

ISSN 1731-1829

BIULETYN

Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego



Nr 3/10 Grudzień 2004

Z okazji zbliżających się
Świąt Bożego Narodzenia
Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych
Województwa Wielkopolskiego
składa czytelnikom biuletynu serdeczne życzenia
błogostawionych
i spokojnych Świąt oraz pomyślności
i dostatku w nadchodzącym 2005 roku.

w imieniu
Rady Stowarzyszenia
i Zespołu Redakcyjnego



Adam Futro
Przewodniczący Rady Stowarzyszenia

SZYBKOŚĆ 2005

- | | |
|--------------|--|
| 15 lutego | - Praktyczne aspekty nowelizacji przepisów w zakresie wyceny nieruchomości - Jerzy Dąbek |
| 12 kwietnia | - Badanie stanu prawnego nieruchomości - Jerzy Mikołajczak |
| 14 czerwca | - Relacje wartości gruntów w zależności od wielkości powierzchni - Janusz Walczak |
| 13 września | - Wycena maszyn i urządzeń, część II - Wojciech Ratajczak |
| 15 listopada | - Analiza rynku i danych transakcyjnych (ceny, czynsze) - Sławomir Palicki |

BIULETYN
WYDANO
DZIŁNI POMOCY

1. BIURO TECHNICZNO-INŻYNIERYJNE
2. KANCELARIA RZECZNOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH II
3. POZ-BUD
4. PROJNORM
5. ANWO
6. JERZY SURMA
7. LESZCZYŃSKIE BIURO WYCNEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCI
8. WYCENA-EKSPERT S.C.
9. GENEVA

Adam Futro
Lis - Mizera
Jerzy Mikołajczak
Andrzej Jakubowski
Andrzej Woźniak
Jerzy Surma
Marian Witczak
Danaś-Poszyler
Małeczka, Zielezińska, Dobrzyński

Wydawca Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego - 51-555 Poznań, ul. Gronowa 20, pok. 407
tel./fax (061) 827 18 39, e-mail: rzecznawcy@info.com.pl, www.srmwv.pl

Kolegium redakcyjne: Adam -utró, Michał Kosmowski.

Autorzy artykułów: Jerzy Dąbek, Iwona Kilarowska, Jerzy Mastyński, Jan Rędziński, Marek Starega,
Marian Witczak, Barbara Zielezińska, Jan Żurawski,

Nakład 500 egz.

Adres: 61-855 Poznań, ul. Grorcwa 20, pok. 407
 tel. (061) 820 89 51 tel./fax:(061) 827 18 39; www.srmww.pl
 mail: srmww@neustrada.pl rzeczoznawcy@info.com.pl
 Konto: Bank Zachodni WBK S.A. O/Poznań 74 1090 1737 0000 0000 7201 1680

**STOWARZYSZENIE
 RZECZOWNAWCÓW
 MAJĄTKOWYCH
 WOJEWÓDZTWA
 WIELKOPOLSKIEGO**

Biuro Stowarzyszenia czynne:

- w poniedziałek od godziny 10⁰⁰ do 16⁰⁰
- od wtorku do piątku w godzinach od 9⁰⁰ do 15⁰⁰

Przewodniczący Rady Stowarzyszenia Członkowie Rady Stowarzyszenia

- w pierwszy poniedziałek miesiąca w pozostałe poniedziałki
- w godzinach od 14⁰⁰ do 16⁰⁰ w godzinach od 14⁰⁰ do 16⁰⁰

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

**Przewodniczący Rady
 Wiceprzewodniczący Rady
 Wiceprzewodniczący Rady
 Skarbnik
 Sekretarz Rady
 Członkowie Rady**

Adam Futro
 Michał Kosmowski
 Jerzy Dąbek
 Ewa Danaś
 Ewa Bogdańska
 Wojciech Ratajczak
 Marjan Witczak
 Marian Zawadka
 Teresa Pyl

**RADA
 STOWARZYSZENIA**

**Przewodniczący
 Członkowie Komisji**

Janusz Andrzejewski
 Maria Tierling
 Roman Bodnarek

**KOMISJA
 REWIZYJNA**

**Przewodniczący
 Sekretarz Komisji
 Członkowie Komisji**

Iwona Kilanowska
 Adam Tyszkiewicz
 Justyna Maciejewska
 Elżbieta Jakóbiec
 Krystyna Szymańska

**KOMISJA
 ITYKI
 ZAWODOWEJ**

**Przewodniczący
 Z-ca Przewodniczącego
 Z-ca Przewodniczącego
 Sekretarz
 Członkowie Komisji**

Marek Staręga
 Maria Trojanek
 Andrzej Skarzyński
 Anna Poszyler
 Jerzy Dąbek
 Łajma Mieszczanowicz
 Adam Futro
 Leonard Janiak
 Hanna Szulc
 Michał Kosmowski
 Otton Nowicki
 Jerzy Mikołajczak

**KOMISJA
 OPINIOWA**

**ds. Praktyk Zawodowych
 ds. Samorządu Zawodowego
 ds. Banku Danych
 ds. Współpracy Międzynarodowej**

Maria Tierling
 Jan Rędziniak
 Janusz Andrzejewski
 Jerzy Dąbek

**PEŁNOMOCCY
 STOWARZYSZENIA**

Członkowie Komisji Arbitrażowej

Michał Kosmowski
 Marek Staręga

**PRZEDSTAWICIELE
 STOWARZYSZENIA
 W MINISTERSTWIE
 INFRASTRUKTURY
 I W POLSKIEJ
 FEDERACJI
 STOWARZYSZEŃ
 RZECZOWNAWCÓW
 MAJĄTKOWYCH**

Przewodniczący Komisji Standardów

Zdzisław Małecki

Przewodniczący Komisji Odznaczeń

Michał Kosmowski



Jan Rędziniak
 Rzecznik
 Majtkowy,
 uprawnień 536
 Rzecznik
 Budowlany,
 uprawnień
 nr 1123/1994

Jan Rędziniak

ZUŻYCIE TECHNICZNE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

I. Zużycie obiektów budowlanych

Przez zużycie rozumie się utratę wartości szacowanej nieruchomości wynikłą ze zużycia technicznego lub funkcjonalnego. Obiekt budowlany składa się z wielu elementów, które spełniają różne funkcje i w związku z tym są wykonywane z materiałów o różnych właściwościach technicznych odpowiadających przeznaczeniu danego elementu.

I.1. Zużycie techniczne (S_{zt})

Wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonania budowlanego, wad projektowych, prowadzonej gospodarki remontowej itp. Zużycie techniczne określa się procentowo.

W budynku wyróżnia się trzy główne grupy elementów, a mianowicie:

- konstrukcyjne,
 - wykończeniowe,
 - wyposażeniowe,
- a zatem stan techniczny budynku uzależniony jest od trwałości tych elementów.

Na zużycie obiektów budowlanych mają wpływ:

- rodzaj obiektu i typ konstrukcji,
- elementy obiektów lub ich części,
- zużycie fizyczne,
- zdarzenia losowe,
- zawodność ludzka.

I.2. Zużycie funkcjonalne (S_{zf})

Jest to zużycie wynikające z porównań zastosowanych w danym przypadku projektowanych rozwiązań użytkowych do aktualnie preferowanych (ocena nowoczesności), a także porównań wynikających ze sposobu wykończenia i wyposażenia w urządzenia techniczne, jak również przeznaczenia utrudniającego lub umożliwiającego zmianę sposobu wykorzystania.

Stopień zużycia funkcjonalnego określa się procentowo na podstawie oceny obiektu uwzględniającej:

- postęp technologiczny w budownictwie,
- niemożność dostosowania obiektów budowlanych do zmienionych technologii produkcji realizowanych w tych obiektach,
- zmiany w preferencjach zapotrzebowania na określony typ budynków,
- inne czynniki mające wpływ na stopień zużycia funkcjonalnego, np. zmiana otoczenia, dostawa mediów itp.,
- zmniejszenie dochodowości ocenionej nieruchomości w stosunku do podobnych usytuowanych w danym terenie.

Za rok budowy uważa się rok, w którym budynek został pokryty dachem po raz pierwszy.

Zużycie funkcjonalne w ścisły sposób związane jest z przyjętą funkcją eksploatacyjną obiektu budowlanego. Stwierdzenie to w praktyce oznacza, że dla jednej funkcji ten sam obiekt może mieć zużycie zerowe, zaś dla innej nawet 100-procentowe.

W celu uniknięcia orientacyjnego ustalenia stopnia zużycia funkcjonalnego można przyjąć następujący system oceny:

1. Określenie funkcji obiektu budowlanego, dla którego ustala się zużycie funkcjonalne.
2. Ustalenie czy obiekt może pełnić w pełnym zakresie ustalone funkcje. W przypadku odpowiedzi pozytywnej zużycie funkcjonalne wynosi zero.
3. Określenie, w przypadku zmian funkcjonalnych obiektu, zakresu tych zmian oraz niezbędnego zakresu przebudowy, aby obiekt mógł pełnić nową funkcję.
4. Określenie nakładów N_f , które należy ponieść na przystosowanie obiektu dla potrzeb jego nowej funkcji.
5. Obliczenie kosztu przebudowy lub modernizacji (KB), koniecznych dla przystosowania obiektu dla potrzeb nowej funkcji.
6. Iloraz $\frac{N_f}{K_b} \times 100\%$ stanowić będzie stopień zużycia funkcjonalnego.
7. Obliczenie różnicy F pomiędzy kosztami budowy K_b , a nakładami N_f .

$$F = K_b - N_f$$

1.3. Wpływ czynników środowiskowych na zużycie techniczne

W obiektach budowlanych mogą występować między innymi:

- hałas,
- wibracje i wstrząsy,
- promieniowanie żył wodnych,
- agresywne zapachy i wyllewy,
- szkodniki biologiczne (pleśń, grzyby domowe, owady, gryzonie).

W otoczeniu nieruchomości mogą występować między innymi:

- autostrady i drogi szybkiego ruchu,
- zakłady przemysłowe,
- linie tramwajowe, kolejowe,
- cieki wodne,
- kopalnie naziemne i podziemne, zanieczyszczenia atmosfery,
- urządzenia i stadiony sportowe,
- brak światła i nasłonecznienie.

Przy określaniu wpływu czynników środowiskowych, na zużycie obiektu budowlanego należy korzystać z opracowań instytutów naukowych: Centralnego Instytutu Ochrony Pracy, Instytutu Medycyny Pracy, Instytutu Ochrony Środowiska i innych.

Przy wycenie obiektów pomocne są między innymi przepisy prawne, a w szczególności:

- rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1996 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz. U. 1996 r. Nr 93, poz. 589),
- rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko inwestycji nie zaliczonych do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska, obiektów oraz robót zmieniających stosunki wodne (Dz. U. 1998 r. Nr 93, poz. 590),
- rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 1995 r. w sprawie dopuszczalnych zanieczyszczeń środowiska mających wpływ na zdrowie ludzkie (Dz. U. 1995 r. Nr 69, poz. 351),
- rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu (Dz. U. 1998 r. Nr 66, poz. 436),
- rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 28 kwietnia 1998 r. w sprawie dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu (Dz. U. 1998 r. Nr 55, poz. 355).

II. Metody ustalenia stopnia zużycia technicznego

Stopień zużycia winien określać rzeczywisty stan obiektu i urządzeń z nim związanych na dzień badania i oględzin budynku.

Oceny stanu technicznego budynku lub jego elementów **nie można łączyć z amortyzacją środków trwałych i odpisami amortyzacyjnymi.**

Przy określaniu kosztów odtworzenia budynków, urządzeń i lokali przy zastosowaniu podejścia kosztowego wartości te powinny pomniejszać się wyłącznie o zużycie techniczne. Zasada ta powinna być stosowana przy określeniu kosztów repliki istniejących obiektów.

Ocena stanu technicznego przez rzeczoznawcę wymaga pełnej obiektywności opartej na:

- wiedzy techniczno-ekonomicznej,
- doświadczeniu,
- znajomości przepisów.

Podstawową metodą oceny technicznej budynku jest wizja lokalna, badania polowe elementów budynku, dodatkowo badania laboratoryjne.

Do podstawowych sposobów określenia stopnia zużycia technicznego należą:

II.1. Ustalenie zużycia poszczególnych elementów lub grup elementów budynku

Zróżnicowaną trwałość i przebieg zużycia pozwalają wyodrębnić trzy zasadnicze grupy elementów:

- elementy o trwałości technicznej przekraczającej lub równej trwałości budynku (fundamenty, ściany, stropy ogniodopusne, schody),
- elementy o trwałości mniejszej od trwałości budynku (dachy, stropy drewniane, stolarka, podłogi, instalacje),
- elementy o znacznie mniejszej trwałości od trwałości budynku (roboty wykończeniowe, osprzęt instalacyjny).

Do określenia stopnia zużycia elementów składowych obiektu mo zna zastosować następujący wzór:

$$S_e = \frac{t_e}{T_e} \cdot 100$$

gdzie:

- S_e – zużycie techniczne elementu w procentach,
- t_e – dotychczasowy okres eksploatacji elementu w latach,
- T_e – przewidywany okres trwałości elementu w latach.

II.2. Ustalenie średnioważonego zużycia technicznego obiektu

Sposób ten polega na ustalaniu stopnia zużycia poszczególnych elementów składowych obiektu, a następnie obliczenie średnioważonego zużycia technicznego całego wycenianego obiektu.

Do obliczeń posługujemy się wzorem:

$$S_o = \sum_{i=1}^n \frac{U_i \cdot S_{ei}}{100}$$

gdzie:

- S_o – średnioważony stopień zużycia technicznego obiektu wyrażony w procentach,
- U_i – procentowy udział kosztu,
- S_{ei} – stopień zużycia danego elementu robót określony procentowo,
- n – ilość ocenianych elementów robót w obiekcie.

Do obliczenia procentowego zużycia obiektu konieczne są dane dotyczące struktury rodzajowej oraz wartościowej składowych elementów robót w wycenianym obiekcie.

Sealone elementy przyspieszają obliczenia wartości, obiektów budowlanych.

Zalecamy korzystanie ze zbiorów wydawanych przez WACETOB, Instytut Doradztwa Majątkowego, Bistyp „Consulting”, Orgbud-Serwis Promixs lub niespecjalistyczne instytuty.

II.3. Określenie średniego wskaźnika zużycia technicznego obiektu wg metody uproszczonej – wzory Rossa

Metoda czasowa – liniowa

Bardzo prosta do wykonania z uwagi na to, że zużycie techniczne obiektu jest wprost proporcjonalne do jego wieku. Najczęściej stosowana przy złej gospodarce remontowej i obliczana jest wg wzoru:

$$S_z = \frac{t}{T} \cdot 100$$

gdzie:

S_z – stopień zużycia technicznego obiektu wyrażony w procentach,

t – wiek obiektu w latach,

T – przewidywany okres trwałości w latach.

Metoda nieliniowa

Dla budynków o prawidłowej gospodarce remontowej do obliczenia zużycia technicznego budynku stosujemy wzór, który przedstawia się następująco:

$$S_z = \frac{t \cdot (t+T)}{2T^2} \cdot 100$$

Oznaczenia są takie same jak w poprzednim wzorze.

W tej metodzie można posługiwać się tabelą macierzową dla dokonywania szybkich odczytów. Tabela ta służy również do ustalania zużycia technicznego budynków.

Metoda nieliniowa zalecana jest przy szybkim i mniej dokładnym ustaleniu zużycia budynku. Stosujemy również dla obiektów, na których nie możemy przeprowadzić oględzin (np. mienie zabużańskie, urządzenia podziemne itp.).

Metoda paraboliczna – przy wzorowej gospodarce remontowej można posłużyć się wzorem:

$$S_z = \frac{t^2}{T^2} \cdot 100$$

Wzory Rossa nie mogą być mechanicznie stosowane bez znajomości warunków, przy których zostały opracowane.

Należy zauważyć, że przy $t = T$ stopień $S_z = 1$, co należałoby rozumieć, że po czasie $t = T$, wszystkie budynki danego rodzaju są w pełni zużyte, co jest raczej sprzeczne z doświadczeniem, które poucza, że budynki dobrze utrzymywane i remontowane powinny w danym momencie mieć zużycie mniejsze niż budynki źle utrzymywane. Wyznaczenie zużycia budynku przy zastosowaniu wzorów Rossa obarczone jest także innymi błędami takimi jak:

- nie można precyzyjnie określić zużycia obiektów o bogatej architekturze oraz skomplikowanym wyposażeniu,
- obiektów jednostkowych – sporadycznie występujących,
- nowoczesnych rozwiązań materiałowych, dla których nie jest znany okres trwałości – użytkowania,
- dla obiektów gdzie decydujący wpływ na trwałość obiektu mają czynniki środowiskowe.

Mimo tych zastrzeżeń wzory te stosuje się ponieważ

- metoda ta jest uprawnomożona do inwentaryzacji majątku trwałego oraz księgowego wyznaczania amortyzacji,
- jest bardzo prosta, nie rozważa specyfiki każdego budynku oddzielnie, ponieważ stosuje trzy parametry wspólnie dla wszystkich obiektów, tj.: wiek, trwałość i sposób utrzymania, którym każdy budynek jest poddany,
- ma zastosowanie do oceny budynków, których nie możemy zobaczyć np.: mienie zabużańskie.

