

ISSN 1731-1829

BIULETYN

Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego



Nr 1/13 Kwiecień 2006

• **Program szkoleń cyklicznych:**

W 2006 roku będą prowadzone przez członków naszego Stowarzyszenia cykliczne szkolenia. Będą one poprzedzały planowane zebrania członków Stowarzyszenia.

Szkolenia będą się rozpoczynać o godzinie 16.00, a zebrania o godzinie 17.00 w budynku Akademii Rolniczej, Poznań ul. Piątkowska 94 – sala 111.

11 kwietnia 2006 r.

Metoda analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości – prowadzący: Martyna Pawłowska

13 czerwca 2006 r.

Nieprawidłowości występujące w operatach szacunkowych, podlegających ocenie Komisji Opiniującej – prowadzący: Marek Staręga

12 września 2006 r.

Wpływ uwarunkowań środowiskowych na wartość nieruchomości – prowadzący: Roman Bednarek

14 listopada 2006 r.

Wycena stref wojennych miasta Poznania – prowadzący: Andrzej Skarzyński, Michał Kosmowski, Jerzy Mikołajczak, Wojciech Ratajczak

• **Komunikat Rady Stowarzyszenia SRMWW**

W dniach 12-14.10.2006 r. planowane jest IV Sympozjum – Kickrz 2006 organizowane przez Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego.

Tematyka sympozjum obejmuje uwarunkowania prawne i metodologię wyceny wartości odszkodowań i wynagrodzeń przewidzianych w ustawach:

- o ochronie środowiska,
- o ochronie przyrody,
- o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych,
- o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- prawo geologiczne i górnicze,
- prawo wodne,
- prawo budowlane,
- prawo lotnicze,
- prawo geodezyjne i kartograficzne.

Szczególne uwagi zwrócona będzie na wycenę szkód w obszarach i strefach ograniczonego użytkowania, spowodowanych nadmiernym hałasem (lotniska), natężeniem pola elektromagnetycznego (linie energetyczne WN, stacje nadajnikowe RTV i telefonii komórkowej), na terenach działalności górniczej.

Program sympozjum przewiduje wykłady i warsztaty zawodowe.

Do wygłoszenia wykładów w wiodącej problematyce zaproszeni zostali:

- Roman Bednarek (ochrona środowiska),
- Tomasz Kozik (wpływ fal elektromagnetycznych wysokich napięć),
- Zdzisław Małecki (uwarunkowania prawne i metodologia wyceny szkód),
- Władysław Miżer (odszkodowania z tytułu degradacji gruntów rolnych i leśnych),
- Monika Nowakowska (wycena szkód i wynagrodzeń),
- Marian Wclanin (podstawy prawne, orzecznictwo).

Oprócz tego w sesji warsztatowej przybliżona zostanie tematyka wyceny szkód powstałych w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego w Krzeszynie, w strefie ograniczonego użytkowania linii elektroenergetycznej 400 kV Ostrów Wlkp. – Pławiska, w strefie ochronnej oczyszczalni ścieków, składowisk odpadów, w obszarach działalności górniczej, odszkodowania z tytułu degradacji gruntów rolnych i leśnych, etc.

Komitet organizacyjny zaprasza Koleżanki i Kolegów do zgłoszenia własnych opracowań z zakresu wyceny pokrewnych odszkodowań w celu wzbogacenia warsztatów zawodowych.

Szczegółowy komunikat zawierający harmonogram sympozjum wraz z cenami zostanie wydany w terminie późniejszym.

1. CENTRUM WYCENY MIENIA SP. Z O.O.
2. KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
3. POZ-BUD
4. PROJNORM
5. ANWO
6. JERZY SURMA
7. LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCI
8. WYCENA-EXPERT S.C.
9. GENEVA
10. DOMLEX

Adam Futro
Lis – Młzera
Jerzy Mikołajczak
Andrzej Jakubowski
Andrzej Woźniak
Jerzy Surma
Marian Witczak
Bartosz Puszyler
Małecka, Zdzisławska, Dobrzyński
Lech Domagański

Wydawca Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego – 61-655 Poznań, ul. Gronowa 2C, pok. 407
tel. (061) 820 39 51, tel./fax (061) 827 18 39, e-mail: srmww@nestrada.pl, rzeczoznawcy@info.com.pl, www.srmww.pl
Kolegium redakcyjne:

Barbara Hornmann, Jerzy Dąbek, Sławomir Paloci, Andrzej Jakubowski, Elżbieta Jękołbiec, Iwona Kilenzowska, Adam Futro

Nakład 500 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 1630

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

**STOWARZYSZENIE
RZECZOWNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH
WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO**

**Rada Stowarzyszenia Rzeczoznawców 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 Banaś
Ewa Bogdańska
Wojciech Ratajczak
Marian Witczak
Marian Zawadka
Teresa Prył

**RADA
STOWARZYSZENIA**

**Przewodniczący
Członkowie Komisji**

Janusz Andrzejewski
Maria Tierling
Roman Bećnarek

**KOMISJA
REWIZYJNA**

**Przewodniczący
Sekretarz Komisji
Członkowie Komisji**

Iwona Kilanowska
Adam Tyszkiewicz
Justyna Maciejewska
Rzbiarz Jakóbiec
Krystyna Szymańska

**KOMISJA
ETyki
ZAWODOWEJ**

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

Marek Staręga
Maia Trojanek
Andrzej Skarzyński
Anna Poszyler
Jerzy Dąbek
Eajma 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 Rędziński
Janusz Andrzejewski
Jerzy Dąbek

**PEWNOŚCICY
STOWARZYSZENIA**

Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej

Jerzy Dąbek
Adam Futro
Zdzisław Malecki
Wojciech Ratajczak

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

Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej

Janusz Andrzejewski
Wiesław Mészek
Teresa Prył
Marian Witczak

Przewodniczący Komisji Standardów

Zdzisław Malecki

Przewodniczący Komisji Odznaczeń

Michał Kosmowski

Członkowie Komisji Arbitrażowej

Michał Kosmowski
Marek Staręga
Ewa Banaś
Anna Poszyler

Członek Rady Programowo-Naukowej

Wojciech Ratajczak



Barbara Hermann

Barbara Hermann
 Doktor, wykładowca
 w Instytucie Geografii
 Społeczno-
 Ekonomicznej
 i Geografii
 Przestrzanej
 Uniwersytetu
 im. Adama
 Mickiewicza
 w Poznaniu

CZYNNIKI KSZTAŁTUJĄCE WARTOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH NA RYNKU WTÓRNYM W POZNANIU – ANALIZA PREFERENCJI NABYWCÓW

1. WSTĘP

Artykuł niniejszy podejmuje próbę identyfikacji czynników, które w istotny sposób kształtują wartość lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w Poznaniu. Jego celem jest wskazanie tych atrybutów, których oddziaływanie jest najsilniejsze.

Jednostkami badawczymi w niniejszej analizie są nieruchomości lokalowe mieszkalne, czyli prawnie wyodrębnione, w osobny przedmiot własności, części budynku trwale związane z gruntem, stanowiące samodzielny lokal mieszkalny. Pod względem struktury prawnej opisane powyżej jednostki badawcze stanowią przedmiot prawa własności oraz związane z nim prawa współwłasności w części ułamkowej w nieruchomości wspólnej stanowiącej wspólnie części budynku oraz grunt. Analiza obejmuje okres drugiego półrocza 2005 r.

2. METODYKA BADAŃ

Mieszkania w domach wielorodzinnych są najczęściej występującym przedmiotem obrotu na wtórnym rynku nieruchomości w Poznaniu. Jest to segment rynku najbardziej rozwinięty, na który wkracza duża grupa osób zainteresowanych nabyciem lokalu mieszkalnego. Każdy z potencjalnych kupców ma własne wyobrażenia i wymagania dotyczące poszukiwanego lokalu mieszkalnego. Ewentualny nabywca po zapoznaniu się z ofertami na lokalnym rynku oraz po obejrzeniu kilku lokali staje się „wytrawnym” i w pełni świadomym uczestnikiem rynku. Jest w stanie zmienić swoje modelowe, często wyidealizowane wyobrażenia o mieszkaniu i dostosować je do istniejącego rynku. Potrafi wskazać atrybuty, które są dla niego najistotniejsze i te, które są drugorzędne. Próba rozpoznania preferencji nabywców oraz ich zgeneralizowania stwarza perspektywę poznawczą lokalnego rynku mieszkaniowego, jest także przydatna dla procesu wyceny nieruchomości.

Analizę przeprowadzono właśnie w oparciu o badania ankietowe preferencji potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych na rynku wtórnym. Badaniami objęto 486 osób deklarujących chęć nabycia mieszkania w Poznaniu, najczęściej byli to klienci biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami w aglomeracji poznańskiej. Wykrzystany formularz ankiety został opracowany specjalnie dla celu przedmiotowej analizy. W pierwszej części przedstawione były potencjalne cechy mogące wpływać na wartość mieszkania, a badani zostali poproszeni o wskazanie, które z wymienionych czynników są dla nich najistotniejsze, które przede wszystkim biorą pod uwagę podejmując decyzję o kupnie mieszkania. Za pomocą przypisania poszczególnym atrybutom punktów, których łącznie do dyspozycji było 100, ankietowani uszeregowali wskazane cechy od najistotniejszej do najmniej istotnej, jednocześnie eliminując te, które ich zdaniem, w ogóle nie mają wpływu na wartość lokalu mieszkalnego. W drugiej części badani zostali poproszeni o wskazanie innych, nie uwzględnionych w części pierwszej cech, które w ich opinii mogą kształtować wartość mieszkania na rynku wtórnym oraz o dopisanie swoich uwag.

3. CZYNNIKI KSZTAŁTUJĄCE WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH MIESZKALNYCH NA RYNKU WTÓRNYM W POZNANIU WEDŁUG POTENCJALNYCH NABYWCÓW

Wartość lokali mieszkalnych jest efektem działania pewnych czynników, które są definiowane jako takie warunki sprzyjające, które mają istotny wpływ na dany obiekt i są opisane za pomocą cech o określonych nateżeniach. Według Turkowskiej i Bajercowskiego (2001) nieruchomość jest zbiorem obiektywnych cech, którym człowiek nadaje wartość w zależności od konkretnych zamiarów. Analiza ankiet dotyczących przedmiotu badań pozwoliła na rozpoznanie zbioru tych cech, które zdaniem potencjalnych nabywców mają wpływ na wartość lokali mieszkalnych.

Czynniki kształtujące wartość nieruchomości, w tym także analizowanych nieruchomości lokalowych mieszkalnych, można podzielić na dwie podstawowe grupy. Pierwsza obejmuje

czynniki egzogeniczne – tworzące szeroko pojęte otoczenie nieruchomości, druga endogeniczne – bezpośrednio charakteryzujące daną nieruchomość (Hermann, 2005).

Czynniki egzogeniczne mają charakter makro, wykraczają poza cechy samej nieruchomości, tworzą ważne tło wyceny, które może zdecydować o poziomie wartości (Kucharska – Stasiak, 2000). Decydują one o wielkości popytu na lokale mieszkalne. Obejmują: czynniki ekonomiczne mierzone poziomem i zmianą tempa rozwoju gospodarczego w skali makro i mikro, otoczenie finansowe obejmujące ilość produktów bankowych, głównie kredytów, odzwierciedlających wielkość zaangażowanego na rynku nieruchomości kapitału, koszt tych produktów mierzony wysokością stopy oprocentowania oraz czynniki prawne (regulacje prawne dotyczące obrotu nieruchomościami, system podatkowy, wymogi ochrony środowiska, zapis miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

Czynniki endogeniczne wpływają na wartość lokali mieszkalnych jako wynik działania cech charakterystycznych konkretnych mieszkań. Mają charakter mikro, decydują o podazy lokali. Analiza preferencji nabywców wykazała, że najistotniejszym dla nich czynnikiem jest lokalizacja budynku w przestrzeni miejskiej. Samo pojęcie „lokalizacja” jest dość ogólne i trudno wskazać jego jedną wyczerpującą definicję. Dla ankietowanych oznacza ono najczęściej grupę czynników wynikających z położenia budynku w określonym miejscu przestrzeni miejskiej. Badani biorą pod uwagę: odległość od centrum miasta, a także odległość od dzielnicowego centrum usługowo – handlowego. Przy czym najczęściej jako obiektywny miernik tej odległości ankietowani podają nie odległość fizyczną, ale czasową, definiowaną jako czas potrzebny na dotarcie do miejsca pracy, nauki, usług, zarówno środkami komunikacji zbiorowej, jak i indywidualnymi środkami transportu (83 % ankietowanych). Stąd istotnym elementem lokalizacji budynku w przestrzeni miejskiej jest jego usytuowanie w odniesieniu do sieci obsługi transportowej mierzone odległością od najbliższego przystanku komunikacji publicznej oraz liczbą linii tramwajowych i autobusowych, z których można skorzystać niedaleko budynku. Ponadto ankietowani utożsamiają także pojęcie lokalizacji z zespołem cech charakteryzujących położenie budynku w stosunku do elementów otoczenia. Najczęściej wymieniają: odległość od terenów rekreacyjnych (76 % ankietowanych), odległość od źródeł hałasu i zanieczyszczenia powietrza takich jak: lotniska, tory kolejowe, autostrady, główne arterie komunikacyjne miasta (72 %), rodzaj występujących w sąsiedztwie działalności funkcji miejskich: mieszkaniowa, usługowo – biurowa, produkcyjna (63 %), walory urbanistyczno – architektoniczne i estetyczne dzielnicy (58 %). Wszystkie te cechy można zaliczyć do łącznej kategorii otoczenie i sąsiedztwo. Lokalizacja jest zatem pojęciem bardzo szerokim, obejmującym zbiór atrybutów. O wyborze konkretnej dzielnicy, czy mniejszej części miasta decyduje zatem zespół wszystkich lub części powyżej przedstawionych czynników. Najczęściej ankietowani chcieliby mieszkać w okolicy spokojnej, w otoczeniu zieleni, z dala od źródeł hałasu i zanieczyszczenia powietrza, ale zarazem stosunkowo blisko centrum usługowo – handlowego i w rejonie dobrze skomunikowanym, zapewniającym szybkie połączenie z innymi częściami miasta. Wybór konkretnej lokalizacji jest zatem wypadkową wszystkich opisanych powyżej czynników, którym ankietowani przyznali przeciętnie 59 punktów. Dość trudna okazała się, dla badanych, próba rozdzielenia pojęć lokalizacja ogólna i szczegółowa. Wybór lokalizacji, w skali ogólnej, czyli chęć zamieszkania w konkretnej dzielnicy, czy mniejszym rejonie miasta wynika najczęściej z indywidualnej percepcji przestrzeni miejskiej ankietowanych oraz mało obiektywnych przesłanek osobistych. Te elementy są najczęściej nieprzewidywalne i ograniczają interpretację uzyskanych wyników (Szurek, Sidor, Bajeroski, 2002). Należy jednak podkreślić, że wkraczając na rynek nieruchomości z zamiarem kupna lokalu mieszkalnego potencjalni nabywcy mają (51 % ankietowanych) już dokładnie sprecyzowany rejon miasta, w którym chcieliby zamieszkać. Jednak większość ankietowanych podkreśla, że przy ostatecznym wyborze bardziej istotne są dla nich czynniki zaliczone do kategorii otoczenie i sąsiedztwo. Precyzyjnie potrafili wskazać, dlaczego jedna lokalizacja jest, ich zdaniem, lepsza od pozostałych. Ostatecznie lokalizacji ogólnej przyznano przeciętnie 23 punkty, a lokalizacji szczegółowej 36 punktów.

Na drugim miejscu ankietowani wymieniali standard lokalu. Przez przeciętnego uczestnika rynku zamierzającego nabyć mieszkanie jest on najczęściej łącznie oceniany z takimiś cechami jak stan techniczny lokalu i wyposażenie w instalacje. Są to zresztą cechy silnie ze sobą skorelowane, którym średnio przyznano 38 punktów. Najwięcej badanych było zainteresowanych lokalem o przeciętnym standardzie (81 %). Za przeciętuy uznano następujące elementy wykończenia: okna PCV, drzwi wewnętrzne płytowe, na podłogach panele i płytki ceramiczne, skromnie urządzone łazienka, wyposażenie w podstawowe instalacje. Zdaniem większości badanych taki „typowy” standard nie powoduje niepotrzebnego wzrostu ceny lokalu, jednocześnie pozwala na szybkie zamieszkanie, po drobnych zabiegach odnawiających mieszkanie (np. malowanie), bez konieczności dokonywania remontu. Na drugim miejscu znalazły się lokale o bardzo wysokim standardzie użytkowym (16 %). Natomiast zaledwie 3 % ankietowanych zadeklarowało chęć nabycia mieszkania do kapitalnego remontu. Ich zdaniem pozwala to na kupno lokalu po niskiej cenie i stwarza możliwość aranżacji wnętrza całkowicie od podstaw, według własnych wymagań.

Kolejnym, trzecim istotnym czynnikiem wpływającym na wartość lokali mieszkalnego okazała się powierzchnia użytkowa lokalu. Jest to cecha silnie skorelowana z innym istotnym czynnikiem, jakim jest liczba pokoi. Ankietowani przyznali tym czynnikom przeciętnie 7 punktów. Naja

trajekcyjniejsze okazały się mieszkania małe, dwupokojowe, o powierzchni do 50 m². Zainteresowanych nimi było 73% ankietowanych. Na drugim miejscu znalazły się mieszkania duże, czteropokojowe i większe, o powierzchni przekraczającej 100 m². Takich poszukiwało 16% badanych. Stosunkowo niewielkim zainteresowaniem cieszyły się kawalerki i mieszkania trzypokojowe. Mieszkań dwupokojowych poszukiwały głównie osoby młode, do 30 roku życia, dla których byłoby to ich pierwsze własne mieszkanie. Mieszkańcami budzą dużym były zainteresowane osoby w wieku średnim, pomiędzy 30 a 60 rokiem życia, najczęściej rodziny z dziećmi. Dla nich byłoby to przeważnie kolejny krok na tzw. „ścieżce życiowej” polegający na zamianie małego mieszkania na większe.

Równie istotny czynnik kształtujący wartość lokali mieszkalnych to, zdaniem ankietowanych, wiek budynku, w którym lokal jest położony, oraz związane z nim konstrukcja budynku i technologia wykonania; przeciętnie 7 punktów. Najatrakcyjniejsze, dla 64 % badanych, okazały się lokale położone w budynkach nowych, wybudowanych po roku 1990, wykonanych w technologii uprzemysłowanej. Zaraz po nich uplasowały się lokale w budynkach starych, w przedwojennych willach i kamienicach, wykonanych w technologii tradycyjnej, murowanej. Takie najchętniej wybrałoby 21 % badanych. Za najmniej wartościowe ankietowani uznali lokale znajdujące się w starych blokach wykonanych w technologii płytowej.

Na kolejnym miejscu, uplasowała się lokalizacja lokalu w budynku, definiowana jako położenie na piętrze, przeciętnie 6,6 pkt. Ankietowani najwyższej ocenili piętra I (36 % badanych chciałoby mieszkać w lokalu położonym na I piętrze) i II (37 %), najniższej parter i piętro IV (0 %) w budynkach bez windy. Natomiast inaczej przedstawia się ocena lokalizacji lokalu w budynkach wysokich, wyposażonych w windy. Piętro I i II pozostały na najwyższej pozycji, następnie znalazło się piętro III, natomiast po nim wysoko oceniono piętra najwyższe, głównie przedostatnie (12 %). Większość badanych uważa, że gdyby mieli zamieszkać w wysokim, wielopiętrowym budynku na piętrze wymagającym codziennego korzystania z windy to woleliby mieszkać wysoko, ze względu na spodziewaną ciekawą panoramę miasta z okien mieszkania.

Przedstawione powyżej czynniki, według opinii potencjalnych nabywców, w dominującym stopniu wpływają na wartość lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w Poznaniu. Przyznano im łącznie średnio 117,6 punktów. Wymieniane na dalszych miejscach czynniki wnoszą zatem niewielki udział w kształtowanie tej wartości. Należy jednak wskazać, na co jeszcze zwracają uwagę osoby zainteresowane nabyciem mieszkania. Ankietowani wymienili: standard techniczny budynku (przeciętnie 2 punkty), funkcjonalność lokalu, rozkład pomieszczeń (1 pkt), występowanie balkonu (0,5 pkt), przynależne pomieszczenie gospodarcze lub piwnica (0,5 pkt), garaż (0,4 pkt), wysokość czynszu (0,4 pkt), ilość mieszkań na klatce schodowej (0,3 pkt), nasłonecznienie, rozmieszczenie pomieszczeń w stosunku do stron świata (0,3 pkt), cena ofertowa (0,3 pkt.).

