

ISSN 1731-1829

BIULETYN

Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego



Nr 1/11 Kwiecień 2005

Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego zaprasza Koleżanki i Kolegów do uczestnictwa w **jednodniowym seminarium:**

„Wycena wód i gruntów pod wodami”

Seminarium odbędzie się w dniu 3 czerwca 2005 r. (piątek) od godz. 10.00–16.00 w siedzibie Okręgowego Zarządu Polskiego Związku Działkowców w Poznaniu przy ul. Umultowskiej 1

Prowadzący seminarium:

dr Konrad Turkowski
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski

Koszt uczestnictwa wynosi 80 zł dla członków Stowarzyszenia a dla pozostałych osób 160 zł i obejmuje materiały seminaryjne oraz poczęstunek.

Zgłoszenia wraz z wpłatą prosimy uregulować w terminie do 25 maja 2005 r.

Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego zaprasza Koleżanki i Kolegów do uczestnictwa w **jednodniowym seminarium:**

„Stopa kapitalizacji i stopa dyskontowa w teorii i w praktyce wyceny”

Prowadzący seminarium:

Prof. dr hab. Maria Trojanek
Akademia Ekonomiczna

Koszt uczestnictwa wynosi 100 zł dla członków Stowarzyszenia a dla pozostałych osób 200 zł i obejmuje materiały seminaryjne oraz poczęstunek.

Przewidywany termin seminarium wrzesień-październik.

Rada Stowarzyszenia
Rzeczoznawców Majątkowych
Województwa Wielkopolskiego

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

Adam Futro
Lis – Mizera
Jerzy Miłkołajczak
Andrzej Jakubowski
Andrzej Wozniak
Jerzy Surma
Marian Witczak
Banas-Poszyler
Małeczka, Ziętezińska, Dobrzyński
Lech Domagalski

Wydawca Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego – 61-655 Poznań, ul. Główna 20, pok. 407
tel. (061) 620 89 51, tel./fax (061) 627 16 38, e-mail: srmww@neostrada.pl, rzeczoznawcy@info.com.pl, www.srmww.pl

Kolegium redakcyjne: Adam Futro, Michał Kosmowski

Autorzy artykułów: Janusz Walczak, Izabela Rącka, Adrianna Lwardowska, Janusz Andrzejewski,
Michał Kosmowski, Jerzy Dąbek, Martyna Pawłowska
Nakład 1000 egz.

Adres: 61-655 Poznań, ul. Gronowa 20, pok. 407
 tel. (061) 820 89 51 tel./fax:(061) 827 18 39; www.srmww.pl
 e mail: srmww@neostrada.pl;rzeczoznawcy@info.com.pl
 Konto: Bank Zachodni WBK S.A. O/Poznań 74 1090 1737 0000 0000 7201 1850

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 godzinach od 14⁰⁰ do 16⁰⁰
- w pozostałe poniedziałki w godzinach od 14⁰⁰ do 16⁰⁰

Rada Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego i komisje statutowe wybrane na Walnym Zjeździe 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 Banaś
 Ewa Bogdańska
 Wojciech Ratajczak
 Marian Witeczak
 Marian Zawadka
 Teresa Prył

**RADA
STOWARZYSZENIA**

Przewodniczący
Członkowie Komisji

Janusz Andrzejewski
 Maria Tierling
 Roman Bednarek

**KOMISJA
REWIZYJNA**

Przewodniczący
Sekretarz Komisji
Członkowie Komisji

Iwona Kilanowska
 Adam Tyszkiewicz
 Justyna Maciejewska
 Elżbieta Jakóbiec
 Krystyna Szymańska

**KOMISJA
ETYKI
ZAWODOWEJ**

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

Marek Starega
 Maria Trojanek
 Andrzej Skarzynski
 Anna Poszyler
 Jerzy Dąbek
 Kajma Mieszczanowicz
 Adam Futro
 Leonard Janiak
 Hanna Szulc
 Michał Kosmowski
 Otton Nowicki
 Jerzy Mikołajczak

**KOMISJA
OPINIUJĄCA**

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

Maria Tierling
 Jan Rędziniak
 Janusz Andrzejewski
 Jerzy Dąbek

**PRACOWNICY
STOWARZYSZENIA**

Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej

Jerzy Dąbek
 Adam Futro
 Zdzisław Matecki
 Wojciech Ratajczak

**PRZEDSTAWICIELI
STOWARZYSZENIA
W MINISTRSTWIE
INFRASTRUKTURY
I W POLSKIEJ
FEDERACJI
STOWARZYSZEŃ
RZECZOWNICÓW
MAJĄTKOWYCH**

Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej

Janusz Andrzejewski
 Wiesław Meszek
 Teresa Prył
 Marian Witeczak

Przewodniczący Komisji Standardów

Zdzisław Matecki

Przewodniczący Komisji Odznaczeń

Michał Kosmowski

Członkowie Komisji Arbitrażowej

Michał Kosmowski
 Marek Starega
 Ewa Banaś
 Anna Poszyler

Członek Rady Programowo Naukowej

Wojciech Ratajczak



Janusz Walczak
Rzecznik
Majątkowy,
uprawnienia nr 173
Członek SR4WV
Wykroczenia Studium
Podmiotowe Wycepy
Nieruchomości WSB



Izabela Rącka
Asystent
w Państwowej
Wyższej Szkole
Inżynierskiej w Kaliszu
Praktyka zawodowa
w Biurze Techniczno-
Inżynierskim RSMN

Janusz Walczak, Izabela Rącka

ANALIZA RELACJI CEN JEDNOSTKOWYCH PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH PRZEZNACZONYCH POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W ZALEŻNOŚCI OD POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI W POZNANIU W LATACH 2002-2004

Problem wpływu wielkości nieruchomości gruntowej na wartość metra kwadratowego powierzchni występuje bardzo często jako atrybut waloryzujący w podejściu porównawczym szacowania nieruchomości, natomiast analiza tego zjawiska jest wręcz nieodzowna przy wykonywaniu opracowań dotyczących tak zwanych „adiacent podziałowych” - zwłaszcza w odniesieniu do gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Dobra znajomość zjawisk generalnych jest konieczna przy właściwym szacowaniu wzrostu wartości nieruchomości na skutek podziału odczytowego. Opracowanie niniejsze jest próbą określenia tendencji ogólnych w tym zakresie oraz przedstawia relacje wzajemne wartości jednostkowych w poszczególnych przedziałach powierzchni nieruchomości dla poszczególnych typów wynikających z odpowiadającego im przeznaczenia.

Pierwsza część badania dotyczy zależności wartości jednego metra kwadratowego powierzchni nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe - zarówno jedno - jak i wielorodzinne - od powierzchni gruntu, przy czym powierzchnia gruntów podzieleno została na przedziały typowe dla każdego z dwóch analizowanych przeznaczeń gruntu w planie miejscowym:

- powierzchnia nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne na przedziały do 100 m² (tak zwane „maski budowlane”), od 100 do 250 m² (głównie grunty pod zabudowę szeregową), od 250 do 500 m², od 500 do 800 m² (najbardziej racjonalne dla budownictwa jednorodzinnego w warunkach miejskich), od 800 do 1000 m², od 1000 do 1500 m², od 1500 do 2500 m², od 2500 do 10 000 m², powyżej 1 ha;
- powierzchnia nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne na przedziały do 500 m² (tak zwane „plomby”), od 500 do 1000 m², od 1000 do 5000 m², od 5000 do 1 ha, powyżej 1 ha.

Analizę cen transakcyjnych prawa własności nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne sporządzono w oparciu o dane dotyczące transakcji z lat 2002-2004. Okres analizy danych dotyczących sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne został poszerzony o dane transakcyjne z roku 2001. Z uwagi na pewną stabilizację cen jednostkowych gruntów w ostatnich latach - w analizie nie uwzględniono wpływu trendu czasowego. Przyjęto także założenie, że relacje obliczonych średnich cen jednostkowych w poszczególnych przedziałach uwzględniają usrednienie innych cech waloryzujących nieruchomości gruntowe.

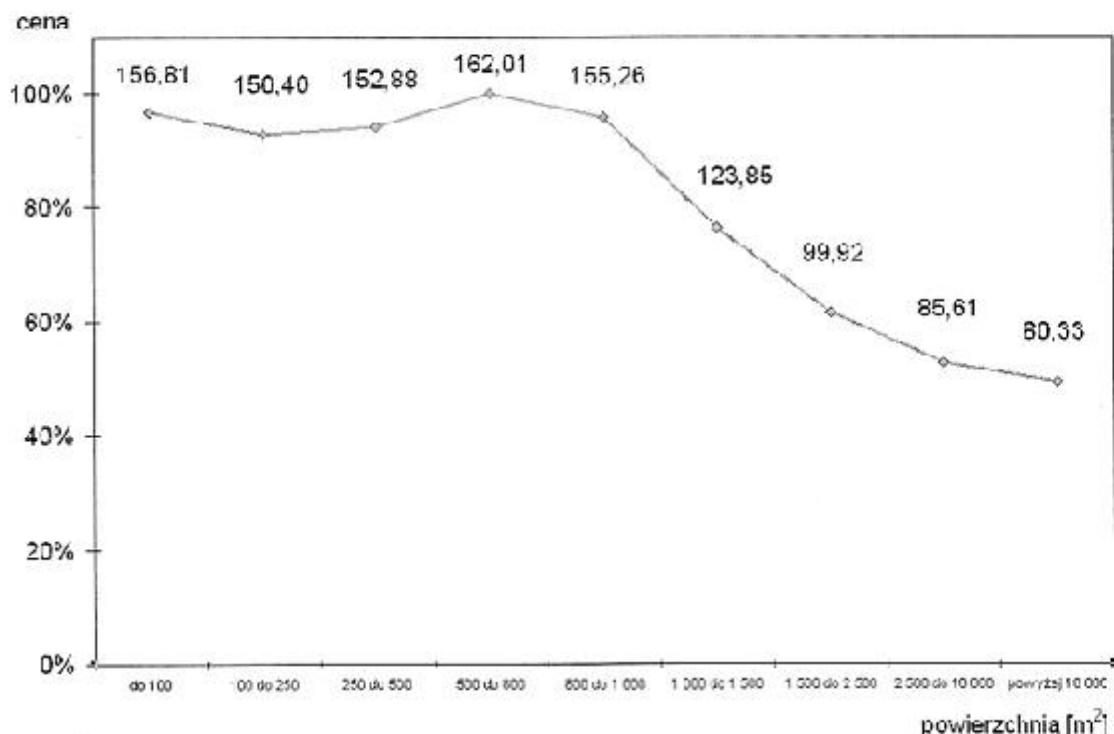
Dane poddane analizie pochodzą z najliczniejszej pod względem ilości transakcji strefy atrakcyjności miasta: zarówno dla budownictwa jednorodzinnego, jak i dla budownictwa wielorodzinnego jest to strefa pośrednia). Dla każdego z analizowanych typów przeznaczenia w planie miejscowym wyznaczono średnią ceną jednostkową w każdym z przedziałów. Najwyższa cena średnia z poszczególnych przedziałów przyjęta została jako 100%, dla pozostałych przedziałów ceny średnie dzielone przez średnią najwyższą wyznaczyły parametr procentowej relacji do ceny maksymalnej.

Analiza nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne

Dla określenia zależności wartości jednostkowej metra kwadratowego prawa własności gruntów przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne od przedziału powierzchni przeanalizowano 445 transakcji ze strefy pośredniej miasta Poznania. Najliczniejszym przedziałem powierzchni był przedział od 500 do 800 m², analizie poddano 111 transakcji. Nieco mniej liczne były przedziały od 250 do 500 m² (84 transakcje) oraz od 1000 do 1500 m² (80 transakcji). Największa powierzchnia nieruchomości wśród odnotowanych transakcji w badanym okresie wyniosła 2,6928 ha, najmniejsza - 8 m². Wyniki analizy przedstawia Wykres 1.

Wykres 1.

Średnie ceny sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w latach 2002-2004 w Poznaniu.



Źródło: opracowanie własne

Wykres obrazuje zależności zachodzące pomiędzy ceną jednostkową nieruchomości gruntowych a przedziałem powierzchni. Najlepiej wartościowany jest przedział nieruchomości o powierzchni od 500 do 800 m², typowy dla racjonalnej zabudowy budynków jednorodzinnych. Średnia cena jednego metra kwadratowego nieruchomości gruntowej w latach 2002 - 2004 kształtowała się na poziomie 162,01 zł. Nieruchomości gruntowe o powierzchni mniejszej niż 500 m² oraz większej niż 800 m² osiągają niższe jednostkowe ceny transakcyjne. Warty odnotowania wydaje się fakt, iż wraz ze wzrostem powierzchni powyżej 800 m² oraz wraz ze spadkiem powierzchni poniżej 500 m² średnia cena jednostkowa maleje. Wyjątkiem jest przedział powierzchni do 100 m², w którym cena średnia różni się zaledwie o 3% od ceny maksymalnej gruntów przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne. Grunty te najczęściej są traktowane jako tak zwana „maska budowlana” i nie stanowią samodzielnego terenu przeznaczonego pod zabudowę.

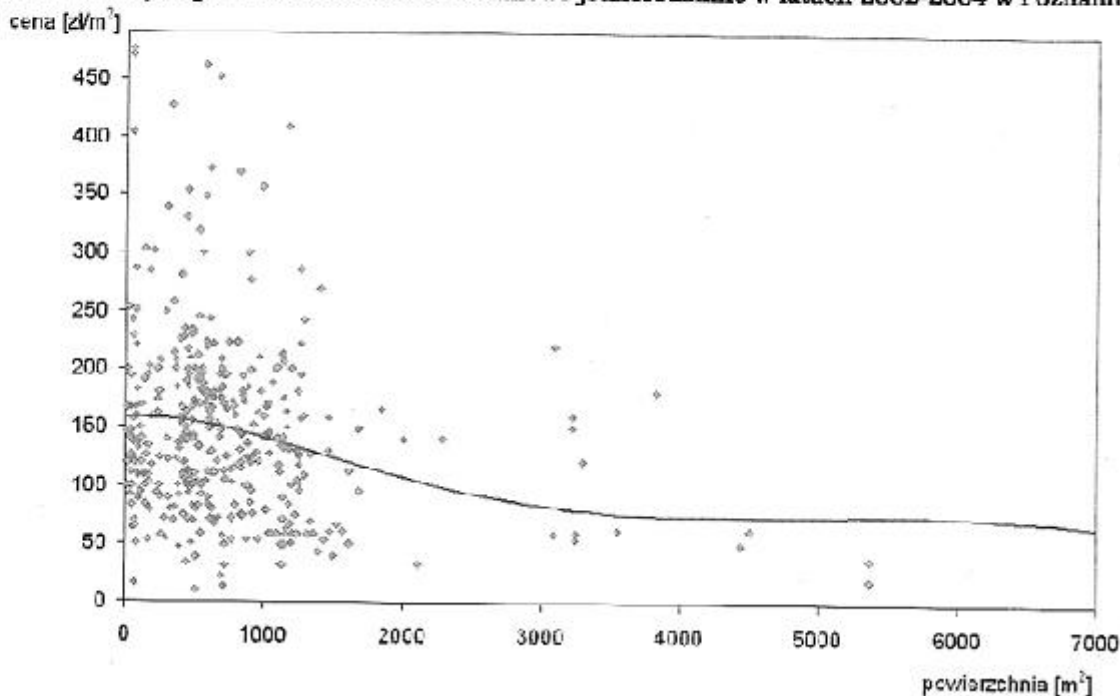
Ceny jednostkowe nieruchomości o powierzchni do 1 000 m² utrzymują się zasadniczo na podobnym poziomie i oscylują w paśmie wzajemnych relacji +/- 4%. Dopiero powierzchnie przekraczające 1000 m² osiągają znacznie niższe ceny jednostkowe - dla powierzchni od 1 000 do 1 500 m² uzyskują poziom 76,45% najwyższych cen, a dla powierzchni od 1 500 do 2 500 m² poziom 61,68%, działki w przedziale powyżej 2500 m² do 1 ha obniżają się do poziomu 52,84% maksymalnej średniej ceny jednostkowej, a powyżej 1 ha do poziomu 49,58%.