Ustalenie ważonego stopnia zużycia technicznego budynku S_{Σ}

Lp.	Wyszczególnienie elementów budynku	Procentowy udział elementu w całkowitym koszcie budynku	Procentowe zużycie elementu*)	Procentowe zużycie elementu w koszcie budynku S_{Σ}
1.	Roboty ziemne (grunt kategorii III/IV)	6,95	0	0
2.	Fundamenty żelbetowe	3,13	20	0,63
3.	Ściany nośne	21,29	20	4,26
4.	Stropy i schody	11,03	20	2,21
5.	Dach (konstrukcja, ocieplenie i obróbki)	8,00	20	1,60
6.	Fokycie dachu	1,20	55	0,66
7.	Ścianki działowe	2,85	15	0,43
8.	Fasadzi i podłoga	6,25	35	2,19
9.	Stolarka okienna	3,16	30	0,95
10.	Stolarka drzwiowa	0,99	35	0,35
11.	Ślusarka	2,72	20	0,55
12.	Tynk i ciekadziny	5,41	35	1,89
13.	Malowanie	1,12	60	0,67
14.	Różne roboty wewnętrzne (fundamenty pod wentylatory, studzienka, szymb windy)	0,95	20	0,19
15.	Elewacja – tynk szlachetny	3,05	40	1,22
16.	Różne roboty zewnętrzne (stopnie, studzienki, opaski itp.)	2,56	46	1,18
17.	Instalacja wodno-kanalizacyjna – ruraż	6,62	46	3,04
18.	Instalacja wodno-kanalizacyjna – przybory i urządzenia	1,22	50	0,61
19.	Instalacja c.o. – rurociągi i armatura	2,24	45	1,08
20.	Instalacja c.o. – grzejniki	1,51	40	0,60
21.	Instalacja c.o. – węzeł cieplny	2,83	30	0,85
22.	Instalacja wentylacji	1,75	25	0,44
23.	Instalacje elektryczne: oświetlenia, siły oraz odgromowa	3,17	30	0,95
	RAZEM	100,00		26,55

*) Oszacowano na podstawie oględzin stanu elementów i ich średniej trwałości w budynku.

Przeprowadzone obliczenia dają ważony stopień zużycia budynku na poziomie 26,6%. Zwraca uwagę duży udział poz. 3, 4 i 5 w procentowym zużyciu, mimo że użycie elementów tych pozycji nie jest wzięte z nadmiarem. Przy tej okazji warto jeszcze nasświetlić pewną okoliczność. Roboty budowlane, tj. poz. 1-15, stanowią 80,66%, instalacje zaś resztę, tj. 19,34%, całkowitego kosztu. Zestawiając w tablicy odpowiednie koszty i zużycia otrzymamy się:

Rodzaj robót	Udział w koszcie budynku %	Udział zużycia w koszcie budynku %	Stosunek zużycia do kosztów
Budowlane	80,66	18,98	0,235
Instalacyjne	19,34	7,57	0,391
Razem	100,00	26,55	-

Z powyższego zestawienia wynika, że udział zużycia instalacji w całkowitym zużyciu budynku ($\frac{7,57}{26,55} = 0,285$) wynosi 28,5% podczas gdy koszty stanowią tylko 19,34, nie mówiąc już o tym, że nie bierze się pod uwagę remontu lub wymiany instalacji, której okres trwałości jest znacznie krótszy niż samego budynku. Stąd także praktyczny wniosek dla rzeczoznawcy, aby urządzenia instalacyjne wyceniać starannie z uwzględnieniem faktycznego ich stanu.

Spróbujmy jeszcze zastosować wzory Rossa dla tego typu budynków i przyjmijmy, że dla tego budynku okres eksploatacji wynosi 30 lat przy 120-letniej trwałości. Podstawiając do wzorów Rossa otrzymuje się:

$$S_1 = \frac{30}{120} = 25\% \quad - \quad \text{przy braku remontów}$$

$$S_2 = \frac{30 \cdot (30+20)}{2 \cdot 120^2} = 15,6\% \quad - \quad \text{przy normalnych remontach}$$

$$S_3 = \frac{30^3}{120^2} = 6,25\% \quad - \quad \text{utrzymanie wzorowe}$$

Otrzymano 4 różne stopnie zużycia o wartościach zawartych od 6,25 do 26,56%. Nie twierdząc, by którakolwiek z tych liczb była lepsza niż pozostałe. Zamiatarem było wykazać, że możliwe są duże rozbieżności i że ten stan nie upoważnia rzeczoznawców do swobodnego manewrowania liczbami, ale przeciwnie nakłada na nich obowiązek rzeczowości i rzetelności zawodowej. W praktyce można znaleźć wiele przypadków jeszcze większych rozpiętości oceny stopnia zużycia, a co za tym idzie, także wyceny budynku.

Literatura, z której korzystano przy opracowaniu tematu:

- Wincenty Winniczek - Wycena budynków i budowli podejściem odtworzeniowym - CUTOB-PZITB Wrocław - 1993 r.
- Wycena i zużycie nieruchomości zabudowanych - Instytut Doradztwa Majątkowego - poradnik 2002 r.
- Kalendarz Doradcy Majątkowego - 2003 r.
- Kalendarz Rzeczoznawcy Majątkowego - 1999, 2001, 2002 r.
- Wycena budynków - poradnik - Wacelob - 1998 r.
- Wycena budynków - poradnik - Warszawa - 1993 r.

Jan Rędziński



Jerzy Dąbek

PROBLEMATYKA ZAOKRĄGLANIA OSZACOWANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI



Jerzy
Dąbek
Rzeczoznawca
Najwyższy nr 156

I. RACHUNKI NA LICZBACH PRZYBLIŻONYCH

I.1. Wstęp

W trakcie wyceny rzeczoznawca majątkowy określa wartość nieruchomości, która jest wynikiem przetwarzania różnych danych rynkowych, dostępnych w postaci opisowej i w postaci liczbowej.

Określona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości jest funkcją danych liczbowych, pozyskanych z rynku, bądź obliczonych w pośrednich stadiach rachunkowych.

Przykładem takich danych są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, wagi cech rynkowych, wskaźniki dotyczące części składowych gruntu (np. wskaźniki K_1 lub D_1 dla drzewostanów), etc. Dane te są przeważnie liczbami przybliżonymi to znaczy ich wielkość jest znana z pewnym błędem, który nie zawsze jest nam znany.

Przykładem liczb przybliżonych, podanych ze znany błędem są np. stabelaryzowane funkcje trygonometryczne. Klasycznym przykładem liczby przybliżonej jest π .

Określona wartość nieruchomości jako funkcja liczb przybliżonych jest również liczbą przybliżoną. Podobnie jak w innych dziedzinach, dokładność oszacowanej wartości nieruchomości jest uzależniona od dokładności najsłabszego elementu przyjętego do obliczeń. Stąd wypływa prosty wniosek, że istnieje potrzeba racjonalnego zaokrąglania oszacowanego wyniku

do pełnych złotych. Obowiązek zaokrąglania wyniku spoczywa na rzeczoznawcy majątkowym na podstawie § 56 ust.2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, Dz. U. Nr 207, poz. 2109:

„Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych”.

Zaokrąglanie wyników obliczonych z liczb przybliżonych dokonuje się na podstawie reguł dokładnościowych, ogłoszonych w 1937 r. przez rosyjskich matematyków Kryłowa i Bradisa. Reguły te są ważne również dzisiaj, w dobie obliczeń komputerowych. Powinny być podstawą do racjonalnej interpretacji otrzymanego wyniku z komputera i podania obliczonego wyniku z odpowiednią ilością cyfr znaczących.

1.2. Liczby przybliżone

W pomiarach i obliczeniach inżynierskich jak również w działalności rzeczoznawców majątkowych przy określaniu wartości nieruchomości występują liczby przybliżone.

Liczbą przybliżoną jest wielkość obciążona błędem krańcowym. Zapis matematyczny liczby przybliżonej jest następujący:

$$[x_0 - \Delta x] < x < (x_0 + \Delta x)$$

gdzie:

Δx – błąd krańcowy
 x_0 – przybliżenie

Ogólny wzór na błąd krańcowy ma postać:

$$\Delta x = \pm 5 \times 10^k$$

gdzie: k – liczba całkowita dodatnia lub ujemna.

1.3. Cyfry znaczące

Każda liczba przybliżona ma swoje cyfry znaczące.

Cyframi znaczącymi liczby przybliżonej są wszystkie jej cyfry oprócz zer położonych na lewo od pierwszej, różnej od zera cyfry.

Cyframi znaczącymi pewnymi liczby przybliżonej nazywamy wszystkie jej cyfry z wyjątkiem zer położonych na lewo od pierwszej różnej od zera cyfry, a także z wyjątkiem cyfr niepewnych (obniżonych lub dopisanych drobnym drukiem na końcu liczby).

Przykłady:

- | | | | | |
|-----------|-----------|----------------------|---|---------------------------------------|
| 1. 75634 | 0,0075634 | 75634 ₀₀₀ | → | te 3 liczby mają po 5 cyfr znaczących |
| 2. 794310 | 0,794310 | 79431 ₀₀₀ | → | te 3 liczby mają po 6 cyfr znaczących |

Wynik działania matematycznego na liczbach przybliżonych powinien być podany z taką dokładnością, aby był liczbą przybliżoną, odzwierciedlającą ilość cyfr znaczących tych liczb.

1.4. Reguły Kryłowa – Bradisa

Reguły Kryłowa – Bradisa dotyczą rachunków na liczbach przybliżonych.

Ogólną regułą rachunków na liczbach przybliżonych jest podawanie wyników stadiów pośrednich rachunku z dokładnością o jedną cyfrę znaczącą więcej. W końcowym wyniku ta zapasowa cyfra zostaje odrzucona.

Reguła nr 1

Przy dodawaniu lub odejmowaniu liczb przybliżonych z których liczba o najmniejszej ilości znaków dziesiętnych ma k znaków należy:

- zaokrąglić przed rachunkiem wszystkie występujące w rachunku liczby do $k+1$ znaków,
- zachować w ostatecznym wyniku k znaków dziesiętnych.

Przykład nr 1:

Obliczyć sumę liczb przybliżonych $x = A + B$.
 $A = 347,341$
 $B = 65,3$

Rozwiązanie: $x = 347,34 + 65,30 = 412,64$

Wynik: $x = 412,6$

Przykład nr 2:

Obliczyć sumę poniższych cyfr z dokładnością do 0,01.

$$x = 1/6 + 1/4 + 1/5 + \sqrt{3} + \pi + \sqrt{5}$$

Zgodnie z regułą (liczby przyjąć do 3 znaków):

$$x = 0.167 + 0.250 + 0.200 + 1.732 + 3.142 + 2.236 = 7.727$$

Wynik: $x = 7,73$

Reguła nr 2

Przy mnożeniu lub dzieleniu liczb przybliżonych, z których liczba o najmniejszej ilości cyfr znaczących ma k cyfr znaczących należy:

- zaokrąglić przed rachunkiem wszystkie występujące w rachunku liczby do $k+1$ cyfr znaczących,
- zachować w ostatecznym wyniku k cyfr znaczących.

Przykład:

Obliczyć: $x = 467.17565 \times 3,7$

Rozwiązanie: $x = 467 \times 3,70 = 1727,9$

Wynik: $x = 1700$

Reguła nr 3

Przy potęgowaniu liczb przybliżonych należy w wyniku zachować tyle cyfr znaczących, ile ich zawiera podstawa potęgi.

Uwaga: Ostatnia cyfra potęgi jest mniej pewna od ostatniej cyfry potęgowanej liczby.

Przykład:

Obliczyć: $x = 125,17^2$

Rozwiązanie: $x = 125,17^2 = 15667,5289$

Wynik: $x = 15668$

Reguła nr 4

Przy pierwiastkowaniu liczb przybliżonych należy w wyniku zachować tyle cyfr znaczących, ile ich zawiera liczba podpierwiastkowa.

Uwaga: Ostatnia cyfra pierwiastka jest pewniejsza od ostatniej cyfry pierwiastkowanej liczby.

Przykład:

Obliczyć: $x = \sqrt{76514}$

Rozwiązanie: $x = \sqrt{76514} = 276,6116$

Wynik: $x = 276,61$

1.5. Zasada zaokrąglania cyfry 5

Cyfrę 5 zaokrąglamy do najbliższej parzystej cyfry.

Przykład:

$$725,725 \approx 725,72$$

$$0,695 \approx 0,70$$

II. ZASTOSOWANIE REGUŁ DOKŁADNOŚCIOWYCH W PROCEDURZE SZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

II.1. Zaokrąglenie oszacowanej wartości w podejściu porównawczym metodą porównywania parametrów i metoda korygowania ceny średniej

W procesie wyceny nieruchomości podejściem porównawczym, w obydwóch metodach określamy najpierw wartość jednostki porównawczej W_1 i następnie wartość nieruchomości realizując wzór:

$$W_m = W_1 \times P$$

gdzie:

W_m	-	wartość rynkowa nieruchomości
W_1	-	wartość jednostki porównawczej
P	-	ilość jednostek porównawczych

Wartość W_1 określana jest jako średnia arytmetyczna zwykła lub ważona (w metodzie porównywania parametrów) lub jako średnia skorygowana (w metodzie korygowania ceny średniej). Każdorazowo możliwy jest do ustalenia jej błąd średni - M .

$$W_1 = C_{1sr} \pm M$$

lub:

$$W_1 = C_{1sr} \times (1 \pm \mu)$$

gdzie:

M	-	błąd średni średniej arytmetycznej w postaci liczbowej
μ	-	błąd względny średniej arytmetycznej.

Przy czym: $\mu = M / C_{1sr}$.

$$\text{Zatem: } W_m = P \times (C_{1sr} \pm M) = P \times C_{1sr} \pm (P \times C_{1sr} \times \mu) \quad (1)$$

Przykład:

$$P = 1389 \text{ m}^2$$

$$C_{1sr} = 146,72 \text{ zł/1m}^2$$

$$M = \pm 3,23 \text{ zł/1m}^2$$

$$W_1 = 146,72 \pm 3,23 = [143,49; 149,95]$$

Z powyższego przykładu wynika, że średnia arytmetyczna W_1 ma 2 cyfry znaczące, pewne. Są to początkowe cyfry 1 i 4, reszta cyfr jest niepewnych.

Dlatego wartość nieruchomości jako wynik mnożenia $\rightarrow W_m = 1389 \times 146,72 = 203\,794$ zł powinna posiadać również dwie cyfry znaczące, pewne. Wobec tego zaokrąglony wynik oszacowania wartości wynosi:

$$W_m = 200\,000 \text{ zł}$$

W przypadku przyjęcia założenia, że wyniki szacowania podajemy z dokładnością dodatkowej cyfry znaczącej wartość nieruchomości wyniesie:

$$W_m = 204\,000 \text{ zł}$$

II.2. Zaokrąglenie oszacowanej wartości w podejściu dochodowym techniką kapitalizacji prostej dochodu rocznego

$$W_m = \frac{D}{R}$$

Błąd określenia wartości nieruchomości znajdziemy poprzez zróżniczkowanie powyższego wzoru względem zmiennych D i R i przyrównanie różniczek do błędów składowych:

$$M^2 = \left(\frac{1}{R} \times m_D \right)^2 + \left(-\frac{D}{R^2} \times m_R \right)^2$$

Stąd po przekształceniu otrzymujemy:

$$M = \pm \sqrt{\frac{R^2 \times m_D^2 + D^2 \times m_R^2}{R^4}} \quad (2)$$

Znając wielkość błędów składników D i R możemy w łatwy sposób obliczyć błąd określenia wartości nieruchomości.

Przykład:

$$R = 0,122 \pm 0,005$$

$$D = 18600 \pm 700$$

Wartość rynkowa nieruchomości:

$$W_m = 18600 : 0,122 = 152\,459 \text{ zł}$$

Błąd średni oszacowanej wartości:

$$M = \pm \sqrt{(0,122^2 \times 700^2 + 18600^2 \times 0,005^2) : 0,122^4} = \pm 5\,249 \text{ zł}$$

Parametr R ma niepewną trzecią cyfrę dziesiętną, parametr D trzecią cyfrę licząc od lewej strony. Zaokrąglenie wyniku szacowania należy zatem dokonać do 2 cyfr znaczących pewnych:

$$W_m = 150\,000 \text{ zł}$$

W przypadku przyjęcia założenia, że wyniki szacowania podajemy z dokładnością dodatkowej cyfry znaczącej wartość nieruchomości wyniesie:

$$W_m = 152\,000 \text{ zł}$$

II.3. Zaokrąglenie oszacowanej wartości w podejściu dochodowym techniką dyskontowania rocznych strumieni pieniężnych DCF

W metodzie DCF przy założeniu $RV = D_n / r$ mamy:

$$W_{DCF} = \frac{D_1}{1+r} + \dots + \frac{D_n}{(1+r)^n} + \frac{D_n}{r} \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

Powyższe wyrażenie możemy zapisać w następujący sposób:

$$W_{DCF} = \frac{\sum D_t}{(1+r)^n} + \frac{D_n}{r \times (1+r)^n}$$

Po zróźniczkowaniu względem zmiennych D_i i r otrzymujemy:

$$M = \pm \sqrt{\left(\frac{1}{1+r} x m_{(1)}\right)^2 + \left(\frac{D_1}{(1+r)^2} x m_{(2)}\right)^2 + \dots + \left(\frac{1}{r x (1+r)^n} x m_{(n)}\right)^2 + \left(\frac{D_n}{r^2 x (1+r)^{2n}} x m_{(j)}\right)^2} \quad (3)$$

Wzór (3) służy do obliczenia błędu średniego określonej wartości w metodzie DCF. Zaokrąglenia otrzymanego wyniku dokonujemy na podstawie znanych błędów parametrów D_i i r .

Zasada jest podobna jak w technice kapitalizacji prostej. O liczebności cyfr znaczących pewnych w wyniku decyduje liczba cyfr znaczących najslabszego parametru, którym jest „r”.

