

ISSN 1731-1829

# BIULETYN

## Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego



Nr 1/5 Kwiecień 2003

**PODZIĘKOWANIE**

*W 2003 roku kończy się kadencja obecnej Rady Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. Mam nadzieję, że ta trzyletnia kadencja obecnej Rady nie zawiodła Państwa oczekiwań co do działalności Stowarzyszenia i reprezentacji środowiska na forum krajowym. Dziękuję za zaufanie, którym nas Państwo obdarzyliście. Liczę na to, że kolejna Rada Stowarzyszenia i jej nowy Przewodniczący jeszcze lepiej będą reprezentowali nasze stowarzyszenie przyczyniając się do podniesienia rangi zawodu i promocji środowiska Rzeczoznawców Majątkowych z Wielkopolski.*

W imieniu Rady Stowarzyszenia Rzeczoznawców  
Majątkowych Województwa Wielkopolskiego  
Przewodniczący:

*Michał Kosmowski*  
Michał Kosmowski

Kancelaria Rzeczoznawców Majątkowych



ul. E. Orzeszkowej 5/2, 60-778 Poznań NIP 778 13 73 543

Regon 639731387 BZ WBK S.A. /Poznań 77 10901463 0000 0000 4614 8432  
tel./fax +48 61 661 10 72, e-mail: szacunek@cpal.info.pl, www.szacunek.pl

1. BIURO TECHNICZNO – INŻYNIERYJNE	Adam Futro
2. WYCENA–Ekspert S.C.	Banaś–Poszyler–Scheler
3. KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH	Lis Mizera
4. POZ – BUD	Jerzy Mikołajczak
5. PROJNORM	Andrzej Jakubowski
6. ANWO	Andrzej Woźniak
7. JERZY SURMA	Jerzy Surma
8. LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI	Marian Witeczak
9. WA-PRI	Bogdan Walczak
10. MICHAŁ KOSMOWSKI	Michał Kosmowski
11. KONSUL–MASZ	Florian Tarant
12. DEDAL INVEST-EKO	Roman Bednarek

Wydawca: Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego  
61-655 Poznań, ul. Gronowa 20, pok. 404, tel./fax (061) 827 18 39, e-mail: rzeczoznawcy@info.com.pl

Kolegium redakcyjne: Adam Futro, Michał Kosmowski

Autorzy artykułów: Roman Bednarek, Jerzy Dąbek, Janusz Andrzejewski, Adam Futro, Sławomir Paucki,  
Grzegorz Szeżurek, Martyna Pawłowska; Nakład: 1.000 egz.

Produkcja: On-line Communication Sp. z o.o., 61-502 Poznań, ul. Filarska 3/5a, tel./fax (061) 834 10 36

Adres: 61-551 Poznań, ul. Gronowa 20, pok. 407  
 tel/fax: (0-61) 82 71 839; e-mail: rzeczo@info.com.pl  
 Konto: Bank Zachodni WDK S. A. O/Poznań 7- 1090 1737 0000 0000 7201 1680

STOWARZYSZENIE  
 RZECZOZNAWCÓW  
 MAJĄTKOWYCH  
 WOJEWÓDZTWA  
 WIELKOPOLSKIEGO

**Biuro Stowarzyszenia czynne:**

- w poniedziałek od godziny 12<sup>00</sup> do 16<sup>00</sup>  
 - od wtorku do piątku  
 w godzinach od 10<sup>00</sup> do 14<sup>00</sup>

**Dyżury członków Rady Stowarzyszenia:**

- Przewodniczący Rady Stowarzyszenia –  
 w pierwszy poniedziałek miesiąca w godzinach  
 od 14<sup>00</sup> do 16<sup>00</sup>  
 - Członkowie Rady Stowarzyszenia – w pozostałe  
 poniedziałki w godzinach od 14<sup>00</sup> do 16<sup>00</sup>

**Przewodniczący Rady:**

**Wiceprzewodniczący Rady:**

**Wiceprzewodniczący Rady:**

**Skarbnik:**

**Sekretarz Rady:**

**Członek Rady:**

Michał Kosmowski

Adam Futro

Teresa Prył

Alina Stuligrosz

Ewa Bogdańska

Wojciech Ratajczak

Justyna Maciejewska

Zbigniew Jedliński

Andrzej Janick

RADA  
 STOWARZYSZENIA

**Przewodniczący:**

**Członek Komisji:**

**Członek Komisji:**

**Przewodniczący:**

**Sekretarz Komisji:**

**Członek Komisji:**

**Członek Komisji:**

**Członek Komisji:**

**Przewodniczący:**

**Sekretarz:**

**Członek Komisji:**

**Członek Komisji:**

**ds. Praktyk Zawodowych:**

**ds. Samorządu Zawodowego:**

**ds. Banku Danych:**

**ds. Ustawicznego Kształcenia:**

**ds. Współpracy Międzynarodowej:**

**Wiceprezydent Federacji:**

**Członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej:**

**Wiceprzewodniczący**

**Komisji Odpowiedzialności Zawodowej:**

**Członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej:**

**Członek Komisji Odpowiedzialności Zawodowej:**

**Członek Komisji Arbitrażowej:**

**Komisja Rozwoju Zawodu**

**Komisja Rady Naukowej**

**Komisja Analiz Rynkowych**

Janusz Andrzejewski

Wacław Tucholka

Roman Bednarek

Tomasz Sobczak

Ewa Banaś

Stanisław Talarski

Maria Cieślak

Marian Błazek

Andrzej Skarzyński

Marek Staręga

Marian Zawadka

Leonard Janiak

Jerzy Dąbek

Jan Rędziniak

Adam Futro

Teresa Prył

Maciej Mizera

Zdzisław Małecki

Maria Trojanek

Zdzisław Małecki

Maria Trojanek

Teresa Prył

Wojciech Ratajczak

Mieszczanowicz Łajma

Andrzej Janicki

Michał Kosmowski

Marek Staręga

Tomasz Lis

Tomasz Sobczak

Michał Kosmowski

Jerzy Dąbek

Maria Trojanek

KOMISJA  
 REWIZYJNA

KOMISJA  
 ETYKI  
 ZAWODOWEJ

ZESPÓŁ  
 OPINIOWY

PREZIDIUM  
 STOWARZYSZENIA

PRZEDSIĄWICIELE  
 STOWARZYSZENIA  
 W POLSKEJ  
 FEDERACJI  
 STOWARZYSZEŃ  
 RZECZOZNAWCÓW  
 MAJĄTKOWYCH



# ANALIZA CEN GRUNTÓW W MIEŚCIE POZNANIU

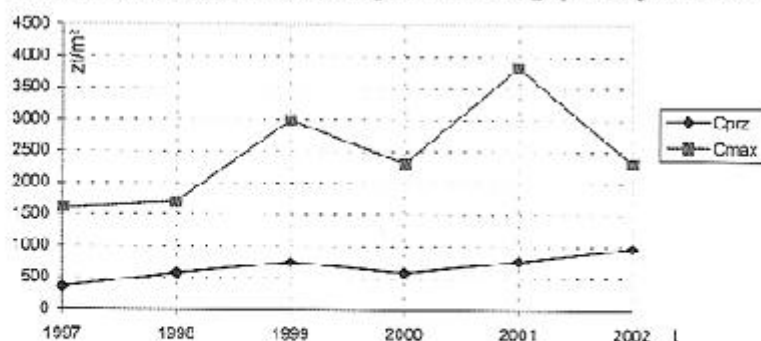
W opracowaniu w oparciu o zbiór 4504 transakcji zarejestrowanych w bazie prowadzonej przez Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPAZ określono przeciętne ceny gruntów w latach 1997-2002 w relacji do obszarów o jednolitej funkcji w planie zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęte do analizy dane odniesiono do poniższych rejonów wg zapisu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania

- CM + SM – centrum i śródmieście miasta
- MA – osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych
- MB – osiedli mieszkaniowych o różnej formie intensywności
- AG – aktywizacji gospodarczej
- OR – osadnictwa rolniczego
- KZ – strukturalnych klinów zieleni

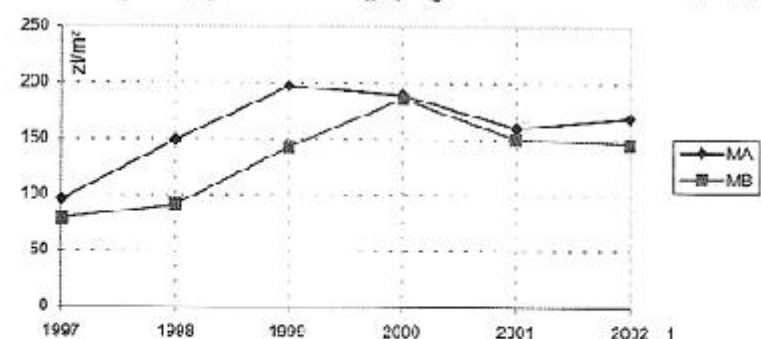
Wyniki analizy przedstawione w tabelach i wykresach odrębnie dla rejonów: MA + MB, AG + OR + KZ oraz CM + SM. Dla rejonu CM + SM wykazano również maksymalne ceny transakcyjne. Dodatkowo określono relacje pomiędzy przeciętnymi cenami transakcyjnymi a średnimi wartościami gruntu wykazywanymi w wyciągach z operatów szacunkowych przekazywanych w roku 2002.

