

ISSN 1731-1829

BIULETYN

Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego



Nr 2/6 Lipiec 2003

SŁOWO WSTĘPNE

Pragnę podziękować w imieniu nowej Rady Stowarzyszenia za zaufanie, którym nas Państwo obdarowaliście na nową trzyletnią kadencję.

Korzystając z okazji chciałbym prosić wszystkich członków stowarzyszenia o aktywne włączenie się w działalność naszego stowarzyszenia poprzez uczestnictwo na zebraniach, szkoleniach, pisanie artykułów do naszego biuletynu jak również podjęcie inicjatywy budowy bazy czynszów, co jest konsekwencją podpisanego porozumienia z Prezydentem miasta Poznania w 1999 r., a naszym środowiskiem.

Wróćcie rozpocznie się czas urlopów i z pewnością większość uda się na zasłużony wypoczynek, na którym u wszystkich życzę dużo słońca, spokoju i pełnego relaksu.

W imieniu Rady Stowarzyszenia Rzeczoznawców
Majątkowych Województwa Wielkopolskiego
Przewodniczący



Adam Futro

KOMUNIKAT

Rada Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego zaprasza do uczestnictwa w symposium, którego tematem będzie problematyka szkód majątkowych i odszkodowań w postępowaniu administracyjnym i cywilnym, ze szczególnym uwzględnieniem szkód majątkowych zaistniałych przy budowie obiektów liniowych.

Symposium odbędzie się w dniach 3 i 4 października 2003 r. w ośrodku „Villa Natura” w Dolsku pow. Gostyń.

Program merytoryczny zajęć wypełni wykład pana dra Mariana Wolanina na temat uwarunkowań prawnych dotyczących sfery odszkodowań, który odbędzie się w dniu 3 października 2003 r. (piątek).

W dniu 4 października (sobota) odbędą się warsztaty zawodowe na temat praktycznego określania wartości szkód majątkowych powstałych przy budowie obiektów liniowych i wynagrodzeń z tytułu ustanowienia służebności gruntowych.

Warsztaty prowadzone będą przez rzeczoznawców majątkowych zajmujących się w praktyce zawodowej problematyką odszkodowań. Poza tym przewidziany jest atrakcyjny program o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym. Zakwaterowanie w pokojach jedno- i dwuosobowych. Przewidziana ilość miejsc dla 30 osób. Koszty uczestnictwa i program szczegółowy zamieszczony zostanie w komunikacie nr 2.

Przewodniczący Rady Stowarzyszenia
Adam Futro

BIULETYN
WYDANO
DZIĘKI POMOCY

- | | |
|---|---------------------------|
| 1. WYDAWNICTWO PRAWNICZE LexisNexis | Adam Futro |
| 2. BIURO TECHNICZNO-INŻYNIERYJNE | Owsiński - Góbczak |
| 3. SZACUNEK S.C. | Lis - Mizera |
| 4. KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH | Jerzy Mikolajczak |
| 5. POZ-BUD | Andrzej Jakubowski |
| 6. PROJNORM | Andrzej Wozniak |
| 7. ANWO | Jerzy Surma |
| 8. JERZY SURMA | Marian Witeczak |
| 9. LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCI | Bogdan Walczak |
| 10. WA-PRI | Michał Kosmowski |
| 11. MICHAŁ KOSMOWSKI | Florian Tarandt |
| 12. KONSUL-MASZ | Banas-Foszylar - Scheller |
| 13. WYCENA-Expert S.C. | |

Wydawca: Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego - 61-655 Poznań, ul. Gronowa 20, pok. 407, tel./fax (061) 327 18 39, e-mail: rzeczoznawcy@info.com.pl, www.srmwv.p

Kolegium redakcyjne: Adam Futro, Michał Kosmowski.

Autorzy artykułów: Roman Bednarek, Jerzy Dąbek, Adam Futro, Sławomir Palicki, Hanna Witkowska.

Nakład 1.000 egz.

Produkcja On-line Communication sp. z o.o., 61-512 Poznań, ul. Filarecka 3/5a, tel./fax (061) 834 10 36

Adres: 61-655 Poznań, ul. Gronowa 20, pok. 407
 tel/fax: (061) 827 18 39; e mail: rzeczoznawcy@info.com.pl; www.srmww.pl
 Konto: Bank Zachodni WBK S.A. O/Poznań 74 1090 1737 0000 0000 7201 1680

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

Rada Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego i komisje statutowe wybrane na Walnym Zebraniu Członków w dniu 9 kwietnia 2003 r.

Przewodniczący Rady	Adam Futro	RADA
Wiceprzewodniczący Rady	Michał Kosmowski	STOWARZYSZANIA
Wiceprzewodniczący Rady	Jerzy Dąbek	
Skarbnik	Ewa Banaś	
Sekretarz Rady	Ewa Bogdańska	
Członkowie Rady	Wojciech Ratajczak Marian Witczak Marian Zawadka Teresa Prył	
Przewodniczący	Janusz Andrzejewski	KOMISJA
Członkowie Komisji	Maria Tierling Roman Bednarek	REWIZYJNA
Przewodniczący	Iwona Kilanowska	KOMISJA
Sekretarz Komisji	Adam Tyszkiewicz	ETYKI
Członkowie Komisji	Justyna Maciejewska Elżbieta Jakóbczak Wacław Tuchołka	ZAWODOWA
Przewodniczący	Marek Staręga	ZESPÓŁ
Z-ca Przewodniczącego	Maria Trojanek	OPINIJNY
Z-ca Przewodniczącego	Andrzej Skarzyński	
Sekretarz:	Anna Poszyler	
ds. Praktyk Zawodowych	Jerzy Dąbek	PERMONECNI
ds. Samorządu Zawodowego	Jan Rędziniak	STOWARZYSZANIA
ds. Banku Danych	Janusz Andrzejewski	
ds. Ustawicznego Kształcenia	Teresa Prył	
ds. Współpracy Międzynarodowej	Maciej Mizera	
Wiceprezydent Federacji	Zdzisław Małcecki	PRZEDSIĘWZIĘCIA
Członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej	Maria Trojanek	STOWARZYSZANIA
Wiceprzewodniczący Komisji		W URZĘDZIE
Odpowiedzialności Zawodowej	Zdzisław Małcecki	MIESZKANICTWA
Członkowie Komisji	Teresa Prył	I BRZWIĄDZU MAG
Odpowiedzialności Zawodowej	Wojciech Ratajczak Mieszczanowicz Łajma Andrzej Janicki	ORAZ POLSKIEJ
		FEDERACJI
		STOWARZYSZEN
		RZECZOWNIKÓW
		MAJĄTKOWYCH
Członkowie Komisji Arbitrażowej	Michał Kosmowski Marek Staręga Tomasz Lis Tomasz Sobczak Wiesław Meszek	
Komisja Rozwoju Zawodu	Michał Kosmowski	
Komisja Rady Naukowej	Jerzy Dąbek	
Komisja Analiz Rynku	Maria Trojanek	
Komisja ds. Samorządu Zawodowego	Jan Rędziniak	
Komisja Legislacyjna	Janusz Andrzejewski	

Roman Bednarek

OCHRONA ŚRODOWISKA A GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI (część III)

USTAWA Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 ROKU PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

1. Obszary ograniczonego użytkowania

W procesie inwestycyjnym związanym z lokalizacją inwestycji klasyfikowanych jako planowane przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko opracowuje się raporty o oddziaływaniu na środowisko oraz przeprowadza się postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko. Z kolei dla obiektu już istniejącego w razie stwierdzenia okoliczności wskazujących na możliwość negatywnego oddziaływania na środowisko, organ ochrony środowiska może, w drodze decyzji, zobowiązać do sporządzenia i przedłożenia przeglądu ekologicznego. Jeżeli z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, z analizy porównawczej albo z przeglądu ekologicznego wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla *oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania*. Tworzy go, w zależności od rodzaju inwestycji, wojewoda lub rada powiatu.

