439	2 806	-901	300,33	-5,92
	II	5 177	7 155	5 498	2 879	102	34	0,66
	III	5 295	7 420	5 535	2 929	116	39,33	0,74
	IV	5 393	7 594	5 532	3 018	103	34,33	0,64
2000	I	5 442	7 538	5 598	3 100	44	14,67	0,27
	II	5 764	8 159	5 953	3 179	322	107,33	1,86
	III	5 870	8 169	6 163	3 279	106	35,33	0,60
	IV	6 027	8 375	6 347	3 360	157	52,33	0,87
2001	I	6 125	8 476	6 420	3 479	98	32,67	0,53
	II	6 265	8 713	6 530	3 501	140	45,67	0,74

W przedstawionej tabeli ceny gruntów ornych obejmują byłe województwo poznańskie do IV kwartału 1998 r. a od I kwartału 1999 obejmują województwo wielkopolskie co jest przyczyną zmiany cen na przełomie 1998 / 1999 r.

Z analizy posiadanych cen transakcyjnych wynika, że średni wzrost cen gruntów ornych w województwie wielkopolskim kształtował się na poziomie 0,70 % miesięcznie na przestrzeni ostatnich dwóch lat.

Adam Futro
Rzecznik Majątkowy

Informacje wykorzystane do opracowania:

- Baza danych Biura Techniczno-Inżynierskiego
- Publikacje GUS, Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa

RZECZOZNAWCY REKOMENDOWANI DLA POTRZEB SEKTORA BANKOWEGO

**LISTA CZŁONKÓW
STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO**
Przeszkolonych w zakresie współpracy z sektorem bankowym

Lp.	Nazwisko i imię	Kod	Miejscowość	Adres	Data przyjęcia do Stowarz.	Numer uprawnień	Telefon
1	Banaszak Jerzy	60-149	Poznań	ul. Jugosłowiańska 50 B/28	30.IX.2000r.	865	0 605 277886
2	Banaś Ewa	61-829	Poznań	ul. Roosevelta 11/12	30.IX.2000r.	1134	0 602 262252
3	Błażek Marian	62-010	Hob edziska	ul. Zielona 34	30.IX.2000r.	2851	615 38 73
4	Bogdańska Ewa	61-671	Poznań	ul. Orna 27	30.IX.2000r.	1737	0 603 136 393
5	Bryl Marek	62-502	Konin	ul. Stokrotkowa 8	30.IX.2000r.	1849	0 63 2475410
6	Bryłka Zbigniew	62-502	Konin	ul. Stokrotkowa 17	30.IX.2000r.	1850	0 601508038
7	Cieślak Maria	62-510	Konin	ul. Wyszyńskiego 11/99 b	30.IX.2000r.	2576	0 63 2432015
8	Dąbek Jarzy	60-606	Poznań	ul. Ballenstaedt 1	30.IX.2000r.	255	624 12 68
9	Dobecka Cyryla	64-920	Piła	ul. Matejki 3	30.VII.2001r.	1547	0 67 3518910
10	Linłata Jerzy	64-000	Kościan	ul. Serakowskiego 24	30.IX.2000r.	863	0 65 612 23 69
11	Domżańska Teresa	64-810	Kaczory	Os. Przylesie 1/1	30.IX.2000r.	692	0 601 093 176
12	Fafek Zbigniew	64-920	Piła	ul. Żeromskiego 111/7	30.IX.2000r.	695	0 67 2102571
13	Furman Krzysztof	64-920	Piła	ul. Srebrna 9	30.IX.2000r.	693	0 67 2154499
14	Futro Adam	60-194	Poznań	ul. Słaffa 45	30.IX.2000r.	1670	0 602 382995