Wyniki badań wskazujące maksymalne i minimalne oceny przyznane przez ankietowanych poszczególnym czynnikom, ich uśrednienie oraz formę zgeneralizowaną przedstawia tabela 1.

Tabela 1. Czynniki kształtujące wartość nieruchomości lokalowych stanowiących lokale mieszkalne na rynku wtórnym w Poznaniu, według analizy preferencji nabywców.

Lp.	Cecha	Punkty przyznane przez potencjalnych nabywców:			
		maksymalnie	minimalnie	najczęściej w przedziale	średnio
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Lokalizacja ogólna w przestrzeni miejskiej	80	15	15 - 25	23
2.	Lokalizacja szczegółowa - otoczenie i sąsiedztwo	75	20	25 - 45	36
2.	Standard użytkowy i stan techniczny lokalu	50	2	25 - 45	38
3.	Powierzchnia lokalu, liczba pokoi	43	4	0 - 10	7
4.	Wiek budynku	40	1	0 - 10	7
5.	Lokalizacja lokalu w budynku, położenie na piętrze	35	2	0 - 10	6,6
6.	Stan techniczny budynku	33	1	0 - 5	2

1.	2.	3.	4.	5.	6.
7.	Funkcjonalność lokalu, rozkład pomieszczeń	20	0	0 - 5	1
8.	Balkon	26	0	0 - 5	0,5
9.	Piwnica, pomieszczenie gospodarcze	12	1	0 - 5	0,5
10.	Garaz	18	0	0 - 5	0,4
11.	Wysokość czynszu	21	0	0 - 5	0,4
12.	Nasłonecznienie, usytuowanie w stosunku do stron świata	45	0	0 - 5	0,3
13.	Ilość mieszkań na klatce schodowej	6	0	0 - 5	0,3
14.	Cena	10	0	0 - 5	0,3

Źródło. Opracowanie własne.

4. WNIOSKI

Jak wynika z powyższych rozważań o wyborze określonej nieruchomości decydują głównie dwa atrybuty nieruchomości. Są to: szeroko rozumiana lokalizacja oraz standard lokalu. Pozostałe trzy, takie jak: powierzchnia lokalu, wiek budynku, w którym położony jest lokal oraz położenie na piętrze w niewielkim stopniu są brane pod uwagę przy kupnie lokalu. Można więc stwierdzić, że ich wpływ na poziom wartości nieruchomości lokalowej jest mniej istotny. Natomiast należy uznać, że pozostałe atrybuty są pomijane w procesie wyboru mieszkania. Warto podkreślić, że uczestnicy rynku starają się być zorientowani w typowych cechach lokali oferowanych na rynku lokalnym oraz cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych na tym rynku. Oznacza to, że dla przeciętnego nabywcy miarą porównywalności pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami będzie liczba cech różnicujących oraz poziom tych różnic. Wyniki analizy wskazują, że potencjalni nabywcy dążą do minimalizacji liczby atrybutów różnicujących, a zatem: także kształtujących wartość nieruchomości lokalowych. W pewnym stopniu analizowany rynek okazał się przewidywalny. Zaprezentowane rozważania prowadzą do wniosku, że ustalając wpływ poszczególnych cech nieruchomości na kształtowanie się poziomu jej wartości należy dążyć do generalizacji, określając główne atrybuty. Należy domniemywać, że zbytńia szczegółowość w poszukiwaniu istotnych cech wpływających na wartość nieruchomości lokalowej może spowodować, że efekt działania dominujących atrybutów osłabnie, a oddziaływanie cech mało istotnych zostanie wypuklone.

Barbara Hermann

LITERATURA:

- 1) Hermann B., 2005; Czynniki kształtujące wartość terenów mieszkaniowych w Poznaniu. Wydawnictwo Nowak Nieruchomości, Poznań.
- 2) Kucharska - Stasiak E., 2000; Wartość rynkowa nieruchomości. Twigger, Warszawa.
- 3) Turkowska O., Bajerowski T., 2001; Przewidywalność rynków nieruchomości jako determinanta planowania przestrzennego. W: H. Rogacki (red.) Koncepcje teoretyczne i metody badań geografii społeczno - ekonomicznej i gospodarki przestrzennej. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- 4) Szurek M., Sidor J., Bajerowski T., 2002; Indywidualne zachowanie uczestników rynku nieruchomości jako ograniczenie badań z zakresu gospodarki przestrzennej. W: H. Rogacki (red.) Możliwości i ograniczenia zastosowania metod badawczych w geografii społeczno-ekonomicznej i gospodarce przestrzennej. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.



Jerzy
Dąbek
Rzecznik
Majątkowy III 256

Jerzy Dąbek

WYBRANE PROBLEMY WARSZTATOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO NA TLE ZNOWELIZOWANYCH PRZEPISÓW PRAWNYCH

I. Nowelizacja przepisów prawnych w zakresie wyceny nieruchomości

Gruntowna nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami została dokonana ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492, która weszła w życie w dniu 22.09.2004 r. Tekst jednolity ustawy został ogłoszony w dniu 09 grudnia 2004 r. w Dz. U. Nr 261, poz. 2603. Od tego czasu czterokrotnie wprowadzane były zmiany do tekstu jednolitego (Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782 – art. 3, Dz. U. z 2005 r. Nr 130, poz. 1087 – art. 5, Nr 169, poz. 1420 – art. 35 i Nr 175, poz. 1459 – art. 7).

Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadziła również zmiany do innych ustaw, które są ważne dla rzeczoznawców majątkowych.

Zmiany te dotyczą między innymi ustaw:

- z dnia 28 września 1991 r. o lasach,
- z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jednocześnie w dniu wejścia w życie nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami zaczęło obowiązywać nowe rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109, które zostało znowelizowane w Dz. U. z 2005 r. Nr 196, poz. 1623. Nowelizacja rozporządzenia weszła w życie 07 października 2005 r.

W ustawie o gospodarce nieruchomościami przewidziany został szereg przepisów szczególnych. Poniżej wymienione zostały rozporządzenia dotychczas wycane przez Radę Ministrów, Ministra Infrastruktury (aktualnie Transportu i Budownictwa) i Ministra Finansów, ważne dla działalności rzeczoznawców majątkowych.

Rozporządzenia Rady Ministrów:

1. z dnia 24.08.2004 r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, Dz. U. Nr 207, poz. 2107.
2. z dnia 14.09.2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, Dz. U. Nr 207, poz. 2108.
3. z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości, Dz. U. Nr 268, poz. 2663.
4. z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości, Dz. U. Nr 86, poz. 736.
5. z dnia 29 czerwca 2005 r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości, Dz. U. Nr 131, poz. 1092.
6. z dnia 10.02.1998 r. w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczenia osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządztwie lub użytkownictwie, Dz. U. Nr 23, poz. 120 z 1998 r.

Prawdopodobnie nie ujrzy światła dziennego rozporządzenie w sprawie określenia kryteriów uznawania, że stworzone zostały warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej, wystarczające do ustalenia opłaty adiacenckiej, dla wydania której delegacja dla Rady Ministrów znajduje się w art. 148 a ustawy. Brak tego rozporządzenia w znacznej mierze uniemożliwia gminom naliczanie opłat adiacenckich, infrastrukturalnych i tym samym uszczupla pole działalności zawodowej dla rzeczoznawców majątkowych.

Rozporządzenia Ministra Infrastruktury:

1. 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.

2. z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarstwa nieruchomościami oraz doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości, Dz. U. Nr 35, poz. 314.
3. z dnia 24 marca 2005 r. w sprawie wysokości opłaty egzaminacyjnej oraz wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, Dz. U. Nr 53, poz. 476, zmiana w Dz. U. Nr 219, poz. 1863.

Rozporządzenie Ministra Finansów:

1. z dnia 21.09.2004 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2112).

1.1. Poszerzenie zakresu uprawnień rzeczoznawcy majątkowego

Oprócz dotychczasowych uprawnień związanych z określaniem wartości rynkowej, odtworzeniowej i katastralnej nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością, rzeczoznawcy majątkowi są uprawnieni do określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach, w szczególności mogą sporządzać opracowania i ekspertyzy nie stanowiące operatu szacunkowego, dotyczące:

- rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku,
- efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju,
- skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych,
- oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali,
- bankowo - hipotecznej wartości nieruchomości,
- określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora,
- wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów rachunkowości,
- wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy rachunkowości.

Rzeczoznawcy majątkowi obligatoryjnie uczestniczą w określaniu wartości nieruchomości publicznych w przypadku:

- sprzedaży lub oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste,
- przekazywana w trwały zarząd nieruchomości gminnym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej,
- aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości i trwałego zarządu,
- ustalenia odszkodowania za działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne lub ich poszerzenie,
- ustalenia odszkodowań i opłaty na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ustalenia opłaty adiacenckiej na skutek wzrostu wartości nieruchomości, w wyniku jej podziału (art. 98a),
- ustalenia opłaty adiacenckiej na skutek wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej scalenia i podziału (art. 107),
- ustalenia opłaty adiacenckiej na skutek wzrostu wartości nieruchomości w wyniku wybudowania sieci infrastruktury technicznej (art. 143 - 148a),
- ustalenia odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości dla realizacji celów publicznych,
- ustalenia wynagrodzenia za obciążenie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- ustalenia odszkodowania za szkody powstałe na nieruchomościach przy realizacji obiektów liniowych, przy poszukiwaniu złóż kopalin, przy działaniach w celu zapobieżeniu klęskom żywiołowym (art. 124 - 126),
- ustalenia wartości katastralnej nieruchomości, w drodze powszechnej taksacji.

1.2. Zmiany dotyczące metod i technik wyceny nieruchomości

Nowelizacja uogn wprowadziła zmianę klasyfikacji dotychczas stosowanych metod wyceny oraz rozszerzyła katalog podejść, w wyniku których określa się wartość rynkową nieruchomości. Aktualnie wartość rynkowa może być określana również w podejściu mieszanym, po spełnieniu odpowiednich warunków wynikających z § 16 - 18 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Do podejścia mieszanego zakwalifikowane zostały:

- metoda pozostałościowa,
- metoda kosztów likwidacji,
- metoda wskaźników szacunkowych gruntów.

W słowniku ustawy (art. 4) zdefiniowano między innymi:

- zasoby nieruchomości publicznych,
- działkę gruntu,

- działkę budowlaną,
- zbycie i nabycie nieruchomości,
- nieruchomość podobną,
- stan nieruchomości.

Brak jest natomiast definicji „nieruchomości reprezentatywnej”, która jest przywołana w art. 161 ustawy, dotyczącej powszechnej taksacji nieruchomości.

Stan nieruchomości rozumiany jest jako:

- stan zagospodarowania (dla nieruchomości zabudowanej zdefiniowany jest w § 43 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego),
- stan prawny,
- stan techniczno-użytkowy,
- stan otoczenia nieruchomości (w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona).

Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym zostało wyłączone jako element stanu nieruchomości.

2. Wybrane problemy warsztatowe związane z szacowaniem wartości nieruchomości na tle obowiązujących przepisów

Poniżej omówiono wybrane problemy warsztatowe rzeczoznawców majątkowych, które spotykane są w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Są to następujące zagadnienia:

- określanie podstawy dla ustalenia opłaty planistycznej i ustalania przeznaczenia nieruchomości w przypadku braku planu miejscowego,
- dostęp rzeczoznawców majątkowych do danych rynkowych,
- ustalanie przeznaczenia nieruchomości w przypadku braku planu miejscowego,
- określania wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej podziałowej i infrastrukturalnej,
- określania wartości wywłaszczanych nieruchomości oraz gruntów przeznaczonych i zajętych pod drogi publiczne,
- konieczność opracowania rozwiązań merytorycznych dla przypadków szczególnych, spotykanych w praktyce zawodowej rzeczoznawcy majątkowego,
- konieczność dostosowania metodologii szacowania wartości rynkowej nieruchomości do wymogów ustawowych.

3. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3.1. Dwarunkowania prawne i planistyczne ustalenia opłaty planistycznej

Uregulowania prawne dotyczące opłaty planistycznej znajdują się w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. Nr 80, poz. 717, która weszła w życie w dniu 11 lipca 2003 r. i która między innymi dała również prawo rzeczoznawcom majątkowym do określania skutków finansowych uchwalania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego.

Jednym ze skutków finansowych uchwalenia bądź zmiany planu miejscowego jest zwiększenie wartości nieruchomości. W takim przypadku właściciel lub użytkownik wieczysty obciążony jest opłatą planistyczną, tzw. „rentą planistyczną” w wysokości do 30% różnicy wartości nieruchomości przed i po uchwaleniu planu miejscowego (art. 36 ust. 4 ustawy). Opłata ta jest pobierana przez Gminę w formie decyzji wójta, burmistrza bądź prezydenta miasta i stanowi podstawę do pomniejszenia podstawy opodatkowania w przypadku sprzedaży bądź zamiany nieruchomości.

Opłata planistyczna jest funkcją przyrostu wartości nieruchomości, spowodowanego zmianą przez radę gminy planu zagospodarowania przestrzennego, bądź wydaniem decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego (ul) lub decyzji o warunkach zabudowy (wz). Wysokość opłaty planistycznej (O_p) wyliczana jest według zależności:

$$O_p = (W_2 - W_1) \times S_p$$

gdzie:

- W_1 – wartość nieruchomości przed uchwaleniem bądź zmianą planu zagospodarowania przestrzennego,
- W_2 – wartość nieruchomości po uchwaleniu bądź zmianie planu zagospodarowania przestrzennego,
- S_p – stawka procentowa, ustalona w części opisowej planu zagospodarowania przestrzennego.

Stan nieruchomości przyjmowany jest z daty wejścia w życie uchwały rady gminy o zatwierdzeniu planu lub jego zmiany natomiast poziom cen rynkowych z daty zbycia nieruchomości lub jej części.

Roszczenie o pobranie opłaty planistycznej w formie decyzji jest ograniczone terminem 5 lat od dnia, w którym plan lub jego zmiana stały się obowiązujące albo decyzja o ustaleniu inwestycji celu publicznego lub decyzja o warunkach zabudowy stały się ostateczne.

Warunki prawne, które muszą być spełnione w celu ustalenia renty planistycznej są następujące:

1. wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia nowego lub zmiany dotychczasowego planu miejscowego.
2. określenie w planie miejscowym (ewentualnie w decyzji uli lub wz) stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, stanowiącej podstawę do naliczenia wysokości opłaty planistycznej.
3. zbycie nieruchomości lub jej części przez dotychczasowego właściciela lub użytkownika wieczystego.

W dzisiejszej sytuacji planistycznej, kiedy w większości przypadków gminy nie posiadają aktualnych planów miejscowych, rzeczoznawca majątkowy często musi rozstrzygać wątpliwości związane z naliczaniem opłaty planistycznej.

Poniżej wymieniono 3 stany planistyczne, które mogą wystąpić w praktyce:

1. Stan planistyczny nr 1:

- a) plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego, uchwalony przed 01.01.1995 r. stracił ważność 31.12.2003 r.
- b) istnieje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
- c) uchwalony jest nowy plan miejscowy po 31.12. 2003 r.

W takim przypadku do dnia 07.10.2005 r. brak było podstaw do ustalenia opłaty planistycznej. Nowelizacja rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, która weszła w życie 07.10.2005 r. rozwiązała ten problem poprzez wprowadzenie ust. 3 i 4 do § 50.

Według § 50 ust. 3 rozporządzenia przeznaczenie nieruchomości przed uchwaleniem planu przyjmuje się według faktycznego sposobu jej wykorzystania.

2. Stan planistyczny nr 2:

- a) istnieje plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego, uchwalony po 01.01.1995 r.
- b) nastąpiła zmiana planu miejscowego po 31.12. 2003 r.

3. Stan planistyczny nr 3:

- a) plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego, uchwalony przed 01.01.1995 r. stracił ważność 31.12.2003 r.
- b) istnieje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
- c) nastąpiło wydanie decyzji o warunkach ustalenia lokalizacji celu publicznego (uli) lub decyzji o warunkach zabudowy (wz) po 31.12. 2003 r.

W tym przypadku istnieje ustalenie opłaty planistycznej uwarunkowane jest wzrostem wartości nieruchomości na skutek wydanej decyzji uli lub wz (patrz p. 4.2).

Wartość rynkowa nieruchomości określana jest:

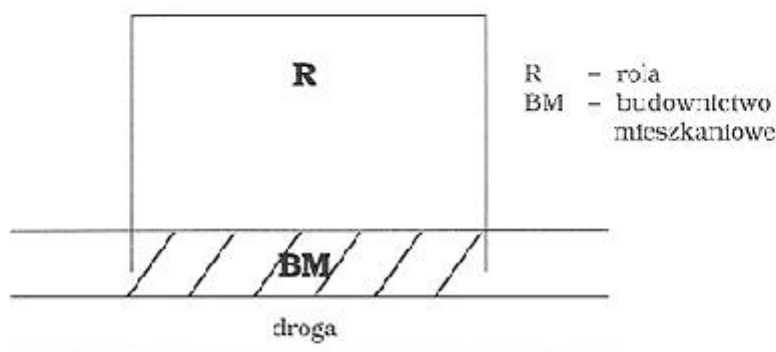
- dla jej przeznaczenia przed uchwaleniem bądź zmianą planu miejscowego,
- dla jej przeznaczenia po uchwaleniu bądź zmianie planu miejscowego,
- według stanu nieruchomości z dnia wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany,
- według poziomu cen na datę zbycia nieruchomości lub jej części,
- nie uwzględnia się w wycenie części składowych gruntu.

W opublikowanej tekście ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istnieje nieścisłość, która może mieć istotne skutki praktyczne. Mianowicie w art. 36 ust.4 zawarty jest warunek pobrania opłaty planistycznej w przypadku zbycia nieruchomości, natomiast w art. 37 ust. 1 ustawy nadal widnieje warunek sprzedaży nieruchomości.

3.2. Uwagi dotyczące rozwiązań merytorycznych określania wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty planistycznej w przypadkach szczególnych

Przy określaniu wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty planistycznej mogą zaistnieć różne przypadki, które wymagają znalezienia szczególnych rozwiązań merytorycznych. Poniżej przedstawiono dwie sytuacje, które wymagają takich rozwiązań.

Rys. nr 1



Przypadek, który ilustruje rys. nr 1 jest często spotykany w miejscowościach podmiejskich, w których zmianie przeznaczenia podlegają pasy gruntu rolnego przyległe do drogi (BM).

Reszta nieruchomości zachowuje nadal swoje rolne przeznaczenie (R).

Rozważmy sytuację, kiedy po zmianie przeznaczenia pasa takiego gruntu właściciel dokonuje wydzielenia geodezyjnego tej części nieruchomości i jej sprzedaży.

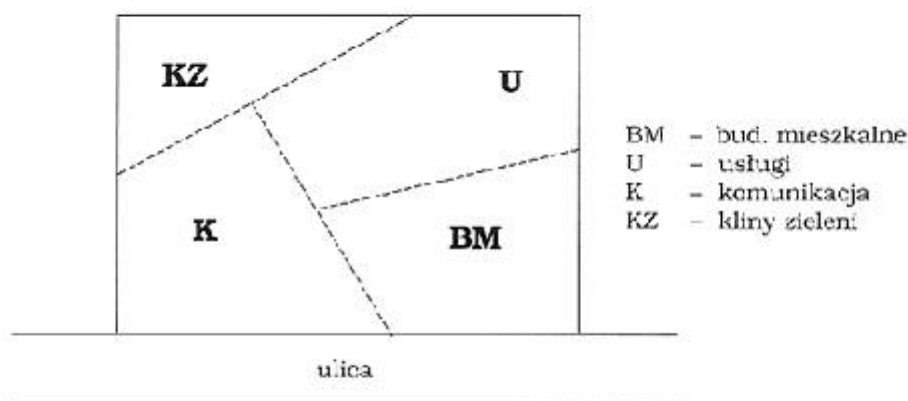
Nie podlega wątpliwości fakt, że wzrost wartości następuje tylko w tej wydzielonej części nieruchomości i w konsekwencji opłata planistyczna powinna praktycznie być funkcją różnicy wartości wydzielonego pasa gruntu po zmianie przeznaczenia i przed jego zmianą.