II.4. Zaokrąglenie oszacowanej wartości w podejściu kosztowym, techniką wskaźnikową

Ogólnie znany wzór na określenie wartości odtworzeniowej w technice wskaźnikowej jest następujący:

$$W_{tk} = Q \times C_q \times (1 + W_{kt}) \times \left(1 - \frac{S_z}{100}\right)$$

W celu odpowiedniego zaokrąglenia wyniku musimy określić najmniej dokładny parametr.

Przykład:

$$\begin{aligned} Q &= 426,4 \text{ m}^2 \text{ p.o.} \\ C_q &= 1626 \text{ zł/m}^2 \text{ p.o.} \\ W_{kt} &= 0,05 \\ S_z &= 25\% = 0,25 \end{aligned}$$

$$W_{tk} = 426,4 \times 1626 \times 1,05 \times (1 - 25/100) = 545\,995 \text{ zł}$$

W podanym przykładzie liczba przybliżona $S_z = 0,25$ ma 2 cyfry znaczące, natomiast W_{kt} jest stałym parametrem). Zgodnie zatem z regułą nr 2 Kryłowa-Bradisa wynik podajemy z dokładnością 2 cyfr znaczących.

$$W_{tk} = 550\,000 \text{ zł}$$

W przypadku przyjęcia założenia, że wyniki szacowania podajemy z dokładnością dodatkowej cyfry znaczącej wartość nieruchomości wyniesie:

$$W_{tk} = 546\,000 \text{ zł}$$

II.5. Zaokrąglenie oszacowanej wartości nieruchomości leśnej

$$W_{zł} = W_{gl} + W_{brz}$$

$$W_{gl} = P \times N_{zg} \times C_{idr} \times (1 + \Sigma V)$$

$$W_{brz} = P \times W_{k0} \times Z \times C_{1wbcz} \times U \quad (\text{w podejściu kosztowym})$$

Przykład:

$$\begin{aligned} P &= 0,84 \text{ ha} \\ N_{zg} &= 23 \text{ m}^3 \\ C_{idr} &= 96,00 \text{ zł/m}^3 \text{ (po odjęciu kosztów pozyskania i zrywki)} \\ 1 + \Sigma V &= 1,12 \\ Z &= 0,7 \\ W_{k0} &= 62,4 \text{ m}^3 \\ C_{1wbcz} &= 218,00 \text{ zł/m}^3 \\ U &= 0,88 \end{aligned}$$

$$W_{\text{Gt}} = 0,84 \times 23 \times 96,00 \times 1,12 = 2077 \text{ zł}$$

$$W_{\text{DFD}} = 0,84 \times 62,4 \times 0,7 \times 218,00 \times 0,88 = 7039 \text{ zł}$$

$$W_{\text{M}} = 9 \text{ 116 zł}$$

Najniższym parametrem jest tutaj wskaźnik zdrzewienia, który jest ustalany z błędem 0,1. Zatem zaokrąglony wynik szacowania będzie miał jedną cyfrę znaczącą.

$$W_{\text{NL}} = 9 \text{ 000 zł}$$

W przypadku przyjęcia założenia, że wyniki szacowania podajemy z dokładnością dodatkowej cyfry znaczącej wartość nieruchomości wyniesie:

$$W_{\text{NL}} = 9 \text{ 100 zł}$$

II.5. Wniosek końcowy

Zaokrąglenie oszacowanej wartości powinno opierać się na znajomości błędów składowych elementów i być zgodne z ogólnymi regułami dokładnościowymi. Do decyzji rzeczoznawcy pozostaje kwestia uwzględnienia dodatkowej cyfry znaczącej.

Jerzy Dąbek

Literatura:

1. *Rachunek wyrównawczy i obliczenia geodezyjne*, S. Hausbrandt, PPWK, 1970 r.
2. *Rachunek wyrównawczy w 15 wykładach*, Z. Adamczewski, Warszawa, 2004 r.
3. *Ocena dokładności oszacowanej wartości nieruchomości w podejściu porównawczym*, J. Dąbek, Materiały szkoleniowe SRM Woj. Wielkopolskiego, 2003 r.



Jerzy Mastysiński, Marian Witczak

GOSPODARSTWA RYBACKIE W WIELKOPOLSCE I ICH WYCENA

W lutym 2005 r. w Kiekrzu k/Poznań odłędzie się jubileuszowa X Krajowa Konferencja Hodowców Karpia organizowana przez Zarząd Krajowy Polskiego Towarzystwa Rybackiego.

Najważniejszym problemem na tej konferencji interesującym 200 jej uczestników będzie wycena gospodarstw rybackich które podzielić można na:

- gospodarstwa stawowe karpiove (55.000 ha w Polsce),
- gospodarstwa stawowe psiragowe (ok. 1000 gospodarstw w Polsce),
- gospodarstwa jeziorowe (270.000 ha jezior w Polsce),
- gospodarstwa mieszane (stawowo-jeziorowe),

Na terenie wielkopolski już wyceniono 7 gospodarstw stawowych w tym 6 karpiowych i 1 jeziorowe.

Wartość rynkowa 1 ha obiektów Stawowych karpiowych kształtowała się w granicach 5.500. – zł/ha ÷ 7.500. – zł/ha. Wbrew obiegowym opiniom inwestowanie w stawy karpiove w Wielkopolsce jest ryzykownym działaniem z uwagi na:

- brak dopłat UE do stawów rybnych,
- brak kredytów na zakup stawów przez rolników do 40 roku życia (takie kredyty były jeszcze w 2003 r.),
- brak kredytów na zakup pasz, nawozów, wapna palonego, lekarstw,
- nową groźną chorobę karpia VKH tj. wirusowe zapalenie karpia Kol powodujące totalne śnięcie karpia,
- ochronę ganitkową zwierząt rybożernych (kormoran, wydra, czapla, perkoz) i niszczących groble stawowe (bobr, piżmak)

Wydawać by się mogło, że nie warto kupować stawów rybnych – nie bardziej mylnego w świetle faktu, że na stawach pracują od lat całe pokolenia rybaków jak na przykład Franciszek Girus (Obiekt Stawowy Możdżarów), którego obaj synowie ukończyli wyższe studia rybackie i wielu innych im podobnych.



Jerzy Mastysiński
Katedra Rybnictwa
Śródmiejskiego
i Akwakultury
A.R. Poznań



Marian Witczak
Rzecznikwo
Najprowy
KOL. Nr. 3255

W tej sytuacji niewątpliwie na X Krajowej Konferencji Hodowców Karpi będzie niezwykle żywa dyskusja na ten temat. Pytania prosimy kierować do Polskiego Towarzystwa Rybackiego w Poznaniu (tel./fax (061)842 51 34) lub inż. Mariam Witeczek (tel./fax (065) 5299100).

OCENA WARTOŚCI UŻYTKOWEJ OBIEKTÓW STAWOWYCH

Wartość użytkowa Obiektu Stawowegookreślona została metoda punktową w skali 0 ÷ 100 pkt. – rozpatrywana nieruchomości uzyskała co lokuje ją w grupie obiektów stawowych o ogólnie:

Prowadzona ocena punktowa będzie stanowiła podstawę porównań wycenianego Obiektu Stawowego z obiektami, które stanowiły przedmiot transakcji rynkowych.

PUNKTOWA METODA OCENY UŻYTKOWEJ NIERUCHOMOŚCI STAWOWYCH.

(wg opracowania Prof. Ryszard WOJDA – Kierownika Pracowni Ichtiologii i Rybactwa na Wydziale Zootechnicznym Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie).

CZĘŚĆ I.

Przedstawiono cztery główne cechy nieruchomości stawowych, które mają wpływ na wartość użytkową tych obiektów.

Dla każdej cechy głównej określono zróżnicowaną możliwą do uzyskania maksymalną ilość punktów.

Dwie pierwsze cechy zaszeregowane jako równorzędne wobec siebie pod względem znaczenia dla oceny wartości użytkowej. Wyodrębniając wśród nich warunki wodne i zdolność produkcyjną stawów, przypisując im maksymalnie 30 pkt.

Trzecią cechą stanowi stan techniczny stawów mający istotny wpływ na ocenę wartości użytkowej obiektu (max. 25 pkt.).

Czwarta cecha to organizacja przestrzenna w aspekcie możliwości prowadzenia racjonalnej gospodarki rybackiej (max. 15 pkt.).

TAB. 1. GŁÓWNE CECHY NIERUCHOMOŚCI STAWOWYCH WPLYWAJĄCYCH NA ICH WARTOŚĆ UŻYTKOWĄ.

Lp.	NAZWA CECHY	IŁOŚĆ PUNKTÓW
1.	Warunki wodne i parametry hydrotechniczne stawów	30
2.	Zdolność produkcyjna stawów	30
3.	Stan techniczny obiektu	25
4.	Organizacja przestrzenna w aspekcie możliwości prowadzenia racjonalnej produkcji rybackiej	15
	RAZEM	100

CZĘŚĆ II.

1. WARUNKI I PARAMETRY HYDROTECHNICZNE STAWÓW

max. 30 pkt.

1a. Pozwolenie wodno-prawne

- jest aktualne 3 pkt.
- jest nieaktualne 2 pkt.
- brak 1 pkt.

Ilość punktów:
max. 3 pkt.

1b. Ilość dyspozycyjnej wody dla stawów

- | | |
|--|---------|
| — bilans dodatni – pełne pokrycie w wymaganym czasie dla poszczególnych kategorii stawowych | 10 pkt. |
| — bilans ujemny – niewystarczający do zalewu stawów w wymaganym okresie, ale dodatni w ciągu całego roku | 8 pkt. |
| — niedostateczna ilość wody do zalewu stawów jak i na podtrzymanie zalewu w ciągu roku | 5 pkt. |

Ilość punktów:

max. 10 pkt.

1c. Jakość wody – charakter zlewni

- | | |
|--|--------|
| — żyzna z pól pszenno-buraczanych, słodkich łąk | 5 pkt. |
| — gleby uprawne żytnio-ziemniaczane, łąki podmokłe | 4 pkt. |
| — lasy liściaste, łąki podmokłe, ubogie w wapń | 3 pkt. |
| — lasy szpilkowe i torfowiska, łąki kwaśne | 1 pkt. |

Ilość punktów:

max. 5 pkt.

1d. Sposób rozprowadzania wody do stawów

- | | |
|--|--------|
| — indywidualny system nawadniania stawów bezpośrednio z doprowadzalnikami i odprowadzalnikami wody | 8 pkt. |
| — system nawadniania stawów mieszany indywidualny i paciorkowy | 6 pkt. |
| — system paciorkowy | 4 pkt. |

Ilość punktów:

max. 8 pkt.

1e. Warunki hydrotechniczne stawów

- | | |
|--|--------|
| — stawy spuszczałne i osuszalne | 4 pkt. |
| — stawy spuszczałne i nieosuszalne | 3 pkt. |
| — stawy częściowo spuszczałne, ale można z nich odłowić ryby | 2 pkt. |
| — stawy całkowicie nie spuszczałne | 1 pkt. |

Ilość punktów:

max. 4 pkt.

Wartość przyznana przez Rzeczoznawcę

2. ZDOLNOŚĆ PRODUKCYJNA STAWÓW

max. 30 pkt.

2a. Intensywność użytkowania rybackiego

- | | |
|----------------------------|---------|
| — bardzo wysoka – pow. 88% | 20 pkt. |
| — wysoka – 80÷88% | 18 pkt. |
| — niska – 50÷80% | 14 pkt. |
| — bardzo niska – 30÷50% | 10 pkt. |
| — zła – poniżej 30% | 5 pkt. |

Ilość punktów:

max. 20 pkt.

2b. Wydajność naturalna stawów

- | | |
|-----------------------------------|---------|
| — bardzo wysoka – pow. 400 kg/ha | 10 pkt. |
| — wysoka – 250÷400 kg/ha | 9 pkt. |
| — zadowalająca – 150(250 kg/ha | 7 pkt. |
| — niska – 50(150 kg/ha | 5 pkt. |
| — bardzo niska – poniżej 50 kg/ha | 3 pkt. |

Ilość punktów:

max. 10 pkt.

Wartość przyznana przez Rzeczoznawcę

3. STAN TECHNICZNY OBIEKTU

max. 25 pkt.

3a. Podział na kategorie stawowe

- | | |
|--|--------|
| — możliwość produkcji ryb w cyklu produkcyjnym pełnym | 3 pkt. |
| — możliwość produkcji ryb w cyklu produkcyjnym niepełnym | 1 pkt. |

Ilość punktów:

max. 3 pkt.

3b. Głębokość stawów		Ilość punktów:
— głębokie - powyżej 1m	3 pkt.	max. 3 pkt.
— średniej głębokości 0,6+1,0m	2 pkt.	
— płytkie - poniżej 0,6m	1 pkt.	
3c. Stan łowiska i rowów (głównego i osuszających)		Ilość punktów:
— dobry	4 pkt.	max. 4 pkt.
— średni	3 pkt.	
— niezadowolający	1 pkt.	
3d. Jakość grobli stawowych (rachylenie skarp, stan czołgi, szerokość korony i jej utwardzenie)		Ilość punktów:
— dobra	5 pkt.	max. 5 pkt.
— zadowolająca	4 pkt.	
— zła	2 pkt.	
3e. Warunki odłowu ryb		Ilość punktów:
— dobre	2 pkt.	max. 2 pkt.
— zadowolające	1 pkt.	
— złe	0 pkt.	
3f. Stan budowli hydrotechnicznych (jazów, mlichów, zastawek typowych, przepustów, płuczek, odłówek, akweduktów)		Ilość punktów:
— dobry	6 pkt.	max. 6 pkt.
— zadowolający	5 pkt.	
— zły	3 pkt.	
3g. Stan doprowadzalników i odprowadzalników		Ilość punktów:
— dobry	2 pkt.	max. 2 pkt.
— zadowolający	1 pkt.	
— zły	0 pkt.	
Wartość przyznana przez Rzeczoznawcę		

4. ORGANIZACJA PRZESTRZENNA W ASPEKcie MOŻLIWOŚCI PROWADZENIA RACJONALNEJ PRODUKCJI RYBACKIEJ

max. 15 pkt.

4a. Warunki dojazdu, stan dróg, odległość od dużych aglomeracji miejskich lub punktów zbytu ryb		Ilość punktów:
		max. 3 pkt.
— bardzo dobre	3 pkt.	
— dobre	2 pkt.	
— przeciętne	1 pkt.	
— złe	0 pkt.	
4b. Stan techniczny i możliwości magazynowe stawów rybnych		Ilość punktów:
		max. 2 pkt.
— dobre	2 pkt.	
— słabe	1 pkt.	
— złe	0 pkt.	
4c. Wielkość całego obiektu, prawidłowe rozmieszczenie poszczególnych kompleksów stawowych ich odległości		Ilość punktów:
		max. 5 pkt.
— dobra	5 pkt.	
— zadowolająca	3 pkt.	
— nieodpowiednia	1 pkt.	

4d. Stan zaplecza rybackiego i jego funkcjonalność

- dobra 2 pkt.
- zadowalająca 1 pkt.
- nieodpowiednia 0 pkt.

Ilość punktów:

max. 2 pkt.

4e. Występowanie innych działów produkcji (roślinnej, zwierzęcej, leśnej i ich wzajemne powiązanie)

- dobre 3 pkt.
- zadowalające 2 pkt.
- nieprawidłowe 1 pkt.

Ilość punktów:

max. 3 pkt.

Wartość przyznana przez Rzeczoznawcę

TAB. 2. ZESTAWIENIE ILOŚCI PUNKTÓW OKREŚLAJĄCYCH WYCENIANĄ NIERUCHOMOŚĆ.

Lp.	NAZWA CECHY	ILOŚĆ PUNKTÓW
1.	Warunki wodne i parametry hydrotechniczne stawów	
2.	Zdolność produkcyjna stawów	
3.	Stan techniczny obiektu	
4.	Organizacja przestrzenna w aspekcie możliwości prowadzenia racjonalnej produkcji rybackiej	
RAZEM		
RAZEM PRZYZNANA PRZEZ RZECZOZNAWCĘ OCENA PUNKTOWA:		pkt.

Na podstawie przedstawionej oceny obiektów stawowych pod względem ich wartości użytkowej przy uwzględnieniu czterech ogólnych cech i ich szczegółowej analizy, nieruchomości stawowe – w zależności od ich oceny punktowej można podzielić na pięć podstawowych grup tj.:

TAB.3. KATEGORIE OBIEKTÓW STAWOWYCH WG OCENY PUNKTOWEJ.

1.	DARZO DODRE	c sumie punktów: od 90 do 100
2.	Dobre	c sumie punktów: od 75 do 90
3.	ŚREDNIE	c sumie punktów: od 54 do 75
4.	SŁABE	c sumie punktów: od 29 do 54
5.	ZŁE (nieużytki stawowe, pozostałości po istniejących gospodarstwach stawowych)	c sumie punktów: poniżej 29

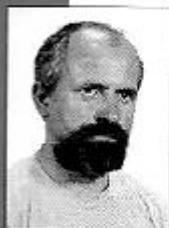
Obiekty stawowe w przeciwieństwie do wielu innego typu nieruchomości gruntowych i budynkowych mają ściśle określoną jedyną możliwą do pełnienia funkcję użytkową (gospodarka rybacka) i tylko w nielicznych przypadkach rozpatrywać można alternatywną formę ich użytkowania np. na cele rekreacyjne. Jeżeli występuje pozaprodukcyjna funkcja stawów, to ma ona przeważnie charakter dodatkowy, uzupełniający.

