

ISSN 1731-1829

BIULETYN

Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego



Nr 2/19 wrzesień 2008

Rok 2008 jest szczególnie dla środowiska rzeczoznawców majątkowych Wielkopolski. W czasie, gdy otrzymacie Państwo ten numer biuletynu, w Poznaniu rozpoczynać się będzie XVII Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych. Już drugi raz Poznań gości Krajową Konferencję, która jest najważniejszym wydarzeniem dla środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Tym razem na konferencji prezentowany będzie dorobek zawodowy dotyczący wyceny nieruchomości przy realizacji inwestycji liniowych oraz działalności rzeczoznawców na rzecz ochrony środowiska i przyrody. Kolejnym ważnym wydarzeniem dla środowiska rzeczoznawców majątkowych, które odbędzie się w Poznaniu, jest I Kongres Rzeczoznawców Majątkowych. Jako rzeczoznawcy majątkowi wiele sobie po tym Kongresie obiecujemy. Liczymy, że istotnie przyczyni się on do doskonalenia naszego zawodu a szczególnie wzmocnienia jego aspektów organizacyjnych, kompetencyjnych i etycznych.

W imieniu Rady Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego i własnym, uczestnikom Konferencji i Kongresu, życzenia owocnych obrad

składa

Zespół Redakcyjny Biuletynu

BIULETYN
WYDANO
DZIĘKI POMOCY

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

Adam Futro, Grzegorz Szczurek
Lis – Mizera
Jerzy Mikołajczak
Andrzej Jakubowski
Andrzej Woźniak
Jerzy Surma
Marian Witczak
Banaś-Poszyler
Małecka, Zielezińska, Dobrzyński
Lech Domagański

Wydawca Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego – 61-655 Poznań, ul. Gronowa 22, pok. 310
tel./fax 061 8 208 951; e-mail: srmww@neostrada.pl, rzeczoznawcy@info.com.pl; www.srmww.pl

Autorzy:

Jerzy Dąbek, Maria Trojanek, Martyna Pawłowska, Katarzyna Rutkowska, Elżbieta Jakóbiec,
Sławomir Palicki, Justyna Tanaś, Zbigniew Niemczewski, Witold Sołski

Kolegium Redakcyjne: Grzegorz Szczurek, Michał Kosmowski

Adres: 61-655 Poznań, ul. Gronowa 22, pok. 310
 tel.fax 061 8 208 951; 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 Rzecznawców Majątkowych
 Województwa Wielkopolskiego i komisje statutowe**

Przewodniczący Rady	Anna Poszyler	RADA
Wiceprzewodniczący Rady	Janusz Andrzejewski	STOWARZYSZENIA
Wiceprzewodniczący Rady	Marian Witczak	
Skarbnik	Elżbieta Jakóbiec	
Sekretarz Rady	Ewa Bogańska	
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 Malecka-Pilujka	ZAWODOWEJ
	Janusz Walczak	
	Marian Zawadka	
Przewodniczący	Marek Starega	KOMISJA
Z-ca Przewodniczącego	Andrzej Skarzyński	OPINIUJĄCA
Z-ca Przewodniczącego	Maria Trojanek	
Sekretarz Komisji	Jerzy Mikołajczak	
Członkowie Komisji	Jerzy Dąbek	
	Lech Domagalski	
	Adam Futro	
	Michał Kosmowski	
	Łajma Mieszczanowicz	
	Wojciech Ratajczak	
	Hanna Szulc	
	Marian Witczak	
Pełnomocnik ds. Praktyk Zawodowych	Janusz Andrzejewski	PEŁNOMOCCNY
Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej	Jerzy Dąbek	STOWARZYSZENIA
	Adam Futro	PRZEDSTAWICIELE
	Zdzisław Małecki	STOWARZYSZENIA
	Wojciech Ratajczak	W MINISTERSTWIE
	Andrzej Skarzyński	BUDOWNICTWA
	Maria Trojanek	I W POLSKIEJ
Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej	Janusz Andrzejewski	FEDERACJI
	Wiesław Meszek	STOWARZYSZEŃ
	Teresa Prył	RZECZOZNAWCÓW
	Marian Witczak	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 Starega	
Rada Programowo-Naukowa	Wojciech Ratajczak	
Komisja Legislacji	Justyna Maciejewska	
Rada Redakcyjna „Rzecznawcy 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

POZYSKIWANIE PRAW DO NIERUCHOMOŚCI I USTALANIE ODSZKODOWANIA W INWESTYCJACH LINIOWYCH WEDŁUG AKTUALNYCH PRZEPISÓW PRAWNYCH ORAZ PROPONOWANE KIERUNKI ZMIAN

1. WSTĘP

Dynamiczny rozwój gospodarczy Polski uzależniony jest od nowoczesnej sieci urządzeń infrastruktury technicznej, która zapewni bezawaryjną dystrybucję energii, łączność, komunikację drogową i kolejową. Istniejąca sieć infrastruktury technicznej jest w znacznej części przestarzała i nie zabezpiecza w/w zadań. Dodatkowe potrzeby w dziedzinie infrastruktury wynikają z przyznania Polsce organizacji Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012. W związku z tym istnieje pilna potrzeba budowy nowych dróg, modernizacji linii kolejowych i budowy magistralnych, tranzytowych sieci urządzeń infrastruktury technicznej. Po wejściu Polski do Unii Europejskiej otrzymaliśmy dostęp do funduszy unijnych w celu dostosowania naszej gospodarki do wymogów europejskich, między innymi na inwestycje infrastrukturalne o znaczeniu państwowym, co pozwala na nadrobienie zaległości w dziedzinie budowy i modernizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

W dniu 25.09.2007 r. Rada Ministrów przyjęła Program Budowy Dróg Krajowych na lata 2008–2012. Rząd przeznaczył na ten cel 121 mld zł. Średnio jest to ponad 24 mld zł rocznie. Jednym z najważniejszych zadań stojących przed GDDKiA jest pozyskanie gruntów dla budowy dróg krajowych. Jednocześnie musi następować rozwój pozostałej sieci dróg publicznych. Sprawy te ma przyspieszyć nowelizacja specustawy drogowej, która została uchwalona 25 lipca 2008 r. i weszła w życie 10 września 2008 r. (*Dz. U. Nr 154, poz. 958*) [9].

W zakresie rozwoju infrastruktury komunikacyjnej ważnym zadaniem jest również budowa nowych linii kolejowych oraz przystosowanie istniejących magistrali do wprowadzenia pociągów poruszających się z szybkością 200 – 300 km /godz.

Szczególne zasady i warunki przygotowania inwestycji dotyczących linii kolejowych o znaczeniu państwowym, w tym również zasady pozyskania gruntów na cele ich budowy zostały wprowadzone ustawą z dnia 19 września 2007 r. o zmianie ustawy o transporcie kolejowym oraz niektórych innych ustaw (*Dz. U. Nr 191, poz. 1374*) [11].

Obowiązująca od 21 września 2007 r. ustawa z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (*Dz. U. Nr 173, poz. 1219*) [12] nakłada pilne zadania związane z realizacją przedsięwzięć niezbędnych do prawidłowego przeprowadzenia turnieju i przyjęcia kibiców z całej Europy. Ustawa reguluje nabywanie nieruchomości dla realizacji w/w przedsięwzięć na szczególnych zasadach określonych w ustawie (rozdział 5).

Oprócz tego najważniejszym zadaniem jest zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego Polski. Szczególny nacisk jest położony na dywersyfikację dostaw gazu i ropy naftowej, co wymaga budowy nowych sieci przesyłowych gazu i ropy (np. planowany rurociąg paliwowy Brody-Płock-Gdańsk). Dystrybucja energii elektrycznej potrzebuje sprawnej sieci linii elektroenergetycznych. Rozwój gospodarczy kraju musi być zrównoważony z działaniami w zakresie ochrony przyrody i środowiska. Dlatego wraz z budową obiektów infrastruktury technicznej fundusze unijne są inwestowane w ochronę przyrody i polepszenie jakości środowiska, między innymi poprzez tworzenie parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego

krajobrazu, realizację programu Natura 2000, itd. Inwestycje w ochronę środowiska obejmują między innymi budowę oczyszczalni ścieków, zakładów utylizacji i rozwój pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych.

Dotychczasowe procedury związane z wydawaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach planowanych inwestycji, na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska, okazały się niezgodne z prawem wspólnotowym. Komisja Europejska wszczęła w tej sprawie procedurę naruszeniową, co grozi nam wstrzymaniem pomocy finansowej z funduszy strukturalnych UE na realizację projektów inwestycyjnych, w szczególności budowę dróg.

W związku z tym, w trybie pilnym Ministerstwo Środowiska opracowało projekt nowej ustawy, która umożliwi dostęp społeczeństwu, w tym także organizacjom ekologów, do kwestionowania decyzji zapadających w postępowaniu administracyjnym jak również sądowym. Ustawa została przekazana 15 lipca 2008 r. do Sejmu i prawdopodobnie najpóźniej w październiku 2008 r. wejdzie w życie.

W przeszłości znaczna część urządzeń infrastruktury technicznej została pobudowana bez uzyskania zgody na ich lokalizację od właścicieli i użytkowników wieczystych, którzy coraz częściej dochodzą roszczeń na drodze sądowej. Orzecznictwo w tych sprawach było do tej pory częstokroć niejedolite. Obecnie sprawy dotyczące uregulowania statusu prawnego urządzeń infrastruktury technicznej znajdują się w znowelizowanym art. 49 oraz w dodanym art. 305¹-305⁴ (służebność przesyłu) Kodeksu cywilnego. Nowelizacja kodeksu cywilnego nastąpiła ustawą z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (*Dz. U. z 2008 r. Nr 116, poz. 731*) [2], która weszła w życie 3 sierpnia 2008 r.

Wymienione wyżej główne zadania inwestycyjne, związane z nimi ochrona środowiska i przyrody, jak również regulacja stanów prawnych istniejących urządzeń infrastruktury technicznej na cudzych nieruchomościach, wymagają sprawnej procedury pozyskiwania nieruchomości w celu realizacji inwestycji, przejrzystych przepisów prawnych i standardów zawodowych, dotyczących określania wartości nieruchomości oraz wartości odszkodowań i wynagrodzeń, które powinny stanowić podstawę do ustalenia wysokości słusznego odszkodowania.

2. TRYBY POZYSKIWANIA NIERUCHOMOŚCI DLA REALIZACJI LINIOWYCH INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO I PRZEDSIĘWZIĘĆ ZWIĄZANYCH Z EURO 2012

Zgodnie z art. 32 ustawy Prawo budowlane inwestor, w celu uzyskania pozwolenia na budowę musi złożyć oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Takimi prawami są:

1. Własność (współwłasność),
2. Użytkowanie wieczyste,
3. Zarząd,
4. Ograniczone prawo rzeczowe (użytkowanie, służebność przesyłu),
5. Stosunek zobowiązaniowy (umowa najmu, dzierżawy, użyczenia, leasingu),
6. Tytuł administracyjny do dysponowania nieruchomością na cele budowlane:
 - decyzja – zezwolenie na czasowe zajęcie nieruchomości (art. 124 ust. 1 uogn),
 - decyzja – zezwolenie na niezwłoczne zajęcie nieruchomości (art. 122 ust. 1 uogn),
 - decyzja zarządu drogi publicznej na dysponowanie gruntem w pasie drogowym na cele budowlane.

Inwestycje takie jak drogi, linie kolejowe, linie energetyczne, gazociągi, itd. z racji swojego liniowego charakteru wymagają pozyskania praw do bardzo dużej ilości działek ewidencyjnych. Budowa dróg, linii kolejowych oraz kubaturowych obiektów technicznych potrzebuje wykupu przez inwestora wydzielonych działek gruntu, natomiast budowa liniowych urządzeń infrastruktury technicznej takich jak gazociągi, linie elektroenergetyczne, rurociągi paliwowe itd., wymaga zgody właścicieli nieruchomości (użytkowników wieczystych) na lokalizację urządzeń na ich nieruchomościach i na ich czasowe zajęcie na okres budowy.

Inwestorzy liniowych inwestycji pozyskują prawa do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane, tzw. „prawo drogi” w większości w trybie umownym, na podstawie kodeksu cywilnego. W przypadku fiaska trybu umownego pozostaje tryb administracyjny, możliwy tylko dla pozyskiwania nieruchomości dla realizacji inwestycji celu publicznego, zamieszczonych w planach miejscowych lub dla których zostały wydane warunki o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Cele publiczne są wskazane

w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami [3]. Inne cele publiczne określone są w odrębnych ustawach. Między innymi przedsięwzięcia związane z przygotowaniem turnieju UEFA EURO 2012 są celami publicznymi w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. Realizacja inwestycji dotyczących dróg krajowych oraz linii kolejowych o znaczeniu państwowym jest wyłączona z ustawy o przygotowaniu EURO 2012.

W obecnym stanie prawnym tryb administracyjny pozyskiwania praw do nieruchomości dla budowy inwestycji celu publicznego uregulowany jest w ustawach:

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (budowa urządzeń infrastruktury technicznej),
- ustawa z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (budowa przedsięwzięć związanych z EURO 2012),
- ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (budowa linii kolejowych o znaczeniu państwowym),
- ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (budowa dróg publicznych),

W ustawie o gospodarce nieruchomościami i w ustawie o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 jako podstawowy sposób pozyskania nieruchomości wskazany jest **tryb umowny**. Dopiero po fiasku rokowań w celu nabycia nieruchomości we wskazanym trybie stosowana jest procedura wywłaszczeniowa. Natomiast w ustawie o transporcie kolejowym i w ustawie o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, nieruchomości znajdujące się w liniach rozgraniczających inwestycje celu publicznego stają się **z mocy prawa** własnością Skarbu Państwa (grunty przeznaczone pod linie kolejowe o znaczeniu państwowym) i Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego (grunty przeznaczone pod drogi publiczne) z chwilą, gdy decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego stają się ostateczne. Do ustalania i wypłaty odszkodowania stosowane są przepisy w/w ustaw oraz odpowiednio przepisy rozdziału 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. ZASADY POZYSKIWANIA NIERUCHOMOŚCI I USTALENIA WYSOKOŚCI ODSZKODOWANIA I WYNAGRODZENIA DLA REALIZACJI INWESTYCJI LINIOWYCH W AKTUALNYCH PRZEPISACH PRAWNYCH

3.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.)

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami są stosowane w przypadku niemożności pozyskania nieruchomości dla realizacji inwestycji celu publicznego w trybie umownym oraz dla ustalenia i wypłaty odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości. Warunkiem wszczęcia procedury wywłaszczeniowej jest przeprowadzenie rokowań o nabycie praw do nieruchomości w trybie umownym. Wywłaszczeniu może podlegać cała nieruchomość albo jej część. Przepisy ustawy są stosowane np. dla działek gruntu wydzielonych z urzędu na podstawie prawomocnych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – budowy drogi i w przypadku braku zgody właścicieli (użytkowników wieczystych) na ich sprzedaż, w drodze umowy. Wówczas wszczynana jest procedura wywłaszczeniowa, w trakcie której starosta wydaje decyzję o wywłaszczeniu nieruchomości i ustaleniu odszkodowania. Ustalenie wysokości odszkodowania następuje według **stanu nieruchomości i jej wartości na datę wydania decyzji o wywłaszczeniu** (art. 130 ustawy).

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, w kwestii wywłaszczenia i ustalenia odszkodowania były również odpowiednio stosowane dla pozyskania nieruchomości pod budowę dróg krajowych na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych, w brzmieniu ustawy obowiązującej do dnia 16 grudnia 2006 r. Organem, który dokonywał wywłaszczenia i ustalenia odszkodowania w formie decyzji administracyjnej był wojewoda.

Ustalenie wysokości odszkodowania następowało według **stanu nieruchomości z daty wydania przez wojewodę decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej i wartości z daty wydania decyzji o wywłaszczeniu i odszkodowaniu**.

Dla uzyskania pozwolenia na budowę liniowych urządzeń infrastruktury technicznej potrzebna jest zgoda właścicieli (użytkowników wieczystych) na lokalizację urządzeń

i zajęcie nieruchomości na czas budowy, (prawo drogi), która jest załatwiana przez inwestora w trybie umownym z właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości. Podstawą prawną tych umów jest Kodeks cywilny. Są to umowy o ustanowienie służebności gruntowej, a od 3 sierpnia 2008 r. służebności przesyłu lub umowy najmu bądź dzierżawy pasa gruntu, niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania urządzenia infrastruktury technicznej. W umowach strony uzgadniają wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności lub stawkę czynszu najmu lub dzierżawy niezbędnego pasa gruntu.

Oprócz tego w umowach ustalane są zasady wypłaty rekompensaty za szkody powstałe podczas budowy urządzeń.

Operat szacunkowy sporządzany dla zawarcia umowy cywilno-prawnej pomiędzy inwestorem i właścicielem lub użytkownikiem wieczystym określa **wartość prognozowanych szkód tymczasowych**, związanych z zajęciem nieruchomości i utratą pożytków oraz **wartość ograniczonego prawa rzeczowego**, którym jest służebność przesyłu lub stawkę czynszu najmu (dzierżawy) niezbędnego pasa gruntu. W przypadkach szczególnych określane jest również oddzielnie zmniejszenie wartości nieruchomości.

W przypadku niemożności pozyskania prawa do nieruchomości w trybie umownym po przeprowadzeniu obligatoryjnych rokowań, stosowana jest procedura wywłaszczeniowa na podstawie art. 124 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, polegająca na wydaniu przez starostę decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości poprzez udzielenie zezwolenia na założenie i przeprowadzenie na nieruchomości urządzenia infrastruktury technicznej. Ograniczenie takie następuje zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Odszkodowanie jest ustalane w odrębnej decyzji starosty, wydawanej po zakończeniu prac budowlanych. Podstawą wydania decyzji o odszkodowaniu jest art. 129 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli skutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu (art. 128 ust. 4).

Operat szacunkowy, sporządzony w celu ustalenia wysokości odszkodowania określa **wartość zaistniałych szkód tymczasowych (w pożytkach z nieruchomości) oraz zmniejszenie wartości nieruchomości**.

W operacie szacunkowym uwzględniane są daty stanu nieruchomości i data poziomu cen:

1. Stan na datę wydania decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości,
2. Stan na datę zakończenia budowy urządzenia na nieruchomości.
3. Wartość odszkodowania określana jest na datę wydania decyzji starosty o odszkodowaniu.

Szczegółowe zasady określenia wartości poniesionych szkód i zmniejszenia wartości nieruchomości zawarte są w § 43 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [4].

3.2. Ustawa z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731)

Nowelizacja Kodeksu cywilnego weszła w życie w dniu 3 sierpnia 2008 r. i wprowadziła dwie zasadnicze zmiany:

1. Nowy art. 49 § 2, jako instrument prawny do regulacji praw do urządzeń infrastruktury technicznej, wybudowanych przez właścicieli, użytkowników wieczystych lub osoby trzecie i wykorzystywanych przez przedsiębiorstwa przesyłowe.
2. Nowe ograniczone prawo rzeczowe – służebność przesyłu (art. 305¹-305⁴), umożliwiające pozyskiwanie praw do nieruchomości dla planowanych inwestycji liniowych urządzeń infrastruktury technicznej i dla istniejących urządzeń, wybudowanych bez pozyskiwanie praw do nieruchomości.

Art. 49

§ 1. [Status prawny urządzeń infrastruktury technicznej]

Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa.

§ 2. [Regulacja praw do urządzeń infrastruktury technicznej]

Osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń, o których mowa w § 1, i jest ich wła-

ścicielem, może żądać, aby przedsiębiorca, który przyłączył urządzenia do swojej sieci, nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, chyba, że w umowie strony postanowiły inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może wystąpić także przedsiębiorca.”;

Art. 305¹ [Treść prawa służebność przesyłu]

Nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu).

Art. 305² [Umowa o ustanowienie służebności przesyłu]

§ 1. Jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49

§ 1, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem.

§ 2. Jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu.

Art. 305³ [Przejęcie prawa, wygaśnięcie]

§ 1. Służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1.

§ 2. Służebność przesyłu wygasa najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa.

§ 3. Po wygaśnięciu służebności przesyłu na przedsiębiorcy ciąży obowiązek usunięcia urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, utrudniających korzystanie z nieruchomości. Jeżeli powodowałoby to nadmierne trudności lub koszty, przedsiębiorca jest obowiązany do naprawienia wynikłej stąd szkody.

Art. 305⁴ [Odesłanie]

Do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych.”;

3.2.1. Regulacja stanu prawnego urządzeń infrastruktury technicznej

Ustawa z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw wprowadziła podstawę prawną do regulacji stanów urządzeń infrastruktury technicznej pobudowanych przez właścicieli lub użytkowników wieczystych i wykorzystywanych przez przedsiębiorstwa przesyłowe. W nowowprowadzonym art. 49 § 2 jest prawna możliwość regulacji sytuacji konfliktowych, gdy koszt budowy urządzeń poniosła inna osoba aniżeli przedsiębiorca przesyłowy. Artykuł ten daje pierwszeństwo uregulowania tych sytuacji w sposób umowny. Od woli stron zależy uzgodnienie warunków, albo ustanowienie własności lub innego tytułu prawnego do korzystania z tych urządzeń. Jeśli strony nie dojdą do porozumienia, albo co do zasady, albo co do wysokości roszczeń, to wówczas każda z nich będzie mogła żądać, aby sąd zobowiązał stronę do przekazania prawa własności urządzeń za wynagrodzeniem.

Nowa regulacja prawna dotycząca regulacji stanu prawnego urządzeń infrastruktury technicznej pobudowanych bez prawa do nieruchomości otwiera drogę dla roszczeń właścicielom nieruchomości i użytkownikom wieczystym, a także innym podmiotom będącym właścicielami urządzeń infrastruktury technicznej.

3.2.2. Służebność przesyłu

Służebność przesyłu jest ustanawiana na rzecz przedsiębiorcy (właściciela przedsiębiorstwa – osoby fizycznej lub prawnej), przy czym, z chwilą jej ustanowienia staje się częścią składową przedsiębiorstwa, w rozumieniu art. 55¹ Kc, a w konsekwencji w razie sprzedaży przedsiębiorstwa przechodzi na przedsiębiorcę. Ta sama reguła obowiązuje, jeżeli przedsiębiorca lub nabywca kupił samo urządzenie techniczne. Ustanowienie służebności przesyłu powstaje na podstawie zgodnej woli stron. Jeżeli jednak właściciel nieruchomości nie wyrazi zgody, wówczas przedsiębiorca, w trybie postępowania

nieprocesowego może w sądzie żądać ustanowienia służebności za odpowiednim wynagrodzeniem. To samo, symetryczne uprawnienie ma właściciel lub użytkownik wieczysty. Służebność przesyłu jest przydatna zarówno wówczas, gdy przedsiębiorca realizuje nową inwestycję jak również wówczas, gdy urządzenia infrastruktury technicznej od dawna są posadowione na cudzych nieruchomościach.