Określenie przeciętnych i maksymalnych cen transakcyjnych w rejonie centrum i śródmieścia w latach 1997-2002



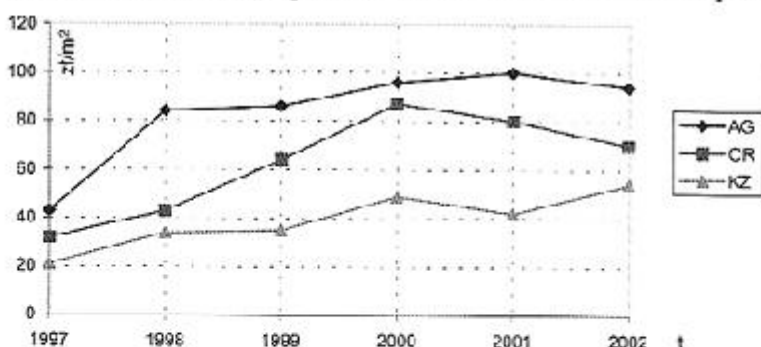
Rok	Rejon CM + SM	
	C <sub>prz</sub>	C <sub>max</sub>
1997	366	1505
1998	579	1705
1999	749	2094
2000	587	2309
2001	756	3827
2002	976	2311

Określenie przeciętnych cen transakcyjnych gruntów w latach 1997-2002 dla terenów mieszkaniowych



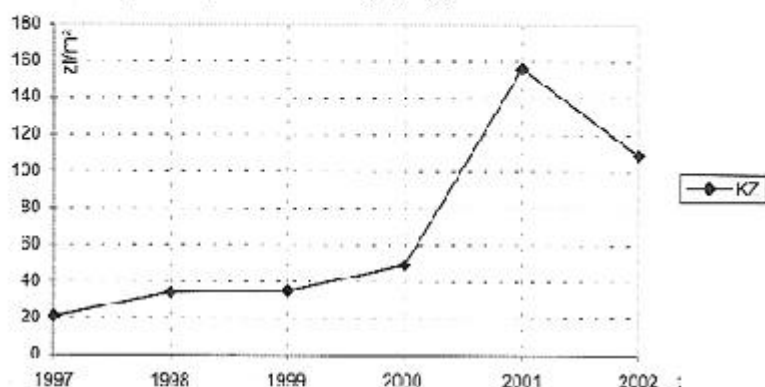
Rok	MA	MB
1997	96	79
1998	149	91
1999	197	143
2000	189	136
2001	160	150
2002	169	146

Określenie cen transakcyjnych gruntów w latach 1997-2002 dla terenów aktywizacji gospodarczej, osadnictwa rolnego i klinów zieleni



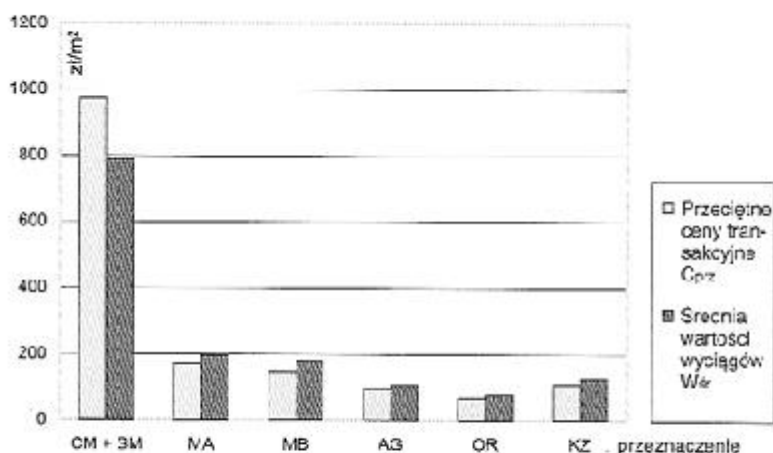
Rok	AG	OR	KZ
1997	43	32	21
1998	84	43	34
1999	86	64	35
2000	96	87	40
2001	100	80	42
2002	94	70	51

## Określenie przeciętnych cen transakcyjnych gruntów w latach 1997-2002 na obszarze strukturalnych klinów zieleni



Rok	KZ
1997	21
1998	34
1999	35
2000	49
2001	156
2002	109

## Określenie relacji pomiędzy przeciętnymi cenami transakcyjnymi a średnimi wartościami gruntu w roku 2002



Funkcja terenu	Przeciętne ceny transakcyjne Cprz	Średnie wartości wyciągów Ww	Ww/Cprz
CM + SM	976	739	0,81
MA	169	108	1,17
MB	146	177	1,21
AG	94	108	1,15
OR	70	78	1,11
KZ	109	126	1,16

Na ogólną liczbę 481 wyciągów przypadła mn ilość sporządzonych operatów dotyczących nieruchomości gruntowych:

292 – na rzecz miasta Poznania

97 – na rzecz Skarbu Państwa

148 – na rzecz osób fizycznych i prawnych

## PODSUMOWANIE

1. Analiza przeciętnych cen transakcyjnych gruntów w mieście Poznaniu dla okresu 1997-2002 potwierdziła zahamowanie długookresowego trendu rosnącego cen zauważonego w latach 1995-2000 i stabilizację ich poziomu w okresie 2000-2002.
2. Na ogólną liczbę 18/1 zarejestrowanych w roku 2002 transakcji rynkowych 481 dotyczyło nieruchomości gruntowych, 663 nieruchomości zabudowanych a 727 nieruchomości lokalowych. Najmniejsza ilość transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych zawarta była na obszarze centrum i śródmieścia – 14, a największa dla terenów mieszkalnych – 280.
3. W roku 2002 przeciętne ceny gruntów na obszarach budownictwa mieszkaniowego utrzymały się na poziomie roku 2001, a spadły ok. 10% dla obszarów aktywizacji gospodarczej i osadnictwa rolniczego.
4. Analizę dla terenów strukturalnych klinów zieleni przeprowadzono dodatkowo z wyodrębnieniem rejonu centrum i śródmieścia. Pierwsze transakcje w tym rejonie zanotowano dopiero w roku 2001 i zauważalne jest znaczne ich zróżnicowanie w stosunku do pozostałych stref miasta.
5. Analiza relacji zachodzących między cenami transakcyjnymi a wartościami gruntu określonymi w wyciągach z operatów szacunkowych wykazuje, że poza obszarem centrum i śródmieścia rzeczoznawcy majątkowi wyceniają grunty na poziomie od 10% do 20% wyższym niż ceny przeciętne. Dla obszaru centrum i śródmieścia wartości średnie były odpowiednio niższe o ok. 20% od cen przeciętnych.

Janusz Andrzejewski  
Rzeczoznawca Majątkowy

# Analiza stawek czynszów na poznańskim rynku nieruchomości w roku 2002 – wstępne wyniki badań

W minionym roku Biuro Techniczno-Inżynieryjne w ramach współpracy z ZGKiM GEOPOZ podjęło się monitoringu stawek czynszu w umowach najmu i dzierżawy na terenie miasta Poznania. Działanie to miało na uwadze osiągnięcie jednego ze strategicznych celów Biura Techniczno-Inżynieryjnego – próby usystematyzowania i uaktualnienia stanu wiedzy na temat tego specyficznego segmentu rynku nieruchomości.

Analiza nie usurpuje sobie prawa do całościowego ujęcia problematyki i w zamierzeniu autorów winna być traktowana jako wstępne opracowanie wyników dotychczasowych badań.

Analizą objęto poznański rynek najmu i dzierżawy w roku 2002. Podkreślić należy nowatorstwo prezentowanego podejścia – do zakresu rzeczowego badań określonej jednostki czasoprzestrzennej włączono zarówno lokale, jak i grunty.

Liczebność próby z badanej populacji przekroczyła 3300 nieruchomości. Ścieżkami poszukiwań prowadzonego monitoringu były głównie spółdzielnie mieszkaniowe, biura zarządu nieruchomościami, Miasto Poznań, inne osoby prawne i fizyczne.

Zbiór danych usystematyzowano w oparciu o podział obszaru miasta na cztery charakterystyczne strefy: centralną, śródmiejską (obydwie zawarte w pojęciu strefy wewnętrznej), pośrednią i peryferyjną. Zamierzonym i przemyślanym zabiegiem było odwołanie się do podziału terytorium zespołu miejskiego określonego Uchwałą Zarządu Miasta Poznania w sprawie ustalenia zasad wydzierżawiania gruntów komunalnych na terenie miasta Poznania oraz wysokości stawek czynszu dzierżawnego z 1991 r. Taki podział odzwierciedla bowiem realne postrzeganie atrakcyjności rynkowej miasta.

Zrębem formułowania ustaleń metodycznych był pierwotny podział wszystkich zebranych czynszów na kategorie rzeczowe: lokale i grunty. W zakresie lokali zastosowano klasyfikację funkcjonalną: biurowe, usługowe, handlowe, magazynowe, gastronomiczne. Wśród zgromadzonych danych znajdują się także czynsze dotyczące specyficznych lokali kulturalno-oświatowych i opieki społecznej (m. in. domy dziecka, poradnie, etc.). Grunty podzielono na tereny: handlowe, parkingowe, garażowe, a także zajmowane na cele reklamowe (w tym reklama ściana i wolnostojąca).

Procedury obliczeniowe koncentrowano głównie na określaniu wartości średnich arytmetycznych i odchyłek standardowych stawek czynszów w wyodrębnionych kategoriach danych. W postępowaniu badawczym przyjęto metodę porównywania owych średnich, w dwojakim ujęciu:

- porównanie grup funkcjonalnych,
- porównanie wewnątrz poszczególnych grup, przy zróżnicowaniu stref przestrzennych.

