

ISSN 1731-1829

BIULETYN

Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego



Nr 1/18 Kwiecień 2008

KOMUNIKAT

Od 1 maja 2008 roku

siedziba Stowarzyszenia
Rzecznawców Majątkowych
Województwa Wielkopolskiego
znajdować się będzie przy

**ul. Gronowej 22 pok.310
61-655 Poznań
tel/fax. 061 8208-951
srmww@neostrada.pl**

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

BIULETYN
WYDANO
DZIĘKI POMOCY

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. CENTRUM WYCENY MIENIA SP. Z O.O. | Adam Futro, Grzegorz Szczurek |
| 2. KANCELARIA RZECZNOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH | Lis – Mizera |
| 3. POZ-BUD | Jerzy Mikołajczak |
| 4. PROJNORM | Andrzej Jakubowski |
| 5. ANWO | Andrzej Woźniak |
| 6. JERZY SURMA | Jerzy Surma |
| 7. LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCI | Marian Witczak |
| 8. WYCENA-EKSPERT S.C. | Banaś-Poszyler |
| 9. GENEVA | Małecka, Zielezińska, Dobrzyński |
| 10. DOMLEX | Lech Domagański |

Wydawca Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego – 61-655 Poznań, ul. Gronowa 20, pok. 407
tel. (061) 820 89 51, tel./fax (061) 827 18 39, e-mail: srmww@neostrada.pl, rzecznawcy@info.com.pl, www.srmww.pl

Autorzy:

Jerzy Dąbek, Radosław Trojanek, Michał Kosmowski, Wojciech Gryglaszewski, Adrianna Szarańska,
Janusz Walczak, Roman Bednarek, Anna Walczak

Kolegium Redakcyjne: Grzegorz Szczurek, Michał Kosmowski

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 1680

**STOWARZYSZENIE
RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH
WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO**

Biuro Stowarzyszenia czynne:

od poniedziałku do piątku w godzinach od 9⁰⁰ do 15⁰⁰

**Rada Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych
Województwa Wielkopolskiego i komisje statutowe**

Przewodniczący Rady	Anna Poszyler	RADA
Wiceprzewodniczący Rady	Janusz Andrzejewski	STOWARZYSZENIA
Wiceprzewodniczący Rady	Marian Witeczak	
Skarbnik	Elżbieta Jakóbiec	
Sekretarz Rady	Ewa Banaś	
Członkowie Rady	Jerzy Dąbek	
	Michał Kosmowski	
	Wojciech Ratajczak	
	Grzegorz Szczurek	
Przewodniczący	Adam Futro	KOMISJA
Członkowie Komisji	Tomasz Lis	REWIZYJNA
	Krzysztof Owsianowski	
Przewodniczący	Witold Solski	KOMISJA
Sekretarz Komisji	Adam Tyszkiewicz	ETYKI
Członkowie Komisji	Magdalena Małecka-Piłuska	ZAWODOWEJ
	Janusz Walczak	
	Marian Zawadka	
Przewodniczący	Marek Staręga	KOMISJA
Z-ca Przewodniczącego	Andrzej Skarzyński	OPINIUJĄCA
Z-ca Przewodniczącego	Maria Trojanek	
Sekretarz Komisji	Jerzy Mikołajczak	
Członkowie Komisji	Jerzy Dąbek	
	Lech Domagański	
	Adam Futro	
	Michał Kosmowski	
	Lajma Mieszczanowicz	
	Wojciech Ratajczak	
	Hanna Szulc	
	Marian Witeczak	
Pełnomocnik ds. Praktyk Zawodowych	Janusz Andrzejewski	PEŁNOMOCNICY
Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej	Jerzy Dąbek	STOWARZYSZENIA
	Adam Futro	PRZEDSTAWICIELE
	Zdzisław Małecki	STOWARZYSZENIA
	Wojciech Ratajczak	W MINISTERSTWIE
	Andrzej Skarzyński	BUDOWNICTWA
Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej	Janusz Andrzejewski	I W POLSKIEJ
	Wiesław Mączek	FEDERACJI
	Teresa Prył	STOWARZYSZEŃ
	Marian Witeczak	RZECZOZNAWCÓW
		MAJĄTKOWYCH
Przewodniczący Zespołu Ekspertów Zawodowych	Zdzisław Małecki	
Członkowie Komisji Arbitrażowej	Ewa Banaś	
	Elżbieta Jakóbiec	
	Jerzy Mikołajczak	
	Anna Poszyler	
Przewodniczący Komisji Szkoleń	Jerzy Dąbek	
Mediatorzy	Michał Kosmowski	
	Marek Staręga	
Rada Programowo-Naukowa	Wojciech Ratajczak	
Komisja Legislacji	Justyna Maciejewska	
Rada Redakcyjna „Rzeczoznawcy Majątkowego”	Grzegorz Szczurek	
Komisja Etyki Zawodowej	Adam Tyszkiewicz	
Komisja ds. Wydawnictw	Jan Żurawski	
Komisja Współpracy Międzynarodowej	Maciej Mizera	
Komisja Odznaczeń	Janusz Walczak	
Komisja ds. Bazy Danych i Analiz	Ewa Banaś	
Komisja ds. Biegłych Sądowych	Janusz Andrzejewski	



Jerzy
Dąbek
Rzecznik
Majątkowy nr 256

Jerzy Dąbek

PROBLEMATYKA ODSZKODOWAWCZA W OCHRONIE ŚRODOWISKA I PRZYRODY

I. PODSTAWY PRAWNE OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- zewnętrzne (umowy międzynarodowe, ustawodawstwo Unii Europejskiej);
- wewnętrzne (polski system prawny).

I.1. Umowy międzynarodowe dotyczące ochrony środowiska i przyrody

W ochronie środowiska i przyrody umowy międzynarodowe o charakterze globalnym i regionalnym sporządzane są w formie **Konwencji** i następnie w formie **Protokółów**, precyzujących zapisy Konwencji. Umowy międzynarodowe po ich ratyfikacji są częścią wewnętrznego porządku prawnego w danym kraju. Innym rodzajem umów międzynarodowych jest tzw. „soft law” – akty prawa o charakterze nie wiążącym, którymi są **deklaracje, karty, rezolucje, wytyczne i rekomendacje**. Np. **Deklaracja z Rio de Janeiro** z czerwca 1992 r. w sprawach środowiska i rozwoju zawiera następujące zasady:

- zrównoważonego rozwoju;
- **zanieczyszczający płaci** (polluter pays);
- prewencji i przezorności;
- nie wyrządzania szkód poza granicami własnego państwa;

Kluczową zasadą prawa międzynarodowego jest „pacta sunt servanda”, tzn. strony związane umową międzynarodową muszą wykonywać zawarte w niej zobowiązania. W prawie polskim, zgodnie z art. 9 ust. 1 i 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej ratyfikowana umowa międzynarodowa, po jej ogłoszeniu w Dz. U. RP, stanowi część krajowego porządku prawnego i jest **bezpośrednio stosowana oraz ma pierwszeństwo** stosowania przed ustawą.

I.1.1. Ważniejsze konwencje dotyczące ochrony środowiska

1. Konwencja genewska z dnia 13 listopada 1979 r.

Dotyczy zanieczyszczeniu powietrza na dalekie odległości. Reguluje ochronę powietrza, emisję i monitoring zanieczyszczeń powietrza. Ratyfikowana przez Polskę 19 lipca 1985 r.

2. Konwencja z Aarhus z dnia 25 czerwca 1998 r.

Dotyczy dostępu do informacji, udziału społeczeństwa w podejmowaniu decyzji oraz dostępu do sprawiedliwości w sprawach ochrony środowiska. Polska ratyfikowała Konwencję z Aarhus ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r., tekst Konwencji został opublikowany w Dz. U. z 2003 r. Nr 78, poz. 706.

3. Konwencja z Espoo z dnia 25 lutego 1991 r.

Dotyczy ocen oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym. Polska ratyfikowała konwencję i weszła ona w życie dnia 10 września 1997 r.

I.2. Prawo Unii Europejskiej dotyczące ochrony środowiska i przyrody

Podstawy prawne ochrony środowiska w Unii Europejskiej wprowadzono do Traktatu Rzymskiego, podpisanego 25 marca 1957 r., na podstawie Jednolitego Aktu Europejskiego w 1986 r. Prawo wspólnotowe uchwalane jest przez Radę, Parlament Europejski i Komisję.

Kontrolę przestrzegania prawa Unii Europejskiej prowadzi Europejski Trybunał Sprawiedliwości (ETS).

Prawo wspólnotowe dotyczące ochrony środowiska i przyrody ma **pierwszeństwo przed** prawem krajowym i jest stosowane bezpośrednio.

Prawo wspólnotowe w zakresie ochrony środowiska stanowią:

- **rozporządzenia**, które stosowane są bezpośrednio;
- **dyrektywy**, które wiążą państwa członkowskie w zakresie celów;
- **decyzje**, które regulują przypadki indywidualne, są bezpośrednio skuteczne;

- **zalecenia i opinie**, które są nie wiążące, wyrażają stanowiska organizacji unijnych w określonej sprawie;
- **rezolucje oraz zielone i białe księgi**, są to komunikaty ułatwiające konsultacje podczas przygotowania aktów prawnych i innych dokumentów.

I.3. Konstytucyjne i ogólne zasady ochrony środowiska i przyrody w Polsce

Polski system prawny dotyczący ochrony środowiska i przyrody składa się z kilkunastu ustaw, zawierających przeważnie normy administracyjno-prawne.

Poniżej wymienione zostały najważniejsze ustawy, z punktu widzenia rzeczoznawców majątkowych, które regulują kwestie ochrony środowiska i przyrody jak również zapobieganie szkodom w środowisku (prewencja) oraz odpowiedzialność odszkodowawczą.

1. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., Dz. U. Nr 78, poz. 483
2. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, tekst jedn. Dz. U. z 2006 r. Nr 129, poz. 902, z późn. zmianami.
3. Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie, Dz. U. Nr 75, poz. 493.
4. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, Dz. U. Nr 92, z późn. zmianami.
5. Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019, z późn. zmianami.
6. Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze, tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947, z późn. zmianami.
7. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach, tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 45, poz. 435, z późn. zmianami.
8. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późn. zmianami.
9. Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, Dz. U. Nr 167, poz. 1399.
10. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz. U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93, z późn. zmianami.

Art. 5 Konstytucji: *„Rzeczpospolita Polska zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju”.*

Art. 86 Konstytucji: *„Każdy jest obowiązany do dbałości o stan środowiska i ponosi odpowiedzialność za spowodowane przez siebie jego pogorszenie.*

Zasady tej odpowiedzialności określa ustawa”

Art. 68 i 74 Konstytucji nakłada na władze publiczne obowiązek ochrony środowiska i zapobiegania jego degradacji.

I.3.1. Ochrona środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów w ustawie Prawo ochrony środowiska

Sposoby korzystania ze środowiska:

- **powszechne** (przysługuje każdemu z mocy ustawy, korzystanie bez użycia instalacji);
- **szczególne** (wykracza poza ramy korzystania powszechnego, konieczne jest uzyskanie pozwolenia);
- **zwykle** (wykracza poza ramy korzystania powszechnego, bez konieczności uzyskania pozwolenia).

Podstawowe zasady ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów, z uwzględnieniem zrównoważonego rozwoju, zawarte są w ustawie **Prawo ochrony środowiska** (poś). Ustawa uwzględnia uwarunkowania wynikające z ratyfikowanych umów międzynarodowych oraz z prawa Unii Europejskiej.

Ustawa zawiera także **procedurę odpowiedzialności odszkodowawczej**, z tytułu ograniczeń związanych z ochroną zasobów środowiska, wynikających z treści ustawy jak również z tytułu ograniczeń istniejących w innych ustawach, które regulują gospodarowanie zasobami środowiska. Są to ograniczenia wynikające z ustaw o ochronie przyrody i Prawo wodne jak również z wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracjach oraz poza nimi.

Realizacja inwestycji uciążliwych dla środowiska odbywa się pod warunkiem uzyskania **decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia** (art. 46 i 56 poś). Wydanie decyzji uwarunkowane jest przeważnie sporządzeniem **raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko** (art. 52 poś).

W celu zmniejszenia negatywnego wpływu inwestycji na środowisko nakładany jest na inwestora obowiązek **kompensacji przyrodniczej**.

Ochrona zasobów środowiska jest realizowana poprzez podejmowanie działań służących nie przekraczaniu technicznych standardów jakości środowiska oraz na ograniczaniu emisji szkodliwych substancji, hałasu, pól elektromagnetycznych, etc.

Dopuszczalne normy emisji szkodliwych substancji, hałasu, pól elektromagnetycznych znajdują się w rozporządzeniach wykonawczych do ustawy. Dla celów kontroli stanu zasobów środowiska prowadzony jest **państwowy monitoring środowiska (POM)**.

Ustawa Prawo ochrony środowiska określa szczegółowo zasady ochrony:

- powietrza;
- powierzchni ziemi;
- przed hałasem;
- przed polami elektromagnetycznymi.

W przypadku przekroczenia ustalonych standardów technicznych (zanieczyszczenie powietrza, pole elektromagnetyczne, hałas) wokół obiektów lub zakładów powodujących przekroczenie tych standardów tworzone są:

- obszary ograniczonego użytkowania;
- strefy przemysłowe.

W w/w obszarach i strefach istnieje ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. **Obszary ograniczonego użytkowania** tworzone są wokół zakładów lub obiektów, jeżeli poza ich granicami nie mogą być dotrzymane standardy techniczne jakości środowiska.

Zgodnie z art. 135 ustawy Prawo ochrony środowiska takimi zakładami i obiektami są:

- oczyszczalnie ścieków,
- składowiska odpadów komunalnych,
- kompostownie,
- trasy komunikacyjne,
- lotniska,
- linie i stacje elektroenergetyczne,
- instalacje radiokomunikacyjne i radiolokacyjne.

Obszar ograniczonego użytkowania tworzy sejmik województwa w drodze uchwały (do 31.12.2007 r. wojewoda w drodze rozporządzenia) lub rada powiatu w drodze uchwały.

Dla nowobudowanych dróg krajowych obszar ograniczonego użytkowania wyznacza się na podstawie analizy porealizacyjnej, w terminie 18 miesięcy od dnia oddania obiektu do użytkowania. Obszar ograniczonego użytkowania tworzony jest na kopii mapy ewidencyjnej, z zaznaczonym przebiegiem granic obszaru.

Strefy przemysłowe mogą być utworzone na pisemny wniosek właścicieli gruntów na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych do działalności produkcyjnej, składowania oraz magazynowania. W strefach tych jest dozwolone przekroczenie standardów jakości środowiska pod warunkiem nie naruszenia norm bezpieczeństwa i jeżeli nie zagraża to zdrowiu i życiu ludzi. Pisemna zgoda właścicieli na utworzenie strefy przemysłowej wyłącza ich roszczenia o odszkodowanie lub o wykup nieruchomości.

1.3.2. Ochrona zasobów środowiska, warunki korzystania z zasobów oraz skutki odszkodowawcze w ustawach szczególnych

W przepisach szczególnych uregulowane są zasady ochrony zasobów środowiska:

- wody i grunty pokryte wodami – ustawa Prawo wodne;
- złoża kopaliny – ustawa Prawo geologiczne i górnicze;
- lasy – ustawa o lasach;
- grunty rolne i leśne – ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- obszary i obiekty o wartościach przyrodniczych – ustawa o ochronie przyrody;

I.3.2.1. Ochrona zasobów wodnych i skutki odszkodowawcze w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne

W celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności, na podstawie ustawy **Prawo wodne** ustanawiane są:

- **strefy ochronne ujęć wody;**
- **obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.**

Strefę ochronną dzieli się na teren ochrony bezpośredniej i pośredniej. Strefy i obszary ochronne ustanawiane są przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w drodze aktu prawa miejscowego. W strefach i obszarach ochronnych wprowadzane są zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wody. W obszarach ochronnych dodatkowo może być wprowadzony zakaz wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywanie robót lub innych czynności.

Za szkody powstałe w związku z wprowadzeniem w **strefie ochronnej** zakazów, nakazów oraz ograniczeń, właścicielowi nieruchomości przysługuje odszkodowanie od właściciela ujęcia wody, ustalone na zasadach określonych w ustawie.

Naprawienie szkody obejmuje pokrycie strat poniesionych przez poszkodowanego. Na żądanie poszkodowanego właściwy **wojewoda ustala wysokość odszkodowania w drodze decyzji, która jest niezaskarżalna.**

Stronie niezadowolonej z ustalonego odszkodowania przysługuje droga sądowa. Droga sądowa przysługuje również jeśli wojewoda nie wyda decyzji odszkodowawczej w ciągu trzech miesięcy od zgłoszenia żądania przez poszkodowanego.

W przypadku niemożliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek wejścia w życie aktu prawa miejscowego właściciel może żądać:

- odszkodowania za poniesioną szkodę albo
- wykupu nieruchomości lub jej części.

Do wypłaty odszkodowania albo wykupu nieruchomości obowiązany jest właściciel ujęcia wody. Zasady wypłaty odszkodowań w wyniku ograniczenia korzystania z nieruchomości w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych określają przepisy Prawo ochrony środowiska.

I.3.2.2. Ochrona gruntów rolnych i leśnych położonych w obszarach ograniczonego użytkowania oraz skutki odszkodowawcze w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych

W ustawie uregulowane są sprawy zapobiegania degradacji i dewastacji gruntów oraz ich rekultywacji jak również gospodarowania gruntami zlokalizowanymi na obszarach ograniczonego użytkowania, ustanowionymi wokół zakładów przemysłowych.

Właściciel gruntów stanowiących użytki rolne oraz gruntów zrekultywowanych na cele rolne obowiązany jest do przeciwdziałania degradacji gleb, w tym szczególnie erozji.

Dla gruntów położonych na **obszarach ograniczonego użytkowania**, istniejących wokół zakładów przemysłowych:

- opracowywane są plany gospodarowania na tych gruntach, zatwierdzone przez radę gminy;
- w przypadku poniesienia przez właściciela gruntów szkody w postaci obniżenia poziomu produkcji rolniczej lub leśnej, przysługuje mu z tego tytułu odszkodowanie od zakładu przemysłowego;
- w przypadku gdy w okresie 3 lat obniżenie produkcji jest co najmniej o 1/3 dotychczasowej wartości, wówczas zakład jest obowiązany, na wniosek właściciela, wykupić całość lub część gruntów;
- jeśli zachodzi potrzeba zmiany kierunku produkcji rolniczej lub leśnej, zakład jest obowiązany zwrócić właścicielowi gruntów poniesione nakłady i koszty oraz wypłacić równowartość szkód wynikłych ze zmiany kierunków produkcji;
- na gruntach wykonywane są obligatoryjnie co 3 lata okresowe badania poziomu skażenia gleb i roślin. Jeśli wyniki badań są negatywne, grunty te są wyłączane z produkcji, wówczas zakład przemysłowy jest obowiązany nabyć te grunty wraz z budynkami i urządzeniami.

Powyższe zasady są stosowane odpowiednio do gruntów zdewastowanych i zdegradowanych, położonych poza obszarami ograniczonego użytkowania.

I.3.2.3. Ochrona obszarów uzdrowiskowych i skutki odszkodowawcze w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych

Na podstawie ustawy, w miejscowościach uzdrowiskowych tworzone są **strefy ochronne A, B i C**, w których istnieje **ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości** oraz zakazane są czynności pogarszające stan obszarów biologicznie czynnych. Gminy, które uzyskały status uzdrowiskowych, mają obowiązek sporządzenia planów zagospodarowania przestrzennego w terminie 2 lat od dnia uzyskania statusu.

W ustawie brak jest regulacji dotyczących zaspokojenia roszczeń odszkodowawczych dla właścicieli nieruchomości znajdujących się w strefach ochronnych.

W związku z obowiązkiem sporządzenia planów miejscowych przez gminy podstawą zaspokojenia roszczeń jest art. 36 ust. 1, 2, 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I.3.2.4. Ochrona zasobów przyrody i skutki odszkodowawcze w ustawie z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody

Ochrona przyrody (organizmów żywych) odbywa się w różnych **formach**, którymi są:

1. parki narodowe;
2. rezerwaty przyrody;
3. parki krajobrazowe;
4. obszary chronionego krajobrazu;
5. obszary Natura 2000 (obszary specjalnej ochrony ptaków i specjalne obszary ochrony siedlisk);
6. pomniki przyrody;
7. stanowiska dokumentacyjne;
8. użytki ekologiczne;
9. zespoły przyrodniczo-krajobrazowe;
10. ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Utworzenie lub powiększenie obszaru parku narodowego lub rezerwatu przyrody jest **celem publicznym** w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 6). W przypadku nie wyrażenia zgody przez właściciela nieruchomości na utworzenie bądź powiększenie obszaru parku narodowego lub rezerwatu przyrody, stosowany jest **tryb wyłączenia**. Parkowi narodowemu przysługuje **prawo pierwokupu** nieruchomości położonej w granicach parku narodowego na rzecz Skarbu Państwa.

Wokół parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych może być wyznaczona **otulina**, która nie jest buforem (oddzieleniem) chroniącym przyrodę.

W obszarach ochrony przyrody i w otulinach istnieje ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. W ustawie o ochronie przyrody brak jest regulacji roszczeń.

Za szkody powstałe na nieruchomościach zlokalizowanych w otulinach przysługuje **odszkodowanie** określone na zasadach ustalonych w ustawie Prawo ochrony środowiska.

II. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ODSZKODOWAWCZA W OCHRONIE ŚRODOWISKA

II.1. Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie

Szkoda w środowisku (art. p. 11 ustawy):

Negatywna, mierzalna zmiana stanu lub funkcji elementów przyrodniczych, oceniona w stosunku do stanu początkowego, która została spowodowana bezpośrednio lub pośrednio przez działalność prowadzoną przez podmiot korzystający ze środowiska o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie.

1. **Organem ochrony środowiska** właściwym w sprawach odpowiedzialności za zapobieganie szkodom w środowisku i naprawę szkód jest **wojewoda**.
2. W przypadku wystąpienia **bezpośredniego zagrożenia szkodą** w środowisku podmiot korzystający ze środowiska jest obowiązany niezwłocznie podjąć **działania zapobiegawcze**.

3. Organ ochrony środowiska jest obowiązany przyjąć od **każdego** zgłoszenie o wystąpieniu bezpośredniego zagrożenia szkodą w środowisku lub szkody w środowisku.
4. **Koszty** przeprowadzenia działań zapobiegawczych lub naprawczych ponosi **podmiot korzystający ze środowiska**.

II.1.1. Odpowiedzialność odszkodowawcza za szkody na nieruchomościach wynikłych w wyniku działań zapobiegawczych lub naprawczych

Ustawa o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie określa procedurę ustalania odszkodowania za szkody powstałe podczas działań zapobiegawczych i naprawczych.

1. Obowiązek udostępnienia przez władającego nieruchomości do działań zapobiegawczych lub naprawczych.
2. Zakres udostępnienia nieruchomości określa organ ochrony środowiska w decyzji.
3. Władającemu nieruchomości przysługuje odszkodowanie za szkody jakie poniósł od podmiotu korzystającego ze środowiska lub od organu ochrony środowiska jeśli podmiot korzystający ze środowiska nie może zostać zidentyfikowany.
4. Na żądanie władającego organ ochrony środowiska ustala wysokość odszkodowania w drodze decyzji, która jest ostateczna. Organ może zasięgnąć opinii rzeczoznawcy majątkowego.
5. Strona niezadowolona z przyznanego odszkodowania może wnieść powództwo do sądu powszechnego, również w przypadku nie wydania decyzji odszkodowawczej w terminie 3 miesięcy od dnia zgłoszenia żądania.

II.2. Odpowiedzialność odszkodowawcza za szkody związane z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska

Ustawa Prawo ochrony środowiska zawiera uregulowania procesowe dotyczące realizacji roszczeń z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości.

Odpowiedzialność odszkodowawcza – związana jest z ustanowieniem ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, poprzez:

- ustanowienie obszarów ograniczonego użytkowania (art. 135 poś);
- ustanowienie stref przemysłowych (art. 136 a-d poś);
- poddanie ochronie obszarów lub obiektów na podstawie ustawy o ochronie przyrody;
- ustanowienie obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych na podstawie ustawy Prawo wodne;
- wyznaczenie obszarów cichych w aglomeracji i poza nią;
- ochronę zasobów środowiska na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z **roszczeniem** o odszkodowanie można wystąpić w **okresie 2 lat** od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Określanie wartości szkód odbywa się na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z generalną zasadą ujętą w art. 7 ustawy Prawo ochrony środowiska **płatnikiem odszkodowania za skutki wywołane zanieczyszczeniem środowiska jest ten, kto powoduje zanieczyszczenie (polluter pays)**. Również, kto może spowodować zanieczyszczenie środowiska ponosi koszty zapobiegania temu zanieczyszczeniu.

II.2.1. Rodzaje roszczeń władających nieruchomościami w przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości

Na skutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, w związku z ochroną środowiska (ustanowienie obszarów ograniczonego użytkowania i warunkowo stref przemysłowych), władający nieruchomościami mają następujące roszczenia:

1. Właściciele, użytkownicy wiczyści i posiadacze ograniczonych praw rzeczowych do nieruchomości mają prawo do pełnego odszkodowania, w tym również za zmniejszenie wartości nieruchomości.
2. Właściciele i użytkownicy wiczyści mają roszczenie o wykup nieruchomości lub jej części.

Pełne odszkodowanie obejmuje szkodę rzeczywistą (*damnum emergens*) i utracone pożytki (*lucrum cessans*).

W razie określenia w obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków **szkodą są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań** przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Z roszczeniem można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia (uchwały sejmiku) lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Jest to termin zawily, którego nie wolno naruszyć, a roszczenie złożone po upływie tego terminu jest nieważne i prawnie bezskuteczne. Ustawa Prawo ochrony środowiska, w zakresie regulacji roszczeń odszkodowawczych, wyłącza stosowanie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z treścią art. 133 ustawy Prawo ochrony środowiska **ustalenie wysokości odszkodowania oraz ceny wykupu nieruchomości następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego**, określającej wartość nieruchomości według zasad i trybu określonych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest zobowiązany **podmiot**, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. W sprawach spornych dotyczących wysokości odszkodowania lub wykupu nieruchomości są sądy powszechne.

II.3. Realizacja roszczeń z tytułu ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości związanych z ochroną zasobów środowiska w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska

Ustawa Prawo ochrony środowiska zawiera **procedurę odpowiedzialności odszkodowawczej**, z tytułu ograniczeń związanych z ochroną zasobów środowiska, wynikających z treści ustawy (obszary ograniczonego użytkowania i strefy przemysłowe) jak również z tytułu ograniczeń istniejących w innych ustawach, które regulują gospodarowanie zasobami środowiska. Są to ograniczenia wynikające z ustaw o ochronie przyrody i Prawo wodne jak również z wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracjach oraz poza nimi.

W przypadkach ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości wynikających z innych ustaw do realizacji roszczeń osób poszkodowanych stosowany jest **tryb mieszany**.

Na żądanie poszkodowanego **wysokość odszkodowania ustala starosta**, w drodze decyzji, która jest niezaskarżalna.

Strona niezadowolona z przyznanego odszkodowania może w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji wnieść powództwo do sądu powszechnego. Powództwo do sądu może być wniesione także w razie nie wydania decyzji przez starostę w terminie 3 miesięcy od dnia zgłoszenia żądania przez poszkodowanego.