Obszary ograniczonego użytkowania są wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż uwzględnia się w nich ograniczenia wynikające z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania. Poza tym dla gruntów rolnych położonych na obszarach ograniczonego użytkowania, istniejących wokół zakładów określonych powyżej, opracowuje się, na koszt odpowiedzialnych zakładów, *plany gospodarowania na tych gruntach*.

Projekt planu gospodarowania na zdegradowanych gruntach rolnych powinien określać:

- 1) rodzaje występujących zanieczyszczeń i ich stężenie,
- 2) wpływ zanieczyszczeń lub innego szkodliwego oddziaływania na istniejący sposób zagospodarowania, z ewentualnym podziałem strefy ochronnej na części,
- 3) aktualnie kierunki produkcji roślinnej oraz wielkość tej produkcji,
- 4) rośliny, które mogą być uprawiane, zalecenia dotyczące ich uprawy oraz proponowany sposób ich gospodarczego wykorzystania,
- 5) sposób przeciwdziałania zmniejszeniu wartości użytkowej gleb,
- 6) spodziewany poziom globalnej produkcji rolnej lub leśnej,
- 7) wykaz gospodarstw rolnych prowadzących produkcję rolniczą,
- 8) wysokość przewidywanych odszkodowań z tytułu obniżenia poziomu produkcji lub zmiany kierunku produkcji,
- 9) ewentualne obowiązki związane z prowadzeniem produkcji zwierzęcej, w tym również rybnej,
- 10) ewentualne nakłady niezbędne do zmiany kierunków produkcji,
- 11) przewidywany obszar i koszty nabycia gruntów przez zakład przemysłowy.

Projekt planu powinien być wyłożony w urzędzie gminy do wglądu właścicieli gruntów na okres 30 dni w celu zgłoszenia uwag i wniosków. O wyłożeniu projektu planu do wglądu urząd gminy powiadamia właścicieli gruntów na piśmie.

Rada gminy podejmuje jako zadanie własne uchwałę w przedmiocie zatwierdzenia planu, po uzyskaniu opinii izby rolnej, a także placówek naukowych lub innych osób upoważnionych przez ministra właściwego do spraw rozwoju wsi w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw środowiska. **Koszty sporządzenia opinii pokrywa zakład przemysłowy.**

W razie prowadzenia produkcji w sposób naruszający ustalenia planu, wójt (burmistrz, prezydent), w porozumieniu z wojewódzkim inspektorem sanitarnym, **nakazuje właścicielowi gruntów w oznaczonym terminie zniszczenie określonych upraw, przemieszczenie zwierząt poza obszar ograniczonego użytkowania lub dokonanie ich uboju.**

Ustalenia zawarte w planie gospodarowania na zdegradowanych gruntach rolnych powinny być wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Jeżeli w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania nastąpi ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości to władającemu nią przysługuje odszkodowanie. Właścicielami w sprawie odszkodowania lub nakazania wykupu nieruchomości są sądy powszechne.

Do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości zobowiązany jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

W przypadku gruntów rolnych, jeżeli ich właściciel poniósł szkodę przez utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania polegającego na obniżeniu poziomu produkcji rolnej lub leśnej, przysługuje mu z tego tytułu odszkodowanie od zakładu przemysłowego. W sytuacji, gdy następuje obniżenie poziomu produkcji w okresie trzech lat co najmniej o jedną trzecią dotychczasowej wartości, zakład jest obowiązany, na wniosek właściciela, wykupić całość lub część tych gruntów według cen wolnorynkowych. Z kolei, jeżeli w wyniku realizacji planu gospodarowania na zdegradowanych gruntach rolnych zachodzi potrzeba zmiany kierunku produkcji rolnej lub leśnej, zakład przemysłowy jest obowiązany zwrócić właścicielowi gruntów poniesione z tego tytułu nakłady i koszty oraz wypłacić równowartość szkód wynikłych ze zmiany kierunków produkcji.

Na zdegradowanych gruntach rolnych, dla których sporządzono plan gospodarowania na nich, starosta zapewnia prowadzenie co 3 lata okresowych badań poziomu skażenia gleb i roślin. Jeżeli okresowe badania wykazą, że uzyskiwane plody nie nadają się do spożycia lub przetworzenia, kosztami badań należy obciążyć

zakład przemysłowy, a skażone grunty wyłącza się z produkcji w trybie określonym w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Skutki tych decyzji obciążają zakład przemysłowy odpowiedzialny za skażenie.

Na żądanie właściciela gruntów wyłączonych z produkcji, zakład przemysłowy, który jest źródłem zanieczyszczenia tych gruntów, jest zobowiązany nabyć te grunty wraz z budynkami i urządzeniami.

Jeżeli wyłączenie gruntów z produkcji następuje w wyniku ujemnego oddziaływania obiektów lub urządzeń należących do kilku osób (fizycznych lub prawnych), odpowiedzialność tych osób jest solidarna.

W cyklu trzech artykułów pokrótce przedstawiono powiązania między ochroną środowiska a gospodarką nieruchomościami. Należy zauważyć, iż czynniki środowiskowe mogą mieć istotny wpływ na wartość nieruchomości a czasami wręcz dominujący. Standard IV.1 zamieszczony w Standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych jednoznacznie mówi, że przy sporządzaniu wyceny nieruchomości należy brać pod uwagę wpływ czynników środowiskowych zarówno korzystny, jak i niekorzystny, zwłaszcza wówczas, gdy mają one większy wpływ na wycenianą nieruchomość, aniżeli na inne podobne nieruchomości. Co prawda standard ten był tworzony w zupełnie innej sytuacji prawnej niż obowiązującej obecnie w zakresie ochrony środowiska i dlatego należy podjąć szybkie działania nad jego aktualizacją.

Roman Bednarek

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

A. Futro, S. Palicki

ANALIZA RYNKU NIEZABUDOWANYCH DZIAŁEK W GMINIE DOPIEWO W LATACH 1996-2002

1. Założenia, przedmiot i cel badania

Analizą objęto działki zlokalizowane w gminie Dopiewo. Zbadano transakcje rynkowe odnotowane w latach 1996-2002, będące w posiadaniu Biura Techniczno-Inżynierskiego inż. Adama Futro, zarejestrowane w zasobach bazy danych przedsiębiorstwa. Badania działek mieszkaniowo-usługowych obejmują lata 1998-2002, przy czym w ostatnim roku analizy zgromadzono transakcje wyłącznie z pierwszych 6 miesięcy.

Badane działki ujęto w dwie grupy – mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe. Wskazane segmenty lokalnego rynku wykazują w ocenie potencjalnych nabywców podobne zestawy istotnych cech przestrzennych i funkcjonalno-użytkowych; częstokroć są postrzegane jako dobra substytucyjne.