Procedura określania wartości nieruchomości dla tego celu zawarta w § 50 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego nie uwzględnia tego faktu:

- § 50. 1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia odszkodowania lub opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm. określa się wartość nieruchomości, uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego lub przed jego zmianą, oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego lub po jego zmianie. Nie uwzględnia się części składowych tej nieruchomości.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, przyjmuje się **stan nieruchomości** z dnia wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany, a ceny – z dnia zbycia nieruchomości.

Na szczególną uwagę zasługuje tutaj stan nieruchomości, który zgodnie z art. 4 p. 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami oznacza między innymi stan prawny i stan techniczno-użytkowy. Wynika z tego, że określenie wartości nieruchomości przed zmianą przeznaczenia i po zmianie przeznaczenia dotyczy całej nieruchomości i w związku z tym, w przypadku dużych powierzchniowo działek, gdy następuje zmiana przeznaczenia stosunkowo niewielkiej części działki, ustalanie opłaty planistycznej jest niecelowe.

Rys. nr 2



Sytuacja pokazana na rys. nr 2 jest spotykana na gruntach zikalizowanych w granicach miast. Problem dla rzeczoznawcy majątkowego pojawia się w tym, że z reguły brak jest podobnych nieruchomości do porównania.

W praktyce spotyka się rozwiązania oparte na różnych „proteżach inżynierskich”.

Koniecznością jest opracowanie jednoznacznego rozwiązania merytorycznego tego problemu.

4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

4.1. Dostęp do danych o nieruchomościach

W wyniku nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawcy majątkowi otrzymali poszerzony dostęp do danych o nieruchomościach, zawartych w aktach notarialnych, decyzjach, umowach, orzeczeniach i innych dokumentach znajdujących się w zbiorach różnych urzędów, agencji i spółdzielni mieszkaniowych (art. 155).

Niestety, brak jest dostępu do zbioru dokumentów ksiąg wieczystych, co niekiedy uniemożliwia dokładne ustalenie stanu prawnego nieruchomości.

Brak jest również dostępu do aktów notarialnych znajdujących się w urzędach gmin i miast. Dostęp do tych danych ma szczególne znaczenie w przypadku, jeśli Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej znajduje się daleko od miejscowości gminnej.

4.2. Ustalanie przeznaczenia nieruchomości na podstawie dokumentacji planistycznej

Sprawa ustalenia przeznaczenia nieruchomości dla określenia jej wartości jest uregulowana w art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„W przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”.

Niejednoznaczność drugiej części zapisu tego ustępu z użyciem spójnika „lub” wprowadziło zamieszanie w przypadku, gdy oprócz istniejącego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest wydana bądź są wydane (kilka) decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzja o ustaleniu inwestycji celu publicznego lub decyzja o warunkach zabudowy).

Sprawa wydaje się być prosta jeśli została wydana decyzja o ustaleniu inwestycji celu publicznego (uli), ponieważ cel publiczny jest nadrzędny i przeznaczenie nieruchomości powinno być przyjęte według tej decyzji.

W przypadku, gdy została wydana jest decyzja o warunkach zabudowy (wz) wydaje się słusznym przyjęcie zasady, że decyzja wz, która została wydana na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości jest ważniejsza, w sensie przeznaczenia nieruchomości, od każdej innej decyzji wydanej na wniosek innych osób [1]. Wobec tego przeznaczenie nieruchomości będzie zgodne z decyzją wz.

Natomiast w przypadku gdy decyzja wz (lub kilka decyzji) została wydana na wniosek innych osób przeznaczenie nieruchomości powinno być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

4.3. Uwagi dotyczące opłaty adiacenckiej podziałowej

Zgodnie z treścią art. 4 uogn opłata adiacencka jest to opłata ustalona w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego albo scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości.

Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne (art. 98a). Powyższe uregulowanie jest powodem niejednoznacznych rozstrzygnięć w orzecznictwie sądowym i administracyjnym.

Sprawa polega na uznaniu, czy dla zachowania terminu 3 lat wystarczy wydanie decyzji przez organ I instancji przed upływem 3 lat, czy też ustalenie tej opłaty musi nastąpić decyzją ostateczną przed upływem tego terminu [2]. Poza tym regulacja ta jest niespójna z art. 145 ust. 2, który dotyczy opłaty adiacenckiej, infrastrukturalnej. W tym przypadku wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Poprzez uiszczanie opłaty planistycznej i opłaty adiacenckiej, infrastrukturalnej właściciele nieruchomości zwracają część kosztów wyłożonych przez gminę na sporządzenie planu zagospodarowania przestrzennego oraz przez Skarb Państwa lub gminę na budowę urządzeń infrastruktury technicznej. Natomiast uiszczanie opłaty adiacenckiej podziałowej ma wątpliwe uzasadnienie merytoryczne ponieważ gmina nie partycypuje w żadnych kosztach, związanych

ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek jej podziału. Wójt, burmistrz lub prezydent miasta wydaje tylko postanowienie i decyzję podziałową, za którą wnioskodawcy uiszczają opłatę skarbową.

Oddzielną sprawą są niezbędne nakłady związane z podziałem geodezyjnym, ponoszone przez właściciela obciążonego opłatą adiacencką. Są to nakłady poniesione na wzrost wartości nieruchomości, które nie mają odzwierciedlenia w obniżeniu opłaty adiacenckiej ponieważ opłata adiacencka podziałowa jest zależna tylko od wzrostu wartości rynkowej w stanie przed i w stanie po podziale.

Kolejną sprawą jest nie objęcie opłatami adiacenckimi użytkowników wieczystych nieruchomości, uiszczających opłaty roczne. Regulacja taka jest niespójna z przepisami o opłacie planistycznej, pobieranej na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również z przepisami o opłacie adiacenckiej, pobieranej w przypadku scalenia i podziału nieruchomości. W w/w przypadkach opłaty obciążają również użytkowników wieczystych uiszczających opłaty roczne.

Wydaje się zatem zasadnym pogląd, że obowiązek uiszczania opłaty adiacenckiej podziałowej powinien dotyczyć również użytkowników wieczystych uiszczających opłaty roczne, obowiązkowo w przypadku zbycia wydzielonych działek gruntu (analogia do opłaty planistycznej) w ustalonym ustawowo okresie czasu, z tym, że wartość nieruchomości powinna być w tym celu określana dla prawa użytkownika wieczystego.

Istniejący pogląd, że użytkownicy wieczystości w konsekwencji płać większe opłaty roczne nie wydaje się słuszny, ponieważ opłaty te są formą zapłaty za korzystanie z rzeczy cudzej, a w przypadku zbycia nieruchomości lub jej części przez użytkownika wieczystego obowiązek uiszczania wyższych opłat rocznych przechodzi na nowonabywcę.

Oprócz tego wydaje się słusznym pogląd, aby przy ustalaniu wysokości opłaty adiacenckiej uwzględniać nakłady ponoszone na podział nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego.

Powyższe uwagi są przedstawione do merytorycznego rozstrzygnięcia przy następnej nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami.

4.4. Uwagi dotyczące opłaty adiacenckiej infrastrukturalnej

Uregulowania prawne opłat adiacenckich, infrastrukturalnych zawarte są w art. 143 – 148a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepisy te stosuje się także do użytkowników wieczystych nieruchomości gruntowych, którzy na podstawie odrębnych przepisów nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste lub wniosli, za zgodą właściwego organu, jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego.

Obowiązek ponoszenia opłat adiacenckich nie dotyczy użytkowników wieczystych uiszczających opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego.

Opłaty adiacenckiej nie ustala się dla nieruchomości rolnych i leśnych.

Wydaje się słusznym pogląd, że analogicznie jak w przypadku opłaty adiacenckiej, podziałowej – opłata adiacencka, infrastrukturalna powinna obciążać również użytkowników wieczystych, w przypadku zbycia nieruchomości w ustalonym ustawowo okresie czasu.

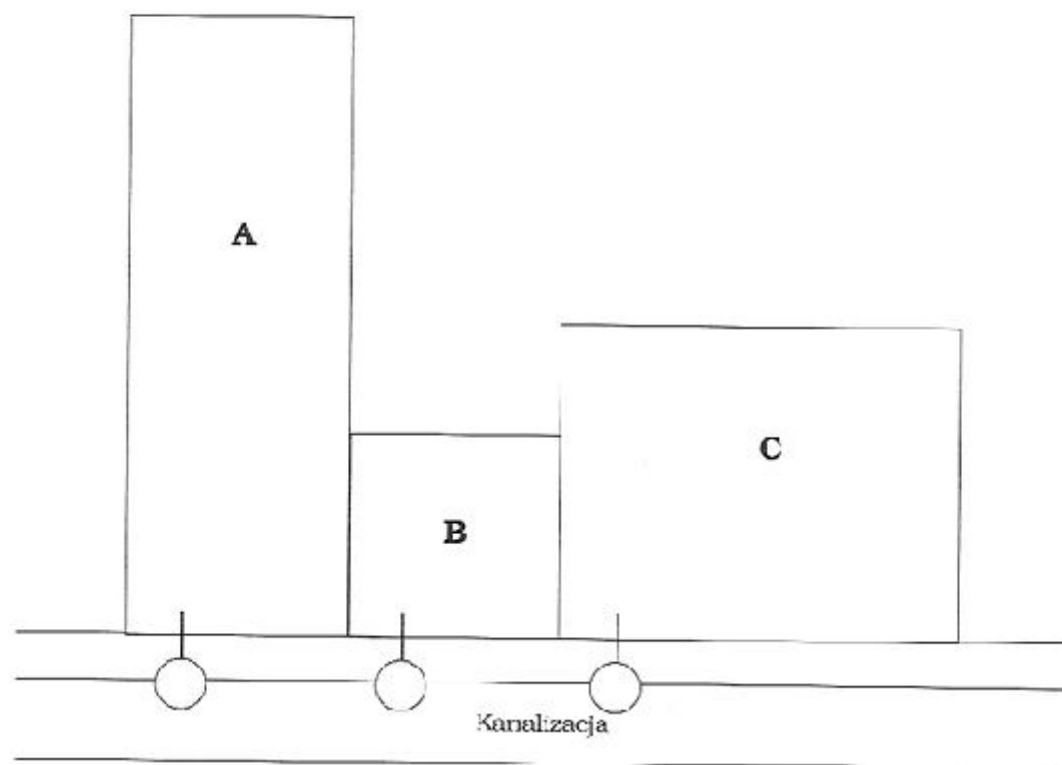
W aktualnych przepisach prawnych nie ma jednoznaczności w kwestii kogo obciąża opłata adiacencka, infrastrukturalna, w przypadku zbycia nieruchomości pomiędzy datą przyłączenia nieruchomości do urządzenia infrastruktury technicznej a datą wydania decyzji adiacenckiej. Istnieją w tej sprawie różne wyroki NSA.

W rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego brak jest wskazania daty na jaką uwzględniany jest stan nieruchomości przed i po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej. W praktyce jest to data przekazania urządzenia infrastruktury technicznej do eksploatacji (data protokołu odbioru technicznego).

Dosyć często rzeczoznawca majątkowy napotyka problem natury merytorycznej, zilustrowany na rys. nr 3. Na ulicy wybudowana została sieć kanalizacji sanitarnej i podłączone do niej zostały sąsiadujące ze sobą trzy działki A, B i C o różniących się powierzchniach. Działki są przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe.

W tym przypadku, moim zdaniem, należałoby określić racjonalną wielkość powierzchni działki, która będzie obsługiwana przez dany rodzaj sieci infrastruktury technicznej.

Zagadnienie to wymaga opracowania jednoznacznego rozwiązania merytorycznego.



4.5. Ustalanie kwoty odszkodowania za wywłaszczane nieruchomości

Zgodnie z art. 21 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej wywłaszczenie jest dopuszczalne na cele publiczne za słusznym odszkodowaniem.

Jedną z cech słusznego odszkodowania jest to, aby było odtwarzające, czyli powinno pozwolić nabyć właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu podobną nieruchomość na lokalnym rynku. Jeżeli zatem wysokość odszkodowania jest ustalana na podstawie wartości rynkowej nieruchomości (art. 134 uoig) to kwota odszkodowania powinna być powiększona o koszty związane z nabyciem podobnej nieruchomości, jak również powinna być uwzględniona kwota VAT. Problem VAT występuje również np. przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości dla celów ubezpieczeniowych.

Wydaje się oczywistym, że koszty nabycia nieruchomości oraz kwota VAT nie powinny być określone w operacie szacunkowym ponieważ są po stronie odszkodowania bądź wysokości ubezpieczenia, a nie po stronie wartości nieruchomości.

W operacie szacunkowym powinien być wyraźnie zaznaczony fakt, że określona wartość nieruchomości jest wolna od kosztów nabycia nieruchomości (w przypadku określania wartości dla ustalenia odszkodowania za wywłaszczaną nieruchomość) oraz że nie jest powiększona o kwotę VAT (w przypadku określania wartości nieruchomości dla celów ubezpieczeniowych). W przypadku konieczności określenia tych kosztów powinny one być przedmiotem odrębnego opracowania.

5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

5.1. Określanie wartości nieruchomości dla celów aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego

Problematyka określania wartości nieruchomości gruntowej na potrzeby aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego znajduje się w § 23 rozporządzenia w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego.

Wartość nieruchomości określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat, przyjmując ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych, co jest oczywiste, ponieważ budynki stanowią odrębny przedmiot własności.

Dla czynności rzeczoznawcy majątkowego istotne znaczenie ma stan nieruchomości na datę aktualizacji opłat.

W przypadku istnienia na gruncie drzew lub plantacji roślin wieloletnich posadzonych przez użytkownika wieczystego są one pomijane w wycenie dla aktualizacji opłat, ponieważ stanowią nakład użytkownika wieczystego, pomimo, że nie stanowią odrębnego przedmiotu własności w rozumieniu art. 46 kodeksu cywilnego.

Inny problem, na który słusznie zwrócił uwagę Andrzej Jakubowski, polega na różnicy stanu techniczno-użytkowego nieruchomości w dacie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste i w dacie aktualizacji opłat. W praktyce zdarza się, że użytkownik wieczysty ponosił nakłady związane z doprowadzeniem gruntu do właściwych parametrów geotechnicznych, co w konsekwencji przekłada się na wzrost jego wartości. Nakłady te nie mają jednak prawnej możliwości ich uwzględnienia przy aktualizacji opłat rocznych.

5.2. Określanie wartości gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne

Procedura określenia wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne jest zawarta w § 36 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

W pierwszej kolejności, przy określeniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne stosuje się podejście porównawcze, przyjmując „ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów odpowiednio przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne”

Dopiero w przypadku braku cen takich gruntów, wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących określa się jako iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu i ich powierzchni, z tym, że jeżeli przeznaczenie gruntów, z których wydzielono działki pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących powoduje, że ich wartość jest niższa niż wartość gruntów przeznaczonych pod drogi, tak określoną wartość powiększa się o 50%.

Z kolei wartość gruntów zajętych pod drogi publiczne określa się jako wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni, z tym, że jeżeli przeznaczenie gruntów przyległych powoduje, że ich wartość jest niższa niż wartość gruntów przeznaczonych pod drogi, tak określoną wartość powiększa się o 50%.

Jako grunt przyległy rozumiane są działki mające wspólną granicę z działką gruntu zajęta pod drogę publiczną.

Określanie wartości gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne według powyższej procedury sprawia duże problemy warsztatowe dla rzeczoznawców majątkowych i jest przyczyną rozbieżnych wyników, co z kolei znajduje odzwierciedlenie w nasileniu spraw wpływających do Komisji Arbitrażowej.

Podmioty publicznoprawne, szczególnie gminy nabywają grunt pod drogi publiczne w drodze rokowań z właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi, zgodnie z dyspozycją art. 93 ust. 3 uoig. Wyniki tych rokowań są różne, zależą one od różnych czynników.

Dla przykładu w gminach naokoło Poznania są to ceny od 1,00 zł/1m² do 100 zł/1m², z przewagą 5,00 - 15,00 zł/1m².

Z reguły ceny nabycia takich działek gruntu odbiegają od wartości gruntów z których zostały wydzielone bądź gruntów przyległych, co oznacza, że nie odzwierciedlają ich wartości rynkowej.

Inny problem wiąże się z analizą transakcji podobnych gruntów, nabywanych pod drogi publiczne. Otóż w praktyce rzeczoznawca majątkowy musi dobrać, jakie było przeznaczenie w planach miejscowych gruntów, z których wydzielane były działki przyjęte do porównania. Przeznaczenie to powinno być tożsame co gruntu, z którego wydzielona została wyceniana działka. Z reguły, wymóg ten nakłada na rzeczoznawcę obowiązek wglądu do decyzji podziałowych, na podstawie których były wydzielane działki gruntu przyjmowane do porównań. Spełnienie tego wymogu, oprócz oczywistej pracochłonności, jest częstokroć praktycznie niemożliwe, z uwagi na konieczność wertowania innej grupy asortymentowej zasobu geodezyjnego w PODGiK, którą są podziały nieruchomości.

Dodatkowo spróbujmy porównać treść art. 134 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z treścią § 36 ust.1 rozporządzenia w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego.

Art. 134 ust.3 uoig:

„Wartość rynkową nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wyłączenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.”

§ 36. ust.1 rozporządzenia:

„Przy określeniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów odpowiednio przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne.”

Mając na uwadze wnioski wypływające z omówionych wyżej uwarunkowań oraz zacytowane przepisy prawne nasuwa się wątpliwość, czy treść § 36. ust.1 rozporządzenia jest zgodna z treścią art. 134 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami?

W związku z powyższym, postulowanym rozwiązaniem jest określanie wartości gruntów wydzielanych lub zajętych pod drogi publiczne tylko według procedury § 36 ust. 2 p.1 i p.2 rozporządzenia w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego.

Przy czym w przypadku, jeżeli wartość gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogę publiczną jest wyższa od wartości gruntów, z których zostały wydzielone lub od wartości gruntów przyległych, wówczas tak określone wartości należałoby powiększyć współczynnikiem ustalonym na

podstawie badania wzajemnych relacji wartości gruntów przeznaczonych pod komunikację i gruntów, z których działki gruntu zostały wydzielone lub gruntów przyległych. Wprowadzenie do praktyki w/w uwag wymaga zmiany treści § 36 w/w rozporządzenia.

Zastosowanie proponowanej procedury określania wartości rynkowej gruntów wydzielonych lub zajętych pod drogi publiczne uprości działania rzeczoznawców majątkowych oraz doprowadzi do zgodności cen nabycia tych gruntów z wartością rynkową gruntów otaczających. Fakt ten z kolei zminimalizuje ilość odwołań niezadowolonych z wyników operatów szacunkowych stron do Komisji Arbitrażowej i w konsekwencji przyspieszy procedurę nabycia gruntów pod drogi publiczne.

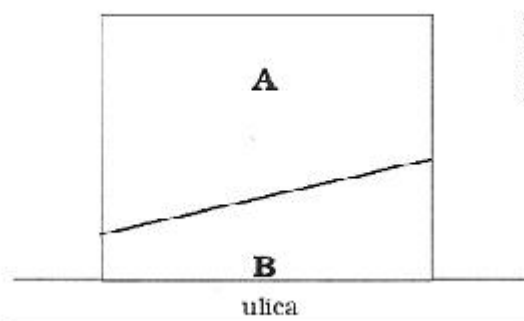
5.3. Określanie wartości nieruchomości zbywanych na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej

Zasady określania wartości nieruchomości zbywanych na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (tzw. masek budowlanych) zamieszczone są w § 54 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

1. Na potrzeby określenia wartości nieruchomości lub jej części, o których mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy, zbywanej na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste, określa się różnicę wartości nieruchomości przyległej wraz z nieruchomością lub jej częścią, która ma być nabyta i wartości nieruchomości przyległej przed nabyciem nieruchomości lub jej części.
2. Przy ustalaniu różnicy, o której mowa w ust. 1, nie uwzględnia się wartości części składowych nieruchomości przyległej.

Powyższa procedura, w zupełności poprawna merytorycznie, doprowadza w konsekwencji do zaskakujących wyników, w szczególności wtedy, kiedy przyłączana „maska budowlana” poprawia warunki zagospodarowania działki macierzystej – rys. nr 4.