Wykres 2. przedstawia zależności zachodzące pomiędzy powierzchnią a ceną jednostkową nieruchomości gruntowych w badanej próbie.

Analiza tendencji rozwojowej cen jednostkowych nieruchomości gruntowych niezabudowanych potwierdza zależności zachodzące pomiędzy cenami średnimi dla różnych przedziałów powierzchni. Funkcja trendu wyznaczona na podstawie wszystkich analizowanych transakcji wskazuje na największą wartościowość gruntów o powierzchni do 1000 m², przy czym funkcja trendu osiąga maksimum lokalne dla powierzchni około 500 m². Wartość jednostkowa gruntów o powierzchni przekraczającej 1000 m² gwałtownie maleje.

Wykres 2.

Ceny jednostkowe sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w latach 2002-2004 w Poznaniu



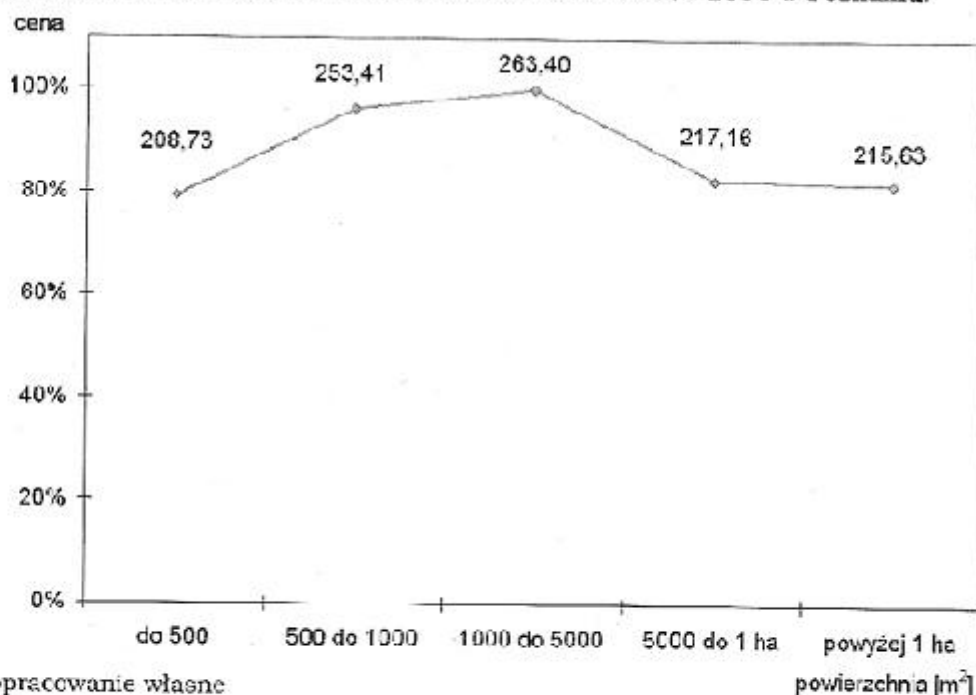
Zródło: opracowanie własne

Analiza nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne

Dla określenia zależności wartości jednostkowej metra kwadratowego prawa własności gruntów przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne od przedziału powierzchni przeanalizowano 132 transakcje wyłącznie ze strefy pośredniej miasta Poznania. W strefie III - peryferyjnej - miasta Poznania praktycznie nie występowały tereny pod budownictwo wielorodzinne. Najliczniejszym przedziałem powierzchni był przedział od 1000 do 5000 m² (analizie poddano 47 transakcji) oraz przedział do 500 m² (45 transakcji). Największa powierzchnia nieruchomości wśród odratowanych transakcji w badanym okresie wynosiła 2,5201 ha, najmniejsza - 4 m². Wyniki analizy przedstawiono na Wykresie 3.

Wykres 3.

Średnie ceny sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne w latach 2002-2004 w Poznaniu.



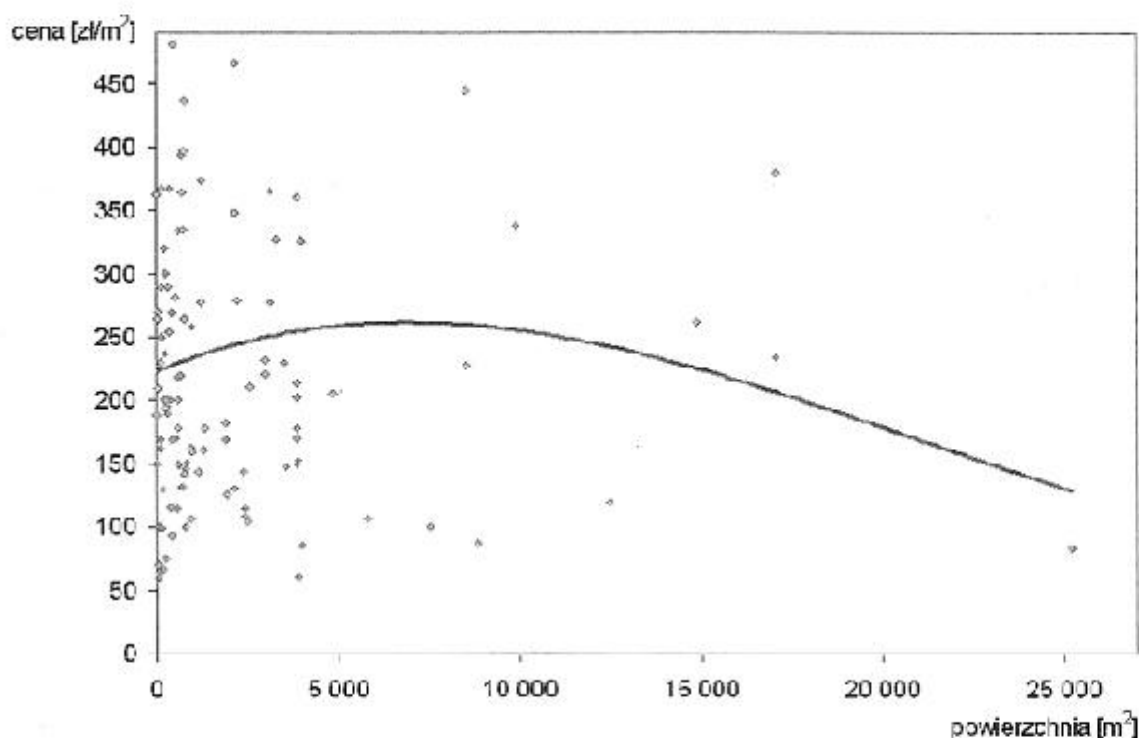
Zródło: opracowanie własne

Najlepiej wartościowany jest przedział nieruchomości o powierzchni od 1 000 do 5 000 m², wynika to ze specyfiki budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, dla którego ten przedział jest optymalny do zabudowy jednocetapowej bez konieczności angażowania znaczących środków inwestycyjnych. Średnia cena jednego metra kwadratowego tego typu nieruchomości gruntowych w latach 2002-2004 kształtowała się na poziomie 263,40 zł.

Średnie ceny jednostkowe gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne różnicują się w przedziale dwudziestoprocentowym, oznacza to, że różnice pomiędzy najbardziej i najmniej cennymi przedziałami powierzchni są mniejsze niż w przypadku gruntów przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne. Jednocześnie należy zauważyć, iż powierzchnie powyżej 1 ha w obrocie występują bardzo rzadko (5 transakcji w ostatnich 3 latach), największa powierzchnia odnotowana w analizie wynosiła 2,5201 ha przy cenie jednostkowej 83 zł/m²; można zatem się spodziewać, że przy większych obszarach ceny jednostkowe będą spadać poniżej 20% prognozy.

Analiza trendu cen jednostkowych nieruchomości gruntowych niezabudowanych, którą obrazuje Wykres 4, potwierdza opisane wyżej zależności: najcenniejsze są grunty o powierzchni około 5000 m².

Wykres 4.
Ceny jednostkowe sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne w latach 2002-2004 w Poznaniu.



Źródło: opracowanie własne

Niniejsza analiza jest próbą ustalenia relacji zachodzących pomiędzy charakterystycznymi dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia przedziałów powierzchni nieruchomości a ceną jednostkową prawa własności gruntów niezabudowanych przeznaczonych na cele mieszkaniowe. Każdy rodzaj przeznaczenia gruntu charakteryzuje się inną liczbą przedziałów powierzchni (powierzchnię nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną podzielono na dziewięć przedziałów, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na pięć) i inną ich rozpiętością. W wyniku badania ustalono, iż dla obu rozważanych rodzajów przeznaczenia w planie miejscowym istnieje najwyższe wartościowany przedział powierzchni i jest on różny dla wyżej wymienionych typów nieruchomości: dla gruntów o przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną jest to przedział od 500 do 800 m², dla gruntów o przeznaczeniu pod zabudowę wielorodzinną - od 1 000 do 5 000 m². W obu analizowanych rodzajach przeznaczenia nieruchomości gruntowych w planie miejscowym zaobserwowano trend malejący cen jednostkowych: po osiągnięciu ceny maksymalnej wraz ze wzrostem powierzchni ceny jednostkowe gruntu maleją.

Janusz Walczak, Izabela Rącka

Janusz Walczak, Izabella Rącka

ANALIZA RELACJI CEN JEDNOSTKOWYCH PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH O PRZEZNACZENIU INNYM NIŻ MIE SZKANIOWE W ZALEŻNOŚCI OD POWIERZCHNI W POZNANIU W LATACH 2001-2004

Wartość metra kwadratowego powierzchni gruntów o przeznaczeniu innym niż budownictwo mieszkaniowe - zarówno jedno- jak i wielorodzinne - zależy między innymi od powierzchni nieruchomości. Należy ją analizować w kontekście próby określenia zależności ceny jednostkowej gruntu od wielkości nieruchomości. W drugiej części badania analizie poddano nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod usługi ogólnomiejskie, aktywizację gospodarczą oraz zieleni otwartą, zieleni parkową, tereny sportu i rekreacji. Powierzchnia gruntów podzielona została na przedziały typowe dla każdego z dwóch analizowanych przeznaczeń gruntu w planie miejscowym:

- powierzchnia nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod usługi ogólnomiejskie na przedziały do 1000 m², od 1000 do 10 000 m², powyżej 1 ha;
- powierzchnia nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą na przedziały do 500 m², od 500 do 1000 m², od 1000 do 5000 m², od 5000 do 1 ha, powyżej 1 ha;
- powierzchnia nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zieleni otwartą, zieleni parkową, tereny sportu i rekreacji na przedziały do 1000 m², od 1000 do 10 000 m², powyżej 1 ha.

Transakcje, które wykorzystano do analizy zawarte zostały w latach 2001-2004 i dotyczą nieruchomości położonych w strefie pośredniej i peryferyjnej miasta Poznań. Podobnie jak w przypadku gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, z uwagi na stabilizację cen jednostkowych gruntów w ostatnich latach - w analizie nie uwzględniono wpływu trendu czasowego.

Dla każdego przeznaczenia w planie miejscowym przyjęto typowe przedziały powierzchni oraz wyznaczono średnią ceną jednostkową. Najwyższa cena średnia z poszczególnych przedziałów przyjmowana była jako 100%, dla pozostałych przedziałów ceny średnie dzielone przez średnią najwyższą dawały parametr procentowej relacji do ceny maksymalnej.

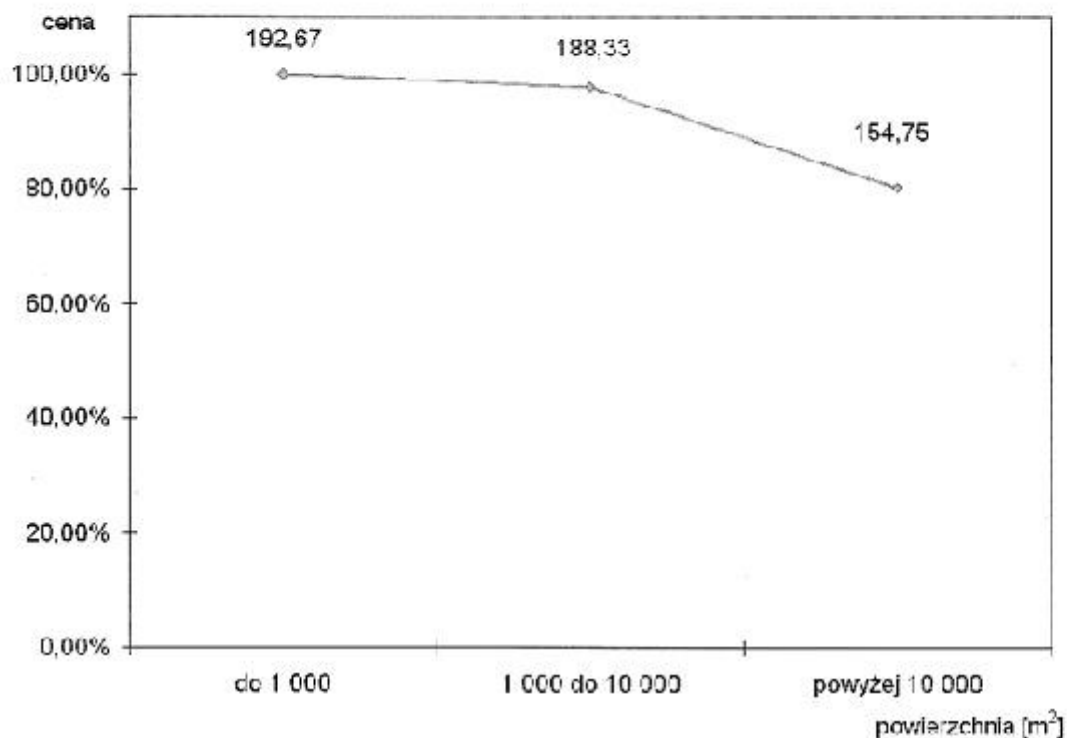
Analiza nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod usługi ogólnomiejskie

Transakcje na grunty przeznaczone pod usługi ogólnomiejskie występują niezmiernie rzadko, w ostatnich 3 latach zanotowano ich 13 pozycji. Dla określenia zależności wartości jednostkowej metra kwadratowego prawa własności gruntów przeznaczonych pod usługi ogólnomiejskie od wielkości powierzchni przeanalizowano transakcje z całego obszaru miasta Poznania. Jednak podkreślić należy, że w strefie III - peryferyjnej - miasta Poznania tereny pod usługi ogólnomiejskie występowały sporadycznie (4 pozycje w ostatnich 3 latach). Największa powierzchnia nieruchomości wśród odnotowanych transakcji w badanym okresie wynosiła 1,6741 ha, najmniejsza - 233 m². Wyniki analizy przedstawia Wykres 1.

Po przeanalizowaniu uzyskanych wyników można sformułować następujące wnioski: średnie ceny jednostkowe różnicują się w przedziale dwudziestoprocentowym, najlepiej wartościowany jest przedział nieruchomości o powierzchni do 1000 m² oraz od 1000 do 10 000 m² (średnio 192,67 zł/m²). Powierzchnie powyżej 1 ha uzyskują niższe ceny jednostkowe transakcyjne, największa powierzchnia odnotowana w analizie wynosiła 1,6741 ha przy cenie jednostkowej 67 zł/m²; można zatem założyć, że przy większych obszarach ceny jednostkowe będą spadać poniżej 20 % progu. Analiza tendencji rozwojowej cen jednostkowych potwierdza powyższe wnioski: cena jednostkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej przeznaczonej pod usługi ogólnomiejskie maleje wraz ze wzrostem powierzchni.