Do żądania wykupu nieruchomości stosuje się odpowiednio zasady i tryb określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Ustalenie wysokości odszkodowania oraz ceny wykupu nieruchomości następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego.

III. DOCHODZENIE ROSZCZEŃ ZA SZKODY SPOWODOWANE OGRANICZENIEM SPOSOBU UŻYTKOWANIA NIEMUCHOMOŚCI W TRYBIE CYWILNO-PRAWNYM

W przypadku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania rozporządzeniem wojewody (do 31.12.2007 r.) lub uchwałą sejmiku województwa (od 01.01.2008 r.) właściciele nieruchomości znajdujących się w obszarze ograniczonego użytkowania mają 2-letni termin na wniesienie roszczeń odszkodowawczych. Termin ten jest liczony od daty wejścia w życie rozporządzenia lub uchwały.

W sytuacji, kiedy nie został ustanowiony obszar ograniczonego użytkowania, a ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości faktycznie istnieje, możliwe jest wniesienie przez właściciela nieruchomości powództwa do sądu, przeciwko prowadzącemu zakład (przedsiębiorstwo), w okresie 10 lat od daty zaistnienia szkody, na podstawie art. 435 Kc w powołaniu z art. 442 Kc.

W takim przypadku właściciel nieruchomości powinien udowodnić ciągłość szkody. Ciężar dowodu istnienia szkody ciągłej spoczywa na poszkodowanym (art. 6 Kc).

IV. ŹRÓDŁA INFORMACJI WYKORZYSTYWANYCH W WYCENIE SZKÓD ŚRODOWISKOWYCH

Dla szacowania wartości szkód środowiskowych źródłami informacji, oprócz ustawowych, wymienionych w art. 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami, są m. inn.:

- raporty o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- decyzje środowiskowe;
- ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska i przyrody;
- opracowania specjalistyczne dotyczące stanu środowiska;
- mapy tematyczne sozologiczne i hydrogeologiczne (w skali 1: 50 000).. (www.gugik.gov.pl)

Radosław Trojanek

INDEKSY CEN MIESZKAŃ W POZNANIU W LATACH 1996-2006



dr
Radosław Trojanek
Akademia
Ekonomiczna
w Poznaniu
Wydział
Zarządzania
Katedra
Mikroekonomii,
Centrum Wyceny
Mienia Sp. z o.o.

Istotna rola, jaką pełni rynek nieruchomości mieszkaniowych w gospodarce, wynika z faktu pojmowania nieruchomości nie tylko jako przedmiotu konsumpcji, ale również jako kapitału, który umożliwia tworzenie dodatnich korzyści nie tylko dla właściciela, ale także dla gospodarki lokalnej i krajowej. Prowadzone w różnych krajach badania potwierdzają jego znaczny wpływ na makroekonomiczną sytuację regionów i gospodarek jako całości. Wynika to z kilku powodów. Po pierwsze, poziom cen mieszkań jest jednym z głównych czynników, który wpływa na decyzje przedsiębiorstw budowlanych o rozpoczęciu nowych projektów inwestycyjnych. Po drugie, ceny mieszkań mogą wywierać wpływ na popyt gospodarstw domowych. Związane jest to z tym, że wyższe ceny oznaczają dla właścicieli nieruchomości wzrost bogactwa, co może przełożyć się na wyższą konsumpcję. Po trzecie, zmiany na rynku nieruchomości mieszkaniowych mogą wpływać na poziom inflacji, chociażby poprzez bezpośredni wzrost kosztów utrzymania mieszkań, w przypadku wzrostu ich cen. Zakładając, że wahania cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych wpływają zarówno na prywatną konsumpcję jak i inwestycje, zmiany w zagregowanym popycie mogą przyczynić się do wzrostu cen innych towarów i usług. Istotnym wydaje się być również wpływ zmian cen na oczekiwania inflacyjne konsumentów. Wymienione interakcje i skutki zależą od samego poziomu cen, od ich zmian w czasie, jak również od struktury samego rynku nieruchomości mieszkaniowych.

W świetle powyższych okoliczności niekwestionowane znaczenie odgrywają wskaźniki obrazujące zmiany cen na lokalnych rynkach nieruchomości mieszkaniowych. Poniżej przedstawiono wyniki badania, którego celem była próba zbudowania indeksów cen mieszkań na poznańskim rynku mieszkaniowym w latach 1996-2006.

W celu wyznaczenia indeksów cen mieszkań na rynku wtórnym dla Poznania zebrano informacje o cenach ofertowych. Dane o cenach ofertowych, wykorzystane do konstrukcji indeksu cen mieszkań opublikowane były w tygodniku ogłoszeniowym, ukazującym się pod tytułem „Kup dom” w latach 1996-2007¹. Zawarte są w nim ogłoszenia dotyczące sprzedaży, wynajmu oraz dzierżawy nieruchomości wszelkich typów. Jest to oferta ponad sześćdziesięciu poznańskich biur obrotu nieruchomościami. Największą część tych ofert stanowią oferty sprzedaży i wynajmu lokali mieszkalnych (mieszkania w domach wielorodzinnych i domy jednorodzinne), następnie lokali biurowych, handlowych, nieruchomości przemysłowych, rolnych a także działek o różnym przeznaczeniu w planie zagospodarowania przestrzennego.

Mieszkania w budynkach wielorodzinnych stanowią na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Poznaniu zbiorowość najliczniejszą (80% mieszkań zlokalizowanych jest w bu-

¹ Omówienie problematyki indeksów cen na rynku nieruchomości można znaleźć w R. Trojanek, *Indeksy cen nieruchomości mieszkaniowych*, Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, nr 3/17, Poznań 2007r., s. 27-40

² Tygodnik ten ukazuje się od 1995 roku.

dynkach wielorodzinnych). Znajduje to odbicie w strukturze obrotów tego rynku. Lokale mieszkalne o większej liczbie pokoi niż 4 stanowią niewielki odsetek dostępnej oferty rynkowej i ich udział we wszystkich poddanych analizie ofertach sprzedaży mieszkań wynosił około 2%. Do tej grupy, nie ujętej w dalszej części analizy, należą głównie mieszkania pięciopokojowe. Zdarzały się także lokale o większej liczbie pokoi, jednak oferty takie pojawiały się bardzo rzadko.

W skład badanej zbiorowości wchodzi wymienione typy mieszkań, niezależnie od technologii wykonania. Najczęściej informacje zawarte w ogłoszeniach dotyczących mieszkań zawierały:

- lokalizację (dzielnica, ulica),
- liczbę pokoi,
- powierzchnia,
- położenie w budynku (piętro),
- cenę oraz
- w niektórych przypadkach informację o okresie budowy mieszkania (typowym sformułowaniem jest określenie – „nowe lub nowsze” – oznaczając mieszkanie wybudowane po 1989 roku).

Pierwotnie dane obejmowały ponad 100 000 ofert sprzedaży mieszkań w latach 1996-2007. Przy użyciu programu Microsoft Access usunięto puste rekordy, rekordy powtarzające się, czy też takie, w których określenie ceny ofertowej 1 m² było niemożliwe. Powtórzenia danych było spowodowane ogłaszaniem jednej oferty przez kilka biur pośrednictwa nieruchomości, a więc wielokrotnym umieszczeniem w bazie danych tej samej oferty. W analizie uwzględniono jedynie pierwsze ogłoszenie dotyczące oferty ceny sprzedaży mieszkania.

Kolejny etap analizy dotyczył otrzymanych danych pod kątem ich wiarygodności. Etap ten miał na celu wyeliminowanie tych ofert, które, bez jasno określonej przyczyny, znacznie odbiegały od średniej. Do klasyfikacji danych wykorzystano informacje o średnich cenach lokali mieszkalnych w poszczególnych dzielnicach. W wyniku powyższych zabiegów liczebność bazy danych zmniejszyła się prawie o połowę i wyniosła ponad 51 tysięcy informacji o ofertach sprzedaży mieszkań. Liczba zebranych ofert spełnia warunek reprezentatywności próby³.

Następnie została podjęta próba określenia okresu budowy budynków, z którego pochodzą oferowane mieszkania, na wybudowane przed 1989 rokiem i po 1989 roku. W odniesieniu do niektórych ofert nie stanowiło to większego problemu, gdyż w uwagach zawarta była informacja o okresie budowy (najczęściej występowało sformułowanie nowe lub nowsze, oznaczające mieszkanie wybudowane po roku 1989). W odniesieniu do innych wykorzystano znajomość lokalnego rynku i w sposób subiektywny, aczkolwiek z najwyższą starannością, starano się określić okres budowy. Przykładowo oferty z ulic Katowicka czy Polanka wskazują na mieszkania wybudowane w ostatnich kilku latach. W innych przypadkach w określeniu okresu budowy posługiwano się cenami za 1m² w danym kwartale w danej lokalizacji. Na wykresach 1, 2, 3 przedstawiono strukturę oferowanych na sprzedaż mieszkań ze względu na położenie (dzielnica), liczbę pokoi oraz okres budowy w Poznaniu w latach 1996-2006.

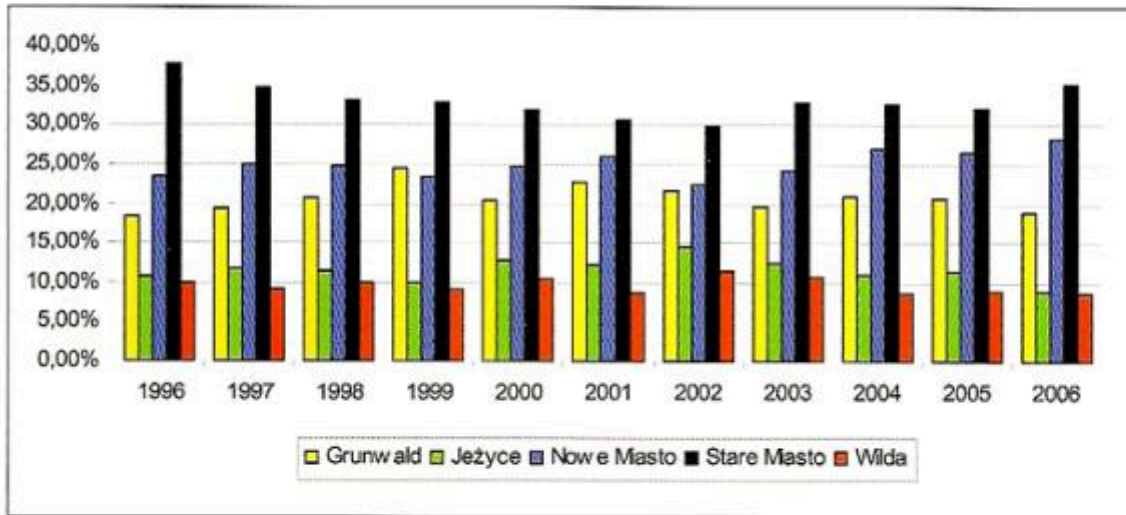
³ Do określenia niezbędnej wielkości próby w losowaniu zależnym wykorzystano poniższy wzór:

$$n = \left[\frac{N}{1 + \frac{Nd^2}{4S^2}} \right] + 1$$

N – liczebność całej populacji, S² – wariancja zmiennej, d – maksymalny dopuszczalny błąd szacunku zmiennej. Informacje o ofertach sprzedaży cen mieszkań w Poznaniu pochodzą praktycznie ze wszystkich biur obrotu nieruchomości działających na terenie miasta. Liczba ofert na rynku pochodzących od właścicieli stanowi nieznaczny procent, dlatego można przyjąć, że zebrane oferty oddają całą populację mieszkań przeznaczonych na sprzedaż. Minimalną wielkość próby w kwartale wyznaczono na podstawie informacji o ofertach w I kw. 2005 r. W okresie tym liczba ofert wyniosła N = 1008, S² = 399 400 zł. Maksymalny dopuszczalny błąd szacunku przyjęto na poziomie 70 zł. Przy zastosowaniu tych miar określono minimalną liczbę próby na 250 ofert. Należy podkreślić, że w latach 1996-1997 minimalna liczba próby, wyznaczona w oparciu o tę samą metodę jest zdecydowanie niższa i kształtuje się na poziomie około 50-70 ofert. Wynika to głównie ze zmiany w strukturze oferowanych mieszkań na rynku. W latach 1996-1997 mieszkania oferowane były stosunkowo jednorodnie pod względem metody budowy. W latach kolejnych pojawiało się co raz więcej mieszkań wybudowanych po 1989 roku, w technologii tradycyjnej, o wyższych cenach 1m². Efektem tego było zwiększenie się wariancji cen dla danego kwartału i przez to automatyczne zwiększenie minimalnej wielkości próby. Przykładowo w 2001 roku minimalna wielkość próby na kwartał wyniosła 200 ofert.

Wykres 1

Struktura oferowanych na sprzedaż mieszkań ze względu na położenie (dzielnica) w Poznaniu w latach 1996-2006



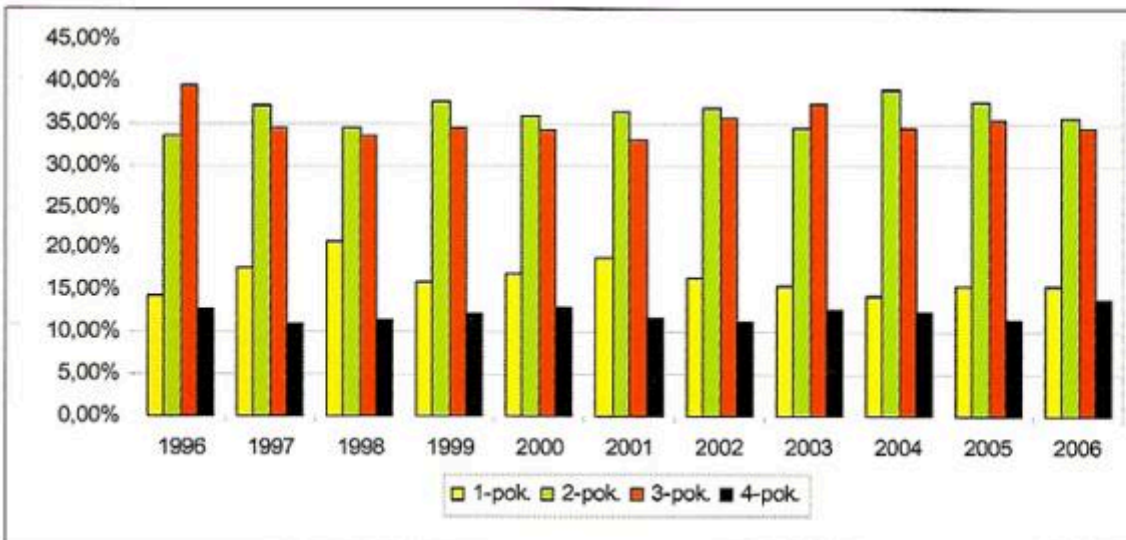
Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych.

Struktura oferowanych do sprzedaży mieszkań ze względu na położenie w analizowanych latach nie uległa większym zmianom. Najwięcej ofert mieszkań dotyczyło Starego Miasta, Nowego Miasta oraz Grunwaldu, najmniej natomiast Jeżyc oraz Wildy. Udział mieszkań w poszczególnych dzielnicach odpowiada strukturze liczby ludności tych dzielnic.

Z kolei na wykresie 2 przedstawiono strukturę oferowanych na sprzedaż mieszkań ze względu na liczbę pokoi w Poznaniu w latach 1996-2006.

Wykres 2

Struktura oferowanych na sprzedaż mieszkań ze względu na liczbę pokoi w Poznaniu w latach 1996-2006

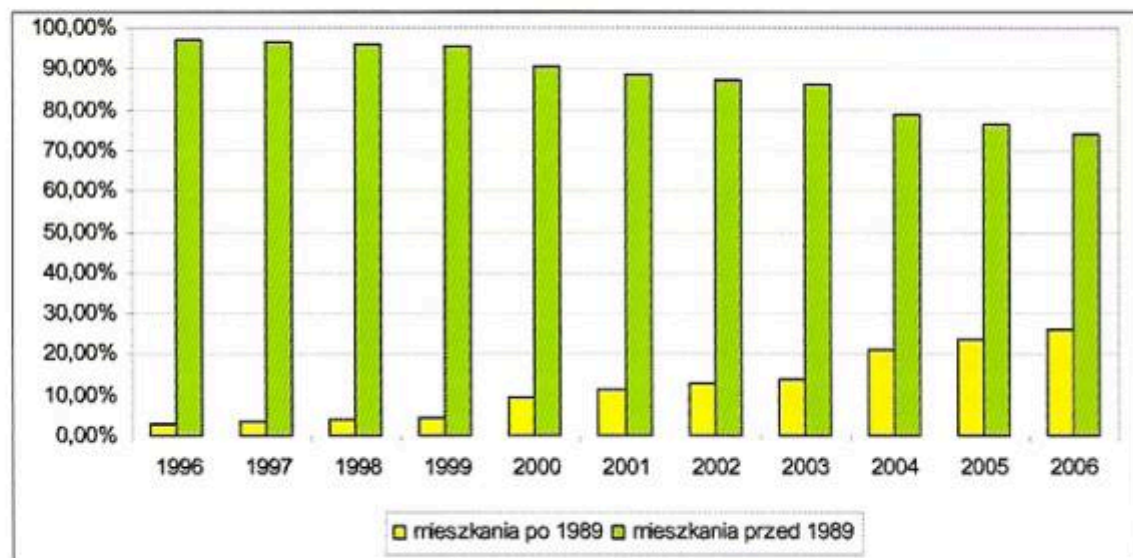


Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych.

W latach 1996-2006 najczęściej mieszkań do sprzedaży liczyło bądź to 2 lub 3 pokoje, najmniej z kolei było mieszkań o czterech pokojach, następnie kawalerek. Na wykresie 3 przedstawiono strukturę mieszkań oferowanych na sprzedaż mieszkań ze względu na okres budowy mieszkania w Poznaniu w latach 1996-2006.

Wykres 3

Struktura oferowanych na sprzedaż mieszkań ze względu na okres budowy mieszkania w latach 1996-2006



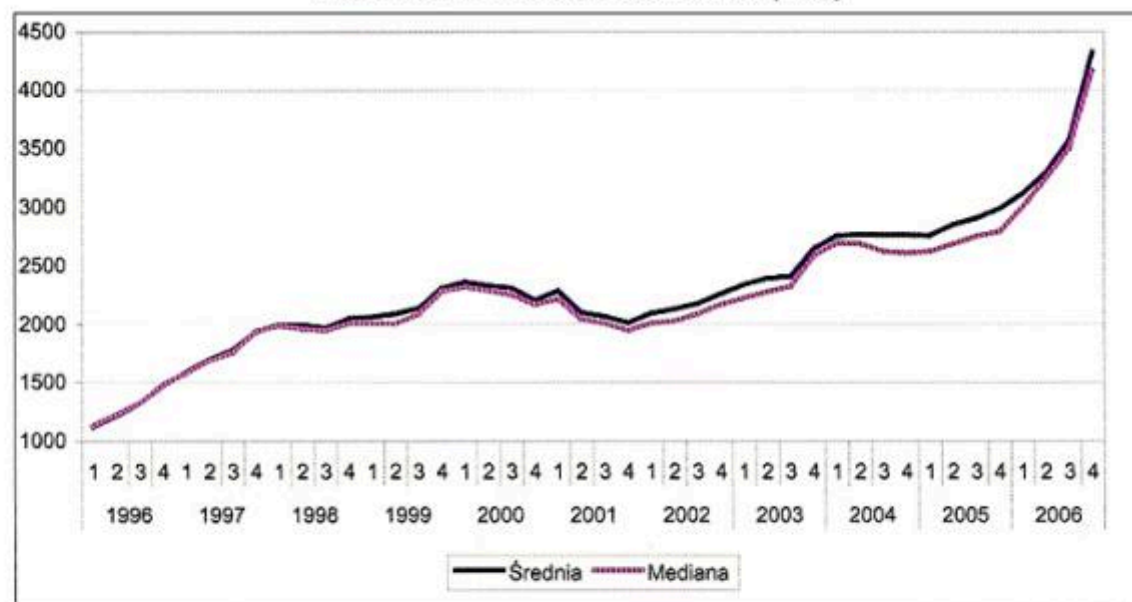
Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych.

W latach 1996-2006 systematycznie wzrastała liczba ofert sprzedaży mieszkań wybudowanych po 1989 roku. Jest to o tyle istotne z punktu widzenia dalszych analiz, ponieważ ceny ofertowe takich mieszkań są wyższe aniżeli tych wybudowanych przed 1989 r. Związane to jest przede wszystkim z technologią wykonania, niskim zużyciem technicznym i moralnym takich mieszkań. Stąd wyznaczenie czystej zmiany ceny wiąże się z koniecznością uwzględnienia struktury rynku w obliczeniu indeksów cen.

W odniesieniu do Poznania podjęto próbę określenia ceny 1m² mieszkania w poszczególnych kwartałach przy wykorzystaniu dwóch metod prostych. Z racji braku odpowiednich danych zrezygnowano na etapie początkowym z wykorzystania metody powtórnej sprzedaży oraz hybrydowej. Wyznaczenie ceny 1m² mieszkania przy wykorzystaniu metod prostych, sprowadzało się do wyliczenia średniej arytmetycznej i mediany dla zebranych ofert w kwartałach w latach 1996-2006. Otrzymane rezultaty zaprezentowano na wykresie 4.

Wykres 4

Średnia oraz mediana cen 1 m² mieszkania w Poznaniu w latach 1996-2006 (w zł)



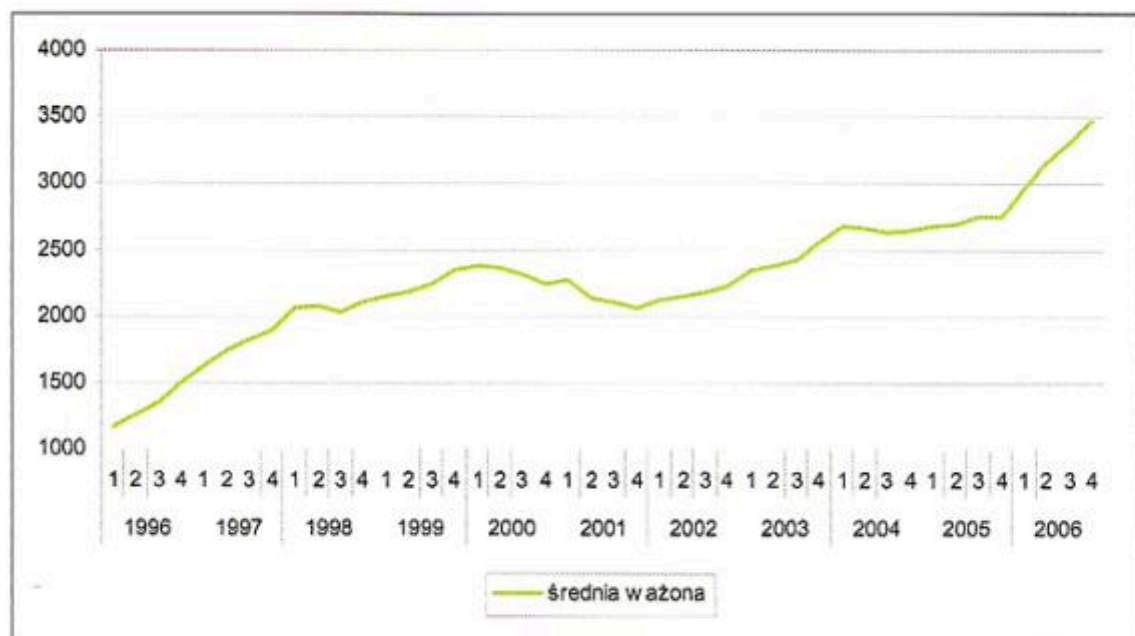
Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych.

Analizując wykres 4 można zauważyć, że przebieg zmian cen 1m² mieszkania (wyznaczony na podstawie średniej oraz mediany) w czasie jest podobny. Poziomy cen 1m², wyznaczone w oparciu o średnią, są wyższe niż przy wykorzystaniu mediany. Wytlumaczenie tej sytuacji tkwi w zmianie struktury oferowanych mieszkań – na rynku oferowano coraz więcej mieszkań wybudowanych po 1989r., których wyższe ceny zaważyły średnią.

W celu wyeliminowania zmian o charakterze jakościowym w strukturze oferowanych mieszkań, podjęto próbę wykorzystania metody średniej ważonej. Pierwszy etap wymagał skonstruowania macierzy zawierającej informacje o mieszkaniach w każdej grupie i wyznaczeniu średniej ceny dla każdego kwartału. Kolejny etap sprowadzał się do określenia wag w każdej grupie. W analizie wykorzystano wagi stałe, gdyż wykorzystanie wag zmiennych (wagi ustalane aktualizowane w I kwartale każdego roku) uniemożliwia dokonywanie porównań pomiędzy latami. Do określenia wag wykorzystano udział ofert w poszczególnych grupach w latach 1996-2006. Ostatnim krokiem było wyznaczenie średniej ważonej cen poprzez wymnożenie średniej ceny w danych grupach i ich wagi. Na wykresie 5 przedstawiono kształtowanie się średniej ważonej ceny 1m² mieszkania w Poznaniu w latach 1996-2006.

Wykres 5

**Średnia ważona cena 1m² mieszkania
w Poznaniu w latach 1996-2006 (w zł)**

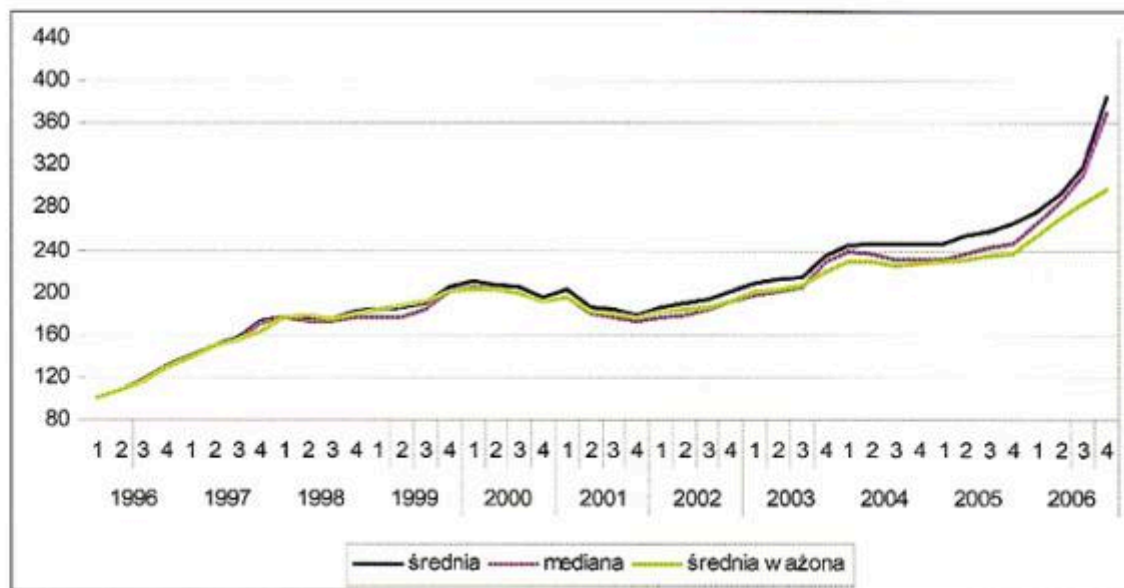


Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych.

W celach porównawczych wyznaczono indeksy cen 1m² mieszkań w Poznaniu w oparciu o rezultaty otrzymane przy wykorzystaniu: średniej, mediany oraz średniej ważonej. Indeksy skonstruowano w oparciu o formułę Laspeyre'sa. Rezultaty przedstawia wykres 6.