Na mocy art. 305³ § 2 służebność przesyłu wygasa najpóźniej z chwilą likwidacji przedsiębiorstwa. Do służebności przesyłu mają również zastosowanie przepisy o służebności gruntowej, w tym art. 293 Kc (wygaśnięcie służebności gruntowej na skutek nie wykonywania przez lat 10) oraz przepisy art. 285 i 294 Kc. Służebność przesyłu wpisana do działu III księgi wieczystej nieruchomości obciążonej stanowi bardzo dobre zabezpieczenie interesów przedsiębiorstwa przesyłowego. Prawo służebności przesyłu ustanawiane jest za wynagrodzeniem. Jako ograniczone prawo rzeczowe służebność przesyłu obciąża całą nieruchomość, pomimo, że w przypadku liniowego urządzenia infrastruktury technicznej, wykonywana jest na oznaczonym obszarze (pas gruntu o trwałym, ograniczonym sposobie korzystania z nieruchomości).

Wprowadzenie do Kodeksu cywilnego prawa służebności przesyłu nie przekreśla możliwości pozyskiwania przez inwestora prawa do nieruchomości przed rozpoczęciem budowy, w trybie administracyjnym. Inwestor może korzystać z tego trybu w przypadku niemożliwości pozyskania praw do nieruchomości w drodze umownej.

Na skutek wprowadzonej zmiany ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze służebność przesyłu pozostaje w mocy w przypadku upadłości przedsiębiorstwa lub w przypadku przysądzenia własności nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym. Również na skutek zmiany ustawy o księgach wieczystych i hipotece służebność przesyłu ujawniona w księdze wieczystej ma pierwszeństwo przed prawami osobistymi lub roszczeniami ujawnionymi wcześniej w księdze wieczystej.

3.2.3. Wnioski wypływające ze zmiany ustawy Kodeks cywilny

Wprowadzenie nowych możliwości prawnych, dotyczących regulacji stanów urządzeń infrastruktury na nieruchomościach zwiększy ilość roszczeń właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości rozstrzyganych w trybie umownym i w trybie sądowym.

Dla regulacji praw do urządzeń infrastruktury technicznej wykorzystywanych przez przedsiębiorstwa przesyłowe oraz legalizacji ich obecności na cudzych nieruchomościach potrzebne jest określenie wartości urządzeń, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, zmniejszenia wartości nieruchomości oraz wartości służebności przesyłu. Są to nowe obszary działalności rzeczoznawców majątkowych, gdzie powinny być stosowane przejrzyste przepisy prawne i jednolite zasady merytoryczne.

W związku z tym **istnieje pilna potrzeba nowelizacji rozporządzenia Rady Ministrów** w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w którym powinny znaleźć się uregulowania dotyczące zasad określania wartości prawa służebności przesyłu i wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Propozycja merytorycznych rozwiązań, dotyczących określania zmniejszenia wartości nieruchomości, wartości służebności przesyłu i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości dla liniowych urządzeń infrastruktury technicznej, opracowana przez autora niniejszego artykułu jest zamieszczona w materiałach XVII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Poznaniu [15].

3.3. Ustawa z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012

(Dz. U. z 2007 r. Nr 173, poz. 1219)

Wykaz najważniejszych przedsięwzięć związanych z EURO 2012 został opublikowany, w rozporządzeniach Rady Ministrów z dnia 12 października 2007 r. (Dz. U. Nr 192, poz. 1385) [13] i z dnia 8 lipca 2008 r. (Dz. U. Nr 127, poz. 818) [14].

Przygotowanie i wykonanie przedsięwzięć EURO 2012 jest powierzone spółkom celowym, którymi są spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, powoływane na mocy art. 7 ustawy. Na wniosek spółki celowej lub innego właściwego podmiotu decyzję o ustaleniu lokalizacji przedsięwzięcia EURO 2012 wydaje wojewoda, w terminie 1 miesiąca od daty złożenia wniosku. Decyzja o ustaleniu lokalizacji przedsięwzięcia EURO 2012 zawiera linie rozgraniczające teren, warunki techniczne realizacji przedsięwzięcia oraz zatwierdza projekt podziału nieruchomości.

Spółka celowa nabywa, w drodze umowy, na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego nieruchomości dla celów realizacji przedsięwzięć EURO 2012.

W przypadku fiaska drogi umownej pozyskanie nieruchomości i ustalenie odszkodowania następuje w trybie wywłaszczenia przez wojewodę. Po wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego wojewoda, na wniosek spółki celowej lub innego właściwego podmiotu, udziela, w drodze decyzji, zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości. Decyzja ta uprawnia do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu prawa budowlanego.

Odszkodowanie za wywłączoną nieruchomość ustala się według stanu na dzień wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji przedsięwzięcia EURO 2012 oraz według jej wartości z dnia wydania decyzji o ustaleniu wysokości odszkodowania.

Wartość nieruchomości określają rzeczoznawcy majątkowi. Odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

3.4. Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym

(Dz. U. z 2007 r. Nr 16, poz. 94, z późn. zm.).

Nowelizacja ustawy o transporcie kolejowym ustawą z dnia 19 września 2007 r. o zmianie ustawy o transporcie kolejowym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 191, poz. 1374) [11] wprowadziła szczególne zasady i warunki przygotowania inwestycji dotyczących linii kolejowych o znaczeniu państwowym, w tym również zasady pozyskiwania gruntów na cele ich budowy (rozdział 2b, w art. 9n-9ad)

Decyzję o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, na wniosek ministra właściwego do spraw transportu, wydaje wojewoda, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej zawiera w szczególności:

1. linie rozgraniczające teren,
2. warunki techniczne realizacji inwestycji,
3. warunki wynikające z przepisów dotyczących ochrony środowiska, ochrony przyrody i ochrony zabytków.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej zatwierdza również projekt podziału nieruchomości oraz określa termin wydania nieruchomości lub opróżnienia lokali i innych pomieszczeń. Termin ten nie może być krótszy niż 90 dni od dnia, kiedy decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej stała się ostateczna.

Nieruchomości wydzielone liniami rozgraniczającymi teren stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej stała się ostateczna, za odszkodowaniem ustalonym przez wojewodę w odrębnej decyzji.

Do ustalenia i wypłacenia odszkodowania stosowane są odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami. W przypadku, jeżeli przejęta jest część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, minister właściwy do spraw transportu jest obowiązany do nabycia, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa tej części nieruchomości.

Wysokość odszkodowania za wywłączoną nieruchomość odpowiada jej wartości rynkowej, określonej według stanu na dzień wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej przez organ I instancji oraz według jej wartości w dniu wydania decyzji, ustalającej wysokość odszkodowania.

Wysokość odszkodowania podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

Stronie odwołującej się od decyzji ustalającej wysokość odszkodowania, na jej wniosek, wypłaca się kwotę określoną w tej decyzji. Wypłata kwoty nie ma wpływu na prowadzone postępowanie odwoławcze. Odszkodowania za nieruchomości, dla których nie ma dokumentów potwierdzających prawo własności, podlegają przekazaniu do depozytu sądowego do czasu uzyskania takich dokumentów od zainteresowanych.

3.4.1. Zasady określania wartości gruntów wydzielonych pod linie kolejowe o znaczeniu państwowym

Wartość działek gruntów wydzielonych pod nowe linie kolejowe o znaczeniu państwowym określana jest według dat wskazanych w ustawie:

1. **Data stanu nieruchomości** jest datą wydania decyzji wojewody o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej.
2. **Data poziomu cen** jest datą wydania decyzji o ustaleniu wysokości odszkodowania przez wojewodę.

Z uwagi na brak obrotu gruntami przeznaczonymi pod budowę linii kolejowych do wyceny będzie miała zastosowanie wyłącznie procedura § 36 ust.2p.1, w powiązaniu z § 37 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [4].

3.5. Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. Nr 80, poz. 721, z późn. zm.).

Ustawa w pierwotnym brzmieniu dotyczyła tylko dróg krajowych. Po jej nowelizacji ustawą z dnia 18 października 2006 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2006 r. Nr 220, poz. 1601) [7], od dnia 16 grudnia 2006 r. dotyczy wszystkich dróg publicznych. Ostatnia nowelizacja ustawy nastąpiła ustawą z dnia 25 lipca 2008 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 154, poz. 958) [9]. Ustawa weszła w życie 10 września 2008 r.

Zgodnie z pierwotnym tekstem ustawy, nabycie nieruchomości na cele budowy dróg krajowych następowało na rzecz Skarbu Państwa przez Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad. Ustawa, według tekstu obowiązującego od 16 grudnia 2006 r., wprowadziła istotne zmiany w procedurze pozyskiwania gruntów, nie zmienione również ostatnią nowelizacją ustawy. Przede wszystkim ustawa dotyczy wszystkich dróg publicznych – krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych (nastąpiła zmiana nazwy ustawy). Według znowelizowanej treści ustawy (od 10 września 2008 r.) **decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi** wydaje:

- wojewoda, w odniesieniu do dróg krajowych i wojewódzkich,
- starosta, w odniesieniu do dróg powiatowych i gminnych.

Decyzja o lokalizacji drogi wydawana jest na wniosek właściwego zarządcy drogi.

Nieruchomości znajdujące się w liniach rozgraniczających stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa, w odniesieniu do dróg krajowych lub odpowiednich **jednostek samorządu terytorialnego**, w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji drogi stała się ostateczna, za odszkodowaniem, ustalonym w odrębnej decyzji, odpowiednio przez wojewodę lub starostę (art. 12 ust. 4).

Wartość odszkodowania określa się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi przez wojewodę lub starostę oraz poziomu cen w dniu wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania.

Dodatkowo ustawa [9] wprowadziła nowe regulacje dotyczące **procedury realizacji inwestycji jak również ustalania wysokości odszkodowania.**

3.5.1. Zmiany wprowadzone ustawą z dnia 25 lipca 2008 r. [9] w zakresie ustalania wysokości odszkodowania

Nowelizacja specustawy drogowej wprowadziła **zastąpienie dwóch decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi oraz o pozwoleniu na budowę – tylko jedną decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej**, co skraca czas na wydanie decyzji.

Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości, wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.

Wydłużony został termin na wydanie przez właścicieli nieruchomości przeznaczonej pod budowę drogi, z obecnych 30 dni do 4 miesięcy.

Wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości, gdy zostanie ona wydana zarządcy drogi w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna. Dodatkowo właściciele budynków lub lokali mieszkalnych otrzymują 10 000 zł na pokrycie dodatkowych wydatków np. związanych

z poszukiwaniem nowej nieruchomości, podatkami i opłatami związanymi z jej nabyciem, czy też przeprowadzką.

Ustalone w ten sposób odszkodowanie ma spełniać zasadę słusznego odszkodowania.

3.5.2. Zasady ustalania wysokości odszkodowania i jego wypłaty za nieruchomości przejęte z mocy prawa na realizację drogi publicznej

Do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosowane są odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami.

Wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

Jeżeli na nieruchomościach lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw.

Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, bez premiovanych dodatków (5% i 10000 zł) i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

Jeżeli na nieruchomościach lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości jest ustanowiona hipoteka, wysokość odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki ustala się w wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką. Odszkodowanie to podlega zaliczeniu na spłatę świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami.

Kwotę odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych wypłaca się osobom, którym te prawa przysługiwały.

W przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności albo w którym decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna – wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą **5 % wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.**

W przypadku, gdy decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo budynkiem, w którym został wydzielony lokal mieszkalny, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zamieszkałemu w tym budynku albo lokalu, **powiększa się o kwotę 10 000 zł** w odniesieniu do tej nieruchomości.

W postępowaniu dotyczącym ustalania wysokości i wypłaty odszkodowania za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne stosuje się przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, w brzmieniu nadanym nowelizacją ustawy.

Dodatkowo została wprowadzona taka sama zasada ustalania wysokości odszkodowania dla nieruchomości objętych poprzednio wydanymi decyzjami o ustaleniu lokalizacji dróg publicznych. Mianowicie właściciel bądź użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi, decyzją o ustaleniu drogi krajowej, decyzją o ustaleniu lokalizacji celu publicznego albo decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, który **odpowiednio wyda tę nieruchomość** lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie znowelizowanej ustawy, czyli do 10 października 2008 r., otrzyma odszkodowanie powiększone o kwotę równą **5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.**

3.5.3. Zasady ustalania wysokości odszkodowania za szkody powstałe przy przekraczaniu wód płynących i terenów linii kolejowych

W przypadku, gdy inwestycja drogowa wymaga przejścia przez tereny wód płynących bądź tereny linii kolejowej, właściwy zarządca drogi jest uprawniony do nieodpłatnego zajęcia tego terenu na czas realizacji tej inwestycji.

Właściwy zarządca drogi nie później niż w terminie 30 dni przed planowanym zajęciem terenu, uzgadnia w drodze pisemnego porozumienia z zarządcą infrastruktury kolejowej lub z odpowiednimi organami warunki i termin zajęcia tego terenu.

W przypadku, gdy decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej został nadany rygor natychmiastowej wykonalności, porozumienie zawiera się niezwłocznie.

Za szkody powstałe w wyniku w/w działań, przysługuje **odszkodowanie ustalone na zasadach wynikających z Kodeksu cywilnego (art. 361 – 363)**.

Do zapłaty odszkodowania jest obowiązany właściwy zarządca drogi.

4. PROPOZYCJA ZMIAN USPRAWNIAJĄCYCH POZYSKIWANIE NIERUCHOMOŚCI DLA REALIZACJI INWESTYCJI LINIOWYCH

4.1. Analiza dotychczasowych doświadczeń w pozyskiwaniu nieruchomości i wnioski dotyczące usprawnienia procedury inwestycyjnej

W aktualnych uwarunkowaniach prawnych inwestor realizujący inwestycję liniową pozyskuje nieruchomości w okresie od kilku do kilkunastu lat, przeważnie w drodze umownej, godząc się na wygórowane żądania właścicieli lub użytkowników wieczystych.

Jak wynika z artykułu M. Laskowskiego zamieszczonego w numerze z grudnia 2006 r. „Wokół energetyki” [17]: *„najbardziej czasochłonne i uciążliwe są negocjacje z właścicielami nieruchomości co do wysokości odszkodowania za służebność gruntową. Wysokość żądań odszkodowawczych jedynie za pas pod linię przekracza niejednokrotnie wartość całej nieruchomości, przez którą ma przebiegać. Teren dla tych inwestycji nie jest kupowany, jak to ma miejsce w przypadku inwestycji drogowych, natomiast nadal może być uprawiany przez właściciela. I dalej:*

„Znacznemu wydłużeniu uległa faza pozyskiwania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (niezbędnego do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę), która jest 5-krotnie dłuższa od wykonawczej fazy budowy. Średni czas przygotowania i realizacji odcinka linii najwyższych napięć (NN), o długości około 80 km wynosi 7–15 lat.”

Powyższe informacje potwierdzają w pełni aktualne dane PSE Operator opublikowane na witrynie internetowej CIRE. Podobne wnioski wypływają z analiz opublikowanych przez Towarzystwo Rozwoju Infrastruktury „Prolinea”. Osobiście, na podstawie wieloletniej praktyki wyceny odszkodowań na różnych magistralnych inwestycjach liniowych uważam, że w aktualnych uwarunkowaniach prawnych pozyskanie nieruchomości przez inwestorów jest z roku na rok coraz trudniejsze, z przyczyn wskazanych w artykule M. Laskowskiego.

Inwestor unika drogi administracyjnej z uwagi na jej długi okres czasu, który wliczając tryb odwoławczy trwa nieraz kilka lat. Budując liniowe urządzenie infrastruktury technicznej na kilku tysiącach działek, inwestor nie może sobie pozwolić na długie oczekiwanie na wydanie ostatecznej decyzji wywłaszczeniowej.

Ostatnia nowelizacja ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, zmieniająca zasady ustalania wysokości odszkodowania jest krokiem w dobrym kierunku. Jednakże zmiany te, moim zdaniem, nie usprawnią pozyskiwania nieruchomości dla realizacji dróg publicznych w stopniu oczekiwanym przez inwestorów.

W celu rzeczywistego przyspieszenia pozyskiwania praw do nieruchomości dla realizacji magistralnych inwestycji liniowych o znaczeniu państwowym należałoby wprowadzić poniższe zmiany:

1. zaliczyć magistralne inwestycje liniowe urządzeń infrastruktury technicznej do inwestycji o znaczeniu państwowym.
2. opracować nową, kompleksową ustawę infrastrukturalną, regulującą sprawy związane z pozyskiwaniem praw do nieruchomości dla realizacji wszystkich rodzajów liniowych urządzeń infrastruktury technicznej.

Nowa ustawa powinna wprowadzić w trybie administracyjnym:

1. Przejście z mocy prawa na Skarb Państwa wydzielonych działek gruntu pod realizację inwestycji liniowych (drog, linii kolejowych, obiektów kubaturowych),
2. Ustanowienie „służebności interesu publicznego” (dla lokalizacji gazociągów, rurociągów paliwowych, linii telekomunikacyjnych, linii elektroenergetycznych, ciepłociągów, kanalizacji, wodociągów),
3. Skuteczny sposób egzekucji w/w praw do nieruchomości,
4. Jednolite zasady określania „słusznego odszkodowania”, w tym wartości służebności interesu publicznego.

Należy również zaliczyć **rurociągi paliwowe** do urządzeń infrastruktury technicznej, w rozumieniu art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wiąże się to ze zwolnieniem opodatkowania podatkiem dochodowym odszkodowań za szkody powstałe na gruntach rolnych i leśnych przy budowie rurociągów paliwowych. Aktualnie rolnicy obciążani są przez urzędy skarbowe tymi podatkami, co jest powodem ich frustracji i zdecydowanie utrudnia pozyskiwanie praw do nieruchomości przez inwestorów sektora paliwowego.

Odrębną sprawą, która powinna być brana pod uwagę to **powołanie centralnego organu** zajmującego się pozyskiwaniem praw do nieruchomości oraz koordynacją planów zagospodarowania przestrzennego na szczeblu krajowym i wojewódzkim, w których powinny być planowane **korytarze infrastrukturalne** szerokości kilkuset metrów, w celu lokalizacji przyszłych inwestycji liniowych. Organ centralny powinien mieć podległe jednostki regionalne lub wojewódzkie na wzór Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad lub powoływanej od nowego roku Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

Pozyskiwania praw do nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa dokonywałby organ centralny, z wyprzedzeniem czasowym planowanej inwestycji, poprzez wykup nieruchomości, zamianę, itd. w porozumieniu i we współpracy z Agencją Nieruchomości Rolnych, Agencją Mienia Wojskowego, Wojskową Agencją Mieszaniową i z jednostkami samorządu terytorialnego. Jednostki wojewódzkie mogłyby nabywać oprócz praw do nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa również prawa do nieruchomości na rzecz Województwa.

4.2. Interpretacja „słusznego odszkodowania”

Z pozyskaniem praw do nieruchomości ściśle związana jest kwestia odszkodowawcza. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej chroni prawo własności i inne prawa majątkowe. Prawo własności może być ograniczone tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności (art. 64). **Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem** (art. 21 ust.2). Słuszne odszkodowanie jest zdefiniowane w uzasadnieniu orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 maja 1990 r., sygn. akt K. 1/90: *„Wywłaszczenie – to wszelkie pozbawienie własności z przeznaczeniem na cele publiczne, bez względu na formę (nie tylko na podstawie decyzji administracyjnej), a słuszne odszkodowanie – to odszkodowanie sprawiedliwe. Sprawiedliwe odszkodowanie jest to jednocześnie odszkodowanie ekwiwalentne, bowiem tylko takie nie narusza istoty odszkodowania za przejętą własność. Ograniczenie prawa do ekwiwalentnego odszkodowania poprzez wprowadzenie potrażeń z innych tytułów niż już ciążące na nieruchomości stanowi naruszenie konstytucyjnej zasady słusznego, tj. sprawiedliwego odszkodowania, i jest w ten sposób naruszeniem samej własności.*

Odszkodowanie nie może być uszczuplane nie tylko w drodze sposobu jego obliczenia, lecz także w drodze trybu jego wypłacania.”

Rozszerzając wykładnię Trybunału Konstytucyjnego należy stwierdzić, że sprawiedliwe odszkodowanie oznacza:

- ekwiwalentne,
- odtwarzające.

Ekwiwalentność oznacza, że podstawą ustalenia wysokości odszkodowania powinna być wartość rynkowa nieruchomości, natomiast odszkodowanie odtwarzające to takie, które pozwoli właścicielowi na odtworzenie wywłaszczonej nieruchomości (zakup lub wybudowanie).

Procedura odszkodowawcza składa się z trzech etapów:

1. określenie wartości odszkodowania,
2. ustalenie wysokości odszkodowania,
3. wypłata odszkodowania.

Do wykonania czynności wymienionych w etapie 1 uprawnieni są rzeczoznawcy majątkowi. Etap 2 i 3 należy do organu ustalającego i wypłacającego odszkodowanie. Określanie wartości odszkodowania i ustalanie jego wysokości jest uregulowane w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Art. 134 ust.1 ustawy dla ustalenia wysokości odszkodowania daje pierwszeństwo wartości rynkowej nieruchomości.

4.3. Propozycja ustalania wysokości słusznego odszkodowania

Wartość rynkowa nieruchomości jest ekwiwalentna, ale nie zawsze jest odtwarzająca, bo nie zawsze za cenę rynkową można odtworzyć nieruchomość w istniejącym stanie technicznym. Wynika z tego wniosek praktyczny, określający **składniki słusznego odszkodowania**, którymi powinny być:

1. **Wyższa kwotowo wartość** nieruchomości – rynkowa lub odtworzeniowa.
Jest to postulat zgodny odpowiednio z zasadą korzyści, wynikającą z art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. **Oplaty** związane z nabyciem podobnej nieruchomości:
 - VAT lub podatek od czynności cywilnoprawnych,
 - koszty notarialne,
 - koszty sądowe,
 - koszty obsługi prawnej,
 - opłata pośrednictwa,
 - koszty przeprowadzki,
 - ekwiwalent osobowy za załatwianie spraw,
 - inne udokumentowane wydatki, uzasadniające ich zwrot.
3. **Utracone korzyści** z nieruchomości, szczególnie dla nieruchomości wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej i do celów mieszkaniowych.
Zwracają na to uwagę rzeczoznawcy majątkowi praktycy J. Filipiak oraz B. Grzechnik i Z. Marzec w artykułach zamieszczonych w materiałach z seminarium polsko-brytyjskiego na temat odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości, które odbyło się w Warszawie w dniu 3 lipca 2008 r. [16].
W dzisiejszych uwarunkowaniach prawnych określania wartości nieruchomości dla celów wywłaszczeniowych utracone korzyści są uwzględniane tylko w przypadku wywłaszczania plantacji kultur wieloletnich (art. 135 ust.6 uogn).
4. **Ekwiwalent ryczałtowy** z tytułu zadośćuczynienia za szkody moralne (krzywdę), związane z procedurą wywłaszczeniową.