## Grunty handlowe

Tabela 1. Charakterystyka czynszów za grunty handlowe

Wyszczególnienie	Strefy miejskie	
	Śródmiejska	Pośrednia
Średnia cena 1m <sup>2</sup>	22,27	19,14
Max. cena 1 m <sup>2</sup>	54,50	54,00
Min. cena 1 m <sup>2</sup>	5,00	4,57
Odchylenie standardowe ceny 1 m <sup>2</sup>	15,36	10,97
Współczynnik zmienności	0,60	0,57
Średnia powierzchnia w m <sup>2</sup>	21,83	27,87
Liczebność próby	62	322

Wykres 1. Średni miesięczny czynsz za 1 m<sup>2</sup> gruntów handlowych (w zł)



## Parkingi

Tabela 2. Charakterystyka czynszów za grunty pod parkingami

Wyszczególnienie	Strefy miejskie		Poznań ogółem
	Śródmiejska	Pośrednia	
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	1,13	1,08	1,08
Max. cena 1 m <sup>2</sup>	1,37	2,00	2,00
Min. cena 1 m <sup>2</sup>	1,00	0,40	0,40
Odczylenie standardowe ceny 1 m <sup>2</sup>	0,14	0,45	0,42
Współczynnik zmienności	0,12	0,42	0,39
Średnia powierzchnia w m <sup>2</sup>	800,00	2244,54	2054,47
Liczebność próby	5	33	38

## Billboardy naścienne

Tabela 3. Charakterystyka czynszów za billboardy naścienne

Wyszczególnienie	Strefy miejskie	
	Śródmiejska	Pośrednia
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	13,47	16,33
Max. cena 1 m <sup>2</sup>	33,33	49,30
Min. cena 1 m <sup>2</sup>	6,42	1,39
Odczylenie standardowe ceny 1 m <sup>2</sup>	4,59	7,77
Współczynnik zmienności	0,34	0,48
Średnia powierzchnia w m <sup>2</sup>	12,47	13,88
Liczebność próby	56	68

## Billboardy wolnostojące

Tabela 4. Charakterystyka czynszów za billboardy wolnostojące

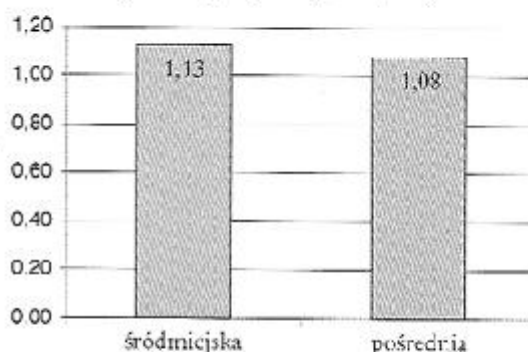
Wyszczególnienie	Strefy miejskie	
	Śródmiejska	Pośrednia
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	17,89	17,47
Max. cena 1 m <sup>2</sup>	35,0	50,24
Min. cena 1 m <sup>2</sup>	7,53	6,66
Odczylenie standardowe ceny 1 m <sup>2</sup>	7,32	7,33
Współczynnik zmienności	0,41	0,42
Średnia powierzchnia w m <sup>2</sup>	12,00	13,02
Liczebność próby	6	49

## Grunty pod garażami

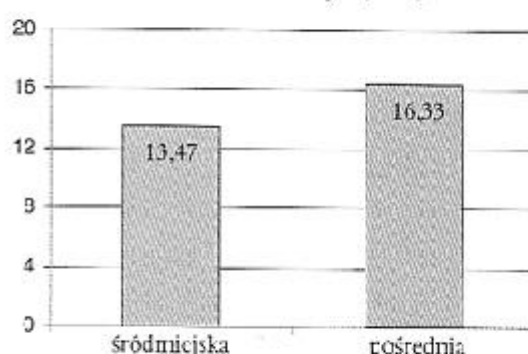
Tabela 5. Charakterystyka czynszów za grunty pod garażami

Wyszczególnienie	Strefy miejskie	
	Śródmiejska	Pośrednia
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	3,85	2,48
Max. cena 1 m <sup>2</sup>	9,00	7,50
Min. cena 1 m <sup>2</sup>	1,85	0,62
Odczylenie standardowe ceny 1 m <sup>2</sup>	2,58	2,71
Współczynnik zmienności	0,67	1,09
Średnia powierzchnia w m <sup>2</sup>	14,22	17,32
Liczebność próby	36	16

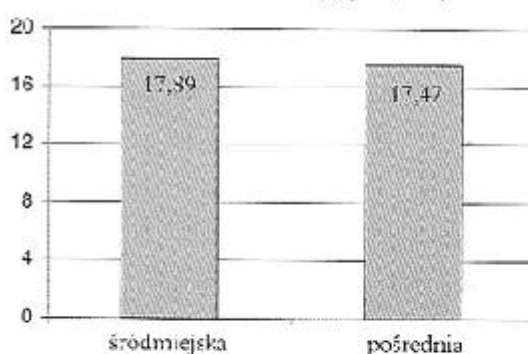
Wykres 2. Średni miesięczny czynsz za 1 m<sup>2</sup> gruntów pod parkingami (w zł)



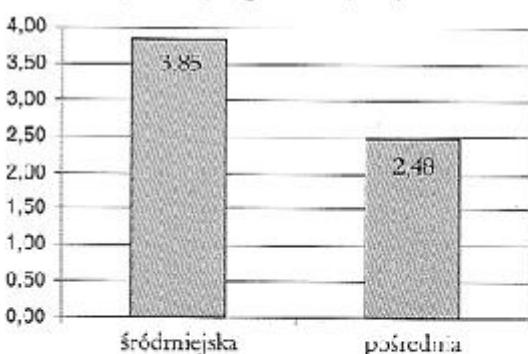
Wykres 3. Średni miesięczny czynsz za 1 m<sup>2</sup> billboardów naściennych (w zł)



Wykres 4. Średni miesięczny czynsz za 1 m<sup>2</sup> billboardów wolnostojących (w zł)



Wykres 5. Średni miesięczny czynsz za 1 m<sup>2</sup> gruntów pod garażami (w zł)

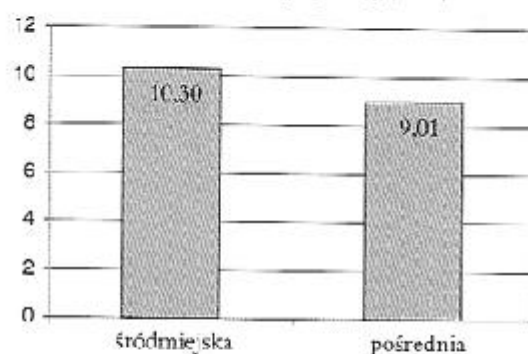




## Powierzchnie magazynowe

Tabela 6. Charakterystyka czynszów za powierzchnie magazynowe

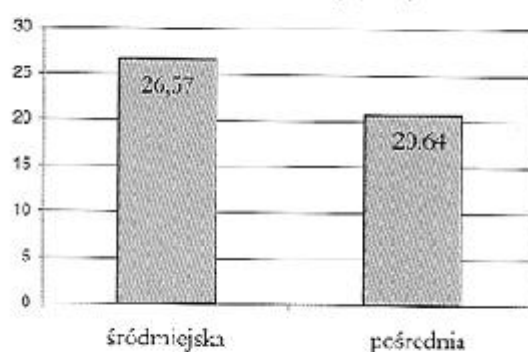
Wyszczególnienie	Strefy miejskie	
	Śródmiejska	Pośrednia
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	10,30	9,01
Max. cena 1 m <sup>2</sup>	25,25	31,35
Min. cena 1 m <sup>2</sup>	3,75	3,50
Odchylenie standardowe ceny 1 m <sup>2</sup>	4,94	4,61
Współczynnik zmienności	0,48	0,51
Średnia powierzchnia w m <sup>2</sup>	56,55	234,72
Liczba próby	67	177

Wykres 6. Średni miesięczny czynsz za 1 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej (w zł)

## Powierzchnie handlowe

Tabela 7. Charakterystyka czynszów za powierzchnie handlowe

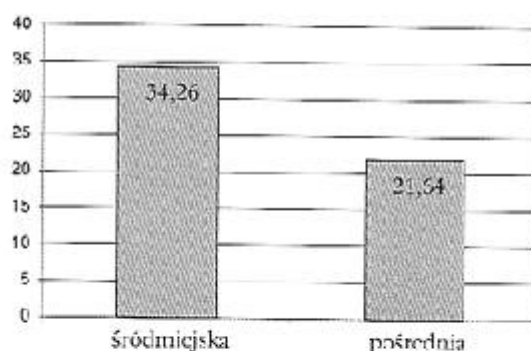
Wyszczególnienie	Strefy miejskie	
	Śródmiejska	Pośrednia
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	26,57	20,64
Max. cena 1 m <sup>2</sup>	105,00	120,00
Min. cena 1 m <sup>2</sup>	5,51	3,00
Odchylenie standardowe ceny 1 m <sup>2</sup>	18,50	20,35
Współczynnik zmienności	0,70	0,99
Średnia powierzchnia w m <sup>2</sup>	107,21	79,29
Liczba próby	223	443

Wykres 7. Średni miesięczny czynsz za 1 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej (w zł)

## Powierzchnie biurowe

Tabela 8. Charakterystyka czynszów za powierzchnie biurowe

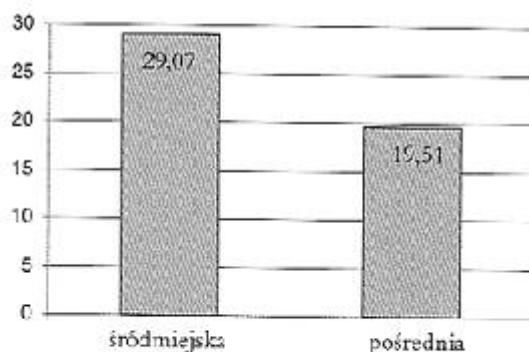
Wyszczególnienie	Strefy miejskie	
	Śródmiejska	Pośrednia
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	34,26	21,64
Max. cena 1 m <sup>2</sup>	186,11	43,75
Min. cena 1 m <sup>2</sup>	7,00	3,72
Odchylenie standardowe ceny 1 m <sup>2</sup>	28,88	9,85
Współczynnik zmienności	0,84	0,46
Średnia powierzchnia w m <sup>2</sup>	96,40	63,04
Liczba próby	34	202