Wykres 6

Indeksy nominalnych cen 1m² mieszkań wg średniej, mediany oraz średniej ważonej w Poznaniu w latach 1996-2006 (rok 1996 = 100)



Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych.

Indeksy skonstruowane w oparciu o średnią, medianę oraz średnią ważoną 1 m² mieszkania w Poznaniu w latach 1996-2006 pokazują takie same tendencje jeśli chodzi o kierunek zmian cen. Wzrost indeksów w analizowanym okresie jest jednak różny. Zgodnie z indeksem opartym na średniej, nominalne ceny 1m² mieszkania wzrosły w analizowanym okresie o 285%, na medianie o 268% a na średniej ważonej o 198%. Należy zaznaczyć jednak, że w ujęciu realnym indeks cen 1m² mieszkania wzrosły w analizowanym okresie o 105%, na medianie o 97% a na średniej ważonej o 60%. Od IV kw. 2005 r. zauważalne jest zwiększanie się różnicy między indeksami opartymi na metodach prostych i na średniej ważonej. Sugeruje to, że wzrost cen 1m² mieszkania w nowszym budownictwie (po 1989 r.) był większy niż w mieszkaniach zlokalizowanych w budynkach sprzed 1989 r. Oznacza to, że indeks skonstruowany w oparciu o średnią ważoną uwzględnia zmiany strukturalne na wtórnym rynku mieszkaniowym jak i odmienne zachowanie się cen 1m² mieszkań zlokalizowanych w budynkach nowszych wybudowanych przed 1989 r.



Michał Kosmowski, Wojciech Gryglaszewski

DZIERŻAWA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH SKARBU PAŃSTWA NA TERENIE WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Michał Kosmowski
Rzecznikwa
Majątkowy
Ustawienia nr 169,
Doradca Ryńku
Nieruchomości

Celem niniejszej analizy jest przedstawienie prawidłowości występujących na rynku województwa wielkopolskiego w zakresie zawieranych umów dzierżawy gruntów rolnych stanowiących własność Skarbu Państwa, w tym zbadanie czynników wpływających na wysokość czynszu dzierżawnego, który skłonni są zaoferować rolnicy przystępujący do przetargów organizowanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych.

OGÓLNE ZASADY ZAWIERANIA UMÓW DZIERŻAWY PRZEZ AGENCJĘ NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

Umowa dzierżawy w świetle prawa cywilnego jest umową zawartą pomiędzy wydzierżawiającym a dzierżawcą, w której wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków, a dzierżawca zobowiązuje się płacić umówiony czynsz¹. Przedmiotem umowy dzierżawy mogą być rzeczy z natury lub przeznaczenia przynoszące pożytki, w tym pożytki naturalne w postaci plodów rolnych i innych odłączonych od nieruchomości części składowych, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy. Możliwość pobierania pożytków odróżnia umowę dzierżawy od umowy najmu, która pozwala najemcy jedynie używać cudzą rzecz. W przypadku nieruchomości rolnych oczywistym celem korzystania z nich jest pobieranie pożytków w postaci plodów rolnych, dlatego też grunty pozostające w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa są przez właściciela wydzierżawiane, a nie wynajmowane.

Agencja Nieruchomości Rolnych wydzierżawia nieruchomości na zasadach określonych w Ustawie z dn. 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa² oraz w Rozporządzeniu Ministra Skarbu Państwa z dn. 1 sierpnia 2003 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa³. Przedmiotem dzierżawy są grunty, budynki oraz urządzenia trwale z nimi związane, a także nasadzenia wieloletnie. Jeżeli z przedmiotem dzierżawy związany jest majątek obrotowy i ruchome środki trwałe – podlegają one wykupowi przez dzierżawcę.

Co do zasady, umowy dzierżawy nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa zawiera się po przeprowadzeniu przetargu nieograniczonego lub ograniczonego. Umowy zawierane są zazwyczaj na okres 10 lat z możliwością przedłużenia lub skrócenia tego okresu z powodu czasu trwania cyklu produkcyjnego, prowadzenia inwestycji czy też charakteru danej nieruchomości. Wylicytowany lub określony w najkorzystniejszej ofercie czynsz dzierżawny ustala się w umowie jako sumę pieniężną albo jako równowartość pieniężną odpowiedniej ilości pszenicy. Czynsz ten płatny jest za okres półrocza roku kalendarzowego w terminach określonych w umowie, a jego wysokość jest waloryzowana przy zastosowaniu wskaźników zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych (dla czynszu ustalonego jako suma pieniężna) lub średniej krajowej ceny skupu pszenicy (dla czynszu ustalonego w mierniku naturalnym) ogłaszanej przez GUS za półrocze poprzedzające termin płatności (wykres 1⁴). Oprócz zapłaty czynszu dzierżawca zobowiązany jest w umowie do ponoszenia obciążeń publiczno-prawnych związanych z posiadaniem nieruchomości, w szczególności podatku od nieruchomości, podatku rolnego i leśnego, opłat melioracyjnych i innych. W umowie dzierżawy określany jest również sposób zabezpieczenia płatności czynszu. W zależności od konkretnej sytuacji może to być kaucja pieniężna, gwarancja bankowa, poręczenie, hipoteka lub/i inne.



Wojciech Gryglaszewski
Rzecznikwa Majątkowy
Uprawnienia nr 4659

¹ art. 693 §1 Kodeksu Cywilnego (Dz. U. nr 16 z 1964r., poz. 93 z późn. zm.).

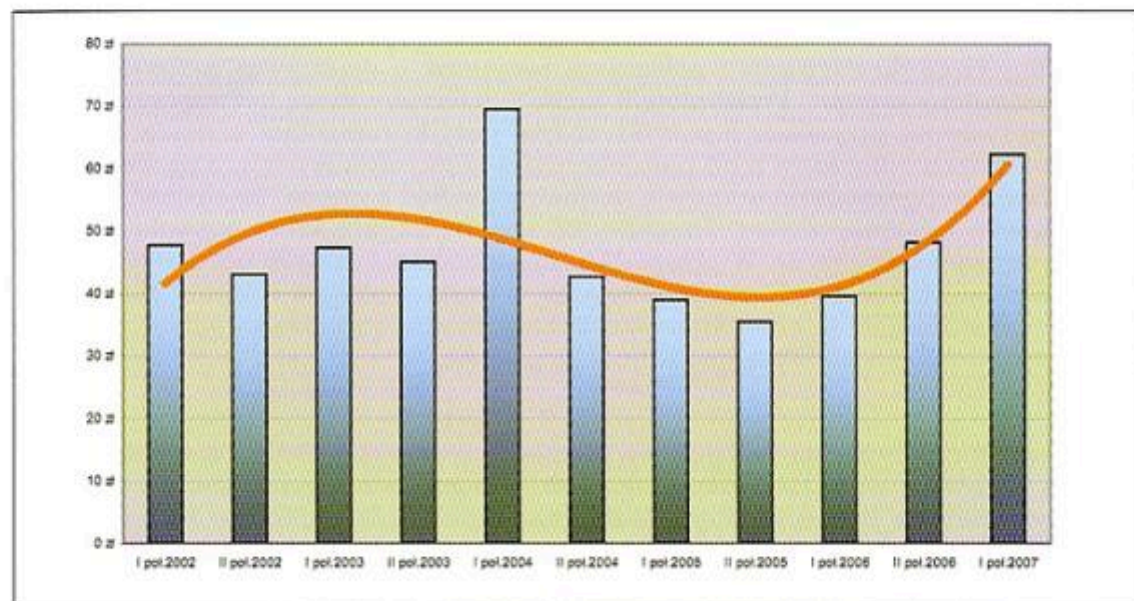
² tj. Dz. U. nr 231 z 2007 r., poz. 1700.

³ Dz. U. Nr 140, poz. 1351

⁴ Analiza wykresu pozwala zaobserwować wahania cen pszenicy w około 1,5-letnich cyklach, które są zależne od ogólnej koniunktury gospodarczej w danym okresie. Widoczna w pierwszym półroczu 2004 r. wyraźna zwykła średnich cen pszenicy jest związana z wstąpieniem Polski do Unii Europejskiej i możliwością uzyskiwania dopłat do gruntów rolnych. Poza tym wahania są stosunkowo niewielkie i dość regularne.

Wykres 1

Średnie ceny pszenicy w latach 2002-2007 (wg GUS).



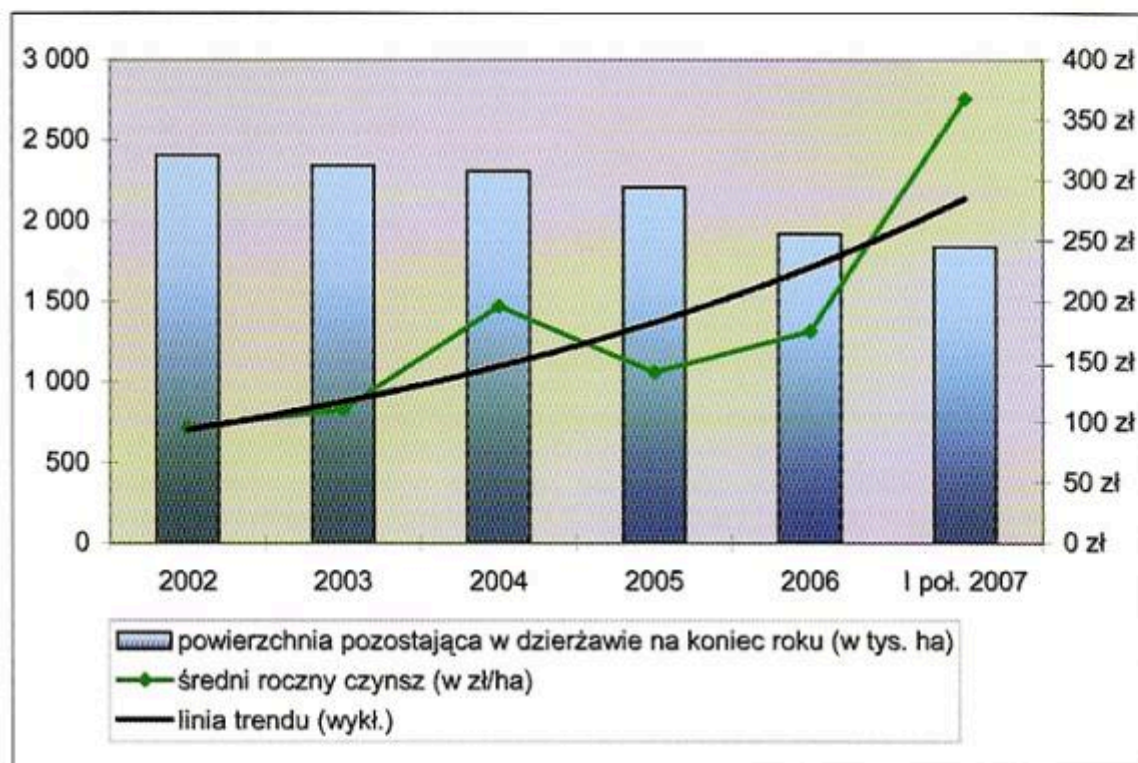
TENDENCJE PANUJĄCE NA KRAJOWYM RYNKU W ZAKRESIE UMÓW DZIERŻAWY GRUNTÓW ROLNYCH SKARBU PAŃSTWA

Na koniec 2007 roku w dzierżawie znajdowało się prawie 1 840 000 ha gruntów, którymi gospodaruje Agencja Nieruchomości Rolnych. Powierzchnia wydzierżawianych gruntów zmniejsza się systematycznie od kilku lat. Spowodowane jest to wyczerpywaniem się większych zorganizowanych nieruchomości rolnych w Zasobie oraz faktem, że rolnicy, pomimo wysokich cen, są coraz bardziej zainteresowani zakupem gruntów na własność. Wciąż jest to jednak dogodny i stosunkowo łatwo dostępny sposób użytkowania znacznych powierzchni przez rolników i przedsiębiorców rolnych. Jego zaletą jest również to, że w wypadku wykupu dzierżawionych gruntów płatność jest często rozkładana na raty. Dzięki temu nie trzeba angażować dużych środków w nieruchomości i można je przeznaczyć np. na zakup niezbędnych środków do produkcji rolnej.

Wraz z malejącą powierzchnią gruntów będących przedmiotem dzierżawy systematycznie wzrasta wysokość średniego czynszu w badanym okresie (wykres 2). Widoczna na wykresie chwilowa wyżka czynszu w roku 2004 jest efektem wstąpienia Polski do Unii Europejskiej i związanymi z tym korzyściami dla dzierżawców w postaci dopłat unijnych do gruntów rolnych. W 2007 roku również zaobserwowano wyższy niż przeciętnie przyrost czynszu, który jest m. in. efektem dynamicznego wzrostu popytu na nieruchomości rolne i znacznego wzrostu ich cen transakcyjnych. Według danych ANR obecnie średni czynsz dzierżawny na terenie kraju wynosi nieco ponad 350zł/ha, a najwyższe wartości osiąga w województwach: podlaskim, kujawsko-pomorskim i wielkopolskim, gdzie niezagospodarowanych gruntów jest stosunkowo niewiele, a popyt wśród rolników znaczny.

Wykres 2

Wysokość czynszu i wielkość wydierżawionej powierzchni z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w latach 2002-2007 (wg Agencji Nieruchomości Rolnych).



DZIERŻAWA NIEZABUDOWANYCH GRUNTÓW ROLNYCH W WOJEWÓDZTWIE WIELKOPOLSKIM

Analizą objęto prawie 1 700 umów dzierżawy nieruchomości niezabudowanych zawartych w trybie przetargowym przez Oddział Terenowy Agencji Nieruchomości Rolnych w Poznaniu w latach 2002-2007. Obszar analizy obejmował teren województwa wielkopolskiego z wyjątkiem północnych powiatów: chodzieskiego, czarnkowsko-trzcianeckiego, pilskiego i złotowskiego i dotyczył w sumie powierzchni ponad 16 600 hektarów nieruchomości rolnych znajdujących się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa.

W tabeli 1 zestawiono badane umowy dzierżawy z podziałem na poszczególne lata pod względem wysokości czynszu⁵, ilości zawartych umów oraz wydierżawianej powierzchni gruntów rolnych. Zawarte w tabeli dane potwierdzają panujące na rynku krajowym tendencje w zakresie zmniejszania się rokrocznie wydierżawianej powierzchni i ilości zawieranych umów oraz wzrostu średniego czynszu dzierżawnego.

⁵ Średnią wysokość czynszu w przeliczeniu na 1 ha obliczono na podstawie powierzchni użytków rolnych. W tym celu pominięto na potrzeby obliczeń powierzchnię nieużytków, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, dróg dojazdowych, rowów, itp. ze względu na to, że nie stanowią one istotnej wartości dla potencjalnego dzierżawcy. Produkcja rolna możliwa jest wyłącznie na użytkach rolnych, w związku z tym założono, że inne grunty wchodzące w skład przedmiotu dzierżawy nie mają wpływu na wysokość czynszu, który producent rolny jest skłonny zaakceptować. Dodatkowym argumentem przemawiającym za przyjęciem takiego sposobu obliczeń jest fakt, że Agencja Nieruchomości Rolnych przy określaniu czynszu wywoławczego również pomija powierzchnie gruntów, które nie stanowią użytków rolnych.

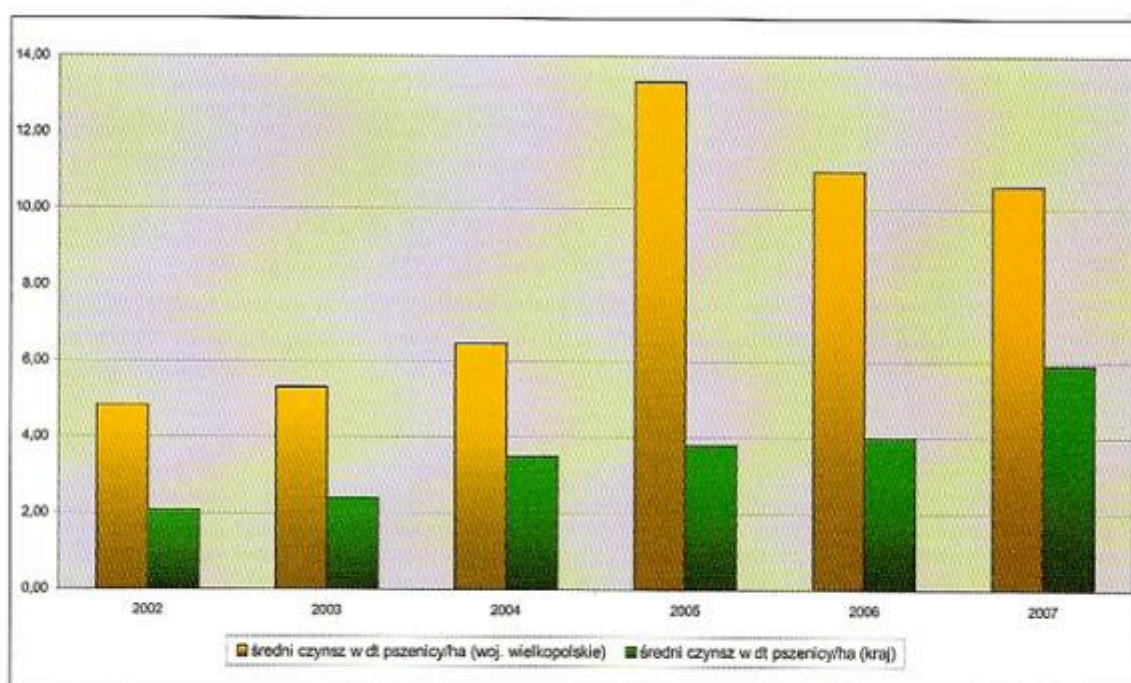
Tabela 1. Zestawienie analizowanych umów dzierżawy z terenu województwa wielkopolskiego (wg ANR)

rok	ilość zawartych umów dzierżawy	wydzierżawiona powierzchnia (w ha)	średni czynsz (w zł/ha)
2002	367	4 415	229 zł
2003	415	3 524	228 zł
2004	410	3 538	356 zł
2005	253	2 598	550 zł
2006	104	1 201	411 zł
2007	87	873	549 zł

Województwo wielkopolskie plasuje się znacznie powyżej średniej krajowej pod względem wysokości czynszu (wykres 3). W 2007 roku jego poziom był dwukrotnie wyższy niż średni poziom na terenie Polski i podobna proporcja była zachowana w ciągu ostatnich 6 lat. Różnice w wysokości czynszu są spowodowane stosunkowo niewielką podażą ziemi w województwie i wysokimi cenami sprzedaży nieruchomości rolnych, których pochodną jest czynsz dzierżawny. Nie bez znaczenia jest także wysoka kultura rolna panująca w Wielkopolsce. Zarówno w przypadku krajowym, jak i regionalnym zachowana jest tendencja wzrostowa. W skali całej Polski wzrost czynszów jest dosyć umiarkowany, ale systematyczny. W Wielkopolsce natomiast widoczne są od 2005 roku pewne zaburzenia jego wysokości. Olbrzymi wzrost w 2005 roku (jako konsekwencja wstąpienia Polski do Unii Europejskiej i związana z tym możliwość uzyskiwania dopłat do gruntów rolnych) został w kolejnych latach nieco skorygowany. Występujące wahania są w dużej mierze pochodną wzrastających cen pszenicy (wykres 3 przedstawia wartości w dt pszenicy/ha) w ciągu ostatnich 2 lat.

Wykres 3

Średni roczny czynsz dzierżawny w Wielkopolsce na tle całego kraju (wg ANR)



CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA OSIĄGANĄ WYSOKOŚĆ CZYNYSZU DZIERŻAWNEGO

Wśród głównych cech nieruchomości rolnych mających bezpośredni wpływ na wysokość osiąganego w przetargach czynszu dzierżawnego wymienić można przede wszystkim:

1. zdolność produkcyjną gleb,
2. powierzchnię nieruchomości,
3. położenie nieruchomości w stosunku do rynków zbytu.

1. Zdolność produkcyjna gleb

Podmioty biorące udział w przetargach na dzierżawę nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w znakomitej większości zamierzają prowadzić na wydzierżawionych gruntach produkcję rolną. Cena (wysokość czynszu), którą są w stanie zaoferować wydzierżawiającemu powinna zatem być odzwierciedleniem możliwości produkcyjnych gruntów rolnych. W celu zbadania słuszności tej hipotezy dokonano podziału badanych umów dzierżawy według wskaźnika bonitacji gruntów⁶ na trzy grupy:

- nieruchomości o niskim wskaźniku bonitacji (do 0,6);
- nieruchomości o średnim wskaźniku bonitacji (od 0,6 do 1,2);
- nieruchomości o wysokim wskaźniku bonitacji (powyżej 1,2).

Tabela 2. Wysokość czynszu w zależności od zdolności produkcyjnej gleb (wg ANR)

rok	umów	umów	umów	umów	umów	umów
2002	168	124 zł	147	297 zł	52	378 zł
2003	160	104 zł	172	298 zł	83	320 zł
2004	169	177 zł	181	452 zł	60	570 zł
2005	103	418 zł	113	661 zł	37	577 zł
2006	58	300 zł	35	442 zł	11	897 zł
2007	39	326 zł	28	782 zł	20	660 zł

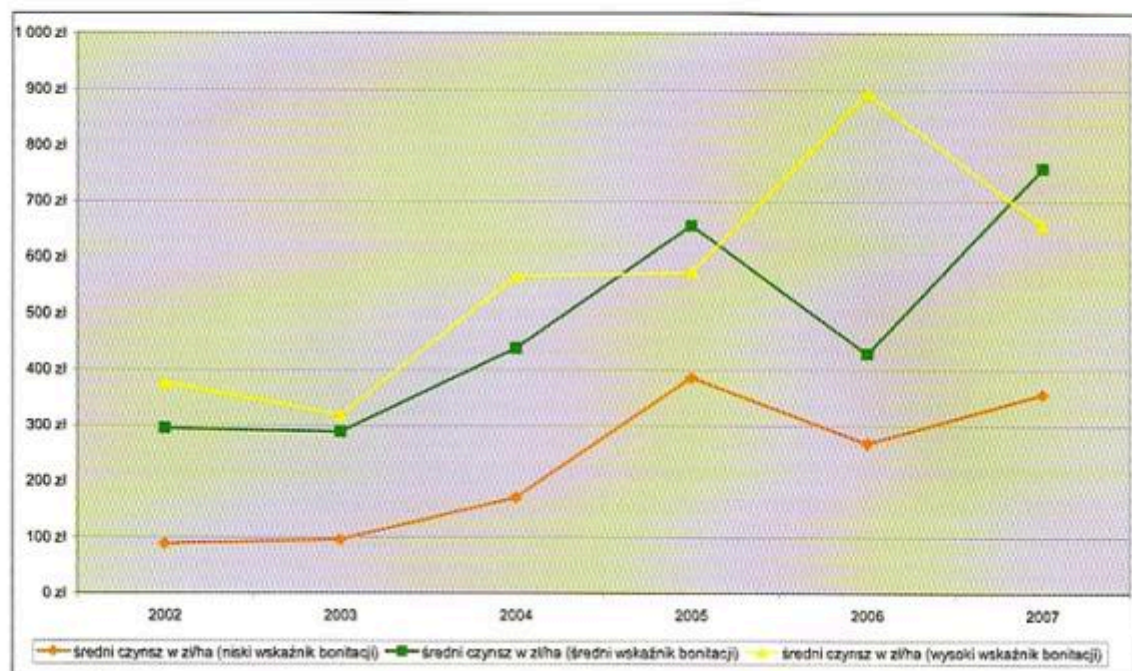
Wykres 4 przedstawia wyniki analizy, które zdają się potwierdzać postawioną wyżej hipotezę. Zdecydowanie najniższe czynsze dotyczyły gruntów o wskaźniku bonitacji niższym od 0,6. Czynsze w pozostałych dwóch grupach były bardziej zbliżone do siebie, przy czym do 2004 roku zauważalna jest wprost proporcjonalna zależność wysokości czynszu i zdolności produkcyjnych gleb (im wyższy wskaźnik bonitacji, tym wyższy czynsz), natomiast w latach kolejnych zależność ta jest nieco zaburzona.

Znaczny wzrost czynszów w 2005 roku dla nieruchomości o małym i średnim wskaźniku bonitacji to efekt możliwości uzyskania dopłat unijnych do gruntów rolnych. Wzrost ten nie wystąpił dla gruntów najlepszych – można domniemywać, że dopłaty unijne nie były w sytuacji gruntów najlepszych tak istotnym czynnikiem wzrostu popytu, jak dla dwóch pozostałych grup nieruchomości. W roku 2006 zauważalna jest korekta czynszu w dół dla nieruchomości o średnim i niskim wskaźniku bonitacji, natomiast czynsz dla nieruchomości najlepszych znacznie wzrósł. Wydaje się, że jest to konsekwencja wzrostu czynszów pozostałych dwóch grup nieruchomości w roku wcześniejszym, ale jednocześnie należy zaznaczyć, że ilość zawartych umów dzierżawy nieruchomości o najwyższym wskaźniku bonitacji w 2006 i 2007 roku jest dość niewielka (odpowiednio 11 i 20), co utrudnia nieco wyciągnięcie prawidłowych wniosków z badania. Niemniej, przedstawiona analiza pozwala uznać zdolność produkcyjną gleb za jeden z najistotniejszych czynników determinujących wysokość czynszu dzierżawnego. Zestawienie analizowanych danych zawiera tabela 2.

⁶ Wskaźnik bonitacji obliczono jako iloraz powierzchni nieruchomości w hektarach przeliczeniowych (obliczonej zgodnie z przepisami o podatku rolnym) i powierzchni nieruchomości w hektarach fizycznych

Wykres 4

Wysokość czynszu w zależności od zdolności produkcyjnej gleb (wg ANR)



2. Powierzchnia nieruchomości

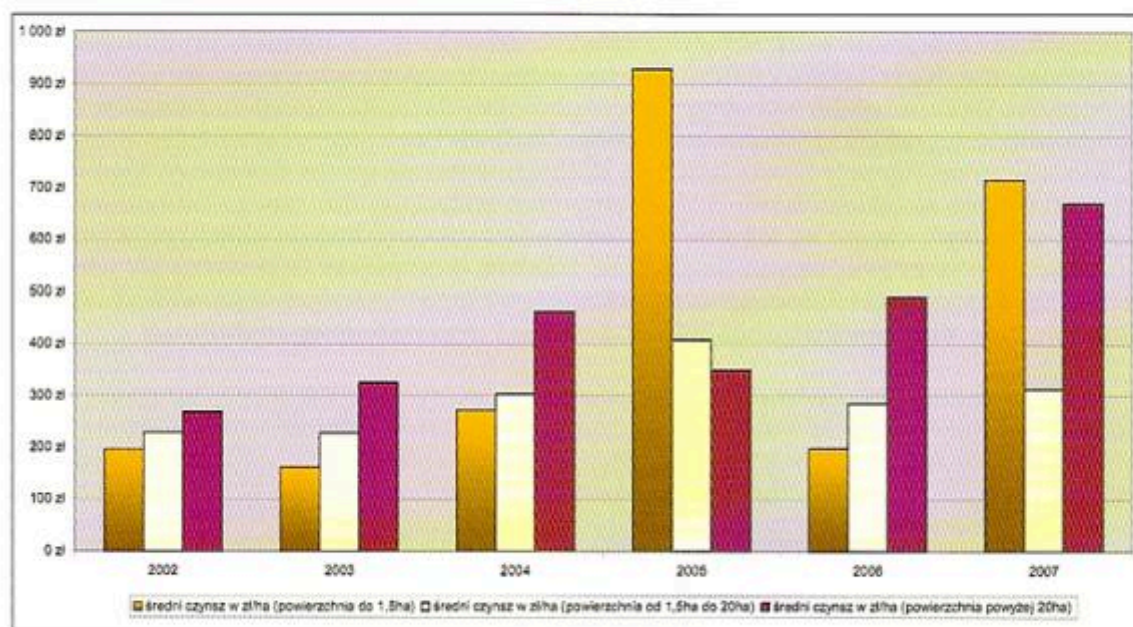
Kolejnym elementem, który wydaje się istotny przy określaniu wysokości czynszu, jaki potencjalny dzierżawca jest skłonny zapłacić jest powierzchnia gruntu rolnego. Postawiono hipotezę, że istnieje zależność między wielkością powierzchni wydzierżawianej nieruchomości, a wysokością czynszu. Zależność taka jest konsekwencją odmiennego rachunku ekonomicznego, którym kieruje się rolnik indywidualny gospodarujący na niewielkiej powierzchni traktowanej przede wszystkim jako źródło utrzymania rodziny oraz przedsiębiorcy władającego gruntami o dużej powierzchni w celu osiągnięcia zysku. Jako granicę obu rodzajów działalności przyjęto 20 hektarów (powierzchnie poniżej tej wielkości potraktowano jak przedmiot dzierżawy niewielkich gospodarstw, a grunty o większym obszarze – jako związane z działalnością gospodarczą prowadzoną na większą skalę). Odrębnie potraktowano też nieruchomości o najmniejszej powierzchni (do 1,5ha), które raczej nie nadają się do samodzielnej uprawy i często wydzierżawiane są przez właścicieli sąsiadujących gruntów w celu polepszenia warunków gospodarowania, a także w związku z możliwością uzyskania prawa pierwokupu po upływie 5 lat okresu dzierżawy. Efekty analizy prezentuje tabela 3 i wykres 5.