Krokiem czasowym, w jakim dokonywano porównań, był 1 rok lub 1 kwartał – niemożność wdrożenia dokładniejszych analiz pozostawała poza dyskusją w obliczu niewystarczającej liczby transakcji. Wzięto pod uwagę także rozmiary działek, wprowadzając w ich zakresie podział na cztery kategorie: działki o charakterze maski budowlanej (tj. o powierzchni nieprzekraczającej 100 m²), działki małe (od 101 do 600 m²), średniej wielkości (od 601 do 1200 m²) i największe (powyżej 1200 m²).

2. Analiza

DZIAŁKI MIESZKANIOWE (M)

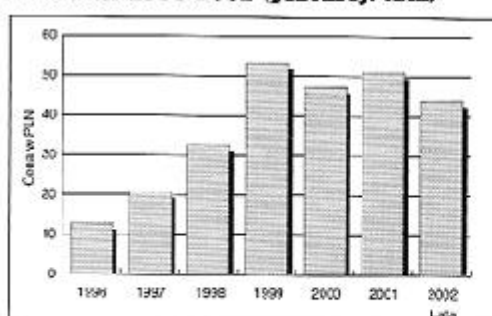
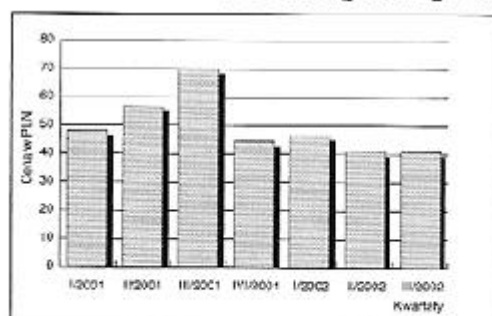
Tabela 1. Zmiana średniej ceny 1 m² niezabudowanych działek mieszkaniowych w latach 2001-2002

Fcdzaj/kwartał	I/2001	II/2001	III/2001	IV/2001	I/2002	II/2002	III/2002	Średnia
M	43,03	56,80	70,07	44,46	46,93	40,93	40,90	49,70

Tabela 2. Zmiana średniej ceny 1 m² niezabudowanych działek mieszkaniowych w latach 1996-2002

Rodzaj/rok	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Średnia
M	12,84	20,79	32,65	53,09	47,26	51,05	43,99	41,74

Wykres 1/2. Zmiana średniej ceny 1 m² niezabudowanych działek mieszkaniowych w latach 2001-2002 (przekrój: kwartały) i w latach 1996-2002 (przekrój: lata)



W latach 2001-2002 w gminie Dopiewo w obszarze niezabudowanych działek mieszkaniowych cena 1 m² oscylowała w poszczególnych kwartałach w granicach od 40,90 zł do 70,07 zł. W ciągu ostatniego roku analizy sytuacja nosi znamiona względnej stabilizacji – ceny typowe są zróżnicowane w niewielkim stopniu i wahają się od 41 do 47 zł/m².

Interesująca była zmienność średniej ceny działek mieszkaniowych w latach 1996-2002, przy założeniu rocznego interwału analiz. Wyniki badania gminy Dopiewo ex post potwierdzają scenariusz wahań typowy dla aglomeracji poznańskiej w minionych latach:

- okres 1996-1999 to wyraźny wzrost średniej ceny 1 m² przez niewielkie wahania, przy czym dynamika pozytywnych zmian w przeważającej części tego okresu jest rosnąca (wzrost ceny w roku 1997 w stosunku do roku poprzedniego wyniósł 61,9%; 57,0% w roku 1998 i 63,5% w roku 1999);
- wygaśnięcie tendencji wzrostowej i zastąpienie jej względną stabilizacją (z nieznacznym spadkiem średniej ceny) w latach 2000-2002; średnia cena działek w latach 2000-2002 spadła w stosunku do średniej z roku 1999 o 9,2% (48,47 zł/m² w relacji do 53,39 zł/m²);
- w roku 2002 średnia cena 1 m² kształtowała się na poziomie niepełna 44 zł (była już o 17,6% niższa od najwyższego poziomu cen z roku 1999, a zarazem o 6,9% od poziomu cen z roku 2000 i o 13,8% od roku 2001).

Tabela 3. Średnia cena 1 m² niezabudowanych działek mieszkaniowych wg kategorii wielkości w latach 2001-2002

Wielkość/kwartał	I/2001	II/2001	III/2001	IV/2001	I/2002	II/2002	III/2002	Średnia
poniżej 101 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-
101-600 m ²	40,00	92,50	80,00	-	-	-	-	70,83
601-1200 m ²	51,58	52,00	68,42	47,56	57,18	55,18	74,29	58,03
pow. 1200 m ²	42,25	44,44	-	33,23	29,17	31,43	7,50	31,34
Razem	48,03	56,80	70,07	44,46	46,68	40,93	40,90	49,70

Tabela 4. Średnia cena 1 m² niezabudowanych działek mieszkaniowych wg kategorii wielkości w latach 1996-2002

Wielkość/rok	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Średnia
poniżej 101 m ²	-	-	-	45,00	-	-	-	45,00
101-600 m ²	27,00	22,10	41,91	77,01	52,63	76,25	-	52,08
601-1200 m ²	9,77	24,76	36,52	58,76	53,25	52,49	58,82	46,87
pow. 1200 m ²	8,82	14,19	26,59	29,88	31,72	39,67	27,04	27,78
Razem	12,84	20,79	32,85	53,39	47,26	51,05	43,99	41,74

Przy przyjęciu rocznego interwału czasowego badan najwyżej, bo na poziomie 52,08 zł, oceniono wartość 1m² w kategorii działek małych (wyłączone z rozważań maski budowlanej), tj. od 101 do 600 m². Nieznacznie – o 10% tańsze – okazują się działki średniej wielkości (od 601 do 1200 m²); ich przeciętna cena to 46,87 zł/m². Najniżej oceniono działki najrozleglejsze – o powierzchni powyżej 1200 m² ze średnią ceną 27,78 zł/m². Stanowi ona zaledwie 53,3% średniej ceny działek najmniejszych. Nie należy natomiast interpretować stosunku średniej ceny działek względnie najtańszych do najdroższych nazbyt mechanicznie. Ukazują one bowiem transakcje zróżnicowane wewnątrzgrupowo i są jedynie charakterystyką przeciętną. Ponadto kategoria działek największych jest zbiorem półotwartym (z góry). Najistotniejsze jest uchwycenie faktu wyraźnego relatywnego różnicowania poziomu cen w zależności od wielkości działki (zgodnie z oczekiwaniami).

Również przekrój kwartałny lat 2001-2002 potwierdza uchwycioną powyżej hierarchię i zmienność relatywnej oceny wartości 1 m² działek w zależności od ich powierzchni. Średnie ceny w poszczególnych kategoriach są oczywiście wyższe w latach 2001-2002 niż w całym okresie 1996-2002 i wynoszą odpowiednio: 70,83 zł za 1 m² działek najmniejszych, 58,03 zł/m² w przypadku działek średniej wielkości i 31,34 zł za 1 m² działek o największej powierzchni.