Wykres 8. Średni miesięczny czynsz za 1 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej (w zł)

## Lokale gastronomiczne

Tabela 9. Charakterystyka czynszów za lokale gastronomiczne

Wyszczególnienie	Strefy miejskie	
	Śródmiejska	Pośrednia
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	29,07	19,51
Max. cena 1 m <sup>2</sup>	77,00	31,00
Min. cena 1 m <sup>2</sup>	10,30	10,70
Odchylenie standardowe ceny 1 m <sup>2</sup>	19,04	6,84
Współczynnik zmienności	0,65	0,35
Średnia powierzchnia w m <sup>2</sup>	127,27	212,7
Liczba próby	14	8

Wykres 9. Średni miesięczny czynsz za 1 m<sup>2</sup> lokali gastronomicznych (w zł)



W niemalże wszystkich wyróżnionych segmentach (wyjątek stanowią billboardy naścienne) rynek pozostaje w zgodności z teorią lokalizacji, respektując podział na strefy miejskie. Wysokości czynszów z tytułu dzierżawy gruntów w strefie pośredniej stanowią od 64,4% stawek ze strefy śródmiejskiej dla kategorii gruntów pod garażami do 98,0% dla billboardów wolnostojących. Oznacza to, iż rynek najsilniej premiuje śródmiejską lokalizację nieruchomości garażowych. Obserwacja niniejsza odzwierciedla wagę i atrakcyjność niezależnego i autonomicznego miejsca postojowego w śródmieściu. W przypadku stawek najmu powierzchni w lokalach rozpatrywany odsetek zamykał się w granicach: 63,2% dla biur do 87,5% w kategorii powierzchni magazynowych. Potwierdzono zatem obserwowane od dawna wyraźne preferencje lokalizacyjne stricy popytowej segmentu powierzchni biurowych.

Liczebność zawieranych umów dzierżawy/najmu dla nieruchomości ze strefy centralnej i peryferyjnej jest w badanym zbiorze mało reprezentatywna, w związku z czym celowo zrezygnowano z wysnuwania wiążących wniosków. Tym niemniej, w strefie peryferyjnej obserwowano zdecydowanie najniższe stawki czynszów w skali miasta.

Interesującym wnioskiem jest ustalenie udziału umów najmu lokali zawartych na czas oznaczony w ogóle umów, odsetek ten w ujęciu globalnym kształtuje się średnio na poziomie zaledwie 2,5%. W kategorii dzierżawy gruntów zdecydowana większość umów została zawarta na czas nieoznaczony.

We wszystkich wyróżnionych grupach nieruchomości stwierdzono normalność rozkładu cechy wysokości czynszu.

W efekcie kwalifikowania rozległych obszarów do wyodrębnionych stref miejskich (w szczególności strefy pośredniej) oraz zróżnicowania atrakcyjności mikrolokalizacyjnej przestrzeni obserwowano znaczną rozbieżność poziomu czynszów wewnątrz owych stref. Sytuacja ta znalazła odzwierciedlenie w wysokich częstokroć wartościach współczynnika zmienności średnich czynszów.

Przedstawiona analiza oparta jest w głównej mierze na wycinkowych badaniach subregionów stref miejskich, które w opinii autorów poprawnie oddają charakter rozpatrywanej populacji.

Niezadawalająca reprezentatywność zbiorowości w obszarze segmentu mieszkaniowego, usług medycznych, nieruchomości kulturalno-oświatowych, opieki socjalnej, urządzeń radiotelekomunikacyjnych (np. maszty antenowe telefonii komórkowej GSM) oraz nieruchomości gruntowych o charakterze przemysłowo-składowym uniemożliwiła przeprowadzenie obiektywnej analizy notowań rynkowych. Dalsze sukcesywne uzupełnianie bazy danych pozwoli zapewne poddać badaniom wyżej wskazane sektory rynku nieruchomości.

W niniejszej publikacji zawarto wstępną prezentację wyników monitoringu rynku najmu/dzierżawy nieruchomości miasta Poznania. Z uwagi na obiektywne ograniczenia edytorskie przedstawione komentarze sygnalizują jedynie obserwowane tendencje. Należy wyrazić nadzieję, iż opracowanie usprawni i udoskonał warsztat pracy rzeczoznawcy majątkowego.

inż. Adam Futro  
mgr Sławomir Palicki  
mgr Grzegorz Szczurek

*Źródło: opracowanie: Baza Danych Biura Techniczno-Inżynieryjnego*

## **ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH GRUNTÓW POD DRUGI W LATACH 2001 – 2002 NA TERENIE WIELKOPOLSKI**

W niniejszym opracowaniu nakreślono poziom cen transakcyjnych uzyskanych za grunty wydzielane pod drogi lub pod poszerzenie dróg w latach 2001 – 2002 na terenie Wielkopolski (nie dotyczy transakcji zawartych na terenie byłych miast wojewódzkich oraz na terenie Poznania). Analiza została przeprowadzona w oparciu o dane transakcyjne zawarte w Bazie Danych Biura Techniczno-Inżynieryjnego. Ze względu na znaczny obszar przyjęty do analizy i jego zróżnicowanie skupiono się przede wszystkim na wybranych gminach sąsiadujących z Poznaniem i na ich tle nakreślono poziom cen w innych gminach w woj. wielkopolskiej.

Na wstępie należy zaznaczyć, że dostępne na rynku nieruchomości ceny transakcyjne gruntów wydzielanych pod drogi publiczne lub pod poszerzenie dróg istniejących nie są typowymi transakcjami wolnorynkowymi, wystąpiły bowiem w tych transakcjach szczególnie warunki sprzedaży. Podstawową cechą pomniejszającą ich rynkowy charakter jest fakt, iż w przypadku tego typu transakcji wskazany jest nabywca nieruchomości, a zbywca jest zmuszony zbyć nieruchomość. Ponadto w omawianym przypadku nieruchomość nie jest wystawiona na sprzedaż na nieograniczonym rynku przez czas niezbędny do jego zbadania, podjęcia odpowiednich działań rynkowych i wreszcie wynegocjowania ceny sprzedaży. Należy również zwrócić uwagę na fakt, iż niejednokrotnie wartości tych gruntów są jakoby kształtowane przez rzeczoznawców majątkowych, którzy w przypadku braku cen transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne (a transakcje takie zawierane są raczej sporadycznie, zwłaszcza w obrębie jednej gminy), określają wartość gruntów zgodnie z § 37 ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002r. w sprawie zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 230 poz. 1924 z 2002r.). Ceny transakcyjne uzyskiwane zatem przy sprzedaży gruntów na wspomniane cele noszą silne znamiona szczególnych warunków sprzedaży, nie rządząca się prawami rynku, stąd trudno doszukać się jasnych i zrozumiałych zależności pomiędzy zawartymi transakcjami. Ponadto charakterystyczne jest to, iż często transakcje działek gruntowych wydzielanych pod drogi publiczne lub ich poszerzenie dotyczą zwykle działek skupionych w czasie i miejscu. Taka sytuacja zaistniała np. w miejscowości Ślesin i Szyszyn k. Konina, Witobel, gm. Sleszew, Rumianek, gm. Tarnowo Podgórne, Luboń (ul. Buczka).

Ogólnie ceny transakcyjne uzyskane w latach 2001 – 2002 za działki położone na terenach rolnych, wydzielane pod drogi publiczne (albo pod poszerzenie dróg) wahały się od niespełna 5 zł/m<sup>2</sup> do około 30 zł/m<sup>2</sup>, przy czym wyższe ceny transakcyjne dotyczyły przede wszystkim roli z prawem zabudowy. Z kolei za działki położone na terenach aktywizacji gospodarczej, wydzielane pod drogi publiczne ceny transakcyjne wahały się od około 50 zł/m<sup>2</sup> do 180 zł/m<sup>2</sup>. Również duża rozpiętość cen transakcyjnych dotyczyła działek wykupywanych pod drogi publiczne, położonych na terenach budownictwa mieszkaniowego i wynosiła od około 12 zł/m<sup>2</sup> do 150 zł/m<sup>2</sup>. W gminach graniczących z Poznaniem (Luboń, Tarnowo Podgórne, Suchy Las, Komorniki, Puszczykowo) ceny transakcyjne nieruchomości w przeznaczonych w mpzp pod zabudowę mieszkaniową i wydzielonych pod drogi najczęściej zawierały się w granicach od 40 zł/m<sup>2</sup> do 110 zł/m<sup>2</sup>.