Rys. nr 4



$$\begin{aligned} P_A &= 900 \text{ m}^2 & W_A &= 90,00 \text{ zł/m}^2 \\ P_B &= 100 \text{ m}^2 & W_{B1} &= ? \\ P_{A+B} &= 1000 \text{ m}^2 & W_{1(A+B)} &= 100,00 \text{ zł/m}^2 \end{aligned}$$

Warunek jaki musi zostać spełniony aby wartość „maski budowlanej” była dodatnia ($W_B > 0$) jest następujący:

$$W_{1(A+B)} > P_A/P_{(A+B)} \times W_{1A}$$

W powyższym przykładzie dla spełnienia tego warunku wartość $W_{1(A+B)}$ musi być większa od 81,00 zł. Jeżeli na skutek przyłączenia „maski budowlanej” nie zwiększają się walory rynkowe nieruchomości A+B, wówczas $W_{1(A+B)}$ oraz W_{1B} są tożsame z W_{1A} .

W większości przypadków „maska budowlana” poprawia sposób gospodarowania nieruchomością przyległą, poprzez umożliwienie jej dostępu do drogi publicznej, polepszenie kształtu nieruchomości itp. Wówczas wartość 1 m² połączonych nieruchomości przewyższa wartość 1 m² nieruchomości przyległej.

W przypadku pokazanym na rysunku nr 4 wartość 1 m² oszacowanej działki jako „maski budowlanej” wynosi:

$$W_{1B} = \frac{W_{1(A+B)} - W_A}{P_B} = \frac{100,00 \times 1000 - 90,00 \times 900}{100} = 190,00 \text{ zł/m}^2$$

5.4. Uwagi dotyczące dostosowania metodologii wyceny nieruchomości do wymogów ustawowych

Zasady sporządzania operatu szacunkowego oraz sposób potwierdzenia jego aktualności są uregulowane w § 55-58 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

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

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

Dane te są przeważnie liczbami przybliżonymi, to znaczy ich wielkość jest znana z pewnym błędem, który nie zawsze jest nam znany.

Określona zatem wartość nieruchomości jako funkcja liczb przybliżonych jest również liczbą przybliżoną.

Podobnie jak w innych dziedzinach, dokładność oszacowanej wartości nieruchomości jest uzależniona od dokładności najlepszego elementu przyjętego do obliczeń.

Stąd wypływa wniosek, że istnieje potrzeba racjonalnego zaokrąglania oszacowanego wyniku do pełnych złotych. Obowiązek zaokrąglania wyniku operatu szacunkowego spoczywa na rzeczoznawcy majątkowym na podstawie § 56 ust. 2 rozporządzenia:

„Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych”.

Treść § 56 ust. 2 rozporządzenia ma ścisły związek z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w którym zdefiniowana jest wartość rynkowa nieruchomości:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były całkowicie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stałoby zamiar zawarcia umowy,
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynebowania warunków umowy”.

Powyższa definicja nakłada na rzeczoznawców majątkowych obowiązek zastosowania odpowiedniej metodologii wyceny, która powinna uwzględniać elementarne zasady rachunku prawdopodobieństwa, prowadzące do określenia wartości nieruchomości, która odpowiada wymogom ustawowym. Wiąże się to z koniecznością dostosowania dotychczasowych metod wyceny nieruchomości do nowych wymagań. Jednocześnie zastosowana metodologia powinna zapewnić ocenę dokładności wpisania wyniku operatu szacunkowego w przyjętą cenę nieruchomości podobnych, co przy założeniu ich prawidłowego doboru, pozwoli utożsamiać otrzymany wynik operatu szacunkowego z wartością rynkową nieruchomości oraz pozwoli ocenić dokładność oszacowania wartości rynkowej nieruchomości, co wiąże się z coraz bardziej oczekiwaną i wymaganą przez klientów pewnością oszacowanej wartości.

Problem dokładności oszacowanej wartości oraz jej trafności jest niezwykle ważnym zagadnieniem, które musi znaleźć merytoryczne rozwiązanie dla dobra rzeczoznawstwa majątkowego.

Cieszy fakt, że coraz liczniejsza jest liczba rzeczoznawców majątkowych doszczegółających wagę tego zagadnienia. Szczególnie rzeczoznawcy majątkowi – geodeci, metrologowie i inżynierowie budownictwa powinni włączyć się do dyskusji na ten temat, z uwagą na fakt, że analiza dokładności mierzonych wielkości i tolerancji projektowych jest im bliska.

Na XIV Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie na problem niepewności wyceny zwróciła uwagę prof. Ewa Kucharska – Stasiak.

Na ten sam problem zwrócił uwagę wiceprezydent PFSRM Jerzy Adamczek w artykule opublikowanym w styczniowym 2006 r. numerze „Nieruchomości” C. H. Becka.

Interesująca dyskusja na ten temat rozwija się także w kwartalniku „Wycena”.

Również w środowisku rzeczoznawców majątkowych w Poznaniu została podjęta dyskusja na powyższy temat. W biuletynach wydawanych przez Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego w 2004 r. ukazały się 3 artykuły autora niniejszego opracowania na temat dokładności wyceny metodą porównywania parametrów, modyfikacji metody korygowania ceny średniej i zaokrąglania wyników szacowania.

We wrześniu 2004 r., w ramach seminarium zorganizowanym przez SRMWW w Poznaniu interesujący wykład na temat problemu dokładności wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym wygłosił niekwestionowany autorytet w dziedzinie rachunku wyrównawczego prof. dr hab. Zdzisław Adamczewski z Politechniki Warszawskiej.

W materiałach, specjalnie przygotowanych na seminarium prof. Adamczewski przedstawił matematyczne podstawy oraz logiczny algorytm wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym wraz z oceną dokładności oszacowanej wartości.

W miesięczniku „Nieruchomości” C. H. Becka w numerach luty-marzec 2006 r. znajduje się obszerny artykuł prof. dr hab. Mirosława Żuka na temat dokładności wyniku wyceny nieruchomości.

5.5. Zawartość operatu szacunkowego

Zawartość operatu szacunkowego jest enumeratywnie wymieniona w § 55 rozporządzenia RM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Wydaje się logicznym, ażeby kolejność ta była zgodna z generalną zasadą „od ogółu do szczegółu” oraz z kolejnością czynności w procesie wyceny.

W związku z tym zamieszczona w operacie czynność czy też wniosek wynikający z późniejszych ustaleń nie powinny być podane wcześniej.

Klasycznym przykładem odwrotnej zasady stosowanej w układzie operatu szacunkowego jest wskazanie najpierw rodzaju określanej wartości, potem podejścia i metody określenia wartości i na końcu analizy rynku.

W związku z tym wymaga zmiany kolejność czynności wyszczególnionych w § 53 p. 7 i 8 rozporządzenia. Punkt 7 powinien zaczynać się od analizy uwarunkowań prawnych, związanych z rodzajem nieruchomości i celem wyceny.

Dopiero po tej czynności może nastąpić właściwa analiza i charakterystyka rynku nieruchomości. Punkt 8 powinien zaczynać się wyborem podejścia, metody i techniki szacowania, co jest rzeczą oczywistą, wynikającą z wniosków z uwarunkowań prawnych i analizy rynku nieruchomości i następnie powinno być wskazanie rodzaju określonej wartości jako wniosku wynikającego z zastosowanego podejścia i metody oszacowania.

6. Uwagi końcowe

Powyższy przegląd niektórych przepisów prawnych dotyczących wyceny nieruchomości jak również niektórych problemów warsztatowych jest próbą zwrócenia uwagi na niedoskonałość tych przepisów oraz na brak rozwiązań merytorycznych w istotnych sprawach z zakresu codziennej praktyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Wydaje się koniecznością, ażeby wprowadzane nowelizacje przepisów prawnych w zakresie wyceny nieruchomości jak również planowane krajowe standardy wyceny i noty interpretacyjne były obligatoryjnie poddawane szerokiej konsultacji rzeczoznawców majątkowych praktyków.

Do palących problemów, które należy rozwiązać jest dostosowanie istniejących standardów zawodowych do nowej sytuacji prawnej oraz opracowanie rozwiązań merytorycznych, tematycznie związanych z coraz większym zakresem działalności rzeczoznawców majątkowych, którym jest określanie wartości nieruchomości dla celów ustalenia:

- opłaty planistycznej,
- opłaty adiacenckiej podziałowej i infrastrukturalnej,
- skutków finansowych uchwalania planów miejscowych.

Oddzielnym, pilnym zagadnieniem jest dostosowanie dotychczasowych metod określania wartości, w tym metody porównywania parami oraz metody korygowania ceny średniej do wymogu ustawowego (art. 151 ust. 1 uogn), w celu otrzymania wyniku operatu jako „najbardziej prawdopodobnej ceny nieruchomości wycenianej”.

Nie ulega wątpliwości, że **po piętnastu latach rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce stosowane metody wyceny powinny spełniać w/w wymóg ustawy i powinny zapewnić jednocześnie analizę dokładności oszacowania wartości, która przy spełnieniu warunku przyjęcia do porównania nieruchomości rzeczywiście podobnych będzie także informacją o trafności i pewności oszacowanej wartości nieruchomości.**

Innym koniecznym do rozwiązania problemem jest sprawa ustalania wielkości stóp kapitalizacji i dyskontowych, trendu czasowego i wag cech rynkowych. Powyższe parametry powinny być ustalane zespołowo dla różnych rodzajów nieruchomości i dla lokalnych rynków na podstawie szerokiej bazy danych rynkowych.

Faworyzowanie udokumentowanych wielkości stóp, trendu czasowego i wag cech rynkowych pozwolą na bardziej obiektywne wyceny i zdecydowanie wpłyną na poziom operatorów szacunkowych, co w konsekwencji przełoży się na wzrost prestiżu zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

W związku z powyższym postulowanym rozwiązaniem jest powołanie interdyscyplinarnych zespołów w lokalnych stowarzyszeniach rzeczoznawców majątkowych w celu monitorowania, ustalania i udostępniania w/w parametrów rzeczoznawcom majątkowym.

Poruszone powyżej problemy powinny być przedmiotem szczególnej troski Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i za jej pośrednictwem Ministerstwa Transportu i Budownictwa.

Jerzy Dąbek

LITERATURA:

- 1) Marian Wolanin – Opłata planistyczna w planowaniu przestrzennym, cz. I – V, „Nieruchomości C.H. Beck nr 4 – 8/2005.
- 2) Gerard Bierick i inni – Ustawa o gospodarce nieruchomościami – komentarz, Lexis Nexis Warszawa 2005 r.
- 3) Jerzy Dąbek – Problematyka zaokrąglania oszacowanej wartości nieruchomości „Wycena” nr 4/2004.
- 4) Z. Adamczewski – Problem dokładności wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym, materiały seminarium w Poznaniu 16.09.2004 r.



Sławomir Palicki
Akademia
Ekonomiczna
w Poznaniu
Wydział Zarządzania
Katedra Ekonomiki
Pracownictwa
i Studialistycznej

Sławomir Palicki

UWAGI DO SPORZĄDZANIA ANALIZY RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Niniejszy artykuł stanowi próbę nakreślenia uproszczonej metodyki sporządzania analizy rynku nieruchomości. Postępowanie rzeczoznawcy majątkowego (analityka) winno przebiegać w oparciu o harmonogram czynności, powiązanych ze sobą logicznie i następujących w określonej kolejności. Artykuł można traktować jako swego rodzaju krótki przewodnik czy zbiór wskazówek dotyczących zaprojektowania i realizacji pełnej analizy wybranego fragmentu rynku nieruchomości. Dzięki uwzględnieniu zagadnień z zakresu wielu zróżnicowanych składników analizy rynku, w tym rozmaitych danych uzupełniających, publikacja może okazać się swoistym punktem wyjścia do zastosowań praktycznych. Zwraca ona tym samym uwagę na istotność dyskusji nad kształtem analizy rynku nieruchomości, jako koniecznym i prawnie wymaganym elementem operatu szacunkowego, a poniekąd warunkującym jakość, trafność i rzetelność działań zawodowych rzeczoznawcy. Nie bez znaczenia dla całej grupy zawodowej jest także kwestia analizy rynku nieruchomości w kontekście realizowania założeń profesjonalnego doradztwa, zwłaszcza że obecnie legislacja daje rzeczoznawcom majątkowym zielone światło dla prowadzenia takiej działalności.

Zasadnicze kwestie, o których podczas analizy rynku nieruchomości nie wolno zapominać:

- 1) Analizę rynku nieruchomości przygotowuje się i realizuje dla konkretnych potrzeb (czyli dla sprecyzowanych celów), na ściśle określonym segmencie przedmiotowym i przestrzennym rynku, a także w zdefiniowanych granicach czasowych.
- 2) Analiza danych transakcyjnych to niezbywalny element całej analizy rynku nieruchomości i stanowi tym samym jej niezbędną składową. Warto podkreślić, że dane transakcyjne pełnią służebną rolę wobec całej idei analizy segmentu rynku. Są one punktem wyjścia i najistotniejszym dla pracy rzeczoznawcy majątkowego zbiorem danych, często determinując cały proces odczytywania zjawisk w ramach dogłębnej analizy wybranego segmentu rynku nieruchomości.
- 3) Dane ofertowe są również dobrym źródłem informacji analitycznej na rynku nieruchomości, a są tym cenniejsze, o ile potrafimy dobrze określić (również na podstawie badania rynku), w jakiej relacji pozostają one w stosunku do danych transakcyjnych. Dane ofertowe często-kroć są „systemem wczesnego wykrywania” zmian trendów cenowych! Są najbardziej aktualnym źródłem danych diagnozujących rynek.
- 4) Analiza rynku nieruchomości powinna przede wszystkim zobrazować powiązania pomiędzy popytem i podażą oraz ukazać uwarunkowania, determinanty owych powiązań. Kadylnalne składowe rynku nieruchomości to: popyt, podaż, cena, transakcje kupna/sprzedaży i najmu/dzierżawy. Elementami uzupełniającymi jawia się procesy negocjacyjne oraz instytucjonalizacja rynku.
- 5) Wszechstronna analiza wybranego segmentu rynku nieruchomości jest niezwykle skomplikowana, pracochłonna i czasochłonna, a przede wszystkim BARDZO TRUDNA, co jest pochodną specyfiki nieruchomości oraz systemowych niedoskonałości rynku nieruchomości.

Logika i kolejność działań w analizie rynku nieruchomości:

Zaprojektowanie badań rynku ➔ Badanie rynku nieruchomości oraz pozyskanie informacji uzupełniających ➔ Gromadzenie danych w bazie ➔ Obróbka danych ➔ Statystyczna analiza rynku nieruchomości (miary struktury zjawisk wraz z ilustracjami i komentarzem, analiza współzależności, twierzenie ekonometrycznych modeli zachowań), także w ujęciu porównawczym w czasie (np. okres „n+1” w stosunku do okresu „n”) ➔ Merytoryczna (przyczynowo-skutkowa) analiza rynku nieruchomości ➔ Ostateczna diagnoza zjawisk i merytoryczna prognoza tendencji rozwojowej na rynku ➔ Wnioski z analizy rynku nieruchomości

Zaprojektowanie badań rynku:

- 1) Czy analiza, którą chcemy zrealizować, nie została niedawno wykonana przez kogoś innego? Czy nie lepiej w znacznej mierze skorzystać z dobrych źródeł wtórnych?
- 2) Jaki jest cel realizacji badań i analizy rynku nieruchomości?
- 3) Jaki segment rynku chcemy poddać analizie (wszechstronna selekcja rynku)?
- 4) Jaki jest zasięg przestrzenny/geograficzny proponowanego do analizy fragmentu rynku?
- 5) Jak bardzo typowy/nietypowy jest segment poddawany analizie?
- 6) Czy aby na pewno - z punktu widzenia kryterium przedmiotowego i innych kryteriów podziału rynku - dobór docelowego segmentu jest słuszny i poprawny?

- 7) Czy strona popytowa i podażowa dostrzega taki segment rynku i odróżnia go od innych? Co przesądza o indywidualizmie, odmienności tego segmentu od najbliższych jego substytutów rynkowych? Jakie są jego charakterystyczne cechy?
- 8) Czy istnieje wystarczająca wiedza o popycie i podaży na tym segmencie i czy możliwe będzie jej pozyskanie?
- 9) Czy uda się zdobyć – w zaprogramowanym na wykonanie analizie czasie – odpowiednią ilość danych transakcyjnych, ofertowych i uzupełniających?
- 10) Jak zorganizować badanie fragmentu rynku? Ile informacji bazodanowych chcemy/ możemy zgromadzić? Jaka jest potencjalna jakość danych o transakcjach, które będziemy w stanie pozyskać? Jaka jest ich wiarygodność?
- 11) Czy warto w ogóle realizować zamierzenie pt. analiza rynku? Czy jest ona w konkretnych okolicznościach możliwa do realizacji?
- 12) Jakiego typu dane uzupełniające są nam potrzebne? Czy są one dostępne? Gdzie ich szukać?
- 13) Jakimi metodami statystycznymi możemy się posłużyć w analizie?
- 14) Czy są już przygotowane szablony bazy danych, instrumentarium techniczne (sprzęt mikrokomputerowy, arkusze kalkulacyjne, formuły obliczeniowe, etc.) do gromadzenia i obróbki danych?
- 15) Co jeszcze da się zrobić dla usprawnienia badania rynku i analizy?

Badanie rynku nieruchomości oraz pozyskanie informacji uzupełniających:

- 1) Zebranie danych o transakcjach, wraz z wszelkimi, możliwymi do pozyskania informacjami o okolicznościach ich zawarcia.
- 2) Dogłębne wniknięcie w rynek nieruchomości. Sprawdzenie, czy na badanym segmencie nie występują specyficzne uwarunkowania, anomalia, chimeryczne, irracjonalne reakcje rynkowe, czynniki odróżniające kształt rynku od klasycznych: notowań („węszenie podstęp”), np. przebieg nowej trasy, zbliżające się zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego, sąsiedztwo wysypiska śmieci, zjawisko mody na pewien rejon, etc. Prawidłowe odczytanie największych, najsilniejszych bodźców, które w ostatnich latach wytyczyły nowe drogi rozwoju rynku (co pozwoli w dalszych etapach analizy zdiagnozować, uzasadnić zmiany i tendencje oraz ułatwi prognozy).
- 3) Zbadanie podłoża funkcjonowania rynku oraz pozyskanie informacji uzupełniających:
 - informacje makroekonomiczne i dane dotyczące regionu (subregionu)
 - koniunktura gospodarcza w Europie, kraju, regionie,
 - przebieg cyklu koniunkturalnego w gospodarce oraz aktualny etap cyklu,
 - badanie wskaźników rozwoju gospodarczego w kraju i województwie, powiecie, gminie,
 - poszukiwanie informacji o nowych inwestycjach bezpośrednich,
 - ocena klimatu inwestycyjnego i atrakcyjności gospodarczej przestrzeni objętej analizą,
 - silne i słabe strony regionu,
 - szanse i zagrożenia dalszego rozwoju,
 - zmiany w systemie podatkowym (diagnoza i antycypacja zmian)
 - zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym,
 - zmiany o charakterze politycznym, np. modyfikacje polityki mieszkaniowej, wdrażanie programów rewitalizacji obszarów miejskich czy wiejskich,
 - rozważania w przekroju nawet kilkunastu lub kilku ostatnich lat (!) ➔ uchwycenie kierunków zmian,
 - poszukiwanie ewentualnych źródeł zewnętrznego zachwiania rynkiem, diagnoza bodźców rynkowych o nietypowym charakterze.
- 4) Zgromadzenie informacji o popycie na rynku nieruchomości:
 - struktura socjologiczna mieszkańców,
 - tendencje w rozwoju demograficznym, migracje, zgony i urodzenia żywe,
 - trendy społeczne w gospodarstwach domowych, ich liczebność, struktura, potrzeby,
 - prężność finansowa ludności lokalnej (siła nabywcza),
 - jakiego typu inwestorzy stoją za popytem na badanym segmencie rynku,
 - czy inwestycje są realizowane ze środków własnych, czy z udziałem kredytu,
 - skłonność do oszczędzania vs. skłonność do konsumpcji,
 - badanie oferty kredytowej banków,
 - dostępność i koszty kredytu,
 - systemy preferencji popytu w odniesieniu do segmentu rynku nieruchomości poddawane go analizie (badanie hierarchii atrybutów rynkowych), nawyki inwestycyjne, przyzwyczajenia, oczekiwania, ewentualność występowania reakcji irracjonalnych, efektów mody i naśladownictwa, paradoksów ekonomicznych,
 - badanie skłonności do zmian miejsc zamieszkiwania/prowadzenia działalności, przywiązania do miejsca, mobilność przestrzenną,
 - poziom ewentualnego niezaspokojenia potrzeb związanych z badanym segmentem rynku,
 - tempo reakcji popytu na zmiany makroekonomiczne.