Badanie liczebności transakcji w poszczególnych kategoriach wielkości działek mieszkaniowych w Dopiewie wskazuje na stabilną, a nawet pogłębiającą się w czasie skłonność nabywców do koncentrowania się na nieruchomościach o średnich rozmiarach. Dominanta (wartość najczęstsza) powierzchni najwyraźniej mieści się w przedziale 601-1200 m². Konfrontacja ogólnych wyników dla całego okresu objętego analizą oraz poddanych bardziej wnikliwej ocenie lat 2001-2002 dowodzą stabilności i pewnej krystalizacji preferencji strony popytowej na rynku działek mieszkaniowych w kontekście cechy: powierzchni. W latach 1996-2002 aż 58,06% wszystkich transakcji dotyczyło działek średniej wielkości (601-1200 m²), 29,93% – działek największych (powyżej 1200 m²), zaś 11,52% – działek najmniejszych (101-600 m²*). W latach 2001-2002 proporcje rozłożyły się następująco: 63,08% ogółu to działki średnie, 30,77% – największe, a 6,15% – najmniejsze. Można zatem uznać, iż umacnia się tendencja do zakupu działek średnich oraz – w lżejszym natężeniu – największych, kosztem stopniowego odchodzenia od działek małych.

*) Odnotowano także jedną transakcję dotyczącą maski budowlanej (0,46% ogółu działek).

DZIAŁKI MIESZKANIOWO-USŁUGOWE (M-U)

Tabela 5. Zmiana średniej ceny 1 m² niezabudowanych działek mieszkaniowo-usługowych w latach 2001-2002

Rodzaj/kwartal	I/2001	II/2001	III/2001	IV/2001	I/2002	II/2002	Średnia
M-U	53,00	44,23	55,67	48,52	49,63	42,35	48,90

Tabela 6. Zmiana średniej ceny 1 m² niezabudowanych działek mieszkaniowo-usługowych w latach 1998-2002

Rodzaj/rok	1998	1999	2000	2001	2002	Średnia
M-U	32,44	42,67	54,17	50,22	43,80	44,98

Segment działek mieszkaniowo-usługowych, podobnie jak działki mieszkaniowe, wykazuje w latach 2001-2002 w najbardziej ogólnej ocenie tendencję do stabilizacji cen. Rynek unika zdecydowanych wahań. Tym niemniej zaznacza się słaba skłonność do obniżania poziomu średnich kwartalnych cen. Średnie kwartalne tempo zmian szacowane na podstawie latuchowych wskaźników dynamiki za pomocą formuły średniej arytmetycznej wyniosło - 3,2%. Jest to spadek bardziej znaczący niż w przypadku działek typowo mieszkaniowych, gdzie cytowany miernik wyniósł - 0,4%.

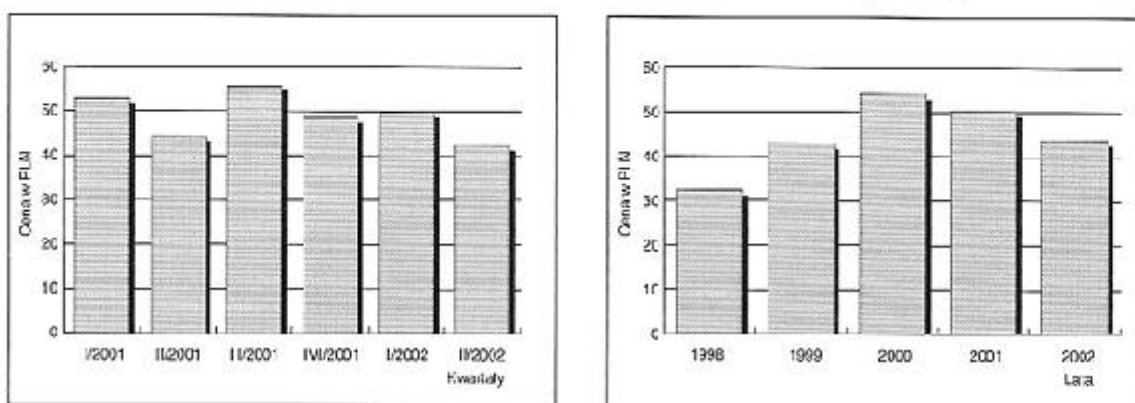
Najwyższy poziom cen zaobserwowano w III kwartale 2001 roku. Sprzedawano wówczas działki średnio po 55,67 zł/m². Najniższe ceny natomiast notowano w II kwartale 2002 roku (42,35 zł/m²).

Interesująca jest relacja cen 1 m² działek mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych. W latach 2001-2002 były one niemal identyczne: działki o pojedynczej funkcji w planie zagospodarowania przestrzennego (mieszkaniowe) rynek ocenił symbolicznie korzystniej (o 0,80 zł/m²) od mieszkaniowo-usługowych. Rozumując logicznie, w sytuacji teoretycznej należałoby się spodziewać przedkładania działek o dopuszczalnym dwójakim sposobie użytkowania ponad obszary z pojedynczą opcją zagospodarowania. Winno się to objawiać dwiema reakcjami (pierwsza bezpośrednia, druga wtórna):

- wyższym popytem,
- wyższym pułapem cenowym.

Inwestorzy, pochodzący w przeważającej mierze z Poznania, lokują środki pieniężne w niezabudowanych działkach z widoczną funkcją mieszkaniową kierując się jasnymi przesłankami: oczekują ciszy i komfortu zamieszkania, spokojnego sąsiedztwa w tzw. cieniu wielkiego miasta (zalicza się tu pierwszy oraz niekiedy drugi pierścień gmin opasujących Poznań), z dala od zgiełku, a bliżej przyrody, natury. Omówione preferencje wykluczają hurta- optymizm w związku z dodatkową opcją prowadzenia działalności usługowej w najbliższej okolicy ich domu jednorodzinnego. Można się wówczas spodziewać nawet odwrotnych reakcji strony popytowej - wycofywania się z terenów dwufunkcyjnych. Ten mechanizm nakłada się na dodatkowe potencjalne zyski związane z szerokimi możliwościami inwestycyjnymi: działki. Następuje zniwelowanie obiektywnej korzyści przestrzennej, w wyniku czego działki mieszkaniowo-usługowe zostają ostatecznie ocenione niemal identycznie jak grunty pod zabudowę strictly mieszkaniową.

Wykres 3/4. Zmiana średniej ceny 1 m² niezabudowanych działek mieszkaniowo-usługowych w latach 2001-2002 (przekrój: kwartały) i w latach 1998-2002 (przekrój: lata)



W minionym pięcioletniu obserwowano dość znaczące zróżnicowanie średniej ceny 1 m² działek mieszkaniowo-usługowych. Do roku 2000 włącznie zaznaczała się jeszcze wygasająca powoli tendencja wzrostowa. Szczytowy poziom cen przypada właśnie na rok 2000, kiedy to za 1 m² działki płacono średnio aż 54,17 zł. Później tendencja ulega odwróceniu - następuje dwuletni okres spadków, przy czym dynamika zjawiska jest niezbyt gwałtowna (acz rosnąca). W roku 2002 spadek ceny w stosunku do roku 2001 wyniósł 12,9%. Poziom cen w roku 2002 jest zbliżony do sytuacji w roku 1999. Średnia cena w całym badanym okresie wynosiła 44,98 zł/m².