Z uwagi na to, że użyteczność obiektów stawowych sprowadza się wyłącznie lub głównie do celów produkcyjnych o wartości rynkowej i cenie takiego mienia decydować powinien potencjał produkcyjny kształtujący możliwość prowadzenia na nieruchomości prawidłowej gospodarki rybackiej. Innymi słowy wartość rynkowa i cena omawianego typu nieruchomości jest w dużej mierze funkcją ich wartości użytkowej. Prawidłowe oszacowanie obiektu stawowego staje się więc zasadniczym problemem przy wycenie takich obiektów. Dzięki wykorzystaniu oceny punktowej wyniki analizy w łatwy sposób mogą być wykorzystane do wyceny w podejściu porównawczym.

W myśl w/w „punktowej metody oceny” na wartość użytkową obiektów stawowych mają wpływ cztery cechy główne. Przy określeniu przez rzeczoznawcę majątkowego cech rynkowych nieruchomości wpływających na cenę można je uwzględnić osobno wyodrębniając następujące cechy rynkowe związane z wartością użytkową:

DOKOŃCZENIE NA S. 22

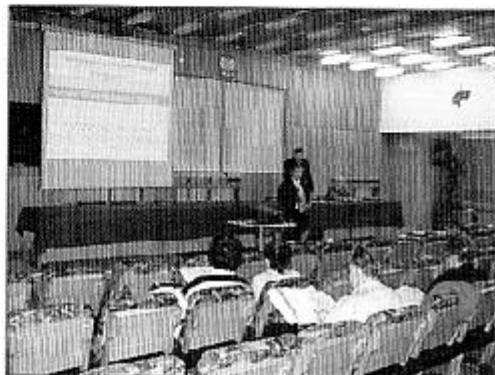
Jan Żurawski



Jan Żurawski
Rzecznik w
Majątkowy,
uprawnienia nr 3482
Pełnomocnik
Stowarzyszenia
ds. „PF”

II SYMPOZJUM W KIEKRZU

W dniach 8-10 października 2004 r. w Kiekrzu k. Poznania odbyło się II Sympozjum na temat: „Problematyka wyceny odszkodowań i opłat z nieruchomości dla potrzeb gmin” zorganizowane przez Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. Uczestniczyło w nim 120 zainteresowanych tematyką rzeczoznawców majątkowych pracowników urzędów administracji terenowej oraz zaproszeni goście: Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych – Andrzej Hopper, Prezes Fundacji Wielkopolskiego Instytutu Nieruchomości – Jerzy Cerba, przedstawiciel Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii Zbigniew Baranowski, Zastępca Dyrektora Departamentu Rolnictwa Geodezji i Kartografii Urzędu Marszałkowskiego Marcin Szymczak oraz przedstawiciel Prezydenta Miasta Poznania – dr Ryszard Szulc.



Po wyczerpujących wykładach uczestnicy mogli wieczorami odetchnąć...



...pierwszego wieczoru przy ognisku i grillu, przekonać się o walorach smakowych dzika z różną i pieczonego prosięcia w połączeniu z orzeźwiającym smakiem piwa.



Sobotni wieczór był również okazją do nawiązanie kontaktów i integracji środowiska na uroczystej kolacji z tańcami.

Po przedstawieniu zaproszonych gości przez przewodniczącego Rady SRMWW Adama Futro głos zabrał Prezydent PFSRM Andrzej Hopper, który gorąco przywitał zebranych, podziękował za zaproszenie i ciepło wspominał swój ubiegłoroczny pobyt na I Sympozjum. Korzystając z okazji wręczył Złote Honorowe Odznaki PFSRM kol. Marii Trojanek i kol. Janowi Rędzińskowi. Następnie wspólnie z kol. Jerzym Dąbkim udzielił obszernego wywiadu TV Diznes na temat problemów rzeczoznawstwa majątkowego, pozycji i zadań rzeczoznawcy na rynku nieruchomości oraz wizerunku medialnego zawodu.

Inauguracyjny wykład na temat „Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operaty szacunkowej” wygłosił Zdzisław Małecki. Równoległe trwały warsztaty dotyczące: Opłat adiacenckich, podziałowych i infrastrukturalnych, prowadzone przez kol. J. Dąbką i Janusza Andrzejewskiego oraz „Praktycznych aspektów wyceny nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu budowy i utwardzenia dróg” przez kol. Janusza Walczaka.

Dzień drugi Sympozjum upłynął na wysłuchaniu wykładu Mariana Wolaritna na temat uwarunkowań prawnych, związanych z opłatą planistyczną i z opłatami podziałowymi i infrastrukturalnymi; wykładu Moniki Nowakowskiej o ograniczonych prawach rzeczowych; wystąpieniu Grzegorza Szczurka i Sławomira Palickiego, którzy przybliżyli zebranych złożoną problematykę związaną z powszechną taksacją. Magdalena Małecka-Pilujka przedstawiła czynności rzeczoznawcy majątkowego wynikające z przepisów art. 36 i 37 ustawy o planowaniu przestrzennym.

Niedzielne przedpołudnie organizatorzy oddali do dyspozycji Ryszardowi Cymeńskiemu, aby wyjaśnił: wpływ opracowań planistycznych na wartość oraz postępowanie rzeczoznawcy majątkowego w różnych stanach planistycznych.

Po wyczerpujących wykładach uczestnicy mogli wieczorami odetchnąć pierwszego wieczoru przy ognisku i grillu, przekonać się o walorach smakowych dzika z rożna i pieczonego prosięcia w połączeniu z orzeźwiającym smakiem piwa. Sobotni wieczór był również okazją do nawiązanie kontaktów i integracji środowiska na uroczystej kolacji z tańcami. Na jego początku przewodniczący stowarzyszenia uhonorował Monikę Nowakowską pamiątkowym medalem zasłużonych dla SRMWW.

Zamierzeniem organizatorów było objęcie bardzo szerokiej problematyki wszystkich rodzajów odszkodowań, opłat i wynagrodzeń jak również prognozy skutków finansowych uchwalenia plany miejscowego. Wiele mieli do powiedzenia luminarze zawodu i mistrzowie – praktycy, a także co szczególnie cieszy również młodzi stażem rzeczoznawcy w osobach Magdaleny Małeckiej – Pilujskiej, Grzegorza Szczurka i Sławomira Palickiego.

Sprostali wyzwaniu także organizatorzy w osobach członków Rady Stowarzyszenia, których wiele wysiłku kosztowało przygotowanie Sympozjum, a materiały w postaci obszernego skryptu, będą niezmiernie pomocne uczestnikom w rozwiązywaniu praktycznych problemów związanych z działalnością zawodową.

Pomimo, że w porównaniu z Sympozjum ubiegłorocznym zainteresowanie obecnym było mniejsze, zarówno po stronie rzeczoznawców jak i pracowników urzędów państwowych, z wypowiedzi uczestników wynika, że spełniło ono oczekiwania zainteresowanych. Chwalono nie tylko poziom przygotowanych referatów i bogactwo poruszonej problematyki ale również możliwość wyboru pomiędzy wykładem a uczestnictwem w zajęciach warsztatowych, na których w mniejszych grupach można było przedyskutować aspekty praktyczne, zasięgnąć opinii praktyków a nawet uzyskać odpowiedź na indywidualne, czasami bardzo szczegółowe pytania.

Sympozjum I w 2003 roku trwało 2 dni, tegoroczne Sympozjum II – 3 dni i po obu pozostał pewien niedosyt, związany z reżimem czasu, którego przestrzeganie, przy obszernym i napiętym programie, wymuszało konieczność zachowania dyscypliny przez wykładców i prowadzących co skutkowało czasami przerywaniem zajęć w momencie, w którym nie wszystko zostało powiedziane i wyjaśnione.

W nadziei na spotkanie za rok na III Sympozjum w Kiekrzu – zakończono tegorocznie.

Jan Żurawski



GOSPODARSTWA RYBACKIE W WIELKOPOLSCE I ICH WYCENA

DOKOŃCZENIE ZE S. 19

1. Warunki wodne i parametry hydrotechniczne stawów.
2. Zdolność produkcyjna stawów.
3. Stan techniczny obiektu.
4. Organizacja przestrzenna w aspekcie możliwości prowadzenia gospodarki rybackiej.

Jeżeli rzeczoznawca majątkowy nie uwzględni innych cech rynkowych nieruchomości niż wyżej wymienione to jako wagi poszczególnych cech przyjąć można maksymalne liczby punktów możliwe do uzyskania przez nieruchomość w obrębie danej cechy głównej (odpowiednio w kolejności w/w cech: 30%, 30%, 25%, 15%).

Jeżeli analiza przeprowadzana jest na poziomie jednej zagregowanej cechy rynkowej związanej z wartością użytkową, to przy braku innych cech rynkowych wpływających na cenę, cecha ta ma wpływ na cenę wynoszący 100%.

Prof. dr hab. Jerzy Mastysiński
inż. Marian Witeczak



Barbara Zielezińska



ANALIZA RYNKU NIEZABUDOWANYCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE SUCHY LAS 2003–2004

**Barbara
Zielezińska**

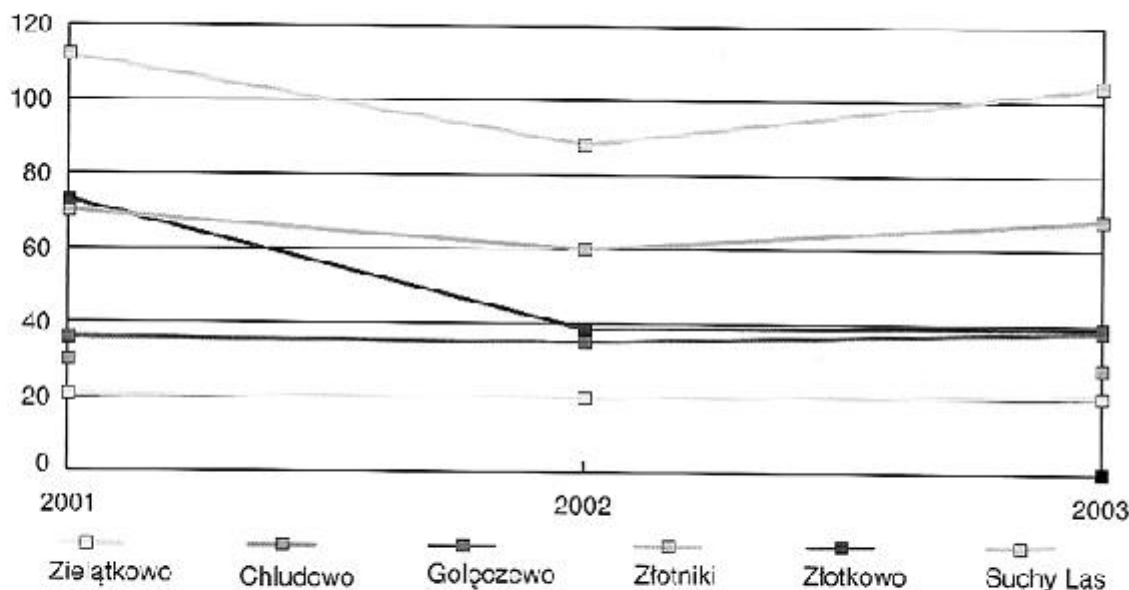
Rzecznikowa
McJellkowi,
Specjalistka ds.
technicznych
i inwestycyjnych.
Członek SRMWW
zrzeszonego w Polskiej
Federacji Stowarzyszeń
Rzeczników
Majątkowych.

Analiza rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w gminie Suchy Las w latach 2001–2003.

Gmina Suchy Las położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie Poznania – wyjazd w kierunku na Piłę drogą krajową K11. Liczba mieszkańców 10.580, obszar 11655 ha. Na terenie gminy Suchy Las znajdują się następujące obrębki: Suchy Las, Złotniki, Złotkowo, Gołęczewo, Chłudowo, Ziętańkowo i Biedrusko. Plany miejscowe obowiązujące obejmują niewielkie powierzchnie Suchego Lasu. W pozostałych wsiach plany miejscowe nie obowiązują.

Badaniem objęto rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Okres badania: lata 2001–2003. Obszar badania: gmina Suchy Las. Wszystkie transakcje pochodzą z aktów notarialnych udostępnionych w Urzędzie Gminy.

Zbierając dane na temat poszczególnych transakcji zwrócono szczególną uwagę na: lokalizację, powierzchnię działek budowlanych, uzbrojenie. Przechodząc do analizy odnotowano co następuje:

Cena średnia za 1 m²

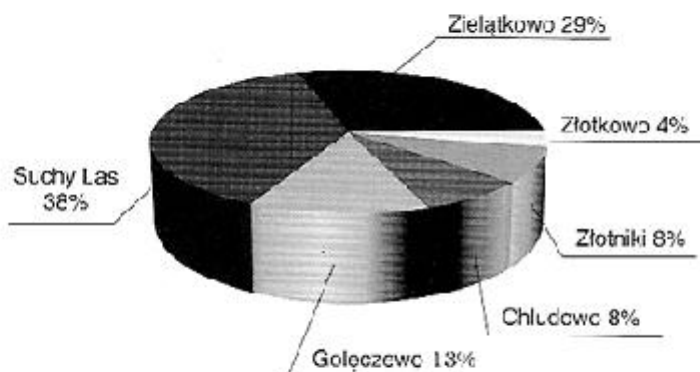
Najwyższe średnie ceny transakcyjne na poziomie 110 zł/m² odnotowano w Suchym Lesie, a najniższe średnie ceny na poziomie 20 zł/m² w Zielątkowie. Na taki rozkład cen miało wpływ wiele czynników m.in. korzystna lokalizacja, lepiej rozwinięta infrastruktura techniczna. Suchy Las, z racji położenia w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Poznania, stanowi atrakcyjny teren inwestycyjny dla mieszkańców Poznania. Potwierdza to odnotowany w ostatnich latach wzrost ilości zawartych transakcji. Tendencję odzwierciedla także wzrost liczby mieszkańców w ostatnich trzech latach: w Suchym Lesie i Złotnikach – o około 20%, w Zielątkowie i Złotkowie – w wysokości ok. 10 %.

Dodatkowo miejscowości Suchy Las, Złotniki i Złotkowo uznane zostały w studium kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las jako wielofunkcyjne strefy zurbanizowane o funkcjach mieszkaniowo – usługowo – produkcyjnych i predysponowane do dalszego wielofunkcyjnego rozwoju, z uwzględnieniem ładunku przestrzennego i ekologicznego. Gołęczewo, Zielątkowo i Chłudowo zaliczono do strefy osadniczej.

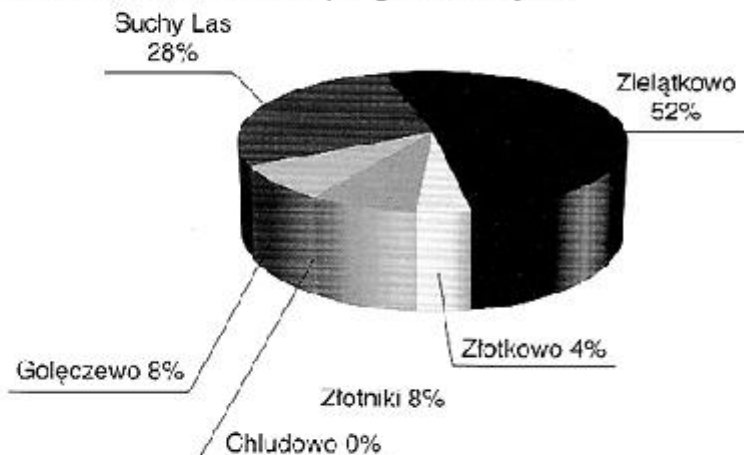
Spadek cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zanotowany w 2002 r. spowodowany był w dużej mierze ogólną stagnacją na rynku nieruchomości i mniejszym popytem.

Poniżej przedstawiono procentowy udział transakcji w latach 2001-2003 w poszczególnych obszarach:

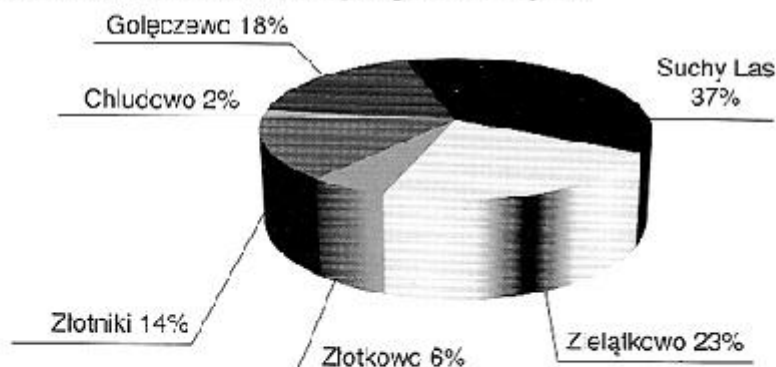
Rok 2001 – procentowy udział transakcji w gminie Suchy Las



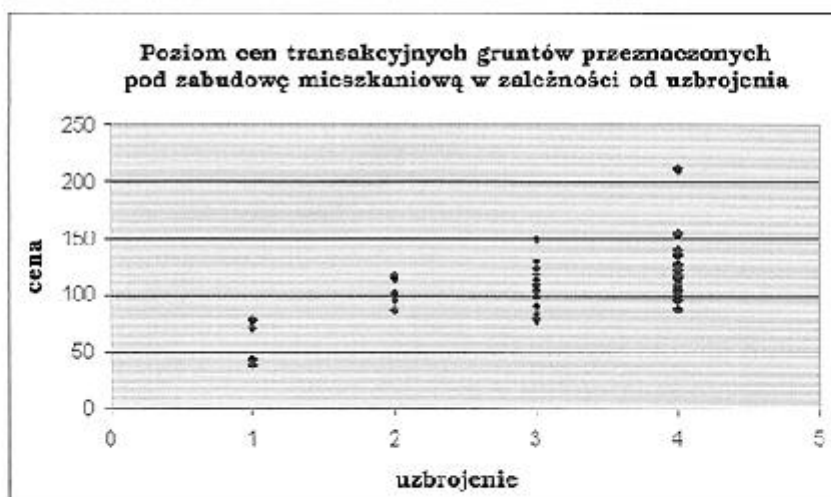
Rok 2002 – procentowy udział transakcji w gminie Suchy Las



Rok 2003 – procentowy udział transakcji w gminie Suchy Las



Przeanalizowano zależność cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną od uzbrojenia terenu.