Wykres 1.

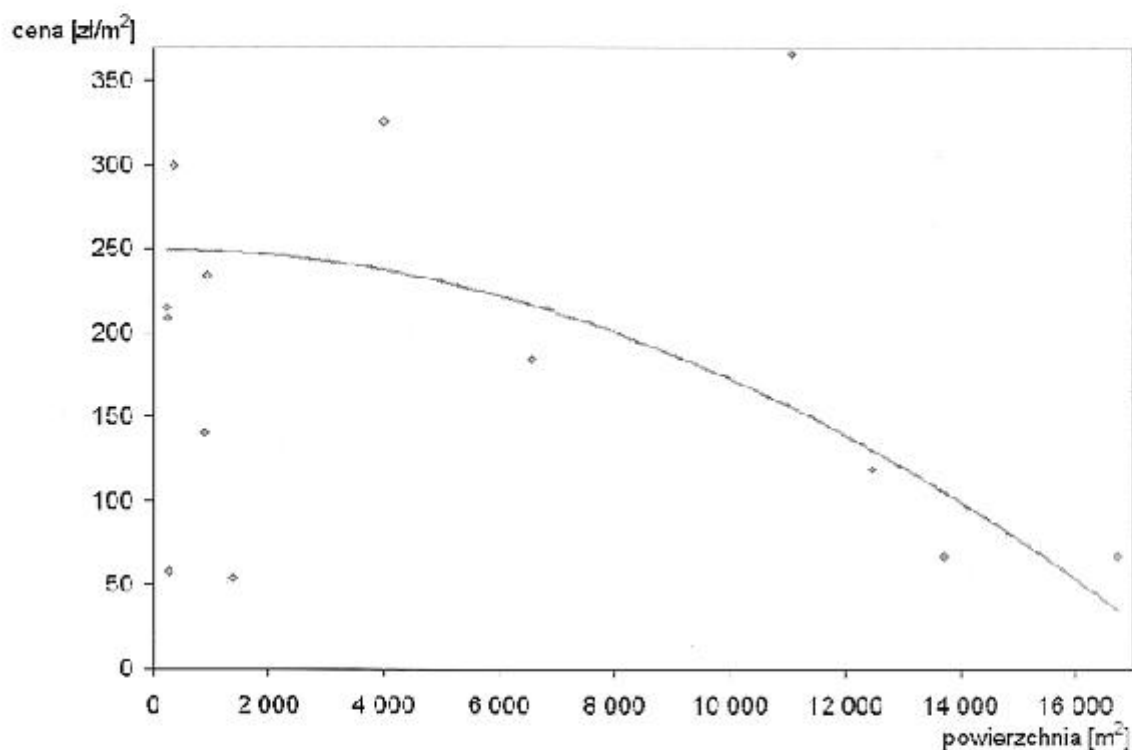
Średnie ceny sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod usługi ogólnomiejskie w latach 2001-2004 w Poznaniu



Źródło: opracowanie własne

Wykres 2.

Ceny jednostkowe sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod usługi ogólnomiejskie w latach 2001-2004 w Poznaniu



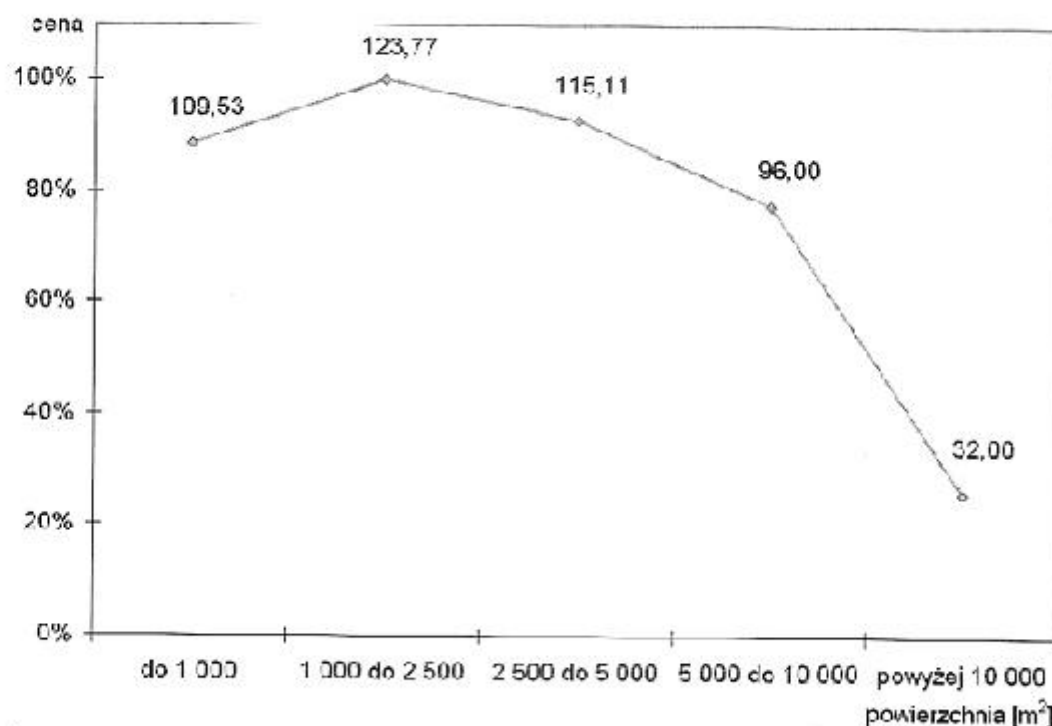
Źródło: opracowanie własne

Analiza nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą

Transakcje na grunty przeznaczone pod aktywizację gospodarczą występują niezmiernie rzadko - w ostatnich 3 latach zanotowano ich 48. Dla określenia zależności wartości jednostkowej metra kwadratowego prawa własności gruntów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą od wielkości powierzchni przeanalizowano transakcje ze strefy II - pośredniej - miasta Poznania. W strefie III - peryferyjnej - transakcje na tereny pod aktywizację gospodarczą występowały rzadziej niż w strefie pośredniej, w strefie I transakcje na tego typu tereny nie występowały. Najliczniejszym przedziałem powierzchni był przedział od 1000 do 2500 m², analizie poddano 22 transakcje. Największa powierzchnia nieruchomości wśród odnotowanych transakcji w badanym okresie wynosiła 1,1574 ha, najmniejsza - 35 m². Wyniki analizy przedstawiono na Wykresie 3.

Wykres 3.

Średnie ceny sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod aktywność gospodarczą w okresie od lipca 2001 do sierpnia 2004 w Poznaniu



Źródło: opracowanie własne

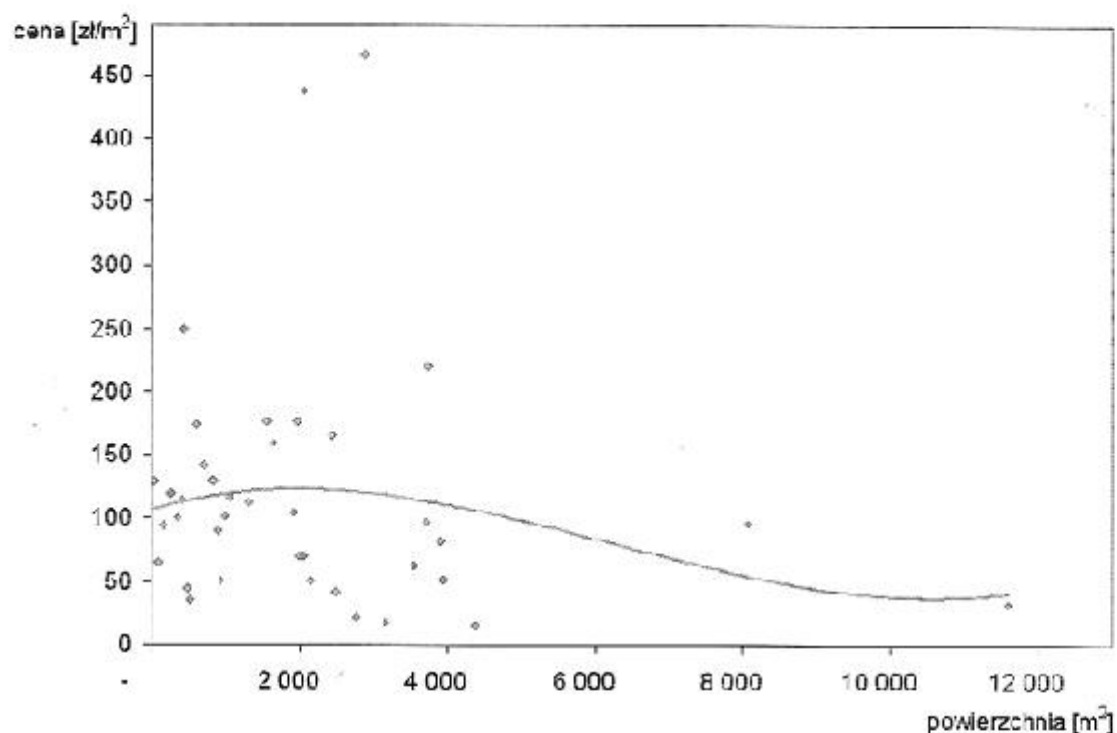
Najlepiej wartościowany jest przedział nieruchomości o powierzchni od 1000 do 2500 m², średnia cena jednego metra kwadratowego nieruchomości gruntowej o powierzchni zawierającej się w tym przedziale wynosiła w badanej próbie 123,77 zł. Średnie ceny jednostkowe nieruchomości gruntowych o powierzchni do 10 000 m² różnią się w przedziale nieco ponad dwudziestoprocentowym, powierzchnie powyżej 1 ha w obrocie występują bardzo rzadko (1 transakcja w ostatnich 3 latach), największa powierzchnia odnotowana w analizie wynosiła 1,1574 ha przy cenie jednostkowej 32 zł/m²; można zatem się spodziewać, że przy większych obszarach ceny jednostkowe będą spadać znacznie poniżej 20 % progu. Powyższe wnioski potwierdza funkcja trendu cen jednostkowych przedstawiona na Wykresie 4.

Analiza nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zieleni otwartą, zieleni parkowa, tereny sportu i rekreacji

Dla określenia zależności wartości jednostkowej metra kwadratowego prawa własności gruntów przeznaczonych pod zieleni otwartą, zieleni parkowa, tereny sportu i rekreacji od wielkości powierzchni przeanalizowano 30 transakcji z całego obszaru miasta Poznania, odnotowane transakcje miały miejsce głównie w strefie III - peryferyjnej - miasta Poznania, sporadycznie w pozostałych strefach miejskich (2 transakcje ze śródmieścia i 4 ze strefy pośredniej). Najliczniejszym przedziałem powierzchni był przedział od 1000 do 10 000 m², największa powierzchnia nieruchomości wśród odnotowanych transakcji w badanym okresie wynosiła 8,0371 ha, najmniejsza - 64 m². Wyniki analizy przedstawia Wykres 5 i Wykres 6.

Wykres 4.

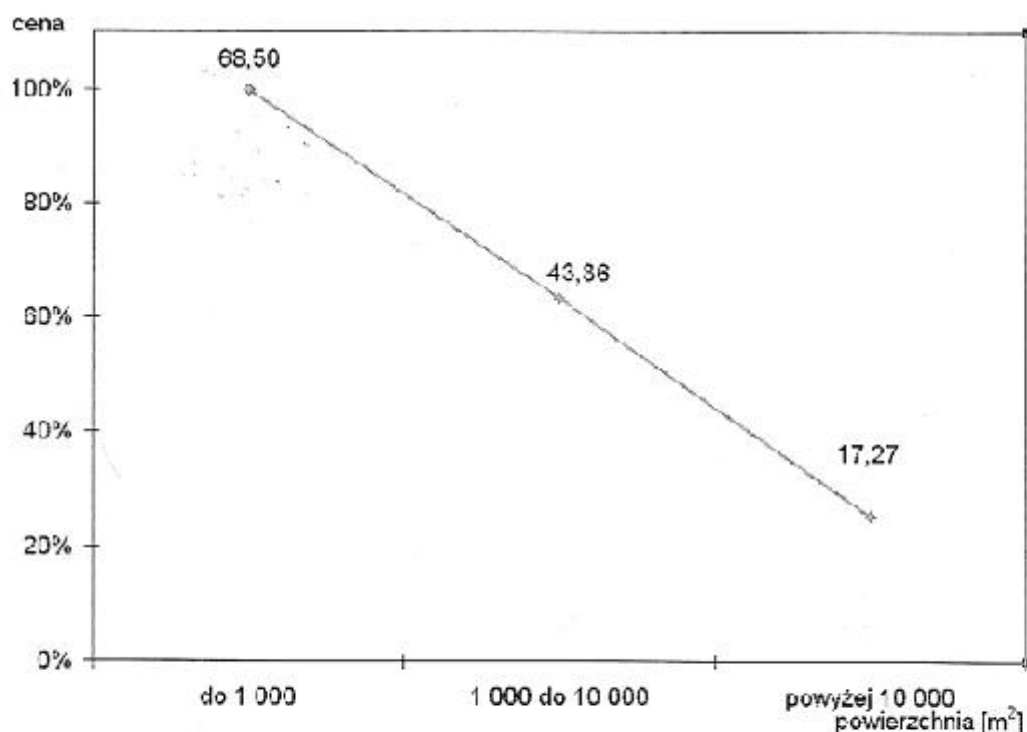
Ceny jednostkowe sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod aktywność gospodarczą w okresie od lipca 2001 r. do sierpnia 2004 r. w Poznaniu



Zródło: opracowanie własne

Wykres 5.

Średnie ceny sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zielen otwartą, zielen parkową, tereny sportu i rekreacji w latach 2001-2004 w Poznaniu



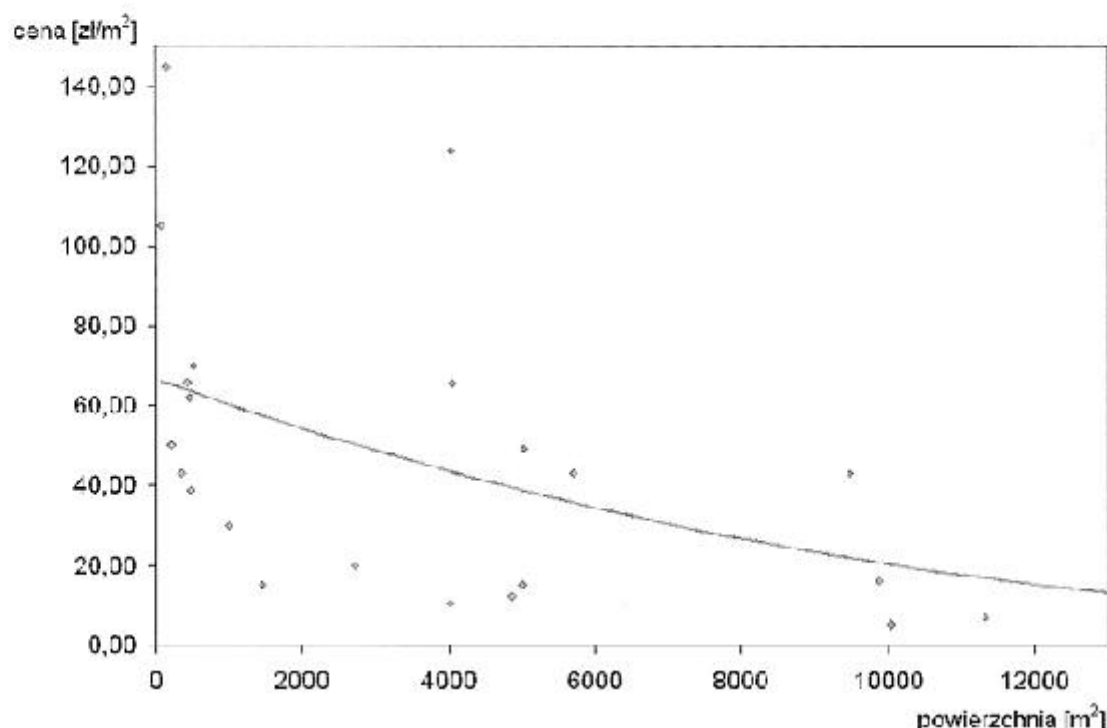
Zródło: opracowanie własne

Średnie ceny jednostkowe gruntów o powierzchni do 1 ha różnicują się w przedziale czterdziestoprocentowym, natomiast dla nieruchomości o powierzchni powyżej 1 ha średnie ceny jednostkowe znacznie spadają osiągając poziom 25 % cen najwyższych. Największa powierzchnia odnotowana w analizie wynosiła 8,0371 ha w lutym 2001 r. - cena jednostkowa transakcji wynosiła 37,39 zł/m², jednakże nieruchomość miała niejednorodne przeznaczenie (oprócz zieleni otwartej występowała również funkcja z przeznaczeniem pod komunikację).