Tabela 7. Średnia cena 1 m² niezabudowanych działek mieszkaniowo-usługowych wg kategorii wielkości w latach 2001-2002

Wielkość/kwartał	I/2001	II/2001	III/2001	IV/2001	I/2002	II/2002	Średnia
poniżej 101 m ²	52,63	-	-	-	-	-	52,63
101-600 m ²	-	-	85,71	58,02	-	45,00	62,91
601-1200 m ²	53,04	43,07	56,52	50,90	49,63	43,84	49,50
pow. 1200 m ²	-	46,56	39,36	31,06	-	34,29	37,82
Razem	53,00	44,23	55,67	48,52	49,63	42,35	48,90

Tabela 8. Średnia cena 1 m² niezabudowanych działek mieszkaniowo-usługowych wg kategorii wielkości w latach 1998-2002

Wielkość/rok	1998	1999	2000	2001	2002	Średnia
poniżej 101 m ²	-	10,29	-	52,63	-	31,46
101-600 m ²	29,26	54,23	93,72	64,94	45,00	57,43
601-1200 m ²	35,94	39,06	50,98	51,16	45,29	44,49
pow. 1200 m ²	23,58	46,63	31,18	37,86	34,29	34,71
Razem	32,44	42,97	54,17	50,22	43,80	44,72

W latach 2001-2002 tendencja do relatywnego wartościowania działek mieszkaniowo-usługowych wg kategorii wielkości jest bliźniacza jak w przypadku działek mieszkaniowych. Najdroższy był 1 m² nieruchomości o rozmiarach najmniejszych (od 101 do 600 m²) - cena 62,91 zł, a najtańszy w kategorii działek najrozleglejszych (powyżej 1200 m²) - cena 37,82 zł. Grunty dwufunkcyjne przestrzennie uzyskiwały w kategorii działek największych względnie wyższą ocenę w konfrontacji z monofunkcyjnymi terenami pod zabudowę mieszkaniową. Z kolei małe i średnie działki sprzedawano relatywnie drożej w przypadku terenów typowo mieszkaniowych. W ocenie bezwzględnej wyżej wyceniano tereny mieszkaniowe aniżeli mieszkaniowo-usługowe.

Tendencja do relatywnie wyższej oceny 1 m² działki mniejszej zachwiała się natomiast w przypadku rozważań z rocznym interwałem czasowym. Tylko w latach 2000-2001 obserwowano typowy charakter zjawiska. Tymczasem w latach 1998 i 2002 najwyżej oceniano działki średnie (od 601 do 1200 m²), natomiast w roku 1999 kategoria działek największych była postrzegana korzystniej od działek o powierzchni w granicach 601-1200 m². Zróżnicowanie przeciętnych cen w całym okresie 1998-2002 odzwierciedla naturalną tendencję: 1 m² kupowano najdrożej (57,43 zł) w przypadku działek najmniejszych, nieco taniej (44,49 zł) - przy średnich powierzchniach, zaś zdecydowanie najtaniej (34,71 zł) - w kategorii działek najrozleglejszych.

3. Wnioski

- przeciętna cena 1 m² działek mieszkaniowych w latach 2001-2002 ukształtowała się w gminie Dopiewo na poziomie 49,70 zł;
- segment działek mieszkaniowych wykazywał do roku 1999 wyraźną tendencję wzrostową ceny 1 m², zaś w latach 2000-2002 charakterystyczna była relatywna stabilizacja sytuacji, z oznakami delikatnych spadków;
- cena działek mieszkaniowych w latach 2000-2002 spadła w stosunku do poziomu z roku 1999 o 9,2% (48,47 zł/m² w relacji do 53,39 zł/m²);
- średnie kwartalne tempo spadku ceny 1 m² działek mieszkaniowych szacowane na podstawie łańcuchowych wskaźników dynamiki za pomocą formuły średniej arytmetycznej w latach 2001-2002 wyniosło 0,4%;
- największą popularnością wśród gruntów mieszkaniowych cieszyły się działki o powierzchni od 601-1200 m²; niemal równie korzystnie oceniał rynek działki najrozleglejsze (powyżej 1200 m²);
- powierzchnia sprzedawanych działek mieszkaniowych w latach 2001-2002 wynosiła przeciętnie 1321,28 m²;
- przeciętna cena 1 m² działek mieszkaniowo-usługowych w latach 2001-2002 ukształtowała się w gminie Dopiewo na poziomie 48,90 zł;
- średnie kwartalne tempo spadku ceny 1 m² działek mieszkaniowo-usługowych szacowane na podstawie łańcuchowych wskaźników dynamiki za pomocą formuły średniej arytmetycznej w latach 2001-2002 wyniosło 3,2%; były to spadki bardziej dynamiczne niż w segmencie nieruchomości typowo mieszkaniowych;
- spadki cen w segmencie gruntów mieszkaniowo-usługowych zaznaczają się dopiero w rok po pierwszych spadkach notowanych w obszarze nieruchomości typowo mieszkaniowych;
- powierzchnia sprzedawanych działek mieszkaniowo-usługowych w latach 2001-2002 wynosiła przeciętnie 1142,57 m².

Hanna Witkowska, Jerzy Dąbek

UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z UBEZPIECZENIEM BUDYNKÓW ORAZ ZADANIA DLA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

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

Dla potrzeb wyznaczenia 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 1999 r.

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.

W tablicach podano ceny netto 1 m² **powierzchni zabudowy** (dla wszystkich budynków gospodarstwa rolnego poza hale przemysłowymi i przechowalniami owoców i warzyw) lub **powierzchni użytkowej** budynków (hale przemysłowe oraz przechowalnie owoców i warzyw) w stanie nowym.

Powierzchnię **zabudowy** (zgodnie z definicją podaną w tablicy) oblicza się jako iloczyn szerokości i długości budynku mierzonej na wysokości 1 m nad ziemią.

Dla budynków o skomplikowanym rzucie, powierzchnię zabudowy ustala się jako sumę powierzchni poszczególnych figur geometrycznych na jakiej rzut budynku da się podzielić. Dla budynków o większej ilości kondygnacji powierzchnię zabudowy poszczególnych kondygnacji sumuje się stosując współczynnik 0,85 dla kondygnacji poniżej parteru (piwnicy) i powyżej parteru.

Powierzchnię **użytkową** (zgodnie z definicją podaną w tablicy) ustala się dla hal przemysłowych i przechowalni owoców i warzyw, jako sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń poszczególnych kondygnacji łącznie z sanitariatami, kuchniami, korytarzami, kłatkami schodowymi i piwnicami lecz z wyłączeniem podcasy użytkowych (np. strychów). Powierzchnię użytkową klatek schodowych ustala się dla każdej kondygnacji osobno przyjmując powierzchnię podestów wg rzeczywistych wymiarów a powierzchnię biegów schodowych wg powierzchni ich rzutu poziomego mnożąc je 0,5.

Tablice nie dotyczą budynków znacznie odbiegających od przeciętnych warunków wykonania i przeciętnego standardu wykonania.