Propozycje dotyczące procedury określania wartości słusznego odszkodowania:

1. W przypadku określania wartości nieruchomości zabudowanych powinny być określone dwa rodzaje wartości nieruchomości – **rynkowa i odtworzeniowa**.
2. Oszacowanie wartości nieruchomości powinno być dokonane oddzielnie przez dwóch niezależnych rzeczoznawców majątkowych.
3. Przy wyborze rzeczoznawców majątkowych do określenia wartości nieruchomości dla celów wywłaszczenia praw do nieruchomości nie powinny być stosowane przepisy ustawy o zamówieniach publicznych, gdzie podstawowym kryterium wyboru oferenta jest najniższa cena usługi.

5. PROBLEM SZEROKOŚCI STREF OCHRONNYCH W INWESTYCJACH LINIOWYCH URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Liniowe urządzenia infrastruktury technicznej mają ustanawiane strefy ochronne, w których istnieje ograniczony sposób korzystania z nieruchomości i które stanowią podstawę do określenia zmniejszenia wartości nieruchomości, jak również do określenia wartości służebności przesyłu (do 3 sierpnia 2008 r. służebności gruntowej).

5.1. Gazociągi

Po wejściu w życie rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać sieci gazowe (*Dz. U. z 2001 r. Nr 97. poz 1055*), to jest od dnia 12 grudnia 2001 r. ustanawiane są **strefy kontrolowane** szerokości 1 m do 12 m, w zależności od średnicy rurociągu i od ciśnienia nominalnego.

W strefach kontrolowanych operator sieci gazowej powinien kontrolować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. Dopuszcza się, za zgodą operatora sieci gazowej, urządzenie parkingów nad gazociągami.

W okresie przed 12 grudnia 2001 r. strefy ochronne miały inną nazwę i były różnej szerokości. Dla przykładu gazociąg wysokiego ciśnienia o ciśnieniu od 2,5 do 10 MPa i średnicy od 300 mm do 500 mm miał ustanawianą tzw. „odległość podstawową” od budynków mieszkalnych 35 m w obydwie strony, czyli szerokość całej strefy ochronnej wynosiła 70 m, a dla przykładu gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy powyżej 800 mm miał szerokość strefy 200 m.

Według obowiązującej wykładni szerokość „starych” stref ochronnych dla gazociągów zbudowanych przed 12 grudnia 2001 r. obowiązuje również dzisiaj.

5.2. Rurociągi paliwowe

Dla rurociągów paliwowych ustala się **strefy bezpieczeństwa**, których środek stanowi oś rurociągu. Strefa bezpieczeństwa może być użytkowana według pierwotnego przeznaczenia, lecz wewnątrz tej strefy nie dopuszcza się wznoszenia budowli, urządzenia stałych składów i magazynów oraz zalesiania. Na terenach otwartych dopuszcza się w strefie bezpieczeństwa sadzenie pojedynczych drzew w odległości, co najmniej 5 m od rurociągu przesyłowego dalekosiężnego.

Aktualnie, według obowiązującego od 01.01.2006 r. rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi dalekosiężne do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (*Dz. U. Nr 243 z 2005 r., poz. 2063, zmiana Dz. U. z 2007 r. Nr 240, poz. 1753*) szerokości stref bezpieczeństwa są od 12 m do 20 m w zależności od średnicy rurociągu paliwowego. Dla rurociągów paliwowych strefy bezpieczeństwa ustanawiane są od 17.01.1997 r. na podstawie rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 30 sierpnia 1996 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi dalekosiężne do transportu ropy naftowej produktów naftowych i ich usytuowanie, *Dz. U. z 1996 r. Nr 122, poz. 576*). Ich szerokość wynosiła wtedy od 30 m do 40 m.

5.3. Linie elektroenergetyczne wysokich napięć WN i najwyższych napięć NN

Dla linii elektroenergetycznych WN (110 kV) i NN (220 kV, 400kV i 750 kV) strefy ochronne mają nazwę „obszarów ograniczonego użytkowania” i ustanawiane są decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji wydawanych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska. W miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi graniczne natężenie pola elektromagnetycznego nie może przekraczać 1 kV/m.

Warunek ten wyznacza granice obszaru ograniczonego użytkowania, którego przeciętna szerokość dla linii NN 400 kV wynosi 56 m. Granice tego obszaru wyznaczone są w projektach dla całej linii elektroenergetycznej, która przeważnie zlokalizowana jest na terenach rolnych i leśnych.

5.4. Wnioski

Omówienie wyżej szerokości stref ochronnych dla różnych rodzajów magistralnych sieci przesyłowych stanowią podstawę dla rzeczoznawców majątkowych do określania odszkodowań (zmniejszenie wartości nieruchomości) i wynagrodzeń (służebność przesyłu, bezumowne korzystanie z nieruchomości). W dzisiejszych realiach rynkowych są to kwoty stanowiące poważne obciążenie finansowe dla przedsiębiorstw przesyłowych. W dniu 3 sierpnia 2008 r. weszła w życie ustawa o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw i wprowadziła roszczenie o ustanowienie służebności przesyłu dla właścicieli nieruchomości i użytkowników wieczystych. Do tego możliwym roszczeniem uzupełniającym jest wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

W związku z tym **należy w trybie pilnym uporządkować sprawy szerokości „starych stref ochronnych”**. Poza tym **należy wprowadzić ustawowe ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych, na których znajdują się istniejące sieci przesyłowe infrastruktury technicznej, szczególnie wybudowane do końca XX wieku**. Dzisiaj dosyć często spotyka się sytuacje, gdzie gmina zmienia przeznaczenie gruntów rolnych na grunty pod budownictwo mieszkaniowe lub aktywizację gospodarczą, na których jest zlokalizowany gazociąg lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, ze starymi szerokimi strefami ochronnymi.

Sytuację taką obrazuje poniższy przykład. Gmina uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i zmieniła przeznaczenie gruntu rolnego na aktywizację gospodarczą. Na gruncie rolnym w latach 80-tych XX wieku pobudowany został gazociąg ze strefą ochronną szerokości 50 m. Właściciel nieruchomości wystąpił do operatora sieci gazowej z roszczeniem o bezumowne korzystanie z nieruchomości i o ustanowienie służebności gruntowej. Rodzi się zasadnicze pytanie – kto powinien uiścić oszacowane kwoty wynagrodzeń – operator sieci gazowej, praktycznie postawiony pod przysłowio- wym murem, czy gmina, która dokonała zmiany przeznaczenia gruntów rolnych o dużej powierzchni?

Reasumując powyższą analizę, **należy w ekspresowym tempie doprowadzić krokami legislacyjnymi do zmiany tego stanu rzeczy. Poza odrębnym uregulowaniem szerokości „starych stref ochronnych” należy wprowadzić dwa rodzaje stref ochronnych dla linii elektroenergetycznych WN i NN, dla terenów zabudowy mieszkaniowej i dla terenów rolnych i leśnych, różniących się znacznie szerokościami, jak również ustalić szerokości stref ochronnych dla linii SN napowietrznych i kablowych.**

Jeżeli postulaty poruszone w niniejszym artykule nie będą zdecydowanie i szybko załatwione, to budowa kilkudziesięciokilometrowego odcinka magistralnej linii urządzeń infrastruktury technicznej w Polsce będzie trwała od 7 do 15 lat i będzie nas, jako społeczeństwo drogo kosztować.

Źródła informacji:

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.
2. Ustawa z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731).
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.)
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.)
5. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.)
6. Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych (Dz. U. Nr 80, poz. 721, z późn. zm.)
7. Ustawa z dnia 18 października 2006 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 220, poz. 1601).
8. Ustawa z dnia 10 maja 2007 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 112, poz. 767).
9. Ustawa z dnia 25 lipca 2008 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, (Dz. U. z dnia 26 sierpnia 2008 r. Nr 154, poz. 958).
10. Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 16, poz. 94, z późn. zm.)
11. Ustawa z dnia 19 września 2007 r. o zmianie ustawy o transporcie kolejowym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 191, poz. 1374).
12. Ustawa z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2007 r. Nr 173, poz. 1219).

13. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 12 października 2007 r. w sprawie wykazu przedsięwzięć Euro 2012 (*Dz. U. Nr 192, poz. 1385*).
14. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 8 lipca 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykazu przedsięwzięć Euro 2012 (*Dz. U. Nr 127, poz. 818*).
15. Materiały XVII Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych w Poznaniu, 25-26 wrzesień 2008 r.
16. Materiały seminarium polsko-brytyjskiego „odszkodowanie za wywłaszczone nieruchomości – aktualna praktyka i pożądane kierunki zmian”, Warszawa 3 lipca 2008 r.
17. Infrastrukturalne inwestycje liniowe, „Wokół Energetyki”, grudzień 2006 r., Marcin Laskowski.



Maria Trojanek
 prof. dr hab.
 Katedra Inwestycji
 i Nieruchomości
 Akademii
 Ekonomicznej
 w Poznaniu
 Rzecznawca
 Majątkowy nr 3160

Maria Trojanek

CZYNNIKI DECYDUJĄCE O ZAKUPIE MIESZKAŃ NA WTÓRNYM RYNKU MIESZKANIOWYM W OCENIE WYBRANYCH BIUR OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

Wstęp

W badaniu potrzeb i preferencji na rynku nieruchomości, podobnie jak i w innych segmentach rynku można wykorzystać różne podejścia. Badania te mogą być prowadzone albo za pomocą obserwacji zachowań nabywców przy konkretnych transakcjach na rynku nieruchomości (jest to tzw. metoda ujawnionych preferencji) bądź eksperymentalnych sytuacjach wyboru (jest to tzw. metoda deklarowanych preferencji) dotyczących hipotetycznych transakcji. Techniki badawcze stosowane w tych badaniach są szeroko opisane w literaturze przedmiotu. Jedną z częściej stosowanych metod jest metoda badań ankietowych, w których ankietowani wyrażają swoje opinie, oczekiwania dotyczące cech nabywanych nieruchomości.

Ankiety jako źródło informacji o preferencjach

Dla rozpoznania preferencji nabywców mieszkań na poznańskim rynku wykorzystano badania ankietowe. Na pytania zawarte w ankietach odpowiadały osoby, które profesjonalnie zajmują się obsługą transakcji z tego segmentu rynku nieruchomości. Dobór ankietowanych był zatem celowy. Ankieta była przeprowadzona w okresie kwiecień-maj br. Kwestionariusz ankietowy zawierał m.in. pytania dotyczące:

- oczekiwań klientów biur obrotu nieruchomości odnośnie cech jakimi powinno odpowiadać mieszkanie,
- ocen znaczenia poszczególnych cech mieszkania,
- ocen i prognoz sytuacji na rynku mieszkaniowym.

Prezentacja wyników badań ankietowych

Jedno z pytań dotyczyło istotności czynników przy zakupie mieszkania. Pod uwagę brane były takie cechy jak:

1. Powierzchnia mieszkania
2. Lokalizacja
3. Cena mieszkania
4. Opinia o developerze/spółdzielni mieszkaniowej
5. Technologia wykonania budynku
6. Rozkład (funkcjonalność) mieszkania

7. Sposób ogrzewania
8. Koszty utrzymania mieszkania (czynsz)
9. Piętro na którym znajduje się mieszkanie
10. Stan techniczny mieszkania
11. Nasłonecznienie mieszkania
12. Posiadanie balkonu/tarasu
13. Rodzaj budynku (np. czy kamienica, czy blok)
14. Wysokość budynku
15. Czystość, estetyka budynku
16. Bliskość komunikacji miejskiej
17. Dostępność szkół, przedszkoli
18. Bliskość punktów handlowych i usługowych
19. Bliskość ośrodków zdrowia i opieki medycznej
20. Bliskość obiektów sakralnych
21. Bliskość obiektów rekreacyjnych
22. Bliskość obiektów kulturalno - rozrywkowych
23. Bezpieczeństwo okolicy mieszkania
24. Bliskość zieleni, parków
25. Bliskość placów zabaw dla dzieci

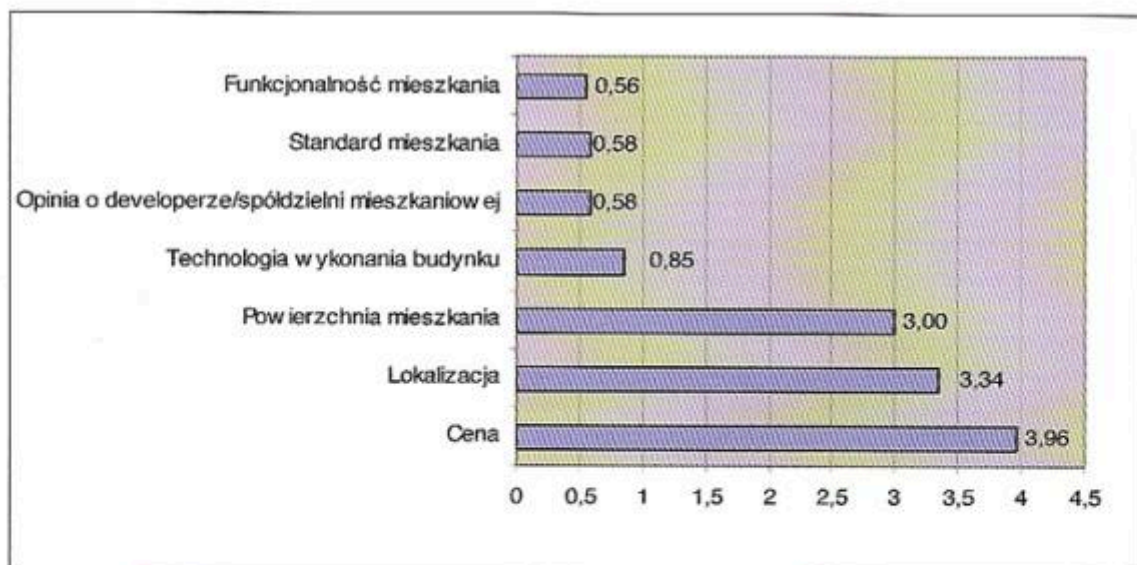
Najbardziej istotna z punktu widzenia nabywców na wtórnym rynku mieszkaniowym była w kolejności:

1. Cena mieszkania
2. Lokalizacja
3. Powierzchnia mieszkania
4. Technologia wykonania budynku
5. Opinia o developerze/spółdzielni mieszkaniowej
6. Standard mieszkania
7. Funkcjonalność mieszkania

Charakterystyka wybranych czynników decydujących o zakupie mieszkania omówiona zostanie od tych najbardziej do tych najmniej istotnych. Poniższy wykres przedstawia zestawienie cech i uzyskane punkty. Odpowiadający na pytanie dotyczące istotności czynników przy zakupie mieszkania, wybierali 5 czynników i szeregowali je wg kryterium ważności.

Wykres 1

Czynniki decydujące o zakupie mieszkania



Cena

W sytuacji, gdy przeciętne miesięczne wynagrodzenie, które w sektorze przedsiębiorstw w 2008 r. (I półrocze wyniosło 3526,60 zł), nie wystarczyło na zakup 1 m² mieszkania, cena mieszkania odgrywała najważniejszą rolę.

Lokalizacja

Odpowiadając na pytanie: W jakich dzielnicach najchętniej klienci szukają mieszkania, Respondenci wskazywali lokalizacje od najbardziej do najmniej poszukiwanej.

W opinii Respondentów najczęściej klienci poszukują mieszkań, w kolejności w takich dzielnicach jak:

1. Winogrody,
2. Grunwald,
3. Centrum,
4. Piątkowo,
5. Rataje.

Zdecydowanie mniejszym zainteresowaniem wśród kupujących cieszą się tradycyjnie mieszkania znajdujące się na Jeźycach i Wildzie.

Ważną cechą, wg odpowiadających, okazała się **powierzchnia mieszkania**.

Zdecydowanie najczęściej poszukiwane są mieszkania o powierzchni od 36–65 m². W dalszej kolejności przedmiotem zainteresowania cieszą się mieszkania o powierzchni 66–80 m², zaś mieszkania powierzchni poniżej 36 m² i powyżej 80 m² stanowią przedmiot zainteresowania co 40-tego klienta biura obrotu nieruchomościami.

Do czynników ważnych, ale które w ocenie uzyskały zdecydowanie niższą wartość niż wcześniej omówione, zaliczyć należy:

- Technologię wykonania budynku,
- Koszty utrzymania mieszkania,
- Standard mieszkania.

Klienci biur obrotu nieruchomościami, najczęściej **poszukiwali** mieszkań w **budynkach wielorodzinnych** (89,9 %) oraz **domach jednorodzinnych** (5,1%).

Dla zdecydowanej większości zainteresowanych kupnem mieszkania istotną cechą jest **wiek budynku**. Tylko dla około 5% potencjalnych nabywców ta cecha nie ma znaczenia.

Kolejnym czynnikiem odgrywającym znaczącą rolę w wyborze mieszkania, są **koszty utrzymania mieszkania**. Decyduje tu rachunek ekonomiczny, podobnie jak w przypadku ceny, który skłania kupujących do minimalizacji kosztów. Bowiern koszty utrzymania mieszkania a nierzadko raty spłat kredytu, mają istotny udział w budżetach domowych.

Spośród wskazanych czynników uwzględnianych przy wyborze mieszkania na rynku wtórnym zdecydowanie **najmniej istotną wagę**, zdaniem Respondentów, nabywcy mieszkań przywiązują do:

- bliskości obiektów handlowych
- bliskości miejsc sakralnych
- bliskości szkół i przedszkoli

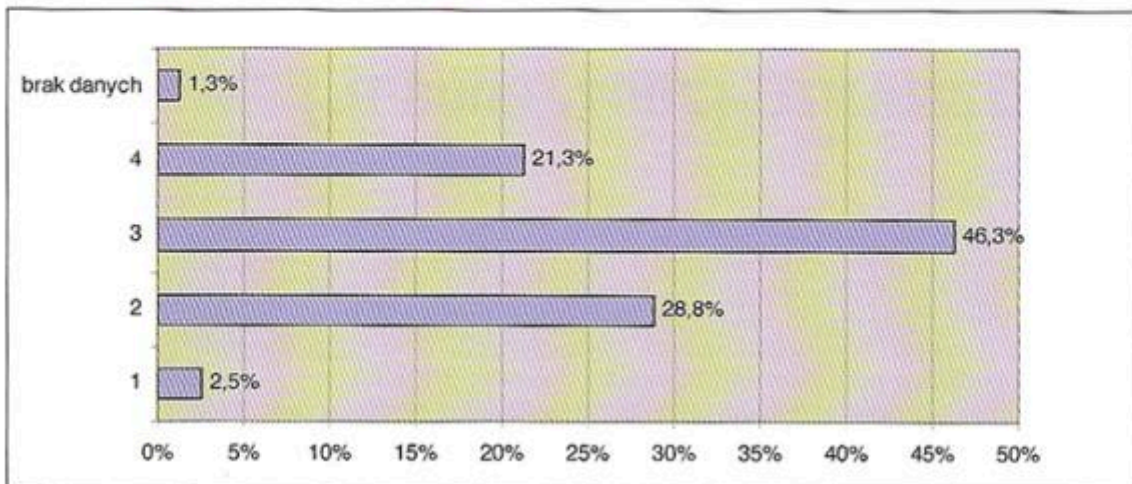
Wybór taki zdecydowanie związany jest z przemianami zachodzącymi w społeczeństwie oraz obieraniem nowego stylu życia.

Kolejna grupa pytań związana była z **oceną sytuacji na rynku mieszkaniowym i oceną zmian w popycie**.

Zdecydowana większość odpowiadających ocenia sytuację na rynku mieszkaniowym jako dość dobrą (67,6%). Tylko co 40-ty odpowiadający ocenił ją jako bardzo złą.

Wykres 2

Ocena sytuacji na rynku mieszkaniowym
(skala od 1 do 5, gdzie 1- bardzo zła, 5 - bardzo dobra)

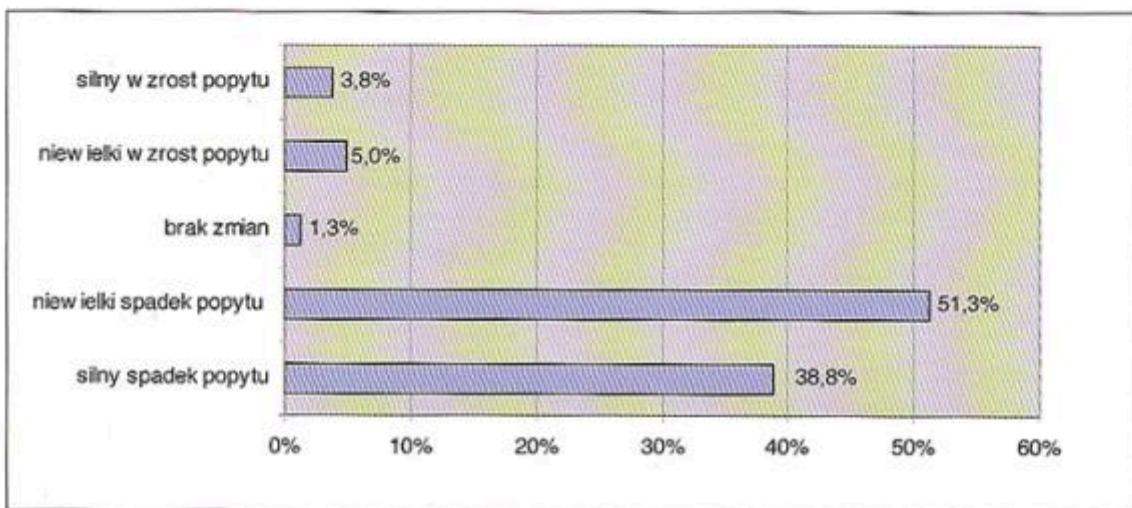


Średnia ocena - 2,87

Na rynku mieszkaniowym, zdaniem ankietowanych, wystąpił – w porównaniu z rokiem poprzednim – spadek popytu. Tylko około 9% udzielających odpowiedzi wyraziło odmienną opinię.

Wykres 3

Opinia ankietowanych o kształtowaniu się popytu na mieszkania w stosunku do analogicznego okresu sprzed roku



Saldo koniunktury - (-58,1)

Za najistotniejszą przyczynę spadku popytu uznano w kolejności:

- zbyt wysokie ceny mieszkań,
- wzrost oprocentowania kredytów,
- perspektywę obniżek cen na lokalnym rynku.

Należy jednak pamiętać, że postawy czy preferencje wyrażone w ankiecie nie przekładają się wprost na decyzje związane z wyborem i zakupem konkretnej nieruchomości. O wyborze tym niekiedy decydują czynniki, które nie zostały ujęte w ankiecie. Pomimo to, rozpoznanie potrzeb i preferencji, stanowi istotną informację w podejmowaniu decyzji przez podmioty kreujące podaż na rynku nieruchomości.



**Martyna
Pawłowska**

Rzecznawca
Majątkowy,
Pośrednik w Obsłudze
Nieruchomościami,
Biegły Sędzi
Okręgowego
w Poznaniu,
Centrum Wyceny
Mienia Sp. z o.o.



**Katarzyna
Rutkowska**

Rzecznawca
Majątkowy,
Centrum Wyceny
Mienia Sp. z o.o.