Najlepiej wartościowany jest przedział nieruchomości o powierzchni do 1000 m² (68,50 zł/m²) oraz takich, które posiadają potencjalną możliwość pełnienia pewnych funkcji użytkowych oprócz typowej zieleni miejskiej. Zależność tę potwierdza funkcja trendu ustalona na podstawie jednostkowych cen transakcyjnych w badanej próbie.

Wykres 6.

Ceny jednostkowe sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zielen otwartą, zielen parkową, tereny sportu i rekreacji w latach 2001-2004 w Poznaniu



Źródło: opracowanie własne

Niniejsza analiza jest próbą ustalenia relacji zachodzących pomiędzy powierzchnią a ceną jednostkową prawa własności charakterystycznymi dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele inne niż mieszkaniowe. Każdy rodzaj przeznaczenia gruntów charakteryzuje się inną liczbą typowych przedziałów powierzchni (powierzchnię nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod usługi ogólnomiejskie podzielono na trzy przedziały, pod aktywizację gospodarczą na pięć przedziałów, natomiast pod zielen otwartą, zielen parkową, tereny sportu i rekreacji na trzy przedziały) i inną ich rozpiętością. W wyniku badania ustalono, iż dla każdego z rozważanych przeznaczeń załączników planie miejscowym istnieje najwyżej wartościowany przedział powierzchni i jest on różny dla poszczególnych funkcji, jakie analizowane nieruchomości mogą pełnić. We wszystkich analizowanych rodzajach przeznaczenia nieruchomości gruntowych w planie miejscowym zaobserwowano trend malejący cen jednostkowych: po osiągnięciu ceny maksymalnej wraz ze wzrostem powierzchni ceny jednostkowe gruntu maleją.

Janusz Walczak, Izabella Rącka

Janusz Walczak, Adrianna Lewandowska

ANALIZA RELACJI CEN JEDNOSTKOWYCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH PRZEZNACZONYCH POD BUDOWNICTWO JEDNORODZINNE W ZALEŻNOŚCI OD WIELKOŚCI ICH POWIERZCHNI W POWIECIE POZNAŃSKIM W LATACH 2002-2004

Artykuł niniejszy jest kontynuacją tej samej problematyki podjętej w artykule dotyczącym analizy na terenie miasta Poznania. Stanowi on próbę określenia ogólnych tendencji: wpływu wielkości nieruchomości na cenę metra kwadratowego gruntu oraz przedstawia wzajemne relacje cen jednostkowych nieruchomości gruntowych niezabudowanych w przedziałach powierzchni nieruchomości.

Podstawowym źródłem danych wykorzystanych do opracowania były dane z bazy własnej, dotyczące transakcji prawa własności nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne w powiecie poznańskim z okresu VIII 2002 - XII 2004.

Z uwagi na pewną stabilizację cen jednostkowych gruntów w ostatnich latach - w analizie nie uwzględniono wpływu trendu czasowego. Dane podzielono na trzy grupy, zgodnie z wyznaczonymi strefami, utworzonymi w zależności od odległości od miasta Poznania i średniej ceny w danej miejscowości, w celu wyeliminowania wpływu czynnika atrakcyjności położenia nieruchomości w stosunku do dużej aglomeracji miejskiej. Przyjęto typowe przedziały powierzchni i dla każdej strefy wyznaczono średnią cenę jednostkową w danym przedziale. Procentowe relacje pomiędzy średnimi cenami w przedziałach wyznaczono przyjmując najwyższą średnią cenę w strefie jako 100%.

Dla określenia zależności ceny jednostkowej m^2 gruntów przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne od wielkości powierzchni, przeanalizowano w sumie 1630 transakcji i zakwalifikowano je do trzech stref. Wyniki analizy zestawiono w tabelach i na wykresach. Do strefy I-szej zaliczono miejscowości najbardziej zbliżone do miasta Poznania oraz o atrakcyjnym otoczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Średnia cena m^2 w każdej z tych miejscowości nie była niższa niż 80 zł. W II-giej strefie znalazły się miejscowości położone w niedalekiej odległości do miasta Poznania, w których średnia cena m^2 zawierała się w przedziale od 30 do 80 zł. W III-ciej strefie umieszczono miejscowości najbardziej oddalone od poznańskiej aglomeracji, na terenach o średniej atrakcyjności dla przedmiotowego przeznaczenia gruntów. Średnia cena jednostkowa w tych miejscowościach nie przekraczała poziomu 30 zł.

Analiza dla I-szej strefy

Przeanalizowano 222 transakcje z takich miejscowości jak: Baranowo, Chyby, Przemierowo, Luboń, Puszczykowo, Suchy Las, Swarzędz i Zalasewo. Zauważyć można, że nieruchomości o najmniejszej powierzchni - $9 m^2$, sprzedano w Luboniu, natomiast działkę o największej powierzchni w Zalasewie, gm. Swarzędz - $5068 m^2$. W najbliższej miastu Poznań strefie nie zaistniała transakcja na działki powyżej 0,5100 ha. Najwięcej transakcji odnotowano dla nieruchomości z przedziału od 500 do $800 m^2$. Najlepiej wartościowany natomiast był przedział małych działek o powierzchni do $250 m^2$, typowych dla tzw. maszek budowlanych i zabudowy szeregowej. Średnia cena $1 m^2$ w tej grupie wynosiła 101,33 zł.

Z Wykresu nr 1 wynika, że ceny jednostkowe nieruchomości o powierzchni do $1500 m^2$ utrzymują się zasadniczo na podobnym poziomie i oscylują w paśmie wzajemnych relacji +/- 2% w odniesieniu do działek z najliczniejszego przedziału. Powyżej powierzchni $1500 m^2$ ceny jednostkowe spadają i dla powierzchni od 1500 do $2500 m^2$ uzyskują poziom 81,34% najwyższej średniej ceny, a dla powierzchni powyżej $2500 m^2$ poziom o 10% niższy.



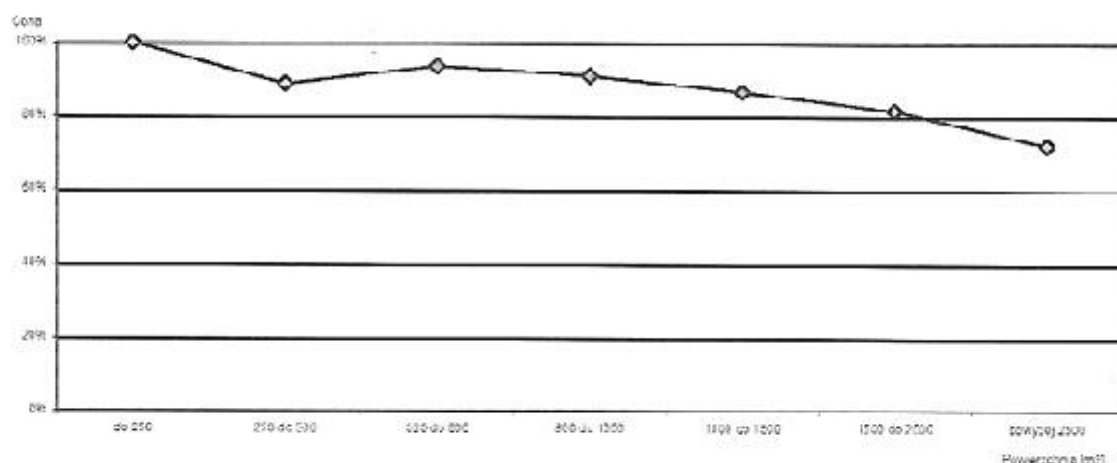
**Janusz
Walczak**
Rzeszowska
Miejscowy
opraczenie nr 173
Cdosek SR-WW
Wykładowca Studium
Podyplomowego Wymowy
Nieruchomości WSE



**Adrianna
Lewandowska**
Absolwentka
Akademii Ekonomicznej
w Poznaniu
i podyplomowego
Studium Gospodarki
Nieruchomościami.
Biuro Inżyniero-
-techniczne REMIX

Wykres nr 1

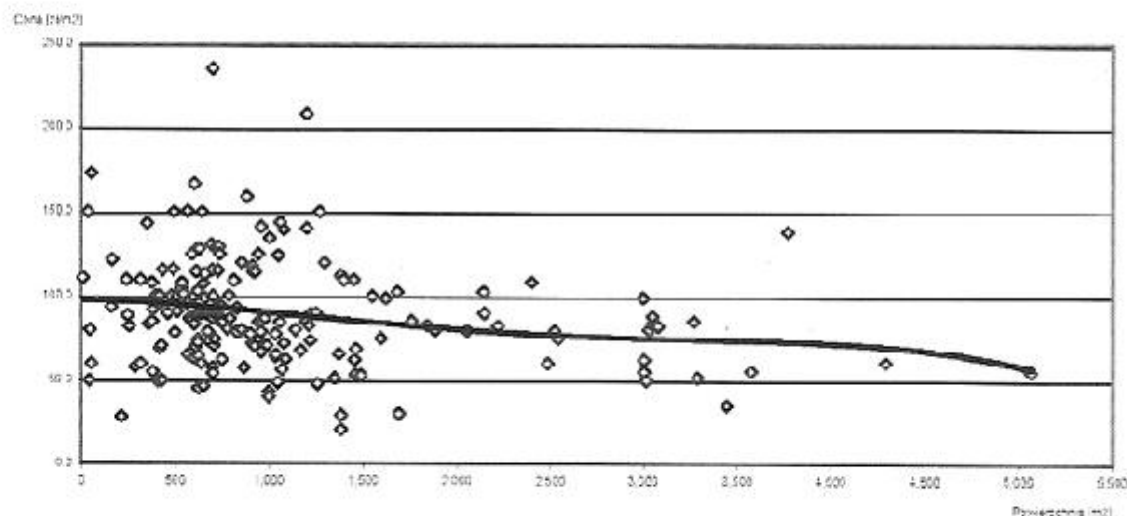
Relacje wzajemne średnich cen sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w powiecie poznańskim (I strefa)



Analiza tendencji rozwojowej cen jednostkowych tych nieruchomości potwierdziła zależności zachodzące pomiędzy cenami średnimi dla różnych przedziałów powierzchni. Wykres nr 2 przedstawia zależności zachodzące pomiędzy powierzchnią a ceną jednostkową nieruchomości gruntowej w badanej próbie. Funkcja trendu wyznaczona na podstawie wszystkich analizowanych transakcji wskazuje na największą wartościowość gruntów o powierzchni do 1500 m². Wartość jednostkowa gruntów o powierzchni przekraczającej 1500 m² stopniowo maleje.

Wykres nr 2

Ceny jednostkowe sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w powiecie poznańskim (I strefa)



Analiza dla II-giej strefy

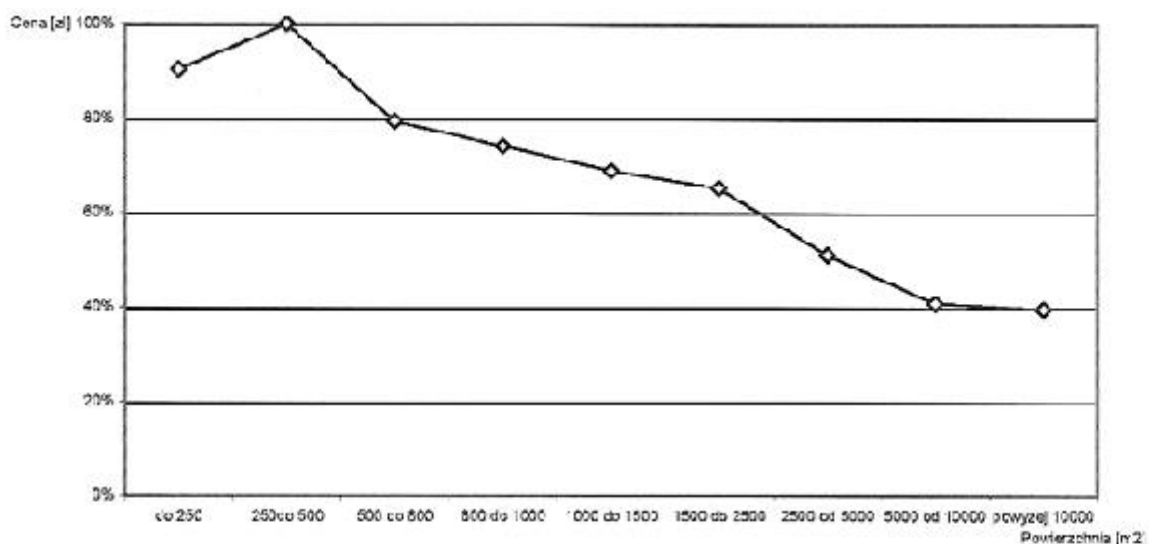
Wśród miejscowości z II-giej strefy przeanalizowano 1005 transakcji. Najmniejszą powierzchnię - 40 m², posiadała nieruchomość sprzedana w Kobylnicy, gm. Swarzędz, natomiast największą działką w Szczytnikach, gm. Kórnik - 85209 m². Wyłączono z analizy trzy transakcje znacznie odbiegające od poziomu cen pozostałych działek, ze względu na nietypowość nieruchomości i okoliczności zawarcia transakcji.

Najwięcej transakcji odnotowano na nieruchomości z przedziału od 500 do 800 m². Wyniki analizy zestawiono na Wykresie nr 3. Najwyższą średnią cenę wystąpiła w przedziale małych działek o powierzchni od 250 do 500 m², wynosiła ona 65,18 zł/m². W tej strefie zanotowano kilka transakcji na dość duże działki o powierzchni przekraczającej 1 ha, co pozwoliło to na potwierdzenie tendencji, iż wraz z dalszym wzrostem powierzchni działki cena jednostkowa spada.

Różnice pomiędzy cenami w przedziałach powierzchniowych dla nieruchomości z II-giej strefy nie są tak małe jak w strefie I-szej. Ceny jednostkowe nieruchomości o powierzchni powyżej 800 m² spadają znacząco i osiągają poziom ok. 50% najwyższej średniej ceny już dla powierzchni powyżej 2500 m². Dla powierzchni powyżej 0,5 ha średnie ceny oscylują na poziomie 40% tej ceny.