Tabela 3. Zależność wysokości czynszu od powierzchni nieruchomości (wg ANR)

rok	powierzchnia do 1,5 ha		powierzchnia od 1,5 ha do 20 ha		powierzchnia powyżej 20 ha	
	zawartych umów		zawartych umów		zawartych umów	
2002	127	195 zł	367	229 zł	44	268 zł
2003	163	161 zł	606	228 zł	49	325 zł
2004	170	271 zł	598	303 zł	52	462 zł
2005	81	929 zł	447	408 zł	46	350 zł
2006	15	198 zł	325	285 zł	19	490 zł
2007	26	717 zł	314	313 zł	13	671 zł

Wykres 5

Zależność wysokości czynszu od powierzchni nieruchomości (wg ANR)



Na podstawie wykresu 5 można stwierdzić, że istnieje zależność między powierzchnią gruntów, a wysokością czynszów dzierżawnych. Z analizy wynika, że przedsiębiorca rolny jest skłonny dokonywać większych opłat związanych z gospodarowaniem na gruntach należących do Skarbu Państwa, co ma swoje uzasadnienie m. in. w rosnących korzyściach skali produkcji⁷, a zatem większej powierzchni dzierżawy odpowiada wyższy czynsz jednostkowy. Warto zauważyć, że odwrotna tendencja wystąpiła w przypadku cen sprzedaży nieruchomości rolnych, które były badane przez autorów niniejszego opracowania, a wyniki badania zamieszczono w artykule Cenność niezabudowanych gruntów rolnych (Biuletyn SRMWW nr 2/16 wrzesień 2007).

Pewne zaburzenie zaobserwowanej prawidłowości wystąpiło w 2005 roku jako efekt przystąpienia Polski do Unii Europejskiej i znaczny wzrost popytu na grunty rolne także wśród rolników indywidualnych, związany z możliwością uzyskania dopłat bezpośrednich do gruntów rolnych. Ponieważ dopłatami zainteresowani byli najbardziej rolnicy gospodarujący na niewielkich obszarach, relacja występująca w pozostałych latach została w tym przypadku odwrócona (najwyższe czynsze osiągały nieruchomości o największej powierzchni). Duży wzrost wysokości czynszu za grunty o najmniejszej powierzchni w 2007 roku spowodowany był natomiast faktem znacznego wzrostu cen nieruchomości rolnych. Konieczność zaangażowania większego niż dotychczas kapitału na zakup nieruchomości spowodowała przesunięcie popytu w kierunku dzierżawy. Efekt ten dotyczył szczególnie gruntów o najmniejszych powierzchniach, którym zainteresowane są podmioty o najsłabszej sytuacji ekonomicznej.

3. Położenie nieruchomości w stosunku do rynków zbytu

Ze względu na niewystarczającą ilość dostępnych danych zbadanie zależności wysokości czynszu od położenia nieruchomości okazało się niemożliwe. Zauważono jedynie, że niekwestionowanym liderem w stosunku do pozostałych lokalizacji jest powiat poznański, w którym w całym okresie objętym badaniem czynsz był najwyższy. W pozostałych powiatach wysokość czynszu jest bardzo zmienna. W latach 2006-2007 najniższy czynsz osiągały nieruchomości położone we wschodnich powiatach województwa (powiaty turecki i ostrzeszowski). Zaznaczyć należy jednak, że niewielka ilość obserwacji nie pozwoliła na wyciągnięcie stanowczych wniosków w tej kwestii.

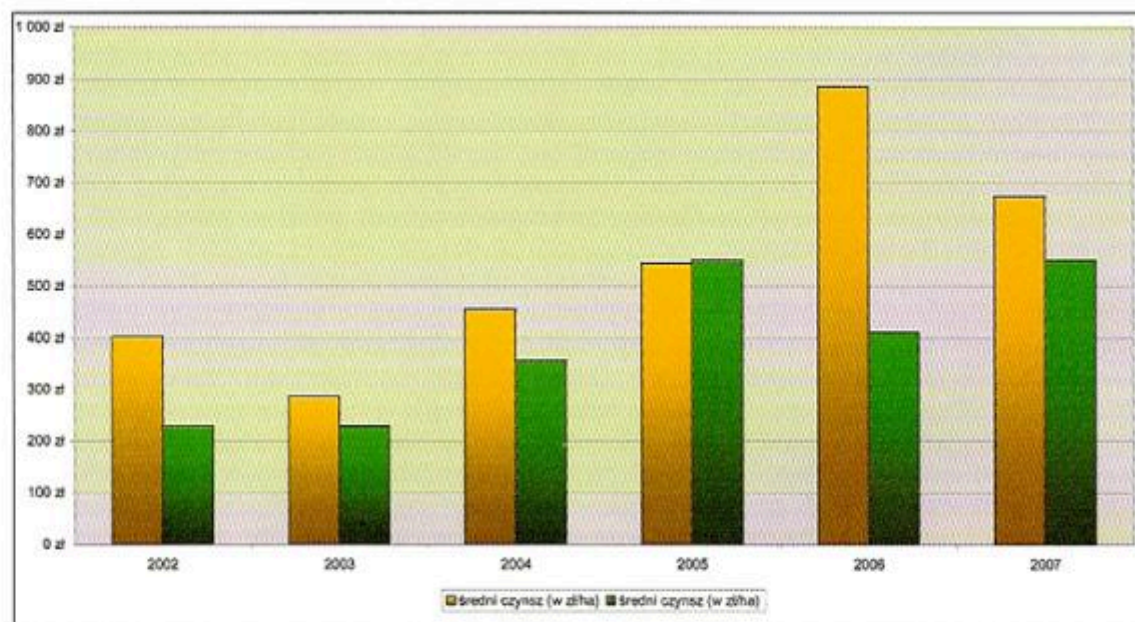
⁷ Teoria korzyści skali produkcji polega na szybszym zwiększaniu się produkcji niż nakładów czynników produkcji, co jest m. in. efektem wzrostu specjalizacji przedsiębiorstwa i obniżania jednostkowych kosztów produkcji na skutek wzrostu wydajności pracy, rozłożenia kosztów stałych na większą ilość jednostek, a także dokonywaniu stopniowych usprawnień stosowanej techniki produkcji.

DZIERŻAWA OŚRODKÓW GOSPODARCZYCH BYŁYCH PAŃSTWOWYCH GOSPODARSTW ROLNYCH

Zaplecze techniczne pozwalające prowadzić działalność w zakresie produkcji rolnej na gruntach o dużych powierzchniach musi stanowić znacznych rozmiarów ośrodek gospodarczy. Takie ośrodki, składające się z pozostałych po likwidacji Państwowych Gospodarstw Rolnych kompleksów budynków, budowli i urządzeń, są również rozdysponowywane przez Agencję Nieruchomości Rolnych w formie umów dzierżawy. Ośrodki te charakteryzują się stosunkowo dużym stopniem zużycia technicznego budynków, budowli i urządzeń; często są też nieprzystosowane funkcjonalnie do obecnych wymagań przedsiębiorców prowadzących działalność rolniczą (kompleksy te powstawały wiele lat temu, kiedy sposób i technologia prowadzenia rolniczej działalności produkcyjnej były zupełnie inne niż obecnie).

Dokonano analizy 96 umów dzierżawy zawartych w latach 2002-2007, których przedmiotem były grunty rolne wraz z ośrodkiem gospodarczym (o łącznej powierzchni przekraczającej 20 hektarów)⁶. Celem tego badania było określenie wpływu, jaki zabudowania gospodarcze mogą mieć na wysokość czynszu dzierżawnego nieruchomości rolnych. W tabeli 4 i na wykresie 6 zaprezentowano wyniki analizy.

Wykres 6. Wysokość czynszu dzierżawnego dla nieruchomości zabudowanych ośrodkiem gospodarczym i nieruchomości niezabudowanych



Przeprowadzone badanie wykazało, że istnienie na gruncie objętym umową dzierżawy ośrodka gospodarczego ma wpływ na wysokość czynszu. We wszystkich badanych latach czynsz ten był wyższy średnio o 40% w przeliczeniu na 1ha powierzchni wahając się w przedziale od 25% w roku 2003 do ponad 100% w roku 2006. Pewne odstępstwo od tej zasady zaobserwowano w roku 2005 i ponownie jest ono efektem wstąpienia Polski do Unii Europejskiej i znacznego wzrostu w tym okresie czynszów na nieruchomości niezabudowane związane z możliwością otrzymania dopłat unijnych. Należy jednak podkreślić, że wysokość czynszu za nieruchomość zabudowaną ośrodkiem gospodarczym zależna jest w każdym konkretnym przypadku od wielu

⁶ Powierzchnię gruntów zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę przyjęto według ewidencji gruntów. Przeciętny stopień zurbanizowania nieruchomości (rozumiany jako stosunek powierzchni gruntów oznaczonych w ewidencji jako zurbanizowane do powierzchni całej nieruchomości) wyniósł dla wszystkich badanych umów 2,76%.

czynników obejmujących charakter i wielkość zabudowy, stopień zużycia technicznego i związaną z nim konieczność ponoszenia nakładów inwestycyjnych na nieruchomości, stopniem dopasowania istniejących budynków i budowli do charakteru zamierzonej produkcji rolnej, objęciem części zabudowań ochroną konserwatorską lub wpisem do rejestru zabytków i wielu innych. Niezależnie od tego, przedstawiona wyżej analiza potwierdza, że istnienie zabudowań gospodarczych na terenie objętym przedmiotem dzierżawy ma dość istotny wpływ na wysokość pobieranego czynszu.

Tabela 4. Wysokość czynszu dzierżawnego dla nieruchomości zabudowanych ośrodkiem gospodarczym i nieruchomości niezabudowanych

rok	nieruchomości zabudowane		nieruchomości niezabudowane	
	ilość zawartych umów dzierżawy	średni czynsz (w zł/ha)	wydzierżawiona powierzchnia (w ha)	średni czynsz (w zł/ha)
2002	25	403 zł	367	229 zł
2003	29	286 zł	415	228 zł
2004	18	457 zł	410	356 zł
2005	11	544 zł	253	550 zł
2006	5	885 zł	104	411 zł
2007	8	673 zł	87	549 zł

WNIOSKI:

- Tendencje panujące na wielkopolskim rynku nieruchomości rolnych odpowiadają zależnościom z rynku krajowego. Widoczna jest wyraźna tendencja wzrostowa czynszów i zmniejszanie się wydzierżawianej przez Agencję Nieruchomości Rolnych powierzchni.
- Średni czynsz dzierżawny w Wielkopolsce jest wyraźnie wyższy w stosunku do średniej krajowej, co jest wynikiem wysokich cen sprzedaży, stosunkowo niewielkiej podaży gruntów rolnych oraz wysokiej kultury rolnej.
- Widoczne jest wyraźne, jednorazowe zwiększenie wysokości czynszu dzierżawnego za nieruchomości rolne w 2005 roku związane ze wstąpieniem Polski do Unii Europejskiej i możliwością uzyskania dopłat do gruntów rolnych.
- Na podstawie przeprowadzonego badania stwierdzono, że wysokość czynszu dzierżawnego jest zależna od:
 - zdolności produkcyjnych gruntu mierzonych wskaźnikami bonitacji (im lepsza zdolność produkcyjna, tym wyższy osiągany czynsz dzierżawny),
 - powierzchni nieruchomości (im większa powierzchnia dzierżawionego gruntu, tym wyższy czynsz jednostkowy),
 - położenia w stosunku do rynków zbytu (najwyższe wartości osiągał czynsz na terenie powiatu poznańskiego, a więc za nieruchomości położone w najbliższej odległości od miasta Poznania).
- Czynsz dzierżawny za nieruchomości rolne zabudowane ośrodkiem gospodarczym jest przeciętnie o 40% wyższy od czynszu za grunty niezabudowane.

BIBLIOGRAFIA:

1. *Dzierżawa nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Informacje przydatne dla osób zainteresowanych dzierżawą nieruchomości.*, wyd. Agencja Nieruchomości Rolnych, Warszawa 2007/2008.
2. *Biuletyn Informacyjny nr 11-12/2007 (117)*, wyd. Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.
3. J. Bielański, *Zmiany wartości nieruchomości rolnych. Próba identyfikacji przyczyn i skutków*, w: *Rzeczoznawca Majątkowy nr 3 (55) lipiec-wrzesień 2007*.
4. W. Gryglaszewski, M. Kosmowski, *Cenność niezabudowanych gruntów rolnych*, w: *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego nr 2/16 wrzesień 2007*.
5. P. Puch, *Dzierżawa nieruchomości*, w: *Krakowski Rynek Nieruchomości nr 2/2005 z dn. 01.02.2005*
6. strony internetowe Agencji Nieruchomości Rolnych: www.anr.gov.pl.



Michał Kosmowski
Rzecznik
Majątkowy
Uprawnienia nr 169,
Doradca Rynku
Nieruchomości

Michał Kosmowski, Wojciech Gryglaszewski

STOPY KAPITALIZACJI NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

Celem niniejszej publikacji jest próba określenia wysokości stóp kapitalizacji dla nieruchomości rolnych oraz zbadania tendencji i zależności dotyczących tych stóp. Analiza została oparta o dane udostępnione przez Oddział Terenowy Agencji Nieruchomości Rolnych w Poznaniu dotyczące cen sprzedaży i czynszów dzierżawnych nieruchomości rolnych pozostających w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa w latach 2002-2007.

Istotą stopy zwrotu jest informowanie inwestora, jaka część wyłożonego kapitału zwróci się inwestorowi w ciągu roku w postaci dochodu (zysku, nadwyżki finansowej). Odzwierciedla ona zarówno zwrot wyłożonego kapitału, jak i dochód możliwy do osiągnięcia z tego kapitału. W pierwszym przypadku zysk rozumiany jest jako usprawiedliwiona premia za odłożenie konsumpcji w czasie, w drugim – jako korzyści dla inwestora wynikające ze wzrostu wartości aktywów. Inwestycje w nieruchomości zazwyczaj łączą oba sposoby powstawania dochodu inwestora. Stopa zwrotu na rynku nieruchomości, nazywana w teorii wyceny stopą kapitalizacji, wyznaczana jest jako relacja dochodu z nieruchomości do poniesionych wydatków na zakup tej nieruchomości¹.

ZAKRES ANALIZY

Badaniem objęto niespełna 1 100 transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych stanowiących własność Skarbu Państwa, które zostały zawarte w drodze przetargu przez Oddział Terenowy Agencji Nieruchomości Rolnych w Poznaniu oraz dane z ponad 1 600 umów dzierżawy zawartych również w drodze przetargu i dotyczących nieruchomości znajdujących się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa w latach 2002-2007. Obszar analizy obejmował województwo wielkopolskie z wyłączeniem jego północnych powiatów: chodzieskiego, czarnkowsko-trzcianieckiego, pilskiego i złotowskiego. Łączny obszar gruntów objętych badaniem to ponad 7 100 ha sprzedanych nieruchomości i ponad 27 100 ha nieruchomości wydzierżawionych.

¹ Na podstawie: M. Trojanek, *Propozycje określania stopy kapitalizacji i stopy dyskontowej w przypadku braku danych na rynku nieruchomości*, w: *Rzeczoznawca Majątkowy nr 37, kwiecień-czerwiec 2003 r.*

KSZTAŁTOWANIE SIĘ STÓP KAPITALIZACJI NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH NIEZABUDOWANYCH W LATACH 2002-2007

Na podstawie opisanych wyżej danych dokonano obliczenia wysokości stopy procentowej nieruchomości rolnych w poszczególnych latach objętych badaniem. Szczegółowe zestawienie prezentuje tabela 1.

Średnią wysokość czynszu i średnią cenę sprzedaży w przeliczeniu na 1ha obliczono na podstawie powierzchni użytków rolnych. W tym celu pominięto na potrzeby obliczeń powierzchnię nieużytków, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, dróg dojazdowych, rowów, itp. ze względu na to, że nie stanowią one istotnej wartości dla potencjalnego dzierżawcy. Produkcja rolna możliwa jest wyłącznie na użytkach rolnych, w związku z tym założono, że inne grunty wchodzące w skład przedmiotu dzierżawy czy sprzedaży nie mają wpływu na wysokość czynszu i ceny, które producent rolny jest skłonny zaakceptować. Istotne jest również, to że wyłączone z obliczeń grunty stanowią bardzo niewielki ułamek w powierzchni całej rozpatrywanej nieruchomości, więc w zasadzie nie mają istotnego wpływu na jednostkowe wartości czynszu i ceny.

Tabela 1. Stopa kapitalizacji dla niezabudowanych nieruchomości rolnych

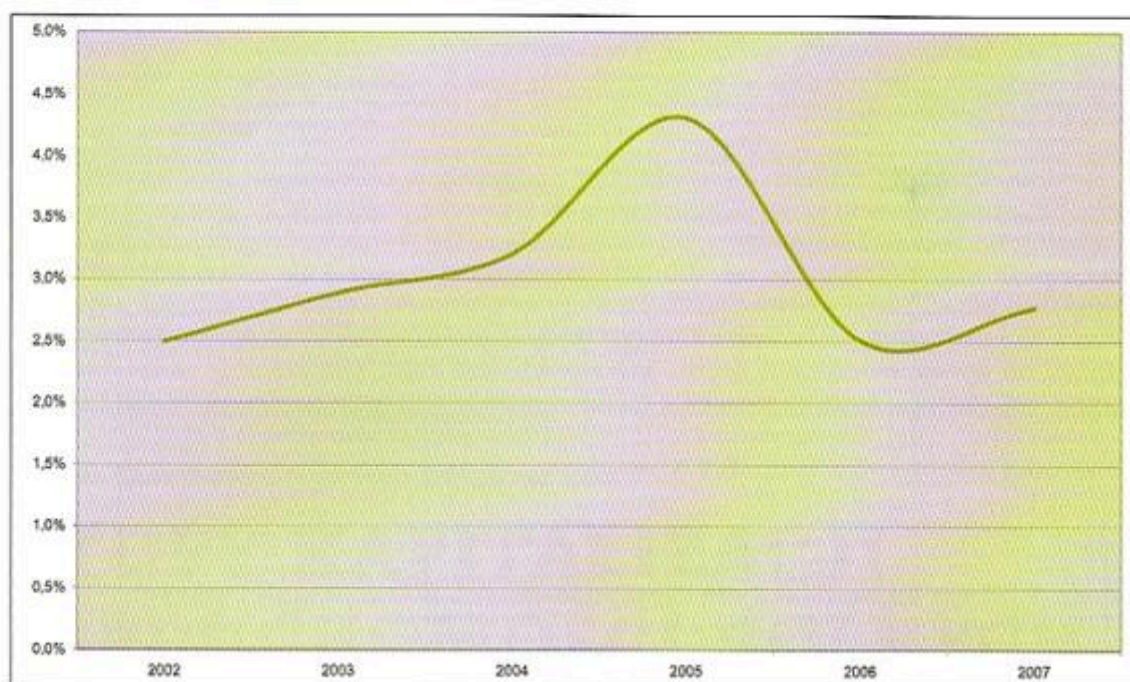
rok	stopy kapitalizacji	umowy sprzedaży		umowy dzierżawy	
		ilość transakcji sprzedaży	średnia cena (w zł/ha)	ilość zawartych umów dzierżawy	średni czynsz (w zł/ha)
2002	2,5%	357	9 192 zł	367	229 zł
2003	2,9%	135	7 889 zł	415	228 zł
2004	3,2%	179	11 117 zł	410	356 zł
2005	4,3%	134	12 761 zł	253	550 zł
2006	2,5%	131	16 388 zł	104	411 zł
2007	2,8%	148	19 811 zł	87	549 zł
średnia*:	2,8%				

* z pominięciem roku 2005.

Biorąc pod uwagę przedstawione w tabeli 1 wyniki można stwierdzić względną stałość stopy kapitalizacji w całym okresie analizy. Waha się ona w granicach od 2,5% w 2002 i 2006 roku do 4,3% w 2005 roku. Zdecydowany, jednorazowy wzrost w roku 2005 spowodowany jest efektami wstąpienia Polski do Unii Europejskiej. W tym roku czynsze dzierżawne wzrosły o ponad 50% w efekcie zwiększonego popytu na grunty rolne związanego z możliwością uzyskania dopłat bezpośrednich do gruntów rolnych. W tym samym okresie rozpoczął się systematyczny wzrost cen sprzedaży nieruchomości rolnych, jednak był on mniej dynamiczny i bardziej stabilny niż zmiany czynszu. Wydaje się zatem, że w celu określenia przeciętnej stopy kapitalizacji niezabudowanych nieruchomości rolnych zasadne jest pominięcie danych z roku 2005, jako odbiegających od typowych uwarunkowań występujących na rynku tak we wcześniejszych, jak i późniejszych latach. W takiej sytuacji wysokość stopy kapitalizacji będzie się kształtowała w granicach od 2,5% do 3,2%, średnio 2,8%. W ciągu ostatnich 6 lat wysokość stopy kapitalizacji można uznać za względnie niezmienną (odchylenie standardowe wynosi zaledwie 0,3%).

Wykres 1

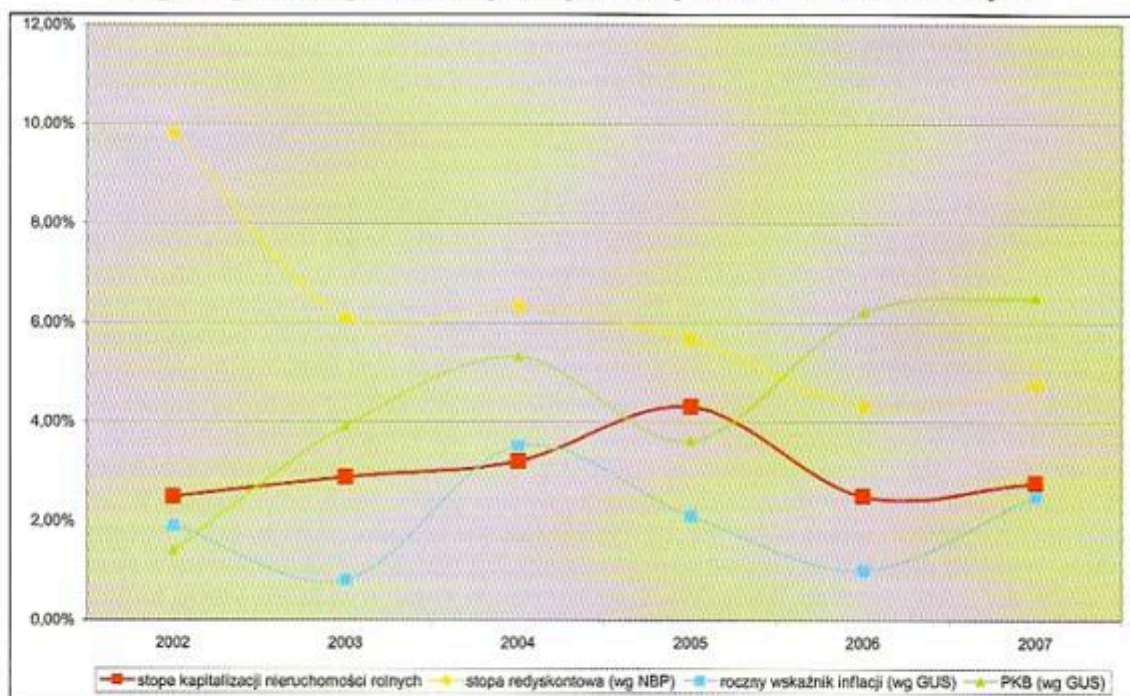
Stopa kapitalizacji niezabudowanych nieruchomości rolnych



Na wykresie 2 zestawiono dane dotyczące poziomu inflacji i produktu krajowego brutto (według GUS) oraz stopy redyskonta weksli (według NBP). Wahania inflacji w okresie ostatnich 6 lat są stosunkowo niewielkie, lecz nie są istotnie skorelowane z wysokością stopy kapitalizacji. PKB wykazuje tendencję rosnącą, a stopa redyskontowa NBP maleje. Można wysunąć zatem wniosek, że wysokość stóp kapitalizacji dla nieruchomości rolnych jest w zasadzie niezależna od koniunktury gospodarczej i odzwierciedlających ją makroekonomicznych wskaźników. Powodem takiej sytuacji może być fakt, że produkcja rolna (szczególnie ta w mniejszej skali, która zdecydowanie przeważa w przypadku badanych transakcji) funkcjonuje nie w celu osiągnięcia zysku ekonomicznego, jako głównego celu działalności, ale przede wszystkim jest sposobem na zaspokajanie podstawowych potrzeb życiowych członków gospodarstw rolnych, a te są stosunkowo niezależne od cyklu koniunkturalnego i ogólnej sytuacji gospodarczej kraju.

Wykres 2

Stopa kapitalizacji na tle wybranych danych makroekonomicznych



STOPA KAPITALIZACJI A ZDOLNOŚĆ PRODUKCYJNA GLEB

W celu zbadania wpływu zdolności produkcyjnej gleby² na wysokość stóp kapitalizacji niezabudowanych nieruchomości rolnych dokonano podziału zebranych danych na trzy grupy:

- nieruchomości o niskim wskaźniku bonitacji (do 0,6),
- nieruchomości o średnim wskaźniku bonitacji (od 0,6 do 1,2),
- nieruchomości o wysokim wskaźniku bonitacji (powyżej 1,2).

W tabeli 2 zestawiono wyniki analizy.