- ocena poziomu „normalności” (zdroworozsądkowości, typowości) reakcji popytu na sytuację na rynku w ostatnich 2-3 latach.
 - nasilenie popytu, ocena zmian jego aktywności na przestrzeni ostatnich 2-3 lat.
 - ewentualne ustalenie oczekiwań inwestorów na badanym segmencie rynku odnośnie do satysfakcjonującego poziomu zwrotu z zainwestowanego kapitału; diagnoza czynników/bodźców stanowiących zachęty inwestycyjne.
 - ocena siły przetargowej strony popytowej w konkurencji z podażą.
- 5) Zgromadzenie informacji o podaży na rynku nieruchomości:
- stan i jakość zasobów, ich zróżnicowanie, rozmieszczenie przestrzenne, wiek, poziom zużycia, profil funkcjonalny,
 - adekwatność istniejącego zasobu do aktualnych potrzeb popytu,
 - odsetek obiektów zrealizowanych w ostatnich 10-15 latach,
 - rozmiary podaży,
 - estymacja szans i ewentualnego tempa reakcji podaży na presję popytową (zakupową),
 - szacunek tempa/częstotliwości zmiany właścicieli na rynku nieruchomości (w przypadku wykazania dla celów sprzedaży/wynajmu) = obrotowość towaru,
 - ocena przyrostu zasobów i jego dynamiki w ostatnich 2-3 latach,
 - niezależna ocena siły przetargowej strony podaźowej w konkurencji z popytem (i późniejsza konfrontacja owej oceny z podobną ewaluacją w ramach diagnozy popytu, wyłączenie wniosków z porównań),
 - kapitałochłonność procesu inwestycyjnego na badanym segmencie nieruchomości,
 - możliwości modernizacji istniejącej masy podaży,
 - uchwycenie proporcji pomiędzy popytem a podażą na rynku (kogo mamy na rynku więcej – sprzedających/wynajmujących czy kupujących/potencjalnych najemców?),
 - ewentualne ustalenie poziomu zwrotu z zainwestowanego kapitału w badanym segmencie rynku nieruchomości, ocena ryzyka inwestycyjnego, diagnoza barier inwestycyjnych, może podaż na rynku nieruchomości jest w pewnej mierze uzależniona od decyzji politycznych?
- 6) Formułowanie hipotez dotyczących zewnętrznych i wewnętrznych uwarunkowań rozwoju gospodarczego oraz ich powiązań z rynkiem nieruchomości (co jest przyczynkiem do dalszych, pogłębiających rozważań w ramach analizy przyczynowo-skutkowej).

Gromadzenie danych w bazie i ich obróbka:

- 1) Jak ujednoczyć format zbieranych danych?
- 2) Jakie cechy nieruchomości uwypuklić i pod ich kątem realizować dalszą obróbkę danych?
- 3) W jaki sposób dokonać procedury eliminacji jednostek nietypowych (odrzuć jednostek o skrajnie niereprezentatywnych wartościach badanych cech statystycznych)?
- 4) Merytoryczna selekcja danych. Interaktywne sprawdzanie jakości danych po kolejnych zabiegach obróbki („oczyszczania”) zgromadzonej puli danych.
- 5) Dopuszczenie do analizy statystycznej wyłącznie danych pewnych, sprawdzonych, wiarygodnych i odpowiadających merytorycznie przedmiotowi analizy oraz charakterowi badanego segmentu.
- 6) Jak zapewnić bezpieczeństwo i trwałość pozyskanych informacji? Jak zorganizować dostęp do bazy danych?

Statystyczna analiza rynku nieruchomości... czyli „JAK się działo na rynku?”:

- 1) Obliczenia oparte o miary opisowej analizy struktury zjawisk masowych:
 - miary średnie (tendencji centralnej): średnia arytmetyczna, dominanta (modalna, wartość najczęstsza), kwantyle – jaki jest poziom ceny opisanej przez rozkład, wokół której skupiają się wszystkie pozostałe notowania cen?
 - miary zmienności (rozproszenia, zróżnicowania, dyspersji): empiryczny obszar zmienności, wariancja i odchylenie standardowe, współczynnik zmienności (klasyczny) – jak mocno są zróżnicowane poziomy cen?
 - miary asymetrii (skośności): wskaźnik asymetrii, moment trzeci centralny standaryzowany – jaki jest kierunek zróżnicowania cen?
 - miary koncentracji (kurtozy, ekscesu): moment czwarty centralny standaryzowany – w jakim stopniu ceny poszczególnych nieruchomości skupiają się wokół ceny średniej?
- 2) Komentarze, ilustracje i wyniki zrealizowanych obliczeń. Odpowiednie interpretacja pozyskanych wyników z etapu analizy struktury pozwala zdiagnozować podstawowe punkty odniesienia w zakresie cen notowanych na rozważanym segmencie rynku nieruchomości.
- 3) Obliczenia oparte o analizę współzależności zjawisk masowych.
 - poszukiwanie związków przyczynowo-skutkowych, np. powierzchnia działki i jej cena jednostkowa, klasa powierzchni biurowej i poziom czynszu z tytułu najmu, etc.,
 - obliczenie kierunku i siły korelacji pomiędzy cechami mierzalnymi (współczynnik korelacji

- linkowej Pearsona) bądź siły korelacji: dwóch cech o charakterze jakościowym (współczynnik korelacji kolejnościowej czyli rang Spearmana),
- obliczenie współczynnika determinacji (określoności) = jaka część zmian cen nieruchomości jest wyjaśniona przez przyczynę cwych zmian, np. przyczyną w stosunku do zmian ceny 1 m² działek może być całkowita powierzchnia działek,
 - funkcja regresji = poszukiwanie kształtu teoretycznej (funkcyjnej) zależności pomiędzy dwiema cechami oraz dalsza ocena jakości (dobroci) dopasowania owej funkcji do danych empirycznych; poszukiwania w przypadku zależności liniowych koncentrują się na wykryciu KMNK, tj. klasycznej metody najmniejszych kwadratów.
- 4) Komentarze, ilustracje i wyniki zrealizowanych obliczeń. Umiejętne sporządzenie komentarza do wyników analizy współzależności jest ciału tej fazy analizy rynku. Wpływa znacząco na trafne rozpoznanie związków przyczynowo-skutkowych w dalszych etapach rozważań.
- 5) Obliczenia oparte o metody analizy dynamiki zjawisk masowych:
- proste metody badania zmian szeregu dynamicznego: przyrosty absolutne i względne, wskaźniki dynamiki (indeksy),
 - twierzenie liniowej prognozy rozwoju rynku: aproksymacja tendencji rozwojowej (= funkcji trendu) metodą KMNK.
- 6) Komentarze, ilustracje i wyniki zrealizowanych obliczeń. Interpretacja wyników prostych porównań dynamiki w kolejnych latach, bądź półroczach czy kwartałach, pozwoli uchwycić kierunki zaistniałych już zmian na rynku. Z kolei prognoza tendencji rozwojowej może być silnie obciążona rozmaitymi błędami wpływającymi z niedoskonałości danych, systemowych cech rynku nieruchomości. Tym niemniej, może stanowić wspomagające instrumentarium dla perspektywnego spojrzenia na rynek.

Merytoryczna (przyczynowo-skutkowa) analiza rynku nieruchomości... czyli „DLACZEGO tak się działo na rynku?”:

- 1) Bodaj najtrudniejszy, ale zarazem przynoszący najwięcej satysfakcji etap analizy rynku nieruchomości. Podstawa to: główkowanie, szycie całości garnituru z niewielkich skrawków materiału... plus szczypta empatii i zmysł detektywa. Wcielanie się w rolę zbiorowego bohatera pt. „popyt”, a zaraz później „podaż”, błyskawiczne nałożenie „scenografii” (a więc podłoża rynku i pozyskanych już wcześniej tzw. informacji uzupełniających oraz wniosków z analizy statystycznej) i czeka nas... rozpoznawanie motywów działania bohaterów przedstawienia!
Na tym etapie nie odpowiadamy już na pytanie „**JAK SIĘ DZIAŁO NA RYNKU?**” ale: „**DLACZEGO TAK SIĘ DZIAŁO NA RYNKU?**”
- 2) Powiązanie informacji z etapu rozpoznania rynku wraz z danymi uzupełniającymi a także z efektami analizy statystycznej.
- 3) Sformułowanie wniosków co do kierunku i siły reakcji cen lub czynszów na różne wartości kluczowych atrybutów nieruchomości. Powiązanie przyczynowo-skutkowe cech nieruchomości (np. lokalizacja, otoczenie, standard, uzbrojenie, etc.) i reakcji notowań rynkowych.
- 4) Sporządzenie niniejszego etapu analizy jest możliwe tylko wówczas, jeśli uzyskane dotychczas informacje są wystarczająco liczne i wystarczająco dobre. Uwaga: niedostatek zgromadzonej wiedzy bądź jej słabość merytoryczna, wyrywkowość, fragmentaryczność uniemożliwiają prawidłowe formułowanie sprostowań o charakterze przyczynowo-skutkowym, a nawet prowadzą do wysuwania niczym nieuzasadnionych albo błędnych (fałszywych) hipotez.
- 5) Nie jest wielką ujmą zaniechać tego etapu analizy. Świadome i rozsądne unikanie formułowania nieuprawnionych osądów jest godne wyłączenie pochwały.
- 6) Nawet jeśli – w świetle zgromadzonych danych – możliwe i uzasadnione jest logicznie wnioskowanie, to mimo wszystko warto kierować się pewnymi sugestiami:
- odejście od dogmatycznych stwierdzeń – być może skutki, które zaobserwowaliśmy, tylko z pozoru są wywołane przyczynami, których się doszukujemy,
 - łagodność sformułowań – istnieje groźba, że nie dość wyczerpująco sondowaliśmy rynek, a wyłowione informacje nie są wcale wystarczająco typowe,
 - szacunek dla badań i wniosków innych podmiotów, które realizowały analizę tego samego segmentu; godna polemika poparta merytorycznymi argumentami,
 - pozostawienie sobie marginesu błędu, pewna zachowawczość osądów,
 - odwoływanie się do statystycznej analizy współzależności,
 - prezentacja efektów dodatkowych badań (np. preferencji strony popytowej) na potwierdzenie swych hipotez,
 - odwołania do literatury i danych ze statystyki publicznej wzmacniają wagę merytoryczną odnalezionych zależności, odkrytych scenariuszy przyczynowo-skutkowych.
- 7) Bardzo istotne jest przedyskutowanie odkrytych zależności w świetle koniunktury gospodarczej w kraju i regionie. Warto doszukiwać się w przebiegu owej koniunktury empirycznych dowodów na powiązania ze zmiennością zjawisk na badanym segmencie rynku nieruchomości.

Ostateczna diagnoza zjawisk i merytoryczna prognoza tendencji rozwojowej na rynku... czyli „JAK BĘDZIE się działo na rynku? DLACZEGO?”:

- 1) Rdzeń ideowy tego etapu analizy niejako pokrywa się z poprzednim ⇒ z danych już zgromadzonych staramy się odczytać przyczyny i skutki, tyle że dotyczące przyszłości. Pomocne są wykorzystane wcześniej instrumenty z zakresu statystycznej analizy dynamiki. Opieramy się zasadniczo na pewnej analogii: przy braku generalnych zmian czynników sprawczych, które znamy z przeszłości i dnia dzisiejszego, należy się spodziewać utrzymania dotychczasowych tendencji rynkowych, oczywiście w rozsądnej perspektywie czasowej.
- 2) Podjęcie próby spojrzenia prospektywnego napotyka na wiele ograniczeń. Bariera są m.in. wspomniane parokrotnie cechy nieruchomości oraz rynku nieruchomości: niedoskonałość, nieefektywność czy mała efektywność, kłopotliwość i asymetria dostępu do danych.
- 3) Interesujące jest prześledzić najświeższych tendencji na rynku ofert i ułożenie ich na wyniki statystycznej analizy dynamiki. Rynek ofert działa na zasadzie „systemu wczesnego wykrywania zmian” – nasza wiedza z transakcji jest, z uwagi na bezwładność systemu splotu informacji, opóźniona circa o kwartał w stosunku do najświeższych trendów ofertowych...
- 4) Alternatywną drogą jest posiłkowanie się makroekonomicznymi prognozami rozwoju gospodarczego i różnymi przekrojami prognoz rozwoju demograficznego.
- 5) Ciągłe też warto poszukiwać, w rozsądnym horyzoncie czasowym, potencjalnych źródeł ewentualnych zawirowań na rynku, antycypować gwałtowne bodźce, które być może zaistnieją.
- 6) Godną polecenia jest także metoda scenariuszowania, tj. tworzenia alternatyw rozwoju sytuacji na rynku nieruchomości przy zaistnieniu zespołów odmiennych uwarunkowań kształtujących przyszłość.
- 7) Błędem jest zbyt odległe wykraczanie w przyszłość. Wydaje się, iż horyzont 2-, 3-, a maksymalnie 5-letni jest górnym pułapem naszego potencjału w miarę trafnej predykcji.

Wnioski z analizy rynku nieruchomości:

- 1) Wnioski muszą być zwięzłe i zawierać maksimum informacji merytorycznej. Powinny skupić się na kluczowych dla założonego celu analizy zagadnieniach.
- 2) Wnioski nie mają być streszczeniem analizy.
- 3) Ta część analizy rynku nieruchomości powinna być napisana wybitnie klarownie, zachęcać do zapoznania się z treścią całości opracowania.
- 4) W przypadku, gdy analiza była realizowana dla potrzeb indywidualnego inwestora, we wnioskach należy zawrzeć klauzulę potwierdzającą albo negującą celowość podjęcia akcji inwestycyjnej (oraz wskazać podstawowe mierniki efektywności różnych wariantów inwestycji).

Sławomir Pałicki

LITERATURA:

- 1) Churchill G. A., *Badania marketingowe. Podstawy metodologiczne*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2002.
- 2) Futro A., Pałicki S., *Analiza rynku nieruchomości gmin powiatu poznańskiego w latach 2003-2004*, „Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego”, nr 2/(12)/2005.
- 3) Futro A., Pałicki S., *Analiza rynku nieruchomości gruntowych miasta i gminy Swarzędz w latach 2001-2003*, „Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego”, nr 3/(7)/2003.
- 4) Futro A., Pałicki S., Szczurek G., *Analiza stawek czynszów na poznańskim rynku nieruchomości w roku 2002 – wstępne wyniki badań*, „Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego”, nr 1/(5)/2003.
- 5) Kaczmarczyk S., *Badania marketingowe*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1998.
- 6) Kotler P., *Marketing. Analiza, planowanie, wdrażanie i kontrola*, Felberg SJA, Warszawa 1999.
- 7) Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość a rynek*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1997.
- 8) Mysiński S., *Analiza danych rynkowych i marketingowych z wykorzystaniem pakietu STATISTICA*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Krakowie, Kraków 2003.
- 9) Pałicki S., *Analiza przyczynowo-skutkowa tendencji na wybranym poznańskim rynku zabudowanych nieruchomości mieszkalnych w latach 2003-2004*, „Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego”, nr 3/(10)/2004.
- 10) Pałicki S., *Ustalanie wagi atrybutów nieruchomości. Koncepcja badań poprytu*, [w:] Żróbek S. (red.), *Analiza i modelowanie rynku nieruchomości na potrzeby wyceny*, Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, zeszyt 12, Olsztyn, nr 1/2004.

- 11) Palicki S., *Wartość i stopa kapitalizacji w wycenie obiektów wielointensywnych*. [w:] Żróbek S. (red.), *Metodyka ustalania stóp procentowych na potrzeby wyceny i gospodarowania nieruchomościami*. Materiały konferencyjne, Mikorzyń, 21-22 maja 2003.
- 12) Polanowski A., *Metodyka analizy rynku nieruchomości dla potrzeb wyceny oraz algorytmu stosowane w opracowaniu danych rynkowych*. [w:] *Metody analizy rynku oraz ustalanie stóp stosowanych w podejściu dochodowym*. III Sympozjum Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. Materiały szkoleniowe, Kiekrz k/Poznań, 23-24 września 2005.
- 13) Roszkiewicz M., *Metody ilościowe w badaniach marketingowych*. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2002.
- 14) Sobczyk M., *Statystyka*. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2001.

Andrzej Jakubowski

WYCENA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH POŁOŻONYCH NA ZŁOŻACH KOPALINY



**Andrzej
Jakubowski**
Rzeszowo
Miejscowy
uprawnienia
świadowe nr 454

1. WPROWADZENIE

- 1.1. Wycenę nieruchomości gruntowych położonych na gruncie pod powierzchnią, którego zalegają złoża kopaliny (podstawowej i pospolitej) rozpatrzmy z wyłączeniem części składowych – nakładów na gruncie, wycena których jest uregulowana odrębnie w przepisach prawa i standardach zawodowych.
- 1.2. Przy wycenie gruntu nad złożem kopaliny należałoby zmienić sposób postrzegania nieruchomości jako „części **powierzchni** ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności” (art. 46 § 1 KC) na postrzeganie trójwymiarowe.
„W granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu, własność gruntu rozciąga się na **przestrzeń** nad i pod jego powierzchnią. Przepis ten nie uchybia przepisom regulującym prawa do wód” (i kopalin).
W obecnym stanie prawnym słowo „kopalina” zostało skreślone stąd prawo odrębne dotyczy tylko wód (art. 143 KC).

2. WŁASNOŚĆ I UŻYTKOWANIE GÓRNICZE

- 2.1. Niewątpliwie na wartość gruntu ma wpływ zaleganie kopaliny pod jego powierzchnią, jeżeli dostęp do złoża będzie wymagał uzyskania prawa do nieruchomości.
Należy tu rozróżnić dwie wiązki praw
 - Prawo własności,
 - Prawo użytkowania górniczego.

Prawo własności określa art. 143 KC, że rozciąga się ono na przestrzeni nad i pod powierzchnią gruntu.

Prawo geologiczne i górniczne w treści przepisu art. 7.1 określa uwarunkowaną prawnie dotyczące prawa własności kopaliny i nowego pojęcia w ustawie – **użytkowanie górniczne**.

Art. 7.1. Złoże kopaliny nie stanowiące części składowej nieruchomości gruntowej są własnością Skarbu Państwa.

Art. 7.2. W granicach określonych przez Ustawy **Skarb Państwa może z wyłączeniem innych osób korzystających ze złóż kopaliny oraz rozporządzać prawem do nich** przez ustanowienie użytkowania górniczego.

Art. 7.3. Uprawnienia Skarbu Państwa, o których mowa w ust. 2 wykonują organy właściwe do udzielenia koncesji zwane dalej „organami koncesyjnymi”.

Treść przepisu art. 7.1 jest wysoce kontrowersyjna ze względu na podział kopaliny na:

- znajdujące się w granicach przestrzeni nieruchomości gruntowej,
- znajdujące się poza tą przestrzenią, których własność przysługuje Skarbowi Państwa.

W Ustawie Prawo Geologiczne i Górnicze brak kryteriów pozwalających na określenie granicy przestrzennej nieruchomości gruntowej, nie dając żadnych wskazówek jak głęboko sięga prawo własności nieruchomości przyjmując, że granice przestrzenne nieruchomości zostały wyczerpująco określone w art. 143 KC.

Przesłanki określone w art. 143 KC są ogólnikowym stwierdzeniem i trudno je uznać za wystarczające.

Na świecie stosowane są różne kryteria określające zasięg w głąb skorupy ziemskiej prawa własności nieruchomości.

- W Stanach Zjednoczonych prawo własności sięga do geometrycznego środka ziemi.
- W Rosji zasięg prawa własności był określany na 9,0 m od powierzchni terenu, poniżej to własność państwa.
- W Polsce jak wynika z kolizji art. 7.1 pr. g.g. i art. 143 KC obszar ten nie został jednoznacznie zdefiniowany.