15	Gryśka Krystyna	62-300	Września	ul. Pułaskiego 8	30.IX.2000r.	2230	0 61 4361167
16	Grząbka Irena	61-287	Poznań	Os. Czerwca 27/9	30.IX.2000r.	2579	677 61 09
17	Halec Franciszek	64-000	Leszno	ul. Wołodyjowskiego 49	30.IX.2000r.	1237	0 601 793494
18	Hoffmann Danuta	62-067	Rakoniewice	Pl. Powst. Wlkp. 8	30.IX.2000r.	2530	0 602 120703
19	Husior Bogdan	60-195	Poznań	ul. Wł. Bełzy 1	30.IX.2000r.	672	663 15 39
20	Jakóbiec Elżbieta	60-681	Poznań	Os. Chrobrego 9b/63	30.IX.2000r.	1747	625 18 53
21	Jakubowski Andrzej	60-644	Poznań	ul. Sokół 2a/9	30.IX.2000r.	454	643 01 66
22	Janiak Leonard	64-000	Leszno	ul. Włodarczaka 43/7	30.IX.2000r.	873	0 65 5293184
23	Jadłński Zbigniew	60-274	Poznań	ul. Strzecha 9	30.IX.2000r.	2532	861 75 75
24	Jarzak Czesław	61-686	Poznań	Os. Przyjaźni 21/140	30.IX.2000r.	1232	0 603 601131
25	Jędraszak Dariusz	61-606	Poznań	ul. Skałkowskiego 46	30.IX.2000r.	2793	0 606 601601
26	Kandulski Jan	61-980	Trzcianka	ul. Malborskiego 10	30.IX.2000r.	3299	0 67 2163600
27	Kasprzak Andrzej	63-000	Śrem	ul. Os. Poroga 3	16.I.2001r.	675	0 61 2834633
28	Kin Jerzy	64-000	Leszno	Os. Ogrody 48/1	30.IX.2000r.	2117	0 65 5202323
29	Kłus Tadeusz	60-301	Poznań	ul. Bolkowicka 13 a	30.IX.2000r.	260	867 95 99
30	Kontoda Bogusław	61-656	Poznań	Os. Powst. W-y 6k/113	30.IX.2000r.	2118	643 01 66/67
31	Kordas Elżbieta	63-111	Manieczki	Os. Stowiańskie 42	30.IX.2000r.	739	0 61 2837383
32	Kosmowski Michał	61-551	Poznań	ul. Dołina 5b/12	30.IX.2000r.	169	823 98 29
33	Kubiacyk-Półka Maria	62-200	Gniezno	ul. Mieszka I 30/5	30.IX.2000r.	2394	0 61 4261405
34	Kujanek Eugeniusz	60-757	Poznań	ul. Jugosłowiańska 52b/27	30.IX.2000r.	3396	0 601 343633
35	Kujewiński Donat	60-434	Poznań	ul. Trzcianecka 22	30.IX.2000r.	2794	0 602 177605
36	Lewandowska Zofia	62-200	Gniezno	Strzyżewo Paczkowe 28	30.IX.2000r.	2587	0 61 4271359
37	Lis Tomasz	62-031	Lubon	ul. Złota 9	30.IX.2000r.	170	849 30 79
38	Ławniczak Henryk	61-742	Poznań	ul. 23 Lutego 14/8	30.IX.2000r.	2138	853 22 30
39	Łuczak Marek	62-069	Zakrzewo	ul. Zacisze 15/13	30.IX.2000r.	1632	814323
40	Maciejak Andrzej	62-300	Września	ul. Zamysłowskiego 34	2.II.2001r.	1904	0 61 4362193
41	Majchrzak Piotr	64-920	Piła	ul. Wojsy Ludów 2a	30.IX.2000r.	1552	0 67 2122143
42	Matecki Zdzisław	60-856	Poznań	ul. Mylna 25/35	30.IX.2000r.	20	842 70 13
43	Menke Dogdan	60-176	Poznań	ul. Matuszyńska 12	30.IX.2000r.	3400	863 95 31
44	Mieszczanowicz Łajma	62-004	Kicin	ul. Jonschera 22	30.IX.2000r.	1470	853 19 01