Tabela 2. Stopy kapitalizacji nieruchomości o różnym wskaźniku bonitacji

rok	stopa kapitalizacji		
	wskaźnik bonitacji < 0,6	< 0,6 wskaźnik bonitacji < 1,2	wskaźnik bonitacji > 1,2
2002	1,4%	3,3%	3,1%
2003	1,4%	4,3%	2,5%
2004	1,9%	3,7%	4,2%
2005	3,3%	5,8%	3,5%
2006	2,0%	2,6%	4,0%
2007	1,9%	3,7%	2,1%
średnia * :	1,7%	3,5%	3,2%
najniższa wartość* :	1,4%	2,6%	2,1%
najwyższa wartość* :	2,0%	4,3%	4,2%

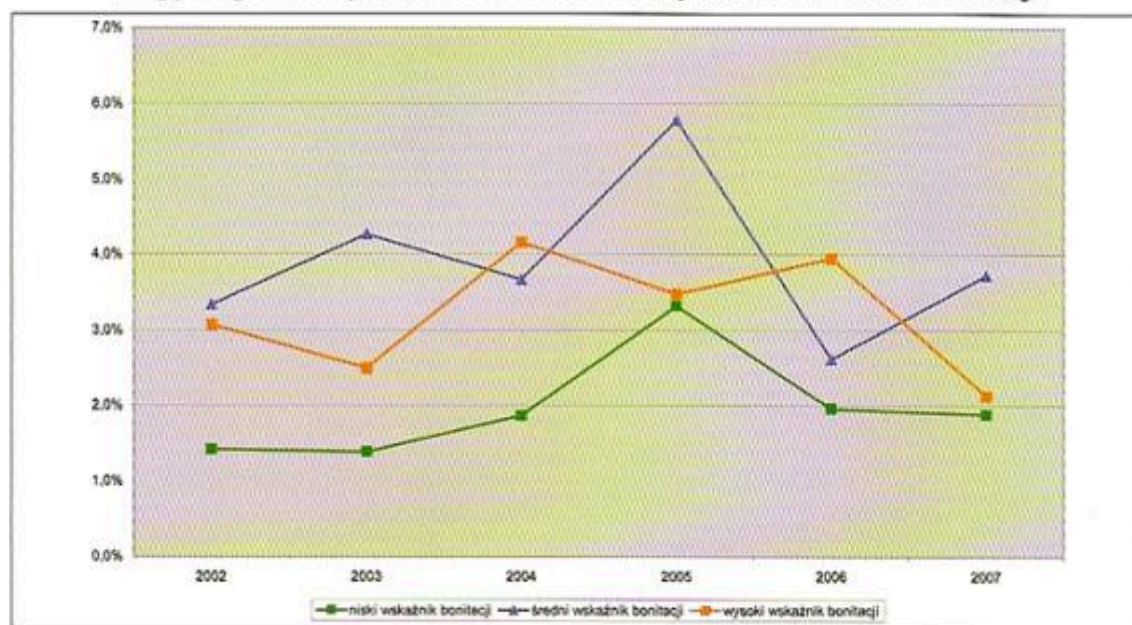
* – z pominięciem roku 2005.

Na podstawie analizy przedstawionych wyżej danych można stwierdzić, że zdecydowanie niższa stopa kapitalizacji dotyczyła rynku nieruchomości o najniższym wskaźniku bonitacji, natomiast stopa zwrotu dwóch pozostałych grup znajdowała się na zbliżonym poziomie. Największą zmiennością w czasie charakteryzowała się stopa kapitalizacji dla grupy nieruchomości o średnim wskaźniku bonitacji, najbardziej wyrównany poziom miała natomiast stopa zwrotu dla nieruchomości „najgorszych” (z pominięciem 2005 roku).

W tabeli 2 przy obliczeniach wartości średnich, minimalnych i maksymalnych pominięto dane z roku 2005 ze względu na efekty wstąpienia Polski do Unii Europejskiej, które uwidoczniły się w postaci znacznego, jednorazowego wzrostu stóp zwrotu. Zauważyć jednak można, że wyraźny wzrost tych stóp dotyczył tylko gruntów o niskiej i średniej zdolności produkcyjnej, natomiast nie zaobserwowano go w ogóle dla nieruchomości o najlepszej bonitacji. Powodem takiej sytuacji jest najprawdopodobniej fakt, że najlepsze nieruchomości są wykorzystywane do produkcji rolnej przede wszystkim z myślą o osiągnięciu z tej produkcji długotrwałego zysku, podczas gdy grunty o gorszych zdolnościach produkcyjnych mają również charakter spekulacyjny, a w części przypadków inwestowanie w nie ma na celu przede wszystkim uzyskanie dopłat unijnych, a nie zysku z samej produkcji rolnej.

² Wskaźnik bonitacji obliczono jako iloraz powierzchni nieruchomości w hektarach przeliczeniowych (obliczonej zgodnie z przepisami o podatku rolnym) i powierzchni nieruchomości w hektarach fizycznych

Wykres 3
Stopy kapitalizacji nieruchomości o różnych wskaźnikach bonitacji



STOPA KAPITALIZACJI A POWIERZCHNIA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

Dokonano również próby zbadania zależności stóp zwrotu od powierzchni nieruchomości rolnych. W tym celu dostępne dane podzielono na trzy grupy:

- nieruchomości o powierzchni poniżej 1,5ha, które uznano za nienadające się w większości przypadków do samodzielnej uprawy, a zainteresowanie nimi wynika głównie z chęci polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiadujących,
- nieruchomości o powierzchni od 1,5ha do 20ha, które stanowią przed wszystkim przedmiot zainteresowania rolników prowadzących niewielkie gospodarstwa rolne w celu zaspokojenia podstawowych potrzeb życiowych swoich i rodziny,
- nieruchomości o powierzchni przekraczającej 20ha będące w przeważającej części częścią dużych kompleksów gospodarczych funkcjonujących jako przedsiębiorstwa, które kierują się chęcią osiągnięcia zysku z produkcji rolnej.

Wyniki analizy prezentuje tabela 3 i wykres 4.

Tabela 3. Zależność stopy zwrotu od powierzchni nieruchomości

rok	stopa kapitalizacji		
	powierzchnia	powierzchnia	powierzchnia
2002	2,3%	2,7%	3,1%
2003	2,4%	3,9%	5,2%
2004	2,5%	2,9%	5,4%
2005	5,1%	3,9%	3,7%
2006	1,5%	1,8%	3,2%
2007	2,6%	1,4%	3,7%
średnia *:	2,3%	2,5%	4,1%
najniższa wartość*:	1,5%	1,4%	3,1%
najwyższa wartość*:	2,6%	3,9%	5,4%

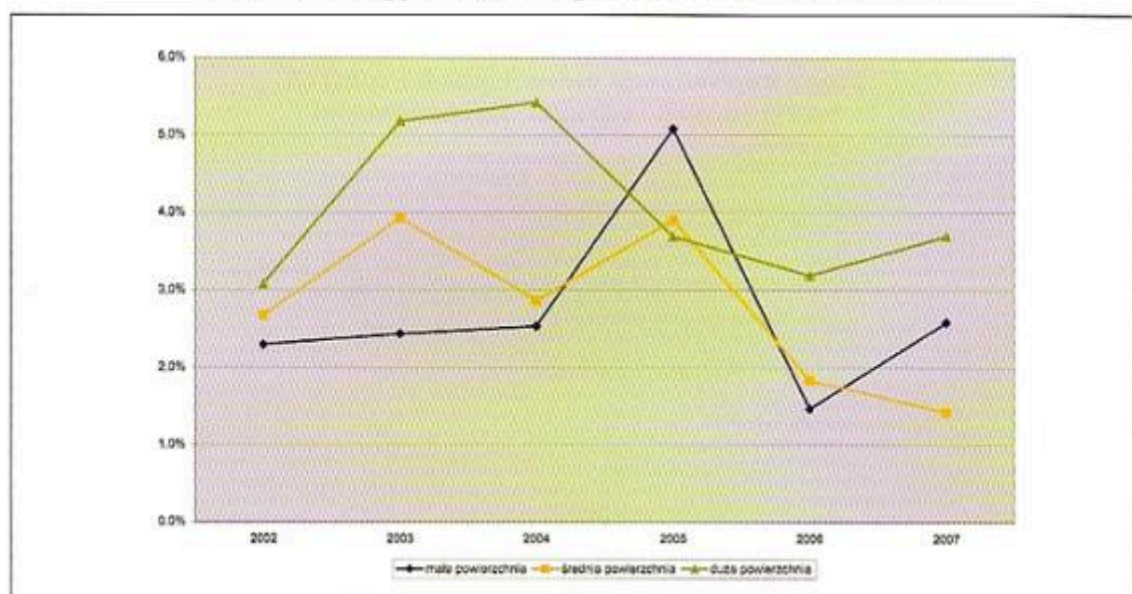
* z pominięciem roku 2005.

Z powyższych danych można wyciągnąć podobne wnioski, jak w przypadku analizy stóp zwrotu w stosunku do wskaźników bonitacji nieruchomości. Najniższą stopą zwrotu charakteryzują się nieruchomości o najmniejszej powierzchni, na których prowadzenie samodzielnej uprawy jest niemożliwe lub mocno utrudnione i nieracjonalne ekonomicznie. Najwyższe stopy osiągają natomiast nieruchomości o dużych powierzchniach, które stanowią podstawę do prowadzenia działalności gospodarczej przez znacznych rozmiarów przedsiębiorstwa rolne.

W analizowanym przypadku również daje się zauważyć brak wpływu efektów wstąpienia Polski do Unii Europejskiej i związanej z tym możliwości uzyskania dopłat bezpośrednich do gruntów rolnych na stopy kapitalizacji nieruchomości o największych powierzchniach. Jednocześnie widoczny jest największy wzrost stopy zwrotu w 2005 roku dla najmniejszych nieruchomości (w tym roku osiągają one najwyższą wartość, wyższą, niż grunty o dużych powierzchniach). Inwestowanie w takie nieruchomości ponownie wydaje się być efektem możliwości uzyskania dopłat unijnych i działaniem typowo spekulacyjnym.

Wykres 4

Zależność stopy zwrotu od powierzchni nieruchomości



STOPA KAPITALIZACJI ZABUDOWANYCH NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

W celu zbadania poziomu stóp kapitalizacji dla nieruchomości rolnych zabudowanych dokonano analizy transakcji sprzedaży i umów dzierżawy nieruchomości rolnych o większej powierzchni (powyżej 20ha) zabudowanych ośrodkiem gospodarczym (ośrodki te znalazły się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa z chwilą likwidacji Państwowych Gospodarstw Rolnych). Ośrodki te różnią się między sobą wielkością, ilością zabudowań i ich przeznaczeniem, jednak dla większości z nich cechą wspólną jest dość niska funkcjonalność i wysoki stopień zużycia technicznego, które jednak nie dyskwalifikują zabudowań w kontekście prowadzenia w nich produkcji rolniczej, a jedynie ograniczają ją lub wymuszają dokonywanie inwestycji remontowych. W związku z niewielką liczbą dostępnych w badanym okresie danych (jedynie kilkanaście transakcji sprzedaży i 90 zawartych umów dzierżawy) nie dokonano tym razem analizy z podziałem na poszczególne lata, natomiast stopa kapitalizacji określona na podstawie wszystkich dostępnych w okresie 2002-2007 danych wyniosła 3,9%. Jest ona zatem wyższa o ponad jeden punkt procentowy od średniej stopy dla nieruchomości niezabudowanych wynoszącej 2,8%.

STOPY ZWROTU NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH NA TLE INNYCH RODZAJÓW NIERUCHOMOŚCI

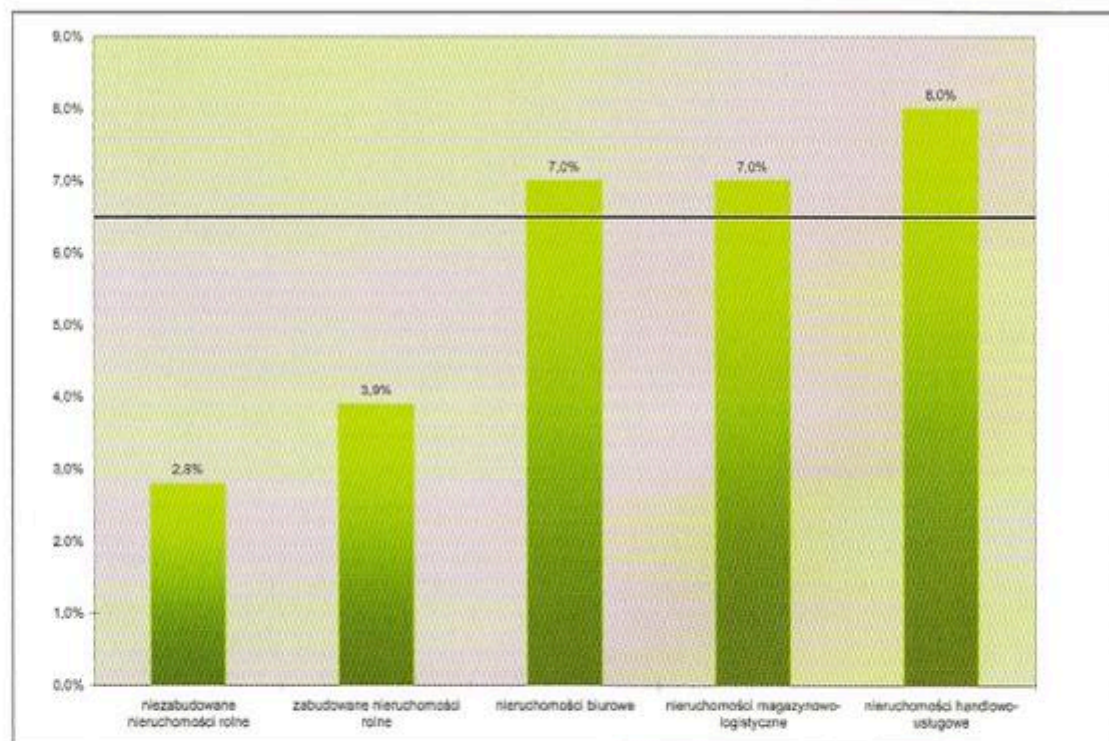
Na wykresie 3 zestawiono stopy kapitalizacji dla różnych rodzajów nieruchomości. Wśród danych porównawczych przedstawiono³:

- stopę kapitalizacji nieruchomości biurowych zlokalizowanych w miastach regionalnych w wysokości 7,0%,
- stopę kapitalizacji najlepszych w skali kraju nieruchomości magazynowo-logistycznych w wysokości 7,0%,
- stopę kapitalizacji wolnostojących obiektów handlowo-usługowych w wysokości 8,0%.

Widoczna jest zdecydowanie niższa wysokość stóp zwrotu dla nieruchomości rolnych, zarówno niezabudowanych, jak i zabudowanych w stosunku do pozostałych rodzajów nieruchomości. Dodatkowo, w celu potwierdzenia wyjątkowego charakteru rynku nieruchomości rolnych, na wykresie przedstawiono aktualne na luty 2008 roku oprocentowanie bezpiecznych papierów wartościowych (tj. 10-letnich obligacji skarbowych), które wynosiło 6,50% (czarna pozioma linia na wykresie). Zauważyć należy, że stopy zwrotu nieruchomości rolnych znajdowały się znacznie poniżej tej wartości, podczas gdy dla pozostałych rodzajów nieruchomości wartości te były wyższe.

Wykres 5

Stopy kapitalizacji nieruchomości rolnych na tle innych rodzajów nieruchomości



WNIOSKI:

- Przeciętna stopa kapitalizacji dla niezabudowanych nieruchomości rolnych wynosi 2,8% i charakteryzuje się względnie stałą wysokością w okresie objętym badaniem (lata 2002-2007). Stopa kapitalizacji dla gruntów zabudowanych ośrodkiem gospodarczym jest wyższa i wynosi przeciętnie 3,9%.

³ Informacje przyjęto na podstawie danych Cushman & Wakefield zawartych w artykule prasowym D. Kaczyńskiej pt. Nie brakuje chętnych na obiekty komercyjne, opublikowanym w Rzeczpospolitej z dn. 30.12.2007 r.

- Istnieje zależność między wysokością stopy zwrotu, a zdolnością produkcyjną użytków rolnych – najniższe stopy osiągają grunty o najniższym wskaźniku bonitacji.
- Podobna zależność istnieje w przypadku powierzchni nieruchomości rolnych – w tym przypadku najwyższe stopy kapitalizacji osiągają grunty o największej powierzchni.
- Wstąpienie Polski do Unii Europejskiej i związana z tym możliwość uzyskania dopłat bezpośrednich do gruntów rolnych spowodowała jednorazowy, duży wzrost stóp kapitalizacji nieruchomości rolnych, który jednak nie objął nieruchomości najlepszych i o dużych powierzchniach, będących we władaniu dużych przedsiębiorstw zajmujących się prowadzeniem produkcji rolnej.
- Stopy kapitalizacji nieruchomości rolnych są znacznie niższe od stóp zwrotu z innych nieruchomości. Są one również niższe od oprocentowania bezpiecznych papierów wartościowych, co dowodzi odmienności rynku nieruchomości rolnych w stosunku do innych rynków nieruchomości.

BIBLIOGRAFIA:

1. M. Trojanek, *Propozycje określania stopy kapitalizacji i stopy dyskontowej w przypadku braku danych na rynku nieruchomości*, w: *Rzeczoznawca Majątkowy* nr 37, kwiecień-czerwiec 2003.
2. D. Kaczyńska, *Nie brakuje chętnych na obiekty komercyjne*, w: *Rzeczpospolita* z dn. 30.12.2007.
3. Strony internetowe Głównego Urzędu Statystycznego i Narodowego Banku Polskiego.
4. Strony internetowe Agencji Nieruchomości Rolnych: www.anr.gov.pl.

Adrianna Szarafińska, Janusz Walczak

DYNAMIKA CEN JEDNOSTKOWYCH GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH PRZEZNACZONYCH POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE W WYBRANYCH OBSZARACH POZNANIA (LATA 2004-2007)

Ostatnie lata na rynku nieruchomości cechowała znaczna tendencja wzrostowa, co skorelowane było bezpośrednio z boorem na rynku lokali mieszkalnych i dostępnością kredytów hipotecznych. Malejąca ilość gruntów niezabudowanych na terenie miasta oraz brak uregulowań planistycznych podnosiły cenność wolnych terenów mieszkaniowych w Poznaniu, natomiast rosnące ceny gruntów w mieście przeniosły zainteresowanie potencjalnych nabywców na tereny wokół niego. Obecnie ceny gruntów miejscowości ościennych nie odbiegają od cen w mieście, w rejonach strefy peryferyjnej lub pośredniej, osiągając poziom nawet 400 zł/m².

Niniejsza analiza ma na celu przedstawienie statystycznych trendów czasowych zaistniałych na rynku w wybranych obszarach miasta, przy wykorzystaniu elementów statystyki matematycznej – równań regresji liniowych i nieliniowych.

Dla potrzeb analizy, tereny mieszkaniowe jednorodzinne na terenie miasta podzielono na trzy umowne strefy, co przedstawia rysunek.

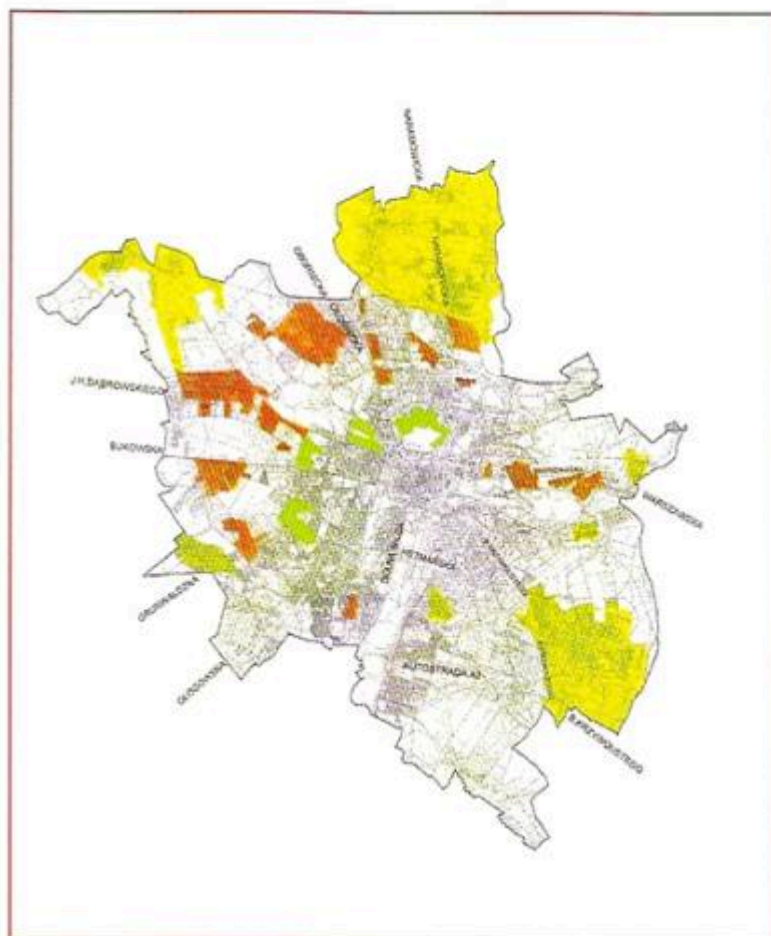


Adrianna Szarafińska
Rzecznikowa
majątkowy nr 4582,
Kancelaria
Rzeczników
Majątkowych REMIN



Janusz Walczak
Rzecznikowa
majątkowy nr 173,
Wykładowca Studium
Poddiplomowego
Wyceny
Nieruchomości WSR,
Kancelaria
Rzeczników
Majątkowych REMIN

W strefie I (kolor zielony) znalazły się Sołacz, Łazarz, Ogrody, Winograd, do strefy II włączono rejon Ławica, Wola, Jeżyce, Krzyżowniki/ Smochowice, Strzeszyn, Podolany, Piątkowo, Główna/Główniec, Naramowic, natomiast strefa III objęła rejon peryferyjny, tj. Kiekrz, Psarskie, Morasko, Umultowo, Radojewo, Spławie, Kobylepole, Zieliniec, Plewiska, Starołęka Mała.



Kryterium wydzielenia był przede wszystkim charakter zabudowy rejonu oraz poziom średnich cen jednostkowych. Przeanalizowano łącznie 1345 transakcji, z których ostatecznie wyodrębniono 756 dla gruntów o powierzchniach od 500-1500 m² (odrzucając transakcje nietypowe, niewiarygodne). Z uwagi na małą ilość dostępnych transakcji z II

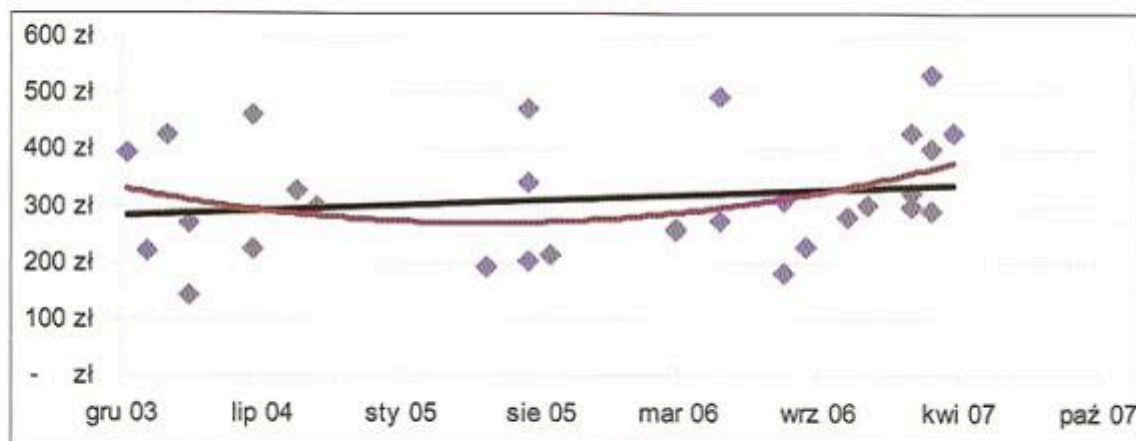
połowy 2007 roku, w celu wyeliminowania zniekształceń, w analizie uwzględniono tylko I połowę 2007 roku. Do analizy nie wykorzystano transakcji na grunty położone bezpośrednio w rejonie oddziaływania lotniska Krzesiny.

Strefa I – rejon Sołacz, Łazarz, Ogrody, Winogrady (kolor zielony)

Bardzo mała ilość transakcji uniemożliwia analizę statystyczną dla tej strefy. Wyodrębniony obszar skupia rejon willowe, gdzie praktycznie nie występują już wolne tereny. Informacyjnie przedstawiono jedynie na wykresie dynamikę cen oraz poziomy cen średnich w okresie 2004-2007 r., bez ich dalszej szczegółowej analizy.

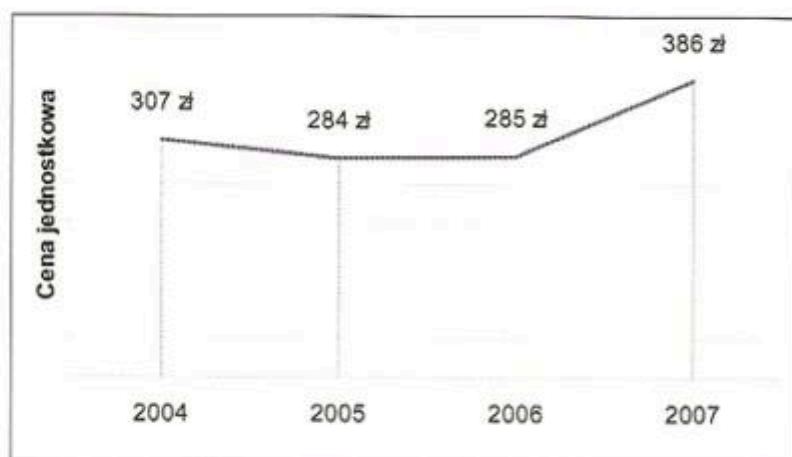
Wykres 1

Ceny gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych w latach 2004-2007 w strefie I



Wykres 2

Średnie ceny gruntów w ujęciu rocznym



Z przedstawionego wykresu zauważyć można, że ceny w strefie I w latach 2004-2006 kształtowały się na zbliżonym poziomie, a ich wzrost był umiarkowany. Z liniowej zależności czasowej wynika, że średnio miesięcznie w okresie ostatnich czterech lat ceny wzrastały o 0,43%. Z zależności nieliniowej wynika natomiast, że w latach 2004-2006 zauważyć można było stabilizację cen, natomiast w roku 2007 nastąpiła wyżka cen gruntów, co było konsekwencją rosnących cen w całym mieście i poza nim. Porównanie średnich cen w roku 2007 do 2006 wskazuje na 2,9-procentowy przyrost miesięczny.