W rozporządzeniu RM z dnia 21.03.2004 r. w treści przepisu § 45 jest odwołanie § 7.1 pr. g.g., co pozostawia sprawę otwartą.

W standardzie V.7 w p. 1.5 „tylnymi drzwiami” wprowadzono zapis, który sugeruje uznany autorytet w zakresie prawa geologicznego i górniczego prof. Aleksander Lipiński „Kopaliny, które mogą być wydobywane metodą odkrywkową są objęte prawem własności nieruchomości”.

Zapis ten jest stosowany z powodzeniem i nie był dotychczas kwestionowany.

- 2.2. Nowym pojęciem od niedawna znanym w polskim prawie jest użytkowanie górnicze pozwalające Skarbowi Państwa, z wyłączeniem innych osób korzystać ze złóż kopalin oraz rozporządzać prawem do nich przez ustanowienie **użytkowania górniczego**. Jest to przeniesienie na grunt polski zasady stosowanej w prawodawstwie brytyjskim – „kورونا przed wszystkimi ma prawo do ...”. Wbrew ogólnemu pogładowi w okresie realnego socjalizmu nie było jasnego sformułowania, kto jest właścicielem złóż kopalin. Powojenne przepisy nacjonalizacyjne nie dotyczyły bowiem złóż kopalin, przedmiotem nacjonalizacji stały się istniejące uprawnienia do ich wydobywania. Dekret z 6 maja 1953 r. przez wiele lat przewidywał, że „prawo wydobywania kopaliny służy wyłącznie Państwu ...”.
- 2.3. Przedmiotem wyceny w zasadzie będą tylko grunty nad złożami kopaliny wydobywanej metodą odkrywkową stanowiące część składową nieruchomości. Ustanowienie użytkowania górniczego i udzielenie koncesji na wydobywanie kopaliny nie ingeruje w sposób ustanowienia prawa do nieruchomości, pozostawiając tą kwestię do rozwiązania wg powszechnych reguł. Z praktyki wynika, że przedsiębiorca powinien zapewnić sobie prawo dostępu do złoża kopaliny na drodze umowy cywilno-prawnej z właścicielem nieruchomości.

3. METODY WYCENY

- 3.1. Rozporządzenie Rady Ministrów w treści przepisu § 47 jak i Standard V.7 p. 3.1 i 3.2 w pierwszej kolejności preferują podejście porównawcze na zasadzie, że jest ono uznawane za najbardziej wiarygodne. Nie jest to jednak podejście uniwersalne – „dobre na wszystko”. W wycenie gruntu nad złożami kopaliny z uwzględnieniem ich wartości zastosowanie metod porównawczych jest trudne a raczej niemożliwe, bo nie znajdziemy na rynku transakcji nabycia nieruchomości podobnych. Ilość cech wpływających na wartość gruntu wynosi tu 8 – 10, stąd przyjęcie ich wagi będzie miało charakter subiektywny nie poparty wartygodną analizą i trudne do obrony.
- 3.2. Za najbardziej właściwe należy uznać podejście dochodowe, metodę zysków, technikę dyskontowania strumieni przyszłych dochodów z eksploatacji kopaliny. W metodzie zysków wszystkie cechy indywidualne, z którymi nie daje sobie rady podejście porównawcze, są sprawdzane do jednego mierzalnego parametru – przewidywany dochód z prowadzonej działalności. Wymagane jest tu określenie:
- zasobów geologicznych i przemysłowych,
 - wielkości wydobycia i sprzedaży,
 - kosztów wydobycia,
 - dochodu z działalności,
 - udziału właściciela gruntu w przyszłych dochodach z eksploatacji.

1. USTALENIE ZASOBÓW ZŁOŻA, WARUNKÓW I KOSZTÓW EKSPLOATACJI

4.1. STAN PRAWNY

4.1.1. Korzystną sytuacją jest, jeżeli w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie gruntu pod eksploatację, a przyległe tereny jako grunty pod zabudowę obiektami przemysłowymi, socjalno-biuroowymi i tereny przeznaczone na składowanie nadkładu i odpadów.

4.1.2. Często jednak dokumentacja geologiczna określająca granice zalegania ilości i jakości kopaliny, wyprzedza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym jest to grunt rolny lub leśny, bo nie został jeszcze złożony lub jest w trakcie rozpatrywania wniosków o zmianę przeznaczenia gruntu.

Taki stan prawny należy uwzględnić w wycenie poprzez ustalenie niezbędnego czasu od daty nabycia nieruchomości do czasu załatwienia wszystkich niezbędnych formalności umożliwiających podjęcie eksploatacji.

W klauzulach i zastrzeżeniach musi to być jednoznacznie określone.

4.2. ZASOBY GEOLOGICZNE

Definicje:

- Zasoby geologiczne: całkowita ilość kopaliny w złożu.
- Zasoby bilansowe: zasoby złoża, których cechy określone przez kryteria bilansowe umożliwiają jego eksploatację
- Zasoby przemysłowe: część zasobów bilansowych, która może być przedmiotem wydobycia z punktu widzenia technicznego i ekonomicznego.

Rozróżniamy trzy poziomy ufności informacji:

Poziom I Informacja mniej lub bardziej dokładna, że pod powierzchnią gruntu jest kopalina w oparciu o analogię do zbliżonych lokalizacji, prowadzonej tam eksploatacji lub stare wyrobiska.

Dane takie nie stanowią podstawy do sporządzenia operatu szacunkowego.

Poziom II Dysponujemy Opinią Geologiczną sporządzoną przez geologa dokumentatora. Jest to rozpoznanie zasobów złoża w kategorii C_2 z błędem oszacowania do 40 %.

Zalecałbym dużą ostrożność w przyjęciu takiego dokumentu jako podstawy do sporządzania wiarygodnego operatu szacunkowego. Należałoby tu bezwarunkowo wnieść jednoznaczny zapis w klauzulach i zastrzeżeniach, że błąd w oszacowaniu zasobów przenosi się na oszacowaną wartość nieruchomości.

Poziom III Dokumentacja Geologiczna określająca zasoby bilansowe w kategoriach rozpoznania:

$$/A + B + C_1/ C_2$$

Badania w kategorii A + B są prowadzone w oparciu o wiercenia pozwalające na określenie przekrojów geologicznych i ustaleniu w oparciu o pobrane próbki jakości kopaliny.

Dopuszczalny błąd w poszczególnych kategoriach rozpoznania wyniesi:

A – do 10 %, B – do 20 %, C_1 – do 30 %, C_2 – do 40 %.

4.3. ZASOBY PRZEMYSŁOWE OPERACYJNE (SPRZEDAŻNE)

Zasoby przemysłowe są definiowane jako część zasobów bilansowych, która może być przedmiotem ekonomicznie uzasadnionej eksploatacji.

W trakcie wydobycia powstają straty:

- złożowe,
- przerobcze (eksploatacyjne).

Straty złożowe to niedobranie kopaliny w spagu, na skarpach oraz konieczność pozostawienia filarów ochronnych.

Straty przerobcze, określane też jako eksploatacyjne, stanowią odpady zanieczyszczenia innymi minerałami niż wydobywany rodzaj kopaliny.

4.4. CHARAKTERYSTYKA ZŁOŻA

— powierzchnia wycenianej działki	P_0	ha
— powierzchnia gruntu nad udokumentowanym złożem	P_1	ha
— średnia miąższość złoża	h	m
— średnia miąższość nadkładu	h_1	m
— poziom wód gruntowych	m	p.p.t
— ciężar właściwy kopaliny	q	t/m ³
— struktura asortymentowa	%	
— wskaźnik wykorzystania złoża	W_z	
— zasoby geologiczne	Q_t	t

— przemysłowe przeznaczone do wydobycia	Q_2	t
— zasoby operacyjne	Q_3	t

W oparciu o powyższe dane można ustalić zasoby operacyjne kopaliny nazywane też zasobami sprzedażnymi.

$$Q_3 = P_1 \times h \times q \times Wz \quad [t] \quad (1)$$

4.5. DANE EKSPLOATACYJNE

Dla potrzeb sporządzenia operatu niezbędnym jest ustalenie danych eksploatacyjnych wpływających na koszty.

- Poziom wód gruntowych determinujący sposób wydobycia inny dla złóż suchych inny dla nawodnionych, gdzie może to być wydobycie z pod wody w przypadku kruszyw lub będzie wymagane wykonanie kosztownej instalacji odwodnieniowej.
- Miąższość nadkładu stanowiąca o pracochłonności i kosztach dostępu do złoża. Miąższość określa się wskaźnikiem N/Z (miąższość nadkładu do miąższości złoża). Wskaźnik ten decyduje o opłacalności eksploatacji.
- Sposób likwidacji wyrobiska po zakończeniu eksploatacji.

Rozróżniamy tu kierunki rekultywacji:

- leśny,
- wodny,
- rolny (bardzo rzadko),
- rekreacyjny.

— Przewidywane wydobycie w skali roku.

— Okres eksploatacji – bardzo istotna informacja dla ustalenia projekcji przychodów kosztów i dochodów w okresie eksploatacji

$$T_e = \frac{Q_3}{Q_r} \quad [\text{lata}] \quad (2)$$

gdzie:

- T_e – okres eksploatacji zasobów,
- Q_3 – zasoby operacyjne,
- Q_r – wydobycie roczne.

Przy ustalaniu okresu eksploatacji należy zwrócić szczególną uwagę na ustalenie racjonalnej relacji wydobycia rocznego do zasobów złoża.

Przy zbyt małym wydobyciu rocznym i dużych zasobach złoża uzyskany nierealnie długi okres eksploatacji, a mając na uwadze skutki działania dyskonta otrzymana wartość gruntu będzie istotnie zaniżona.

4.6. STRUKTURA I WARTOŚĆ SPRZEDAŻY

Przy wydobyciu kopaliny pozyskiwany jest zróżnicowany asortyment o różnych cenach sprzedaży.

W przypadku kruszywa może to być pospółka ale i kruszywo frakcjonowane, gdzie każda frakcja ma inną cenę.

W przypadku wydobywania surowców skalnych takich jak piaskowiec, bazalt, granit należy mieć na uwadze, że jest to surowiec wyjściowy do dalszej obróbki i przetwarzania w specjalistycznych zakładach produkujących elementy konstrukcyjne, jak i wystroju wnętrz, elewacji budynków i elementów małej architektury.

Przy ustaleniu ceny zbytu należy mieć na uwadze tylko ceny loco kopalnia.

W przypadku surowców skalnych ustalenie ceny zbytu nie jest problemem, bo kopalnie prowadzą sprzedaż surowca, kamienia rzędowego, brył, kamienia łamanego i odpadów.

Problemy pojawiają się dopiero przy surowcach, które nie są przedmiotem sprzedaży bez procesów uszlachetniania i przetwarzania.

Dotyczy to piasków szklarskich, leukogranitu, glin biało wypalających się, jak i surowców ilastych o wysokich parametrach do produkcji ceglanki klasy 25 i 35.

Wycena tego typu kopaliny wymaga bardzo dobrego przygotowania zawodowego i zabiera znacznie więcej czasu, niż wycena złóż kopaliny pospolitych.

4.7. KOSZTY WYDOBYCIA

- 4.7.1. Należy zwrócić szczególną uwagę na klasyfikację kosztów, które mogą być zaliczane do kosztów wydobycia.

W szczególności dotyczy to różnego postrzegania kosztu amortyzacji w standardzie III.6 Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego i standardzie V.7 Wycena nieruchomości gruntowych położonych nad złożami kopaliny. W standardzie III.6 w p. 4.8c istnieje zapis „wydatki operacyjne nie obejmują amortyzacji”. W standardzie V.7 w p. 4.3c amortyzacja pojawia się w pozycji – nakłady inwestycyjne i koszty eksploatacji. Wydobycie kopaliny metodą odkrywkową jest zbliżone do wykonawstwa robót ziemnych w procesie budowlanym. Podstawowym składnikiem kosztów jest tu praca sprzętu. Amortyzacja jest tu kosztem liczoną od zakupów inwestycyjnych, albo w przypadku wynajmu sprzętu jest istotnym elementem kalkulacji kosztu maszyno-godziny. W ubiegłym roku na spotkaniu w Kaliszu z panią prof. Ewą Kucharską-Stasiak, autorką standardu III.6, została wyjaśniona pozorna rozbieżność obu standardów, gdzie zgodnie stwierdziliśmy, że w standardzie V.7 amortyzacja maszyn i urządzeń wydobywczych jest kosztem, który należy uwzględnić w wycenie. W europejskich standardach, jako koszt między innymi jest określony – „zużycie amortyzacja kapitału poniesionego przez użytkownika”.

4.7.2. Przy określeniu kosztów należy uwzględnić.

Koszty podstawowe

- koszt usług,
- koszt materiałów i energii,
- koszt pracy sprzętu,
- wynagrodzenia pracowników.

Koszty pozostałe

- koszt dokumentacji geologicznej i opłaty koncesyjnej,
- opłaty za wyłączenie gruntów z użytkowania rolnego lub leśnego, opłaty za przedwczesny wyrąb drzewostanu,
- koszty usunięcia nadkładu, budowy dróg, usunięcia kolizji, odwodnienia terenu,
- opłaty za wydobycie kopaliny – podatki od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste lub czynsz dzierżawny,
- koszty remontów maszyn i urządzeń,
- koszty rekultywacji.

5. WARTOŚĆ ZŁOŻA

- 5.1. Wartość złoża określa się podejściem dochodowym, metoda zysków technika dyskontowa na strumień pieniężnych z przewidywanych dochodów z eksploatacji kopaliny. Dla uproszczenia przyjmuje się uśredniony dochód w kolejnych latach. Wartość dochodową złoża określa się z zależności:

$$V_D = \frac{Dn [(1+r)^n + 1]}{(1+r)^n \times r} + RV \quad [zł] \quad (3)$$

gdzie:

- V_D – wartość dochodowa złoża,
- Dn – dochód z działalności,
- r – stopa dyskonta,
- n – okres eksploatacji zasobów złoża,
- RV – wartość rezydualna – wartość gruntu po zakończeniu eksploatacji (bez kosztu rekultywacji)

- 5.2. Wymaga wyjaśnienia sposób interpretacji wartości rezydualnej RV .

Przed rozpoczęciem eksploatacji grunt z uwzględnieniem zasobów kopaliny ma dużą wartość. Po zakończeniu eksploatacji w systemie odkrywkowym będzie to wyrobisko pokopalniane z możliwością zagospodarowania na kierunku leśnym lub wodnym, a w przypadku kamieniołomów w zasadzie bez możliwości zagospodarowania. Będzie to grunt o bardzo niskiej wartości. Rachunek dyskonta spowoduje, że obecna wartość gruntu będzie tak mała, że może być pominięta w obliczeniach.

Jednak jeżeli okres eksploatacji będzie krótszy to wartość rezydualna można określić z zależności:

$$RV = \frac{Wr \times K}{(1+r)^n} \quad [zł/n] \quad (4)$$

gdzie:

- RV – obecna wartość gruntu po zakończeniu eksploatacji (bez kosztu rekultywacji),
 WR – obecna wartość gruntu wg stanu po zakończeniu eksploatacji,
 K – wskaźnik relatywnego wzrostu wartości gruntu w okresie eksploatacji n,
 n – okres eksploatacji zasobów,
 r – stopa dyskonta.

- 5.3. Nabycie gruntu nad złożem kopaliny nie jest jednoznaczne z nabyciem praw do eksploatacji zasobów.
 Przesunięcie w czasie wynika z konieczności spełnienia wymogów formalnych jak:
 – zmian przeznaczenia gruntów w m.p.z.p. Jeżeli nie ma tam zapisu o przeznaczeniu na eksploatację kopaliny,
 – uzyskanie koncesji,
 prace związane z przystosowaniem gruntu do eksploatacji: wyręb drzewostanu, usunięcie kolizji.
 Jest to okres bez dochodu, który może trwać z przyczyn formalnych nawet 3 lata. Stąd do wzoru (3) należy wprowadzić wskaźnik określający wartość dochodu odłożonego w czasie.

$$V_{DD} = \frac{Dn \left[(1+r)^n - 1 \right]}{(1+r)^n \times r} \times \frac{1}{(1+r)^t} + RV \quad [\text{zł}] \quad (5)$$

gdzie:

- V_{DD} – wartość dochodowa złoża z uwzględnieniem odłożenia dochodu w czasie t,
 t – okres odłożenia dochodu w czasie
 Pozostałe oznaczenia jak we wzorze (3).

6. WARTOŚĆ RYNKOWA GRUNTU NAD ZŁOŻEM

- 6.1. Wartość rynkowa gruntu nad złożem określa się w oparciu o udział właściciela gruntu w przyszłych dochodach z eksploatacji kopaliny.
 6.2. W przypadku określenia wartości gruntu nad złożem kopaliny, jeżeli przedsiębiorca dysponuje prawem własności lub użytkowania wieczystego jego udział wynosi 100%.
 Określenie udziału właściciela gruntu w przyszłych dochodach ma miejsce w wycenie dla celów transakcji zbycia nieruchomości lub ustalenia stawki czynszu dzierżawnego.
 Udział właściciela gruntu w przyszłych dochodach z eksploatacji należy rozpatrywać w układzie spółki utworzonej do eksploatacji kopaliny gdzie:
 – właściciel wnosi aportem grunt,
 – przedsiębiorca dokumentację, nakłady inwestycyjne i ponosi koszty eksploatacji.

Na rynku inwestycyjnym koszt pozyskiwania gruntu oscyluje w granicach 5 + 15 % kosztu realizacji projektu.
 Przenosząc tą zależność na grunt wyceny otrzymamy

$$W_r = \frac{V_D}{P_1} (0,05 + 0,15) \quad [\text{zł/ha}] \quad (6)$$

gdzie:

- W_r – wartość rynkowa gruntu nad złożem,
 V_D – wartość dochodowa złoża,
 P_1 – powierzchnia gruntu nad złożem,
 0,05 + 0,15 – wskaźnik udziału gruntu w wartości dochodowej przedsięwzięcia (udział właściciela).

- 6.3. Najczęściej mamy do czynienia z przypadkiem, że przedmiotem nabycia jest nieruchomość lub działka, której tylko część znajduje się nad złożem kopaliny.
 Obowiązuje wtedy zasada wyceny gruntów poza granicami złoża zgodnie z przeznaczeniem w m.p.z.p.
 Grunty przyległe stanowią z reguły teren zaplecza technicznego kopalni, place składowe i tereny zajęte na haładowanie nadkładu.
 Grunty nie stanowiące zaplecza kopalni należy traktować zgodnie z ich przeznaczeniem, jako grunty rolne lub leśne.

7. UOGÓLNIENIA I WNIOSKI

- 7.1. Brak jednoznacznego określenia granicy, do której sięga prawo własności nieruchomości w głąb skorupy ziemskiej należy postrzegać jako utomność naszego prawodawstwa. Dla potrzeb wyceny ten problem został rozwiązany w Standardzie V.7. Należy zauważyć, że ciężar zagadnienia koncentruje się nie na prawie własności kopaliny, a na uprawnieniach do ich wydobycia. Skarb Państwa **przed wszystkimi** korzysta i rozporządza prawem do złóż kopalin przez ustanowienie użytkownika górniczego.
- 7.2. Rzeczoznawca majątkowy podejmujący się specjalistycznego tematu wyceny gruntu nad złożem kopaliny powinien, poza podstawami wiedzy wymaganymi w naszym zawodzie, dysponować dobrym przygotowaniem, w zakresie:
- geologii,
 - technologii wydobycia i przeróbki stosowanych w zależności od rodzaju kopaliny oraz warunków geologicznych i górniczych,
 - kosztów eksploatacji,
 - znajomości rynku w branży wydobycia.
- Przedmiotem wyceny nie jest nieruchomości gruntowa, ale działalność prowadzona na nieruchomości: budowa zakładu, wydobycie, uszlachetnianie i przeróbka surowca, działalność handlowa. Wartość gruntu jest tu tylko pochodną od dochodów uzyskanych z prowadzonej działalności.
- 7.3. Wyceny są sporządzane dla różnych celów między innymi dla określania czynszu dzierżawnego. Oczekiwania właściciela gruntu bardzo często wykraczają poza ekonomicznie uzasadnione granice. Rzeczoznawca powinien tu wykazać umiar i szczególną rozwagę. Zalecane jest wykonanie analizy porównawczej dochodu uzyskanego przez ustanowieniem opłat za użytkowanie wieczyste z uwzględnieniem opłaty pierwszej i rocznych za „prawo lepsze” do „prawa gorszego” dzierżawy. Analiza prowadzona w tym zakresie określa wpływy w skali roku z użytkowania wieczystego na poziomie 7 % wartości rynkowej gruntu z uwzględnieniem wartości kopaliny.
- 7.4. Nie podejmujemy się oszacowania wartości złóż o niskim poziomie rozpoznania w kt. C₂, gdzie błąd oszacowania w opinii geologicznej może sięgać do 40 %.
- 7.5. Szczególnie istotnym przy szacowaniu złoża jest określenie okresu eksploatacji. Złe, nieracjonalnie określone wydobycie roczne, szczególnie przy dużych złożach, może spowodować nierealne wydłużenie w czasie okresu użytkowania. Rachunek dyskonta „obetnie” nam wpływy z dalszych okresów, co będzie skutkowało uzyskaniem zaniżonego, nieprawdziwego wyniku wyceny. Przy dłuższych okresach eksploatacji, sięgających 20 i więcej lat należy pamiętać, że stopa ryzyka będzie niewątpliwie malała. Ryzyko inwestowania w kraju tzw. „ryzyko polskie” na początku lat 90-tych wynosiło 18 %, obecnie w większych aglomeracjach jest to 8-10 %. Na rozwiniętych rynkach zachodnich ryzyko jest na poziomie 5-6 %. W powyższym świetle nieodzownym jest stosowanie zmiennej stopy dyskonta w poszczególnych okresach czasowych.
- 7.6. Na zakończenie należałoby rozważyć jaki rodzaj wartości określamy przy wycenie gruntów nad złożami kopaliny, a w zasadzie prowadzonej tam działalności. Jest to niewątpliwie wartość rynkowa, ale wyraźnie zmierzająca w kierunku **wyceny indywidualnej**.