45	Mikołajczak Alicja	61-042	Poznań	ul.Kolska 9/2	30.IX.2000r.	1135	816 42 51
46	Mikołajczak Jarosław	61-062	Poznań	ul. Mécibora 68/11	16.I.2001r.	3276	0 603 179078
47	Mikołajczak Jerzy	60-673	Poznań	ul.Niemcewicza 12	30.IX.2000r.	268	848 32 09
48	Mikołajczak Tomasz	61-614	Poznań	ul.Anyżowa 13	30.IX.2000r.	3074	847 12 95
49	Mizera Maciej	61-551	Poznań	ul.Przy Dolinie 5/5	30.IX.2000r.	171	849 30 72
50	Mizeraczyk Ryszard	61-654	Poznań	ul.Kmieca 27/1	30.IX.2000r.	2591	856 17 54
51	Murias Jerzy	64-700	Czarnków	ul.Siedmiogóra 18	30.IX.2000r.	700	0 604 645958
52	Niedziela Barbara	60-605	Poznań	ul. Bogustawskiego 24/5	30. IX. 2000r.	3006	0 604 273848
53	Nowak Jaromir	62-100	Wągrowiec	Łęgowo 66	30. IX. 2000r.	701	0 67 2625380
54	Owsiankowski Krzysztof	61-381	Poznań	Os.Armi Krajowej 105/53	30.IX.2000r.	1853	0 601 782823
55	Pęczak Jan	64-000	Kościan	Os. Łągiełońskie 00/2	30.IX.2000r.	1206	0 65 5121615
56	Poszyler Anna	60-461	Poznań	ul.Sułwalska 1	30.IX.2000r.	1136	0 601 781659
57	Prył Teresa	60-161	Poznań	ul. Nowa 1 1/5	30. IX. 2000r.	873	814 89 32
58	Rzulak Tadeusz	62-200	Gniezno	ul. 3 Maja 7 a/3	30. IX. 2000r.	2122	0 61 4264784
59	Rędzin ak Jan	61-255	Poznań	Os. Tysiąclecia 64/7	30. IX. 2000r.	535	820 74 52
60	Rosada Marek	61-615	Poznań	ul.Grzmota-Skotnickiego 33	30.IX.2000r.	3307	822 72 25
61	Sonderowska Ewa	62 000	Rokietnica 5	ul. Działkowa 5	30. IX. 2000r.	1806	0 602 117647
62	Sewkowski Marek	61-427	Poznań	ul. Jodłowa 31	8. XII. 2000r.	1138	832 60 51
63	Siemiątkowski Jan	61-141	Poznań	ul. Kórnicka 26 a/1	30. IX. 2000r.	879	877 15 36
64	Skarzyński Andrzej	60-658	Poznań	ul. Bonin 6/9	30. IX. 2000r.	89	665 24 30
65	Skrzypak Stanisław	61-654	Poznań	ul. Sołtysia 38	30. IX. 2000r.	2123	847 12 95
66	Sobczak Tomasz	60-439	Poznań	ul. Lemierzycka 17	30. IX. 2000r.	2140	855 35 78
67	Staręga Marek	61-616	Poznań	Os. Wł. Łokietka 11 b/15	30. IX. 2000r.	2534	856 06 23
68	Stasch Paweł	60-326	Poznań	ul. Podkomorska 12/2	30. IX. 2000r.	2434	867 92 60
69	Stuligrosz Alina	60-646	Poznań	ul. Piątkowska 125 a/1	30. IX. 2000r.	2003	823 97 25
70	Surma Jerzy	64-800	Chodzież	ul. Raczkowskiego 7	30. IX. 2000r.	294	0 602 673352
71	Szatanik Stanisław	64-920	Piła	ul. Żelazna 4	30. IX. 2000r.	1556	0 609 653906
72	Szuc Hanna	61-657	Poznań	ul. Sadowa 18 a	30. IX. 2000r.	1475	0 601 534787
73	Szymańska Krystyna	61-643	Poznań	Os. Zwycięstwa 2/44	30. IX. 2000r.	880	823 05 09
74	Świąrek Mieczysław	60-284	Poznań	ul. Sowińskiego 40/8	30. IX. 2000r.	1855	0 601 983 49
75	Talarek Stanisław	64-100	Leszno	ul. Kiepur 7	30. IX. 2000r.	1601	0 65 5202215
76	Tarandt Florian	61-816	Poznań	ul. Ratajczaka 33/5	30. IX. 2000r.	1856	0 601 712041
77	Tierling Marie	60-843	Poznań	ul. Dąbrowskiego 32/6	30. IX. 2000r.	881	0 605 765088
78	Totczyk Grzegorz	63-100	Śrem	ul.Kossaka 28	2.III.2001r.	1866	0 61 2834817
79	Trojarek Maria	60-161	Poznań	ul. Newtona 16b/32	30. X. 2000r.	3160	854 31 23
80	Tuchotka Wacław	64-980	Trzcianka	ul. Mickiewicza 44/1	30. X. 2000r.	704	0 67 2163307
81	Tyma Jan	64-920	Piła	ul. Srebrna 7	30. IX. 2000r.	705	0 67 3516234
82	Tyzkiewicz Adam	60-255	Poznań	ul.Chociszewskiego 11/7	30. IX. 2000r.	2683	866 72 39
83	Wachowiak Tomasz	62-200	Gniezno	Os. Kazimierza W. 53e/1E	30. IX. 2000r.	2127	0 61 4362657
84	Walczak Bogdan	60-387	Poznań	Os. Datorego 39/43	30. IX. 2000r.	802	605 219 030
85	Walczak Janusz	62-206	Gruszczyń	ul. Rumiankowa 14	30. IX. 2000r.	173	601 445 976
86	Wicińska Teresa	64-920	Piła	Al. Wojska Polskiego 3/22	30. IX. 2000r.	706	0 67 2129970
87	Wiśniewski Piotr	62-100	Wągrowiec	ul.Lipowa 13b/2	30. IX. 2000r.	172	0 67 2624815
88	Witczak Marian	64-100	Leszno	ul. Kasprowicza 4	30. IX. 2000r.	3555	0 65 5599110
89	Wojtaszak Zygmunt	63-200	Jarocin	ul. Kasztanowa 1a/10	30. IX. 2000r.	1475	0 62 7471442
90	Woźniak Andrzej	61 058	Poznań	ul. Starkowska 21	30. IX. 2000r.	885	0 502 217295
91	Zawadzka Marian	62-700	Turek	Os. Miranda 1	30. IX. 2000r.	327	0 53 2704070
92	Zembał Jerzy	00-305	Poznań	ul.Olszyna 3/1	30. IX. 2000r.	749	662 06 31