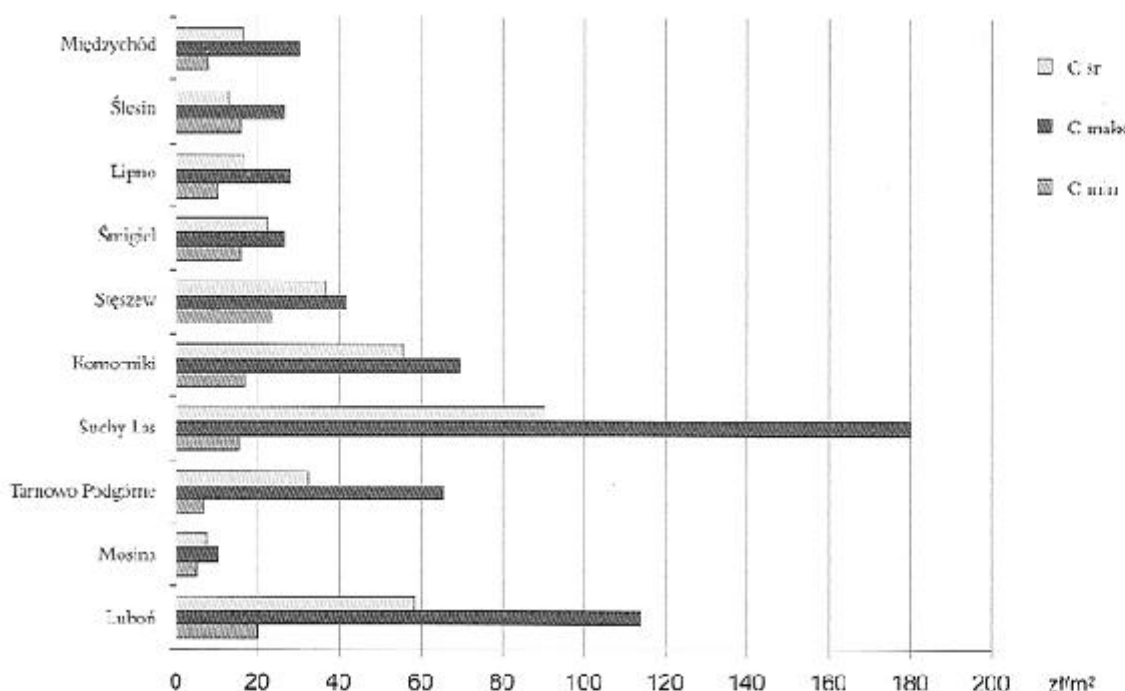
W gminie Luboń średnia cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> działki gruntu wykupywanej pod drogi (lub poszerzenie dróg) oscylowała w granicach 58 zł (patrz tabela i wykres), przy czym cena minimalna wynosiła 19,76 zł/m<sup>2</sup>, a przedmiotem transakcji była działka gruntu o powierzchni ponad 2500 m<sup>2</sup> położona na terenach przeznaczonych w mpzp pod rolę, natomiast cena maksymalna wynosiła 114 zł/m<sup>2</sup> i dotyczyła działki gruntu położonej na terenach przeznaczonych w mpzp pod budownictwo mieszkaniowe. Średnia arytmetyczna gruntów wykupywanych pod drogi w gminie Tarnowo Podgórne wynosiła 32,4 zł/m<sup>2</sup>, natomiast dość duża wartość odchylenia standardowego świadczy o dużej rozbieżności cen transakcyjnych: cena maksymalna wynosiła 65,55 zł/m<sup>2</sup> i dotyczyła działki o niewielkiej powierzchni o nieregularnym kształcie położonej w Przeźmierowie na terenach handlowo – usługowych. Cena minimalna (6,66 zł/m<sup>2</sup>) dotyczyła działki usytuowanej w Tarnowie Podgórnej położonej na terenach rolnych. W październiku 2002r. zanotowano transakcje w miejscowości Rumianek, gdzie zostały wykupione działki gruntu pod budowę A2. Ceny transakcyjne 1 m<sup>2</sup> gruntu położonego na terenach przeznaczonych w mpzp pod rolę, łąki, pastwiska, itp. oscylowały w granicach 23-24 zł, z kolei położone na terenach aktywizacji gospodarczej wahały się w granicach 53-54 zł/m<sup>2</sup>. W miejscowości Komorniki ceny transakcyjne uzyskane za 1 m<sup>2</sup> działek wydzielonych pod drogi i położone na terenach aktywizacji oscylowały w granicach 69 zł (niezależnie od wielkości powierzchni), natomiast działki położone na terenach budownictwa mieszkaniowego – około 55 zł; na terenach rolnych – ponad 15 zł/m<sup>2</sup>. W gminie Suchy Las najniższa cena dotyczyła transakcji kupna – sprzedaży działki o powierzchni ponad 2 ha położonej w Gołęczewie na terenach rolnych i nie osiągnęła 16 zł/m<sup>2</sup>. Najwyższa cena transakcyjna dotyczyła działki położonej w Złotnikach przy ulicy Obornickiej i wynosiła 180 zł/m<sup>2</sup>. Jest to jednocześnie najwyższa zanotowana cena transakcyjna uzyskana za grunt wydzielony pod drogę (pod poszerzenie drogi) w woj. wielkopolskim. W Złotnikach zanotowano również dwie transakcje gruntów wykupywanych pod drogę opiewające na cenę 150 zł/m<sup>2</sup>, dotyczyły one działek gruntu położonych na terenach budownictwa mieszkaniowego. Są to jednak transakcje znacznie odbiegające od ogółu transakcji zanotowanych na terenie gminy Suchy Las, gdzie przeciętnie przy wykupie pod drogi publiczne ceny transakcyjne kształtowały się od 40 zł/m<sup>2</sup> do 100 zł/m<sup>2</sup> (dot. działek położonych na terenach budownictwa mieszkaniowego).

**Tabela.** Kształtowanie się cen gruntów wydzielanych pod drogi publiczne lub poszerzenie dróg w wybranych gminach Wielkopolski w latach 2001-2002

Gmina	C min	C maks	C śred	Odchylenie standardowe
Luboń	19,76 zł	114,00 zł	58,56 zł	22,33
Mosina	5,00 zł	10,00 zł	7,63 zł	1,98
Tarnowo Podgórne	6,66 zł	65,55 zł	32,42 zł	17,66
Suchy Las	15,40 zł	180,00 zł	90,66 zł	52,98
Kornowiki	17,00 zł	69,54 zł	55,62 zł	19,87
Stęszew	23,77 zł	41,70 zł	36,44 zł	7,67
Śmigiel	15,87 zł	26,29 zł	22,34 zł	4,28
Lipno	10,10 zł	28,00 zł	16,60 zł	7,09
Ślesin	15,87 zł	26,29 zł	12,71 zł	0,91
Międzychód	7,91 zł	29,98 zł	16,31 zł	5,75

*Źródło:* Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w Bazie Danych Biura Technicznego-Inżynierskiego. Analizę przeprowadzono na próbie ponad 200 transakcji

**Wykres.** Kształtowanie się cen gruntów wydzielanych pod drogi publiczne lub poszerzenie dróg w wybranych gminach Wielkopolski w latach 2001-2002



Na terenie gminy Stęszew spośród działek położonych na terenach rekreacyjnych (w miejscowości Witobel) uzyskano cenę za 1 m<sup>2</sup> niewiele ponad 40 zł. Z kolei za działki położone na terenach rolnych (dwie transakcje) uzyskano ceny transakcyjne – 24 zł/m<sup>2</sup>. W gminie Mosina zostało wykupionych kilka działek pod poszerzenie dróg, które zostały wydzielone z roli, ich cena transakcyjna oscylowała w granicach od 5 do 11 zł za 1 m<sup>2</sup>. Podobny poziom cen uzyskały działki rolne m. in. na terenie gmin: Murowana Goślina, Nowy Tomyśl, Kwilec, Krzemieniewo, Międzychód, Śmigiel, Lipno i Ślesin (najniższa cena transakcyjna w Wielkopolsce dotyczyła działki o powierzchni ponad 7500 m<sup>2</sup> usytuowanej w Zbąszyniu i wynosiła 4,57 zł/m<sup>2</sup>). Wśród gruntów położonych na terenach budownictwa mieszkaniowego i wykupywanych pod drogi publiczne (poza granicami sąsiadującymi z Poznaniem) ceny transakcyjne wahają się od 12 zł/m<sup>2</sup> do 45 zł/m<sup>2</sup>, najczęściej zawierane są transakcje, w których cena transakcyjna kształtuje się w okolicach 25 zł/m<sup>2</sup> (np. w gminie Lipno, Gołuchów, Międzychód). Najmniejsza rozpiętość cen transakcyjnych uzyskanych przy sprzedaży gruntów pod drogi publiczne lub ich poszerzenie miała miejsce w gminie Ślesin i wynosiła od 11,0 zł/m<sup>2</sup> do 13,4 zł/m<sup>2</sup>. Działki te zostały w większości przypadków sprzedane na początku 2001r. oraz pod koniec 2002r. i były położone na terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe i pod rolę, przy czym ceny najniższe (~ 11 zł/m<sup>2</sup>) dotyczyły działek położonych na terenach rolnych. Natomiast w miejscowości Grzegorzew k. Koła zostały sprzedane pod poszerzenie A2 działki położone na terenach rolnych z prawem zabudowy po około 15 zł/m<sup>2</sup>.



Generalnie na terenie Wielkopolski w latach 2001- 2002 ceny transakcyjne 1 m<sup>2</sup> działek wydzielanych pod drogi lub poszerzenie dróg kształtowały się w granicach od 5 zł/m<sup>2</sup> do 110 zł/m<sup>2</sup> (pominięto najwyższe transakcje zawarte w miejscowości Złotniki, gm. Suchy Las), w dolnym pułapie znalazły się przede wszystkim działki wydzielane pod drogi, położone na terenach rolnych w znacznej odległości od dużych miast, natomiast ceny najwyższe dotyczą działek położonych na terenach budownictwa mieszkaniowego oraz aktywizacji gospodarczej w gminach sąsiadujących z Poznaniem. Nie zanotowano wyraźnej zależności cen transakcyjnych od wielkości działek, ich kształtu, ukształtowania terenu, uzbrojenia terenu, czy też stanu zagospodarowania. Zdecydowany wpływ ma natomiast przeznaczenie terenu, na którym znajduje się wydzielana pod drogę działka oraz lokalizacja działki.

mgr inż. Martyna Pawłowska  
inż. Adam Futro  
Biuro Techniczne – Inżynieryjne

## Uwarunkowania związane z ubezpieczeniem budynków oraz zadania dla rzeczoznawcy majątkowego (część 1)

### I. Wstęp, definicje ustawowe

Ochrona przed skutkami wystąpienia zdarzeń losowych w postaci pożaru, powodzi, gradobicia, huraganu, etc. polega na *ubezpieczeniu majątkowym* (nieruchomości bądź części składowych gruntu). *Działalnością ubezpieczeniową* w tym zakresie zajmują się zakłady ubezpieczeń na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o działalności ubezpieczeniowej [1]. Ustawa wprowadza dwa rodzaje ubezpieczeń – obowiązkowe i dobrowolne. Budynki wchodzące w skład gospodarstwa rolnego podlegają obowiązkowi ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych. Obowiązek ten wynika z art. 4 pkt. 2 Ustawy [1]. Stosownie do art. 1a ust. 3 p. 2 Ustawy [1] ustalenie wartości przedmiotu ubezpieczenia jest *czynnością ubezpieczeniową*.