- 1 – prąd;
- 2 – woda, prąd;
- 3 – prąd, woda, gaz;
- 4 – prąd, woda, gaz, kanalizacja;

Powyższy wykres przedstawia: największa ilość transakcji i najwyższe ceny odnotowano dla nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z uzbrojeniem pełnym. W zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną na terenie gminy Suchy Las 97% gospodarstw domowych korzysta z gminnej sieci wodociągowej, 90% z gazociągu, 50% z sieci kanalizacyjnej.



Z zestawienia wynika, że powierzchnia nie jest decydująca jeżeli chodzi o poziom zanotowanych cen. Najwięcej transakcji odnotowano dla działek o powierzchni od 600 m² do 800 m².

Z przeprowadzonej analizy wynika, że sprzedaż i ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w gminie Suchy Las rosną. Wiąże się to z polityką Gminy (w szerokim zakresie prowadzone są inwestycje na poprawę poziomu infrastruktury technicznej, budownictwo mieszkaniowe w strategii rozwoju jest traktowane priorytetowo) i ogólną poprawą koniunktury na rynku nieruchomości.

Barbara Zielezińska



Iwona Kilanowska

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI KOMISJI ETYKI ZAWODOWEJ (KEZ) OD KWIEŃNIA 2003 DO LISTOPADA 2004



**Iwona
Kilanowska**
Przewodnicząca
Komisji Etyki
Zawodowej w SRMWW

W wyniku wyborów przeprowadzonych na Walnym Zebraniu Członków w dniu 9 kwietnia 2003 roku została powołana do działania Komisja Etyki Zawodowej, w składzie:

1. Iwona Kilanowska – przewodnicząca
2. Adam Tyszkiewicz – wiceprzewodniczący
3. Elżbieta Jakóbiec – członek
4. Justyna Maciejewska – członek
5. Wacław Tuchołka – członek

Po śmierci nieodżałowanego nestora Wacława Tuchołki do prac Komisji zaproszono panią Krysztynę Szymańską, uzupełniając tym samym skład do wymaganych statutowo pięciu członków.

Od tego momentu Komisja KEZ rozpoczęła swoje czynności, na podstawie obowiązujących norm, zawartych w:

1. Statucie Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego – § 39
2. Regulaminie Komisji Etyki Zawodowej SRMWW uchwalonym w roku 1995
3. Kodeksie Etyki Zawodowej Rzecznawców Majątkowych uchwalonym w roku 1999 przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych – ujętym w Standardzie nr VIII

Aktualnie oczekujemy na wdrożenie zmian:

- od 1 stycznia 2005 obowiązywać nas będzie Nowy Kodeks Etyki Zawodowej uchwalony po burzliwych obradach Komisji Federacji pod przewodnictwem pana Mariana Boryckiego
- w trakcie zmian jest Statut SRMWW
- prawdopodobnie regulamin KEZ Stowarzyszenia nie będzie stanowił samodzielnego opracowania, a wszelkie regulacje obejmie Nowy Kodeks

Działania Komisji

W trakcie określonych przez siebie czynności wypracowała następujące procedury:

1. Rozpatrywanie wyłącznie wniosków i skarg złożonych w formie pisemnej w siedzibie sekretariatu Stowarzyszenia
2. Rozpatrywanie wniosków i skarg w stałym 5-cio osobowym składzie
3. Po zapoznaniu się z materiałami dowodowymi, organizowano posiedzenie w pełnym składzie na które proszono powiadomioną pisemnie zainteresowaną osobę RzM
4. Ustalenia Komisji przekazywane w formie pisemnego protokołu powiadamiając o jego wynikach zainteresowane strony

W czasie działania przedmiotowej Komisji ustalono, iż uruchomienie jej czynności może również nastąpić na wniosek Rady Stowarzyszenia, gdy ta jest powiadomiona o działaniach szkodliwych i nieetycznych, lub wtedy, gdy powźmie pojęcie o takim działaniu.

W przypadku, gdy osoba RzM jest Bieglym Sądowym i jego czynności są przedmiotem skargi, Komisja odmawia jej rozpatrzenia kierując skarżącego do właściwego Sądu przy jednoczesnym powiadomieniu RzM o wpłynięciu skargi.

Komisja jako działająca przy Stowarzyszeniu Województwa Wielkopolskiego nie rozpatruje skarg dotyczących RzM innych Stowarzyszeń ustala jednak macierzystą organizację i do jej Komisji przesyła dokumenty powiadamiając o tej czynności zainteresowanego RzM

Komisja podda pod powszechną dyskusję sposób rozpatrywania skarg dotyczących RzM działających na terenie województwa wielkopolskiego niezrzeszonych w Stowarzyszeniu.

Orzeczenia Komisji

W okresie działań od kwietnia 2003 do października 2004 **rozpatrzyła bądź przyjęła do rozpatrzenia 6 wniosków zawierających skargi na czynności RzM i RzM będących biegłymi sądowymi.**

Z wymienionych 6 wniosków Komisja KEZ rozpatrzyła trzy, powiadamiając zainteresowane strony o wyniku przeprowadzonych postępowań. Dotyczyły w dwóch przypadkach działań zawodowych RzM i w jednym RzM sprawującego funkcję Bieglego Sądowego. Dwie następne skargi rozpatrzono, ale nie otrzymały pisemnej odpowiedzi z tej prostej przyczyny, iż dotyczyły zjawiska nagminnie występującego i do tej pory nieokreślonego z definicji – dumpingu cenowego.

Na posiedzeniu Komisji z dnia 27.02.2004 roku omówiono konieczność przeprowadzenia specyfikacji minimalnych cen usług rzeczoznawczych lub inaczej oznaczonych przeciętnych wynagrodzeń gwarantujących zamawiającemu należyte wykonanie dzieła zgodnie z zasadą staranności. W konsekwencji przyjęcie w zleceniu ceny niższej od powszechnie przyjętej w środowisku zawodowym RzM woj. wielkopolskiego oznaczałoby lub byłoby równoznaczne z niestwierdzonym wykonaniem dzieła. Należy nadmienić, iż określenie przeciętnych cen stosowanych za wykonanie operatu szacunkowego wykonano w roku 2003 i opublikowano w Biuletynie SRMWW w nr 3/7 z grudnia 2003 na podstawie zesłanych i opracowanych badań przeprowadzonych miesiąc wcześniej. Podjęto więc już próbę rozpowszechnienia uznanych za prawidłowe cen przeciętnych za wykonanie operatu szacunkowego, dalszym krokiem jest powszechna zgoda na eliminowanie odstępstw, które konsekwentnie naznaczałoby takie działanie za szkodliwe dla zawodu RzM.

Ostatnia skarga postawiona została w formie wniosku na posiedzeniu Rady Stowarzyszenia i dotyczyła zbadania czy działalność zawodowa RzM powołującego podmiot pośredniczący w zleceniu wykonania czynności szacunkowych współpracującym, wybranym RzM nie kolduje ze statutowo określoną działalnością RzM i nie działa na niekorzyść środowiska zawodowego pozostałych rzeczoznawców majątkowych. Na rozstrzygnięcie tego wniosku trzeba było poczekać do czasu opublikowania NOWEGO KODEKSU ETYKI ZAWODOWEJ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH uchwalonego 9 września 2004 roku, obowiązującego od **1 stycznia 2005 roku**.

Bez wątpienia KODEKS ten uporządkował wiele problemów, trapiących, żeby nie powiedzieć toczących środowisko zawodowe RzM, problemów ujawnionych po roku 1999, kiedy to uchwalono pierwsze Zasady Etyki Zawodowej. Nowo uchwalony Kodeks poprzedzają ZASADY OGÓLNE skierowane do RzM jako do osoby zaufania publicznego, który stosuje zasady etyki zawodowej wynikające z **ogólnych norm etycznych przystosowanych do wykonywanego zawodu RzM**.

Ogólne normy etyczne są wszystkim znane a mimo to mamy potężny zbiorowy problem z zastosowaniem ich w codziennym życiu zawodowym. Nie wynika to z faktu braku znajomości powołanych – ogólnych norm, ale ze sprzeczności jakie tworzy rynek zamówień publicznych z osobą zaufania publicznego.

Posiadamy doświadczenie ostatnich pięciu lat, które powinno posłużyć wzmocnieniu pozycji zawodu wg prostej zasady eliminujemy to co nam szkodzi przy zachowaniu prawa do korzyści. Powołane wewnątrz struktur Stowarzyszenia wszelkie ciała doradcze lub opiniujące istnieć winny dla ochrony zawodu i to działanie leży wyłącznie w interesie wszystkich wykonujących czynnie zawód RzM.

To druga sprzeczność naszego zawodu, w ZASADACH OGÓLNYCH piszemy, iż: „Rzeczoznawca Majątkowy wykonuje w sposób samodzielny i niezależny wolny zawód w ramach posiadanych uprawnień...”, jednakże dla wspólnej ochrony zawodu niezbędne jest skonsolidowane, silne i świadome swej siły środowisko zawodowe. Dla tego celu powinniśmy zmienić się z indywidualistów w zgrany kolektyw zawodowy.

Zachęcam, więc Państwa do wieczornej lektury nad wcale nie nudnym KODEKSEM i mam nadzieję wywołać dyskusję nad wdrożeniem ZASAD przy powszechnej zgodzie po uporządkowaniu się im w trakcie pełnienia czynności zawodowych.

Iwona Kilanowska



Marek Staręga

PRAWNE I PRAKTYCZNE ASPEKTY DZIAŁANIA KOMISJI OPINIUJĄCEJ SRMWW (kadencja 2003–2004)

Zawód rzeczoznawcy majątkowego jest zawodem zaufania publicznego. Stanowisko to zostało wyartykułowane przez Trybunał Konstytucyjny w dniu 2 grudnia 2002 r. (syg. akt SK 20/01), gdzie w części uzasadnienia zawierającej stanowisko Trybunału zawarte są stwierdzenia uznające zawód rzeczoznawcy majątkowego jako zawód zaufania publicznego. Tak też określa zawód rzeczoznawcy majątkowego Kodeks Etyki.

Status ten łączy się z dużą odpowiedzialnością zawodową, ale jednocześnie i z ryzykiem. Znowelizowana Ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. wraz z Ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dziennik Ustaw z 2004 r. Nr 141, poz. 1492)¹ stanowi, że tytuł rzeczoznawcy majątkowego jest, prawnie zastrzeżony i podlega ochronie prawnej, a tylko rzeczoznawca majątkowy dokonuje określenia wartości nieruchomości. Jednocześnie zakreśla obszar innych możliwych działań rzeczoznawców majątkowych.

Taki prerogatywny zapis oznacza, że **nikt inny** nie może wypowiadać się o wartości nieruchomości w aspekcie gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. Nikt inny nie może również wpływać na działania z zakresu obszaru



Marek Staręga
Rzecznik
Majątkowy,
numer 10 nr 2534
Przewodniczący
Komisji Opiniującej
SRMWW
Członek Komisji
Artimolowej P-SRM
przez 3 kadencje

szacowania nieruchomości. Prawo daje szerokie uprawnienia w zakresie działalności zawołcowej (art. 174), ale określa również obowiązki i odpowiedzialność. Każdy operat szacunkowy, wprowadzony do obrotu prawnego, niesie za sobą skutki prawne. Może także stać się przyczyną skargi strony postępowania, dla której oszacowana w operacie wartość nieruchomości wydaje się wątpliwa.

Zgodnie z art. 157 Ustawy o gospodarce nieruchomościami – oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Jednocześnie ustawodawca zasugerował, że sporządzona przez innego rzeczoznawcę majątkowego wycena tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości poprzedniego operatu, a w przypadku operatów szacunkowych wykorzystywanych w postępowaniach sądowych, o ich ocenę może wnioskować tylko sąd. Przy ocenie rozbieżnych operatów szacunkowych dotyczących wartości tej samej nieruchomości stosuje się także w/w zasady. Dla jasności sprawy zdefiniowano, że organizacja zawodowa to utworzone, zgodnie z odpowiednimi przepisami, stowarzyszenie i związek stowarzyszeń – zrzeszające osoby zawodowo wykonujące czynności rzeczoznawcy majątkowego.

Jak zatem wynika z aktualnych zapisów ustawowych – prawo oceny prawidłowości sporządzonej wyceny nieruchomości przysługuje tylko i wyłącznie stowarzyszeniom oraz Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Nie może wydawać takich ocen względnie opinii żaden inny organ, żadna inna instytucja. Często potocznie mylona jest też tutaj rola Komisji Odpowiedzialności Zawodowej przy Ministerstwie Infrastruktury (dawniej UMIRM).

Należy także przytoczyć zapisy Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych dotyczące oceniania operatów szacunkowych (VII.2). Rzeczoznawca majątkowy nie może dokonywać oceny (opiniowania) operatu szacunkowego lub innego opracowania sporządzonego przez innego rzeczoznawcę majątkowego (biegłego sądowego) za wyjątkiem, gdy czynność ta wykonywana jest w postępowaniu prowadzonym przez organizację zawodową, w postępowaniu przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej lub na żądanie sądu lub innego organu wymiaru sprawiedliwości.

Jednakże opiniowaniem (w sensie wydawania werdyktu o poprawności wyceny) nie jest badanie prawidłowości wykonanego operatu szacunkowego dokonywane przez pracownika wykonującego obowiązki służbowe u odbiorcy operatu i tylko na jego użytek wewnętrzny. Ważne jest tutaj podkreślenie wyłączności tych czynności tylko dla osoby będącej stałym pracownikiem zleceniodawcy operatu szacunkowego (a nie wynajętym czasowo lub na taką okoliczność innym rzeczoznawcą majątkowym lub firmą wyceniającą nieruchomości). Niepokojącym zjawiskiem są też przypadki negocjowania operatów szacunkowych przez urzędników nie posiadających żadnych kwalifikacji w tej dziedzinie.

W zakresie obowiązującego prawa nie ma tutaj także wyjątku – opiniowanie określonych w ramach wycen przedsiębiorstw składowych ich części – wartości nieruchomości.

Opiniowanie operatów szacunkowych w ramach Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych dokonują wyodrębnione zespoły względnie komisje. W różnych regionach Polski są one różnie nazywane. W Wielkopolsce takim organem Stowarzyszenia jest Komisja Opiniująca. Działa ona na podstawie Statutu Stowarzyszenia oraz według wewnętrznego Regulaminu zatwierdzonego na walnym zgromadzeniu członków.

Sporządzanie opinii o operatach szacunkowych jest odpłatne. Odpłatność jest każdorazowo ustalana ze Zleceniodawcą, który ma interes prawny związany z przedmiotową wyceną. Jej wysokość uzależniona jest od poziomu komplikacji związanych z nieruchomością i od rozległości badanego rynku nieruchomości (także od ilości poddanych badaniu operatów). W odpłatności uwzględniane są koszty organizacyjno-techniczne ponieszone w trakcie prowadzenia procedury opiniowania, koszty stowarzyszeniowe, a także wynagrodzenie (zwrot kosztów własnych) członków zespołu opiniującego. Z doświadczeń wynika, że odpłatność za sporządzenie opinii o poprawności operatu szacunkowego może przewyższyć koszt sporządzenia tegoż operatu.

Podstawowymi przesłankami działania tej Komisji jest to, że:

- ⇒ członkowie Komisji Opiniującej są wybierani przez Walne Zgromadzenie Stowarzyszenia i zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami otrzymują środowiskowy mandat zaufania do opiniowania poprawności sporządzanych wycen,
- ⇒ wydawane opinie o poprawności operatów szacunkowych są subiektywnymi opiniami rzeczoznawców majątkowych – członków Zespołu Opiniującego powołanego do konkretnej sprawy, wydanymi w zgodzie z najlepszą wiarą i wiedzą – w myśl obiektywnych, prawnych i warsztatowych przesłanek,
- ⇒ sporządzone opinie nie są decyzjami administracyjnymi ani wyrokami sądowymi i w związku z tym **nie rodzą skutków prawnych**. Są jednak artykułowane szczególnie rozważnie – z uwzględnieniem tego, że negatywne oceny mogą podważać wizerunek zawodowy rzeczoznawcy majątkowego i mogą oddziaływać na jego rynek zleceń,
- ⇒ sporządzone opinie – w aspekcie swej definicji („opinia” jako przekonanie, mniemanie, pogląd) – nie podlegają weryfikacji i **nie mogą być zaskarżane**. Nie podlegają z tej racji także administracyjnej procedurze odwoławczej.

Jedynie wadliwie przeprowadzone procedury względnie udowodniony brak obiektywności arbitrów analizujących wyceny innych rzeczoznawców, mogą być przyczynkiem do kwestionowania rzetelności wydanych opinii o poprawności wycen.

- ⇒ opinie o poprawności operatów nie przesadzają o wartości nieruchomości ustalonej w tych operatach, choć na podstawie przeprowadzonych badań i analiz mogą się w nich znaleźć odniesienia do wiarygodności określonych wartości.