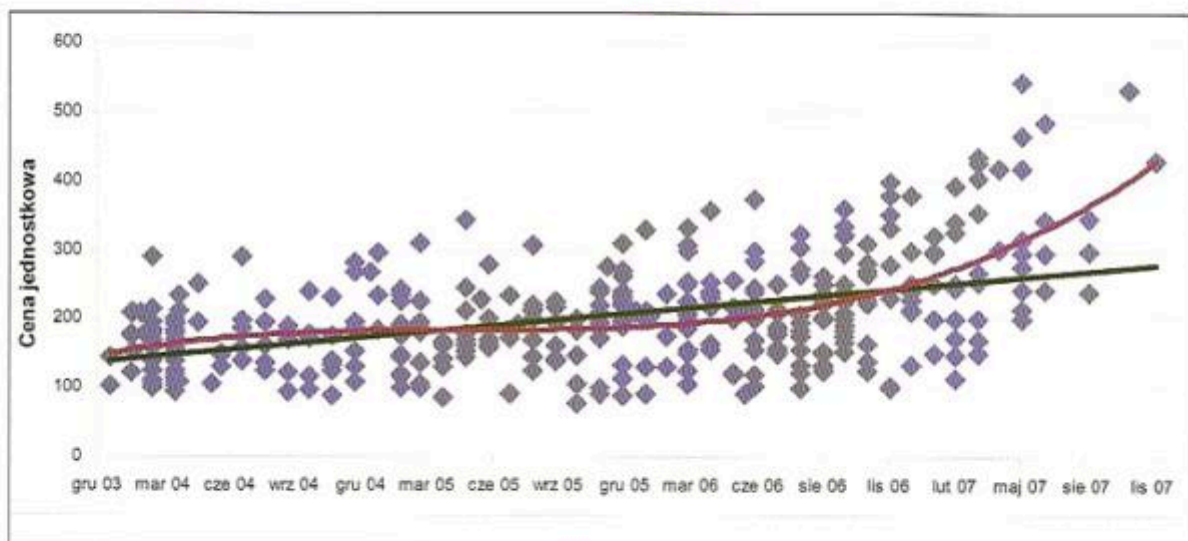
Strefa II – rejon Ławica, Wola, Jeżyce, Krzyżowniki/Smochowice, Strzeszyn, Podolany, Piątkowo, Główna/Główieniec, Naramowice (kolor pomarańczowy)
Strefa II stanowi najbardziej liczną grupę transakcji, skupiając większość zorganizowanych osiedli jednorodzinnych miasta w strefie pośredniej.

W poniższych tabelach i na wykresach zaprezentowano wyniki, uzyskane w trakcie przeprowadzonej analizy dla strefy II.

Tabela 1. Podstawowe parametry analizowanych zbiorowości – strefa II

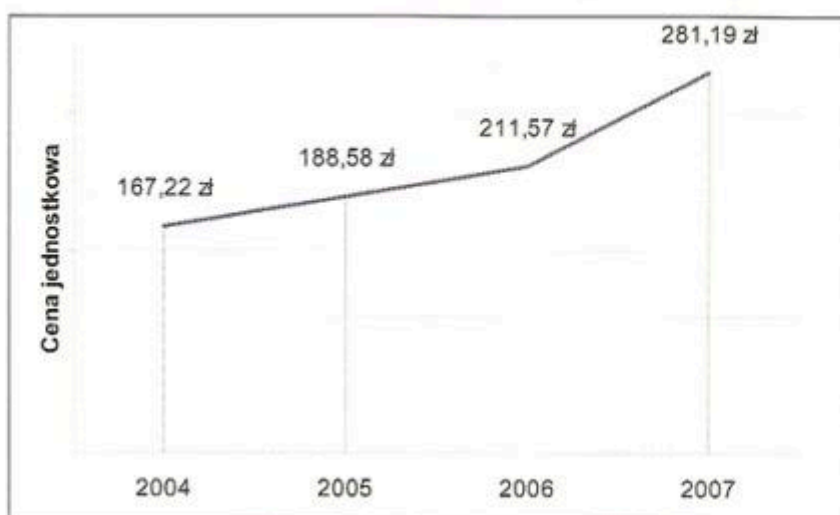
	2004	2005	2006	2007 (I poł)
Cena średnia	167,22 zł	188,58 zł	211,57 zł	281,19 zł
Odchyl. standard.	46,29 zł	51,82 zł	68,92 zł	94,86 zł
Wsp. zm.	0,28	0,27	0,33	0,34
Cena min.	89,45 zł	79,37 zł	92,44 zł	114,12 zł
Cena maks.	290,32 zł	343,04 zł	400,00 zł	545,45 zł
Liczba trans.	96	116	149	51

Wykres 3

Ceny gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych
w latach 2004-2007 w strefie II

Wykres 4

Średnie ceny gruntów w strefie II w ujęciu rocznym



Wykres 5

Średnie ceny gruntów w strefie II w ujęciu półrocznym

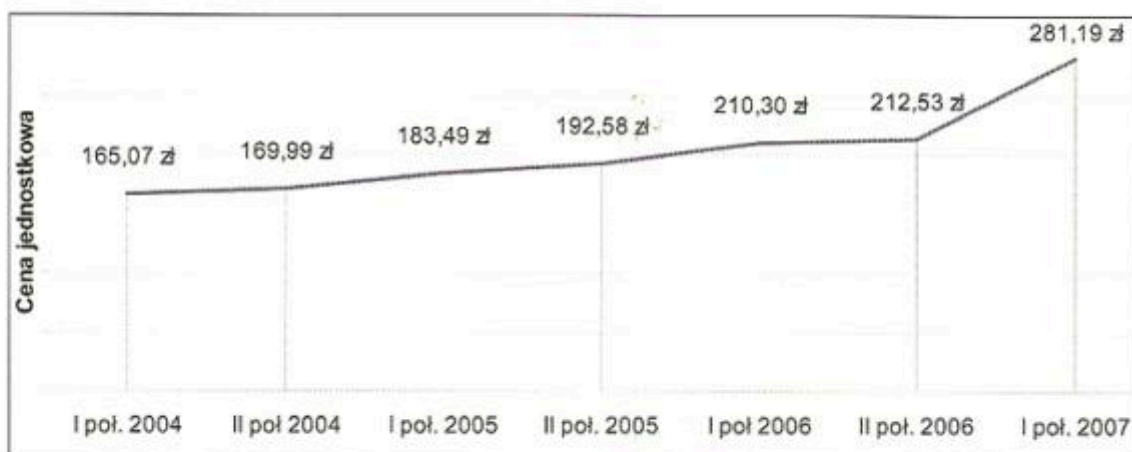


Tabela 2. Półroczne i miesięczne wskaźniki zmian cen w latach 2004-2007 w strefie II

	I poł 2004	II poł 2004	I poł 2005	II poł 2005	I poł 2006	II poł 2006	I poł 2007
średnia cena	165,07 zł	169,99 zł	183,49 zł	192,58 zł	210,30 zł	212,53 zł	281,19 zł
półroczny kwotowy przyrost	-	4,92 zł	13,49 zł	9,10 zł	17,72 zł	2,23 zł	68,66 zł
półroczny procentowy przyrost	-	2,98%	7,94%	4,96%	9,20%	1,06%	32,31%
miesięczny procentowy przyrost	-	0,50%	1,32%	0,83%	1,53%	0,18%	5,38%

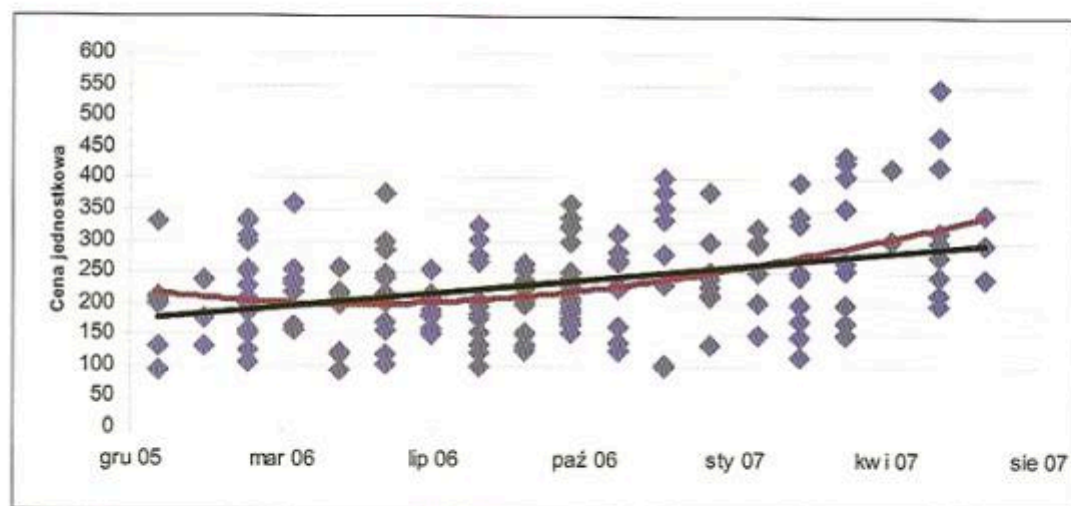
Przeprowadzona analiza w ujęciu czteroletnim pozwoliła na sformułowanie następujących wniosków:

- Poziom współczynnika zmienności w każdym roku oscylował wokół wartości 27-34%, co oznacza podobne zróżnicowanie cen w poszczególnych latach oraz wskazuje na homogeniczność rynku.
- Ceny gruntów w latach 2004 i 2005 kształtowały się na zbliżonym poziomie, zauważalna była stabilizacja cen w tym okresie oraz na początku roku 2006.
- Tendencja wzrostowa rozpoczęła się w II połowie 2006 i kontynuowała aż do końca analizowanego okresu, tj. połowy roku 2007 (wg dostępnych danych dla II połowy 2007 roku wzrostowa tendencja utrzymuje się).
- Średnie roczne i półroczne ceny gruntów potwierdzają tendencję zobrazowaną na Wykresie 3.
- Zestawienie średnich półrocznych cen gruntów wskazuje na zwiększający trend na początku każdego roku i wyhamowanie wzrostu cen pod koniec roku.
- Z liniowego równania regresji w okresie czteroletnim wynika, że średni miesięczny wskaźnik zmian cen wynosił 1,44%.
- Nieliniowa linia trendu wskazuje na ustabilizowany poziom cen w latach 2004-2005 oraz tendencję rosnącą w latach kolejnych.

W dalszym etapie analizy wyodrębniono transakcje pochodzące z okresu 2006-2007 i utworzono na ich podstawie kolejne wykresy i zestawienia.

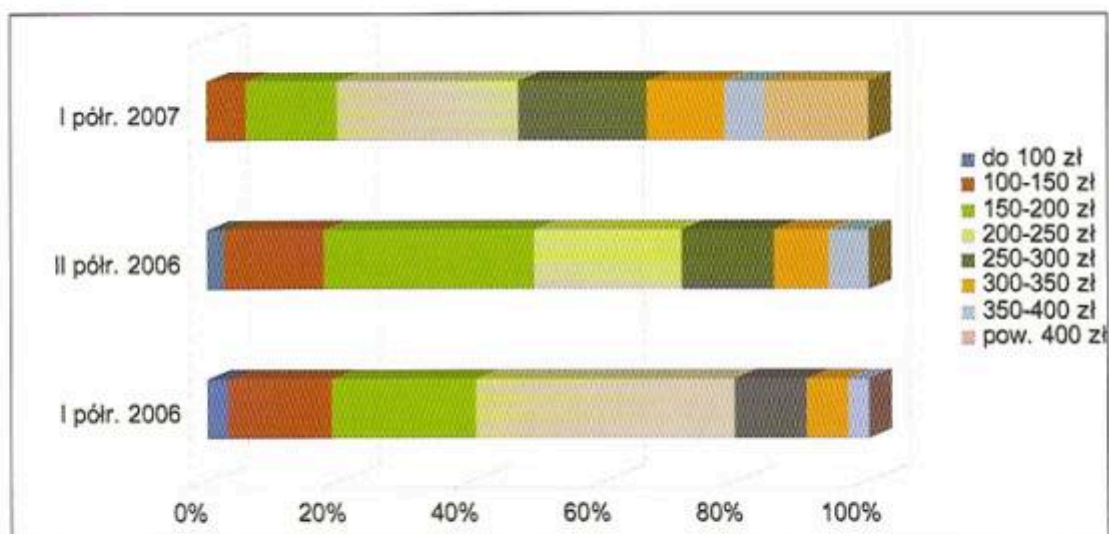
Wykres nr 6

Ceny gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych w latach 2006-2007 w strefie II



Wykres 7

Struktura cen w strefie II w I i II półroczu 2006 oraz I półroczu 2007 r.



Wnioski płynące z analizy okresu dwuletniego:

- Równanie regresji liniowej w okresie 2006-2007 (I poł.) wykazuje średni miesięczny wskaźnik zmian cen na poziomie 2,91%.
- Z zależności nieliniowej wynika ustabilizowany poziom cen (wyższy niż w roku 2005) w okresie trzech pierwszych kwartałów 2006.
- Znaczący wzrost cen nastąpił pod koniec 2006 r. i według równania regresji nieliniowej przestawiał wielkość ok. 4% w skali miesiąca.
- Rosnąca tendencja zwyżkowa utrzymywała się w roku 2007, osiągając poziom nawet 5-5,19% miesięcznie.
- Udział poszczególnych przedziałów kwotowych w ogólnej liczbie transakcji w roku pokazuje, że z półrocza na półrocze spadała ilość transakcji w cenach 100-150 zł/m².
- W I półroczu 2007 r. zmniejszyła się liczba transakcji na poziomie 150-200 zł/m², natomiast zwiększyła ilość transakcji w cenach z przedziału 250-300 zł/m².
- W I półroczu 2007 r. pojawiły się transakcje na grunty o cenach powyżej 400 zł/m², natomiast nie wystąpiły transakcje poniżej 100 zł/m².

Strefa III – rejon Kiekrz, Psarskie, Morasko, Umultowo, Radojewo, Sptawie, Kobylepole, Zieliniec, Plewiska, Starolęka Mała (kolor żółty)

Strefa III stanowi największy obszar miasta, na który składają się głównie rejony peryferyjne, powstałe z zagospodarowania terenów siedliskowych i porolnych. W analizie uwzględniono tylko transakcje na grunty objęte planem miejscowym jako tereny mieszkaniowe lub z obowiązującą decyzją o warunkach zabudowy.

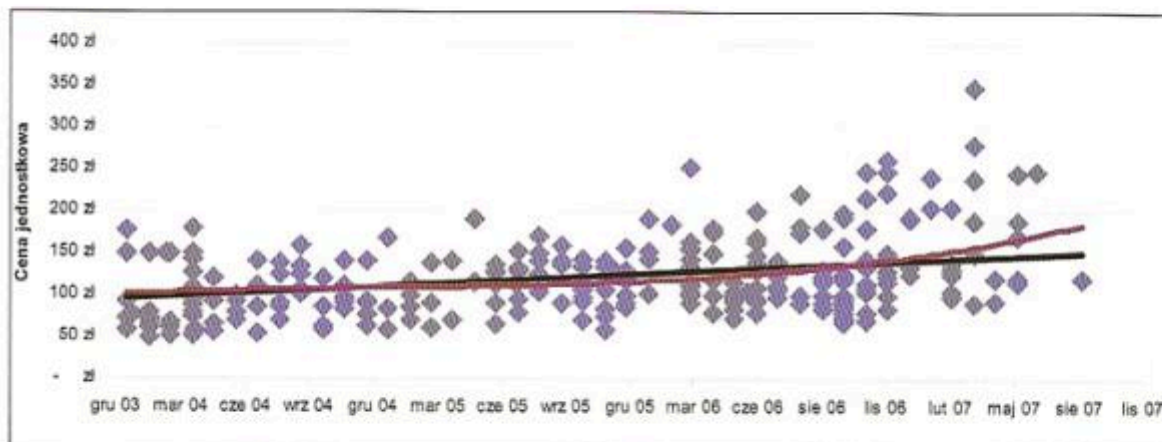
W wyniku przeprowadzonej analizy dla strefy III uzyskano parametry, które przedstawiono na wykresach i w tabelach.

Tabela 4. Podstawowe parametry analizowanych zbiorowości – strefa III

	2004	2005	2006	2007 (I poł)
Cena średnia	104,20 zł	111,84 zł	129,09 zł	166,09 zł
Odchyl. standard.	35,89 zł	29,48 zł	42,77 zł	64,98 zł
Wsp. zm.	0,34	0,26	0,33	0,39
Cena min.	50,51 zł	60,00 zł	67,09 zł	90,20 zł
Cena maks.	179,00 zł	190,00 zł	260,32 zł	348,13 zł
Liczba trans.	89	75	120	30

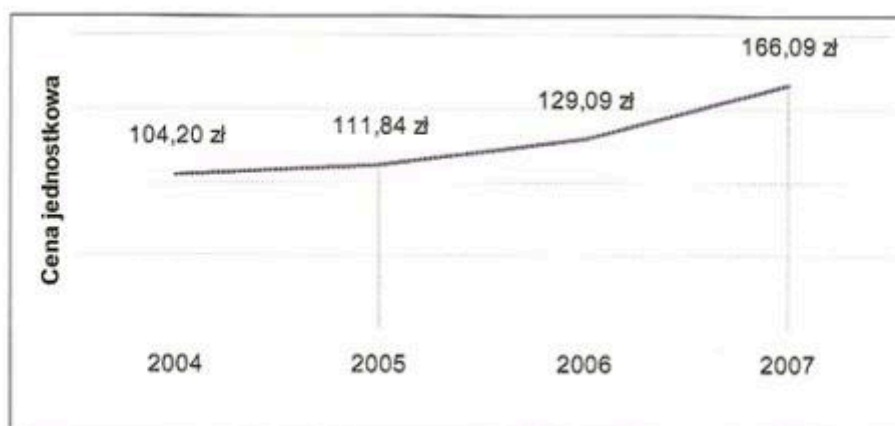
Wykres 8

Ceny gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych
w latach 2004-2007 w strefie III



Wykres 4

Średnie ceny gruntów w strefie III w ujęciu rocznym



Wykres 5

Średnie ceny gruntów w strefie III w ujęciu półrocznym

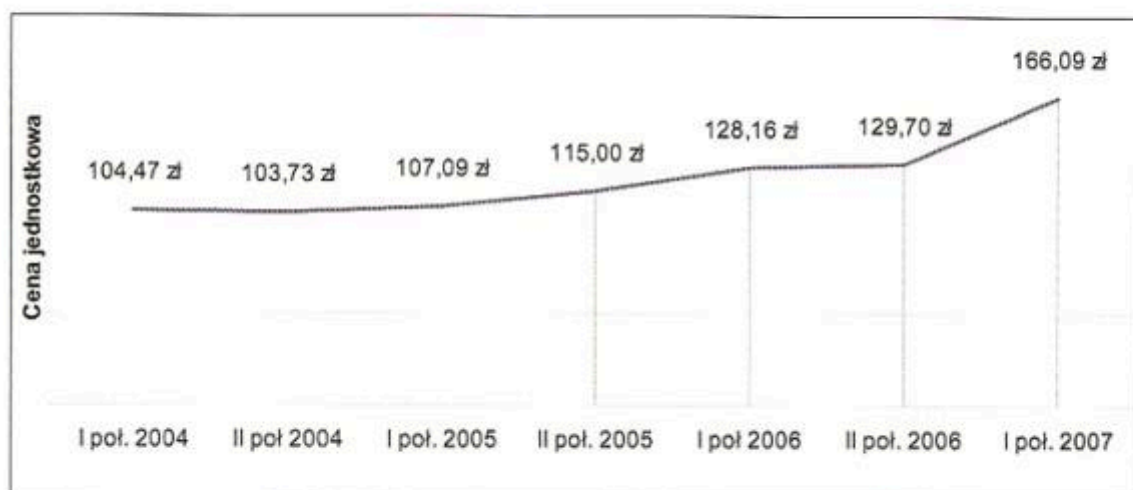


Tabela 4. Półroczne i miesięczne wskaźniki zmian cen w latach 2004-2007 w strefie III

	I poł 2004	II poł 2004	I poł 2005	II poł 2005	I poł 2006	II poł 2006	I poł 2007
średnia cena	104,47 zł	103,73 zł	107,09 zł	115,00 zł	128,16 zł	129,70 zł	166,09 zł
półroczny kwotowy przyrost	-	-0,74 zł	3,35 zł	7,92 zł	13,16 zł	1,53 zł	36,39 zł
półroczny procentowy przyrost	-	-0,71%	3,23%	7,39%	11,44%	1,20%	28,06%
miesięczny procentowy przyrost	-	-0,12%	0,54%	1,23%	1,91%	0,20%	4,68%

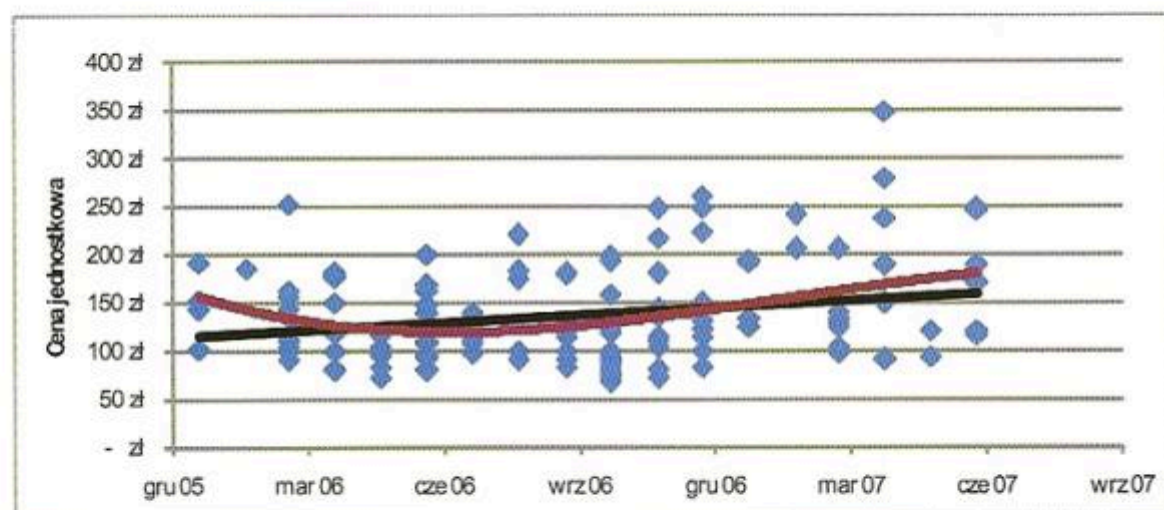
Przeprowadzone badanie dynamiki cen w okresie 2004-2007 doprowadziło do następujących konkluzji:

- Poziom współczynnika zmienności oscylował wokół wartości 26-39%, co oznacza podobne zróżnicowanie cen w poszczególnych latach.
- Ceny gruntów w okresie 2004-2005 przedstawiały zbliżony poziom i nie przekraczały 200 zł/m².
- Na początku roku 2006 ceny wykazywały tendencję rosnącą – do ok. 2% w skali miesiąca, stabilizując się w dalszej części roku.
- Znaczna tendencja zwyżkowa nastąpiła pod koniec 2006 r. i utrzymywała się w roku następnym.
- Średnie roczne i półroczne ceny gruntów potwierdzają tendencję zobrazowaną na Wykresie 8.
- Poziom średnich półrocznych cen jest zbliżony w I i II półroczu każdego roku i wzrasta w roku następnym.
- Równanie liniowe korelacja cen w czasie w okresie czteroletnim wyznacza średni miesięczny wskaźnik zmian cen na poziomie 1,02%.
- Linia trendu nieliniowego pokrywa się z trendem liniowym do końca roku 2006, wykazując tendencję rosnącą od początku roku 2007.

Do dalszej analizy wybrano transakcje z okresu 2006-2007, na podstawie których sporządzono kolejne wykresy.

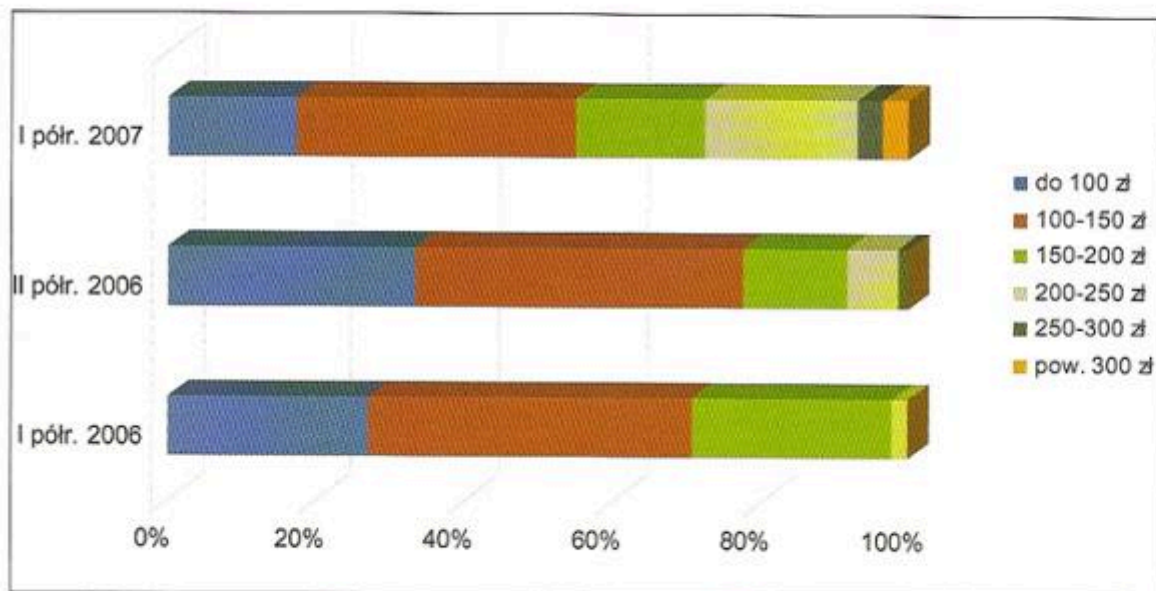
Wykres nr 6

Ceny gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych w latach 2006-2007 w strefie III



Wykres 7

Struktura cen w I i II półroczu 2006 oraz I półroczu 2007 r.



Wyniki uzyskane po analizie z okresu ostatnich dwóch lat:

- Liniowa linia trendu w okresie 2006-2007 (I poł.) wyznacza średniomiesięczny wzrost cen w wysokości 1,92%.
- Korelacja nieliniowa wskazuje na stabilizację cen w okresie I-III kwartał 2006 r. oraz wzrost cen w IV kwartale i na początku roku 2007o ok. 3% miesięcznie.
- Dalszy wzrost cen nastąpił w II kwartale 2007 r. i wynosił 3,5% miesięcznie w stosunku do okresu poprzedniego (według dostępnych danych z II połowy 2007 r. tendencja wzrostowa utrzymywała się).
- Zmniejszyła się liczba zawieranych transakcji dla gruntów w cenie do 100 zł/m², natomiast na zbliżonym poziomie utrzymywała się ilość transakcji po 100-150 zł/m².
- W roku 2007 zdecydowanie wzrosła liczba transakcji na grunty w cenach 200-250 zł/m²
- W I półroczu 2006 r. nie występowały transakcje na grunty w cenach powyżej 250 zł/m², natomiast w roku 2007 pojawiły się już ceny powyżej 300 zł/m².

Podsumowanie:

- Okres 2004-2005 cechował się stabilizacją cen gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych, natomiast dynamiczny wzrost cen gruntów w latach 2006-2007 nastąpił wraz ze wzrostem cen mieszkań i dostępności kredytów.
- Średni miesięczny liniowy wskaźnik zmian cen w latach 2006-2007 (I poł.) w strefie II ukształtował się na poziomie 2,91%, natomiast w strefie III wzrost był bardziej umiarkowany i wyniósł 1,92%.
- Dostępne dane z okresu II połowy 2007 r. potwierdzają tendencję zwyżkową do III kwartału 2007 r. i stabilizację cen po nim.



Roman Bednarek

Roman Bednarek
Biegły i listy
Wojewody
Wielkopolskiego
w zakresie
sporządzania
ocen oddziaływania
na środowisko

STREFY PRZEMYSŁOWE JAKO POTENCJALNY OBSZAR DZIAŁANIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

W art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi się, że rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności przypisanych mu prawem zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi.