Zasady warunkujące sposób określania sumy ubezpieczenia dla poszczególnych budynków wchodzących w skład gospodarstwa rolnego wynikają z Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie ogólnych warunków obowiązkowego ubezpieczenia budynków wchodzących w skład gospodarstwa rolnego od ognia i innych zdarzeń losowych [2]

Zgodnie z § 6 Rozporządzenia [2] posiadacz budynku jest obowiązany zawrzeć umowę ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych.

*Posiadaczem budynku* (§ 2) jest osoba fizyczna lub prawna władająca gospodarstwem rolnym, w którego skład wchodzi budynek

*Za gospodarstwo rolne* (§3) uważa się obszar użytków rolnych (zgodnie z wykazem w rejestrze ewidencji gruntów), gruntów leśnych, gruntów pod stawami oraz gruntów pod zabudowaniami, związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego o łącznej powierzchni przekraczającej 1,00 ha, jeżeli obszar ten w całości podlega opodatkowaniu podatkiem rolnym. Nie jest uważany natomiast za gospodarstwo rolne obszar gruntu przekraczający 1,00 ha, gdy jest to wyłącznie grunt leśny.

*Za gospodarstwo rolne* uważa się także obszar użytków rolnych o powierzchni nie przekraczającej 1,00 ha, jeżeli prowadzona jest na nim produkcja rolna, stanowiąca dział specjalny w rozumieniu przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych.

*Budynki* wchodzący w skład gospodarstwa rolnego to obiekt budowlany o powierzchni powyżej 20 m<sup>2</sup>, określony w art. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (§ 4), czyli taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.

Obowiązek ubezpieczenia budynku wchodzącego w skład gospodarstwa rolnego powstaje z dniem pokrycia budynku dachem (§ 7).

Nie są objęte ubezpieczeniem w gospodarstwach rolnych – zgodnie z §14 Rozporządzenia [2]:

- 1) budynki będące w trakcie faktycznej rozbiórki,
- 2) budynki stanowiące własność osób prawnych postawionych w stan likwidacji lub upadłości,
- 3) budynki, których stan techniczny osiągnął 100% normy zużycia,
- 4) budynki przeznaczone do rozbiórki na podstawie ostatecznych decyzji właściwych organów,
- 5) namioty foliowe,
- 6) tunale foliowe.

**Sumę ubezpieczenia** (§12 ust. 1), odrębną dla każdego budynku, ustala ubezpieczający z zakładem ubezpieczeń. Jeżeli w czasie trwania umowy ubezpieczenia budynek przestał spełniać warunki wymagane do objęcia go ubezpieczeniem, to zgodnie z § 10 budynek ten zostaje wyłączony z ubezpieczenia, a suma ubezpieczenia zostaje obniżona o zadeklarowaną co ubezpieczenia wartość tego budynku.

**Suma ubezpieczenia budynku** – zgodnie z § 12 ust. 2 – może odpowiadać:

- 1) wartości rzeczywistej budynku, przez którą rozumie się wartość w stanie nowym w dniu zawarcia umowy, pomniejszoną o stopień zużycia budynku,
- 2) wartości nowej – w odniesieniu do budynków nowych oraz takich, których stopień zużycia w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia nie przekracza 10%.

Suma ubezpieczenia (zgodnie z § 12 ust. 3) może być ustalona:

- 1) na podstawie cenników stosowanych przez zakład ubezpieczeń do szacowania wartości budynków,
- 2) na podstawie załączonego powykonawczego kosztorysu budowlanego, sporządzonego zgodnie z zasadami kalkulacji i ustalania wartości robót budowlanych, obowiązującymi w budownictwie, przez osobę posiadającą uprawnienia w tym zakresie albo wyceny rzeczoznawcy; w tych przypadkach ustalenie sumy ubezpieczenia następuje na wniosek ubezpieczającego w razie ubezpieczenia budynku według wartości nowej.

Normy zużycia budynków określa zakład ubezpieczeń (§ 12 ust. 4).

Zgodnie z § 13 ust. 1 rozporządzenia zakład ubezpieczeń jest obowiązany do aktualizacji wartości budynków przyjętych do ubezpieczenia a tym samym ustalenia nowej sumy ubezpieczenia, nie częściej jednak niż w okresach rocznych, w przypadku gdy zmiany cen materiałów budowlanych i kosztów robocizny oraz innych materiałów spowodowały podwyższenie lub obniżenie wartości budynków co najmniej o 20%. Zaktualizowana wartość budynku (§ 13 ust. 2) stanowi podstawę do ustalenia nowej sumy ubezpieczenia. Nową sumę ubezpieczenia ustala się w oparciu o reguły opisane powyżej.

## **II. Przegląd sposobów ustalania sumy ubezpieczenia budynków wchodzących w skład gospodarstwa rolnego na podstawie cenników stosowanych przez zakłady ubezpieczeń**

### **II. 1. Powszechny Zakład Ubezpieczeń PZU S. A.**

Dla potrzeb wyznaczania sumy ubezpieczenia PZU opracowało „Tablice uproszczone do szacowania budynków systemem powierzchniowym” w oparciu o cennik do szacowania budynków systemem szczegółowym na poziomie cen III kwartału 1999r.

#### **Informacje ogólne**

Tablice zawierają dane do szacowania zarówno budynków wchodzących w skład gospodarstwa rolnego (cennik do szacowania dla potrzeb obowiązkowego ubezpieczenia budynków wchodzących w skład gospodarstwa rolnego) jak również budynków w gospodarstwach rolnych nie występujących np. obiektów budownictwa ogólnego – hotele, szpitale, sale gimnastyczne (cennik do szacowania dla potrzeb dobrowolnego ubezpieczenia). W dalszych rozważaniach skupiono się wyłącznie na budynkach wchodzących w skład gospodarstwa rolnego.

Hanna Witkowska  
Jerzy Dąbek

## JUBILEUSZ

Dziesięciolecie powstania stowarzyszeń skupiających rzeczoznawców majątkowych, wielkopolskie środowisko uroczyście obchodziło 4 października 2002.

Na okolicznościowe spotkanie licznie stawili się członkowie stowarzyszenia oraz zaproszeni goście, z panem Prezydentem Andrzejem Kalusem, Wiceprezydentami Federacji: Zdzisławem Małeckim i Tomaszem Telegą. Wszystkich przybyłych przywitał Michał Kosmowski – Przewodniczący Rady Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, które jest kontynuatorem działalności pierwszych Stowarzyszeń.

Historia ruchu zawodowego sięga 1992 roku, kiedy to na terenie Poznania powstało Stowarzyszenie Biegłych i Rzeczoznawców w Zakresie Ustalania Wartości Nieruchomości, którego założycielem i długoletnim prezesem był Zdzisław Małecki. Wkrótce potem powstały kolejne stowarzyszenia i oddziały:

- w Koninie – Konińskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, któremu od początku do momentu rozwiązania w 2002 r. prezesował kol. Andrzej Janicki;
- w Poznaniu – Poznańskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, którego założycielami byli: Włodzimierz Woźniak, Adam Futro i Ewa Bogdańska;
- w Pile – Oddział Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych z prezesem Wacławem Tuchołką;
- w Lesznie – oddział Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, któremu prezesowali Leonard Janiak i Franciszek Halec;
- w Kaliszu – Stanisław Cegiński

Dwa lata temu środowisko rzeczoznawców majątkowych z Poznania, Leszna, Konina i Pily skonsolidowało się i utworzyło jedno Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, które jest dziś jedyną poza Kaliskim Stowarzyszeniem Rzeczoznawców Majątkowych, organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych na terenie Województwa Wielkopolskiego.

Nasza siedziba znajduje się w Poznaniu przy ul. Gronowej 20, a biuro stowarzyszenia czynne jest w poniedziałek od godziny 12 do 16, a od wtorku do piątku w godzinach od 14 do 16. Przewodniczącym Rady wybrany został Michał Kosmowski, wiceprzewodniczącymi: Teresa Prył i Adam Futro, skarbnikiem Aliana Stulgus, sekretarzem Rady – Ewa Bogdańska a członkami: Wojciech Ratajczak, Justyna Maciejowska, Zbigniew Jedliński i Andrzej Janicka.

Działa Komisja Rewizyjna na czele której stoi Janusz Andrzejewski a członkami są: Wacław Tuchołka i Roman Bednarek, Komisja Etyki Zawodowej – której członkami są Ewa Banaś, Stanisław Talarcki, Maria Cieślak i Marian Błażak a przewodniczy Tomasz Sobczak. Zespół Opiniujący tworzą: Andrzej Skarżyński – przewodniczący, Marek Staręga – zastępca i członkowie: Marian Zawadka i Leonard Janiak.