Wykres nr 3

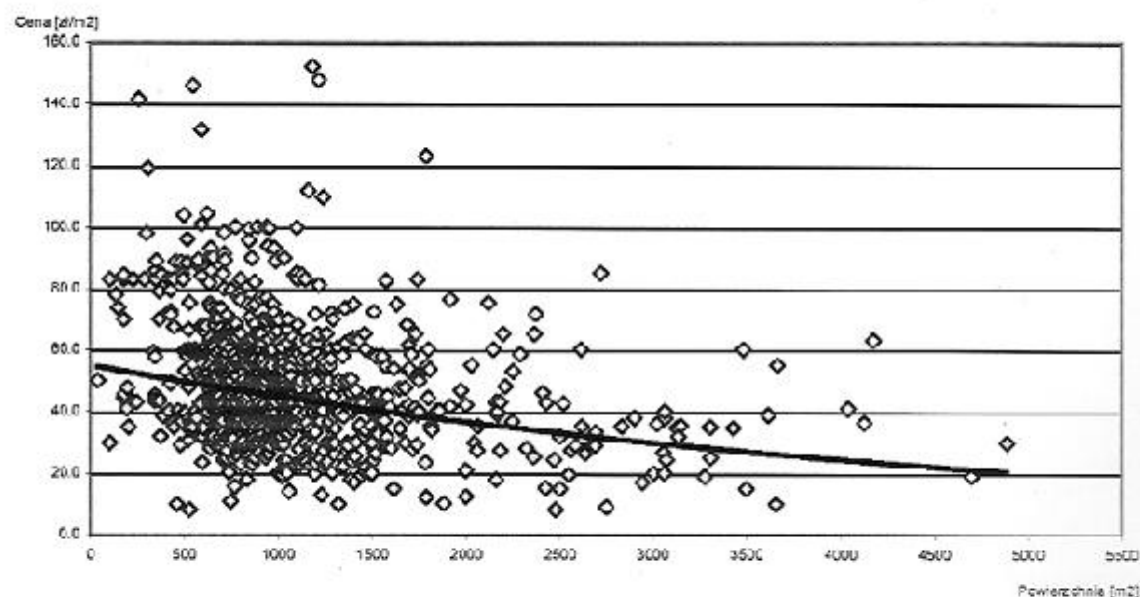
Relacje wzajemne średnich cen sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w powiecie poznańskim (II strefa)



W tym przypadku analiza funkcji trendu, również potwierdza zależności z powyższego wykresu. Ze względu na dużą ilość danych oraz dla większej przejrzystości, na Wykresie nr 4 przedstawiono tylko transakcje o powierzchni do 0,5 ha. Zauważyć można, że najcenniejsze są działki do 1000 m², powyżej 1500 m² cena jednostkowa gwałtownie maleje.

Wykres nr 4

Ceny jednostkowe sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w powiecie poznańskim (II strefa)



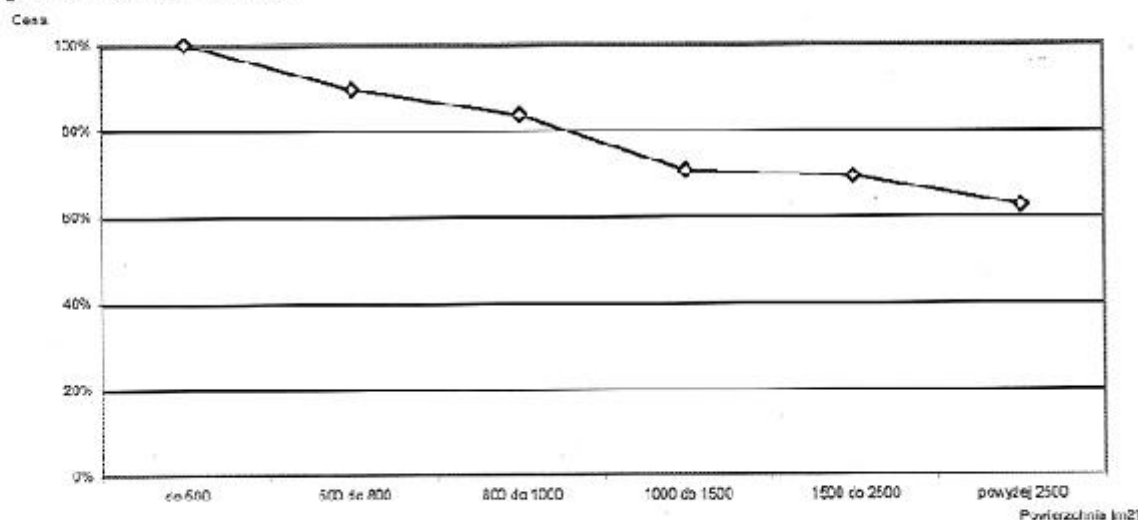
Analiza dla III-ciej strefy

Przeanalizowano 402 transakcje z miejscowości najdalej położonych w stosunku do miasta Poznania. Wśród badanych transakcji wystąpiła niewielka ilość nieruchomości o powierzchniach bardzo małych, stąd rozszerzono zakres pierwszego przedziału do 500 m². Z zestawienia wynika, że najczęściej transakcji wystąpiło z przedziału od 1000 do 1500 m², przedziałem o najwyższej cenie średniej okazał się przedział małych działek o powierzchni do 500 m², wśród których znajdowały się działki bardzo małe, stanowiące maski budowlane i trochę większe - typowe dla zabudowy szeregowej. Nieruchomość o najmniejszej powierzchni - 48 m², sprzedano w Owińskach, gm. Czerwonak, natomiast działkę o największej powierzchni w Skrzyńkach, gm. Kórnik - 8202 m².

Z Wykresu nr 5 wynika, że średnie ceny jednostkowe nieruchomości o powierzchni do 1000 m² nie przekraczają poziomu o 20% niższego od najwyższej ceny średniej. Po przekroczeniu granicy tej powierzchni następuje dość duży spadek o kolejne 10%, natomiast wraz z dalszym wzrostem powierzchni średnie ceny oscylują na podobnym poziomie, tj. ok. 60-70% średniej ceny maksymalnej.

Wykres nr 5

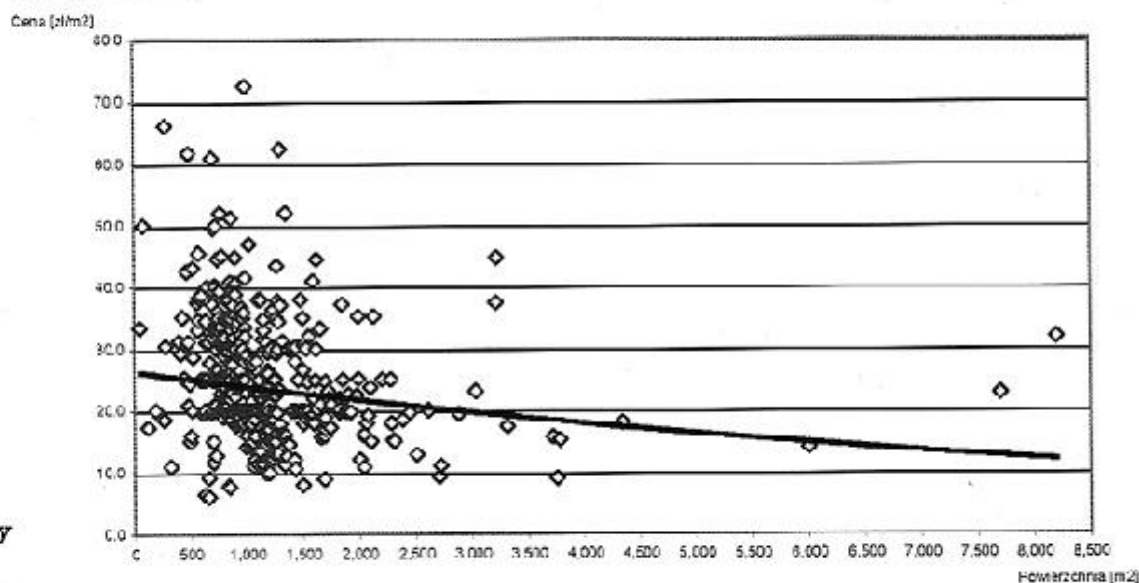
Relacje wzajemne średnich cen sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w powiecie poznańskim (III strefa)



Wykres nr 6, analogicznie, potwierdza tendencję malejącą zależności pomiędzy ceną jednostkową nieruchomości a powierzchnią działki. Najcenniejsze okazują się tu też być działki o powierzchni do 1000 m².

Wykres nr 6

Ceny jednostkowe sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w powiecie poznańskim (III strefa)



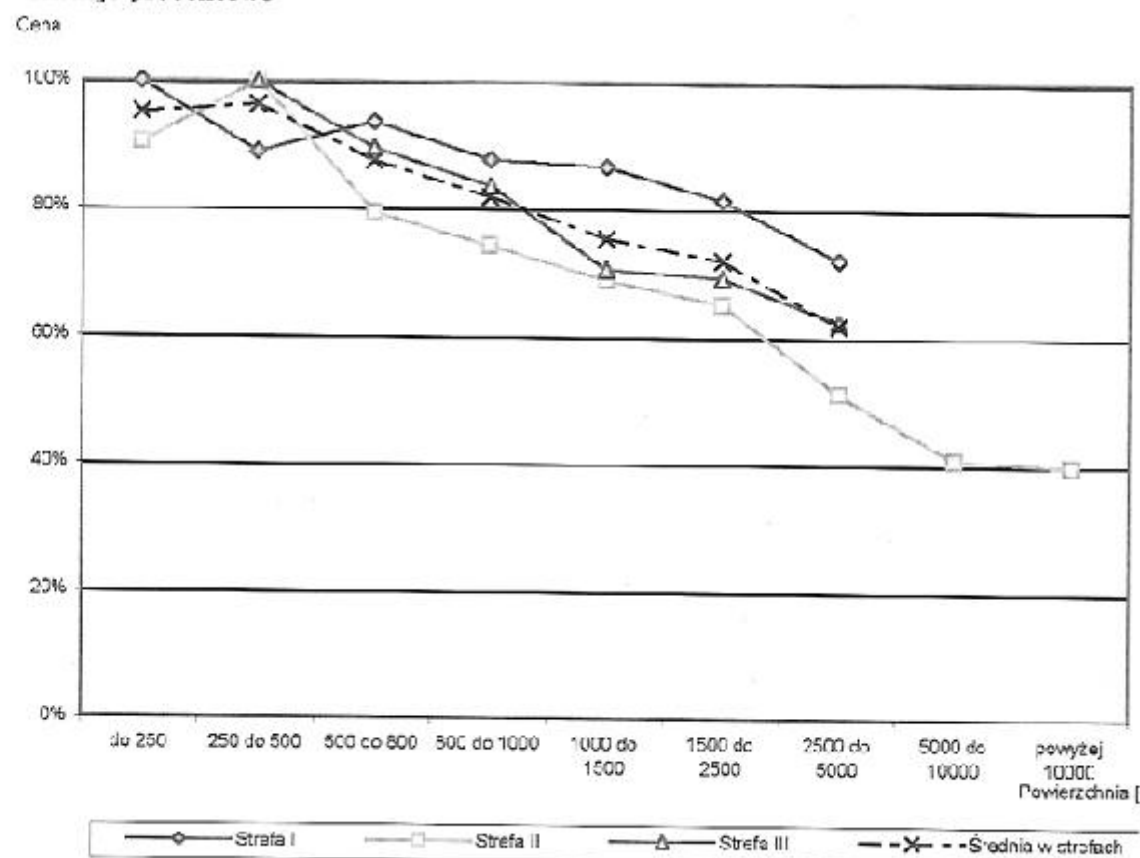
Ciąg dalszy
na str. 18

ciąg dalszy
ze str. 16

Zestawiając relacje wzajemne średnich cen transakcyjnych z trzech stref na jednym wykresie (Wykres nr 7), zauważyć można ogólnie rysujący się trend spadkowy we wszystkich wariantach. Pomimo pewnych różnic w zakresie wysokości cen działek mniejszych, po przekroczeniu powierzchni 800 m², ceny jednostkowe nieruchomości spadają i osiągają średnio poziom o 30-40% niższy od średniej ceny maksymalnej.

Wykres nr 7

Zestawienie relacji wzajemnych średnich cen sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w trzech strefach w okresie od VIII.2002 do XII.2004 w powiecie poznańskim - Relacje procentowe -



Janusz Walezak, Adrianna Lewandowska



Janusz Andrzejewski

OPLĄTY ZA KORZYSTANIE Z MATERIAŁÓW ZGROMADZONYCH W ZASOBIE GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNYM A KOSZTY SPORZĄDZANIA OPERATÓW SZACUNKOWYCH

Janusz Andrzejewski
notariusz majątkowy
KCPiB nr 2115
geodeta uprawiony
LURiH nr 3533
Kieric Sztużki
w Poznaniu,
członek Komisji
Odpowiedzialności
Zawodowej

Prowadzona od pewnego czasu dyskusja środowiskowa nad opłacalnością wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego porusza również aspekt możliwości zapobiegania stosowaniu cen dumpingowych przy sporządzaniu operatów szacunkowych w warunkach wolnego rynku tego rodzaju usług. Elementem godnym uwagi przy tej polemice winno być również „unikanie” przez rzeczoznawców kosztów niektórych czynności związanych z pozyskiwaniem danych niezbędnych do wycen nieruchomości. Dość powszechnym zjawiskiem w tym względzie jest korzystanie przez rzeczoznawców majątkowych z kopii danych zasobu geodezyjnego udostępnianych przez zleceniodawców. Przepisy art. 155 ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2. Ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowią, że przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte m.in. w katastrze nieruchomości oraz ewidencji sieci uzbrojenia terenu i że ww dane mogą mieć formę wypisów i wyrysów, poświadczonych przez rzeczoznawcę majątkowego. Mając na uwadze przywołany powyżej przepis nieuprawnionym postępowaniem jest

wykorzystywanie kopii danych nie pozyskanych bezpośrednio z ośrodka dokumentacji geodezyjno-kartograficznej lub działu ewidencji gruntów i budynków. Odrębnym i ważkim problemem jest podjęcie szerszej dyskusji ze środowiskiem geodetów powiatowych nad literalną interpretacją możliwości sporządzania przez rzeczoznawcę wypisów i wrysów z zasobu geodezyjno-kartograficznego, co byłoby jednym z konkretnych elementów zgodnej z prawem walki o obniżanie kosztów wykonywania usług typowych wycen. Obecna praktyka związana z pozyskiwaniem danych zasobu stawia w uprzywilejowanej pozycji osoby stonujące od wizyt w urzędach starostw powiatowych lub wręcz umieszczające w operatach wyłącznie bezkosztowe odniki dokumentów „życiowych” zlecających.

Przy korzystaniu z danych geodezyjnych mogą wystąpić dwa rodzaje kosztów uzależnione od statusu dokumentu geodezyjnego załączanego do operatu szacunkowego:

- 1) dokumenty pozyskane dla celów informacyjnych i mapy nieaktualizowane,
- 2) dokumenty i mapy wymagające poświadczenia aktualności przez geodetę uprawnionego, które mogą być również wykorzystane dla celów projektowych i procesu inwestycyjnego.

Dokumenty pozyskiwane dla celów informacyjnych

Najczęściej wykorzystywanymi dokumentami z zasobu geodezyjnego dla potrzeb wyceny są wypis i wrys z operatu ewidencji gruntów i budynków, nieaktualizowany wrys z mapy zasadniczej oraz kopie aktów notarialnych zbroszowane najczęściej w przepastnych segregatorach wraz z różnorodnymi dokumentami dotyczącymi zmian podmiotowych i przedmiotowych ewidencji gruntów. Koszty pozyskania tego typu danych regulują przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 lutego 2004 roku w sprawie wysokości opłat za czynności geodezyjne i kartograficzne oraz udzielanie informacji, a także za wykonywanie wrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego (Dz.U. nr 37, poz. 333). W praktyce można spotkać również przypadki rozliczania usług ośrodków dokumentacji na podstawie cenników wewnętrznych, ale z reguły dotyczą one usług nie uwzględnionych w przepisach cytowanego wyżej rozporządzenia.