Martyna Pawłowska, Katarzyna Rutkowska

PRZEGLĄD NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W POZNANIU (2007/2008 R.)

1. WSTĘP

Niniejsze opracowanie ma na celu przybliżenie rynku nowoczesnej powierzchni biurowej biurowce klasy A, B+ i B znajdującej się w mieście Poznań; siły popytu i podaży na lokalnym rynku, wysokości stawek czynszowych, wysokości kosztów eksploatacyjnych oraz poziomu pustostanów (stan na I półrocze 2008 r.).

Na wstępie autorzy artykułu chcą przybliżyć jaką powierzchnię biurową określają mianem „nowoczesnej powierzchni biurowej”, zwyczajowo zwanej klasą „A”, „B+” i „B”. Niniejsza specyfikacja standardów budynków biurowych została opracowana przez WARSAW RESEARCH FORUM i zawiera 14 obowiązkowych i 6 opcjonalnych wymogów powierzchni biurowej najwyższej klasy:

Lokalizacja

1. Dostępność i dobry dojazd środkami transportu (transport publiczny, samochody osobowe).
2. Budynek charakterystyczny i widoczny w lokalnym otoczeniu (rozpoznawalność nazwy, ekspozycja budynku) (opcjonalne).
3. Dostępność usług towarzyszących (restauracji, sklepów, kawiarni).

Specyfikacja techniczna budynku

1. Nowoczesne systemy ogrzewania i klimatyzacja z kontrolą wilgotności oraz podziałem na strefy, który nie kłóci się z podziałem biura na pokoje.
2. Podwieszane sufity i podnoszone podłogi (lub możliwość ich instalacji).
3. Możliwość łatwego kształtowania planu.
4. Nowoczesne, szybkie windy.
5. Dobre oświetlenie biur światłem dziennym.
6. Reprezentacyjna przestrzeń holu wejściowego (*opcjonalne*).
7. Podziemne miejsca parkingowe z odpowiednim na danym rynku współczynnikiem miejsc do powierzchni budynku, z bezpośrednim dostępem do budynku biurowego.
8. Miejsca parkingowe dla gości (*opcjonalne*).
9. Zaprojektowane wcześniej, dozbrojone miejsce na ulokowanie serwerowni (*opcjonalne*).

Wyposażenie budynku

1. BMS (Building Management System – system zarządzania budynkiem), zawierający nowoczesne urządzenia monitorowania budynku i urządzenia kontroli dostępu.
2. Centralna kontrola systemów budynku.
3. Centralnie kontrolowany system przeciwpożarowy.
4. Dwa lub więcej operatorów telekomunikacyjnych.
5. Okablowanie strukturalne wysokiej klasy (z potrójnymi duktami kablowymi dla linii telefonicznej, elektrycznej i okablowania komputerowego).
6. Wieloźródłowe zasilanie z automatycznym przełączaniem.

Aranżacja wnętrz

1. Wykładziny podłogowe (*opcjonalne*).
2. Urządzenie kuchni (*opcjonalne*).

Budynki biurowe klasy **A** powinny spełniać wszystkie z 14 obowiązkowych wymogów specyfikacji oraz co najmniej 2 z 6 opcjonalnych.

Budynki biurowe klasy **B+** powinny spełniać warunki 12 z 14 obowiązkowych punktów specyfikacji oraz odpowiadać co najmniej 2 z 6 warunków opcjonalnych.

Budynki biurowe klasy **B** muszą spełniać 10 z 14 obowiązkowych standardów zawartych w powyższej specyfikacji oraz co najmniej 2 z 6 standardów opcjonalnych.

2. OGÓLNY STAN RYNKU POWIERZCHNI BIUROWEJ W POLSCE I W POZNANIU

Rok 2007 był niezwykle dynamicznym okresem na rynku biurowym w całej Polsce. Silnie rosła zarówno podaż, jak i popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe. Zauważalna była jednak tendencja przewagi popytu nad podażą, co przełożyło się na wzrost czynszów. Choć najbardziej rozwiniętym rynkiem nadal pozostaje Warszawa, to na prowadzenie pod względem dynamiki przyrostu powierzchni biurowej wysuwają się miasta regionalne, w szczególności Kraków, Wrocław i Poznań. W ostatnim roku inwestorów zainteresował również Szczecin i Lublin. Popyt generowany był przede wszystkim przez inwestorów zagranicznych. Natomiast krajowe firmy częściej niż dotychczas reprezentowały stronę podaży. Rok 2008 będzie kolejnym dobrym rokiem dla rynku powierzchni biurowych. Według prognoz rynek krajowy może powiększyć się o kolejne 600.000 m².

Popyt

W 2007 r. większość nabywców budynków biurowych pochodziła z Europy Zachodniej, przy czym dominowały fundusze z Niemiec, Wielkiej Brytanii, Holandii, Irlandii i Francji. Odnotowano również rosnącą aktywność na rynku polskich funduszy, takich jak Arka i BPH. Istnieje duże prawdopodobieństwo, że w 2008 r. liczba inwestorów zainteresowanych nieruchomościami w najlepszych lokalizacjach zmniejszy się, a aktywność na rynku będą pobudzać nabywcy z większym udziałem kapitału własnego, np. fundusze niemieckie i austriackie. Popyt na najlepsze produkty może być również słabszy ze względu na fakt, że stopy kapitalizacji wzrosły o nawet 75-100 punktów bazowych na bardziej dojrzałych rynkach takich jak Wielka Brytania.

Jeśli chodzi o sam Poznań, to popyt na powierzchnię biurową jest równie silny jak w innych większych ośrodkach w Polsce. Według publikacji firm zagranicznych w roku 2007 wynajętej zostało około 20 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Wielkość popytu na powierzchnię biurową klasy A i B+ w Poznaniu w ostatnich latach (od 1998r.) osiąga do 16 000 m² rocznie. Większość transakcji (ponad 60%) to umowy najmu na powierzchnie wielkości od 150 m² do 500 m². Skumulowany popyt w latach 1998-2005 szacowany jest na ponad 77 000 m² wynajętej nowoczesnej powierzchni biurowej klasy A i B+. Od początku roku 2006 do dnia dzisiejszego przedmiotem umów było około 38 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej.

Popyt na tego typu powierzchnię generowany jest przede wszystkim przez firmy IT oraz firmy usługowe typu KMPG (Globis), Deloitte (PGK Centrum II), Ernst & Young (Andersia Tower). Poznań doświadczył również wzrostu popytu na powierzchnię biurową wynikającego z napływu inwestycji typu BPO (np. firmy Franklin Templeton, Carlsberg i Man Star Truck; a w najbliższej przyszłości Kimball), tj. umieszczania wybranych operacji firm poza krajem macierzystym. Inwestycje typu BPO podniosły też w minionym roku ilość umów najmu typu pre-lease w Poznaniu.

Lokalne firmy kreują popyt raczej na powierzchnię biurową klasy B lub powierzchnię w remontowanych obiektach. Popularną praktyką, zwłaszcza w firmach zajmujących się marketingiem i obsługą mediów, jest zakup willi w dzielnicach mieszkaniowych i adaptacja ich na powierzchnię biurową (typowym przykładem jest Grunwald, Sołacz lub Winiary). W tym przypadku, największym powodzeniem cieszą się powierzchnie z przedziału 80 m² do 200 m².

Poznań ceniony jest z uwagi na korzystną lokalizację, liczbę inwestycji produkcyjnych oraz z uwagi na tradycję handlową miasta. Istotnym czynnikiem jest znaczny zasób dobrze wykształconej kadry. Miasto, obok Krakowa i Warszawy, jest jednym z najważniejszych ośrodków akademickich w kraju. Stwarza to dobre zaplecze dla międzynarodowych firm chcących otworzyć w Poznaniu swoje centra usługowe. Wg informacji zawartych w opracowaniu K. Sklepik nt. nowoczesnej powierzchni biurowej w centrum Poznania, inwestorzy obcokrajowcy nadal są zainteresowani kupnem kamienic w centrum miasta oraz działek pod budowę biurowców w Poznaniu – najlepiej w centrum lub z bardzo dobrym dojazdem do centrum.

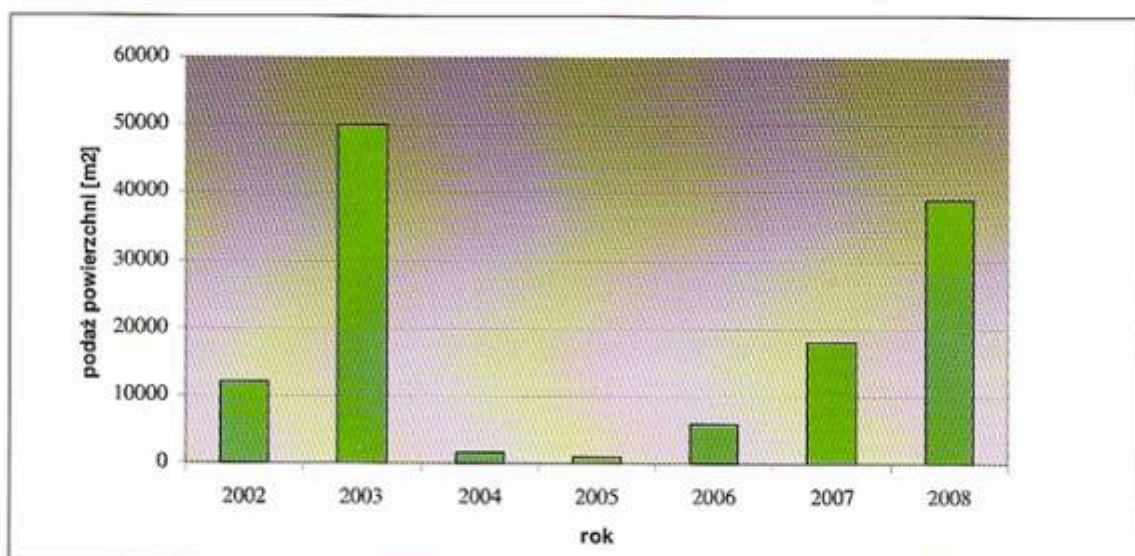
Podaż

Jak już wcześniej zaznaczono popyt na rynku nowoczesnej powierzchni biurowej generowany był i jest przede wszystkim przez inwestorów zagranicznych, natomiast krajowe firmy częściej niż dotychczas reprezentowały stronę podaży. Przewiduje się w 2008 r. ogólny wzrost podaży w największych miastach regionalnych, z uwagi na ograniczoną dostępność powierzchni w Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu i Katowicach.

Całkowite zasoby powierzchni biurowej w Poznaniu szacowane są na ponad 630 000 m², z czego znaczna część to powierzchnie biurowe klasy B lub C, zlokalizowane głównie w kamienicach lub w obiektach podupadłych przedsiębiorstwach państwowych. Do powierzchni biurowej klasy C zaliczamy budynki biurowe charakteryzujące się niskim standardem (wybudowane najczęściej przed 1989r.). W tej grupie budynków jest stosunkowo dużo zlokalizowanych w strefie centralnej Poznania. Klasa C cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem znacznej grupy lokalnych najemców. Ze względu na niski standard powierzchnia biurowa klasy C charakteryzuje się niską stawką czynszu za 1 m². Po wykonaniu prac budowlanych najemcy uzyskują często bardzo atrakcyjne miejsce pracy za stosunkowo niski czynsz najmu.

Nowoczesne powierzchnie biurowe klasy A i B+, zarówno te w nowo powstałych, jak i całkowicie odnowionych obiektach, stanowią jednak już prawie 30% całkowitych zasobów – miasto dysponuje nowoczesnymi zasobami powierzchni biurowej przekraczającymi 180.000 m². W budowie znajduje się obecnie ~ 42 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, natomiast w planach jest kolejne 150.000 m². Należy zaznaczyć, że wśród powierzchni będącej w budowie, tylko 40% jest jeszcze możliwa do wynajęcia. Podaż, która została dostosowana do sytuacji panującej na rynku na początku 2006 r., zdecydowanie nie była w stanie zaspokoić zgłaszanego popytu. W związku z ożywieniem gospodarczym nastąpił wzrost zainteresowania nowych najemców oraz tych, którzy rozszerzają obecnie zajmowaną powierzchnię.

Największą aktywność w tym zakresie odnotowano przy tym w latach 2001–2003, kiedy poznański rynek nowoczesnych powierzchni biurowych powiększył się o 73 000 m².



Źródło: CBRE - MV

Stopy kapitalizacji

Na początku 2007 r. na rynek inwestycji w nieruchomości biurowe korzystny wpływ miała rozwijająca się gospodarka mierzona korzystnymi danymi makroekonomicznymi. Stopy kapitalizacji nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach osiągnęły poziom stóp kapitalizacji państw zachodnioeuropejskich (dla najlepszych nieruchomości na poziomie ~ 5,5%). W drugiej połowie 2007 r. (wskutek m.in. oddziaływania kryzysu na amerykańskim rynku kredytów subprime) sytuacja uległa pogorszeniu. Zwróciła przede wszystkim uwagę mniejsza niż w 2006 r. liczba transakcji; ogólna wartość inwestycji w 2007 r. spadła o 40% w porównaniu z 2006 r. Mimo to w drugiej połowie 2007 r. ustanowiony został rekord stóp kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości biurowych i po raz pierwszy w Polsce stopa kapitalizacji osiągnęła poziom 5,25%, dotyczyła ona jednak nieruchomości z potencjałem wzrostu czynszu. Należy jednak zaznaczyć, że w dalszym

ciągu wzrastała rozpiętość transakcji pomiędzy regionami, przy znacznie większym zainteresowaniu i liczbie transakcji w miastach drugorzędnych niż w latach poprzednich. Stopy kapitalizacji dla najlepszych produktów biurowych w Poznaniu, podobnie jak w innych miastach Polski, ulegają stopniowemu zmniejszaniu i pod koniec 2007 kształtowały się na poziomie od 6 do 7%. Odnotowana niewielka liczba transakcji wynika z ograniczonej podaży dostępnych atrakcyjnych produktów inwestycyjnych. Warto zaznaczyć, że przy sprzedaży Andersia Tower w Poznaniu odnotowano rekordową stopę kapitalizacji dla budynku biurowego w mieście regionalnym – 5,8%.

3. NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA W POZNANIU

W analizie skoncentrowano się na powierzchni biurowej oferowanych do wynajęcia, określanych jako klasa „A” i „B”.

Ujęte budynki wybudowane zostały w latach 1999-2007 o największej powierzchni użytkowej.

Uwzględniono najistotniejsze dla najemców parametry, tj.:

- Ofertowa stawka najmu – najczęściej podawana w euro w odniesieniu do 1 m² powierzchni.
- Koszty eksploatacyjne – koszty związane z utrzymaniem części wspólnych budynku. Obecnie wyrażane w PLN za 1 m².
- Powierzchnia całkowita budynku w m².
- Krótki opis budynku.

Nowoczesne powierzchnie biurowe w Poznaniu reprezentowane są obecnie przez następujące budynki:

Budynek	Powierzchnia całkowita [m ²]	Stawka czynszu [na m ²]	Koszty eksploatacyjne [na m ²]	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.
Poznańskie Centrum Finansowe	16 600	17 EUR	17 zł	Wieżowiec w Poznaniu na Placu Andersa. Biurowiec klasy A liczący 20 kondygnacji: 18 nadziemnych i 2 podziemne. Został oddany do użytku na początku 2001. Głównym najemcą jest BZ WBK S.A., Price Waterhouse Coopers, Polkomtel. Minimalny okres najmu, na jaki zawierane są umowy to 5 lat.
Andersia Tower	9 600	18 EUR	17 zł	Budynek klasy A z 2007 r., położony w centrum miasta, łączący funkcje biurowe i hotelowe. Obiekt podzielony jest na dwie strefy: dolną, która obejmuje czterogwiazdkowy hotel ze 190 pokojami, oraz górną przeznaczoną na powierzchnie biurowe. Biura wybudowano w standardzie "open space", umożliwiającym dowolny podział powierzchni biurowej. Na ostatniej kondygnacji zaprojektowano, przeszklony od strony dachu i ścian pionowych, bar przekąskowy z tarasem widokowym na Stare Miasto (tzw. "sky bar").

1.	2.	3.	4.	5.
Globis	12 000	14,5 EUR	4 EUR	Budynek biurowy klasy A oddany do użytku w 2003 r. Zlokalizowany jest w samym centrum miasta, przy ul. Roosevelta 18. Głównymi najemcami są Bank BPH S.A., CenterTel, Bertelsmann, Lux Med i KPMG. Na trzykondygnacyjnym podziemnym parkingu znajduje się 240 miejsc parkingowych, koszt wynajmu 1 miejsca za miesiąc to około 100 EUR. Minimalny okres na jaki zawierane są umowy najmu to 3 lata, w większości jednak na okres 5 lat.
Stary Browar	5 600	14 EUR	4 EUR	Odrestaurowany i nowoczesny kompleks o powierzchni biurowej klasy A zlokalizowany w centrum miasta przy ulicy Półwiejskiej. Najemcy to BRE Bank, Fortis Sp. z o.o., Pramerica Financial oraz Centrum Medyczne LIM. Umowy najmu zawierane są na okres 5 lat. Stary Browar to przede wszystkim jedno z największych i najbardziej znanych kompleksów handlowo – usługowych w Poznaniu.
PGK I	8 000	13,5 EUR	18,5 zł	Blizniacze budynki biurowe oddane do użytku w 2002 i 2003 roku przez firmę GE Capital Golub, znajdują się poza centrum miasta, na zachodzie Poznania, w pobliżu Lotniska im. H. Wieniawskiego. Główni najemcy to: Piotr i Paweł, Pekao, CC-Bank, PTF, Marketing Services, Softlab, Deloitte, Raiffeisen Bank oraz Allegro. Umowy najmu zawierane są na min. 3 lata. Do dyspozycji najemców i klientów przeznaczony jest parking naziemny i podziemny w budynku na łącznie 420 miejsc (270 miejsc na parkingu naziemnym i 150 na podziemnym). Koszt wynajęcia 1 miejsca parkingowego to 120 lub 150 zł (120 zł na parkingu przy ul. Marcelińskiej, 150 zł na parkingu naziemnym przy budynku) i 250 zł w hali garażowej w budynku.
PGK II	8 700	13,5 EUR	18,5 zł	

1.	2.	3.	4.	5.
27 Grudnia (Wechta)	2 380	18 EUR	2 EUR	Ośmiokondygnacyjna, wybudowana w 2005 roku kamienica z powierzchniami biurowymi położona jest przy jednej z głównych ulic Poznania - ul. 27 Grudnia. Głównymi najemcami są: Agora S.A., bank HSBC oraz WBK.
Kupiec Poznański	8 000	17 EUR	3,5 EUR	Budynek klasy A położony w ścisłym centrum miasta, przy Pl. Wiosny Ludów.
Futura	1 800	10 EUR	3 EUR	Pięciokondygnacyjny biurowiec położony w północnej części Poznania. Głównym najemcą jest firma Comarch.
Winogrody Business Center	7 390	13 EUR	4 EUR	Budynek biurowy klasy B+ położony na północy Poznania, poza ścisłym centrum miasta. Otwarcie odbyło się w 2002 roku. Głównymi najemcami są: Wrigley, Raiffeisen Bank, Bank BPH S.A. W budynku znajduje się: 133 miejsc parkingowych na parkingu podziemnym i 48 miejsc na parkingu naziemnym.
Delta	11 000	49 zł	9 zł	Budynek biurowy zlokalizowany w centrum Poznania przy ulicy Towarowej. Wybudowany i w większości wynajmowany przez lokalnego dewelopera firmę Ataner oraz Automobilklub Wielkopolski. Umowy najmu podpisane są na okres min. 3 lat.
Ratajczaka 19	2 400	14 EUR	4 EUR	Budynek klasy B położony w ścisłym centrum miasta, po gruntownej modernizacji.
Dwór Hamburski	4 000	9,5 EUR	3 EUR	Nowoczesny budynek biurowy położony w centrum miasta, przy dworcu PKS. Najmniejsze powierzchnie do wynajęcia to 46 m ² , powierzchnia typowego piętra to 600 m ² . Dla najemców dostępny jest podziemny parking z 36 miejscami parkingowymi, koszt wynajmu 1 miejsca parkingowego to 55 EUR/miesiąc. Minimalny okres, na jaki zawierane są umowy najmu to 3 lata.

1.	2.	3.	4.	5.
Rataje 164	2 160	8 EUR	2,5 EUR	Nowoczesny budynek biurowy położony w południowej części miasta, u zbiegu ulic: Zamenhofs i Hetmańskiej. Głównymi najemcami są: GTX Hanex Plastic, Compensa, Via Polonia i Nutrimix Polska. Podziemny parking w budynku mieści 14 samochodów, a na sąsiednim parkingu naziemnym znajduje się 100 miejsc.
Bazar Poznański	3 100	13 EUR	5 EUR	Budynek, który powstał w 1841 roku i jest jedną z wizytówek Poznania. Gruntowanie wyremontowany i odrestaurowany budynek łączy funkcje: hotelową, handlowo-usługową i biurową. Najemcami są głównie firmy doradcze, kancelarie prawne i agencje konsularne (m.in. Domański Zakrzewski Palinka s.k., Ernst&Young, agencja konsularna USA, BBI Capital).
Górki 7	1 800	12 EUR	3 EUR	Budynek biurowy klasy B. Główni najemcy: Rödl & Partner, TRYG i Pastor.

Opracowanie: na podstawie danych własnych oraz danych zawartych na stronie www.celka-frackowiak.pl

Nowe możliwości dla potencjalnych najemców oferują budynki będące obecnie w fazie realizacji. Jednak również w tych projektach oferta dostępnej powierzchni jest już znacznie ograniczona.

Obecnie realizowane nowoczesne budynki to m.in.:

Budynek	Powierzchnia całkowita [m ²]	Stawka czynszu [na m ²]	Koszty eksploatacyjne [na m ²]	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.
Omega	7 450	47 zł	10 zł	Siedemnastokondygnacyjny budynek na Jeźcach. Jego inwestorem i generalnym wykonawcą jest PPB Ataner. Pierwsze firmy mają się wprowadzić tam w drugiej połowie 2008 roku.