Standard IV.1 – Wpływ czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości (od 1 marca 2008 r. tymczasowa nota interpretacyjna) mówi, że **przy sporządzaniu wyceny nieruchomości należy brać pod uwagę wpływ czynników środowiskowych zarówno korzystny, jak i niekorzystny**, zwłaszcza wówczas, gdy mają one większy wpływ na wycenianą nieruchomość, aniżeli na inne podobne nieruchomości. Czynniki środowiskowe mogą mieć istotne znaczenie przy wycenie nieruchomości przemysłowych lub nieruchomości będących w ich sąsiedztwie.

Podstawowym przepisem prawa regulującym zasady ewentualnych emisji na nieruchomości sąsiednie, a co za tym idzie mających wpływ na ich wartość, jest art. 144 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008 roku Nr 25, poz. 150), który mówi że:

- eksploatacja instalacji na terenie nieruchomości nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska (potocznie norm emisyjnych),
- eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna, z wyłączeniem obszarów ograniczonego użytkowania, powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
- jeżeli w związku z funkcjonowaniem instalacji utworzono obszar ograniczonego użytkowania, eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza tym obszarem,
- jeżeli utworzono strefę przemysłową, eksploatacja instalacji na jej obszarze nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska oraz wartości odniesienia poza granicami strefy przemysłowej.

Zapis ten oznacza, że ustawodawca przewidział dwie możliwości kiedy można nie dotrzymywać standardów jakości środowiska na granicy swojej nieruchomości, a co za tym idzie można oddziaływać na nieruchomości sąsiednie i tym sposobem wpływać na ich wartość. Pierwszy przypadek dotyczy obszarów ograniczonego użytkowania, który można wyznaczyć tylko dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej. Drugi przypadek dotyczy **stref przemysłowych**. Dotychczas strefy przemysłowe kojarzone były tylko z parkami przemysłowymi czy parkami technologicznymi. Obecnie jest to również kategoria środowiskowa wprowadzona ustawą z dnia 18 maja 2005 roku o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 113, poz. 954), której istnienie rzeczoznawca majątkowy powinien brać pod uwagę przy wycenie nieruchomości.

Strefę przemysłową tworzy się, jeżeli, mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska oraz wartości odniesienia, poza terenem zakładu lub innego obiektu i można ją utworzyć **tylko** na obszarach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako tereny przeznaczone do działalności produkcyjnej, składowania oraz magazynowania i równocześnie użytkowanych zgodnie z przeznaczeniem. Warunek ten mówi, że dla terenów dla których nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego takiej strefy nie można utworzyć. W granicach strefy przemysłowej jest dozwolone przekraczanie standardów jakości środowiska (norm emisyjnych) w zakresie dopusz-

czalnych poziomów substancji w powietrzu i dopuszczalnych poziomów hałasu oraz wartości odniesienia, jeżeli nie zagraża to życiu i zdrowiu ludzi, w szczególności nie narusza wymagań norm BHP. Strefę przemysłową tworzy, w drodze rozporządzenia, wojewoda w porozumieniu z państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym, a zasady korzystania z nieruchomości położonych w obszarze strefy przemysłowej określone w rozporządzeniu stanowią przepis prawa miejscowego. Jest ona tworzona na wniosek władającego powierzchnią ziemi, na terenach, które mają być objęte strefą przemysłową. Aby strefa mogła powstać niezbędne jest uzyskanie przez wnioskującego o utworzenie strefy pisemnej zgody wszystkich władających nieruchomościami na terenie planowanej strefy. Są to zarówno inni przedsiębiorcy prowadzący tam działalność jak i inni władający nieruchomościami w przysiętej strefie. Zgoda taka powinna być wyrażona na piśmie. Wyrażenie zgody na utworzenie strefy jest równoznaczne ze zrzeczeniem się prawa do ewentualnych roszczeń wynikających z ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, o których mówi art. 129 ust. 1-3 ustawy Prawo ochrony środowiska, a mianowicie:

- wykupienia nieruchomości lub jej części,
- odszkodowania za poniesioną szkodę, która obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Wniosek o utworzenie strefy przemysłowej powinien zawierać:

- uzasadnienie potrzeby utworzenia strefy przemysłowej,
- uzasadnienie możliwości utworzenia strefy przemysłowej, w którym jest wykazane, że nie zagraża to życiu lub zdrowiu ludzi, a w szczególności nie narusza wymagań norm bezpieczeństwa i higieny pracy,
- projekt granic strefy przemysłowej i plan sytuacyjny obszaru tej strefy,
- przegląd ekologiczny instalacji eksploatowanych w granicach proponowanej strefy przemysłowej,
- propozycje dotyczące funkcjonowania strefy przemysłowej istotne z punktu widzenia wydania rozporządzenia o ustanowieniu strefy przemysłowej w zakresie rodzajów działalności, których prowadzenie jest dopuszczalne na terenie strefy przemysłowej z uwagi na możliwość występowania przekroczeń standardów jakości środowiska lub przekroczeń wartości odniesienia i określeniu niektórych standardów jakości środowiska lub wartości odniesienia, których przekraczanie na terenie strefy przemysłowej jest dozwolone oraz warunków prowadzenia działalności na terenie strefy przemysłowej istotnych z punktu widzenia nieprzekraczania standardów jakości środowiska lub wartości odniesienia poza jej terenem a także z uwagi na ochronę życia lub zdrowia ludzi, w szczególności wymagań norm bezpieczeństwa i higieny pracy.

Do wniosku dołącza się:

- wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- pisemną zgodę wszystkich władających powierzchnią ziemi na obszarze proponowanej strefy przemysłowej na objęcie ich nieruchomości strefą przemysłową,
- kopię mapy zasadniczej proponowanej strefy przemysłowej określającej granice działek ewidencyjnych, budynki, sieć uzbrojenia terenu i ulice.

Rozporządzenie wojewody o utworzeniu strefy przemysłowej określa:

- granice i obszar strefy przemysłowej,
- rodzaje działalności, których prowadzenie jest dopuszczalne na terenie strefy przemysłowej z uwagi na możliwość występowania przekroczeń standardów jakości środowiska lub przekroczeń wartości odniesienia.

Rozporządzenie to może również określać:

- niektóre standardy jakości środowiska lub wartości odniesienia, których przekraczanie na terenie strefy przemysłowej jest dozwolone,
- warunki prowadzenia działalności na terenie strefy przemysłowej istotne z punktu widzenia nieprzekraczania standardów jakości środowiska lub wartości odniesienia, poza jej terenem oraz z uwagi na ochronę życia lub zdrowia ludzi, w szczególności wymagań norm bezpieczeństwa i higieny pracy.

Na koniec należy wspomnieć, że ograniczenia wynikające z utworzenia strefy przemysłowej uwzględnia się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.



Anna Walczak
Absolwentka Akademii
Ekonomicznej
w Poznaniu
i Podyplomowego
Studium Wyceny
Nieruchomości WSB,
Kancelaria
Rzecznawców
Majątkowych REMIN



Janusz Walczak
Rzecznawca
majątkowy nr 173,
Wykładowca Studium
Podyplomowego
Wyceny
Nieruchomości WSB,
Kancelaria
Rzecznawców
Majątkowych REMIN

Anna Walczak, Janusz Walczak

ANALIZA WSKAŹNIKÓW ZMIANY CEN JEDNOSTKOWYCH LOKALI MIESZKALNYCH (SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU) W POZNANIU W LATACH 2004-2007

Ostatnie dwa lata na rynku nieruchomości przyniosły bardzo dynamiczne zmiany cen, głównie w segmencie mieszkaniowym, a następnie (co było naturalną konsekwencją) na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych i także (w mniejszym stopniu) na rynku nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi.

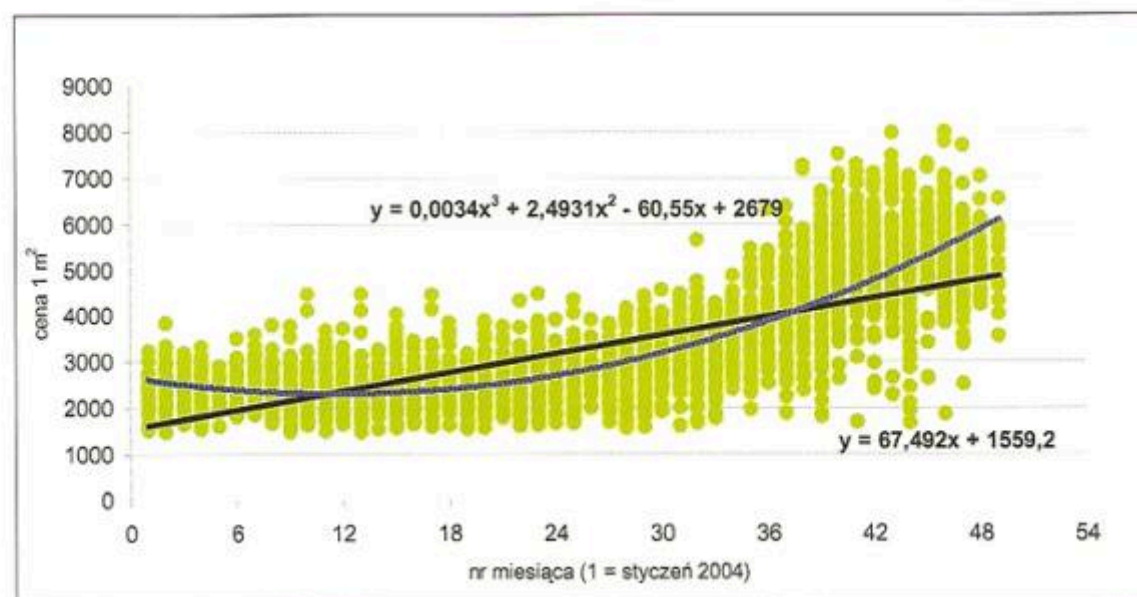
Przedmiotem niniejszej analizy jest, z uwagi na jego wysoką liczebność transakcji, rynek lokali mieszkalnych ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Łącznie z lat 2004-2007 przeanalizowano 4680 transakcji, z których wybrano rejony Poznania określane jako „sypialnie miasta” tj. Rataje, Winogrody i Piątkowo.

Dla ustalenia wskaźników procentowych zmian cen wykorzystano elementy statystyki matematycznej w postaci równań regresji liniowych i nieliniowych. Przyjęto również założenia, że przy dużej populacji danych, cechy wartościujące poszczególnych transakcji „uśredniają się”.

Wykres nr 1 prezentuje w globalnym ujęciu zmiany średnich cen w latach 2004-2007 dla miasta Poznania.

Wykres 1

Zmiany cen globalnie dla całego Poznania w okresie 2004-2007

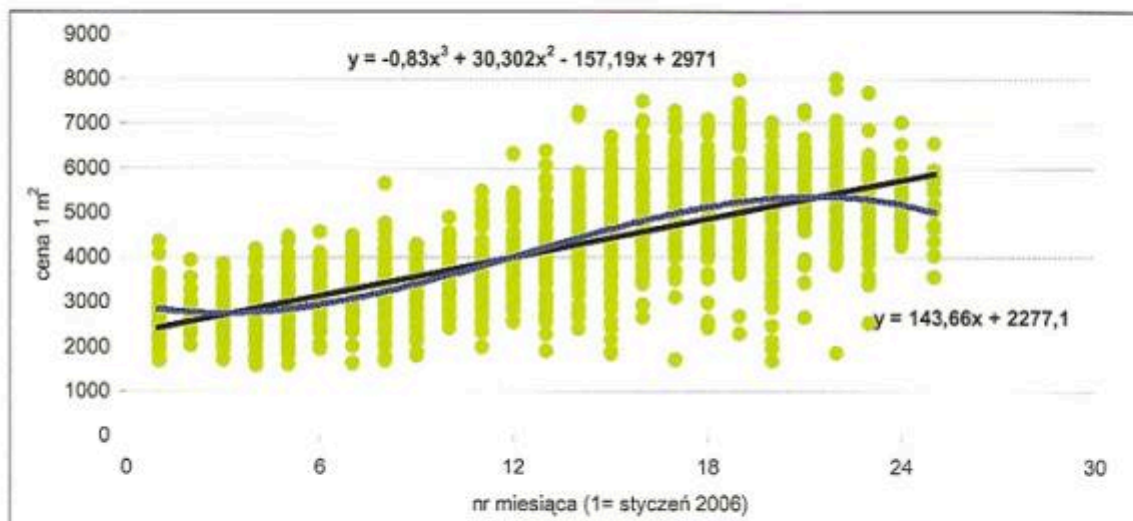


Wynika z niego, że średni miesięczny wskaźnik zmiany cen wyniósł **2,07 %/m-c** (przy średniej z całego okresu na poziomie **3.263,65 zł/m²**).

Z równania nieliniowego wynika natomiast, że lata 2004-2005 były w miarę stabilne, z lekkim spadkiem cen po okresie wzrostu na przełomie 2003/2004 spowodowanego wejściem Polski do Unii Europejskiej. Natomiast w 2006 zaczął się okres dynamicznego wzrostu.

Wykres 2

Zmiany cen globalnie dla całego miasta Poznania w okresie 2006-2007



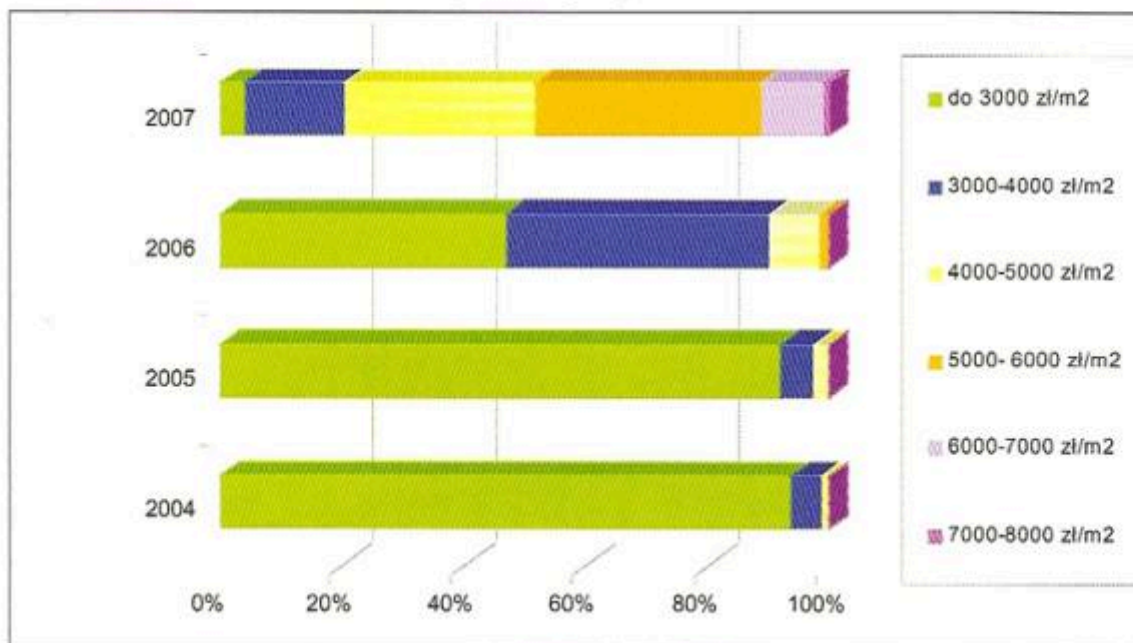
Wynika z niego, że średni miesięczny wskaźnik zmiany cen w latach 2006-2007 wyniósł **3,68%/m-c** (przy średniej z całego okresu na poziomie **3.904,73 zł/m²**).

Z kolei wykres nieliniowy pokazuje, że okres największej dynamiki wzrostowej obejmował II połowę 2006 r. i trzy kwartały 2007 r. W IV kwartale 2007 r. daje się zauważyć pewną stabilizację cen, nawet z opcją zniżki pod koniec 2007 r.

Na wykresie nr 3 przedstawiono struktury cen w poszczególnych latach analizy.

Wykres 3

Struktura cen w poszczególnych latach w Poznaniu



Przeanalizowano również zmiany cen odrębnie dla wydzielonych stref (**Rataje, Piątkowo, Winogrody**) z dodatkowym rozdziałem na 3 grupy lokali mieszkalnych w zależności od ich powierzchni użytkowej tzn.:

- lokale o powierzchni do 35 m²,
- lokale o powierzchni z zakresu 35-60 m²,
- lokale o powierzchni powyżej 60 m².

Wyniki analizy zestawiono w Tabeli nr 1.

Tabela nr 1

	lata 2004-2007	PIĄTKOWO	RATAJE	WINOGRADY
bez względu na powierzchnię	ilość transakcji	888	985	1458
	średni trend miesięczny	2,16%	2,08%	2,10%
powierzchnia do 35 m ²	ilość transakcji	83	118	323
	średni trend miesięczny	2,27%	2,20%	2,34%
powierzchnia 35-60 m ²	ilość transakcji	403	626	952
	średni trend miesięczny	2,16%	2,09%	2,06%
powierzchnia powyżej 60 m ²	ilość transakcji	402	241	183
	średni trend miesięczny	2,04%	1,91%	1,83%

Wynikają z nich, n/w wnioski:

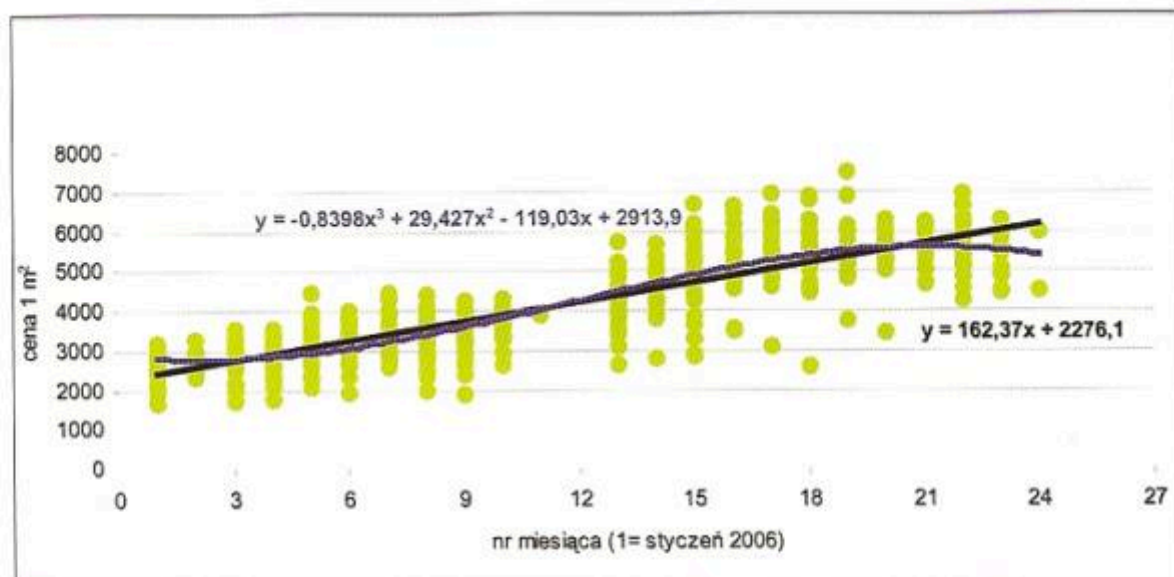
- średni trend wieloletni z lat 2004-2007 był bardzo zbliżony we wszystkich trzech analizowanych strefach miasta – od 2,08 do 2,16 %/m-c,
- nieco szybsze wzrosty odnotowały mieszkania małe, o powierzchni użytkowej do 35 m²,
- wolniej rosły ceny mieszkań dużych o powierzchni użytkowej powyżej 60 m².

W dalszej części analizy skupiono się na okresie **ostatnich dwóch lat** (lata 2006-2007) z rozdziałem na „sypialniane” strefy miasta Poznania (Rataje, Piątkowo, Winogrody) oraz z uwzględnieniem wielkości mieszkań.

Dalej zestawiono grupy wykresów, które prezentują statystyczne trendy liniowe i nieliniowe.

Wykres 3a

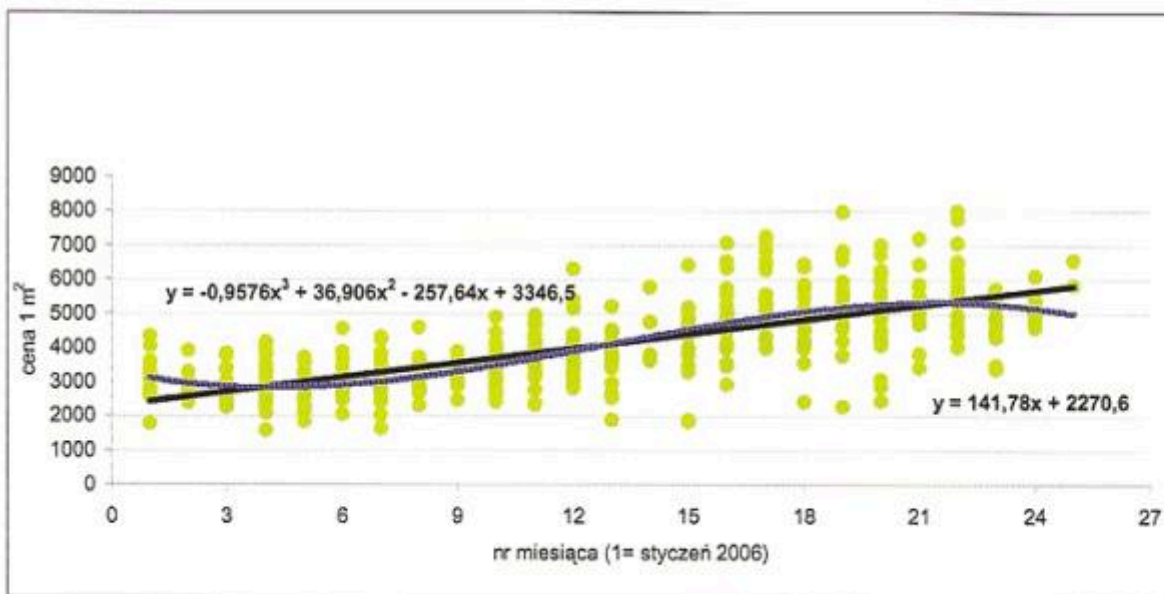
Zmiany cen w rejonie Winogrody w okresie 2006-2007



Cena średnia = 3.964.23 zł/m².

Wykres 3b

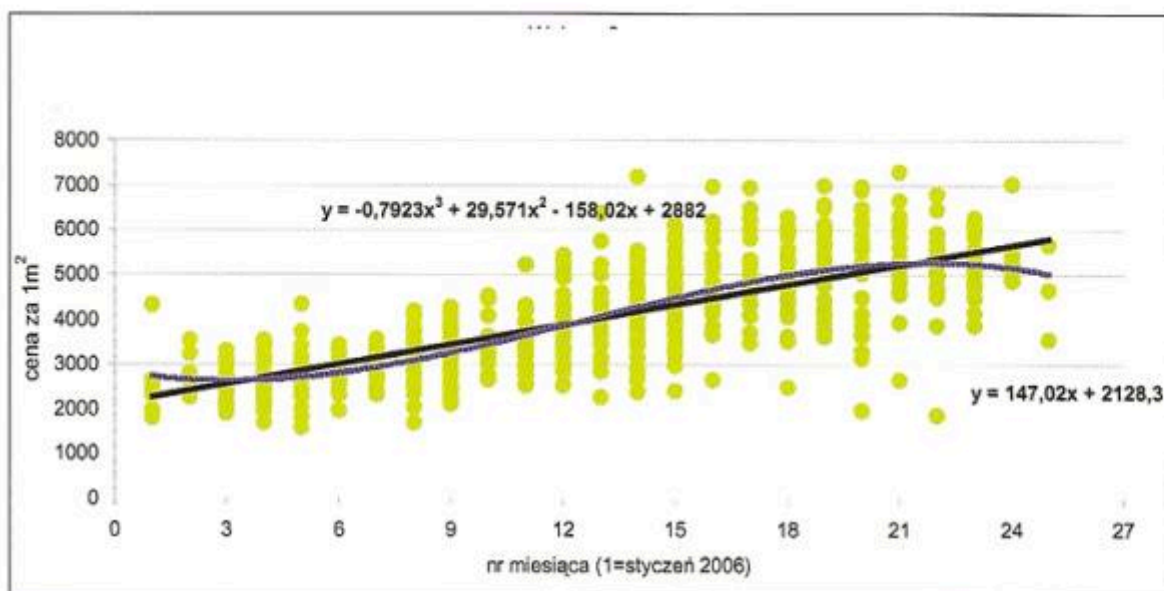
Zmiany cen w rejonie Piątkowa w okresie 2006-2007



Cena średnia = 3.967,04 zł/m².

Wykres 3c

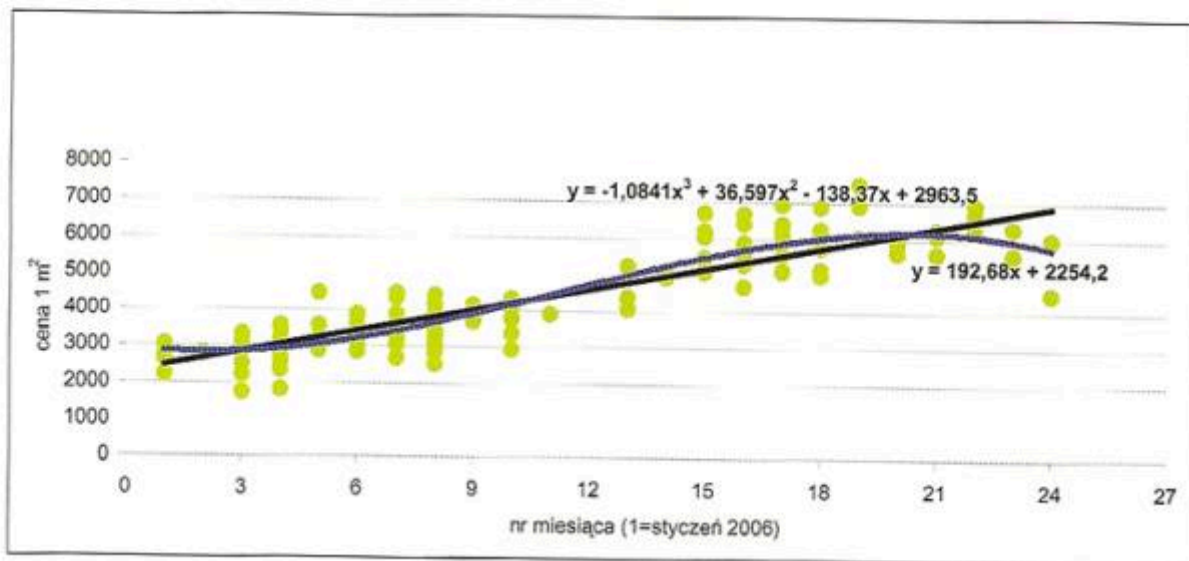
Zmiany cen w rejonie Rataje w okresie 2006-2008



Cena średnia = 4.036,96 zł/m².