Przykładowe opłaty za wykonanie kopii typowych dokumentów przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	RODZAJ OPRACOWANIA	OPŁATA
1.	Kopia mapy zasadniczej	30,00 zł za arkusz A4
2.	Kopia mapy zasadniczej	45,00 zł za arkusz A3
3.	Kopia mapy zasadniczej	60,00 zł za arkusz A2
4.	Kopia mapy zasadniczej	75,00 zł za arkusz A1
5.	Wypis z ewidencji gruntów	12,00 zł za pierwszą działkę
6.	Wypis z ewidencji gruntów	6,00 zł za następną działkę
7.	Wgląd do materiałów zasobu	40,00 zł za każdy obręb
8.	Kopia mapy zasadniczej (cyfrowej)	15,00 zł za ha
9.	Kopia mapy topograficznej (cyfrowej)	15,00 zł za godło mapy
10.	Kopia ortofotomapy	5,00 zł za ha
11.	Wrys i wypis z operatu ewidencji gruntów	120,00 zł za pierwszą działkę
12.	Wrys i wypis z operatu ewidencji gruntów	12,00 zł za następną działkę
13.	Udostępnianie zdjęć lotniczych	12,00 zł za jedno zdjęcie

Czynności oraz dokumenty wymagające poświadczenia przez geodetę uprawnionego

Opłaty w tym zakresie uwarunkowane są lokalnymi relacjami wynikającymi z popytu i podażą na usługi geodezyjne. Okresowe notowania rynkowych cen za roboty geodezyjne w poszczególnych regionach Polski zamieszcza m.in. miesięcznik geoinformacyjny GEODETA.

Lp.	RODZAJ OPRACOWANIA	OPŁATA
1.	Mapa zasadnicza (aktualizacja do 30% zmian)	500 zł za ha
2.	Mapa zasadnicza (aktualizacja ponad 30% zmian)	800 zł za ha
3.	Mapa w postaci numerycznej	2000 zł za ha
4.	Inwentaryzacja budynku z wykazem zmian do ewidencji	1200 zł za budynek
5.	Podział nieruchomości na dwie działki	800 zł za działkę
6.	Podział nieruchomości do pięciu działek	500 zł za działkę
7.	Inwentaryzacja sieci urządzeń podziemnych	300 zł za każde 100 m
8.	Inwentaryzacja przyłączy urządzeń podziemnych	400 zł za przyłącze

Podsumowanie

Rzeczowa dyskusja naszego środowiska na temat przeciwdziałania niekorzystnym zjawiskom zaniżania cen usług w zakresie wycen nieruchomości winna dotyczyć również refleksji nad koniecznością udokumentowywania przez rzeczoznawców w procesie wyceny faktu korzystania z obowiązkowych źródeł informacji, które są niezgodne do oszacowania wartości rynkowej. W przeciwnym razie nie dziwny się faktom olerowania przez naszych kolegów i koleżanki swoich usług za symboliczną złotówkę. Poprzez takie wątpliwe moralnie postawy nie zbuduje się nigdy silnego i elitarnego środowiska zawodowego. A przecież większości z nas nie o to zapewne chodzi.

Janusz Andrzejewski



Michał Kosmowski
Rzecznikwo
Majątkowy
Ugrupowania nr 168
Wicyprezydent
SEMIVV

Michał Kosmowski

STOSOWANE CENY ZA WYKONANIE OPERATU SZACUNKOWEGO

Rodzaj wycenianej nieruchomości		Przeciętna (najczęściej stosowana) cena za operat szacunkowy w województwie wielkopolskim
1	2	3
Grunt niezabudowany pod budownictwo mieszkaniowe o powierzchni:	Do 600 m ²	335
	600 m ² - 1200 m ²	373
	0,12 ha - 1,00 ha	575
	1,00 ha - 10,00 ha	1007
	Powyżej 10,00 ha	1421
Grunt niezabudowany pod aktywność gospodarczą o powierzchni:	Do 600 m ²	359
	600 m ² - 1200 m ²	419
	0,12 ha - 1,00 ha	575
	1,00 ha - 10,00 ha	1207
	Powyżej 10,00 ha	1621
Grunt niezabudowany pod usługi o powierzchni:	Do 600 m ²	381
	600 m ² - 1200 m ²	444
	0,12 ha - 1,00 ha	688
	1,00 ha - 10,00 ha	981
	Powyżej 10,00 ha	1669
Grunt niezabudowany pod tereny rolnic, zielni, sport i rekreację o powierzchni:	Do 600 m ²	388
	600 m ² - 1200 m ²	423
	0,12 ha - 1,00 ha	644
	1,00 ha - 10,00 ha	1069
	Powyżej 10,00 ha	1692
Lokal mieszkalny	Standardowy	425
	O podwyższonym standardzie	556
Kamienica	Z lokalami mieszkalnymi	2500
	Z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi	3333

1	2	3
Grunt zabudowany domem jednorodzinnym o powierzchni użytkowej:	Do 600 m ²	849
	200 m ² - 400 m ²	956
	Powyżej 400 m ²	1221
	Rezydencje	2000
Grunt zabudowany budynkiem biurowym lub usługowym	Dużym	3350
	Średnim	2525
	Małym	1881
Grunt zabudowany budynkiem produkcyjno- magazynowym	Dużym	3788
	Średnim	2788
	Małym	2094
	Wieloma obiektami zakładu produkcyjnego	9557
Grunt rolny niezabudowany	Do 1 ha	407
	1 ha - 10 ha	657
	10 ha - 50 ha	1233
	Powyżej 50 ha	2360
Grunt rolny z nasadzeniami lub zastawami	Do 1 ha	827
	1 ha - 10 ha	1743
	10 ha - 50 ha	3243
	Powyżej 50 ha	8225
Gospodarstwo rolne (z zabudowaniami)	Do 10 ha	2333
	10 ha - 50 ha	4067
	Powyżej 50 ha	7900
Las	Do 1 ha	890
	1 ha - 10 ha	1680
	10 ha - 50 ha	2880
	Powyżej 50 ha	6250
Zespół pałacowo - parkowy	Średniej wielkości	6500
Wody	Do 1 ha	890
	1 ha - 10 ha	1680
	10 ha - 50 ha	2880
	Powyżej 50 ha	6250

Minimalne honorarium za operat szacunkowy, gwarantujące opłacalność pracy i możliwość wykonania wszystkich niezbędnych (wymaganych przez przepisy prawa i standardy zawodowe) czynności bez podatku VAT:

Minimalne honorarium za operat szacunkowy: 313 zł

Na podstawie badań ankietowych przeprowadzonych wśród rzeczoznawców majątkowych stowarzyszonych w SRMWW opracował i zestawił:

Michał Kosmowski



**Jerzy
Dąbek**
Rzecznikwo
Majątkowy nr 256

Jerzy Dąbek

NABYWANIE UPRAWNIEN RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO WG ZNOWELIZOWANYCH PRZEPISÓW PRAWNYCH

1. Wstęp

Rzecznictwo majątkowe jest jedną z trzech dziedzin zawodowych związanych z obsługą nieruchomości, które umocowane są w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 z 2004 r., poz. 2603, z późn. zm.). Pozostałymi dziedzinami są:

- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- zarządzanie nieruchomościami.

Szczegółowe przepisy dotyczące w/w dziedzin zawarte są w dziale V ustawy:

- art. 174 – 178 (rzecznictwo majątkowe),
- art. 179 – 183 (pośrednictwo w obrocie nieruchomościami),
- art. 184 – 190 (zarządzanie nieruchomościami).

W art. 191 – 197 uregulowane jest nadawanie uprawnień i licencji zawodowych oraz orzekanie w sprawach odpowiedzialności zawodowej. W dziale VI ustawy (art. 198) zamieszczone są przepisy karne, dotyczące wykonywania działalności zawodowej bez uprawnień zawodowych bądź licencji.

W przepisach wykonawczych, wydanych na podstawie delegacji w art. 197 ustawy o gospodarce nieruchomościami omówiono szczegółowo sprawy związane ze szkoleniem, odbywaniem praktyk, przeprowadzaniem egzaminów i ubezpieczeniem od odpowiedzialności cywilnej dla poszczególnych zawodów.

Przepisami tymi są:

1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury:

- z dnia 21 stycznia 2005 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości, Dz. U. nr 16, poz. 136,
- z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami oraz doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości, Dz. U. nr 35, poz. 314,
- z dnia 24 marca 2005 r. w sprawie wysokości opłaty egzaminacyjnej oraz wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, Dz. U. nr 53, poz. 476.

2. Zarządzenia Ministra Infrastruktury:

- nr 2 z dnia 31 stycznia 2005 r. w sprawie powołania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej,
- nr 10 z dnia 11 marca 2005 r. w sprawie powołania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej.

3. Komunikat Ministra Infrastruktury:

- z dnia 23 grudnia 2004 r. w sprawie ustalenia minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie szacowania nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzaniu nieruchomościami.

4. Rozporządzenia Ministra Finansów:

- z dnia 21.09.2004 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego, (Dz. U. nr 207, poz. 2112),
- z dnia 21.09.2004 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami, (Dz. U. nr 207, poz. 2113),
- z dnia 21.09.2004 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości, (Dz. U. nr 207, poz. 2114).

2. Zasady nabywania uprawnień rzeczoznawcy majątkowego

2.1. Informacje ogólne

W celu uzyskania uprawnień rzeczoznawcy majątkowego należy:

- odbyć studia podyplomowe w ilości 244 godzin, których wymogi programowe zamieszczone są
- odbyć minimum 12-miesięczną praktykę zawodową, w trakcie której należy wykonać 15 operatów szacunkowych,
- przejść z wynikiem pozytywnym egzamin, składający się z części pisemnej (90 pytań i zadanie) i ustnej (obrona 3 operatów szacunkowych).

Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadaje się osobie, która:

- 1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 2) nie była karana za przestępstwa przeciwko mieniu, dokumentom, za przestępstwa gospodarcze, za fałszowanie pieniędzy, papierów wartościowych, znaków urzędowych, za przestępstwa skarbowe oraz za inne przestępstwa mające znaczenie ze względu na wykonywany zawód.

- 3) posiada wyższe wykształcenie prawnicze, ekonomiczne lub techniczne,
- 4) ukończyła studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości, obowiązek ten nie dotyczy osoby, która ukończyła studia wyższe o specjalności związanej z gospodarką nieruchomościami.
- 5) odbyła praktykę zawodową w zakresie wyceny nieruchomości,
- 6) przeszła z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne, w tym złożyła egzamin dający uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości.

Osoba nie posiadająca obywatelstwa polskiego może otrzymać uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości po spełnieniu powyższych warunków oraz po wykazaniu się biegłą znajomością języka polskiego.

Na mocy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych do organizacji praktyk zawodowych dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych uprawnione są związki stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych.

Organizacja egzaminów państwowych dla kandydatów na rzeczoznawcę majątkowego jest w kompetencji Ministerstwa Infrastruktury.

2.2. Wymogi dotyczące odbycia praktyki zawodowej dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami oraz doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości podaje definicje uczestników i stron praktyki zawodowej. W przypadku praktyki zawodowej dla rzeczoznawców majątkowych są to następujące podmioty:

1. **kandydat** - osoba, która ubiega się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.
2. **osoba uprawniona** - osoba, która posiada uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości.
3. **organizator** praktyki zawodowej - związek stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych.
4. **prowadzący** praktykę zawodową - osoba uprawniona, organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych albo przedsiębiorca, wpisany na listę prowadzących praktykę zawodową, prowadzoną przez organizatora praktyki zawodowej.

Organizator praktyki zawodowej, którym jest związek stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych wydaje kandydatowi **dziennik praktyki zawodowej** oraz prowadzi rejestr wydanych dzienników praktyki zawodowej.

Koszt wydania dziennika praktyki zawodowej obejmuje koszty druku dziennika, koszty prowadzenia rejestru wydanych dzienników oraz koszty prowadzenia listy. Koszt ten **nie może być wyższy niż 100 zł**.

W ramach praktyki zawodowej **kandydat na rzeczoznawcę majątkowego** uczestniczy w wykonywaniu czynności związanych z szacowaniem nieruchomości oraz **wykonuje co najmniej piętnaście operatów szacunkowych**, w których określa wartość:

- 1) dwóch różnych lokali stanowiących odrębne nieruchomości, w podejściu porównawczym, metodą porównywania parametrów i metodą korygowania ceny średniej;
- 2) dwóch różnych nieruchomości zabudowanych, w podejściu porównawczym, metodą porównywania parametrów i metodą korygowania ceny średniej;
- 3) dwóch różnych nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, w podejściu dochodowym, przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej i techniki dyskontowania strumieni dochodów;
- 4) dwóch budynków lub budowli, w podejściu kosztowym, przy zastosowaniu dwóch różnych technik;
- 5) nieruchomości gruntowej w celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego;
- 6) dwóch nieruchomości gruntowych, z których jedna jest przeznaczona na cele rolne, a druga na cele leśne;
- 7) dwóch nieruchomości gruntowych, w podejściu mieszanym, przy zastosowaniu metody kosztów likwidacji i metody pozostałościowej;
- 8) nieruchomości gruntowej w celu naliczenia opłaty adiacenckiej;
- 9) wybranego ograniczonego prawa rzeczowego.

W ramach praktyki zawodowej **prowadzący praktykę zawodową umożliwia kandydatowi:**

- 1) zapoznanie się ze sposobem korzystania w szczególności z rejestrów i ewidencji prowadzonych przez sądy, gminy oraz starostw, a także z innych dokumentów znajdujących się w posiadaniu urzędów i instytucji, zawierających niezbędne dane wykorzystywane przy szacowaniu nieruchomości, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami (art. 155 ust. 1).
- 2) oględziny nieruchomości, które są przedmiotem wyceny.

Wykonane przez kandydata na rzeczoznawcę majątkowego w ramach praktyki zawodowej **operaty szacunkowe podpisuje prowadzący** praktykę zawodową. W przypadku gdy prowadzącym praktykę jest przedsiębiorca lub organizacja zawodowa, operaty podpisuje osoba uprawniona, pod której kierunkiem kandydat je wykonywał.

2.3. Regulamin organizacji praktyk zawodowych

Kandydat składa do organizatora praktyki zawodowej **wniosek o odbycie praktyki zawodowej** i wydanie dziennika praktyki zawodowej po ukończeniu studiów wyższych o specjalności związanej z gospodarką nieruchomości lub studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości. We wniosku kandydat:

- wskazuje osobę uprawnioną, przedsiębiorcę lub organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, które wyraziły zgodę na przeprowadzenie praktyki zawodowej.
- zwraca się do organizatora praktyki zawodowej o wyznaczenie prowadzącego praktykę zawodową (w przypadku niemożliwości wskazania wymienionych wyżej podmiotów).

Do wniosku kandydat dołącza:

- dokumenty potwierdzające ukończenie studiów wyższych lub podyplomowych,
- dokument zawierający zgodę osoby uprawnionej, przedsiębiorcy lub organizacji zawodowej na przeprowadzenie praktyki zawodowej.

Osoba uprawniona może prowadzić praktykę zawodową w zakresie wyceny nieruchomości jeżeli wykonuje działalność zawodową rzeczoznawstwa majątkowego nieprzerwanie przez okres przynajmniej pięciu lat poprzedzających organizację praktyki zawodowej.

Przedsiębiorca może prowadzić praktykę zawodową, jeżeli jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność w zakresie szacowania nieruchomości oraz jeżeli czynności w ramach praktyki zawodowej kandydat będzie wykonywał pod kierunkiem osoby uprawnionej.

Organizacja zawodowa może prowadzić praktykę zawodową pod warunkiem, że czynności w ramach praktyki zawodowej kandydat będzie wykonywał pod kierunkiem osoby uprawnionej.

Równocześnie praktykę zawodową może odbywać u osoby uprawnionej albo pod jej kierunkiem nie więcej niż pięciu kandydatów.