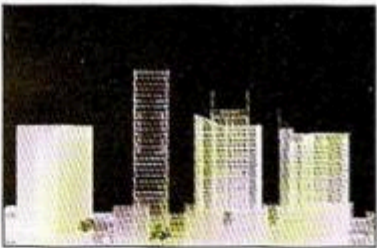

1.	2.	3.	4.	5.
Malta Office Park - I faza	6 900	13,5 - 15 EUR	3,5 EUR	Nowoczesny kompleks biurowy, składający się z sześciu budynków. Inwestor stawia go przy ul. Arcybiskupa Antoniego Baraniaka. W skład zespołu wchodzi cztery budynki 5-kondygnacyjne i dwa 6-kondygnacyjne. Wszystkie budynki połączone będą kondygnacją parkingu podziemnego. Projekt będzie realizowany w trzech etapach. Cena najmu uzależniona jest od standardu i wielkości wynajmowanej powierzchni.
Nowe Garbary	17 000	15 EUR	4 EUR	Na rogu ul. Garbary i Małe Garbary. Inwestorem obiektu Nowe Garbary jest spółka Regional Polska i Nickel Development. Zarówno biura, jak i część mieszkalna, mają być gotowe jeszcze w tym roku.
DePtak	11 000	b.d.	b.d.	Centrum biurowo-handlowo-usługowe przy ul. Półwiejskiej/Krysiewicza. To blisko 30 tys. m ² , a na nich sklepy, biura, punkty usługowe i podziemny parking na 131 miejsc. Inwestor - firma GN Group. Projekt budynku wykonała austriacka firma Loistl & Loistl.
Jana Pawła II	1 800	85 zł	15 zł	Budynek zlokalizowany przy ul. Jana Pawła, między Rondem Środka i Rondem Rataje, między trasami wylotowymi na Warszawę i Katowice, przy dealerze Hondy, w pobliżu nowopowstającego centrum handlowego firmy Neinver i parku biznesowego Malta Office Park. Budynek wyposażony będzie w dwie windy oraz klimatyzację. 20 miejsc parkingowych znajduje się na działce otaczającej budynek. W zależności od potrzeb Najemcy. Wynajmujący wykończy powierzchnię według określonego standardu.

1.	2.	3.	4.	5.
Podgórna – GN Group	700	14 EUR	5 EUR	Na nieruchomości trwają prace związane z przebudową budynku kotłowni szpitala miejskiego na budynek biurowy klasy A.
Galeria Green Point	1 012	b.d.	b.d.	Obiekt położony na poznańskiej Wildzie. Generalny wykonawca, PTB Nickel, zamierza ukończyć ją w 2009 roku. Inwestorem galerii i części mieszkalnej jest spółka Monoblok związana z firmą Poz-Bruk. Budynek handlowo-biurowy będzie się składał z dwóch kondygnacji. Część handlowa obejmie ponad 5 tys. m ² . Według projektu, planowane biura mają znajdować się pod kopułą części handlowej. Galerię Green Point zaprojektował Piotr Barełkowski ze Studia ADS (projektant m. i. Starego Browaru).
Nickel Technology Park	3 500	b.d.	b.d.	Obiekt położony w podpoznańskich Złotnikach – poza nowoczesną powierzchnią biurową dysponuje także pomieszczeniami konferencyjnymi oraz halami przeznaczonymi na magazyny. Warunki wynajmu powierzchni biurowych uzależniamy od wielkości lokalu, okresu trwania umowy najmu oraz charakteru działalności prowadzonej przez firmę, która chce wynajmować powierzchnię.

Opracowanie: na podstawie danych własnych oraz danych zawartych na stronie www.celka-frackowiak.pl

Poniżej w ujęciu tabelarycznym zaprezentowano planowane inwestycje w Poznaniu, obejmujące m.in. nowoczesną powierzchnię biurową:

Inwestycja	Położenie	Opis
1.	2.	3.
<p>Okraglak i Brama Teatru</p> 	<p>Stare Miasto ul. Mielżyńskiego, pl. Wolności, ul. 27 Grudnia</p>	<p>Pierwszy etap obejmie rewitalizację Okraglaka – modernistycznego symbolu Poznania, w ramach której nastąpi adaptacja budynku na biurowiec, przy jednoczesnym zachowaniu jego wartości architektonicznej i historycznej. W efekcie powstanie 6000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, zakończenie prac zaplanowano na IV kwartał 2009 roku. Drugi etap obejmuje realizację Bramy Teatru, tj. nowej zabudowy po północnej stronie ulicy 27 Grudnia, między Okraglakiem a budynkiem Arkadii. Kluczowym elementem pozostać ma budynek Teatru Polskiego, przed którym powstanie plac, obudowany po bokach nowymi budynkami, w których zlokalizowana będzie powierzchnia handlowo-usługowa (pierwsze trzy kondygnacje – około 17 000 m²). Wyższe piętra przeznaczono na powierzchnię biurową i mieszkalną (około 12 500 m²). Ostatni etap przewiduje przekształcenie całej ulicy 27 Grudnia oraz południowej jezdni pobliskiego pl. Wolności w deptak z tramwajem.</p>
<p>Poznań Forum</p> 	<p>Nowe Miasto pomiędzy Rondem Starołęka a Rondem Żegrze</p>	<p>Inwestycja obejmuje powstanie 55 – kondygnacyjnego budynku o wysokości 285 m, o p.u. ~ 90 000 m². Inwestycja szacowana jest na ~ 300 mln euro. Inwestor zakłada zakończenie inwestycji na połowę 2012 r. Większą część powierzchni zostanie przeznaczona na cele biurowe, na trzech pierwszych kondygnacjach znajdzie się powierzchnia handlowo – usługowa, na najwyższych kondygnacjach umiejscowione zostaną apartamenty lub pięciogwiazdkowy hotel, natomiast na ostatniej obrotowej kondygnacji znajdować się będzie kasyno i restauracja z widokiem na miasto.</p>

Inwestycja	Położenie	Opis
1.	2.	3.
<p>Brama Zachodnia</p> 	<p>Jeżyce ul. Dąbrowskiego, ul. Polska</p>	<p>Inwestycja obejmuje kompleks dwóch biurowców o wysokości 15-18 pięter połączonych galerią handlową. Z funkcją komercyjną Bramy Zachodniej ma się łączyć funkcja publiczna (rozbudowa komunikacji, na którą składać się będzie budowa pętli tramwajowej po przedłużeniu torów ulicą Dąbrowskiego z Ogrodów).</p>
<p>Silver Tower i Andersia Front Office</p> 	<p>Stare Miasto pl. Andersa</p>	<p>Budynek Biurowy Silver Tower będzie miał 116 m wysokości między hotelem Novotel Centrum i Andersia Tower. Szacowany koszt inwestycji to 65 mln euro. W budynku znajdą się przede wszystkim nowoczesne biura (~ p.u. 45 000 m²), na dolnych kondygnacjach przewidziano powierzchnię usługową. Budowa rozpocznie się nie wcześniej niż pod koniec 2009 r., co oznacza, że zostanie zakończona w 2012 r. Wcześniej na pl. Andersa powstanie ostatni z biurowców: cztero lub pięciokondygnacyjny budynek o nazwie Andersia Front Office (p.u. ~ 13 000 m² - 20 000 m²). Przewidywany koszt wybudowania Andersia Front Office to 30 mln euro.</p>
	<p>Grunwald ul. Głogowska, ul. Fabianowska</p>	<p>Kompleks hotelowo - biurowo - handlowy, również połączony z inwestycją publiczną (w ramach przebudowy ul. Głogowskiej). Brak danych o parametrach inwestycji.</p>

Opracowano na podstawie informacji od zarządców nieruchomości oraz na podstawie informacji zawartych na stronach: <http://www.mmpoznan.pl>, <http://www.gratka.pl>, <http://www.budnet.pl>, <http://www.bryla.pl>, <http://www.urbanity.pl>

4. WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Na poznańskim rynku nowoczesnych powierzchni biurowych odnotowano znaczny spadek wskaźnika powierzchni niewynajętej, zaobserwowany w szczególności w 2007 roku. Obniżenie się wskaźnika pustostanów związane jest przede wszystkim w wysokim poziomie popytu na powierzchnię biurową. O ile na początku 2006 roku wskaźnik ten kształtował się na poziomie około 16%, co stanowiło około 18 000 m² powierzchni niewynajętej, tak na koniec drugiego kwartału tego samego roku zmniejszył się on do poziomu 3,3%, a na dzień dzisiejszy większość nowoczesnych budynków klasy A i B+ jest w całości wynajęta.

Według różnych opracowań stopa pustostanów na rynku poznańskim (w przypadku budynków istniejących) wynosi od ok. 1,2 % do 3,0 %. Stabilizacja cen jest spodziewana na rynku dopiero za półtora roku.

Budynek	Dostępna powierzchnia [m ²]	Wskaźnik pustostanów [%]
PFC	114	1 %
Andersia Tower	300	3 %
Globis	2 066	17 %
Stary Browar	0	0 %
PGK I	92	1 %
PGK II	0	0 %
27 Grudnia (Wechta)	263	11 %
Kupiec Poznański	0	0 %
Futura	0	0 %
Winogrody Business Center	0	0 %
Delta	0	0 %
Ratajczaka 19	0	0 %
Dwór Hamburgski	338	8 %
Rataje 164	0	0 %
Bazar Poznański	0	0 %
Górki 7	0	0 %

OGÓLNY WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW:**3,0 %**

Opracowanie: na podstawie danych własnych oraz danych zawartych na stronie www.celka-frackowiak.pl

Jak już wcześniej wspomniano, także w przypadku powierzchni będącej w budowie, niektóre budynki wykazują znaczny stopień powierzchni wynajętej (trzy z nich są wynajęte w całości):

Budynek	Dostępna powierzchnia [m ²]	Wskaźnik pustostanów [%]
Omega	370	5 %
Malta Office Park - I faza	0	0 %
Nowe Garbary	4 250	25 %
DePtak	11 000	100 %
Podgórna - GN Group	0	0 %
Galeria Green Point	1 012	100 %
Nikel Technology - Park II	2 600	58 %

OGÓLNY WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW:**39 %**

Opracowanie: na podstawie danych własnych oraz danych zawartych na stronie www.celka-frackowiak.pl

5. PODSUMOWANIE

1. Na rynku nowoczesnej powierzchni biurowej zauważalna jest tendencja przewagi popytu nad podażą, co przełożyło się w ostatnich latach na wzrost czynszów.
2. Popyt na nowoczesną powierzchnię biurową w Poznaniu generowany jest przede wszystkim przez zagraniczne firmy: IT, firmy usługowe oraz inwestycje typu BPO. Lokalne firmy kreują popyt raczej na powierzchnię biurową klasy B, powierzchnię w odremontowanych obiektach oraz powierzchnię adaptowaną z powierzchni mieszkaniowej.
3. Nowoczesne powierzchnie biurowe klasy A i B+, zarówno te w nowo powstałych, jak i całkowicie odnowionych obiektach, stanowią już prawie 30% całkowitych zasobów. Poznań dysponuje nowoczesnymi zasobami powierzchni biurowej przekraczającymi 180.000 m². W budowie znajduje się obecnie 42.000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, natomiast w planach jest kolejne ~150.000 m².
4. Stopy kapitalizacji dla najlepszych produktów biurowych w Poznaniu, ulegają stopniowej kompresji i pod koniec IV kwartału 2007 kształtowały się na poziomie od 6 do 7%. Rekordowo niską stopę kapitalizacji zanotowano na poziomie 5,8%.
5. Stawki czynszu za nowoczesną powierzchnię biurową wahają się na dzień dzisiejszy od 8 do 18 EUR/m².
6. Jednostkowe koszty eksploatacyjne wahają się od ~ 7 PLN do 18,5 PLN w odniesieniu do 1 m².
7. Poziom pustostanów w przypadku istniejącej powierzchni biurowej najwyższej klasy znajduje się na minimalnym poziomie i nie przekracza 3%. Także w przypadku powierzchni będącej w budowie, budynki wykazują znaczny stopień powierzchni wynajętej i poziom pustostanów sięga 40%.

Źródło:

- „Marketbeat Poland – spring 2008” – raport firmy Cushman & Wakefield Polska sp. z o.o.,
- “Poland Commercial Property Market” – raport firmy King Sturge,
- “Understanding Office Destinations – Poland, spring 2008” – raport firmy CB Richard Ellis,
- Baza danych CWM,
- Informacje od zarządców nieruchomości,
- Informacje zawarte w internecie i w prasie specjalistycznej.

Elżbieta Jakóbiec

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przepis art. 17 punkt 5 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z póź. zm.) nakłada na organ wykonawczy gminy (tj. wójta, burmistrza lub prezydenta miasta) obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego w przypadku podjęcia przez organ stanowiący gminy (tj. radę gminy lub radę miasta) uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku wprowadzania zmian do projektu planu miejscowego przedłożonego radzie gminy (lub miasta) do uchwalenia, konieczne jest przygotowanie aktualizacji prognozy skutków finansowych uwzględniającej zmiany wprowadzane do projektu planu (art. 19 ust. 1 przywoływanej ustawy). Zgodnie z przepisem art. 28 ust. 1 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony z naruszeniem zasad lub trybu jego sporządzania jest nieważny w całości lub części. Należy założyć, że brak prognozy skutków finansowych stanowiłby tego rodzaju uchybienie i skutkował nieważnością uchwały rady gminy lub miasta, czyli nieważnością planu miejscowego.



Elżbieta
Jakóbiec
Rzecznik
Majątkowy nr 1741

Przyczyną, dla której ustawodawca nakłada na organ wykonawczy gminy obowiązek sporządzania prognozy skutków finansowych przy sporządzaniu projektu planu miejscowego, jest dążenie do zapewnienia racjonalnego ekonomicznie planowania przestrzennego i uchronienia gminy od potencjalnie fatalnych finansowych skutków nieodpowiedzialnych decyzji w tym zakresie. Wpisuje się to w ogólną zasadę obowiązującą przy stanowieniu prawa. Wypada tu przypomnieć przepis art. 118 ust. 3 Konstytucji RP z dn. 17 kwietnia 1997 r., który nakłada na wnioskodawcę przedkładającego Sejmowi projekt ustawy przedstawienia finansowych skutków jej wykonania.

O tym, jak znaczące skutki finansowe powodować może uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, świadczą przepisy art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tymi przepisami, uchwalenie lub zmiana planu miejscowego może rodzić następujące, istotne z punktu widzenia finansów i mienia gminy skutki:

- obowiązek wypłaty odszkodowań lub przekazania osobom, którym przysługują określone w tym przepisie roszczenia, nieruchomości należących do gminy,
- prawo do pobrania przez gminę opłat planistycznych.

Oprócz wyżej wymienionych skutków, wynikających bezpośrednio z przepisów zaledwie jednego artykułu ustawy, uchwalenie lub zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może powodować inne jeszcze korzyści i koszty dla gminy. W poniższej tabeli zestawiono najważniejsze z nich.

Skutki finansowe uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	
Korzyści (dochody) gminy	Koszty (wydatki) gminy
1. Opłaty planistyczne.	1. Koszty związane z przejęciem gruntów pod drogi publiczne.
2. Opłaty adiacenckie należne z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek scaleń i podziałów.	2. Koszty związane z nabyciem nieruchomości w celu realizacji zapisów planu (np. budowy oczyszczalni ścieków, ujęcia wody itp.).
3. Opłaty adiacenckie należne z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek podziałów.	3. Wypłata odszkodowań lub przekazanie nieruchomości zamiennych w przypadku zmniejszenia się wartości nieruchomości w związku z nowymi zapisami planu.
4. Opłaty adiacenckie należne z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.	4. Koszty budowy nowych dróg i modernizacji istniejących.
5. Wzrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości.	5. Koszty budowy urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Wzrost wpływów z opłat z tytułu oddania nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste.	6. Koszty opracowania planu.
7. Wzrost wpływów z opłat z tytułu dzierżawy.	7. Wypłata odszkodowań w przypadku ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w związku z wymogami ochrony zasobów środowiska.
8. Dochody z opłat od umów kupna-sprzedaży nieruchomości.	

W praktyce mogą to być sumy bardzo znaczące z punktu widzenia budżetu gminy. Jako przykład posłużyć może jedna z gmin województwa wielkopolskiego, gdzie sporządzono projekt planu miejscowego dla obszaru stanowiącego zaledwie 0,02% powierzchni gminy. Prognozowane skutki finansowe (w tym konkretnym wypadku prognozowane dochody znacznie przewyższały wydatki, ale tak być nie musi) to suma rzędu kilkudziesięciu tysięcy złotych. Jak nietrudno obliczyć, w skali całej gminy mogą to być sumy liczone w milionach. Dlatego właśnie prognozowanie skutków finansowych ma ogromne znaczenie w procesie racjonalnego planowania przestrzennego.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1587) określa w przepisie § 11 wymogi dotyczące treści prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Opracowanie takie zawierać powinno:

1. *Prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy [o planowaniu zagospodarowaniu i przestrzennym – przyp. E.J.];*
2. *Prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;*
3. *wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.*

W praktyce opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wymaga sięgnięcia po szeroki zasób danych i informacji, z których najistotniejszymi, oprócz samego projektu planu i studium zagospodarowania przestrzennego, są: opracowania dotyczące wpływu planowanych inwestycji na środowisko, dane dotyczące gruntów położonych na obszarze objętym planem (w tym struktury własnościowej i sposobu zagospodarowania), dane dotyczące infrastruktury technicznej i sieci dróg oraz informacje o rynku nieruchomości na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie.

Sporządzając tego rodzaju opracowanie sięgnąć należy do metod szacowania stosowanych przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości, ich wartości odtworzeniowej i nakładów na nieruchomości. Dla samej prognozy zastosować można metodę oceny efektywności inwestycji, np. ocenę na podstawie zaktualizowanej wartości netto (NPV). Zaktualizowana wartość netto oznacza wartość danego przedsięwzięcia ustaloną drogą zdyskontowania nadwyżki (różnicy) wpływów nad wydatkami w okresie obliczeniowym przy zastosowaniu wymaganej przez inwestora stopy dyskontowej.

Rola rzeczoznawcy majątkowego w procesie opracowywania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wynika z przepisu art. 174 ust. 3a punkt 3 ustawy z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst ujednolicony: Dz. U. nr 261/2004 poz. 2603 z póź. zm.), który daje rzeczoznawcy prawo do sporządzania tego rodzaju opracowania. Znaczenie i potencjalne skutki takiej prognozy czynią jej opracowanie zadaniem niezwykle odpowiedzialnym. Jest to również przedsięwzięcie wysoce skomplikowane, w związku z czym przystępujący do niego rzeczoznawca powinien dysponować szeroką i interdyscyplinarną wiedzą. Kompetentne przygotowanie tego rodzaju opracowania wymaga ponadto współpracy ze specjalistami z innych dziedzin, jak np. urbanistyki, ekonomii czy kosztorysowania. Wiele zależy w tym wypadku od stopnia skomplikowania i zakresu przygotowywanej prognozy.

Wypada na koniec zaznaczyć, że to właśnie rzeczoznawca majątkowy (nie urbanista, ekonomista czy specjalista z innej dziedziny) jest osobą posiadającą najlepsze kwalifikacje do prognozowania skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Większość z tych skutków wynika bowiem ze zmian wartości nieruchomości objętych nowym planem czy nakładów przewidzianych w tym akcie prawnym. Wydaje się zatem dość oczywiste, że kompetentne przygotowanie tego rodzaju opracowania wymaga doskonałej znajomości rynku nieruchomości, czynników go kształtujących oraz panujących na nim tendencji.

KARTA PRZESTRZENI PUBLICZNEJ. ZARYS KONCEPCJI



dr Sławomir
Palicki

Akademia Ekonomiczna
w Poznaniu
Katedra Ekonomiki
Przestrzennej
i Środowiskowej
Centrum Wyceny
Nieruchomości Sp. z o.o.

Wstęp

Wiele miejsca we współczesnym dyskursie społecznym poświęca się jakości przestrzeni. Zasady korzystania z przestrzeni definiuje gospodarka przestrzenna. Powszechność przywoływanych przez gospodarkę przestrzenną reguł uzasadnia walor postrzegania przedmiotu jej zainteresowań jako dobra wspólnego, publicznego. Jak zatem wypracować możliwie korzystny system kreacji i eksploatacji przestrzeni publicznej? Czym jest owa przestrzeń publiczna i kto miałby o jej kształcie decydować? Takie pytania może sobie zadać rzeczoznawca, architekt, socjolog, prawnik, ekonomista, i – co ciekawe – każdy z nich może na nie odpowiedzieć raz z punktu widzenia zupełnie prywatnego, jako użytkownik, odbiorca przestrzeni, a innym razem spoglądając na sprawę profesjonalnie, często jako decydent albo kreator przestrzeni. Jedynie otwarta debata może ujawnić powszechnie poziom skomplikowania przywołanego zagadnienia i – odpowiednio pokierowana – przybliżyć konkurencyjne pozycje „graczy o przestrzeń” w stronę konsensusu, a więc rozwiązania społecznie satysfakcjonującego. Efektem starań miałyby być przestrzeń publiczna powszechnie akceptowana, o wysokich walorach jakościowych.

Przestrzeń publiczna

Przystępując do debaty nad przestrzenią publiczną, należy sobie dobrze uzmysłowić, czym ona właściwie jest. Podejść do definiowania tego pojęcia jest niemało, co koresponduje z bogactwem spokrewnionych z urbanistyką nauk, od architektury przez ekonomię aż po socjologię. W efekcie trudno wskazać jednoznacznie, jakie pierwiastki przyjąć za dogmatycznie niezbędne w definicji przestrzeni publicznej, a co jest w jej ramach przynależne wyłącznie specyficznie określonej dyscypliny naukowej.

Nie wchodząc zbyt głęboko w odmęty teorii, warto przytoczyć punkt widzenia zaledwie kilku polskich badaczy:

- 1) Przestrzeń publiczna miasta (antropogeniczna) jest zintegrowaną przestrzenią różnorodnych zasobów i wartości (architektoniczno-urbanistycznych, społecznych i ekonomicznych) służących zaspokojeniu różnicowanych potrzeb i aspiracji zbiorowości miejskiej i świadczących o jej przestrzenno-społecznej atrakcyjności (def. prof. E. Cichy-Pazder, Wydział Architektury Politechniki Poznańskiej).
- 2) Przestrzeń publiczna jest syntezą architektury, kultury, norm i zwyczajów społecznych oraz aktywności inwestycyjnej (def. prof. W. Bonenberg, Wydział Architektury Politechniki Poznańskiej).
- 3) Przestrzeń publiczna w mieście (...) jest to przestrzeń komunikacji społecznej związana z funkcjonalnie wyróżnionym fragmentem miasta (dr M. Nowak, Instytut Socjologii UAM w Poznaniu).
- 4) Przestrzeń publiczna (miejska) to ta, która tworzy warunki i zachęca do pośredniej interakcji między jednostkami i grupami społecznymi (prof. J.M. Chmielewski, Politechnika Warszawska).

Należy ponadto zwrócić uwagę na zekonomizowany, dychotomiczny podział dóbr (a więc i przestrzeni) na prywatne i publiczne. Za publiczną uznaje się w tym świetle przestrzeń użytkowaną przez wszystkich członków danej społeczności, na zasadzie egalitarnego do niej dostępu. Natomiast przestrzenią prywatną jest wszelka przestrzeń, gdzie występują pewne formy ograniczania dostępu do niej, jak choćby opłaty za użytkowanie, wykluczenie z powszechnego użytku oparte na indywidualnym prawie własności, inne ograniczenia prawne, bariery fizyczne.

Użytkowanie przestrzeni publicznej wywołuje efekty zewnętrzne, dodatnie bądź ujemne. Są to konsekwencje produkcji bądź konsumpcji pewnego dobra, których nie bierze

pod uwagę przy indywidualnym rachunku ekonomicznym (mikroekonomicznym) podmiot gospodarujący lub konsumujący to dobro, a wpływają one pozytywnie (zyski) lub obciążają (koszty) społeczny rachunek ekonomiczny (zyski lub koszty dotyczą całe społeczeństwo, najczęściej pośrednio).