MOTTO:

Najtrudniejsze zadanie staje się łatwe, gdy jest pod ręką przykład liczbowy.

Inż. Eugeniusz Czyż

WYCENA GRUNTU NAD ZŁOŻEM PIASKOWCA

1. Dane wyjściowe

— Powierzchnia złoża	$P_1 = 200.00$ ha
— Nadkład	$h_1 = 4$ m
— Miąższość złoża	$h = 12.0$ m
— Ciężar właściwy	$q = 2.13$ t/m ³
— Wskaźnik wykorzystania złoża	$Wz = 0.60$
— Zasoby operacyjne	

$$Q_3 = 20.000 \text{ m}^2 \times 12,0 \text{ m} \times 2,13 \text{ t/m}^3 \times 0,6 = 306720 \text{ t}$$

2. Okres wydobycia

Wydobycie roczne 51.100 t/rok

$$T_e = \frac{306720}{51100} = 6,002 \quad \text{przyjęto 6 lat}$$

3. Wartość sprzedaży

— Średnia cena nieprzetworzonego surowca skalnego bez VAT	149,3 zł/t
— Poziom kosztów	137,3 zł/t
— Dochód	$D_n = 12,0$ zł/t

$$D_n = 51.100 \text{ t} \times 12 \text{ zł/t} = 613.200 \text{ zł/rok}$$

4. Wartość dochodowa złoża

— Dochód brutto	$D_n = 613.200$ zł
— Stopa dyskonta	$r = 13\%$
— Odłożenie dochodu	$t = 2$ lata
— Okres eksploatacji	$n = 6$ lat
— Wartość rynkowa gruntu po zakończeniu eksploatacji	3500 zł/ha
— Relatywny wzrost wartości gruntu	$k = 2\%$ /rok
— Powierzchnia złoża	2,0 ha

$$V_D = \frac{613200 [(1 + 0,13)^n - 1]}{(0 + 0,13)^n \times 0,13} \times \frac{1}{(1 + 0,13)^n} + \frac{3500 \times 1,02^n}{(1 + 0,13)^n} \times 2,0$$

$$V_D = 613.200 \times 3,998 \times 0,783 + 7.000 \times 1,17 \times 0,376$$

$$V_D = 1.919.582 + 3.079$$

$$V_D = \frac{1.922.661 \text{ zł}}{2,0 \text{ ha}} = 961.330 \text{ zł/ha}$$

5. Wartość gruntu nad złożem

Udział właściciela gruntu 8 %

$$W_r = 961.330 \text{ zł/ha} \times 0,08 = 76.906 \text{ zł/ha}$$

Przyjęto:

76.900,00 zł/ha

Andrzej Jakubowski

ZASADY KALKULACJI WYNAGRODZENIA ZA WYKONANIE OPERATÓW SZACUNKOWYCH



**Andrzej
Jakubowski**
Rzecznikwo
Majątkowy
uprawnienia
radwotowe nr 454

1. PRACOCHOŁONNOŚĆ.

1.1. Ustalenie wynagrodzenia za określoną pracę wiąże się z ustaleniem pracochłonności to jest czasu niezbędnego na własne wykonanie wszystkich czynności związanych z opracowaniem operatu szacunkowego.

Pracochłonność można ustalić z następującej zależności:

$$N_c = \frac{\sum twj \times 100}{100 - tu} [r - g / \text{jedni}]$$

gdzie:

- N_c - nakłady czasu na wykonanie operatu
- twj - suma czasów właściwych na wykonanie poszczególnych czynności wymagających kwalifikacji rzeczoznawcy (w r-g)
- tu - suma czasów uzupełniających w % dotyczących czynności pomocniczych.

- przygotowanie ofert, udział w przetargach, organizacja rynku,
- udział w szkoleniach i spotkaniach zawodowych,
- czas przeznaczony na administrowanie firmą,
- czas dojazdu na lustrację,
- czas na zbieranie danych z rynku
- czas na pozyskiwanie dokumentacji geodezyjnej i prawnej
- czas na edycję opracowania,
- inne czynności pomocnicze.

Jeżeli w oparciu o analizę struktury naszego czasu pracy ustalimy, że:

- $twj = 12 \text{ r-g}$ (nakłady czasu na wykonanie operatu)
 - $tu = 40 \%$ (stanowią czynności pomocnicze uzupełniające)
- to pracochłonność wykonania tego operatu wyniesie:

$$N_c = \frac{12,0 \times 100}{100 - 40} = 20 \text{ r-g}$$

1.2. Posiłkową informacją z powyższego przykładu jest zróżnicowanie kwalifikacji

- $twj = 12 \text{ r-g}$ rzeczoznawca
 - $tu = 8 \text{ r-g}$ asystent lub pracownik administracji
- Razem 20 r-g

1.3. Można przyjąć uproszczoną metodę określenia realnych nakładów pracochłonności. Z własnej ewidencji możemy ocenić, że rzeczoznawca pracował 1,5 dnia a asystent 1 dzień łącznie 20 r-g.

1.4. Można również określić nakłady na poszczególne czynności:

- lustracja 1,0 rg
 - badanie stanu prawnego 2,0 rg
 - zebranie danych z rynku 3,0 rg
 - analiza rynku 5,0 rg
 - opracowanie opinii 5,0 rg
 - prace edycyjne 4,0 rg
- 20,0 rg

2. KOSZTY I PŁACA.

2.1. Kalkulację kosztów prowadzi się pod kątem wyniku końcowego określającego:

- wynagrodzenie rzeczoznawcy prowadzącego działalność gospodarczą,
- kwoty zysku netto na rozwój firmy.

Z analizy kosztów ponoszonych przez większe firmy cena za wykonanie operatu szacunkowego powinna kształtować się na poziomie 50-100 zł/r-g.

Do dalszych rozważań przyjmijmy cenę 75 zł/r-g.

W dużym przybliżeniu strukturę kosztów można określić następująco:

• płaca	60 %	45,00 zł/r-g
• koszty	30 %	22,50 zł/r-g
• zysk	10 %	7,50 zł/r-g
	-----	-----
	100 %	75,00 r-g

Przy takiej strukturze kosztów i miesięcznym czasie pracy 168 r-g wynagrodzenie rzeczoznawcy wyniesie:

• płaca	$45,00 \text{ zł/r-g} \times 168 \text{ r-g/mc} =$	7.560 zł/mc
• ubezpieczenia		- 750 zł/mc

		6.810 zł/mc
	podatek 19 %	- 1.294 zł/mc

	przychód netto	5.516 zł/mc
	Zysk $7,50 \text{ zł/rg} \times 168 \text{ rg}$	1.260 zł/mc
	podatek 19 %	- 240 zł

	zysk netto	1.020 zł/mc

2.2. Kalkulacja poziomu minimalnego wynagrodzenia i zysku.

Stały biegły Sądu w Poznaniu /bez tytułu naukowego/ otrzymuje obecnie w 2005 r. 30,08 zł/rg

Zarobek miesięczny wyniesie $30,08 \text{ zł/rg} \times 168 \text{ rg/mc} = 5.053 \text{ zł/mc}$

Struktura kosztów:

• płaca	70 %	21,06 zł/rg
• koszty	25 %	7,52 zł/rg
• zysk	5 %	1,50 zł/rg
	-----	-----
	100 %	30,08 zł/rg

Przy takiej strukturze kosztów wynagrodzenie rzeczoznawcy wyniesie:

• płaca	$30,08 \text{ zł/rg} \times 168 \text{ rg} =$	5.053,44 zł/mc
• ubezpieczenia		- 750,00 zł/mc

		4.303,44 zł/mc
	podatek 19 %	- 817,65 zł/mc

	przychód netto	3.485,79 zł/mc
	zysk $1,50 \text{ zł/rg} \times 168 \text{ rg} =$	252,00 zł/mc
	podatek 19 % -	47,88 zł

	zysk netto	204,12 zł/mc

3. ORIENTACYJNA PRACOCHEŁONNOŚĆ WYKONANIA OPERATÓW /stawka 75 zł/rg/

Lp.	Rodzaj nieruchomości	Jedn.	Pracochłonność w rg i współcz.
1	2	3	4
1.	Działka niezabudowana bud. mieszkalnym		
	1.1. działka do 600 m ²	r-g	5,5
	1.2. działka 600-1200 m ²	wsp.	1,25
	1.3. działka 1200-10.000 m ²	wsp.	2,50
	1.4. działka ponad 10.000 m ²	wsp.	3,75
2.	Działki niezabudowane aktywność gospodarcza współczynnik do poz. 1	wsp.	1,05
3.	Działki niezabudowane usługi współczynnik do poz. 1	wsp.	1,15
4.	Działki rekreacyjne i usługi sportowe Współczynnik do poz. 1	wsp.	1,15
5.	Lokale mieszkalne		
	5.1. - lokal standardowy	r-g	6,70
	5.2. - lokal o podwyższonym standardzie	wsp.	1,20
	5.3. - lokal użytkowy średniej wielkości	wsp.	1,40
	5.4. - lokal użytkowy duży	wsp.	2,00
6.	Budynek mieszkalny jednorodzinny		
	6.1. o pow. do 110 m ² Pu	r-g	9,40
	6.2. powyżej 110-210 m ² Pu	wsp.	1,20
	6.3. powyżej 210-300 m ² Pu	wsp.	1,30
	6.4. rezydencja pow. 300 m ² Pu	wsp.	3,00
7.	Kamienica		
	7.1. mała do 8 lokali mieszkalnych	r-g	26,0
	7.2. średnia 8-18 lokali mieszkalnych	wsp.	1,70
	7.3. duża ponad 18 lokali mieszkalnych	wsp.	2,30
	7.4. dodatek za lokale użytkowe	dod. %	10
8.	Budynki biurowe, usługowe i handlowe		
	8.1. małe do 300 m ² Pu	r-g	30
	8.2. średnie 300-600 m ² Pu	wsp.	1,20
	8.3. duże 600-1200 m ² Pu	wsp.	1,55
	8.4. b. duże		kalkul.indyw.
9.	Budynki magazynowe i produkcyjno-socjalne		
	9.1. małe	r-g	24,0
	9.2. średnie	wsp.	2,10
	9.3. duże	wsp.	2,80
	9.4. dodatek do budynków produkcyjnych za instalacje branżowe i urządzenia związane z budynkiem	dod. %	17
	9.5. b. duże kompleksy przemysłowe		kalkul.indyw.
10.	Grunty rolne niezabudowane		
	10.1. do 1 ha	r-g	5,50
	10.2. 1-10 ha	wsp.	1,60
	10.3. 10-50 ha	wsp.	3,00
	10.4. ponad 50 ha	wsp.	5,80

1	2	3	4
11.	Grunty rolne z nasadzeniami lub zasiewami 11.1. do 1 ha 11.2. 1-10 ha 11.3. 10-50 ha 11.4. ponad 50 ha	r-g wsp. wsp. wsp.	11,00 2,10 3,90 9,90
12.	Gospodarstwa rolne z zabudowaniami 12.1. do 10 ha 12.2. 10-50 ha 12.3. ponad 50 ha	r-g wsp. wsp.	31,0 1,75 3,40
13.	Lasy 13.1. do 1 ha 13.2. 1-10 ha 13.3. 10-50 ha 13.4. ponad 50 ha	r-g wsp. wsp. wsp.	19,0 1,85 3,20 7,00
14.	Wody 14.1. do 1 ha 14.2. 1-10 ha 14.3. 10-50 ha 14.4. ponad 50 ha	r-g wsp. wsp. wsp.	19,0 1,85 3,20 7,00
15.	Zespół parkowo-palacowy 15.1. średniej wielkości 15.2. duże zespoły o znacznych walorach	r-g	65,0 kalkul. indyw.
16.	Nieruchomości komercyjne 16.1. duże centra handlowe 16.2. supermarkety 16.3. stacje paliw		kalkul. indyw. kalkul. indyw. kalkul. indyw.

4.1 WNIOSKI.

4.1 Minimalny poziom wynagrodzenia za sporządzenie operatu szacunkowego określa się w wysokości:

30,00 zł/r-g

Jest to stawka netto bez podatku VAT zawierająca wszystkie składniki kosztów. Przy tak przyjętym poziomie wynagrodzenia netto rzeczoznawcy wyniesie 20,70 zł/r-g a miesięczny zarobek zbliży się do 3.500 zł.

4.2 Przeciętny poziom wynagrodzenia określa się w wysokości:

75,00 zł/r-g

a miesięczny zarobek osiągnie 5.500 zł i jednocześnie zostanie wypracowany zysk netto na poziomie 1.020 zł/mc.

4.3 Wydaje się, że właściwym poziomem wynagrodzenia jest:

100,00 zł/r-g

co pozwoliło by na inwestowanie w rozwój firmy.

- 4.4 Określenie nakładu czasu na wykonanie operatów w poszczególnych rodzajach nieruchomości wymaga systematycznej pracy nad tworzeniem bazy normatywnej. Podane w p.3 orientacyjne nakłady mają charakter przybliżony. Nie uwzględniono istotnego elementu jakim jest np. ilość zleconych operatów w jednym miejscu co istotnie skraca czas lustracji i zbieranie danych z rynku jak i sporządzanie operatu na jednym wzorcu. Istotnym czynnikiem jest również przypadek wykonania operatu w innym regionie kraju gdzie dojazd i zbieranie danych z mniej rozpoznanego rynku zabiera niewspółmiernie dużo czasu w porównaniu z nieruchomościami w miejscu naszej stałej pracy gdzie znajomość rynku i bliskość nieruchomości wymaga znacznie mniej nakładów. Jeżeli baza normatywna nakładów czasu ma być skuteczna powinna być metodycznie tworzona i weryfikowana.
- 4.5 W odniesieniu do struktury kosztów to wymaga ona analizy dla poszczególnych rodzajów firm i rzeczoznawców prowadzących działalność indywidualnie.

Andrzej Jakubowski

Elżbieta Jakóbiec, Iwona Kilanowska

WYCENA NIERUCHOMOŚCI JAKO USŁUGA WYSOKOSPECJALISTYCZNA I ZAWÓD ZAUFANIA PUBLICZNEGO

Elżbieta
Jakóbiec
Komisja Etyki
SNWW

Iwona
Kilanowska
Komisja Etyki
SNWW

Przestrzeganie zasad etyki zawodowej ma w przypadku rzeczoznawców majątkowych, wykonujących zawód zaufania publicznego, znaczenie szczególne. Rzetelne wykonywanie wycen odgrywa bowiem bardzo ważną rolę w kształtowaniu uczciwego obrotu gospodarczego; sporządzone przez rzeczoznawców operaty mają zaś decydujący wpływ na sytuację majątkową wielu osób i podmiotów. Etyczne wykonywanie tego zawodu jest tym bardziej istotne, że zleceniodawca najczęściej nie jest w stanie dokonać samodzielnej oceny pracy rzeczoznawcy - zdany jest zatem na zaufanie, podobnie jak w przypadku innych wysokospecjalistycznych usług świadczonych w ramach wykonywania wolnych zawodów. Konieczność dostosowania się do panującej na rynku konkurencji nie może stanowić wymówki uzasadniającej obniżanie zawodowych standardów: etycznych i merytorycznych (pomiędzy którymi istnieje, jak sądzę, ścisły związek).

Zawód rzeczoznawcy - przy całej swojej specyfice - ma wiele wspólnego z zawodem tłumacza, co pozwala na sformułowanie na podstawie funkcjonowania tych dwóch profesji pewnych wniosków natury ogólnej. Zarówno wycena nieruchomości, jak i przekład są usługami, których świadczenie wymaga wysokich kwalifikacji. Ich zdobycie wiąże się z kolei z wieloletnim wysiłkiem oraz znaczącymi nakładami finansowymi. Co więcej, rzeczoznawca ani tłumacz nie osiągają nigdy takiego poziomu umiejętności, który zwolniłby ich z konieczności i obowiązku (w przypadku rzeczoznawców wyrażonego *expressis verbis* w art. 175 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) nieustannego podnoszenia swoich kwalifikacji zawodowych i dostosowywania ich do zmieniającej się rzeczywistości. To zaś wymaga kolejnych poważnych nakładów (czasu, wysiłku intelektualnego i pieniędzy) na szkolenia, zapoznawanie się z aktualną literaturą przedmiotu, zakup książek i słowników; w przypadku tłumacza niezbędne są regularne wizyty w krajach, w których używa się danego języka obcego. Rzetelne wykonywanie wysokospecjalistycznego zawodu rzeczoznawcy czy tłumacza wiąże się zatem z koniecznością stałego ponoszenia wysokich kosztów: najpierw dla zdobycia niezbędnych umiejętności, później dla ich rozwoju.

Dochodzimy tutaj do bardzo ważnego problemu, który budzi liczne kontrowersje natury etycznej, tj. wynagrodzeń za wysokospecjalistyczne usługi świadczone w ramach wykonywa-

nia wolnych zawodów. Panująca na rynku konkurencja, w przypadku rzeczoznawców wliczona dodatkowo w ramy systemu zarłówień publicznych, powoduje niezadko znaczące obniżanie poziomu cen za tego rodzaju usług, przez samych świadczących je specjalistów. Postulaty środowiskowej solidarności w tym względzie i sprzeciw wobec psucia rynku oceniane bywają przy tym jako przejawy niezdrowego korporacjonizmu, prób tworzenia zmcwy cenowej czy wręcz zwykłej pazerności. Można przy tym usłyszeć (dotyczy to tak rzeczoznawców, jak i tłumaczy) argumenty w rodzaju:

Jak można żądać tyle za wykonanie rutynowej usługi, którą wykonuje Pan/Pani w kilka godzin? Zleceniodawca nie bierze jednak pod uwagę, że nawet jeśli dane zlecenie wykonać można w krótkim czasie i w oparciu o gotowe wzorce, to jest tak tylko i wyłącznie dlatego, że zleceniobiorca (rzeczoznawca czy tłumacz) doszedł do takiego poziomu biegłości przez lata ciężkiej pracy, przy dużych nakładach finansowych, ma zatem pełne prawo rozkładać te koszty na pobierane za swoją pracę wynagrodzenie. Jeśli tego nie robi (proponując ceny raczej zaniżone), to albo posiada wątpliwe kwalifikacje (i tak też je ocenia), albo też celowo stosuje dumping – a to jest już praktyką ewidentnie nieuczciwą wobec innych osób wykonujących dany wolny zawód.

Można posunąć się do stwierdzenia, że utrzymanie wysokiego merytorycznego standardu usług specjalistycznych absolutnie nie jest możliwe w sytuacji, gdy opacznie pojmowana konkurencja (opacznie, gdyż wyłącznie cenowo, podczas gdy dojrzały rynek usług wysokospecjalistycznych opierać się powinien przede wszystkim na konkurowanu jakości) powoduje zaniżanie wynagrodzeń świadczących je specjalistów. Obniżenie standardów merytorycznych jest zaś w oczywisty sposób niekorzystne dla obsługiwanego przez tego rodzaju usługi obrotu gospodarczego.