Pełnomocnikami Stowarzyszenia są:

- Jerzy Dąbek ds. Praktyk Zawodowych,
- Jan Rędziniak ds. Samorządu Zawodowego,
- Adam Futro ds. Banku Danych,
- Teresa Prył ds. Ustawicznego Kształcenia,
- Maciej Mizerz ds. Współpracy Międzynarodowej.

Stowarzyszenie liczy 201 członków i należy do naliczniejszych w Polsce.

Konsolidacja środowiska, jest naszym wielkim sukcesem, którego zazroszczą nam rzeczoznawcy z innych rejonów kraju. A to nie jedyny nasz powód do dumy. Posiadamy jako pierwsi w Polsce działającą na terenie Poznania profesjonalną bazę danych. Warto także wspomnieć, że Wielkopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych i Konińskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości były współzałożycielami Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a tytuł wydawanego przez PFSRM kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy wywodzi się z Wielkopolski i był pierwotnie tytułem biuletynu wydawanego w Poznaniu, a redagowali go między innymi kol. Mariusz Gaertner, kol. Dobrosław Wojciechowski, kol. Zdzisław Małecki i kol. Jerzy Zembał. Dziś wracamy do tradycji pisma regionalnego i wydajemy Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa



Wielkopolskiego. We wrześniu ukazał się kolejny czwarty numer, w którym publikujemy prace wspomagające warsztat rzeczoznawcy, prezentujemy i promujemy naszych członków; popularyzujemy dobry wizerunek rzeczoznawcy majątkowego jako aktywnego uczestnika rynku nieruchomości.

Wielu z rzeczoznawców z Wielkopolski uczestniczyło w pracach komisji Urzędu Mieszkalnictwa i Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych. Długoletnimi członkami Komisji Kwalifikacyjnej byli: Jan Rędziniak i Andrzej Skarżynski (Kierownik Studium Podyploimowego Wyceny Nieruchomości przy Politechnice Poznańskiej), a członkiem Komisji ds. Współpracy Międzynarodowej był Dobiesław Wójciechowski.

Obecnie Wiceprezydentem Federacji i Wiceprzewodniczącym Komisji Odpowiedzialności Zawodowej jest Zdzisław Małecki, a członkami powyższej Komisji: Teresa Pryl, Wojciech Ratajczak, Mieszczanowicz Zajma, Andrzej Janicki. Maria Trojanek pracuje w Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, a aktywnymi członkami Komisji Arbitrażowej są Michał Kosmowski, Marek Staręga, Tomasz Lis, Tomasz Sobczak i Wiesław Meszek. W Komisji Rozwoju Zawodu działa Michał Kosmowski, w Komisji Rady Naukowej – Jerzy Dąbek, a w Komisji Analiz Rynku – Maria Trojanek komisji legislacyjnej – Janusz Andrzejewski.

Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych uchwałą z dnia 18. 09. 2002 wyróżniła dwóch członków naszego stowarzyszenia: Adama Futro i Michała Kosmowskiego przyznając im Srebrną Honorową Odznakę „Zasłużony dla PFSRM”.

Michał Kosmowski

## **OCHRONA ŚRODOWISKA A GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI (3)**

W biuletynie nr 4 omówiono ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości wynikających z ustawy z dnia 16 października 1991 roku o ochronie przyrody (tj. Dz. U. 99 z 2001 r., poz. 1079 z późn. zm.). System szeroko pojętego prawa ochrony środowiska w Polsce budują jeszcze ustawy: z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne, z dnia 4 lutego 1994 roku Prawo geologiczne i górnicze, z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska. Również i one mogą ograniczać prawo do dysponowania nieruchomością, a co za tym idzie mieć istotny wpływ na jej wartość.

### **USTAWA Z DNIA 18 LIPCA 2001 ROKU PRAWO WODNE**

#### **1. Plan gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy**

Uwzględnia on w szczególności:

- 1) cele i zadania w zakresie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza uwzględniające potrzeby ludności, przemysłu, rolnictwa, rybactwa, umożliwiające powiększenie zasobów wodnych oraz uzyskanie i utrzymanie ich dobrego stanu ekologicznego,
- 2) sposoby osiągnięcia powyższych celów oraz harmonogram realizacji działań,
- 3) nakłady niezbędne dla osiągnięcia ww. celów,
- 4) sposoby i źródła finansowania ustalonych zadań.

Plan ten powinien zawierać przede wszystkim:

- 1) analizę stanu dorzecza, uwzględniającą:
  - a) geograficzną i geologiczną charakterystykę obszaru dorzecza,
  - b) hydrograficzne charakterystyki obszaru dorzecza,
  - c) charakterystykę demograficzną obszaru dorzecza,
  - d) charakterystykę wykorzystania powierzchni ziemi oraz działalności gospodarczej na obszarze dorzecza,
  - e) przegląd wpływu działalności człowieka na środowisko na obszarze dorzecza, wskazanie obszarów chronionych, ustanowionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
- 2) przedsięwzięcia służące ochronie zasobów wodnych, ujęte w szczegółowe programy dotyczące zasobów wódnych:
  - a) wykorzystywanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia,

- b) wykorzystywanych do urządzania kąpielisk,
- c) przeznaczonych do bytowania ryb, skorupiaków i mięczaków oraz migracji ryb,
- 3) programy eliminowania zanieczyszczenia wód substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego oraz programy zmniejszania zanieczyszczenia wód substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego,
- 4) wykaz zbiorników wód śródlądowych, dla których zasadna jest ochrona zbiorników wód śródlądowych,
- 5) analizę ekonomiczną gospodarowania wodami na obszarze dorzecza.

**Plan gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy stanowi podstawę do opracowywania warunków korzystania z wód regionu wodnego.**

Warunki korzystania z wód regionu wodnego określa się z uwzględnieniem podziału na zlewnie i obejmują:

- 1) aktualny stan ilościowy i jakościowy zasobów wód powierzchniowych i podziemnych regionu wodnego oraz aktualny stan ekosystemów wodnych i od wody zależnych, wynikający z dotychczasowego użytkowania zasobów wodnych i gospodarki przestrzennej,
- 2) perspektywiczny stan ilościowy i jakościowy zasobów wód powierzchniowych i podziemnych oraz perspektywiczny stan ekosystemów wodnych i od wody zależnych na obszarze regionu wodnego, wynikający z planu gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy,
- 3) wymagania dotyczące jakości wody,
- 4) ustalenia planów zagospodarowania przestrzennego,
- 5) ustalenia zawarte w dokumentacji hydrogeologicznej szczególnie dotyczącej określenia zasobów wód podziemnych oraz wyznaczenia głównych zbiorników wód podziemnych,
- 6) ustalenia zawarte w obowiązujących pozwoleniach wodnoprawnych.

**2. Plan ochrony przeciwpowodziowej regionu wodnego**

Plany te powinny uwzględniać w szczególności:

- 1) powiększenie dyspozycyjnych zasobów wodnych oraz rezerw pojemności powodziowej,
- 2) poprawę gospodarowania rezerwami pojemności retencyjnej oraz powodziowej,
- 3) kształtowanie dolin rzecznych oraz wykrzystanie naturalnej retencji,
- 4) budowę oraz rozbudowę lub przebudowę urządzeń wodnych,
- 5) ustalenie studium określającego w szczególności granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, w którym uwzględnia się częstotliwość występowania powodzi, ukształtowanie dolin rzecznych i tarasów zalewowych, strefę przepływu wzebrań powodziowych, tereny zagrożone osuwiskami skarp lub zboczy, tereny depresyjne oraz bezodpływowe opracowanego przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej.

Realizacja ustaleń **planu gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy oraz planu ochrony przeciwpowodziowej regionu wodnego** może stanowić istotne ograniczenie prawa korzystania z nieruchomości. Przede wszystkim ograniczenia te będą w zakresie:

- 1) pobierania wód powierzchniowych lub podziemnych,
- 2) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi,
- 3) wprowadzania substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego do wód, ziemi lub urządzeń kanalizacyjnych,
- 4) lokalizowania nowych urządzeń wodnych.

**3. Strefy i obszary ochronne**

W celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ze względu na ochronę zasobów wodnych, mogą być ustanawiane:

- 1) strefy ochronne ujęć wody,
- 2) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

**3.1. Strefy ochronne ujęć wody**

Strefę ochronną ujęcia wody stanowi obszar, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie

użytkowania gruntów oraz korzystania z wody. Dzieli się na teren ochrony bezpośrednio i pośrednio

Na terenie ochrony **bezpośrednio** ujęć wód należy:

- 1) odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
- 2) zagospodarować teren zielenią;
- 3) odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośrednio ścieki z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
- 4) ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

Teren ochrony bezpośrednio należy ogrodzić, a jego granice przebiegające przez wody powierzchniowe oznaczyć za pomocą rozmieszczonych w widocznych miejscach stałych znaków stojących lub pływających, na ogrodzeniu oraz znakach należy umieścić tablice zawierające informacje o ujęciu wody i zakazie wstępu osób nieupoważnionych.

Teren ochrony **pośrednio** ujęcia wód podziemnych obejmuje obszar zasilania ujęcia wody; jeżeli czas przepływu wody od granicy obszaru zasilania do ujęcia jest dłuższy od 25 lat, strefa ochronna powinna obejmować obszar wyznaczony 25-letnim czasem wymiany wody w warstwie wodonośnej.

Na terenie ochrony **bezpośrednio** ujęć wód podziemnych oraz powierzchniowych zabronione jest użytkowanie gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody.