W przypadku przestrzeni publicznej można najprościej uzmysłowić ją jako zagadnienie zysków zewnętrznych na przykładzie dobrego samopoczucia i pozytywnych doznań estetycznych człowieka przebywającego w przestrzeni o wysokiej jakości, co wywołuje dobrostan ludzkiego umysłu i prawdopodobnie wpłynie na podwyższenie efektywności pracy danej jednostki, a to w efekcie przełoży się na szybszy wzrost PKB w danym rejonie; ewentualnie – przyjazna przestrzeń publiczna pozwoli jednostce szybciej wypocząć i powrócić do stanu gotowości do podejmowania kolejnych wyzwań zawodowych, co da porównywalny jak w poprzednim przykładzie efekt.

T. Markowski zwraca ponadto uwagę na fakt, iż przestrzeń publiczna (np. miejska) stanowi wytwór ludzkiej działalności, a do jej wytworzenia poniesiono określone koszty¹. Jest ekonomicznie przetworzoną formą dobra wolnego, co uzasadnia jej ekonomiczną kategoryzację. Skoro zaś społeczeństwo poniosło koszty zainwestowania przestrzeni, powinna istnieć forma kontroli jej użytkowania.

Założenia i przesłanie Karty Przestrzeni Publicznej

W stolicy Wielkopolski zarysowuje się inicjatywa zorientowana na pogłębioną analizę mechanizmów tworzenia i użytkowania, a także oceny przestrzeni publicznej. Punktem wyjścia do realizacji projektu tzw. Karty Przestrzeni Publicznej jest postulat aktywnej komunikacji społecznej, popartej otwartymi pozycjami negocjacyjnymi i chęcią wzajemnego uczenia się potencjalnie skonfliktowanych grup interesu, wspólnego dostosowywania ich zbiorów roszczeń, aspiracji i oczekiwań. Karta Przestrzeni Publicznej (KPP) to w zamyśle zbiór reguł, swoisty dekalog, odnoszący się do dbałości o jakość przestrzeni publicznej. Takie nastawienie posłuży wypracowaniu zupełnie nowego w skali Polski stylu prowadzenia dyskusji o losach miasta, ale ma też przysporzyć Poznaniowi dobrej, w możliwie zobiektywizowanej ocenie, przestrzeni miejskiej, z której skorzysta całe społeczeństwo lokalne.

Pomysłodawcą tego nowatorskiego przedsięwzięcia jest minister Olgierd Dziekoński (Ministerstwo Infrastruktury). Wyzwanie stworzenia podwalin do projektu KPP pierwotnie podjęły pospołu Wydział Rozwoju Urzędu Miasta Poznania (a w szczególności wchodzący w jego skład Oddział Rewitalizacji) wraz z Wydziałem Architektury Politechniki Poznańskiej (a ściślej – Zakładem Urbanistyki i Planowania Przestrzennego WAPP). Przed kilkoma miesiącami wspomniane jednostki rozpoczęły wspólnie wstępne prace nad sformulowaniem merytorycznych założeń Karty Przestrzeni Publicznej. Pierwsze skrzypce od początku grali tu: z ramienia UM Poznania dyrektor Lech Łangowski (szef Wydziału Rozwoju) i kierownik Oddziału Rewitalizacji – Lech Podbrez, a z Wydziału Architektury Politechniki Poznańskiej – kierownik Zakładu Urbanistyki i Planowania Przestrzennego prof. dr hab. inż. Ewa Cichy-Pazder wraz ze współpracownikami – mgr. inż. Bartoszem Kaźmierczakiem i mgr. inż. Dominiką Pazder. W czerwcu 2008 r. grono współpracowników poszerzono o dr. Marka Nowaka z Instytutu Socjologii UAM w Poznaniu oraz o skromną osobę autora niniejszego artykułu. W ten sposób utworzono interdyscyplinarny zespół, w skład którego weszli pracownicy magistratu, architekci, socjolog i ekonomista.

Jak podkreśla prof. Ewa Cichy-Pazder, Karta nie powinna „wywierać otwartych wrót” w postaci np. formułowania normatywu urbanistycznego lub rzekomego „odkrywania” istniejących metod projektowania i zarządzania miastami. Czym natomiast KPP ma być:

- „(...) manifestem osób i instytucji, dla których przestrzeń publiczna miasta jest wartością nadrzędną,
- (...) deklaracją władz miejskich o przestrzeganiu zasad równości w dostępie do wspólnego dobra jakim jest przestrzeń publiczna w mieście,
- (...) dokumentem służącym szerzeniu i popularyzowaniu zasad przyjaznego tworzenia i użytkowania przestrzeni publicznych miasta.”²

¹ <http://www.urbanista.pl/arch/1307.php>

² E. Cichy-Pazder, Szkic zagadnień związanych z powstaniem i funkcjonowaniem Poznańskiej Karty Przestrzeni Publicznej. Materiał roboczy do dyskusji, materiał powielony maszynowo, Poznań, 2008, s. 1.

Projekt powinien być płaszczyzną wymiany myśli środowisk powiązanych merytorycznie z urbanistyką, przy czym otwarte, partnerskie nastawienie włącza doń zarówno teoretyków (Politechnika Poznańska, Akademia Ekonomiczna w Poznaniu, Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, Akademia Sztuk Pięknych *etc.*), jak i praktyków (deweloperzy, rzeczoznawcy majątkowi, architekci, poznańskie oddziały TUP i SARP).

W sensie naukowym, oczekiwaną wartością dodaną projektu powinno być zarysowanie uniwersalnej procedury poszukiwania konsensusu społecznego przy kreacji wysokiej jakości przestrzeni publicznej. Wzrost uniwersalności miałby wynikać z podobieństw skali i struktury problemów przestrzennych w miastach w Polsce, z powszechnej aplikatywności użytych w projekcie KPP technik postępowania ze zdiagnozowanymi grupami społecznymi, a także nowatorski – ale w przyszłości możliwy do powielania lub doskonalenia – przebieg dyskursu pomiędzy nimi. Na użytek tworzonej procedury opracowane zostanie instrumentarium kwantyfikujące jakość przestrzeni publicznej. Instrumentarium to musi operować trudnymi i często niepopularnymi (nietypowymi) kategoriami oceny, bowiem jego zadaniem będzie próba zobiektywizowanego opisu stanów przestrzeni o walorach z natury niewymiernych, niemierzalnych, oczywiście w klasycznych kategoriach ewaluacyjnych.

Zbadanie zasobów i cech przestrzeni publicznych miasta będzie determinowane lokalizacją zasobów w przestrzeni miejskiej (śródmiejska/centralna, osiedlowa, podmiejska), ich dostępnością komunikacyjną (mierzoną izochroną dostępu do danego miejsca) oraz atrakcyjnością (mierzalną i niemierzalną = niemierzalną). Stąd też potrzeba oceny tak specyficznych cech i odczuć ludzkich wzbudzanych przestrzenią publiczną jak np. estetyka, emocje, nastrój, ekspresja, sytuacyjność *etc.* Pojawiają się zatem mierniki przestrzenne idące w kierunku skwantyfikowania zadowolenia z użytkowania przestrzeni, mierniki społeczne (nawiązujące do zwyczaju, świadomości historycznej, rytuału i tradycji) oraz ekonomiczne (chłonność inwestycyjna, bariery zainwestowania, próg wrogoci w stopniu zainwestowania przestrzeni, wyposażenie przestrzeni publicznej, technicyzacja, efekty zewnętrzne).

Warto podkreślić, że inicjatywa KPP jest koherentna w stosunku do wieloletnich już działań rewitalizacyjnych podejmowanych na obszarze Poznania. Efekty wynikające z realizacji Karty mają dać w zamierzeniu wiele odpowiedzi na nurtujące pytania z zakresu odnowy urbanistycznej, której sprzyja kreacja dobrej przestrzeni publicznej, wypełniającej zdegradowane dotychczas fragmenty tkanki miejskiej.

Etapy prac nad Kartą Przestrzeni Publicznej

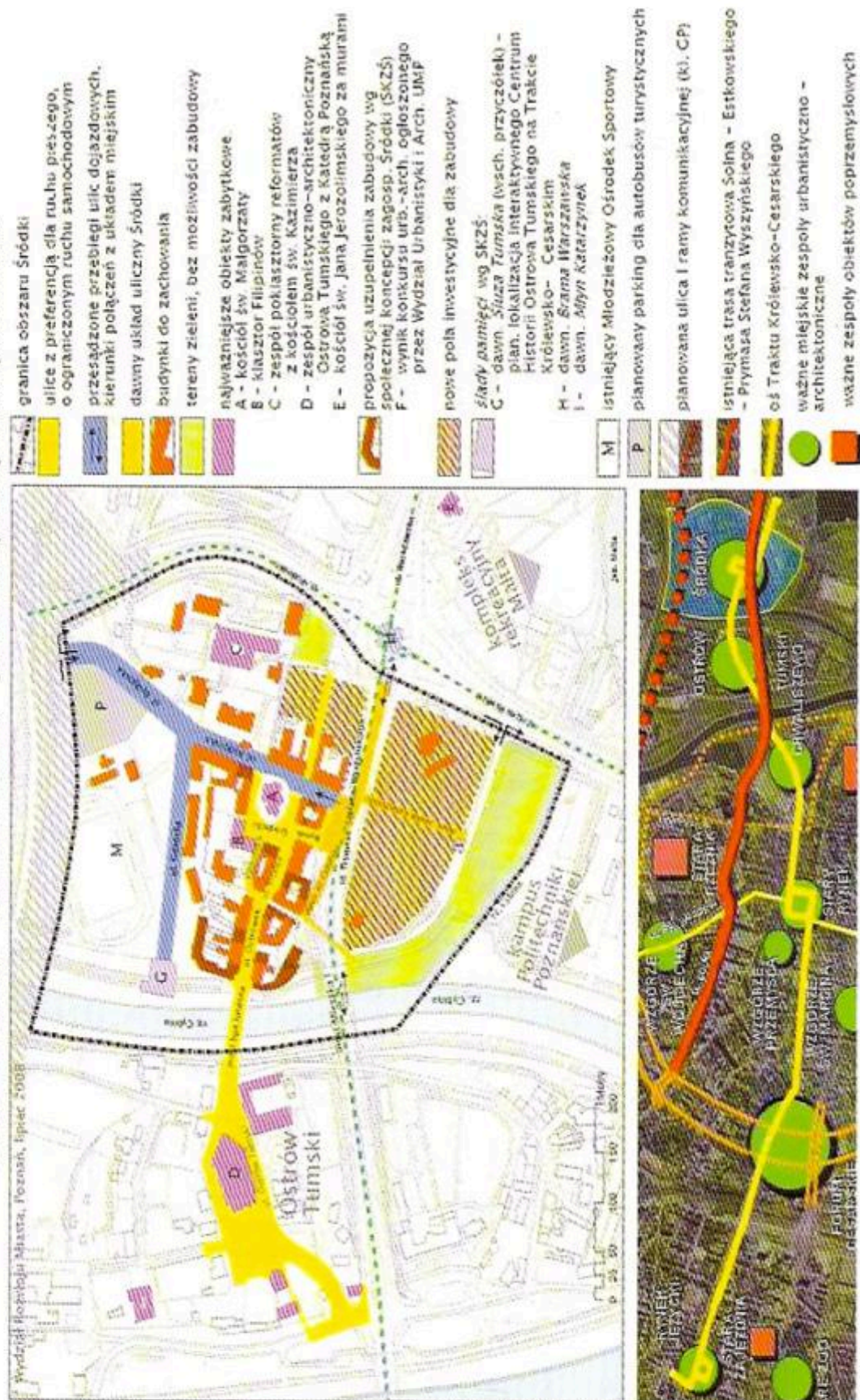
Prace nad KPP trwają już od kilku miesięcy, a realizowane były dotąd w ramach studiów koncepcyjnych nad organizacją całego przedsięwzięcia. Sformułowano zarys postępowania badawczego, ustrukturyzowano problem i wstępnie podzielono zadania (niniejszy artykuł uwzględnia stan wiedzy i zaawansowania prac na koniec lipca 2008 r.) Obecnie poddawane merytorycznej obróbce są zagadnienia pomiaru jakości przestrzeni publicznej, wyboru kryteriów jej oceny.

Najistotniejsze i najbardziej nowatorskie w projekcie Karty są otwartość na krytykę społeczną, interaktywność w wymianie poglądów oraz łączenie podejścia eksperckiego z demokratyzacją procesów decyzyjnych. Jakość rozważań jest także pochodną przemysłanego etapowania prac:

1) Seminarium na temat przestrzeni publicznej – 13-14 października 2008 r.

Praca w ramach seminarium ma się skupić na dwóch studiach przypadków, poznańskiej Śródki i os. Zwycięstwa na poznańskich Winogradach. Są to dwa zupełnie odmienne obszary, tak pod względem funkcji przestrzennej, struktury mieszkańców, jak i zakresu potencjalnych przemian. Śródka to typowa struktura śródmiejska, o sporym znaczeniu i walorach historycznych, natomiast os. Zwycięstwa ma charakter socrealistycznego blokowiska, z dominującymi zabudowaniami mieszkalnymi z wielkiej płyty. Na Śródce od lat trwają prace nad rewitalizacją urbanistyczną, natomiast os. Zwycięstwa zostało „otoczone” wielkopowierzchniowymi obiektami handlowo-usługowymi i biurowymi, a na jego fragmencie planuje się kolejne, dojmujące przekształcenia strukturalne.

Obszar rewitalizacji - Śródka w Poznaniu - główne cechy funkcjonalno-przestrzenne



Źródło: Oddział Rewitalizacji, Urząd Miasta Poznania.

W pierwszym dniu seminarium przewidziano dwie sesje – pierwsza ma charakter informacyjny, natomiast druga będzie realizowana w panelach dyskusyjnych. Sesja informacyjna jest ogólnodostępna, w jej ramach słuchacze uzyskają wiedzę na temat obszarów wybranych do rozważań (*case study* Śródk i os. Zwycięstwa) oraz potencjalnych problemów, które mogą w tych fragmentach Poznania wystąpić. Prezentacje multimedialne odnoszące się do przestrzeni rozważań zostaną w dalszej części sesji uzupełnione o dane na temat przebiegu i zasad uczestnictwa w panelach dyskusyjnych. Sesja panelowa będzie podzielona na trzy części (odrębne panele), a w każdej z nich czynny udział mogą wziąć jedynie osoby zaproszone (zaproszone do paneli będą wyłącznie podmioty z Poznania). Panele są przeznaczone dla trzech wzajemnie konkurencyjnych grup społecznych: inwestorów (kreatorów przestrzeni = grupa inwestorska), decydentów (władzy publicznej = grupa zarządcza) oraz mieszkańców (użytkowników przestrzeni = grupa socjologiczna). Panelami sterują moderatorzy, zarządzając przebiegiem pracy grupowej na zasadzie pogłębionego wywiadu zogniskowanego (*focusowego*).

W grupie inwestorskiej wśród panelistów pojawią się szefowie poznańskich przedsiębiorstw deweloperskich, prezesi spółdzielni mieszkaniowych, rzeczoznawcy majątkowi, architekci oraz pośrednicy w obrocie nieruchomościami, a moderatorem dyskusji będzie autor niniejszego artykułu. Grupa zarządcza to środowiska związane z magistratem poznańskim, Miejską Pracownią Urbanistyczną oraz przedstawiciele samorządu lokalnego, zaś moderatorem będzie tu najpewniej arch. Tadeusz Jurga (Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania). Panel socjologiczny obejmie przedstawicieli lokalnych samorządów pomocniczych, tj. rad osiedli z obszaru Śródk i os. Zwycięstwa, a obradami kierować będzie dr Marek Nowak (Instytut Socjologii UAM).

W każdym z paneli 10-15-osobowe grupy przeprowadzą symulacyjną grę przestrzenną na modelach dwóch obszarów wybranych do analizy.

Pomimo, że wyniki dyskusji panelowych będą oceniane pod względem jednakowych kryteriów (dostępność komunikacyjna, obsługa, bezpieczeństwo, egalitarność, rentowność, unikatowość – *genius loci*), to każdy z nich zakłada inną myśl przewodnią – w grupie inwestorskiej ma to być wskazanie na granice maksymalizacji zysku kosztem jakości przestrzeni publicznej, w grupie decydentów – próba identyfikacji zapisów prawa odnoszących się do wartości reprezentowanych przez przestrzeń publiczną, natomiast w grupie mieszkańców – jak stwierdza dr Marek Nowak – wypracowanie modelu partycypacji społecznej w procesach tworzenia i przekształcania przestrzeni publicznej (czyli jak rozmawiać i o czym?).

Trzy panele są realizowane odrębnie, przy czym poza aktywnymi ich uczestnikami prawo uczestnictwa biernego przysługuje wszystkim zainteresowanym osobom (mogą one obserwować przebieg wydarzeń i przygotowywać pytania, które będą zadawać w drugim dniu seminarium). Obserwatorzy mają możliwość przenoszenia się z jednego panelu na inny, są w tym zakresie w pełni mobilni. Przebieg paneli będzie rejestrowany kamerą. Zebrane dane wyjściowe zostaną poddane obróbce przez interdyscyplinarny zespół naukowy, włączeni do tego zadania zostaną także studenci kół naukowych Akademii Ekonomicznej w Poznaniu (Studenckie Koło Naukowe Gospodarki Przestrzennej) i Wydziału Architektury Politechniki Poznańskiej.

W drugim dniu seminarium, w ramach sesji plenarnej nadejdzie czas na podsumowanie efektów debat panelowych z dnia pierwszego. Wszyscy obserwatorzy uzyskają szansę wypowiedzi, udziału w dyskusji, a nawet otwartej konfrontacji z przedstawicielami skonfliktowanej grupy interesariuszy. Myślą przewodnią tej części projektu jest pozyskanie jak najszerszej wiedzy o pojmowaniu i hierarchii kryteriów oceny przestrzeni publicznej oraz o pożądanym sposobach realizacji tej przestrzeni. Drugi dzień obrad seminaryjnych ma doprowadzić do stworzenia schematu pól interesów oraz zmapowania konfliktów zaistniałych pomiędzy poszczególnymi grupami beneficjentów „gry o przestrzeń”. Seminarium zakończy się spacerem w okolice Śródk, połączonym z inscenizacją na moście Cybińskim.

- 2) Drugim etapem prac nad projektem Karty będą warsztaty studenckie, gdzie w warunkach symulacji zmian w przestrzeni publicznej zostanie rozwinięta wizja modelowej metody tworzenia, modyfikacji i eksploatacji miejskiej przestrzeni publicznej. W warsztatach wezmą udział studenci różnych kierunków, z kilku uczelni, dysponujący jednak merytoryczną wiedzą związaną z urbanistyką i gospodarką przestrzenną.

Praca będzie się odbywać w interdyscyplinarnych zespołach. Etap ten planowany jest na listopad 2008 r.

- 3) Podsumowaniem projektu ma być kolejne seminarium, przewidywane na kwiecień 2009 r., w ramach którego zaprezentowane zostaną ostateczne efekty prac. Jest to etap formułowania wniosków wynikających z przeprowadzonych badań w ramach paneli (wśród różnych grup interesów) i dalszych debat, etap określenia definicji, zaleceń, zasad, a więc także przywilejów i obowiązków tworzenia i korzystania z miejskiej przestrzeni publicznej.

Wartością dodaną w ujęciu praktycznym ma być Karta Przestrzeni Publicznej, w której znajdują się zarówno pogłębione zalecenia dla profesjonalistów (wieloaspektowe zasady postępowania), jak i uproszczone reguły oceny przestrzeni publicznej, na niskim poziomie skomplikowania, dostępne w warstwie semantycznej i merytorycznej dla typowego odbiorcy („zwykli ludzie”), ale dające przejrzystą orientację czy dana przestrzeń publiczna jest dobra czy też nie (zestaw pytań umożliwiających nawet czysto mechaniczną ewaluację jakości otoczenia).

Propozycje pomiaru jakości przestrzeni publicznej

Dla powodzenia całego projektu KPP niezwykle istotny będzie umiejętny dobór mierników, za pomocą których możliwa okaże się ocena stanu i jakości przestrzeni publicznej oraz dyskusja scenariuszy jej użytkowania.

Na chwilę obecną trwają prace w zakresie określenia zestawu kryteriów ewaluacyjnych, będących uniwersalnymi i komunikatywnymi miernikami odpowiednimi dla wszystkich grup dyskutantów w panelach (grupa inwestorska, zarządcza oraz mieszkańców). Tylko bowiem w takiej sytuacji spełniony zostanie warunek porównywalności wyników rozważań w trzech odrębnych panelach. Uzmysłwienie różnic pomiędzy aspiracjami poszczególnych interesariuszy będzie punktem wyjścia dla dalszych rozważań badawczych i działań warsztatowych.

Poniżej zawarto dwie propozycje pomiaru jakości przekształcanej przestrzeni publicznej. Godny uwagi jest celowy kontrast - „klasyczne” ustawienie mierników w pierwszym przypadku vs. drugi zestaw kryteriów, wskazujący na specyfikę podejścia do oceny jakości przestrzeni publicznej, wyraźnie unikający ściśle utartych ścieżek pomiaru stanów rzeczywistości.

Zestaw mierników nr 1

1. **Przyrost PKB per capita** (odniesiony na 1 mieszkańca z obszaru objętego oddziaływaniem zmienionej przestrzeni publicznej w rok po jej modyfikacji) [zł/m-c/os.]
2. **Stworzone nowe miejsca pracy** na zmodyfikowanym terenie [szt.]
3. **Liczba wydarzeń** społeczno-kulturalnych i gospodarczych, które zostaną zorganizowane w ciągu 2 lat po realizacji zmian w miejskiej przestrzeni publicznej oraz o których będzie mówiła lokalna prasa i inne media („events”) [szt./2 lata]
4. **Całkowita powierzchnia** użytkowa i/lub mieszkalna adaptowana i wykreowana [tys. m²]
5. Odsetek ludności z **wykształceniem wyższym** w okolicy obszaru poddanego przemianom [%]
6. Przewidywana liczba **mieszkańców napływowych** [szt.]
7. Przyrost **liczby turystów i przybyszów okresowych** (np. studenci, pracownicy kontraktowi) [szt./rok]

Zestaw mierników nr 2

1. **Odbiór przestrzeni/jakość przestrzeni** (walory przestrzenne, społeczne i krajobrazowe mierzone odsetkiem wysokich/bardzo dobrych ocen w reprezentatywnej grupie przechodniów) [%]
2. **Unikatowość obszaru/magia miejsca** (badanie specyfiki, magii miejsca, jego potencjału rozpoznawalności, wyjątkowości, *genius loci* - np. oceny od 1 do 10 pkt.) [średnia arytmetyczna punktów]

3. **Zasięg oddziaływania** – ponadlokalny charakter obszaru (badanie maksymalnej odległości od danej przestrzeni publicznej, z której przyciąga ona odwiedzających) [km]
4. **Tęsknota za miejscem** – częstość odwiedzin, moc przyciągania, wywoływanie potrzeby powrotu do miejsca (badanie czasu, po którym miejsce wywołuje w ludziach potrzebę ponownego jego odwiedzenia) [dni]

Należy zauważyć, że mierniki ostatecznie zaproponowane do projektu Karty muszą być nie tylko uniwersalne, ale i łatwe w interpretacji, pozostające w zakresie możliwości percepcji mentalnej przeciętnego obywatela, komunikatywne, a dodatkowo powinny pozostać na tak wysokim poziomie ogólności, aby umożliwić na ich podstawie formułowanie wniosków badawczych.