W tablicach określono także czego wycena nie obejmuje. Są to m.in.:

- instalacje technologiczne takie jak: mechaniczna wentylacja kanałowa, klimatyzacja, chłodnictwo, instalacja sprężonego powietrza, gazów technicznych i szlachetnych, instalacji tryskaczowych, czujek dymowych, instalacji elektroenergetycznych, rozgłaszania przewodowego, telewizji przemysłowej, itp.
- Wbudowane maszyny i urządzenia takie jak: dźwigi towarowe i osobowe, suwnice, przenośniki i transportery, wciągarki, urządzenia do usuwania obornika, maszyny technologiczne produkcyjne do obsługi chowu fermowego inwentarza, stacje transformatorowe, główne rozdzielnice energetyczne, itp. za wyjątkiem: kotłowni lokalnych, węzłów cieplnych i urządzeń do przygotowania centralnej ciepłej wody.
- Wyposażenie ruchome budynków.
- Drewniane budynki produkowane fabrycznie (np. typu Ciekhanów, Namysłów, itp.) a także budynków o mieszanym przeznaczeniu poszczególnych kondygnacji – np. parter – część inwentarska, a piętro – część mieszkalna.

Dla ustalenia cen podzielono budynki ze względu na ich przeznaczenie, a dla tak podzielonych budynków przyjęto określone wysokości kondygnacji – Tabela nr 1. Wysokości te mierzone są w świetle stropów, a dla budynków bezstropowych w zrębie tj. od izolacji poziomej ściany fundamentowej do belki wierzchołkowej ściany.

Tabela nr 1

Przeznaczenie budynku	Wysokość piwni (w metrach)	Wysokość parteru i kondygnacji wyższych (w metrach)
Domki letniskowe	2,20	2,75
Domy mieszkalne jednorodzinne	2,20	3,00
Obiekty magazynowe	3,00	4,50
Obiekty inwentarskie	-	4,50
• Hale przemysłowe	-	5,00
• Przechowalnie owoców i warzyw	-	4,80
Budynki inwentarskie	-	3,00
Szklarnie	-	2,30
Garáže	-	3,00
Szopy i drwalnie	-	3,00
Wiaty	-	3,50

Zasady wyceny

Wartość budynku w stanie nowym w cenach netto stanowi iloczyn obliczonej **powierzchni zabudowy** (dla wszystkich budynków gospodarstwa rolnego poza halami przemysłowymi i przechowalnią owoców i warzyw) lub **powierzchni użytkowej** budynków (hale przemysłowe oraz przechowalnie owoców i warzyw) i ceny 1 m² budynku odczytanej z Tabeli (np. Tabeli nr 2.1 dla domów mieszkalnych) i skorygowanej o dopłaty lub bonifikaty z odpowiednich tablic uzupełnień (np. Tabeli nr 2.2 – korekty dla domów mieszkalnych):

- za brak lub wbudowanie stropów zgodnie z uwagami zamieszczonymi pod tablicami,
- za brak lub wspólną ścianę odpowiedni:
 - za brak ściany - mnożnik 0,95
 - za wspólną ścianę - mnożnik 0,975.
- różnicę cen regionalnych w stosunku do cen średnich stanowiących podstawę ustalenia cen w tablicach, odstępstw od standardów wykonania lub technologii wykonania stanów surowych przyjętych w charakterystyce technicznej budynku oraz warunków technicznych wykonania robót budowlano-instalacyjnych - mnożnik od 0,80 do 1,20
- (+) podatek VAT wynoszący:
 - dla obiektów wykonanych systemem zleconym
 - 7% dla budownictwa mieszkaniowego przeznaczonego dla stałego zamieszkania,
 - 22% dla pozostałych rodzajów budownictwa.
 - dla obiektów wykonanych systemem gospodarczym - wykonanie budynków przez osoby zwolnione z mocy Ustawy z placenia podatku VAT oraz siłami własnymi - % podatku wynika z udziału w cenie robocizny, pracy sprzętu, itp.

Wartość podatku VAT podano w tablicach uzupełnień.

II.2. Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji WARTA S.A.

Metodologię wyznaczania sumy ubezpieczenia budynków dla potrzeb ubezpieczeniowych przez TUIR WARTA S.A. przeanalizowano w oparciu o tabele zawierające ceny 1 m² powierzchni budynku, dla poziomu cen z II kwartału 1998 r.

Tablice zawierają, podobnie jak tabele PZU, 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 domów mieszkalnych (cennik do szacowania dla potrzeb dobrowolnego ubezpieczenia). W dalszych rozważaniach, podobnie jak w punkcie II.1, skupiono się wyłącznie na budynkach wchodzących w skład gospodarstwa rolnego.

Oprócz tabel zawierających ceny na jednostkę powierzchni, Towarzystwo podaje trzy tabele pozwalające określić stopień zużycia technicznego budynku:

- Tabela A - zużycie dla budynków zaniedbanych, wykonanych z materiałów o niskiej jakości i nie remontowanych. Tabela została przygotowana z zastosowaniem I wzoru Rossa: $S_{zt} = t/T^2 \times 100\%$.
- Tabela B - zużycie dla budynków standardowych, wykonanych z materiałów o średniej jakości i na bieżąco remontowanych. Tabela została przygotowana z zastosowaniem II wzoru Rossa: $S_{zt} = t \times (T - t) / 2 \times T^2 \times 100\%$.
- Tabela C - zużycie dla budynków ponadstandardowych, wykonanych z materiałów wysokiej jakości i prowadzonej bardzo dobrej gospodarki remontowej (budynków o wysokim standardzie). Tabela została przygotowana z zastosowaniem III wzoru Rossa: $S_{zt} = t^2 / T^2 \times 100\%$.

gdzie:

t - czas, jaki upłynął od daty wykonania budynku do dnia określania jego wartości,

T - trwałość budynku w latach.

Dla potrzeb wyznaczenia zużycia technicznego załączono orientacyjne okresy trwałości poszczególnych elementów budynków - Tabela nr 3.

Tabela nr 4 zawiera ceny 1 m² powierzchni w złotych, T - okres trwałości w latach.

Wartość budynku w stanie nowym w cenach netto stanowi iloczyn powierzchni zabudowy i ceny 1 m² budynku.

Tabela nr 3

Rodzaj elementu	Okres trwałości w latach	Rodzaj elementu	Okres trwałości w latach
FUNDAMENTY		ŚCIANKI DZIAŁOWE	
Ceglana	70 - 150	Drewniane	40 - 60
Murowane z kamienia	120 - 200	Murowane	80 - 100
Betonowe i żelbetonowe	200 - 300		
ŚCIANY		STOJARKA	
Drewniane szkieletowe	25 - 40	Okna i drzwi zewnętrzne	35 - 50
Drewniane z bali	50 - 70	Drzwi wewnętrzne	40 - 80
Typ muru pruskiego	40 - 60	Oszklenie	20 - 25
Ceglana	130 - 150		
Murowane z kamienia	120 - 200	TYNKI	
Murowane z betonu komórkowego	30 - 50		
Murowane z prefabrykatów ceramicznych - betonowych	65 - 80	Wewnętrzne	40 - 60
Murowane z prefabrykatów warstwowych i żelbetonowych	80 - 100	Zewnętrzne	35 - 60

Tabela nr 3 cd.