Zgodnie z obowiązującym prawem przyjęta jest zasada, że wydana opinia o poprawności wyceny nie odnosi się wprost do określonej w spornym operacie/operatach wartości nieruchomości. Wynika to z art. 7 Uogn, który stanowi, że jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi (a nie inne osoby lub zespoły). Zatem czynność określania wartości nieruchomości jest zastrzeżona do wyłącznych kompetencji rzeczoznawcy, a jedyną formą prawną jej określenia jest operat szacunkowy – art. 156.1. (którego to przecież zespół opiniujący nie może wykonać).

Z praktyki Komisji Opiniującej SRMWW wynika, że w procesie oceny poprawności operatu szacunkowego winno się brać pod uwagę zawartość trzech łącznie spełnionych elementów:

- właściwej dla danego celu wyceny zastosowanej metodologii i przepisów prawa,
- właściwego określenia przedmiotu (zakresu) wyceny,
- właściwości danych, które w wycenie przyjęto do określenia wartości.

Istotą analizy procedur wyceny jest: dokładność (kosztów, dochodów, wydatków, zużyć, stóp), odpowiadność (metod i technik, cech porównawczych, korekt, rynków, warunków transakcji) i ilość danych. Podstawowym kryterium są obowiązujące przepisy prawa w dacie sporządzenia operatu.

Komisja ocenia określoną wartość z punktu widzenia sposobu dochodzenia do tej wartości na tle danych rynkowych.

Wieloletnia, wypracowana praktyka Komisji Arbitrażowej Federacji Stowarzyszeń pozwoliła na zdefiniowanie podstawowych kryteriów oceny zawartości operatów szacunkowych dla których stwierdzone błędy są podstawą ich dyskwalifikacji. Błędy te mają wpływ na określone wartości nieruchomości, a ich zidentyfikowanie jest powodem, że dany operat szacunkowy nie może stanowić podstawy podjęcia decyzji administracyjnej lub nie powinien być wykorzystywany w obrocie cywilno – prawnym.

Do najistotniejszych błędów skutkujących **dyskwalifikacją** operatów szacunkowych należą:

- brak lub źle sformułowany cel wyceny,
- przyjęcie i uwzględnienie w wycenie źle określonego przeznaczenia nieruchomości w PZP,
- przyjęcie w wycenie nieprawdziwego stanu prawnego nieruchomości,
- przyjęcie i uwzględnienie niewłaściwego przedmiotu wyceny,
- określenie nieprawidłowego rodzaju określonej wartości,
- oparcie wyceny o niewłaściwe podstawy prawne,
- określona wartość nieruchomości jako średnia z różnych podejść szacowania,
- niewłaściwa dla przedmiotu wyceny analiza rynku,
- uwzględnienie w wycenie niewłaściwego rodzaju rynku,
- stosowanie metody skorygowanej średniej bez wymaganej liczebności próbek,
- przyjmowanie do porównań nieruchomości znacznie różniących się w zakresie podobieństwa fizycznego i prawnego,
- przyjmowanie do porównań cen ofertowych, wartości z innych operatów, cen nienoszących znamion cen wolnorynkowych, cen nieudokumentowanych.

Na tle powyższych błędów należy jednak przytoczyć coraz częściej uprzytomniany wszystkim uczestnikom rynku nieruchomości pogląd, że **nie istnieje** „faktyczna” wartość nieruchomości w sensie bezwzględnym. Każdy określony poziom wartości ma swój przedział niepewności. Jest on rozsądny wtedy, gdy wartość nieruchomości została oszacowana prawidłowo. W przypadku przekroczenia owego przedziału niepewności można zakładać wystąpienie błędu, ale określenie wymiaru tego błędu względnie jego skali wymaga analizy danych źródłowych i innych przyjętych założeń przy uwzględnieniu ich wpływu na określoną wartość nieruchomości.

W tym aspekcie dużego znaczenia nabiera możliwość mediacji pomiędzy autorami rozbieżnych wartości szacowania. Jeśli istnieje taka potrzeba – Komisja Opiniująca skłania się do prowadzenia działania polubownego, które w ramach założonego zakresu przedziału niepewności zmierza do określenia najbardziej zobiektywizowanej wartości nieruchomości. Takie działanie mediacyjne uwarunkowane jest jednak obopólną zgodą zainteresowanych i odbiorcy operatu szacunkowego (zainteresowanych stron). W innych sytuacjach celem Komisji Opiniującej (po przeprowadzeniu stosownej wnikliwej analizy) jest wydanie opinii z uwzględnieniem wiarygodności wartości nieruchomości w sporządzonych wycenach.

W świetle powyższych założeń – Komisja Opiniująca Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego w latach 2003 – 2004 rozpatrzyła następującą ilość spraw:

W 2003 roku wpłynęło 17 wniosków o badanie prawidłowości operatów szacunkowych:

w tym:

- od administracji samorządowej: 4 wnioski, z tego 1 wniosek wycofano przed rozpatrzeniem
- od agencji rządowych: 2 wnioski,
- od organów sądowych: 5 wniosków, z tego 1 wniosek anulowano przed rozpatrzeniem (nie dotyczył nieruchomości)
- od przedsiębiorstw państwowych: 3 wnioski,
- od osób prawnych (spółek): 2 wnioski
- od osób fizycznych: 1 wniosek – odmówiono sporządzenia opinii ze względu na trwanie sprawy sądowej

W 2004 roku (na dzień 20 listopada) wpłynęło 13 wniosków o badanie prawidłowości operatów szacunkowych, w tym:

- od administracji samorządowej: 5 wniosków, z tego 1 wniosek oddalono bez rozpatrzenia (nie dotyczył rzeczoznawcy majątkowego),
- od organów sądowych: 2 wnioski, z tego 1 wniosek nie rozpatrzono (ze względu na 12 letni upływ czasu)
- od przedsiębiorstw państwowych: 1 wniosek,
- od osób prawnych (spółek): 3 wnioski
- od osób fizycznych: 2 wnioski, z tego:
 - 1 odmówiono – brak wymaganej dokumentacji,
 - 1 przesłano do rozpatrzenia przez KA PFSRM.

W 2003 roku skierowane do opiniowania operaty szacunkowe były autorstwa 23 rzeczoznawców majątkowych, natomiast w 2004 roku wnioskowano o badanie poprawności operatów sporządzonych przez 15 rzeczoznawców majątkowych.

Opinie o poprawności operatów szacunkowych zostały wykonane przez członków Komisji Opiniującej w Zespołach dwu i trzy osobowych o zmieniających się składach – w średnim okresie czasu przypadającym na około dwa miesiące.

Zaangażowanych było ogółem 11 arbitrow. Poza tym w trakcie rozpatrywania specjalistycznych problemów zatrudniono dwóch niezależnych ekspertów jako doradców zespołów opiniujących.

W celu zobrazowania niektórych postępowań badania poprawności wycen dot. nieruchomości poniżej przedstawiono trzy Sentencje wydanych Opinii (z oczywistych przyczyn bez podawania danych lokalizacyjno – adresowych):

A. SENTENCJA I.

I. Opracowanie:

„Opinia dotycząca wysokości odszkodowania za zbiornik wodny na nieruchomości położonej” – sporządzona w dniu przez Rzeczoznawcę Majątkowego

W/w opracowanie wykonane na zlecenie Inwestora odpowiada realiom stanu nieruchomości, a ustalenia oparte na normach kosztorysowych, zawarte w jego treści mogą stanowić podstawę do negocjacji wartości odszkodowania za poniesione nakłady.

II. Opracowanie:

„Opinia w sprawie określenia wartości nakładów poniesionych przy wykonaniu budowli hydrotechnicznej – staw kopany w miejscowości” – sporządzona w dniu przez Rzeczoznawcę Majątkowego

W w/w Opinii oszacowana wartość jest wartością kosztorysową odzwierciedlająca nakłady konieczne na wybudowanie obiektu stawowego, która jednak nie uwzględnia specyfiki przedmiotowego obiektu i nie może być uważana z wartością odszkodowania możliwego do uznania za poniesione szkody.

W związku z powyższym wartość kosztorysowa określona w przedłożonej Opinii nie może być podstawą do ustalenia odszkodowania za poniesione nakłady.

B. SENTENCJA II

I. Opracowanie:

„Operat szacunkowy części składowej gruntu (drzew czereśni)” sporządzonego w dniu przez Rzeczoznawcę Majątkowego

Zdaniem Zespołu Opiniującego opracowanie zostało wykonane poprawnie i ustalenia zawarte w treści mogą stanowić podstawę do przyjęcia wartości odszkodowania za utracenie drzewa czereśni w trybie art. 135 ust. 6 ustawy z 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami.

II. Opracowanie:

„Operat szacunkowy w celu: określenia wartości plantacji kultur wieloletnich w gospodarstwie rolnym w pasie budowy infrastruktury naziemnej – obwodnicy drogowej” autorstwa Rzecznawcy Majątkowego

W przedmiotowym Operacie szacunkowym oszacowana wartość jest „wartością indywidualną” odzwierciedlającą specyfikę konkretnego właściciela i nie może być utożsamiana z wartością odszkodowania, która odnosi się do przeciętnych warunków na danym rynku.

W związku z powyższym w ocenie Zespołu Opiniującego Operat szacunkowy nie może być podstawą do ustalenia odszkodowania za utracone drzewa czereśni w trybie art. 135 ust. 6 ustawy z 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami.

C. SENTENCJA III

I. Opracowanie:

„Opinia o wartości odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w” sporządzona przez Rzecznawcę Majątkowego

Zdaniem Zespołu Opiniującego opracowanie zostało wykonane poprawnie i ustalenia zawarte w treści mogą stanowić podstawę do przyjęcia prawidłowej wartości odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

II. Opracowanie:

„Operat szacunkowy wyceny wartości rynkowej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości” sporządzony przez Rzecznawcę Majątkowego

Przedmiotowy Operat szacunkowy został sporządzony dla celów informacyjnych byłych spadkobierców właściciela nieruchomości – dla ewentualnego wszczęcia postępowania sądowego. Zdaniem Zespołu Opiniującego Operat szacunkowy nie może być podstawą do ustalenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

W tym Operacie szacunkowym – Autor nie ustrzegł się także uchybień. Szczególnym powodem uniemożliwiającym akceptację ustalonej w nim wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest brak udokumentowania przyjętych do inyczeń cen transakcyjnych. Zastosowane przez Autora przeciętne ceny – w aspekcie dostępnych dla Zespołu Opiniującego i innych zweryfikowanych danych o transakcjach nieruchomości na lokalnym rynku – mogą budzić wątpliwości i nie dają wiarygodności ustalonej wysokości wynagrodzenia. Poza tym trudną kwestią jest (do której Zespół Opiniujący się nie odnosi), czy analizowany Operat szacunkowy może do takiego wynagrodzenia posłużyć w myśl art. 73 Ustawy z dnia 13.10.1998 r.

W Operacie szacunkowym stwierdzono także wątpliwości dotyczące zastosowanych wysokości stóp kapitalizacji, a brak zamieszczenia wymaganych przepisami załączników stanowi naruszenie Standardów Zawodowych Rzecznawców Majątkowych VII.2. pkt. 16.

Na zakończenie wypada wspomnieć o pracy członków Komisji Opiniującej. Praca ta ze swej natury nie należy do łatwej, przyjemnej i bezstresowej. Wiedza zawodowa musi być bowiem poparta doświadczeniem oraz dużą odpowiedzialnością za formułowanie sądy. Charakter osobowościowy arbitra powinien cechować się otwartością na argumentację stron. Jednocześnie umiejętność zachowania dystansu do sprawy, pełna obiektywność wydawanych ocen, a także zdolność tagodzenia sytuacji konfliktowych jest nieodzowna do pełnienia funkcji w zespole opiniującym. Świadomość, że staje się w sytuacji bezpośredniego weryfikowania efektu pracy koleżanek i kolegów z tego samego środowiska zawodowego jest mocno obciążająca ich psychikę. W przypadkach sporów nie kończących się polubownie przeważnie jedna ze stron czuje się przegrana. I taka to specyfika komisji opiniującej sprawą, że nawet mając odpowiednio przygotowanie i kwalifikacje – niewiele osób z grona członków Stowarzyszenia gotowych jest pełnić rolę arbitra. Ci, którzy podejmują się tego trudu – mają świadomość odpowiedzialności, ale także rozwoju i podniesienia rangi zawodu rzeczoznawcy majątkowego – Rzecznawcy Majątkowego utożsamianego jednoznacznie z osobą zaufania społecznego.

W tej sytuacji – na nadchodzący NOWY ROK – życze wszystkim rzeczoznawcom majątkowym i sobie, by nigdy nie musieli spotkać się bezpośrednio z działalnością jakiegokolwiek Komisji Opiniującej czy Arbitrażowej. Członkiem tych Komisji życze jak najmniejszej ilości lub braku pracy w ogóle. Eraku wynikającego z zaniku zleceń na badanie poprawności operatów szacunkowych, przy jednoczesnym odczuwalnym wzroście jakości usług rzeczoznawców majątkowych a podnoszącym autorytet zawodu – zawodu zaufania społecznego.

Marck Staręga

Przewodniczący Komisji Opiniującej Stowarzyszenia
Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego

¹ Należy zwrócić uwagę na uchylene zmian dotyczące utrzymania Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – Dz. U. Nr 240 z dnia 8.11.2004 r., poz. 2408 – Ustawa z dnia 8 października 2004 r. zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Sławomir Palicki

ANALIZA PRZYCZYNOWO-SKUTKOWA TENDENCJI NA WTÓRNYM POZNAŃSKIM RYNKU ZABUDOWANYCH NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNYCH W LATACH 2003-2004



**Sławomir
Palicki**
Akademia
Ekonomiczna
w Poznaniu
Wydział
Zrządzenia
Krajin
Ekonomicznych
Przemysłu
i Srodowiskowej,
Biuro Techniczno-
Inżynierskie Dział
Analiz Rynku
Nieruchomości

Artykuł niniejszy stanowi propozycję konstrukcji analiz przyczynowo-skutkowych w zakresie tendencji rozwojowych. Przeprowadzone rozważania osadzone w latach 2003-2004, w realiach aglomeracji poznańskiej, koncentrując się na wtórnym rynku nieruchomości o charakterze mieszkaniowym (lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych).

Analiza rynku wtórnego mieszkań w Poznaniu

W całym roku 2003 i w dwóch pierwszych kwartałach roku 2004 na poznańskim lokalnym rynku wtórnym nieruchomości mieszkaniowych miała miejsce fala zdecydowanego wzmocnienia zakupów. Sytuacja dotyczyła ogółu lokali występujących w obrocie wtórnym, zarówno z zakresu budownictwa nowszego, jak i realizowanego w technologiach przemysłowych. Apetyty zakupowe mieszkańców miasta i najbliższych okolic silnie wpływały na poziom ceny 1 m² notowanej w transakcjach. Wywołany został wzrost cen, zaś popyt nieprzerwanie rósł. Zawierano wzmagającą się liczbę umów kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych. Rosły ceny mieszkań w przywołanym już segmencie budynków wielkopłytowych, ale zjawisko przeniosło się także na lokale w kamienicach, w szczególności w korzystnej lokalizacji (m.in. rejon centrum i Śródmieścia Poznania). Sytuację z początku roku 2004 można by określić mianem „gorączki zakupowej”. Był to faktyczny wstęp do apogeum zjawiska. Ceny w 30-letnich zasobach mieszkaniowych na poznańskich Ratajach osiągały poziom nawet 2700-2900 zł/m². Popyt nie spadał, akceptując tak wysokie koszty zakupu – wręcz przyczyniał się do dalszego napędzania koniunktury. Ceny na rynku wtórnym incydentalnie osiągały absurdalny wręcz poziom, niższy zaledwie o 10-20% od cen notowanych w segmencie mieszkań nowych, deweloperskich.

Dotychczasowi właściciele stosunkowo starych zasobów realizowali zyski ze sprzedaży lokali, zachęcani wyjątkowością sytuacji na rynku. Skłonność do wystawiania mieszkań w ofercie rynkowej potęgowała się; wizja upłynnienia zaangażowanego w mieszkaniach kapitału w najbardziej sprzyjającym momencie kusila nawet stosunkowo zachowawcze osoby. Obrót lokalami przeżywał nieczwylą chwilę - zdecydowane ożywienie stało się bezsprzeczne. Opisane tendencje były charakterystyczne dla okresu poprzedzającego moment przystąpienia Rzeczypospolitej do struktur Unii Europejskiej. Początek maja 2004 r. okazał się psychologiczną barierą niewiedzy o przyszłości. Niepewność, a właściwie antycypowana przez popyt obawa przed dalszą zwyżką cen oraz widmo ewentualnych spadków cen niepokojące dysponentów podaży rynkowej w przededniu akcesji do UE doprowadziło do wyjątkowej sytuacji wyczekiwania. Rynek po 1 maja 2004 r. zdawał się trwać ze wstrzymanym oddechem; ceny nie zmieniały się, rozpoczęła się subtelna gra popytu i podaży, mająca na celu wzajemne „badanie”, sprawdzanie. Odczuwało się wyraźną stabilizację, zamrożenie cen. Trwało ono miesiąc, dwa. Druga połowa 2004 r. to przede wszystkim okres wakacji, zwykle objawiający się pewnym spowolnieniem, złagodzeniem apetytów zakupowych. Zapewne w sporym stopniu obserwowane w drugim półroczu uspokojenie rynku zostało zapoczątkowane relatywnym spowolnieniem ruchu w gospodarce i produkcji, jakże typowym w sezonie urlopowym. Podaż spuściła nieco z tonu, oczekiwania sprzedających nie były już tak bezdyskusyjnie akceptowane przez poszukujących mieszkania. Sytuacja wracała powoli na klasyczne tory. Pierwsze spostrzeżenie to wyhamowanie tendencji wzrostowej cen, a nieco później – zanik owej tendencji. Ceny najwyraźniej znalazły się w najwyższym punkcie sinusoidy zmian. Rynek odczytywano jako przegrzany; notowania dotknęły najwyższego akceptowalnego pułapu. Należało oczekiwać zapoczątkowania ruchu w odwrotnym kierunku – lekkiego choćby spadku cen. Taka specyficzna korekta rynku rzeczywiście była odczuwalna po wakacjach. Przełom trzeciego i czwartego kwartału roku 2004 to czas relatywnego

uspokojenia rynku. Ceny drgnęły i faktem stał się ich spadek, w zasobach wielkopłytowych szacowany na 5-10%. Oczywiście do dziś zdarzają się transakcje na rynku wtórnym oscylujące ciągle wokół bariery 2700-2900 zł/m², ale z drugiej strony spadki cen sięgają niekiedy nawet 15% (licząc w kontekście apogeum wzrostów cenowych z kwietnia 2004 r.).