Zakończenie

Jakość miejskiej przestrzeni publicznej Poznania powinna podlegać weryfikacji i być przedmiotem ożywionej, otwartej, permanentnej debaty społecznej. Demokratyzacja procesów kreacji, przekształceń i użytkowania tej przestrzeni to postulaty dobrej woli, których spełnienie uprawdopodobni osiągnięcie konsensusu w tym trudnym dyskursie.

Karta musi się także stać wartościowym przyczynkiem dla dalszego formułowania założeń i postulatów odnośnie do podwyższania jakości przestrzeni publicznej Poznania oraz winna się wpisywać w pozytywnie już zweryfikowaną na Zachodzie koncepcję zintegrowanego zarządzania miastem.

Literatura

- 1) Cichy-Pazder E., Szkic zagadnień związanych z powstaniem i funkcjonowaniem Poznańskiej Karty Przestrzeni Publicznej. Materiał roboczy do dyskusji, materiał powielony maszynowo, Poznań, 2008, s. 1.
- 2) Markowski T., Przestrzeń publiczna wobec braku procesu metropolizacji, <http://www.urbanista.pl/arch/1307.php>, odsłona z dnia 30 lipca 2008.

Justyna Tanaś

ANALIZA CEN GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH PRZEZNACZONYCH POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE W GMINIE SWARZĘDZ W LATACH 2001–2007

Ostatnie lata na rynku nieruchomości charakteryzowały się znaczną tendencją wzrostową. Malejąca ilość niezabudowanych gruntów na terenie miasta oraz brak planów zagospodarowania przestrzennego skierowały popyt na tereny wokół miasta.

Zwiększone zainteresowanie nabywców można zaobserwować m. in. w podpoznańskiej gminie Swarzędz. Jest to gmina miejsko – wiejska o korzystnych uwarunkowaniach gospodarczych i społecznych. Na jej terenie działa blisko 6000 podmiotów gospodarczych a Poznań stanowi atrakcyjny rynek zatrudnienia, oferujący wiele miejsc pracy.

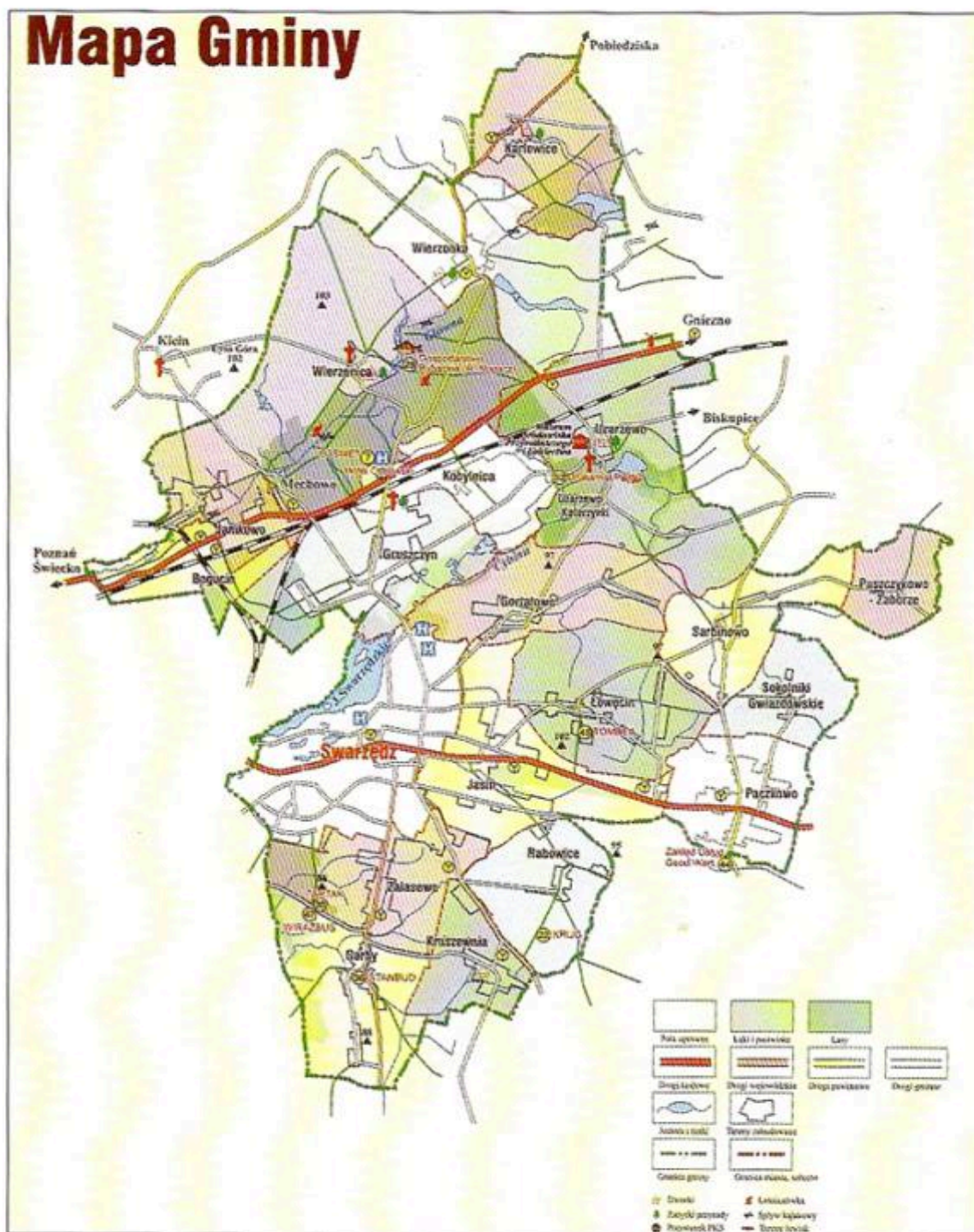
Celem niniejszej analizy jest przedstawienie tendencji rozwojowych na rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne na terenie gminy Swarzędz. Analizę rynku przeprowadzono przy wykorzystaniu elementów statystyki matematycznej. Poszczególne wskaźniki wyliczono dla całej gminy ogółem oraz w podziale na wybrane obrębby.



Justyna Tanaś

Absolwentka Akademii Ekonomicznej w Poznaniu i Studium Poddyplomowego Wycena Nieruchomości prowadzonego przez AE w Poznaniu.

Rysunek 1

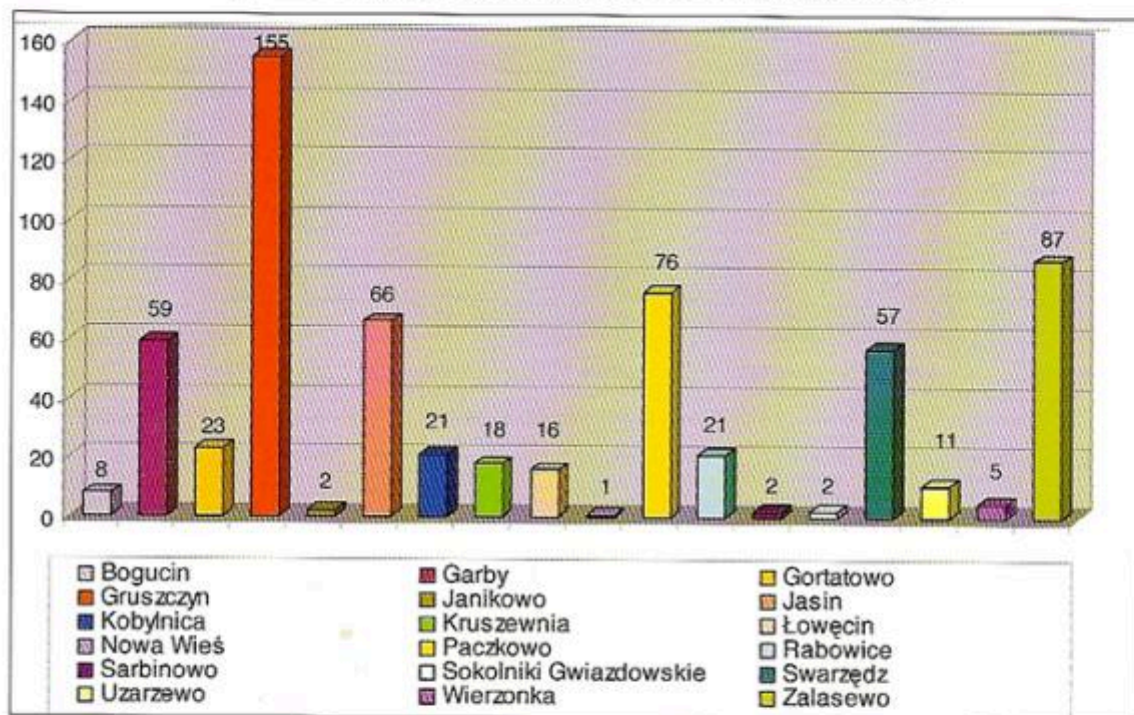


Źródło: http://swarzedz.pl/fileadmin/Galerie/Galeria_2/Pliki_do_pobrania/mapa_gmina.jpg

Analizie poddano 630 transakcji odnotowanych na terenie gminy Swarzędz. Największą liczbę transakcji zanotowano w obrębie Gruszczyn. Znaczną część stanowiły również transakcje zawarte na terenie obrębów Zalasowo – 13,8%, Paczkowo – 12,06% oraz Jasin – 10,48%. W przekroju chronologicznym największą liczbę transakcji zawarto w latach 2005–2007. W tych ostatnich trzech latach odnotowano niemal 55 % ogółu danych.

Wykres 1

Liczebność transakcji sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne zawartych w gminie Swarzędz w latach 2001-2007 według obrębów



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu

Tabela 1

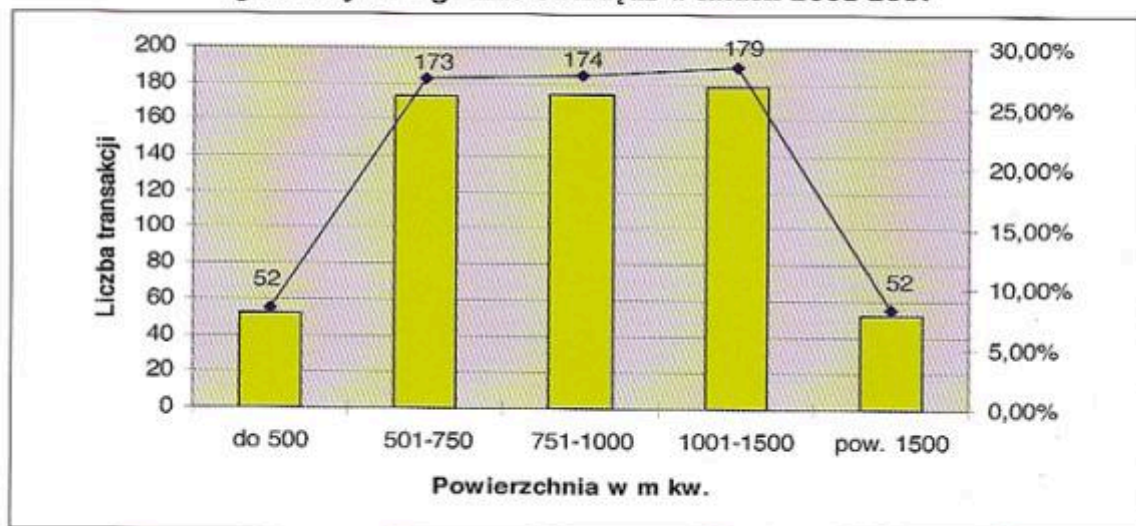
Liczebność transakcji nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne według wielkości działek

Wyszczególnienie	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	ogółem
do 500	5	2	10	10	13	5	7	52
501-750	18	18	33	29	17	36	22	173
751-1000	9	10	18	35	20	47	35	174
1001-1500	11	5	23	31	33	32	44	179
pow. 1500	7	4	1	5	13	10	12	52
ogółem	50	39	85	110	96	130	120	630

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu

Wykres 2

Rozkład powierzchni gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną sprzedanych w gminie Swarzędz w latach 2001-2007

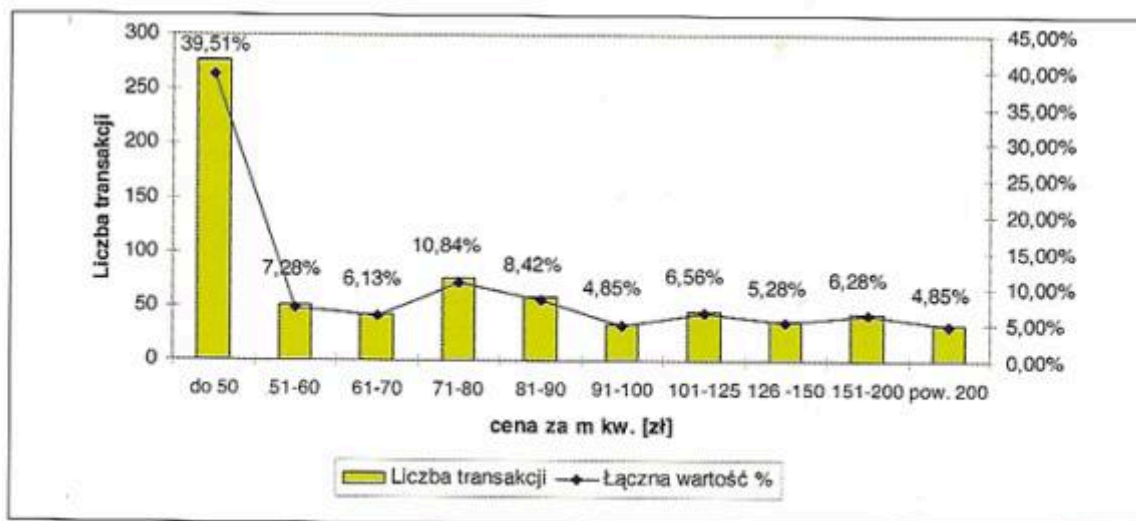


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezycznej i Kartograficznej w Poznaniu

W latach 2001-2007 popyt był skierowany przede wszystkim na działki o powierzchni 501-1500 m² (niemal 83,5 % ogółu zawartych transakcji). Nieruchomości gruntowe niezabudowane stosunkowo najmniejsze (do 500 m²) i największe (powyżej 10 000 m²) stanowiły nieliczną grupę – ok. 16,5% ogółu transakcji dotyczących budownictwa mieszkaniowego.

Wykres 3

Rozkład cen 1m² gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną sprzedanych w gminie Swarzędz w latach 2001-2007



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezycznej i Kartograficznej w Poznaniu

Jednostkowe ceny 1m² gruntów przeważnie oscylowały w granicach od 50 zł – 200 zł (prawie 60 % ogółu transakcji). Niemal 40 % ogółu natomiast stanowiły transakcje, których przedmiotem były działki o cenie do 50 zł za 1m². Większość transakcji z najniższego przedziału cenowego zawarto w pierwszym roku analizy.

Tabela 2

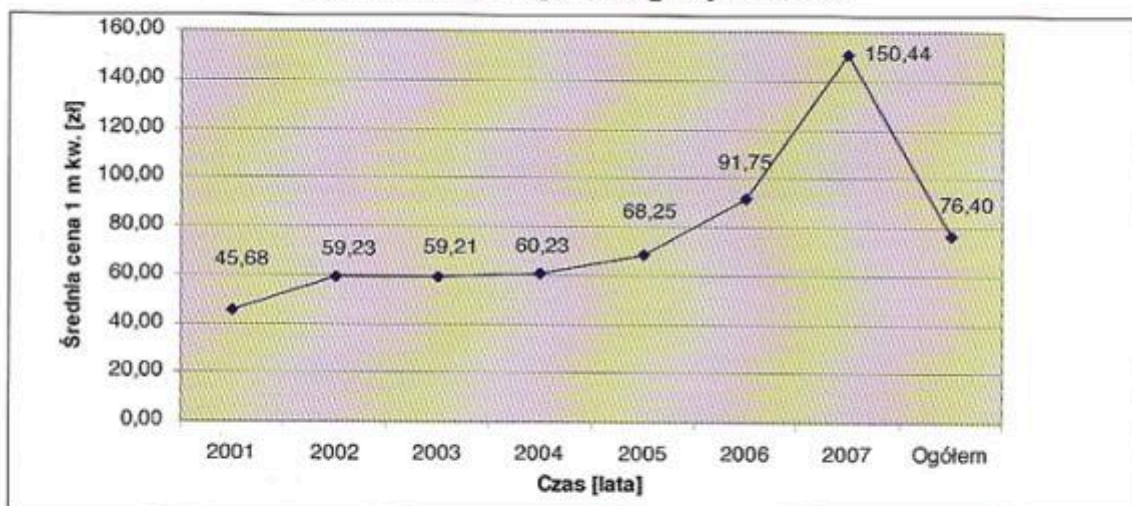
Podstawowe miary statystyczne dla cen 1 m² gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w gminie Swarzędz w latach 2001-2007 w zł

Wyszczególnienie	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	ogółem
Średnia	45,68	59,23	59,21	60,23	68,25	91,75	150,44	76,40
Odchylenie standardowe	16,28	28,22	18,51	27,61	21,04	43,20	60,86	33,77
Współczynnik zmienności	35,64%	47,65%	31,26%	45,84%	30,83%	47,08%	40,45%	44,20%
Mediana	39,16	47,50	49,14	50,00	65,70	80,00	150,00	74,00
Dominanta	40,00	80,00	90,00	90,00	38,00	75,00	80,00	90,00
Rozstęp	84,10	125,25	128,72	463,95	159,39	435,19	359,20	463,95
Cena min.	20,90	19,87	21,28	19,00	19,71	26,66	40,00	19,00
Cena maks.	105,00	145,12	150,00	482,95	179,10	461,85	399,20	482,95
Kwartył I	34,00	85,00	90,00	37,25	48,25	60,88	87,74	44,62
Kwartył III	49,43	31,17	39,39	67,47	79,81	102,25	198,58	100,36
Odchylenie ćwiartkowe	7,72	-26,92	-25,31	15,11	15,78	20,68	55,42	27,87
Współczynnik asymetrii	0,35	-0,74	-1,66	-1,08	1,44	0,39	1,16	-0,40
Liczebność próby	46	32	80	120	88	118	146	630

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu

Wykres 4

Średnie ceny 1 m² niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w poszczególnych latach



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu

W gminie Swarzędz w poszczególnych latach analizowanego okresu średnie ceny 1 m² niezabudowanych gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne zawierały się w przedziale od 45,68 zł do 150,44 zł i z roku na rok systematycznie rosły. W latach 2002–2004 ceny kształtowały się na zbliżonym poziomie zauważalna była stabilizacja cen. Największy wzrost cen można zaobserwować w roku 2007, co związane jest z rosnącym w tym okresie zainteresowaniem na nieruchomości tego rodzaju. Współczynniki zmienności, oscylujące w granicach 30–48 % świadczą o tym, iż badana zbiorowość nie jest jednorodna. W latach 2002–2004, 50% działek zostało sprzedanych za cenę wyższą niż ok. 47–50 zł, natomiast w latach następnych ceny połowy transakcji systematycznie rosły, by w 2007 roku osiągnąć cenę ponad 150 zł za 1 m². W latach 2001 i 2005–2007 współczynnik asymetrii wykazywał asymetrię prawostronną, co oznacza, iż w analizowanych okresach przeważały ceny wyższe od średnich, natomiast w latach 2002–2004 dominowały ceny niższe od przeciętnych.

Średnia cena 1 m² gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na terenie gminy Swarzędz w latach 2001–2007 ukształtowała się na poziomie 76,40 zł. Najniższa cena (19 zł/ 1m²) dotyczyła nieruchomości o powierzchni 5200 m² położonej w Gortatowie, natomiast najwyższa cena (482,95 zł/ 1m²) – nieruchomości o powierzchni 831 m² położonej w Swarzędzu. Połowa badanych gruntów posiadała cenę wyższą niż 74 zł a najczęściej występująca stawka to 90 zł/1 m² gruntu. Biorąc pod uwagę wartość kwartyli można zauważyć, że 50% środkowych jednostek zbiorowości posiadały cenę 1m² mieszczącą się w przedziale od 44,62 zł do 100,36 zł. Współczynnik asymetrii wskazuje na asymetrię lewostronną, co oznacza, że w latach 2001–2007 przeważały ceny niższe od ceny średniej.