Organizator praktyki zawodowej prowadzi i aktualizuje listę prowadzących praktykę zawodową. **Na wniosek osób uprawnionych, przedsiębiorców oraz organizacji zawodowych, które spełniają określone warunki, organizator praktyki zawodowej wpisuje ich na listę.**

Jeśli wskazana przez kandydata osoba uprawniona, przedsiębiorca albo organizacja zawodowa nie jest wpisana na listę, kandydat dołącza do wniosku dokumenty, potwierdzające wykonywanie działalności zawodowej rzeczoznawstwa majątkowego nieprzerwanie przez okres przynajmniej pięciu lat. Na podstawie przekazanych dokumentów organizator praktyki zawodowej dokonuje wpisu podmiotu wskazanego przez kandydata na listę.

Wydaje się koniecznością ustanowienie przez organizacje zawodowe wewnętrznego regulaminu, dotyczącego wpisu osób uprawnionych i przedsiębiorców na listę prowadzących praktykę zawodową.

W przypadku jeśli kandydat nie jest w stanie wskazać osoby uprawnionej organizator praktyki zawodowej wyznacza prowadzącego praktykę zawodową spośród osób uprawnionych, przedsiębiorców lub organizacji zawodowych wpisanych na listę.

Praktyka zawodowa rozpoczyna się w dniu dokonania pierwszego wpisu w dzienniku praktyki zawodowej, a kończy się w dniu dokonania ostatniego wpisu w tym dzienniku.

Przebieg praktyki zawodowej jest dokumentowany w dzienniku praktyki zawodowej. Wpisów w dzienniku praktyki zawodowej dokonuje się w sposób odzwierciedlający rodzaje wykonywanych czynności zawodowych, ze wskazaniem okresu ich wykonywania.

Wpisy potwierdza prowadzący praktykę zawodową, poprzez złożenie podpisu wraz z datą przy każdym wpisie.

W przypadku gdy prowadzącym praktykę zawodową jest przedsiębiorca lub organizacja zawodowa, podpis składa również osoba uprawniona, pod której kierunkiem kandydat wykonywał czynności w ramach praktyki zawodowej.

Prowadzący praktykę zawodową:

- 1) zapewnia właściwą organizację i właściwy przebieg praktyki zawodowej;
- 2) ustala harmonogram praktyki zawodowej, zapewniający kandydatowi zrealizowanie programu praktyki;
- 3) zapewnia kandydatowi możliwość wykonywania czynności wchodzących w zakres programu praktyki zawodowej.

Po zakończeniu praktyki zawodowej kandydat przedkłada dziennik praktyki zawodowej oraz operaty szacunkowe organizatorowi praktyki zawodowej w celu potwierdzenia spełnienia warunków odbycia tej praktyki.

2.4. Sposób i tryb przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego

2.4.1. Etap pierwszy - wstępny

Postępowanie kwalifikacyjne w zakresie nabywania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarki nieruchomościami przeprowadza **Państwowa Komisja Kwalifikacyjna**, która została powołana zarządzeniem nr 10 Ministra Infrastruktury z dnia 11 marca 2005 r. Przewodniczącym PKK jest prof. Ewa Kucharska-Stasiak.

W skład PKK wchodzi między innymi **podkomisja do spraw szacowania nieruchomości**, składająca się z wiceprzewodniczącego PKK i zarządcy przewodniczącego podkomisji oraz członków.

Przewodniczącym podkomisji do spraw szacowania nieruchomości jest wiceprezydent PFSRM Krzysztof Urbańczyk, podkomisja składa się z 44 członków.

Egzaminy prowadzone są przez pięciorosobowe zespoły kwalifikacyjne, powoływane przez przewodniczącego podkomisji.

Postępowanie kwalifikacyjne przeprowadzane jest w miejscu i terminach wyznaczonych przez przewodniczącego PKK i ogłoszonych przez ministra infrastruktury w dzienniku urzędowym oraz na stronie internetowej ministerstwa w formie komunikatu.

Obsługę organizacyjną oraz administracyjno-biurową postępowania kwalifikacyjnego zapewnia ministerstwo.

Kandydaci ubiegający się o dopuszczenie do postępowania kwalifikacyjnego składają do ministra wnioski o dopuszczenie do postępowania kwalifikacyjnego, nie później niż na trzydzieści dni przed wyznaczonym terminem postępowania kwalifikacyjnego.

Do wniosku należy dołączyć:

- 1) dokumenty potwierdzające spełnienie warunków, które wymienione są w p.2.1 (1-5) niniejszego opracowania;
 - 2) inne dokumenty mogące mieć wpływ na ocenę kwalifikacji kandydata;
 - 3) dokumenty potwierdzające biegłą znajomość języka polskiego - w przypadku obywateli zagranicznych - w przypadku obywateli zagranicznych - w przypadku obywateli zagranicznych - w przypadku obywateli zagranicznych - w przypadku obywateli zagranicznych;
 - 4) dwie fotografie kandydata;
 - 5) dziennik praktyki zawodowej i wykonane operaty szacunkowe;
 - 6) dowód wniesienia opłaty egzaminacyjnej za etap wstępny postępowania kwalifikacyjnego.
- W przypadku składania kopii dokumentów powinny być one uwierzytelnione przez notariusza.

Postępowanie kwalifikacyjne przeprowadza się w **dwóch etapach**.

1. **W pierwszym etapie (wstępnym)** postępowania kwalifikacyjnego ustala się, czy kandydat spełnia warunki dopuszczenia do egzaminu przeprowadzanego w celu uzyskania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.
2. **W drugim etapie** postępowania kwalifikacyjnego przeprowadzany jest egzamin, obejmujący część pisemną i ustną, w trakcie którego sprawdzane jest przygotowanie teoretyczne i praktyczne kandydata do wykonywania działalności zawodowej.

Postępowanie kwalifikacyjne przeprowadzają zespoły kwalifikacyjne składające się z pięciu osób, w tym przewodniczącego i sekretarza zespołu kwalifikacyjnego.

Z przeprowadzonego etapu wstępnego sekretarz zespołu kwalifikacyjnego sporządza odrębnie dla każdego kandydata protokół, który podpisują wszyscy członkowie zespołu kwalifikacyjnego. W protokole potwierdza się, że kandydat spełnia warunki dopuszczenia do egzaminu lub wskazuje się warunki, których kandydat nie spełnił i z powodu których nie może być dopuszczony do egzaminu. Kandydat, który nie uiścił opłaty egzaminacyjnej za egzamin, nie może przystąpić do egzaminu. W razie niedopuszczenia kandydata do egzaminu postępowanie kwalifikacyjne uznaje się za zakończone wynikiem negatywnym.

Listę kandydatów dopuszczonych i niedopuszczonych do egzaminu przewodniczący zespołu kwalifikacyjnego przekazuje ministrowi wraz z dokumentacją kandydatów niedopuszczonych do egzaminu.

Na podstawie listy minister zawiadamiania kandydatów o dopuszczeniu do egzaminu.

2.4.2. Etap drugi – egzamin pisemny i ustny

Egzamin przeprowadza się, jeżeli na podstawie wyników etapu wstępnego do części pisemnej egzaminu zostało dopuszczonych **co najmniej trzydziestu kandydatów. Część pisemną egzaminu** przeprowadza się w wydzielonej sali, w warunkach zapewniających kandydatom samodzielną pracę.

Przed wejściem na salę kandydat okazuje dowód osobisty lub paszport w celu potwierdzenia swojej tożsamości.

Przed rozpoczęciem części pisemnej egzaminu przewodniczący zespołu kwalifikacyjnego informuje kandydatów o:

- 1) warunkach organizacyjnych i sposobie przeprowadzania egzaminu;
 - 2) przepisach porządkowych obowiązujących w trakcie przeprowadzania egzaminu;
 - 3) zasadach dokonywania oceny udzielonych odpowiedzi;
 - 4) sposobie ogłoszenia wyników części pisemnej egzaminu;
 - 5) terminie i miejscu przeprowadzenia części ustnej egzaminu.
- Prace pisemne oznaczane są indywidualnym kodem.

Przewodniczący zespołu kwalifikacyjnego może wykluczyć z części pisemnej egzaminu kandydata, który w jej trakcie korzystał z pomocy innej osoby, posługiwał się niedozwolonymi materiałami, pomagał pozostałym kandydatom lub w inny sposób zakłócał jej przebieg.

W trakcie części pisemnej egzaminu kandydat może opuścić salę po uzyskaniu zgody przewodniczącego zespołu kwalifikacyjnego. Przed opuszczeniem sali kandydat przekazuje pracę sekretarza zespołu kwalifikacyjnego.

Część pisemna egzaminu dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych:

- 1) polega na rozwiązaniu testu wielokrotnego wyboru składającego się z 90 pytań oraz na rozwiązaniu zadania praktycznego;
- 2) trwa 135 minut, w tym 90 minut na rozwiązanie testu oraz 45 minut na rozwiązanie zadania praktycznego, z 20-minutową przerwą po części testowej.

Każde pytanie w teście oceniane jest w następujący sposób:

- 1) odpowiedź prawidłowa - 1 punkt, przy czym za prawidłową uznaje się odpowiedź wskazującą wszystkie poprawne odpowiedzi cząstkowe;
- 2) odpowiedź nieprawidłowa lub brak odpowiedzi - 0 punktów.

Zadanie praktyczne oceniane jest w jedenastopunktowej skali od 0 do 10 punktów.

Wynik egzaminu stanowi sumę punktów uzyskanych przez kandydata za odpowiedzi na poszczególne pytania oraz punktów za rozwiązane zadanie praktyczne.

Do części ustnej egzaminu mogą być dopuszczeni kandydaci, którzy uzyskali w części pisemnej egzaminu co najmniej 70 punktów, z tym że warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli kandydat uzyskał łącznie co najmniej 65 punktów z testu oraz co najmniej 5 punktów za zadanie praktyczne.

W razie nie uzyskania przez kandydata w części pisemnej egzaminu co najmniej 70 punktów, a także w przypadku wykluczenia kandydata z egzaminu, postępowanie kwalifikacyjne uznaje się za zakończone wynikiem negatywnym.

Przygotowanie praktyczne kandydatów komisja sprawdzi w części ustnej egzaminu.

Część ustna egzaminu polega na obronie przez kandydata każdego z trzech wybranych spośród piętnastu operatów szacunkowych.

Liczba wszystkich zadanych pytań podstawowych nie może być mniejsza niż 6 i większa niż 12, przy czym liczba pytań podstawowych do poszczególnych operatów szacunkowych powinna być jednokrotna. Każda odpowiedź na zadane pytanie jest oceniana w 4-stopniowej skali od 0 do 3 punktów. Za każdą prawidłową odpowiedź kandydat może uzyskać maksymalnie 3 punkty.

Członkowie zespołu kwalifikacyjnego mogą zadawać kandydatom pytania uzupełniające w związku z udzielanymi przez nich odpowiedziami na pytania podstawowe. Pytań uzupełniających nie dolicza się do liczby pytań, o której mowa powyżej. Udzielone odpowiedzi uwzględnia się w ocenie punktowej.

Część ustną egzaminu uznaje się za zakończoną wynikiem pozytywnym, jeżeli kandydat uzyskał minimum 60 % punktów z ogólnej liczby punktów możliwych do uzyskania na postawione pytania.

Kandydat, który zakończył część ustną egzaminu wynikiem negatywnym, może, **przed upływem dwunastu miesięcy** od dnia zakończenia części ustnej egzaminu wynikiem negatywnym, złożyć wniosek o ponowne przystąpienie do części ustnej egzaminu.

Przewodniczący zespołu kwalifikacyjnego przekazuje ministrowi protokoły z przeprowadzonego postępowania kwalifikacyjnego wraz z dokumentacją tego postępowania.

2.4.3. Świadczenia stwierdzające nadanie uprawnień zawodowych

Na podstawie wyników postępowania kwalifikacyjnego zamieszczonych w protokole, wydawane są świadectwa stwierdzające nadanie uprawnień zawodowych albo decyzje odmawiające nadania uprawnień zawodowych.

Świadczenia stwierdzające nadanie uprawnień zawodowych wydaje się w przypadku zakończenia postępowania kwalifikacyjnego wynikiem pozytywnym.

Decyzje odmawiające nadania uprawnień zawodowych wydawane są w przypadku zakończenia postępowania kwalifikacyjnego wynikiem negatywnym.

Świadczenia wydawane są jako świadectwa jednostronne oraz świadectwa dwustronne, których wzory określają załączniki do rozporządzenia.

Osobom, które posiadają uprawnienia nadane po dniu 29 listopada 1991 r. na podstawie ustawy Prawo geodezyjne, na ich wniosek mogą być wydane świadectwa sporządzone według wzorów określonych w rozporządzeniu.

2.4.4. Wysokość opłaty egzaminacyjnej

Koszty postępowania kwalifikacyjnego obejmują faktycznie poniesione wydatki, związane z przeprowadzeniem postępowania. Zgodnie z art. 191 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami **wysokość opłaty egzaminacyjnej nie może być wyższa niż kwota przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w roku poprzedzającym przeprowadzenie postępowania kwalifikacyjnego**, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie przepisów o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

W dniu 31 marca 2005 r. weeszło w życie rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 marca 2005 r. w sprawie wysokości opłaty egzaminacyjnej oraz wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (Dz. U. nr 53, poz. 476). Wysokość opłaty egzaminacyjnej jest uzależniona od etapu postępowania kwalifikacyjnego i wynosi:

1. **za pierwszy etap** postępowania kwalifikacyjnego - **250 zł**
2. **za drugi etap** postępowania kwalifikacyjnego
 - a) za część pisemną egzaminu - **500 zł**
 - b) za część ustną egzaminu - **400 zł**

W przypadku ponownego przystąpienia do części ustnej egzaminu wysokość opłaty egzaminacyjnej wynosi 400 zł.

Oplata egzaminacyjna wnoszona jest w dwóch ratach, odrębnie za etap wstępny i odrębnie za egzamin. Oplatę za etap wstępny kandydat wnosi przed złożeniem wniosku o dopuszczenie do postępowania kwalifikacyjnego, a dowód wpłaty dołącza do tego wniosku.

Natomiast opłatę za egzamin (za część pisemną i ustną) kandydat wnosi nie później niż na 7 dni przed terminem egzaminu.

Oplatę należy wносить na rachunek bankowy:

Ministerstwo Infrastruktury
Biuro Administracyjno Budżetowe
NBP O/O Warszawa 65 1010 1010 0051 7713 9150 0000

3. Udział członków SRMWW w pracach Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej i Komisji Arbitrażowej PFSRM

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej została powołana zarządzeniem nr 2 Ministra Infrastruktury z dnia 31 stycznia 2005 r. Przewodniczącym Komisji jest Wacław Baranowski. Sekcja rzeczoznawców majątkowych składa się z wiceprzewodniczącego Komisji a zarazem przewodniczącego sekcji, którym jest Kazimierz Rygiel oraz z 39 członków.

W skład sekcji powołani zostali 4 członkowie naszego Stowarzyszenia:

1. Janusz Andrzejewski
2. Wiesław Meszek
3. Teresa Prył
4. Marian Witzak

Państwowa Komisja Kwalifikacyjna została powołana zarządzeniem nr 10 Ministra Infrastruktury z dnia 11 marca 2005 r. Przewodniczącym Komisji jest prof. Ewa Kucharska-Stasiak. Przewodniczącym podkomisji do spraw szacowania nieruchomości jest wiceprezydent PFSRM Krzysztof Urbanczyk. Komisja składa się z 44 członków.