Rynek mieszkań w atrakcyjnych kamienicach w ciekawych lokalizacjach jest na etapie wyhamowania cen – spadki notowań transakcyjnych nie są tu zjawiskiem masowym. Wydaje się, iż zasoby owe zachowują się stabilniej, bardziej trwale wężą ukształtowaną na fali wzrostów cenę, sztywniej reagują na tendencje rynkowe.

Można pokusić się o próbę przewidywania przyszłych trendów na rynku wtórnym mieszkań. Niemniej, jest to zadanie trudne i obciążone sporą niepewnością. Warto jednak uzmysłowić sobie zaobserwowane w latach 2003-2004 odstępstwa od zjawisk znanych z sytuacji względnego zrównoważenia tendencji rynkowych. Najbardziej frapujące było z pewnością nienaturalne zbliżenie poziomu cen z rynku wtórnego do pierwotnego. Wywołać to może albo wzrost notowań mieszkań nowych, ucieczkę, wysforowanie się cen nowych mieszkań (mniej prawdopodobne), albo uspokojenie na rynku wtórnym i dalszą obniżkę nadal wysokich notowań (scenariusz bardziej prawdopodobny). Trudno oczekiwać stabilizacji na rynku tak bardzo odstającym od zdrowo pojmowanej typowości cen. Zmiany są niemal pewne, problemem jest odgadnięcie ich zwrotu.

Warto nadmienić, iż wzrosty notowane na wtórnym rynku mieszkań w aglomeracji poznańskiej miały charakter wyjątkowy także w kontekście ściśle ekonomicznym – rozwój, pobudzenie, ożywienie na rynku nieruchomości zwykle występuje jako zjawisko wyindukowane wtórnie w stosunku do generalnego, koniunkturalnego ożywienia gospodarki rynkowej. Tymczasem omawiane wzrosty cen obiektów mieszkalnych wyprzedziły zmianę makroekonomiczną na fali antycypacji trudnych do ścisłego przewidzenia wahań w kontekście akcesji Polski do UE. Jest to obiektywna obserwacja, która potwierdza skomplikowanie zmiennych i problemowość realizacji trafnych projekcji rozwoju rynku nieruchomości.

Analiza rynku wtórnego domów jednorodzinnych w aglomeracji poznańskiej

Lokalny rynek wtórny domów jednorodzinnych należy wyraźnie rozdzielić na dwie zasadnicze podgrupy rzeczowe:

- domy zrealizowane w ciągu ostatnich 10-15 lat oraz domy w atrakcyjnych lokalizacjach pobudowane w latach 80. XX wieku (o nowoczesnej bryle architektonicznej, interesujących rozwiązaniach technicznych i funkcjonalnych, w modnych, poszukiwanych lokalizacjach),
- domy z lat 60., 70. i 80. (o charakterystycznym, archaicznym kształcie, najczęściej tzw. „klocki” czy „kostki”, z rozkładem funkcjonalnym wewnątrz odbiegającym od potrzeb i wymagań podyktowanych nowoczesnymi trendami i oczekiwaniami społecznymi, zwykle w mało atrakcyjnych rejonach miasta).

W ramach specyficznego, „alternatywnego” nurtu należy wskazać funkcjonujący ciągle odrębnie rynek prestiżowych domów jednorodzinnych w historycznie uformowanych zespołach urbanistycznych (m.in. Śródca, Stary Grunwald, Ogrody, częścicowo Wola, etc.). Zdefiniowany w ten sposób subrynek nie podkłada się prostej klasyfikacji do jednej z ww. grup rzeczowych. Z uwagi na swą specyfikę ekonomiczną, wykazuje on pewne podobieństwa do segmentu luksusowych obiektów rezydencjalnych.

Kolejnym podziałem, przebiegającym wzdłuż innego kryterium, jest rozkład aglomeracji poznańskiej na jej rdzeń i otoczenie, a zatem na miasto Poznań (obszar zurbanizowany, pokrywany się z administracyjnie zdefiniowanym terenem miasta) oraz szereg gmin przylegających bezpośrednio do Poznania. Zjawiska obserwowane w dwóch elementach składowych aglomeracji różnicują rynek domów jednorodzinnych zarówno pod kątem poziomu cen, jak i notowanych tendencji zmiennych w czasie. Nawet w obrębie najbliższego otoczenia Poznania można wskazać gminy bardziej atrakcyjne, modne, poszukiwane oraz rejony mniej korzystne lokalizacyjnie, o bardzo niskiej liczbie zawieranych transakcji sprzedaży/kupna domów.

Na przestrzeni lat 2003-2004 na poznańskim lokalnym rynku wtórnym nowoczesnych domów jednorodzinnych obserwowano stabilny, acz delikatny trend wzrostowy. Nie miała natomiast miejsca żadna zdecydowana tendencja do wzmocnienia zakupów, a odnotowane wzrosty cen wynikały z trzech zasadniczych zjawisk:

- z naturalnej skłonności gospodarki jako tworu makroekonomicznego do wzrostu. Wzrost ten jest poparty wpływem czasu i związanym z tym immmanentnym umacnianiem się wartości dużych nieruchomości mieszkalnych.
- stabilnej poprawy imago'u domów jednorodzinnych w ocenie społecznej. Oferta domów z lat 90. XX wieku i nowszych jest traktowana przez rynek jako bardzo interesująca, atrakcyjna. Dodatkowym bodźcem jest przystąpienie Polski do Unii Europejskiej, co wzmacnia pozycję luksusowych obiektów na rynku.
- przeniesienia trendów z segmentu mieszkaniowego na rynek domów – tamtejsza „gorączka zakupowa” spowodowała w sposób wtórny ożywienie, choć nieporównywalnie słabsze, w ramach segmentu domów.

W omawianej podgrupie nieruchomości zmiany cenowe w latach 2003-2004 miały pozytywny charakter. W całym dwuletnim okresie nie obserwowano gwałtownych skoków notowań. Wartość nieruchomości sukcesywnie rosła, lecz tempo zmian było powolne. Szacowana całkowita zmiana przez 23 miesiące wyniosła 5-10%. Uśredniony trend wzrostowy nie przekroczył zatem 0,25-0,50% w skali miesiąca. Co ciekawe, nawet niesamowicie rozwinięte apetyty zakupowe na rynku mieszkań nie zdołały wykrzesać większego entuzjazmu w segmencie nowszych domów jednorodzinnych. Również bezpośredni wpływ akcesji Polski do UE nie wywarł praktycznie żadnego wrażenia na popycie. Trend okazał się na tyle stabilny, że nie zaobserwowano znaczących odchyłek w okolicy 1 maja 2004 r. Po części wiąże się to z obiektywnym wymogiem zaangażowania sporego kapitału w inwestycję polegającą na zakupie domu, a więc z ograniczonym gronem potencjalnych nabywców nieruchomości. Ruch na rynku domów jest z reguły zdecydowanie niższy od rynku mieszkań, które stają się przecież dobrem bardziej dostępnym i potrzebnym powszechnie. Dom nadal funkcjonuje w Polsce w ramach segmentu dóbr luksusowych. Stąd rynek domów jednorodzinnych pozostaje rynkiem z zasady bardziej wyważonym, spokojnym, można powiedzieć, bardziej powolnym i uspokojonym, mniej podatnym na krótkotrwałe bodźce koniunkturalne czy chwilowe mody zakupowe. Krąg nabywców w badanym segmencie jest ograniczony, niekiedy bardzo wąski i stosunkowo trudny - bo wybredny. Zaspokojenie oczekiwan popytu na wtórnym rynku domów jest tym trudniejsze, że oferta podaźcwa jest ilościowo uboższa od mieszkaniowej (tym bardziej w obszarze ściśle zdefiniowanego rejonu przestrzennego).

Wskazane powyżej okoliczności, przesłanki oraz specyfika nieruchomości spowodowała nieco odmienną reakcję poznańskiego rynku domów starszych, z lat 60., 70. i 80. XX wieku. Obiekty te – w subiektywnej ocenie potencjalnych kupujących – tracą cechę wysokiej atrakcyjności. Są kojarzone raczej jako zbyt archaiczne, w związku z tym niemodne. Nabywcy takich domów są albo z góry zdeterminowani na zakup konkretnego (typu nieruchomości [z uwagi na wewnętrzne przekonania poszukują akurat tego typu domów, wolą domy starsze, są do nich bardziej przekonani]), albo też do takiego wyboru zmusza ich obiektywne ograniczenie finansowe. Nie trzeba także uzasadniać, że pierwsza okoliczność zachodzi zdecydowanie rzadziej – nabywca musi wówczas okazać się szczerym sympatykiem tego rodzaju nieruchomości, człowiekiem o specyficznym, nietuzinkowym guście i preferencjach wyraźnie odbiegających od typowych. Ograniczenie pieniężne zdarza się daleko częściej i jest zwykle bezpośrednim przyczynkiem do zakupów obiektów relatywnie tańszych. Skutkuje to uspokojeniem rynku, zbliżeniem do pewnego stanu dynamicznej stabilności w segmencie, warunkuje jego istnienie, acz nie bodźcuje do rozwoju. Rynek podąża własnym torem, nie śledząc zbyt ściśle tendencji w obszarze mieszkań, funkcjonuje z lekka na marginesie, rządząc się nieco odrębnymi prawidłami, spoglądając zalecwie na główny nurt zmian w nieruchomościach mieszkalnych. Nie oznacza to, że jest to rynek niknący, czy marginalny. Jego zachowania znamionuje wysoka indywidualność, jest trudny do precyzyjnego zdiagnozowania, natomiast należy do rynków stosunkowo aktywnych. Należy pamiętać, iż jego względna aktywność wpływa przede wszystkim z atrakcyjności cenowej. Zwykle obiekty o typowej bryle architektonicznej, ujęte są w mniej atrakcyjnych obszarach przestrzennych miasta (Górczyn, os. Warszawskie, Dębiec, Starołęka, obszary o niższym zagęszczeniu zabudowy jednorodzinnej na obrzeżach miasta, w rejonach mało prestiżowych, np. Kohylepole, Szczepankowo, etc.), co ściśle warunkuje i wpływa na ich ekspozycję rynkową oraz wysokość akceptowanych przez nabywców cen.

Godne podkreślenia jest wysokie skomplikowanie rynku domów jednorodzinnych. Poddanie próbie ścisłego sklasyfikowania i hierarchizowania owego rynku ukazuje jego złożoność, obnaża wielość znaczących oraz silę wpływu najistotniejszych atrybutów nieruchomości. Przy tej uwadze nie sposób przejść obok cechy „lokalizacja” w kontekście jego mocy oddziaływania czy nawet zniekształcania rynku domów. Obiekty w częstokroć kiepskim stanie technicznym uzyskują wysokie lub bardzo wysokie notowania, co wiąże się z prestiżem lokalizacji, ugruntowaną modą lokalizacyjną. Odstępstwa od typowej oceny rynkowej są niekiedy

ogromne, a tym samym trudne do uzasadnienia, przy próbach pominięcia przestanki wysokiej irracjonalności decyzji zakupowych (wywoływanej modą, gustem, chęcią wywołania wrażenia na otoczeniu, „uporem” zakupowym, subiektywizmem oceny, etc.). Stąd wynika kłopotliwość formułowania wniosków o rynku, którym można by nadać atrybut uniwersalności. Koniecznością, wymogiem dla przeprowadzenia rozsądnej analizy jest wysoka świadomość istnienia marginesu błędów w jednoznacznej ocenie segmentów oraz wzrastającej indywidualności nieruchomości wpływającej z jej skomplikowania techniczno-budowlanego, ograniczenia grona potencjalnych nabywców, wzrastającej kapitałochłonności czy potencjału ekonomicznego.

Omówione powyżej niedoskonałości rynku domów jednorodzinnych ujawniają się w jaszkrawy sposób w obszarze tzw. cienia wielkiego miasta, tj. w obrębie gmin podpoznańskich. Przenosi się na nie specyficzna rozróżnialność na domy nowsze i starsze, nawiązując do zarysowanego na początku niniejszej analizy podziału rzeczowego. Tym niemniej, nie jest to podział związany z różnicami w tendencjach zmian cenowych. Od dwóch lat obserwuje się bowiem stabilizację cen zarówno w segmencie domów starszych, jak i nowszych. Wyłącznie w obszarze wyjątkowo atrakcyjnych domów nowszych i w atrakcyjnych lokalizacjach można zaryzykować przyjęcie 5% wzrostu notowań na przestrzeni dwóch minionych lat. Rynek w kategorii domów starszych jest zatem wysoce stabilny. Wspomniane rozróżnianie na domy starsze i nowsze przejawia się nie w odmienności trendów zmian, a w natężeniu wążek popytu kierowanych na poszczególne subryniki. Domy nowsze cieszą się wyższym zainteresowaniem potencjalnych nabywców, zaś obiekty starsze, charakterystyczne dla lat 60., 70. i wczesnych 80. XX wieku znajdują stosunkowo niewielu amatorów. Są to wyłącznie osoby poszukujące takich nieruchomości pod Poznaniem, do odnowienia, przy znaczącym rozciągnięciu prac rewaloryzacyjnych na etapy (prace modernizacyjne są podejmowane fragmentami, przez kilka lat). W przypadku gmin sąsiadujących z miastem centralnym w aglomeracji poznańskiej bardzo wyraźnie ujawnia się specyficzne pojmowanie atrakcyjności rynkowej poszczególnych miejscowości (gmin). W czołówce pozostają od kilku lat Swarzędz, Kórnik, Tarnowo Podgórne, Suchy Las, dalej Dopiewo, Czerwonak i Luboń. W pozostałych gminach wyraźne jest obniżenie zainteresowania, które można mierzyć częstotliwością zawierania transakcji kupna/sprzedaży domów. Najmniej przyciągającą przyszłych mieszkańców jest obecnie gmina Kleszczewo, gdzie obserwuje się śladowe zainteresowanie popytu efektywnego.

Widać zatem, że pierścien wokół miasta rządzi się nieco innymi prawami w ramach rynku domów, zaś zróżnicowanie notowań wpływa przede wszystkim z mody, atrakcyjności lokalizacyjnej całych miejscowości, a nie z cech szczególnych obiektów na poziomie mikroekonomicznym. Rynek ten wykazuje niższą tendencję do zmian cen; subtelne trendy wzrostowe obserwowano wyłącznie w najatrakcyjniejszych rejonach omawianego pierścienia gmin i tylko w przypadku budynków jednorodzinnych w wysokim standardzie, komfortowych, użytkowanych od zaledwie kilku lat.

Warto wspomnieć o etapie rozwoju polskich aglomeracji – znajdują się one w fazie suburbanizacji, w związku z czym w najbliższych latach winniśmy spodziewać się rosnącego zainteresowania obszarami wokół rdzeni miast centralnych. Ludność świadomie modyfikuje swoje preferencje lokalizacyjne w kontekście budowy domów. Rynek pierwotny domów jednorodzinnych od dawna cenil miejscowości podpoznańskie. Należy oczekiwać, iż tendencja ta przeniesie się w pewnym stopniu także na wtórną gałąź owego rynku, skutkując wzrostem notowań tamtejszych nieruchomości.

Sławomir Palicki



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

ZASADY OGÓLNE KODEKSU ETYKI ZAWODOWEJ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

KODEKS ETYKI

1. Działaj rzetelnie ze świadomością, że obowiązuje Cię zasada bezstronności i poszanowania prawa.
2. Postępuj uczciwie wobec klienta, aby mógł w pełni polegać na tym co robisz, przestrzegaj jego prawa do poufności.
3. Działaj otwarcie i przejrzyste, wykonując powierzone Ci zadanie w sposób czytelny i zrozumiały.
4. Bądź odpowiedzialny za powierzone Ci przez klienta zadanie, nie obiecuj więcej niż możesz i powinieneś wykonać.
5. Bądź świadomy swoich umiejętności – nie podejmuj się zadań wykraczających poza Twoje kompetencje i możliwości.
6. Bądź zawsze obiektywny – udzielaj uczciwych i niezależnych porad.
7. Wykonuj czynności zawodowe według najlepszej wiedzy i woli, z należytą dokładnością i starannością.
8. Dbaj o godność zawodu zarówno w działalności zawodowej, jak i w życiu prywatnym.
9. Miej odwagę reagować na negatywne zjawiska, szczególnie jeżeli przypuszczasz, że inny rzeczoznawca nie przestrzega zasad etyki zawodowej.
10. Bądź świadom wartości swojej pracy, nie proponuj wynagrodzenia niegodnego Twojego dzieła.