Rodzaj elementu	Okres trwałości w latach	Rodzaj elementu	Okres trwałości w latach
ŚCIANY		PODŁOGI I POSADZKI	
Montowane z prefabrykatów warstwowych na szkielecie drewn.	40 - 50	Drewniane ciężowe, Terakota	60 - 80
Konstrukcje stalowe	120 - 150	Drewniane sosnowe	30 - 50
Konstrukcje monolityczne żelbetowe	150 - 200	Kłepka dębowa	25 - 40
		Płytki PCV	5 - 15
		Lastryko	20 - 40
STROPY		POWŁOKI MALARSKIE	
Ceglane łukowe	100 - 150	Klejowe	3 - 5
Typu Kleina	100 - 130	Olejne ścian i sufitów	8 - 10
Drewniane belkowe	45 - 80	Olejne okien	5 - 10
Zelbetowe monolityczne i prefabrykowane	130 - 150		
SCHODY		INSTALACJE	
Zelbetowe	120 - 150	Przewody wodociągowe, kanalizacyjne i gazowe	25 - 50
Stalowe	120 - 150	Przybory sanitarne	15 - 25
Kamienne na stalowych belkach biegowych	100 - 120	Zawory, kurki, baterie wannowe	10 - 12
Drewniane	20 - 50	Pieca i kuchnie gazowe	15 - 20
		Grzejniki i przewody centralnego ogrzewania	20 - 40
		Kotły centralnego ogrzewania	20 - 30
		Przewody instalacji elektrycznych osprzęt instalacji elektrycznych	30 - 40
		Termy elektryczne	25 - 30
			15 - 20
DACHY		INNE	
Konstrukcji drewnianej	50-75	Urządzenia kuchenne	10 - 20
Konstrukcji stalowej	100-150	Pieca kaflowe	15 - 30
Konstrukcji żelbetowej	120-150	Urządzenia dźwigowe	30 - 35
Pokrycie z blachy ocynkowanej	40-50	Urządzenia term	20 - 40
Pokrycie papą	8-15	i różne roboty zewnętrzne	
Pokrycie dachówką	20-50		
Pokrycie eternitem	20-30		
Pokrycie drewniane	10-150		
Obróbki blacharskie, rynny i rury	15-20		

Tabela nr 4

Przeznaczenie budynku		Rodzaj pokrycia dachu	Rodzaj ścian								Podatek VAT	
			DREWNIANE				MUROWANE				System	
			szkieletowe		z krawędzisków		cegła		pozostałe		gospodarczy	złecny
		CENA	I	CENA	I	CENA	T	CENA	T			
Budynki mieszane	bcz podpiwniczenia	palne	380 - 480	40	420 - 520	50	470 - 570	70	420 - 600	70	7,5%	22%
		niepalne	430 - 550	50	500 - 650	60	500 - 700	80	450 - 650	80	5,0%	
	podpiwniczone	palne	480 - 650	50	550 - 700	60	590 - 900	100	520 - 690	90	8,6%	
		niepalne	530 - 780	60	590 - 770	70	680 - 880	120	560 - 760	100	4,9%	
Budynki inwentarskie		palne	350 - 570	50	400 - 650	60	360 - 560	70	300 - 500	70	6,8%	22%
		niepalne	330 - 600	60	430 - 680	70	330 - 540	80	330 - 530	80	4,6%	
Szopy i garaże		palne	220 - 300	30	240 - 330	40	280 - 360	60	220 - 300	60	9,8%	22%
		niepalne	240 - 330	40	280 - 370	50	300 - 390	70	250 - 330	70	7,5%	
		konstrukcja ścian mieszana	przewaga drewna	260 - 350	50	-	-	-	-	-	8,5%	
		przewaga cegły	280 - 380	60	-	-	-	-	-	6,4%		
Garaże	Wys. 3,0 m	Pozostałe	-	-	-	-	260 - 370	80	240 - 350	70	4,0%	22%

UWAGI:

- Dla większej ilości skądynicji (piwnice i powyżej parteru) sumuje się powierzchnię zabudowy poszczególnych kondygnacji stosując do nich współczynnik 1,85.
- W przypadku braku ścian lub dwóch ścian wspierających stosuje się współczynnik korekcyjny - 0,95 (1 ściana wspólna - 0,975)
- Użytkując cenę netto powiększa się o odpowiednią stawkę podatku VAT.

II. 3. CONCORDIA WIELKOPOLSKA Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych

Towarzystwo podaje szacunkowe średnie wartości 1 m² powierzchni całkowitej budynków Tabela nr 5 – na podstawie publikacji Ośrodka Wdrożeń Ekonomiczno – Organizacyjnych Budownictwa „PROMOCJA” uwzględniając poziom cen robocizny, materiałów i pracy sprzętu w IV kwartale 1996 r., zaktualizowane, za pomocą wskaźników wzrostu cen w budownictwie publikowanych przez GUS, na koniec 2001 r.

Powierzchnię całkowitą zdefiniowano jako powierzchnię mierzoną po obrysie zewnętrznych ścian, licząc wszystkie kondygnacje użytkowe z wyłączeniem piwnic.

Tabela nr 5

Przeznaczenie budynku	Budynki niepalne z pokryciem:		Budynki palne z pokryciem:	
	niepalnym	palnym	niepalnym	palnym
Mieszkalny jednorodzinny	1000	800	800	400
Mieszkalny wielorodzinny	950	700	650	300
Obory, chlewnie, tuczarnie, stajnie, owczarnie				
a) posiadające strop	700	650	600	400
b) nie posiadające stropu	650	550	500	300
Kurniki	550	400	300	–
Stodoły drewniane – z bali w zrąb	–	–	300	180
Stodoły drewniane – szkielet ryglowy, obite deskami	–	–	250	150
Stodoły murowane w pałoci	650	550	–	–
Stodoły murowane – szkielet murowany, obite deskami	450	300	–	–
Spichlerze, magazyny	450	400	300	250
Przechowalnie owoców z wyposażeniem klimatyzacyjno-chłodniczym	950	–	–	–
Przechowalnie owoców bez wyposażenia	650	400	–	–
Szopy, orwalnie, wozownia	260	250	130	100
Garaże	550	400	–	–
Wiaty	180	100	100	80
Szklarnie	200	–	–	–

Zaliczenia budynków do niepalnych lub palnych dokonuje się zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu MF w sprawie ogólnych warunków obowiązkowego ubezpieczenia budynków wchodzących w skład gospodarstwa rolnego od ognia i innych zdarzeń losowych:

- 1) budynki murowane to takie, których ściany zewnętrzne albo słupy pionowe zrębu są wykonane z materiałów niepalnych, w szczególności z cegły, pustaków, kamienia albo z muru pruskiego,
- 2) budynki drewniane – budynki, których ściany zewnętrzne są wykonane z drewna lub innych palnych materiałów,
- 3) pokrycie dachowe niepalne (według Rozporządzenia – twarde) – pokrycie wykonane z materiału niepalnego lub niezapalnego, w szczególności z blachy, dachówki, eternitu, łupka, papy,
- 4) pokrycie dachowe palne (według Rozporządzenia – pozostałe) – pokrycie wykonane z materiału palnego, w szczególności z gontów, desek i słomy.

Dla celów ustalania stopnia zużycia technicznego określono trwałość budynków (w latach) zróżnicowaną w zależności od przeznaczenia budynku oraz materiału z którego został wykonany – Tabela nr 6.