Na terenach ochrony **pośrednio** może być zabronione lub ograniczone wykonywanie robót oraz innych czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia, a w szczególności:

- 1) wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi,
- 2) rolnicze wykorzystanie ścieków,
- 3) przechowywanie lub składowanie odpadów promieniotwórczych,
- 4) stosowanie nawozów oraz środków ochrony roślin,
- 5) budowa autostrad, dróg oraz torów kolejowych,
- 6) wykonywanie robót melioracyjnych oraz wykopów ziemnych,
- 7) lokalizowanie zakładów przemysłowych oraz ferma chowu lub hodowli zwierząt,
- 8) lokalizowanie magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji, a także rurociągów do ich transportu,
- 9) lokalizowanie składowisk odpadów komunalnych lub przemysłowych,
- 10) mycie pojazdów mechanicznych,
- 11) urządzenie parkingów, obozowisk oraz kąpielisk,
- 12) lokalizowanie nowych ujęć wody,
- 13) lokalizowanie cmentarzy oraz grzebanie zwłok zwierzęcych.

Oprócz tego może być zabronione lub ograniczone:

- 1) wydobywanie kopalin,
- 2) wykonywanie odwodnień budowlanych lub górniczych.

Na terenie ochrony **pośrednio ujęcia wody powierzchniowej**, oprócz ww. zakazów lub ograniczeń może być zabronione lub ograniczone:

- 1) lokalizowanie budownictwa mieszkalnego oraz turystycznego,
- 2) używanie samolotów do przeprowadzania zabiegów rolniczych,
- 3) urządzenie przyrz. kiszonkowych,
- 4) chów lub hodowla ryb, ich dokarmianie lub zanęcanie,
- 5) pojenie oraz wypasanie zwierząt,
- 6) wydobywanie kamienia, żwiru, piasku oraz innych materiałów; a także wycinanie roślin z wód lub brzegu,
- 7) uprawianie sportów wodnych,
- 8) użytkowanie statków o napędzie spalinowym.



Na właścicieli gruntów położonych na terenie ochrony pośredniej może być nałożony obowiązek stosowania odpowiednich upraw rolnych lub leśnych, a także zlikwidowania nieczynnych studni oraz, na ich koszt, ognisk zanieczyszczeń wody.

Za szkody poniesione w związku z wprowadzeniem w strefie ochronnej zakazów, nakazów oraz ograniczeń w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód właścicielowi nieruchomości położonej w tej strefie przysługuje odszkodowanie od właściciela ujęcia wody.

### 3.2. Obszary ochronne zbiorników wód śródłądowych

Obszary ochronne zbiorników wód śródłądowych stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją.

Na obszarach ochronnych można zabronić wnoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

**Za wprowadzenie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych zbiorników wód śródłądowych przysługuje właścicielom nieruchomości odszkodowanie.**

### 4. Programy działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych

Produkcję rolną prowadzi się w sposób ograniczający i zapobiegający zanieczyszczaniu wód związkami azotu pochodzącymi ze źródeł rolniczych.

Dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej w formie rozporządzenia będzie określał wody powierzchniowe i podziemne wrażliwe na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszary szczególnie narażone, z których odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć, uwzględniając:

- 1) zawartość związków azotu w wodach powierzchniowych i podziemnych, ze szczególnym uwzględnieniem wód pobieranych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia,
- 2) stopień eutrofizacji śródłądowych wód powierzchniowych, morskich wód wewnętrznych i wód przybrzeżnych, dla których czynnikiem eutrofizacji jest azot,
- 3) charakterystykę terenu, ze szczególnym uwzględnieniem: rodzaju działalności rolniczej, struktury użytków rolnych, koncentracji produkcji zwierzęcej, rodzaju gleb i klimatu.

Wody i obszary te poddaje się co 4 lata weryfikacji w celu uwzględnienia zmian czynników nieprzewidzianych podczas ich wyznaczania. Dla każdego z takich obszarów w ciągu 2 lat od jego wyznaczenia dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej opracuje **program działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych**, który jest integralną częścią omówionego wcześniej programu ochrony środowiska.

Roelnicy, którzy będą musieli ograniczyć ilości stosowania nawozów azotowych mogą wystąpić o odszkodowanie do dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej.

## USTAWA Z DNIA 4 LUTEGO 1994 ROKU PRAWO GEOLOGICZNE I GÓRNICZE

### 1. Obszary i tereny górnicze

Złóża kopalin podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym kopalni towarzyszących.

Eksploatację złóż kopaliny prowadzi się w sposób gospodarczo uzasadniony, przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i przy zapewnieniu racjonalnego wydobycia i zagospodarowania kopaliny.

Podjęmcy eksploatację złóż kopaliny lub prowadzący tę eksploatację jes: obowiązany przedsiębrać środki niezbędne do ochrony zasobów złoża, jak również do ochrony powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych, sukcesywnie prowadzić rekultywację terenów poeksploatacyjnych oraz przywracać do właściwego stanu inne elementy przyrodnicze.

Eksploatacji złoża można dokonywać dopiero po uzyskaniu koncesji wydanej, w zależności od powierzchni złoża, przez wojewodę lub starostę. Jednym z dokumentów wniosku koncesyjnego jest

dokumentacja geologiczna złoża, która określa jego bilansowość, kopaliny towarzyszące oraz wyznacza obszar górniczy i teren górniczy. *Obszarem górniczym* jest przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania objętej koncesją. Z kolei *terenem górniczym* jest przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego. Teren górniczy obejmuje większą powierzchnię niż obszar górniczy.

Dla terenu górniczego sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan ten powinien zapewniać integrację wszelkich działań podejmowanych w granicach terenu górniczego w celu:

- 1) wykonania uprawnień określonych w koncesji,
- 2) zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego,
- 3) ochrony środowiska, w tym obiektów budowlanych.

W planie można wyznaczyć filar ochronny, w granicach którego, ze względu na ochronę oznaczonych dóbr, wydobywanie kopalin nie może być prowadzone albo może być dozwolone tylko w sposób zapewniający ochronę tych dóbr.

Jeżeli cudza nieruchomości lub jej część jest niezbędna do wykonywania prac górniczych, przedsiębiorcy służy rozstrzeżenie o ograniczeniu prawa własności tej nieruchomości lub jej części za wynagrodzeniem. Jeżeli na skutek ograniczenia tego prawa nieruchomości lub jej część nie nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele, podlega na wniosek właściciela wykupowi. Ograniczenie prawa własności może nastąpić na czas oznaczony.

W razie zagrożenia bezpieczeństwa życia lub zdrowia ludzkiego, bezpieczeństwa zakładu górniczego i jego ruchu oraz urządzeń użyteczności publicznej w związku z ruchem zakładu górniczego, właściwy organ państwowego nadzoru górniczego może wydać decyzję zezwalającą na zajęcie nieruchomości sąsiedniej na czas niezbędny do usunięcia zagrożenia i jego skutków. Decyzja ta, określa nieruchomości podlegającą zajęciu, cel zajęcia nieruchomości oraz datę i czas trwania zajęcia. Podlega ona natychmiastowemu wykonaniu. Właścicielowi przysługuje odszkodowanie za szkody wyrządzone wskutek zajęcia nieruchomości.

Jeżeli na nieruchomości sąsiedniej wystąpiła szkoda i jeśli nie można ustalić, kto wyrządził tę szkodę, odpowiada za nią przedsiębiorca, który w chwili ujawnienia się szkody jest uprawniony do wydobywania kopalin w granicach obszaru górniczego. Jeżeli szkoda nastąpiła także z innych przyczyn niż ruch zakładu górniczego, odpowiedzialność przedsiębiorcy i innych osób jest solidarna. Solidarna jest również odpowiedzialność przedsiębiorcy oraz podmiotów trudniących się zawodowo wykonywaniem powierzonych im przez tego przedsiębiorcę czynności.

Naprawienie szkody powinno nastąpić przez przywrócenie stanu poprzedniego. Przywrócenie stanu poprzedniego może nastąpić przez dostarczenie gruntów, obiektów budowlanych, urządzeń, lokali, wody lub innych dóbr tego samego rodzaju. Naprawienie szkody w gruntach rolnych i leśnych następuje w drodze rekultywacji, zgodnie z przepisami o ochronie tych gruntów. Obowiązek przywrócenia stanu poprzedniego ciąży na przedsiębiorcy.

Jeżeli nie jest możliwe przywrócenie stanu poprzedniego lub koszty tego przywrócenia rażąco przekraczałyby wielkość poniesionej szkody, naprawienie szkody następuje przez zapłatę odszkodowania. W przypadku gdy poszkodowany poniósł nakłady na naprawienie szkody, odszkodowanie ustala się w wysokości odpowiadającej wartości uzasadnionych nakładów. W razie braku przedsiębiorcy odpowiedzialnego za szkodę albo jego następcy prawnego, roszczenia określone niniejszym działem przysługują przeciwko Skarbowi Państwa.

W sprawach o naprawienie szkód orzekają sądy powszechne. Sądowe dochodzenie roszczeń jest możliwe po wyczerpaniu postępowania ugodowego. Warunek wyczerpania postępowania ugodowego jest spełniony, jeżeli przedsiębiorca odmówił zawarcia ugody albo od zgłoszenia przedsiębiorcy żądania przez poszkodowanego upłynęło 21 dni.

W celu natychmiastowego zapobiegania szkodzie lub jej dalszym skutkom sąd może nakazać podjęcie koniecznych czynności. Jeżeli obowiązek ten obciąża powoda, sąd może nakazać przedsiębiorcy niezwłocznie wypłacenie niezbędnej kwoty pieniężnej. W razie powstania szkody w postaci zaniku wody lub utraty jej przydatności, przedsiębiorca zobowiązany jest bezpłatnie dostarczać poszkodowanemu niezbędną ilość wody do czasu naprawienia szkody.

Roman Bednarek

Biegły z listy Ministra Środowiska w zakresie sporządzania ocen oddziaływania oraz prognoz skutków wpływu ustaleń planu zagospodarowania na środowisko