LISTA CZŁONKÓW STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Lp.	Nazwisko i imię	Miejscowość	Numer uprawnień	Telefon	Szkolenia specjalistyczne				
					Spółdzielcze 17.02.2004	Lasy 12.03.2004	Konferencja 21-22.06.2004	Wycena nieruchomości 16.09.2004	II Sympozjum 8-10.10.2004
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Andrzejewski Janusz	Polasze	2115	0501617071	✓		✓	✓	✓
2	Balkowski Robert	Wolszyna	3680	0602248569					
3	Banaszak Jerzy	Poznań	905	0605277896	✓	✓			
4	Banasz Ewa	Poznań	1134	0602962259	✓	✓	✓	✓	✓
5	Barczyk Wojciech	Konin	3661	0604856111					✓
6	Bartuszczyk Wiesława	Krzyżko Małe	2129	0655294838	✓	✓	✓	✓	
7	Bak Ewa	Kretaszym	3804	0627253705					
8	Bak-Horala Grażyna	Leszno	3505	0655268236			✓		✓
9	Bednarek Roman	Poznań		8625006					
10	Bęprasz Dorota	Poznań	4225	060383493	✓	✓			
11	Berus Marcin	Poznań	4130	0604947414	✓		✓		
12	Berendt Edmund	Pila	1546	0672 22155	✓				
13	Bialasik Roman	Szczytów	1576	0612920531	✓	✓	✓	✓	✓
14	Bielawski Marcin	Chodzież		0673822876		✓	✓	✓	✓
15	Bień Grzegorz	Skoki	2472	0602363533		✓		✓	✓
16	Binek Agnieszka	Poznań	735	8217053					
17	Błaszczak Marek	Kobylnica	3362	8150590	✓				
18	Błaszczak Marian	Pobiedziska	2361	8153873	✓	✓	✓	✓	
19	Bogdanowska Ewa	Poznań	1787	0603136390	✓	✓	✓	✓	✓
20	Bryl Marek	Konin	1849	0632475410		✓	✓		
21	Bryka Zbigniew	Konin	1350	0601508058	✓	✓			
22	Celińska-Mysław Maria	Poznań		6322799					
23	Choraży Elżbieta	Pila		0605201822	✓		✓	✓	
24	Cieślak Maria	Konin	2576	0632432015	✓	✓	✓		✓
25	Dąbek Jerzy	Poznań	256	0502564222	✓	✓	✓	✓	✓
26	Dobosz Cyryla	Pila	1547	0673510910			✓		
27	Dobrzyńska Mirosława	Nowy Tomysl	1595	0614422411	✓	✓	✓	✓	✓
28	Dobrzyński Robert	Poznań	4122	0602130900				✓	
29	Dolata Jerzy	Kościąż	868	0655122869			✓		
30	Dolatawski Lesław	Poznań		0601681910		✓			
31	Demagalski Lech	Poznań	3627	0601603987	✓	✓	✓		
32	Demżańska Teresa	Kaczary	892	0601893176					
33	Dygała Maciej	Chodzież	3948	0602619603	✓				✓
34	Ferenc Janina	Poznań		8771805					
35	Fialek Zbigniew	Pila	395	0672132571		✓			
36	Flarek Piotr	Konin	3560	0601724468	✓	✓	✓		
37	Fryzel Renata	Wschowa	2961	0655409253		✓	✓	✓	
38	Garman Krzysztof	Pila	696	0672151499	✓	✓	✓		
39	Guźda Adam	Poznań	1670	0602992965	✓	✓	✓	✓	✓
40	Gliniewicz Jerzy	Troćniarka	3496	0902585-88				✓	
41	Górecki Tomasz	Poznań	2791	8218269					
42	Grochowska-Ploch Małgorzata	Szamczel		0500317027	✓	✓			
43	Grysha Kłystyna	Wrzesnia	2280	0614361167	✓		✓		
44	Grzałka Irena	Poznań	2579	8776109	✓			✓	
45	Grzelczak-Skarżyński Krzysztof	Swarzędz		8175041					
46	Halas Franciszek	Leszno	1581	0501703404	✓	✓		✓	✓
47	Hassz Mirosław	Poznań	870	5740450		✓	✓	✓	
48	Hećka Maria	Czarnków	1739	0672530515				✓	
49	Hoffmann Danuta	Rakoniewice	2580	0602120708					
50	Husar Bogdan	Poznań	872	8681539					

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
51	Hwyż Grzegorz	Świecice Nowa	2351	0655330121	✓	✓		✓	
52	Jakobiec Elżbieta	Poznań	1741	8251653	✓	✓	✓	✓	✓
53	Jakubowski Andrzej	Poznań	491	8480166					✓
54	Janezy Mirosława	Poznań	196	0601148169					
55	Jankak Leonard	Leszno	873	0835293184	✓	✓	✓	✓	
56	Jankicki Andrzej	Konin	2187	0507084664					✓
57	Jankowski Michał	Gostyń	3306	0302007077	✓	✓		✓	
58	Jedlinski Zbigniew	Poznań	2582	8517575		✓	✓	✓	
59	Jerzak Czesław	Poznań	1282	0903301154	✓		✓		✓
60	Jędraszak Dariusz	Poznań	2793	0508601601					
61	Jokiel Wilce	Poznań	4153	0806794781					✓
62	Jóźwiak-Popko Drygida	Poznań	3509	0905693795		✓			
63	Jujka Cezary	Poznań							
64	Jurczykowski Paweł	Pruszcz Niemiecki		0302663955	✓	✓	✓		
65	Jurek Mieczysław	Poznań	2563	0301723829					
66	Karczewski Jerzy	Września	2564	03062919E1	✓				
67	Karminski Jerzy	Gniezno							
68	Kardulski Jan	Trzeclanka	3299	0372163850	✓	✓	✓	✓	
69	Kasprzak Andrzej	Śrem	872	0512834626		✓		✓	
70	Kasprzyk Czesław	Koźmielice							
71	Kaźmierczak Bernardyna	Leszno	3728	0309207199	✓	✓			
72	Kępczka Paweł	Kcynia		0503126673					
73	Kilanowska Iwona	Pobiedziska	3467	0500348788					
74	Kin Jerzy	Leszno	2117	0501769583	✓				✓
75	Klos Tadeusz	Poznań	280	8576599	✓				
76	Kolczako Krzysztof	Rawicz	1284	0355453236			✓	✓	
77	Komoda Bogusław	Berązów	2118	8480156767	✓				
78	Konieczny Edward	Poznań		03045366025	✓				
79	Korbolewski Józef	Konin	3522	0507770886	✓	✓		✓	✓
80	Korcos Elżbieta	Mariecki	736	0312837386	✓	✓			✓
81	Kosmowski Michał	Poznań	169	8338829	✓	✓	✓	✓	✓
82	Kruszewski Eugeniusz	Września	3073	05143518C3					
83	Krzywkowski Marek	Poznań		03015210E1					
84	Kubaczyk-Polka Maria	Gniezno	2364	05142514C5	✓	✓			
85	Kujonek Eugeniusz	Poznań	3360	0301040609	✓		✓		
86	Kujawa Lidia	Leszno	2354	0306089985	✓	✓	✓	✓	
87	Kujawiński Dora	Poznań	2761	03021776C5			✓		
88	Lazaruk Edmund	Strzałkowo		0507251010		✓	✓	✓	✓
89	Lewandowska Zofia	Gniezno	2587	03142713E9	✓		✓		✓
90	Liberkowski Maciej	Nowy Tomysł	2120	03021207E5					
91	Lirida Piotr	Szamotuły	698	0512927846				✓	✓
92	Lis Tomasz	Luboń	170	8498072	✓				
93	Lis Elżbieta	Ostrów Wlkp.	3650	0627356617	✓				
94	Lukowicz Halina	Pila	2478	0500251575	✓	✓	✓		
95	Lawitczak Henryk	Poznań	2138	8332230					
96	Leszyk Krzysztof	Poznań	4133	0501084191	✓	✓	✓	✓	✓
97	Luzas Marek	Zakrzewo	1632	8143232					
98	Luzas Zofia	Konin					✓		
99	Maciejak Andrzej	Września	1804	0314332106					
100	Maciejowska Justyna	Poznań	2700	8360618		✓			
101	Majchrzak Piotr	Pila	1552	0672123148					
102	Majchrzacki Michał	Poznań	3971	0501875189	✓	✓			
103	Małecia Katarzyna	Luboń		8102955	✓	✓		✓	
104	Małecia-Pilujaka Magdalena	Kobylnica	4095	0303317812	✓		✓		✓
105	Małecko Zdzisław	Poznań	20	8427013			✓		✓
106	Mankowski Stefan	Poznań	2766	8368030		✓			
107	Markiewicz Diana	Plewiska	2580	8352411	✓				
108	Mazur Roman	Leszno	3612	0501179819				✓	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
100	Mazurk Elżbieta	Opalenica	2121	0614475039	✓	✓	✓		✓
110	Menke Bogdan	Poznań	3400	8689531	✓	✓			
111	Meszek Wiesław	Złotniki	87	6652476					
112	Michalak Leszek	Łądy	2169	0604151183					
113	Michalska Lidia	Walecz	3535	0672586221			✓		✓
114	Mielkiewicz Eugeniusz	Jarocin	4259	0605016803					
115	Mieloch Anna	Poznań	2797	8269295	✓		✓		
116	Mieszczanowicz Kajra	Kicin	1470	8266021	✓				✓
117	Mikolajczak Alicja	Tarnowo Podg.	1135	8164251	✓	✓	✓		✓
118	Mikolajczak Jarosław	Poznań	3279	0603179078	✓	✓			
119	Mikolajczak Jerzy	Poznań	263	8483209	✓	✓	✓	✓	✓
120	Mikolajczak Tomasz	Poznań	3074	0501472905					✓
121	Misera Maciej	Poznań	171	8403072	✓				
122	Miszczak Byszard	Poznań	2591	8561754					
123	Mozek Dariusz	Poznań	5348	8760333			✓		✓
124	Masowski Wiesław	Poznań	1472	8572020					
125	Murias Jerzy	Czarnków	700	0604845958		✓	✓		
126	Musik Monika	Żary	4179	0604702754	✓	✓			
127	Narbutowicz Stanisław	Poznań		0601711893				✓	
128	Niedziela Barbara	Poznań	5005	0604275848	✓	✓	✓		
129	Niewiadomski Krzysztof	Stare Miasto	1511	0605780902		✓	✓		✓
130	Nowak Janusz	Wolsztyń	553	0501317071					
131	Nowak Jeromir	Wągrowiec	701	0672326390	✓	✓	✓		✓
132	Nowak Piotr	Środa Wlkp.	1852	0503036880	✓	✓	✓	✓	✓
133	Nowicki Czesław	Szamotuły	1890	0612320656	✓	✓	✓	✓	✓
134	Obrembska Hanna	Poznań	174	8521100					
135	Owsiński Krzysztof	Poznań	1853	0601783828	✓				✓
136	Pałuszak Roman	Chodzież	1561	0672322801					
137	Pawłowska Maryna	Czarnków	4171	8665000	✓	✓	✓	✓	✓
138	Pawłowski Henryk	Poznań		8285184					
139	Pazdej Stefan	Ławówk	3281	0608518801		✓	✓		
140	Peczyna Stanisław	Koło	2799	0632723845		✓		✓	✓
141	Peczak Jan	Kościełan	1295	0655121815	✓	✓			✓
142	Plewa Leszek	Pypowo	2342	0655736133	✓	✓		✓	
143	Piółkiewicz Maciej	Rawicz	507	0655454850				✓	
144	Podziemski Wojciech	Wągrowiec	3494	0672321113	✓	✓	✓	✓	
145	Poszyler Anna	Lubor	1136	0601781659					
146	Pospieszny Krzysztof	Śleszew	4119	0603536453	✓				
147	Pospieszyński Andrzej	Osłyń	3040	0655721378	✓	✓	✓		✓
148	Pryl Teresa	Puzosław	578	8148982	✓	✓	✓	✓	✓
149	Radwan Maciej	Poznań	1474	8423064			✓		
150	Rajczyk Robert	Poznań	3778	0604197610					
151	Rakowska Katarzyna	Poznań	4230	0608538800	✓	✓			
152	Ratajczak Wojciech	Szamotuły	2276	6652229	✓	✓	✓	✓	✓
153	Ratajszczak Artur	Swarzędz	4192	0502876349					
154	Rezulak Tadeusz	Gniezno	2122	0614264784	✓		✓	✓	✓
155	Ręczniak Jan	Poznań	535	8207452	✓	✓	✓	✓	✓
156	Rosuda Marek	Poznań	3337	8227325			✓		
157	Rozak de Tolkanit Hystyna	Poznań	4145	0602380999					
158	Rusin Jan	Konin	3439	0632432949	✓	✓	✓	✓	✓
159	Rusin Krzysztof	Konin		0601890349					
160	Rutkowski Wojciech	Poznań	3972	0692427239	✓	✓			
161	Rybska Małgorzata	Poznań	4238	0600932336					
162	Scheller Aleksander	Poznań	1137	8517360					
163	Semra Zygmun	Ławówk	4050	0606316753	✓	✓	✓	✓	✓
164	Senderowska Ewa	Rokietnica	1826	0602117947	✓				
165	Serkowski Marek	Poznań	1138	8526051		✓			✓
166	Siemiąkowski Jan	Poznań	879	0501198572	✓			✓	
167	Skarzyński Andrzej	Poznań	89	6652480					

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
138	Strzypek Stanisław	Poznań	2123	8171235		✓			✓
139	Strugor Paweł	Kunin	3491	0508530101					
170	Sobczak Tomasz	Poznań	2140	8811072	✓				
171	Golski Witold	Poznań	4290	0501010101					
172	Soltysiak Jacek	Swarzędz	3570	0304933878					
173	Starcewski Romuald	Kadziernia Bisk.	3549	0509860463	✓	✓	✓		
174	Staryga Marek	Poznań	2334	0505451446		✓	✓		✓
175	Stefaniak Jacek	Poznań	4157	0500186140				✓	
176	Stulgrosz Alina	Poznań	2803	0308559489	✓			✓	
177	Stulgrosz Michał	Poznań	2721	0302675155					
178	Sulkowska Deminka	Poznań	4020	0502444087	✓				
179	Surma Jerzy	Chodzież	294	0502673352		✓	✓	✓	
180	Szataniuk Stanisław	Pila	1556	0505653908					
191	Szczepanik Zbigniew	Łęczyca	740	0305906				✓	✓
192	Szczepańska Elżbieta	Poznań	4008	0304127624	✓				
193	Szczepański Andrzej	Krosno	1091	0504267167			✓		
194	Szczarek Grzegorz	Poznań	4172	8365000	✓	✓	✓		✓
195	Szulk Hanna	Poznań	1475	8266021		✓	✓		
196	Szymańska Krystyna	Poznań	880	8230509	✓				
197	Szyrków Aleksander	Pila	703	0304147986					
198	Świerch Miocysław	Poznań	1855	0501086140					
199	Tadych Joanna	Poznań	4214	0507155465			✓		
190	Talarski Piotr	Leszno	3774	0555295071					✓
191	Talarski Stanisław	Leszno	1601	0055202215					
192	Tarandt Florian	Poznań	1856	0601712041				✓	
193	Tarandt Marek	Poznań	3974	2918239	✓		✓		
194	Herling Maria	Poznań	881	0605765088	✓	✓	✓	✓	✓
195	Tomezyk Grzegorz	Srem	1866	0612834817			✓		
196	Trojanecki Maria	Poznań	3160	8543123	✓	✓			✓
197	Tucholka Monika	Poznań		8264456	✓	✓			
198	Tuczynski Władysław	Biedrusko	2126	8110017	✓	✓	✓	✓	✓
199	Tyma Jan	Pila	705	0673516234		✓		✓	
200	Tyszkiewicz Adam	Poznań	2683	8667239	✓	✓			✓
201	Wachowiak Tomasz	Gajkowo	2127	0614302607					
202	Walicki Marian	Mosina	2956	8191963	✓			✓	
203	Walczak Bogdan	Poznań	882	0606219833					
204	Walczak Janusz	Kobylnica	173	0601443979	✓	✓	✓		✓
205	Wierchowska Agnieszka	Poznań	3761	0604160115					✓
206	Wilczyńska Violetta	Poznań	3615	8529090					✓
207	Wiśniewski Piotr	Wągrowiec	172	0672624815	✓	✓	✓	✓	✓
208	Witasak Anna	Konin	3518	0504025198			✓		✓
209	Wirczak Marian	Leszno	3255	0655299100	✓	✓	✓	✓	✓
210	Witkiewicz-Chłapiak Karelina	Leszno		0609323354					✓
211	Wituski Maciej	Poznań	3655	0601773209					
212	Wojciechowska Elżbieta	Pila	1585	0603652692					
213	Wojdyła Wiesław	Leszno	3686	0601055391					
214	Wojdyła Wojciech	Poznań	3657	0509044334					
215	Wojnynek Roman	Poznań	2144	8475370					
216	Wojysiak Krzysztof	Poznań	984	0541703	✓	✓	✓		
217	Wozniak Andrzej	Poznań	585	0602217295	✓	✓	✓	✓	✓
218	Wozniak Arkadiusz	Poznań	2596	0603126701	✓	✓			
219	Wozniak Włodzimierz	Poznań		8207296	✓	✓			
220	Wysocka Ewa	Leszno	4098	0655061350	✓			✓	
221	Zalwert Aleksy	Chodzież	1500	0072629107		✓	✓		
222	Zawadzka Marian	Turek	327	0632784870	✓	✓	✓	✓	✓
223	Zembał Jerzy	Poznań	719	6630631	✓	✓			
224	Zielazińska Barbara	Suchy Las	4065	0602356013		✓			✓
225	Żurawski Jan	Rakoniewice	3482	0606683002	✓	✓	✓	✓	✓
226	Żywica Piotr	Korcia	2345	0032454577					