Tabela nr 6

Przeznaczenie budynku	Murowany, żelbetowy lub stalowy	drewniany
	Trwałość w latach	
Dom letniskowy	60	40
Budynek mieszkalny	150	100
Szopa, wiat, letnia kuchnia, piwnica, ewezarnia, kotłownia, czelarnia	50	40
Chlewnia, tuczarnia, kurnik, pieczarkarnia	60	40
Obora, stajnia, owczarnia	70	50
Stodoła	70	60
Spichlerz, przechowalnia owoców, magazyn, garaż	100	70

Stopień zużycia określa się w procentach wartości budynku przyjętej do ubezpieczenia. Wiek budynku liczy się od roku jego budowy. Za rok budowy uważa się rok, w którym budynek został pokryty dachem po raz pierwszy.

Dla budynku, który został poddany kapitalnemu remontowi albo przebudowany lub zmodernizowany, wynikający z tabeli stopień zużycia obniża się o 20 punktów procentowych, a jeżeli zmierzono tylko więźbę wraz z pokryciem ze słomy lub innego materiału łatwozapalnego na ognioodporne – o 10 punktów procentowych.

Jeżeli do wykonania budynku użyto co najmniej 50% materiałów konstrukcyjnych pochodzących z rozbiórki, stopień jego zużycia zwiększa się o 20 punktów procentowych, a gdy ten udział jest mniejszy od 50% – o 10 punktów procentowych.

Towarzystwo stosuje, do ustalania stopnia zużycia technicznego, tabelę opartą o wzór II Rossa – dla budynków standardowych, wykonanych z materiałów o średniej jakości i na bieżąco remontowanych.

III. Ustalanie sumy ubezpieczenia budynków na podstawie powykonawczego kosztorysu budowlanego lub wyceny rzeczoznawcy majątkowego

Sposoby omówione w p. II określają wartość odtworzeniową budynków, która jest podstawą ustalenia sumy ubezpieczenia.

Oprócz powyższych sposobów wartość odtworzeniową budynku może być określona na podstawie kosztorysu budowlanego wykonanego przez uprawnionego inżyniera budowlanego lub na podstawie operatu szacunkowego, wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego.

Kosztorys budowlany wykonywany jest techniką szczegółową według zasad ujętych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i w sprawie metod kosztorysowania obiektów i robót budowlanych [4].

W przypadku określania wartości odtworzeniowej budynku przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy sporządzany jest z zastosowaniem przepisów prawnych:

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami [5].
- Rozporządzenie, w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego [6].
- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych (Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych) [7].

III.1. Określenie wartości odtworzeniowej budynku dla ustalenia sumy ubezpieczenia

Rzeczoznawca majątkowy, zgodnie z art. 150 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami [5], określa wartość odtworzeniową nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

Rozporządzenie Ministra Finansów w sprawie ogólnych warunków obowiązkowego ubezpieczenia budynków wchodzących w skład gospodarstwa rolnego od ognia i innych zdarzeń losowych [2], jako przepis szczególny (lex specialis), określa sposób wyznaczania sumy ubezpieczenia budynku jako:

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

W związku z powyższym rzeczoznawca majątkowy określa wartość budynku zgodnie z art. 150 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami [5] podejściem kosztowym polegającym na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia technicznego nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych. Dla potrzeb ubezpieczenia obowiązkowego budynków wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, rzeczoznawca majątkowy określa wyłącznie wartość budynku przy zastosowaniu metody kosztów odtworzenia.

Określa, ile wyniosłyby koszty odtworzenia budynku przy zastosowaniu tej samej technologii, której użyto do wzniesienia lub powstania budynku, czyli koszt zbudowania obiektu identycznego (repliki) do obiektu będącego przedmiotem wyceny. Do obliczeń przyjmuje obiekt o identycznej konstrukcji, technologii, wykonany z takich samych materiałów oraz identyczny poziom kosztów dokumentacji projektowej, nadzoru budowlanego. Koszty te określa się na podstawie cen z dnia wyceny. Tak określone koszty odtworzenia obiektu pomniejsza się współczynnikiem wynikającym ze zużycia technicznego.

Koszty odtworzenia wycenianych obiektów budowlanych określa się za pomocą technik:

- szczegółowej,
- elementów skalonych,
- wskaźnikowej.

IV. Inne uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego wynikające z Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 03.04.1997 r. w sprawie ogólnych warunków obowiązkowego ubezpieczenia budynków wchodzących w skład gospodarstwa rolnego od ognia i innych zdarzeń losowych

Rzeczoznawca majątkowy jest uprawniony do sporządzania wyceny nieruchomości, na której znajdują się obiekty budowlane, które na skutek zaistniałych zdarzeń losowych nie nadają się do dalszej eksploatacji i przeznaczone są do rozbiórki lub likwidacji.

Wyceny dokonuje się przy zastosowaniu metody kosztów likwidacji.

W takim przypadku określa się wartość materiałów porozbiórkowych, pomniejszoną o koszty likwidacji.

Metoda polega na określeniu odrębnie wartości dla każdego z możliwych do odzyskania materiałów budowlanych lub instalacyjnych, nadających się do ponownego wykorzystania, znajdujących się w obiektach przeznaczonych do rozbiórki.

Wartość materiałów porozbiórkowych będzie równa sumie wartości poszczególnych rodzajów materiałów z uwzględnieniem ich stopnia zużycia technicznego i pomniejszona o koszty rozbiórki.

Zgodnie z § 23 Ust. 1 Rozporządzenia [2], wysokość szkody w budynkach zmniejsza się o wartość pozostałości, które mogą być przeznaczone do dalszego użytku, przeróbki lub odbudowy. Wówczas rzeczoznawca majątkowy określa dwie wartości budynku:

- wartość odtworzeniową (wartość nieruchomości przed zaistnieniem zdarzenia losowego) – WO,
- wartość materiałów porozbiórkowych (wartość nieruchomości po zdarzeniu losowym) – WN.

Odszkodowanie (O) określa się ze wzoru: $O = WC - WN$

Przepisy prawne:

- [1] Ustawa z dnia 23 lipca 1990 r. o działalności ubezpieczeniowej – Dz. U. Nr 11 poz. 62 z 1996 r., z późniejszymi zmianami.
- [2] Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 03 kwietnia 1997 r. w sprawie ogólnych warunków obowiązkowego ubezpieczenia budynków wchodzących w skład gospodarstwa rolnego od ognia i innych zdarzeń losowych – Dz. U. Nr 36 poz. 220, z 1997 r.
- [3] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane – Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126, z późniejszymi zmianami.
- [4] Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 13.07.2001 r. w sprawie metod kosztorysowania obiektów i robót budowlanych, Dz. U. Nr 80, poz. 867.
- [5] Ustawa z dnia 21.06.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, (tj. Dz. U. Nr 46 poz. 543 z 2000 r., z późniejszymi zmianami).
- [6] Rozporządzenie z dnia 27.11.2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego Dz. U. Nr 230, poz. 1924.
- [7] Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych (Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych), 2002 r.

ERRATA

Nr 1/5 2003

str. 14

było: w Lesznie Oddział Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych

powinno być: w Lesznie Oddział Wielkopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych

str. 15 w artykule „Jubileusz”

było: autor Michał Kosmowski

powinno być: Jan Żurawski i Michał Kosmowski

str. IV okładki

Rzeczoznawca Majątkowy Michał Kosmowski

było: ul. Dolna

powinno być: ul. Dolina

Artykuły zamieszczone w Biuletynie są tekstami autorskimi, redakcja nie ingeruje w ich zawartość oraz nie odpowiada za ich treść.