Trudno o jednoznaczną odpowiedź na pytanie, w jaki sposób zapobiegać można opisanemu zjawisku. Kluczową rolę mają tu z pewnością do odegrania organizacje skupiające specjalistów wykonujących poszczególne wolne zawody, które mogą wyznaczać określone standardy poprzez formułowanie zasad etycznych obowiązujących w danej profesji (przykładem mogą być tutaj Kodeks etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych uchwalony przez PFSRM czy Kodeks polskiego tłumacza sądowego uchwalony przez TEPIS). Ważna jest też solidarna postawa całego środowiska, które dbając o przestrzeganie standardów działa we własnym, dobrze pojętym interesie. Radykalnym rozwiązaniem byłoby ograniczenie dostępu do zawodu i ujęcie go w ramy korporacji, w których członkostwo byłoby obowiązkowe. Tu jednak pojawia się niebezpieczeństwo popadnięcia w drugą skrajność, co widać na przykładzie wielokrotnie (bywa, że nie bez racji) krytykowanych korporacji prawniczych.

Idealem byłaby oczywiście sytuacja, w której każdy potencjalny zleceniodawca pamiętałby o zasadzie wyrażonej w pewnym chińskim przysłowiu: za jeden grosz dostaniesz towar wartości grosza.

Elżbieta Jakóbiec, Iwona Kilanowska



Adam Futro

CENNOŚĆ GRUNTÓW ORNYCH W WOJEWÓDZTWIE WIELKOPOLSKIM W LATACH 2000 DO 2006 ORAZ ŚREDNIE CENY GRUNTÓW ORNYCH W POLSCE W IV KWARTALE 2005 R.

Adam
Futro

Rzecznik w Nakiłtowym
Biurze Sądu Okręgowego,
Centrum Wyceny
Mienia Sp. z o.o.

W analizie przyjęto średnie ceny sprzedaży gruntów ornych w następujących klasach bontacyjnych:

- grunty dobre – „pszenno-buraczane” o klasach I i II
- grunty średnie – „żytnio-ziemniaczane” o klasach IIIa, IIIb i IVa i IVb
- grunty słabe – „piaszczyste” o klasach V i VI

Rok	Kw.	Ceny gruntów ornych w złotych za hektar			
		Grunty ogółem	Grunty dobre	Grunty średnie	Grunty słabe
2000	I	5 442	7 638	5 588	3 100
	II	5 764	8 159	5 953	3 179
	III	5 870	8 169	6 163	3 279
	IV	6 027	8 375	6 347	3 360
2001	I	6 125	8 476	6 420	3 479
	II	6 265	8 713	6 580	3 501
	III	6 307	8 775	6 606	3 540
	IV	6 451	8 868	6 830	3 654
2002	I	5 955	8 659	5 757	3 450
	II	6 338	9 137	6 088	3 789
	III	6 390	9 309	6 105	3 756
	IV	6 419	9 314	6 184	3 759
2003	I	6 950	9 850	6 700	4 235
	II	7 656	10 769	7 684	4 515
	III	7 845	10 365	8 550	4 620
	IV	7 722	11 421	7 622	4 122
2004	I	7 930	11 115	8 095	4 581
	II	8 653	11 962	8 434	5 564
	III	8 746	12 010	8 491	5 737
	IV	9 011	12 593	8 963	5 477
2005	I	12 734	17 406	13 375	8 567
	II	12 597	17 925	13 163	8 131
	III	13 305	18 615	13 896	8 952
	IV	13 794	19 054	14 501	9 385

Polska – średnie ceny gruntów ornych w obrocie prywatnym w Polsce

2005	IV	8 340	10 897	8 794	6 054
------	----	-------	--------	-------	-------

Analizując transakcje sprzedaży przez ANR w ostatnich latach uwidocznił się zdecydowany trend wzrostowy cen gruntów ornych.

W 2003 r. średnia cena gruntów rolnych sprzedawanych przez ANR wyniosła 3.737 zł/ha, natomiast w 2004 r. wzrosła o 25% do 4.682 zł/ha.

Analiza za rok 2005, potwierdza utrzymanie się wysokiego trendu wzrostowego. Średnia cena sprzedaży 1 ha gruntów rolnych z zasobów ANR w 2005 r. w porównaniu ze średnią z 2004 r. wzrosła o ok. 20% i wyniesie w Polsce około 5.600 zł za 1 ha.

W bieżącym roku cena gruntów ornych sprzedawanych przez ANR OT w Poznaniu klasy V i VI kształtowała się na poziomie 5.890 zł/ha natomiast grunty klasy III i IV kształtowały się od 12.037 zł/ha do 16.800 zł/ha.

Futro Adam

Informacje wykorzystane do opracowania:

Baza danych Centrum Wyceny Mienia Sp.z o.o. w Poznaniu ul. Crochowska 26a
 Publikacje GUS, Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa
 Agencja Nieruchomości Rolnych OT w Poznaniu

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

LISTA CZŁONKÓW STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Lp.	Nazwisko i imię	Miejscowość	Nr upr	Telefon
1	2	3	4	5
1	Andrzejewski Janusz	Polaszc	2115	0 501617071
2	Bałkowski Robert	Wolsztyn	3650	0 602248569
3	Banaszak Jerzy	Poznań	865	0 605277866
4	Banaś Ewa	Poznań	1134	0 602262252
5	Barczyk Wojciech	Konin	3651	0 604858141
6	Bartosiewicz Wiesława	Krzycko Małe	2129	0 603057907
7	Bąk Ewa	Krotoszyn	3804	0 697253705
8	Bąk-Horala Grażyna	Leszno	3505	0 600270458
9	Bednarek Roman	Poznań		0 601876116
10	Depirszcz Dorota	Poznań	4235	0 600383493
11	Herendt Edmund	Piła	1546	0 672122155
12	Berus Marcin	Poznań	4130	0 604947414
13	Białasik Roman	Szamotuły	1876	0 612920631
14	Bielawiak Marcin	Chodzież		0 672822876
15	Bień Grzegorz	Szoki	2472	0 602303533
16	Binek Agnieszka	Poznań	735	0 606455287
17	Błaszczak Marek	Koźmin	3662	0 618150590
18	Błażek Marian	Pobiedziska	2861	0 603891858
19	Bogdanska Ewa	Poznań	1737	0 603 36393
20	Bryl Marek	Konin	1849	0 693822410
21	Bryka Zbigniew	Konin	1850	0 601508058
22	Choraży Elżbieta	Piła		0 605201822
23	Cieloszyk Joanna	Poznań	4264	0 607107017
24	Cieslak Maria	Konin	2576	0 600294435
25	Czarnecki Marcin	Poznań	3911	0 604544465
26	Dąbek Jerzy	Poznań	256	0 502564222
27	Dobacka Cyryla	Piła	1547	0 673518910
28	Doorzynska Mirosławska Anna	Nowy Tomysl	1595	0 614422893
29	Doorzyński Robert	Poznań	4123	0 602136900
30	Dolata Jerzy	Kościan	666	0 655122859
31	Dolatkowski Lesław	Poznań		0 601581910
32	Domagalski Lech	Wielkowieś	3627	0 601180987
33	Domzalska Teresa	Kaczory	892	0 601893175
34	Dudek Monika	Poznań	4179	0 606437145
35	Dygula Maciej	Chodzież	3848	0 602616603
36	Flak Zbigniew	Piła	695	0 672132571
37	Florek Piotr	Konin	3560	0 601724168
38	Fryzel Renata	Wschowa	2961	0 653405253
39	Furman Krzysztof	Piła	696	0 602234404
40	Futro Adam	Poznań	1670	0 602332995
41	Gliniewicz Jerzy	Trzcianka	3948	0 602585488
42	Gliwa Łukasz	Wolsztyn	4320	0 692940601
43	Górecki Tomasz	Poznań	2791	0 618218269
44	Grochowska-Pioch Małgorzata	Poznań		0 694406984
45	Gryśka Krystyna	Koźmin	2280	0 600612520
46	Grzabka Irena	Poznań	2579	0 605789549
47	Grzelczak-Skarżyński Krzysztof	Swarzędz		0 604239608
48	Halec Franciszek	Leszno	1281	0 601793494
49	Hasec Mieczysław	Przeźmierowo	870	0 618740480
50	Hermann Barbara	Poznań		0 501644898
51	Hećka Maria	Czarnków	1739	0 606648975
52	Hoffmann Danuta	Rakoniewice	2580	0 602120768
53	Fusiar Bogdan	Poznań	872	0 618681539
54	Hrzyż Grzegorz	Święciewowa	2351	0 601818176
55	Jakóbiec Elżbieta	Poznań	1741	0 602634610
56	Jakubowski Andrzej	Poznań	454	0 618480166

1	2	3	4	5
57	Janaszewski Andrzej	Poznań	4322	0 607583525
58	Janczy Mirosława	Poznań	496	0 601148199
59	Janiak Leonard	Leszno	873	0 655201138
60	Janiak Andrzej	Konin	2187	0 507034664
61	Jankowski Michał	Gostyń	3306	0 602887377
62	Jaraczewski Arkadiusz	Leszno	4371	0 609448482
63	Jedliński Zbigniew	Poznań	2582	0 502528240
64	Jerzak Czesław	Poznań	1282	0 603601134
65	Jokiel Wiktor	Poznań	4153	0 609794781
66	Jonas Adam	Konin	4295	0 632401195
67	Józwiak-Popko Brygida	Poznań	3509	0 605693795
68	Jujka Grzegorz	Poznań		
69	Jurczykowski Paweł	Przeźmierowo		0 602663955
70	Jurek Mieczysław	Bogucin	2583	0 601723829
71	Kaczmarek Jacek	Ostrów Wlkp.	3629	0 601949039
72	Kaczorowski Jerzy	Września	2581	0 606291951
73	Kamiński Jerzy	Gniezno		
74	Kandulski Jan	Trzcianka	3299	0 672163880
75	Kasprzak Andrzej	Śrem	875	0 612834638
76	Kaźmierczak Bernardyna	Leszno	3728	0 609207199
77	Kęziora Paweł	Kornik		0 603126673
78	Kilarowska Iwona	Pobiedziska	3467	0 509348788
79	Kim Jerzy	Leszno	2117	0 509088655
80	Koleczko Krzysztof	Rawicz	1284	0 503091922
81	Komoda Bogusław	Borowice	2118	0 503393407
82	Konieczny Edward	Poznań		0 503200651
83	Konieczny Tomasz	Luboń	4348	0 503272610
84	Korbolewski Józef	Konin	3532	0 507770886
85	Kordos Elżbieta	Manieczki	739	0 601985780
86	Kosmowski Michał	Poznań	169	0 618339829
87	Kruszewski Eugeniusz	Września	3073	0 614361803
88	Kubiacyk-Polka Maria	Gniezno	2394	0 614251425
89	Kujanek Eugeniusz	Poznań	3396	0 601343039
90	Kujawa Lidia	Leszno	2354	0 506059993
91	Kujawinski Donat	Skórzewo	2794	0 602177605
92	Kups Henryk	Poznań	4373	0 694404764
93	Lazarek Edmund	Strzałkowo		0 607281010
94	Lewandowska Zofia	Gniezno	2587	0 606691815
95	Liberkowski Maciej	Nowy Tomysł	2110	0 602120755
96	Linda Piotr	Szamotuły	698	0 612927846
97	Lis Elżbieta	Ostrów Wlkp.	3650	0 627356617
98	Lis Tomasz	Luboń	170	0 602366944
99	Łakowicz Halina	Piła	2478	0 600261575
100	Łeszyk Krzysztof	Poznań	4133	0 50 084131
101	Łuczak Marek	Zakrzewo	1632	0 602229687
102	Łuczak Zofia	Konin		
103	Maciejak Andrzej	Września	1804	0 614362196
104	Maciejewska Justyna	Poznań	2700	0 618232991
105	Maćkowiak Jacek	Czarnków	699	0 602839854
106	Majchrzak Piotr	Piła	1552	0 672122148
107	Majchrzycki Michał	Poznań	3971	0 601875169
108	Małecka Katarzyna	Luboń		0 618102955
109	Małecka-Piłuska Magdalena	Kobylnica	4035	0 603317812
110	Małecki Zdzisław	Poznań	20	0 601775218
111	Mańkowski Stefan	Poznań	2796	0 618624535
112	Markiewicz Maria	Plewiska	2590	0 501976285
113	Mazu Roman	Leszno	3612	0 601179819
114	Mazurek Elżbieta	Opalenica	2121	0 614475039

1	2	3	4	5
115	Menke Bogdan	Poznań	3400	0 602435105
116	Meszek Wiesław	Złotniki	87	0 604630749
117	Michalak Leszek	Łąd	2189	0 6041851183
118	Michalska Lidia	Wałcz	3535	0 600163094
119	Mikiewicz Eugeniusz	Jarocin	4259	0 605316903
120	Mieloch Anna	Poznań	2797	0 618269292
121	Mieszczanowicz Łajma	Kicin	1470	0 603936683
122	Mikołajczak Alicja	Tarnowo Podgórne	1135	0 601854790
123	Mikołajczak Jarosław	Poznań	3279	0 603179078
124	Mikołajczak Jerzy	Poznań	263	0 605738157
125	Mikołajczak Tomasz	Poznań	3074	0 501472905
126	Mizera Maciej	Poznań	171	0 602366934
127	Mizeraczyk Ryszard	Poznań	2501	0 601180020
128	Mocek Danuła	Poznań	3348	0 600455187
129	Mstowski Wiesław	Poznań	1472	0 618788767
130	Murias Jerzy	Czarnków	700	0 604645958
131	Narbutowicz Stanisław	Poznań		0 601711993
132	Niedziela Barbara	Poznań	3006	0 604273848
133	Niewiadomski Krzysztof	Stare Miasto	1511	0 605780902
134	Nowak Janusz	Wolsztyn	953	0 501317071
135	Nowak Jaromir	Wągrowiec	701	0 602677148
136	Nowak Piotr	Środa W.kp	1852	0 503038880
137	Nowicki Otton	Szamotuly	1880	0 601439127
138	Obremska Hanna	Poznań	174	0 604451749
139	Osmola Sylwester	Poznań		0 601916257
140	Owsianowski Krzysztof	Poznań	1853	0 601783828
141	Pawłowska Martyna	Czarnków	4171	0 608488164
142	Pazdziej Stefan	Lwówek	3281	0 006518801
143	Pecyna Stanisław	Koło	2799	0 632723845
144	Pęczak Jan	Kościan	1286	0 655121815
145	Plewa Leszek	Pupowo	2342	0 605404984
146	Plóciennik Maciej	Rawicz	907	0 655454850
147	Podziemski Wojciech	Wągrowiec	3494	0 672621113
148	Pospieszny Krzysztof	Stęszew	4119	0 603536453
149	Pospieszynski Andrzej	Costyn	3040	0 602465821
150	Poszyler Anna	Lubon	1136	0 601781659
151	Pryl Teresa	Poznań	878	0 603348901
152	Radwan Maciej	Poznań	1474	0 502614277
153	Rajczyk Robert	Lubon	3778	0 609726115
154	Rakowska Katarzyna	Poznań	4230	0 608538890
155	Ratajczak Wojciech	Szamotuly	2276	0 612920181
156	Ratajszczak Artur	Swarzędz	4182	0 502876349
157	Rezulak Tadeusz	Gr. Iczno	2122	0 604258121
158	Rędzinjak Jan	Poznań	536	0 602260500
159	Rosada Marek	Poznań	3307	0 602231893
160	Roszak de Tolkmitt Krystyna	Poznań	4145	0 602380999
161	Rusin Jan	Konin	3409	0 632432949
162	Rusin Krzysztof	Konin	4298	0 601890349
163	Rutkowska Katarzyna	Poznań	4406	0 503142561
164	Rutkowski Wojciech	Poznań	3972	0 692427239
165	Rybska Małgorzata	Poznań	4288	0 600932336
166	Scheller Aleksander	Poznań	1137	0 503161191
167	Semrau Zygmunt	Lwówek	4060	0 606316753
168	Senderowska Ewa	Rokietnica 5	1806	0 602117947
169	Sewkowiak Marek	Poznań	1136	0 609058238
170	Siemiatkowski Jan	Poznań	879	0 501498572
171	Skarzyński Andrzej	Poznań	89	0 502392693
172	Skrzypek Stanisław	Poznań	2123	0 618203367

1	2	3	4	5
173	Smogor Paweł	Konin	3491	0 609530101
174	Sobczak Tomasz	Poznań	2140	0 501066294
175	Solski Witold	Poznań	4290	0 501010101
176	Spiralski Tomasz	Wolsztyn	4328	0 606218535
177	Starczewski Romuald	Kazimierz Biskupi	3349	0 603860463
178	Starega Marek	Poznań	2534	0 505451446
179	Stefaniak Jacek	Poznań	4157	0 600186140
180	Stullgrosz Alina	Poznań	2803	0 608559499
181	Sulkowska Dominika	Plewiska	4020	0 602444057
182	Surma Jerzy	Chodzież	294	0 602673352
183	Swierek Mieczysław	Poznań	1855	0 601986149
184	Szatanik Stanisław	Piła	1556	0 609653908
185	Szczepanik Zbigniew	Łęczyca	746	0 601953630
186	Szczepańska Elżbieta	Poznań	4008	0 604127624
187	Szczepański Andrzej	Swarzędz	4094	0 504267167
188	Szczurek Grzegorz	Poznań	4172	0 606376068
189	Szulc Hanna	Poznań	1475	0 601534787
190	Szymańska Krystyna	Poznań	880	0 502596962
191	Szymków Aleksander	Piła	703	0 502131054
192	Taczala-Kulińska Izabela	Poznań	4329	0 604833226
193	Tadych Joanna	Poznań	4214	0 507155485
194	Talarski Piotr	Leszno	3774	0 603668789
195	Talarski Stanisław	Leszno	1601	0 605366322
196	Terandt Florian	Poznań	1856	0 505120239
197	Terandt Marek	Poznań	3974	0 505043197
198	Tierling Maria	Poznań	361	0 605765088
199	Tomczyk Grzegorz	Śrem	1866	0 604399668
200	Trojanecki Maria	Poznań	3160	0 602139455
201	Tuchołka Monika	Ticzianka		0 606215198
202	Tuczynski Władysław	Biedrusko	2126	0 509354234
203	Tyma Jan	Piła	705	0 673516234
204	Tyszkiewicz Adam	Dopiewo	2683	0 601035295
205	Wachowiak Tomasz	Gniezno	2127	0 601901925
206	Walicki Marian	Mosina	2996	0 618136485
207	Walczak Bogdan	Poznań	882	0 605219833
208	Walczak Janusz	Kobylnica	173	0 601445979
209	Wierzchowska Agnieszka	Poznań	3761	0 604160115
210	Wilczyńska Violetta	Poznań	3615	0 502404795
211	Wiśniewski Piotr	Wągrowiec	172	0 507127665
212	Witczak Anna	Konin	3519	0 504026198
213	Witczak Marian	Leszno	3255	0 609801201
214	Witkiewicz-Głapiak Karolina	Leszno		0 609323394
215	Witowski Maciej	Poznań	3655	0 601770209
216	Wojciechowska Elżbieta	Piła	1559	0 509376150
217	Wojtyła Wiesław	Leszno	3656	0 601055391
218	Wojdyło Wojciech	Poznań	3657	0 509044334
219	Wojtynek Roman	Poznań	2144	0 618665024
220	Wolska Elżbieta	Ostrów Wlkp.	3659	0 609848626
221	Wozniak Andrzej	Poznań	885	0 602217295
222	Wozniak Arkadiusz	Poznań	2596	0 603126701
223	Wysocka Ewa	Leszno	4098	0 655261350
224	Zalwert Aleksy	Chodzież	1560	0 504081632
225	Zawacka Marian	Turck	327	0 604436899
226	Zembał Jerzy	Poznań	794	0 606159384
227	Zielewicz-Siedzińska Dorota	Poznań	4388	0 507643043
228	Zielczyńska Barbara	Suchy Las	4065	0 602356013
229	Żurawski Jan	Rakoniewice	3482	0 606683002
230	Zywica Piotr	Konin	2345	0 601794418