Wykres 4a

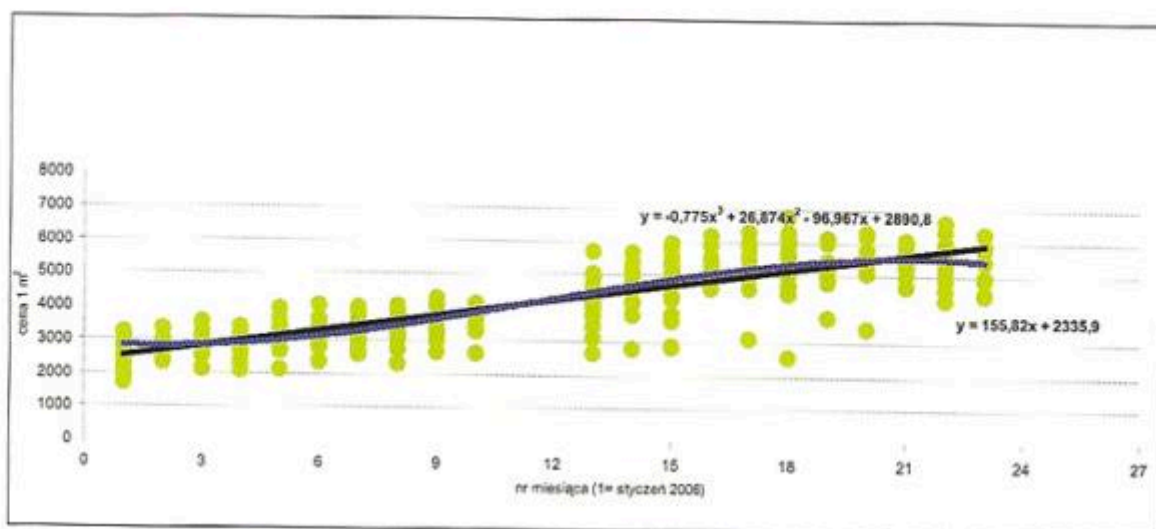
Zmiany cen w rejonie Winogrady dla lokali o powierzchni do 35 m² w latach 2006-2007



Cena średnia = 4.167,02 zł/m².

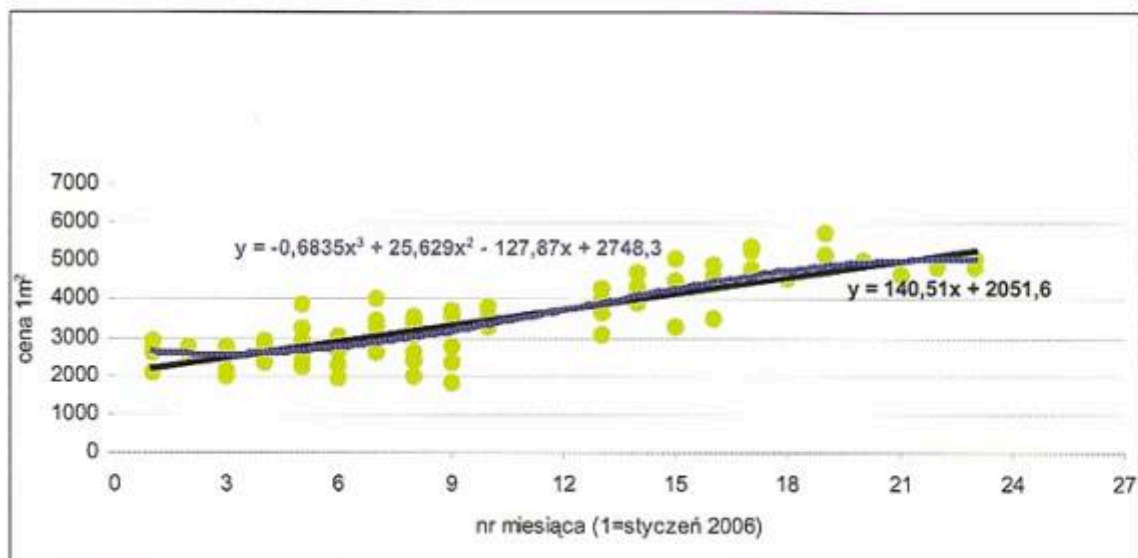
Wykres 4b

Zmiany cen w rejonie Winogrady dla lokali o powierzchni z przedziału 35-60 m² w latach 2006-2007



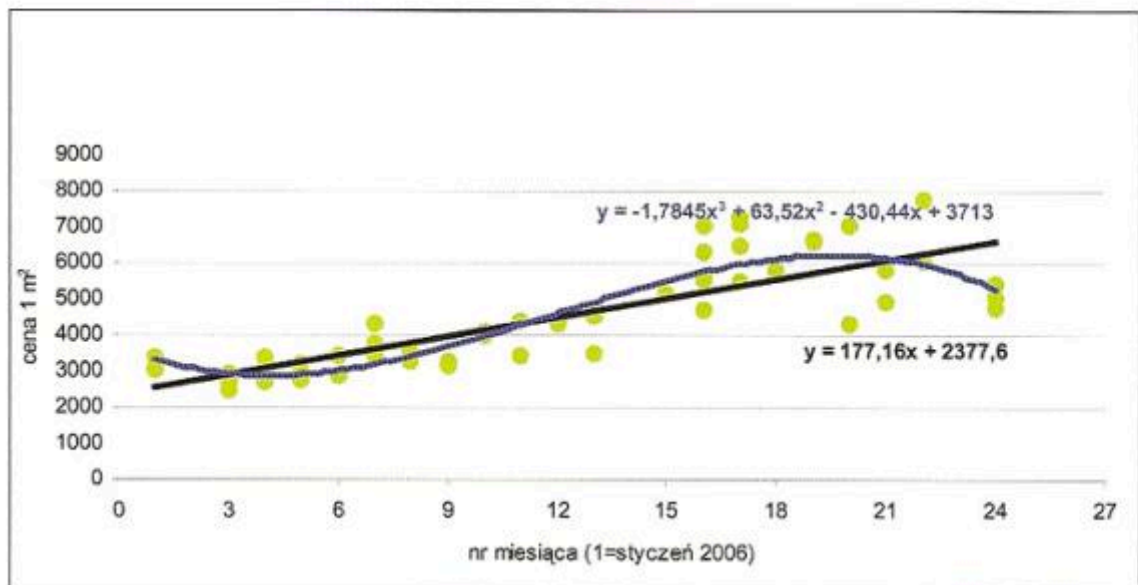
Cena średnia = 3.999,68 zł/m².

Wykres 4c

Zmiany cen w rejonie Winogrady dla lokali o powierzchni powyżej 60 m² w latach 2006-2007

Cena średnia = 3.400,91 zł/m².

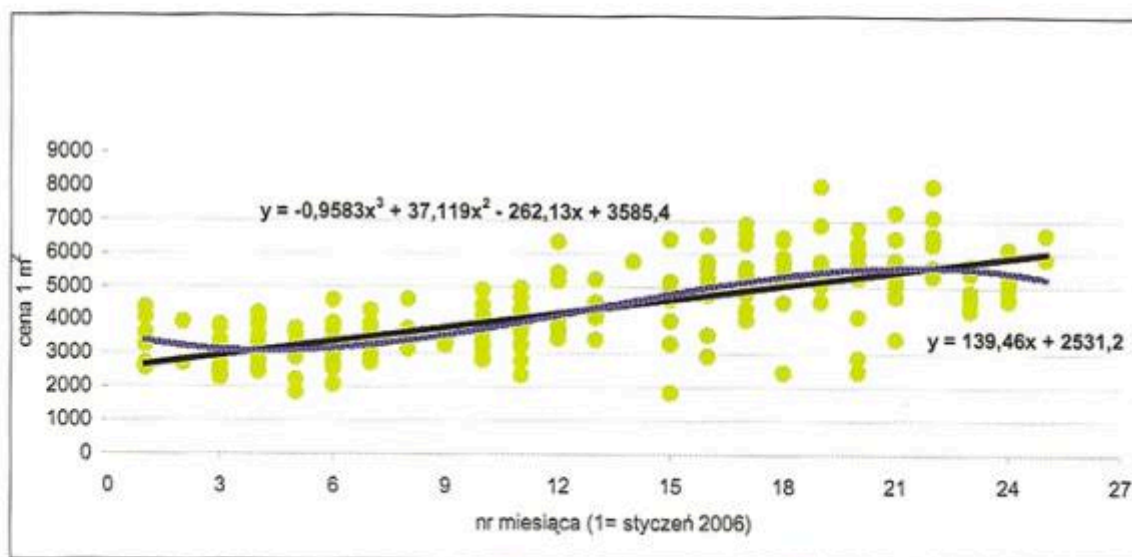
Wykres 5a

Zmiany cen w rejonie Piątkowo dla lokali o powierzchni do 35 m² w latach 2006-2007

Cena średnia = 4.534,77 zł/m².

Wykres 5b

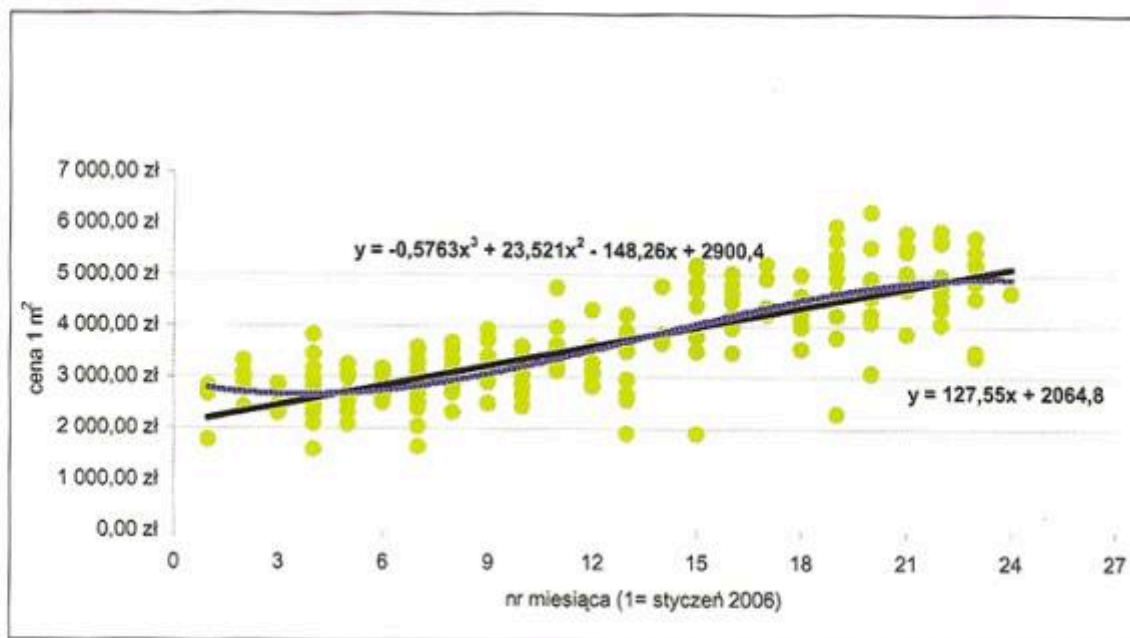
Zmiany cen w rejonie Piątkowo dla lokali o powierzchni z przedziału 35-60 m² w latach 2006-2007



Cena średnia = 4.273,88 zł/m².

Wykres 5c

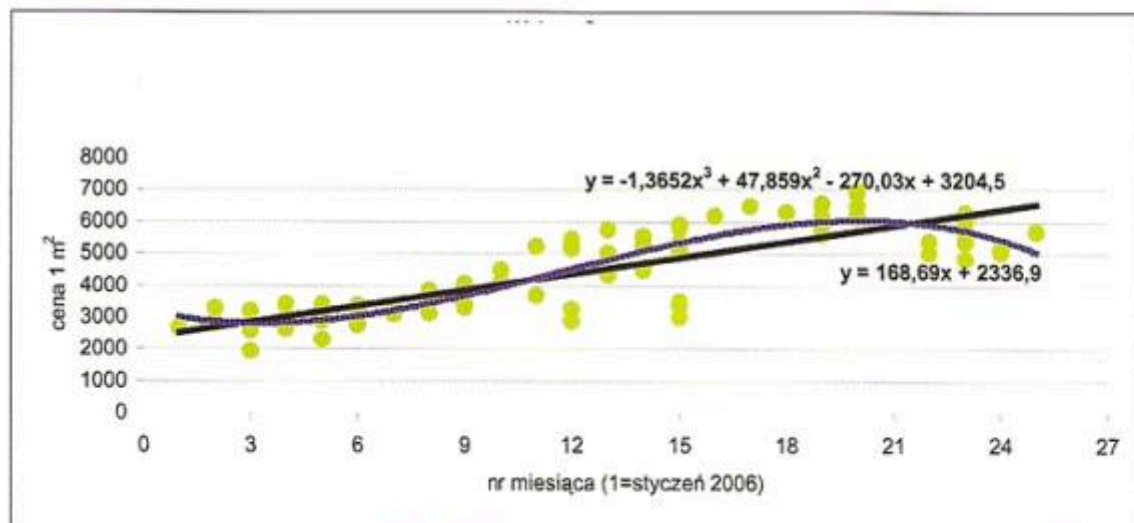
Zmiany cen w rejonie Piątkowo dla lokali o powierzchni powyżej 60 m² w latach 2006-2007



Cena średnia = 3.519,31 zł/m².

Wykres 6a

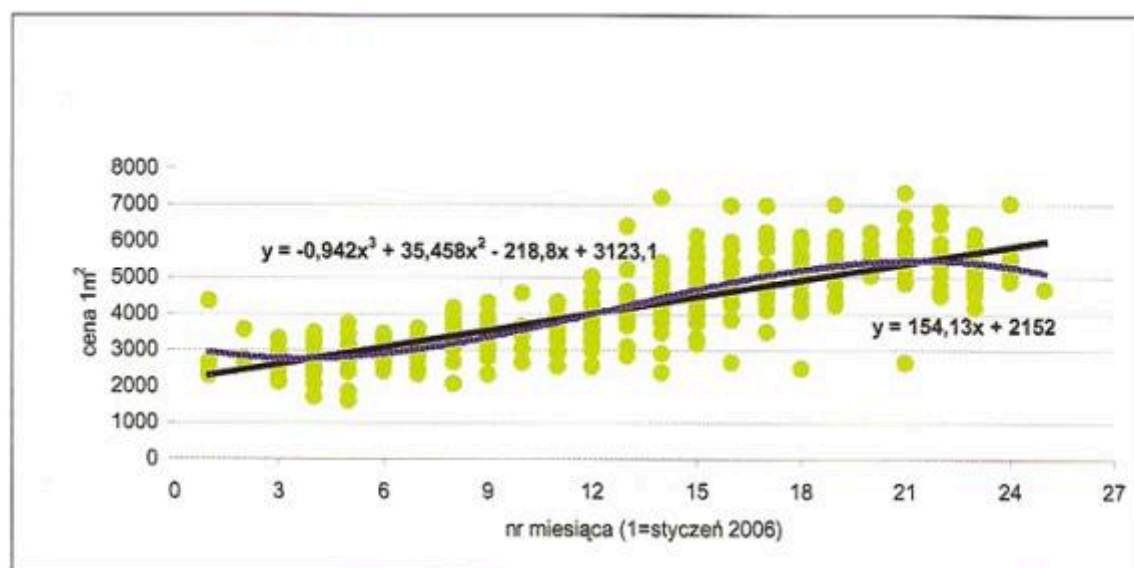
Zmiany cen w rejonie Rataje dla lokali o powierzchni
do 35 m² w latach 2006-2007



Cena średnia = 4.474,94 zł/m².

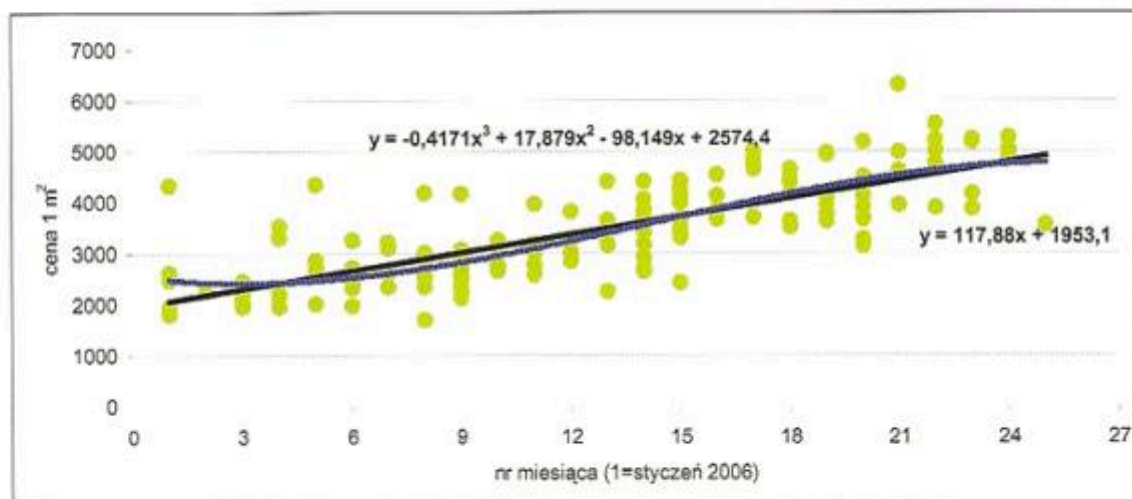
Wykres 6b

Zmiany cen w rejonie Rataje dla lokali o powierzchni
z przedziału 35-60 m² w latach 2006-2007



Cena średnia = 4.190,23 zł/m².

Wykres 6c

Zmiany cen w rejonie Rataje dla lokali o powierzchni powyżej 60 m² w latach 2006-2007

Cena średnia = 3.414.98 zł/m².

Wyniki tych analiz zostały zestawione w tabeli nr 2.

Tabela nr 2

lata 2006-2007		POZNAŃ		
ilość transakcji		2565		
średni trend miesięczny		3,68%		
		PIĄTKOWO	RATAJE	WINOGRADY
bez względu na powierzchnię	ilość transakcji	521	662	666
	średni trend miesięczny	3,57%	3,64%	4,10%
powierzchnia do 35 m ²	ilość transakcji	51	86	138
	średni trend miesięczny	3,91%	3,77%	4,62%
powierzchnia 35-60 m ²	ilość transakcji	242	419	450
	średni trend miesięczny	3,26%	3,68%	3,90%
powierzchnia powyżej 60 m ²	ilość transakcji	228	157	78
	średni trend miesięczny	3,62%	3,45%	4,13%

Z powyższej tabeli wynikają n/w wnioski:

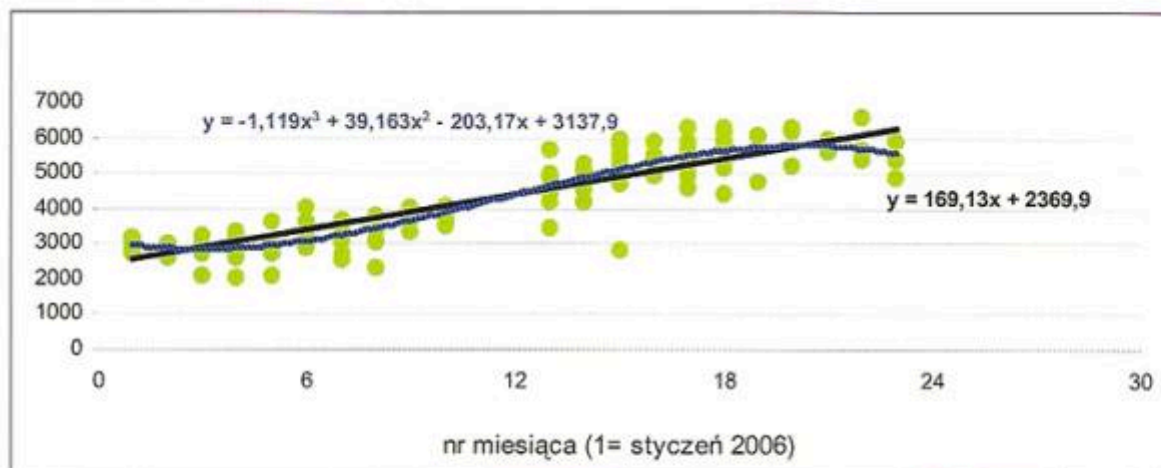
- w okresie ostatnich 2 lat najszybciej rosły ceny lokali w rejonie Winogrady – ok. 4,10%/m-c
- w rejonie Piątkowa i Rataj ceny rosły nieco wolniej i z podobną dynamiką tj. 3,57 – 3,64%/m-c
- ilość transakcji we wszystkich trzech analizowanych rejonach była podobna
- największą dynamiką cechowały się lokale mieszkalne o powierzchni do 35 m² położone na Winogradach – 4,62%/m-c
- najwolniej wzrastały ceny lokali o powierzchniach 35-60 m² na Piątkowie – 3,26%/m-c, gdzie ilość transakcji w tym segmencie była blisko o połowę mniejsza niż w pozostałych analizowanych strefach
- we wszystkich analizowanych strefach potwierdza się pod koniec 2007 r. tendencja pewnej stabilizacji cen, nawet z lekką ich obniżką.

Analizę zawężono również do konkretnych osiedli w ramach poszczególnych analizowanych stref w Poznaniu. Na wykresie zbiorczym nr 7 przedstawiono wyniki analizy z lat 2006-2007 dla trzech różnych osiedli w zakresie lokali mieszkalnych o powierzchni od 35-60 m²

Średni miesięczny wskaźnik zmiany cen wyniósł **3,98 %/m-c** (przy średniej z całego okresu na poziomie **4.251,82zł/m²**).

Wykres 7a

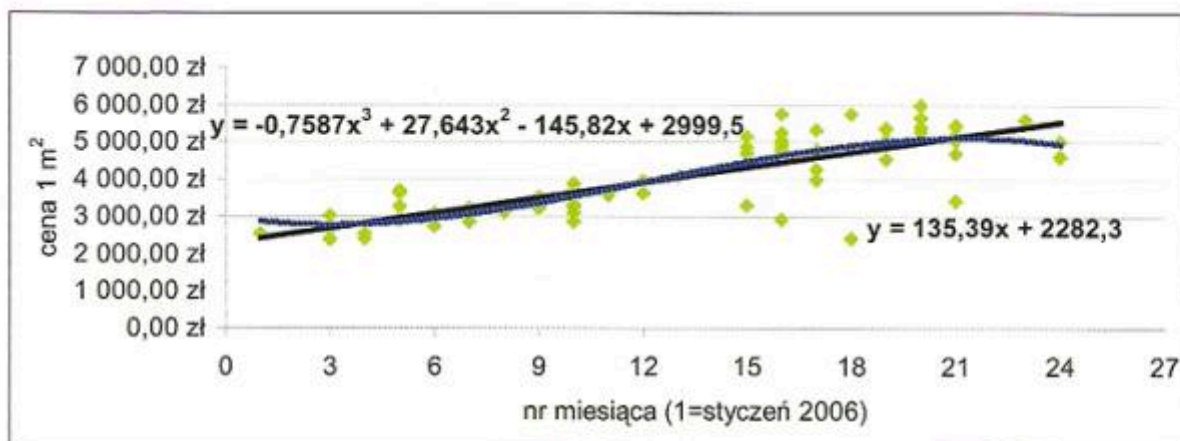
Zmiany cen w latach 2006-2007 dla lokali o powierzchni z przedziału 35-60 m² na os. Przyjaźni (rejon Winogrody)



Średni miesięczny wskaźnik zmiany cen wyniósł **3,34 %/m-c** (przy średniej z całego okresu na poziomie **4.059,04 zł/m²**).

Wykres 7b

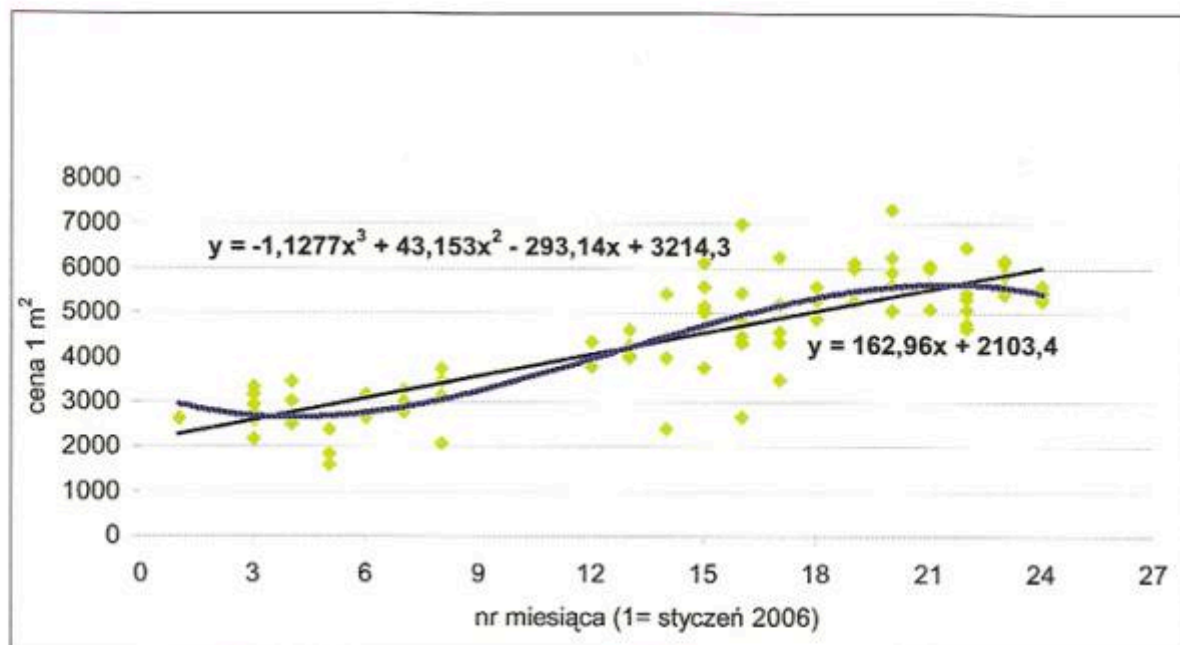
Zmiany cen w latach 2006-2007 dla lokali o powierzchni z przedziału 35-60 m² na os. Chrobrego (rejon Piątkowo)



Średni miesięczny wskaźnik zmiany cen wyniósł **3,61%/m-c** (przy średniej z całego okresu na poziomie **4.510,94 zł/m²**).

Wykres 7c

Zmiany cen w latach 2006-2007 dla lokali o powierzchni z przedziału 35-60 m² na os. Piastowskim (rejon Rataje)



Z powyższych wykresów wynikają n/w wnioski:

- dla wszystkich analizowanych osiedli trendy statystyczne są podobne i zawierają się w przedziale od 3,34%/mc do 3,98%/mc, jak również potwierdza się wysoka dynamika wzrostowa począwszy od połowy 2006 roku do III kwartału 2007 roku,
- potwierdza się również pewne uspokojenie cen pod koniec 2007 roku, nawet z lekką tendencją spadkową,
- największe przyrosty średnich cen wystąpiły na os. Przyjaźni, a najmniejsze na os. Chrobrego,
- najwyższa średnia cen z okresu 2006-2007 wystąpiła na os. Piastowskim – 4.510,94 zł/m².

PODSUMOWANIE

- Okres ostatnich dwóch lat (2006-2007) charakteryzował się bardzo dynamicznym wzrostem cen lokali mieszkalnych ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.
- Średni wskaźnik zmiany cen jednostkowych dla miasta Poznania kształtował się na poziomie ok. 3,68 %/mc.
- Pod koniec 2007 r. można było zauważyć pewną stabilizację cen, a nawet niewielkie spadki.
- Istnieje możliwość określenia wskaźników zmiany cen jednostkowych dla poszczególnych osiedli mieszkaniowych, również z uwzględnieniem grup rodzajowych (np. z uwzględnieniem wielkości lokalu mieszkalnego).