W skład podkomisji powołani zostali 4 członkowie naszego Stowarzyszenia:

1. Jerzy Dąbek
2. Adam Futro
3. Zdzisław Małecki
4. Wojciech Ratajczak

Komisja Arbitrażowa działająca w ramach Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych jest ciałem statutowym Federacji, uprawniona do oceny operatorów szacunkowych. W skład Komisji powołani zostali 4 członkowie naszego Stowarzyszenia:

1. Ewa Banaś
2. Michał Kosmowski
3. Anna Poszyler
4. Marek Staręga

4. Terminy postępowań kwalifikacyjnych

W dniu 31 marca 2005 r. Przewodnicząca PKK prof. Ewa Kucharska Stasiak wyznaczyła miejsce i terminy czterech pierwszych postępowań kwalifikacyjnych dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych.

Miejsce postępowania kwalifikacyjnego – Warszawa, ul. Wspólna 2, Ministerstwo Infrastruktury.

Terminy postępowań:

1. 12 kwietnia 2005 r. (I etap) : 28-29 kwietnia 2005 r. (II etap)
2. 29 kwietnia 2005 r. (I etap) : 18-19 maja 2005 r. (II etap)
3. 16 maja 2005 r. (I etap) : 02-03 czerwca 2005 r. (II etap)
4. 30 maja 2005 r. (I etap) : 16-17 czerwca 2005 r. (II etap)

Opracował: Jerzy Dąbek



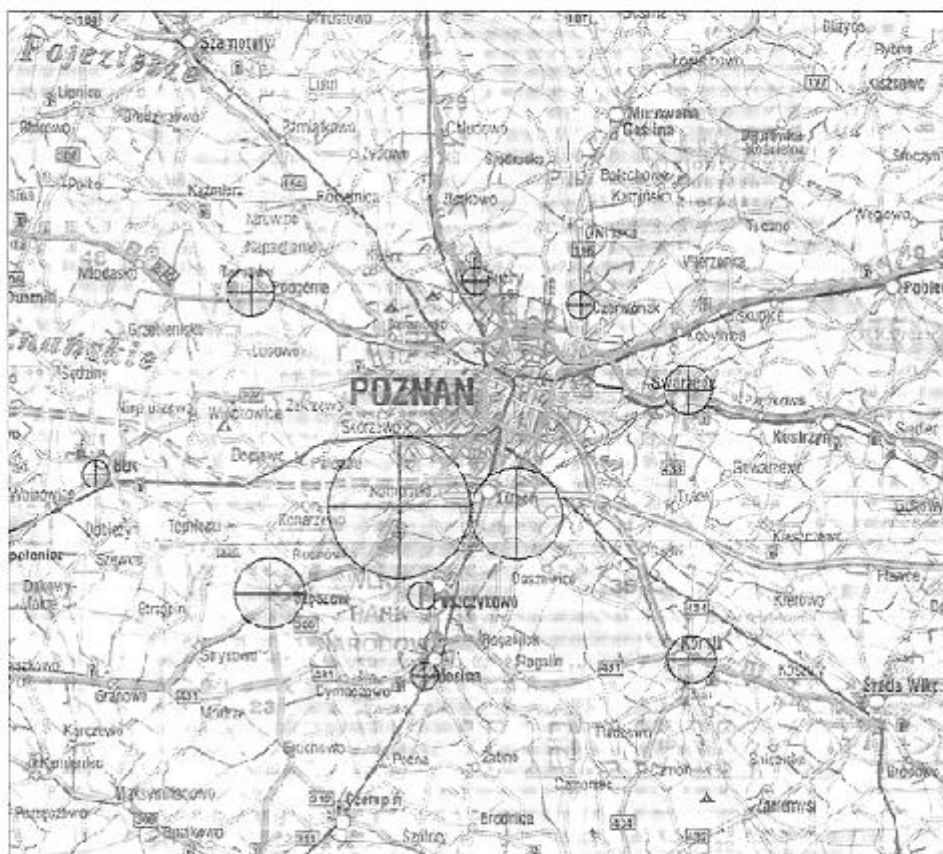
Martyna Pawłowska

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH GRUNTÓW NABYWANYCH POD DROGI PUBLICZNE NA TERENIE POWIATU POZNAŃSKIEGO W LATACH 2003-2004 (CZĘŚĆ I)

Martyna
Pawłowska
Biuro Techniczne
Majątkowe
Biuro Techniczne -
Inżynierka

1. WSTĘP

Analizą objęto ceny transakcyjne gruntów nabywanych pod drogi publiczne¹ (poszerzenie dróg publicznych) na terenie powiatu poznańskiego w latach 2003-2004. Zaczęto zanotować ponad 160 transakcji, z czego zdecydowaną większość stanowiły transakcje kupna - sprzedaży gruntów nabywanych pod drogi publiczne w gminie Komorniki, Luboń i Stęszew. Schematycznie umiejscowienie przestrzenne zawartych transakcji w gminach powiatu poznańskiego obrazuje poniższa mapa.



W toku analizy na wstępie odrzucono transakcje, w których wystąpiły szczególne warunki sprzedaży (np. w zamian za odstąpienie przez gminę od opłat adiacenckich); były to zwykle transakcje w wysokości oscylującej w granicach 1 zł/m²; zanotowano takowe w gminie Czerwonak (2 transakcje), Swarzędz (2 transakcje) oraz w gminie Kórnik (7 transakcji).

Nie odnotowano szczególnej wrażliwości na upływ czasu (współczynnik korelacji na poziomie - 0,02). Zbadano również korelację pomiędzy ceną transakcyjną, a datą transakcji gruntów nabywanych pod drogi publiczne z uwzględnieniem kategorii drogi. Z uwagi na niewielką ilość gruntów nabywanych pod drogi powiatowe i wojewódzkie pominięto je w rozważaniach i skupiono się na gruntach nabywanych pod drogi gminne i krajowe. Zarówno w przypadku dróg gminnych, jak i krajowych zanotowano nieznaczną korelację pomiędzy ceną transakcyjną a datą transakcji, jednakże w przypadku

¹ Stosownie do ustawy o drogach publicznych: drogi publiczne ze względu na funkcje w sieci drogowej dzielą się na następujące kategorie: drogi krajowe, drogi wojewódzkie, drogi powiatowe i drogi gminne. Ulice leżące w ciągu dróg w/w wymienionych należą do tej samej kategorii co te drogi.

Droga (pas drogowy) oznacza wydzielony pas terenu, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów oraz do ruchu pieszych, wraz z leżącymi w jego ciągu obiektami inżynierskimi, placami, zatokami postojowymi oraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu chodnikami, ścieżkami rowerowymi, drogami zbiorczymi, drzewami i krzewami oraz urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu.

Ze względu na stopień dostępności i obsługi przyległego terenu ustawa dzieli drogi na drogi ogólnodostępne, ekspresowe i autostrady.

gruntów nabywanych pod drogi krajowe w okresie 2003-2004 współczynnik był dodatni i znalazł się na poziomie +0,30, natomiast w przypadku gruntów nabywanych pod drogi gminne był nieco słabszy i, co ciekawe, ujemny (-0,22). Ujemny współczynnik korelacji oznacza, że ceny gruntów nabywanych pod drogi gminne spadają. Należy jednak odnieść się do tego sceptycznie, ponieważ wiele transakcji w 2003 r. dotyczyło gruntów zlokalizowanych w m. Luboń, gdzie zanotowano najwyższe ceny gruntów nabywanych pod drogi gminne (poza m. Puszczykowo) i dodatkowo w 2004 r. pojawiły się transakcje w gm. Swarzędz, gdzie odnotowano stosunkowo najniższe ceny transakcyjne gruntów nabywanych pod drogi gminne (z wyjątkiem jednej, zdecydowanie odbiegającej od pozostałych, transakcji zawartej w m. Swarzędz).

Zaobserwowano ponadto zależność pomiędzy ceną transakcyjną 1 m² a lokalizacją oraz pomiędzy ceną transakcyjną 1 m² i cennością gruntów przyległych. Najwyższe ceny transakcyjne uzyskiwały grunty położone w strefach zurbanizowanych miast gminnych, najniższe - położone na terenach wiejskich. W przypadku gruntów, z których wydzielane były działki pod drogi publiczne najwyższe cenione były tereny aktywizacji gospodarczej, następnie tereny mieszkaniowe, względnie zieleni izolacyjnej (ochronnej) wokół zabudowy mieszkaniowej, i wreszcie tereny upraw polowych, łąk i pastwisk. Wpływ na cenę transakcyjną 1 m² gruntu miała również kategoria drogi.

2. ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH GRUNTÓW NADYWANYCH POD DROGI PUBLICZNE W POSZCZEGÓLNYCH GMINACH POWIATU POZNAŃSKIEGO

2.1. ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH GRUNTÓW NADYWANYCH POD DROGI PUBLICZNE W GMINIE LUBOŃ

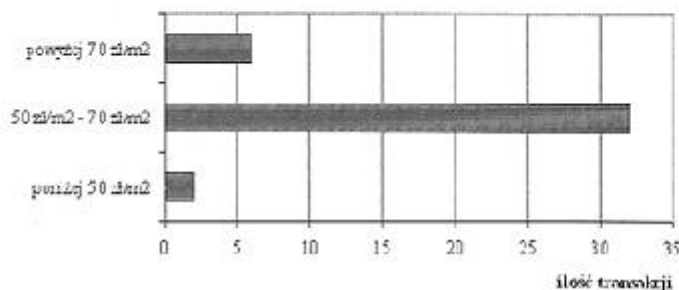
W gminie Luboń zanotowano łącznie 40 transakcji gruntów nabywanych pod drogi publiczne, wszystkie transakcje dotyczyły gruntów wydzielanych z terenów zabudowy mieszkaniowej pod drogi gminne, z wyjątkiem jednej transakcji, która dotyczyła działki wydzielanej pod drogę gminną z terenów aktywizacji gospodarczej. Ogólną charakterystykę badanej zbiorowości zobrazowano parametrami zestawionymi w poniższej tabeli:

Tabela 1. Podstawowe parametry statystyczne (gm. Luboń)

średnia arytmetyczna [zł/m ²]	55,91
odchylenie standardowe [zł/m ²]	10,28
wsp. zmienności [-]	0,18
min. cena transakcyjna [zł/m ²]	45,00
maks. cena transakcyjna [zł/m ²]	82,00
liczebność prób [szt.]	40,00
mediana [zł/m ²]	50,00
dominanta [zł/m ²]	50,00
wsp. korelacji cena - powierzchnia	0,24
wsp. korelacji cena - lokalizacja	-0,74
min. powierzchnia działki [m ²]	14,00
maks. powierzchnia działki [m ²]	1622,00

Najniższa cena transakcyjna wynosiła 45 zł/m², najwyższa wynosiła ponad 80 zł/m², jednakże 80% cen transakcyjnych oscylowała w granicach 50 zł/m² ÷ 70 zł/m² (patrz wykres 1), z czego ponad 70% wynosiła dokładnie 50 zł/m² niezależnie od wielkości powierzchni gruntu wykupywanego pod drogę.

Wykres 1.
Struktura ilościowa transakcji w m. Luboń w odniesieniu do cen transakcyjnych 1 m²



Najmniej transakcji (7 szt.) zanotowano w obrębie Luboń, niemniej jednak to w tym obrębie uzyskiwano najwyższą cenę za grunty nabywane pod drogi gminne (średnio ponad 72 zł/m²). W obrębach Lasek i Żabikowo zanotowano odpowiednio 15 i 18 transakcji. Wykres nr 2 wskazuje na zależność od lokalizacji; wyższe ceny uzyskiwano w obrębie Luboń postrzegającym jako atrakcyjniejszy w stosunku do obrębu Lasek i Żabikowo. Stosunkowo najgorzej wypadł obręb Lasek, jednakże w obrębie Żabikowo poza jedną transakcją o cenie zbliżonej do ceny maksymalnej z całej zbiorowości (stąd największy rozrzut cen) struktura cen transakcyjnych była podobna, co więcej to właśnie na terenie obrębu Żabikowo zanotowano transakcje o najniższej cenie transakcyjnej.

2.3. ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH GRUNTÓW NABYWANYCH POD DROGI PUBLICZNE W GMINIE TARNOWO PODGÓRNE

W gminie Tarnowo Podgórne zanotowano 11 transakcji gruntów nabywanych pod drogi publiczne (gminne i krajowe), których ogólną charakterystykę przedstawiono w tabeli 3.

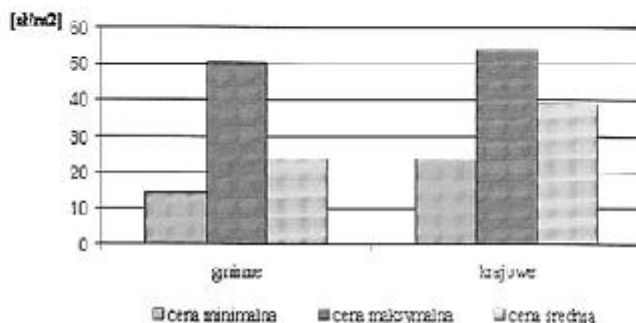
Tabela 3. Podstawowe parametry statystyczne (gm. Tarnowo Podgórne)

średnia arytmetyczna [zł/m ²]	32,08
oczekiwane standardowe [zł/m ²]	17,00
wsp. zmienności [-]	0,53
min. cena transakcyjna [zł/m ²]	14,27
maks. cena transakcyjna [zł/m ²]	54,00
liczebność prób [szt.]	11,00
mediana [zł/m ²]	23,76
dominanta [zł/m ²]	23,76
wsp. korelacji cena - powierzchnia	0,31
wsp. korelacji cena - kategoria drogi	0,46
wsp. korelacji cena - lokalizacja	0,29
wsp. korelacji cena - cenność gr. przyległych	-0,44
min. powierzchnia działki [m ²]	74,00
maks. powierzchnia działki [m ²]	7440,00

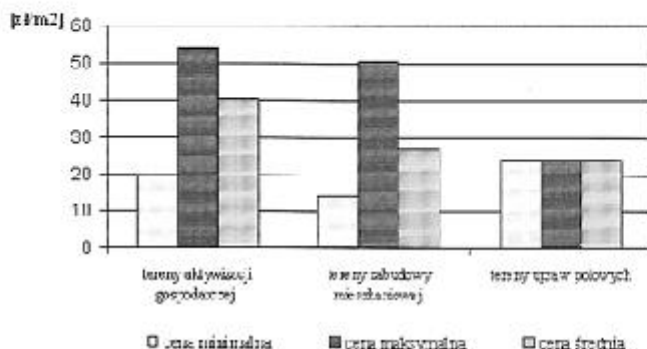
Zdecydowanie najwyższe ceny uzyskiwały grunty wydzielane pod drogi zbiorcze drogi krajowej z terenów aktywizacji gospodarczej, co obrazuje wykres 5. Na wykresie 4 wykazano dodatkowo wyraźną zależność pomiędzy ceną transakcyjną 1 m² a kategorią drogi publicznej (w tym wypadku dróg gminnych i krajowych). Należy zwrócić uwagę na fakt, iż w przypadku gruntów wydzielanych pod drogi krajowe z terenów upraw polowych średnie ceny transakcyjne były o 15 % wyższe niż w przypadku średnich cen gruntów wydzielanych z terenów aktywizacji gospodarczej pod drogi gminne: pośrednio wskazuje na to wykres 5. Słabą zależność zanotowano pomiędzy ceną transakcyjną 1 m² a lokalizacją i powierzchnią gruntu nabytego pod drogę

publiczną, wpływ na to miała niewielka ilość badanej próby, w której ponad połowa transakcji odnosiła się do gruntów wykupywanych pod drogi zbiorcze w pasie drogi krajowej w mało atrakcyjnej miejscowości Rumianek, gdzie zanotowano stosunkowo wysokie ceny transakcyjne gruntów wydzielanych z terenów aktywizacji gospodarczej i z terenów upraw polowych.

Wykres 4.
Struktura cen transakcyjnych w gm. Tarnowo Podgórne w zależności od kategorii drogi



Wykres 5.
Struktura cen transakcyjnych w gm. Tarnowo Podgórne w zależności od cenności gruntów przyległych



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