Tabela 3

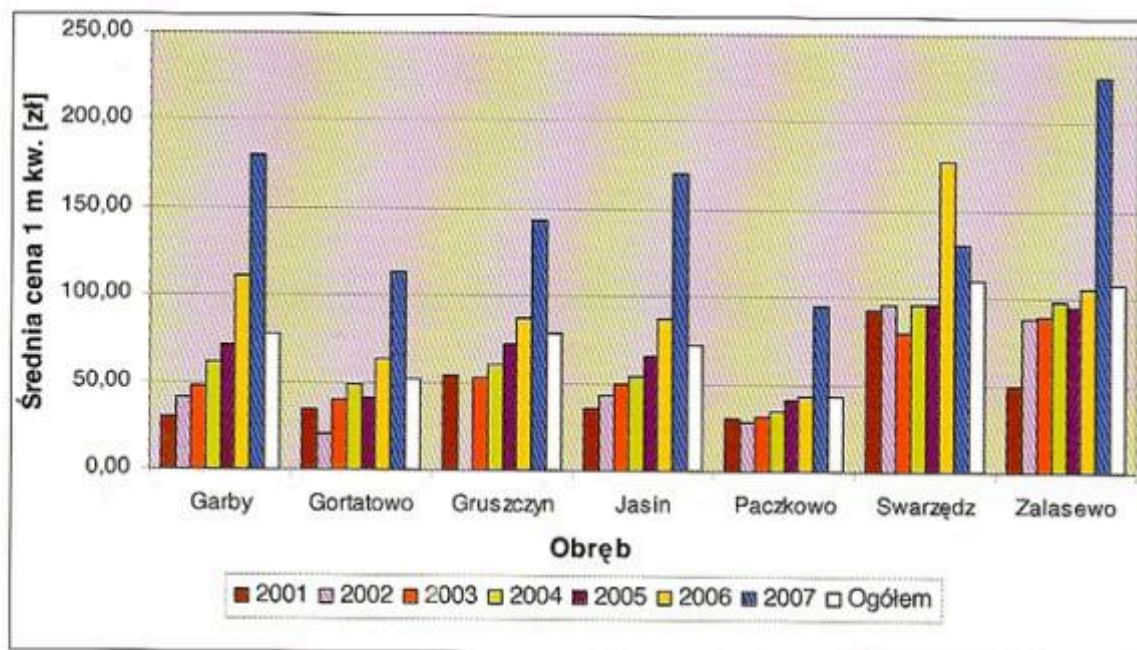
Średnia cena 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w gminie Swarzędz 2001–2007 w zł według wybranych obrębów

Wyszczególnienie	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	ogółem
Garby	30,57	40,62	47,66	61,59	70,64	110,64	179,90	77,37
Gortatowo	34,51	20,21	39,67	47,96	40,58	63,44	113,18	51,36
Gruszczyn	54,30	–	53,21	60,57	71,94	87,82	142,79	78,44
Jasin	35,58	43,00	49,47	54,34	66,14	87,29	169,79	72,23
Paczkowo	30,46	27,88	31,61	34,08	40,66	42,57	94,50	43,11
Swarzędz	93,04	95,67	80,08	95,38	95,84	130,58	177,64	109,75
Zalasewo	49,26	88,13	89,09	98,40	94,96	105,43	226,56	107,40
Ogółem	46,82	52,58	55,83	64,62	68,68	89,68	157,77	76,57

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu

Wykres 5

Średnia cena 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w gminie Swarzędz 2001-2007 według wybranych obrębów w zł



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu

W kolejnej części analizy stawek cen 1 m² gruntów w podziale na obręby pominięto kilka najmniejszych miejscowości ze względu na niewielką liczbę zawartych transakcji i nieadekwatność stawek cenowych w porównaniu do innych obrębów. W wybranych obrębach średnia cena 1 m² oscylowała w przedziale od 30,57 zł do 109,75 zł. Zauważalny jest duży (w przypadku niektórych obrębów ponad 100 %) wzrost cen 1 m² gruntów w roku 2007 w porównaniu do roku poprzedniego. Najniższe średnie ceny 1 m² zarówno w poszczególnych latach, jak i w całym okresie objętym analizą, odnotowano w obrębach Paczkowo oraz Gortatowo. Różnica ta może wynikać ze słabszego w porównaniu do innych obrębów wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Najwyższe ceny 1 m² grunty osiągnęły w obrębach Swarzędz i Zalasewo. Na atrakcyjność działek budowlanych w tych miejscowościach wpływa zdecydowanie bliskość miasta Poznania, dobrze rozwinięta komunikacja podmiejska oraz szybki rozwój gospodarczy.

Analizą objęto również ceny 1 m² gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne ze względu na wielkość typowych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wprowadzono podział na 6 segmentów: działki o powierzchni do 500 m², 501 m²-750 m², 751 m²-1000 m², 1001 m²-1500 m² oraz powyżej 1500 m².

Tabela 4

Średnie ceny 1 m² niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne według powierzchni działki

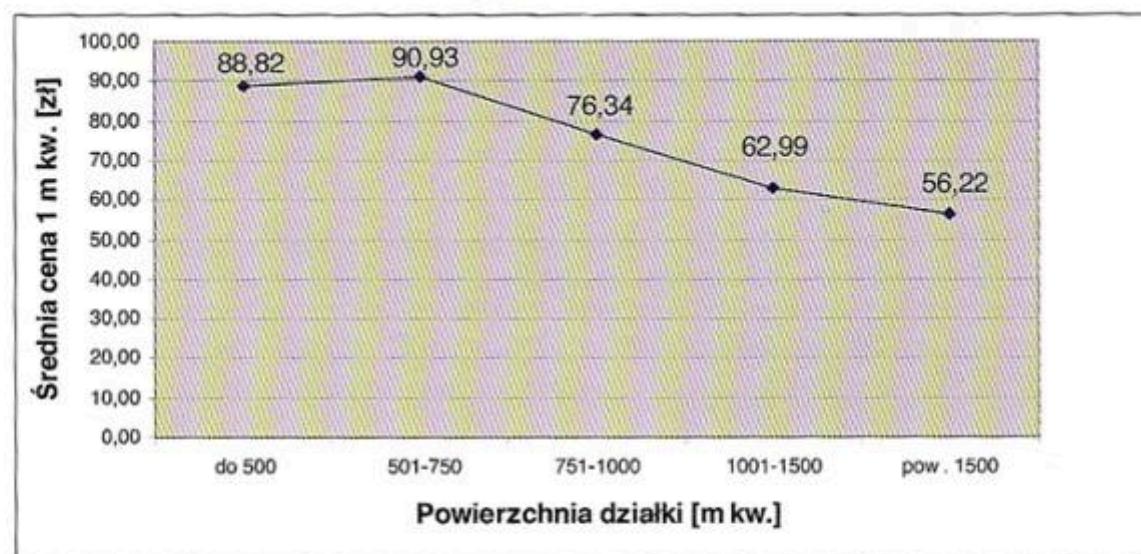
Wyszczególnienie	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	ogółem
do 500	61,79	88,99	60,99	63,26	79,15	95,66	171,91	88,82
501-750	46,51	71,29	76,88	72,85	78,24	101,86	188,87	90,93
751-1000	37,37	47,83	54,16	56,30	65,87	109,65	163,20	76,34
1001-1500	42,41	36,37	36,33	54,91	67,09	74,48	129,33	62,99
pow. 1500	44,78	30,69	51,93	46,07	43,03	55,80	121,24	56,22
ogółem	46,57	55,03	56,06	58,68	66,68	87,49	154,91	75,06

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu

Najdroższe okazały się działki z przedziału 751–1000 m². Jest to najbardziej preferowany przedział powierzchni nieruchomości, typowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zauważalna jest tu właściwość, iż wraz ze wzrostem powierzchni gruntu podlegającego transakcji, cena jednostkowa maleje. Najniższa cena 1 m² odbiega aż o niemal 62 % od ceny najwyższej. Ceny 1 m² gruntów z kolejnych przedziałów powierzchniowych maleją o ok. 11–17% i w przypadku nieruchomości największych w analizowanym okresie osiągają wartość najniższą – 56,22 zł/m².

Wykres 6

Średnie ceny 1 m² niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne według powierzchni działki



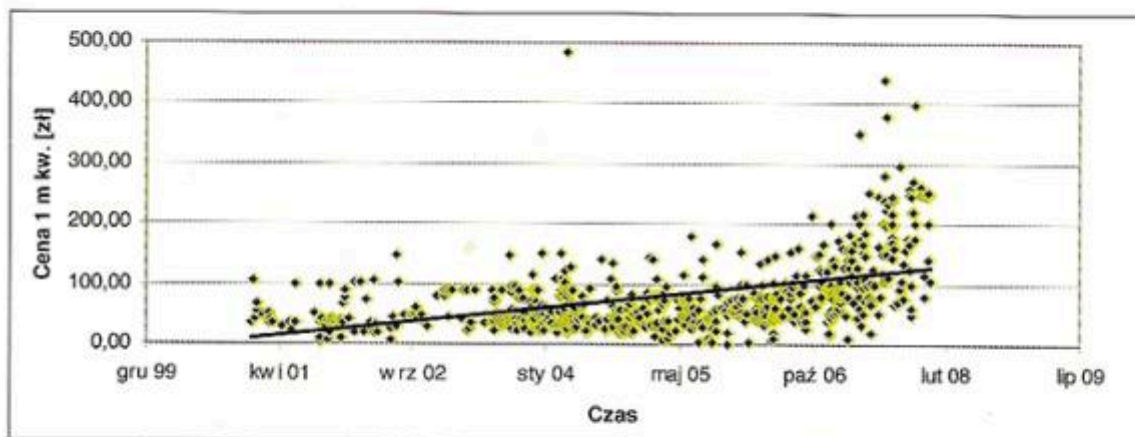
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu

W zakresie chronologicznej zmienności cen 1 m² zaobserwowano zjawisko systematycznego wzrostu. Zahamowanie wzrostu średniej ceny 1 m² w analizowanym okresie nastąpiło jedynie w 2004 roku, kiedy to ceny wzrosły o zaledwie 2 % w stosunku do roku poprzedniego. Przeciętne roczne ceny 1 m² przekroczyły średnią z całego okresu (71,36 zł) w roku 2006 i 2007. W latach tych zauważalny jest gwałtowny w stosunku do poprzednich lat wzrost ceny 1 m² gruntów. W 2006 roku cena 1 m² wzrosła o ok. 34 % w stosunku do roku poprzedniego, natomiast w roku 2007 ceny wzrosły aż o 64%. W ciągu siedmioletniego okresu analizy cena 1 m² wzrosła ponad trzykrotnie.

Współczynnik korelacji na poziomie 0,51 wskazuje na dosyć silną współzależność ceny 1 m² i czasu.

Wykres 7

Zmiany w poziomie ceny 1 m² gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną sprzedanych w gminie Swarzędz w latach 2001-2007



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu

Tabela 5

Dynamika ceny 1 m² niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w gminie Swarzędz w latach 2001-2007

Rok	Cena 1 m ²	Rok poprzedni = 1	Rok 2001 = 1
2001	45,68	–	1,00
2002	59,23	1,30	1,30
2003	59,21	1,00	1,30
2004	60,23	1,02	1,32
2005	68,25	1,13	1,49
2006	91,75	1,34	2,01
2007	150,44	1,64	3,29

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu

Podsumowując, okres 2001–2005 charakteryzował się względną stabilizacją cen gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, natomiast dynamiczny wzrost cen gruntów w latach 2006–2007 związany jest ze wzrostem cen mieszkań i dostępności kredytów. Przeprowadzona analiza wykazała, że rynek nieruchomości gminy Swarzędz jest rynkiem lokalnym, ściśle powiązany z Poznaniem. Ludność aglomeracji poznańskiej ulega wpływowi zmian i trendów zachodzących w skali ogólnokrajowej i osiedla się na obrzeżach dużych miast m. in. gminy Swarzędz. Można bowiem zaobserwować „ucieczkę” mieszkańców Poznania do pobliskich miejscowości, co przyczyniło się w ostatnich latach do znacznego ruchu także w obrocie nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe



Zbigniew Niemczewski
Prownik,
Kancelaria Solski
& Partnerzy

Zbigniew Niemczewski, Witold Solski

ISKIERKI...

Okres wakacji, długotrwałe górskie wędrówki, taplenie w słońcu albo machanie wiośłem sprzyjają refleksjom ogólniejszej natury. Większość normalnych ludzi stara się podczas letniego wypoczynku oderwać od pracy, powspominać, jakieś plany na przyszłość poczynić i przede wszystkim zebrać trochę sił na kolejne miesiące. Rzeczoznawcy majątkowi, jakkolwiek w większości również normalni jakby z nieco większym trudem zapominają o zawodowych obowiązkach. Nawet podczas wypoczynku dyskusje wartko schodzą na problemy zawodowe a że wrzesień dla braci rzeczoznawczej zapowiada się nad wyraz ciekawie, to i dyskusje tego roku gorętsze.



Witold Solski
Rzeczoznawca
Majątkowy
Upewnienie nr 4290
Kancelaria Solski
& Partnerzy

Pozwólmy sobie na chwilę relaksu i nieco wakacyjnie zastanówmy się nad kilkoma wybranymi problemami, jak się rzekło ogólniejszej natury. Postawmy przy tym nieco ryzykowną, przynajmniej dla niektórych przedstawicieli profesji tezę, stanowiącą wyznacznik i fundament dla dalszych rozważań: „zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest określanie wartości”.

Wypada również już na wstępie zgodzić się z twierdzeniem i nieśmiało przypomnieć, że rzeczoznawca majątkowy jak każdy inny obywatel zobowiązany jest działać w granicach prawa i w zgodzie z jego postanowieniami. Jednocześnie w trakcie czynności zawodowych jak każdy inny fachowiec zobowiązany jest dokładać należytej staranności, aby w sposób sumienny, zgodny z dostępną wiedzą, nabytymi umiejętnościami oraz doświadczeniem wykonać powierzone zlecenie, które w przypadku czynności zawodowych rzeczoznawcy zawsze sprowadza się do oszacowania wartości prawa majątkowego.

W kontekście powyższych uwag często trudno zrozumieć uparte dążenie ustawodawcy oraz części rzeczoznawców majątkowych do budowania nadmiernie szczegółowych regulacji prawnych czy quasi prawnych, które nie ułatwiają realizacji podstawowego celu wyceny a często wręcz uniemożliwiają poprawne wykonanie oszacowania. O ile w aktach prawnych najwyższego rzędu, to jest w Konstytucji oraz ustawach takie nadmierne uszczegóławianie raczej się nie pojawia to już w Rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego od nadmiernych regulacji gęsto.

Z jednej strony ustawodawca jakby nie dowierza powołanej przez siebie grupie zawodowej starając się wytyczyć dobrze opisane ścieżki wiodące do celu, z drugiej samo środowisko, lub raczej jego część naciska na coraz to dalej idące otaczanie procedurami procesu szacowania. W demokratycznym państwie prawa zmiany w obowiązujących przepisach winny zachodzić możliwie rzadko a nowe regulacje wprowadzać można po głębokim przemyśleniu problemu, bez zbędnego pośpiechu i w taki sposób, aby cały system prawny nie był narażony na koniunkturalne wahania nastrojów klasy politycznej. Nadmiar regulacji procesu szacowania zawarty w powszechnie obowiązujących ak-

tach prawnych prowadzi, bo prowadzić musi do okresowego, wraz z rozwojem wiedzy rzeczoznawców rozdzwiku pomiędzy świadomością poprawności a obowiązującym prawem. Trzeba zatem, aby akty prawa powszechnie obowiązującego zawierały minimum szczegółowych zasad wyceny a najlepiej aby nie zawierały ich w ogóle. Zmiana aktu prawnego na poziomie rozporządzenia wymaga lat starań, zmiana ustawy może nie nastąpić nigdy. Pozostaje w tej sytuacji dokonać wyboru pomiędzy prawdą o wartości a poprawnością formalnoprawną.

Szacowanie wartości nieruchomości i praw z nimi związanych nie jest dziedziną stricte naukową, jest raczej połączeniem wiedzy, doświadczenia, intuicji, talentu oraz sztuki, czyli jest dziedziną z pogranicza nauk społeczno – ekonomicznych (ze wsparciem nauk prawnych, matematycznych i kilku innych jeszcze). Stąd od – pozostajmy przy nieostrym terminie – nauki o szacowaniu wartości nie należy wymagać, aby spełniała ona wszelkie zasady czystej naukowości sformułowane przez filozofów nauki z Thomasem Kuhnem, Karlem Rajmundem Popperem oraz Paulem Feyerabendem na czele. Nie można zatem wymagać, aby teoria sposobu szacowania konkretnego prawa była, skrajnie rozumując, falsyfikowalna. Część twierdzeń – wyników pracy rzeczoznawcy majątkowego – może być jednak weryfikowalna. Inaczej mówiąc, procedura wyceny nieruchomości i praw z nimi związanych to nie przepis kucharski – nie da się precyzyjnie opisać każdego możliwego przypadku i nie da się przewidzieć wszystkich niuansów przypadku skonkretyzowanego. A jeśli się nie da to nie należy tego robić, ponieważ zła receptura prowadzi wyłącznie do powstania zakalca – być może nie za każdym razem ale dobry placek jest wówczas dziełem przypadku.

Przykłady takiego dualizmu, rozdzwiku pomiędzy obowiązującym prawem a aktualną wiedzą wszyscy znają i można je mnożyć.

Weźmy słynny § 36 rozporządzenia. W trakcie ewolucji brzemienia tego zapisu nie udało się do dnia dzisiejszego spowodować, aby już nie tyle pomagał w oszacowaniu wartości gruntów zajętych bądź przeznaczonych pod drogi publiczne, ale aby przynajmniej w takim oszacowaniu nie przeszkadzał, co obecnie udaje się znakomicie. A przecież zapis § 36 nie jest jedynym, który już teraz lub w najbliższym czasie okaże się chybiony na tyle, aby zasadniczo uniemożliwić prezentację prawdziwej wartości. Taki sam los czeka § 28 (konia z rzędem temu, kto za kilka lat znajdzie w centrum dużego miasta transakcje nieruchomościami niezabudowanymi), § 29 (słynny wzór), zdanie 2 ustępu 3 § 32 i wiele innych z rozdziału 3. Metody wymienione w rozporządzeniu a stanowiące egemplifikację podejścia porównawczego nie powinny jako przypadki szczególne regresji wielorakiej zamykać rzeczoznawcy majątkowemu stosowanie metod statystycznych przewidzianych dla powszechnej taksacji katastralnej. Upraszczając czy w okresie rozwoju i wyjścia z czasów szczenięcych sztuki wyceny nadal ustawodawca musi nie ufać i sterować szacującymi majątek Rzeczypospolitej?

Tutaj należy się mała dygresja. Prawdziwą wartość prawa własności nieruchomości lub innych praw z nieruchomościami związanych zawsze wyznacza rynek, choć nie zawsze racjonalnym nakładem sił i środków da się te wartości ustalić. Jeśli z jakiegoś tajemniczego powodu rzeczoznawcy sądzą, że reguły gry rynkowej dają się łatwo sterować zapisami prawa, to się mylą. Z doświadczeń rynkowych właśnie wiadomo, że różnica wartości nieruchomości gruntowej przed i po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bardzo rzadko, w specyficznych jedynie przypadkach może sięgnąć setek procent, ale nie jest to regułą. Wszak długotrwała procedura planistyczna od studium poczynając kreuje nową siatkę wartości sterowaną jedynie mądrością dziejów i przenikliwością obywateli oraz umocowaniem urzędników. Tak samo z rynkowych doświadczeń wiadomo, że wartość służebności czasem przekracza wartość prawa własności i nie jest uprawnione twierdzenie, że sytuacja taka jest niemożliwa. Instytucja służebności gruntowej drogi regulować miała stosunki własności i dostępu do gruntów użytkowanych rolniczo a niezmiernie rzadko ponadto dostępność zabudowań. Współcześnie relację są z wszech miar bardziej złożone. Czy uszczerbek nieruchomości obciążonej jest symetryczny do przysporzenia nieruchomości władnącej a i to w większości przypadków? Postawmy dla przykładu prostą hipotezę; otóż nieruchomość jest już obciążona prawem przejazdu wykonywanym dla gruntu sąsiedniego co więcej war-

tość ta została już oszacowana i uregulowana. Tym niemniej w dalsi trwa dalsza zabudowa i kolejna działka uzyskuje prawo służebności wpisane w obciążenie pierwszego gruntu. Jaka jest wartość tej kolejnej służebności i jaka winna być płatność w stosunku do poszkodowanego właściciela? Co natomiast z kolejną n-tą działką? Powinniśmy sumować jednakowe wartości prawa służebności czy też przyjąć nieprzekraczalną granicę łączną nie większą niż wartość pierwotna prawa własności nieruchomości obciążanej? A może rzeczoznawca powinien mieć wolność indywidualizacji przypadku i metody? Mamy w obrocie służebność przesyłu, stawiam pytanie czy służebność przesyłu ustanowiona na gruncie dla posadowienia słupa w analogicznych warunkach będzie równa służebności przesyłu polegającej na rozciągnięciu przewodów linii – linek po których biegnie prąd? Łamigłówek przy rozwikływaniu i szacowaniu wartości ograniczonych praw rzeczowych jest nazbyt wiele. Ile jest warte prawo użytkowania ustanowione pod tytułem darmym, dla nowo narodzonych dzieci, polegające na dożywotnim korzystaniu z nieruchomości mieszkalnej? Inaczej, w oparciu o rękojmię wiary ksiąg wieczystych spotykamy się z prawem własności odrębnej własności lokalu w budynku wielorodzinnym wzniesionym na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Z niewyjaśnionych przyczyn użytkownicy nie wnieśli o przedłużenie trwania umowy i użytkowanie wieczyste wygasa. Kto komu i ile jest winien? Komu zależy na budowaniu pustych poznańczo szablonów? Czy szacowanie można stypizować, aby zastąpiły nas arkusze kalkulacyjne i modele szacowania? Diabeł zawsze tkwi w szczegółach!

Jeśli opisane zagrożenia nadmiernego uszczegóławiania procesu szacowania kogoś nie przekonały niech przyjrzy się zamieszczonemu w rozporządzeniu wzorowi z § 29. Czysta matematyka i wiedza o współczesnym świecie podpowiadają, że wzór ten jest delikatnie mówiąc nieaktualny, choć zgodnie z prawem obowiązkowy do stosowania. Jeśli natomiast stosowanie wzoru jest obligatoryjne, a sam wzór nie jest prawdziwy, to znaczy nie opisuje sytuacji faktycznej lub opisuje ją źle, to znaczy, że cały dokument powstały z jego zastosowaniem będzie faktycznie wadliwy choć formalnoprawnie być może właściwy.

Mamy, co wiąże się z akapitem poprzedzającym wśród rzeczoznawców majątkowych do czynienia z jeszcze innym problemem, który znacząco wpływa na sposób, w jaki przedstawiciele zawodu są postrzegani. Rzeczoznawcy aspirują do miana osób zaufania publicznego. Jednak osoba zaufania publicznego musi gwarantować bezwzględną uczciwość, profesjonalizm i może przede wszystkim bezstronność. Tej bezstronności niektórym z nas czasami może brakować. Niewielu ludzi w sposób tak wyraźny zdaje sobie sprawę z niejasności prawa oraz niedostatków własnej profesji, niewielu też posiada stosunkowo łatwy w realizacji sposób, aby przynajmniej część tych wad usunąć, i jednocześnie tak niewielu ze sposobu tego korzysta. Zlecenie oszacowania wartości nieruchomości na potrzeby wywłaszczenia ogranicza się do, zgodnej z przepisami ale niezgodnej ze zdrowym rozsądkiem prezentacji wartości netto prawa własności nieruchomości. Rzadko który rzeczoznawca podkreśli dobitnie, że prezentuje wartość netto, jeszcze rzadziej wyjaśni w sposób zrozumiały dla każdego odbiorcy operatu a nie tylko dla wykwalifikowanego urzędnika, że zaprezentowana wartość jest jedynie wartością netto prawa własności nieruchomości i w związku z tym nie wyczerpuje kwoty odszkodowania należnego z tytułu wywłaszczenia. Nie chodzi przy tym o wychodzenie ponad zakres zlecenia i szacowanie wartości odszkodowania jeśli nie taki był jego przedmiot ale o zamieszczenie w operacie szacunkowym odpowiednich zastrzeżeń i klauzul i to zamieszczenie w taki sposób, aby zarówno zlecniodawca jak i co ważniejsze zainteresowany podmiot był tych zastrzeżeń świadomy.

Wakacje się kończą kiedy powstaje ten tekst a skończyły się kiedy ukazał się drukiem. Może wraz z końcem letniej kanikuly trzeba także skończyć z wakacjami od myślenia?

Przed nami kongresy, konferencje, zjazdy, walne zebrania i robocze spotkania.

Życzymy sobie rzetelnej wymiany poglądów, atakujmy problemy a nie ludzi. Żyjemy z szacowania nieruchomości ale i szacowania własnych zalet i wad, przedyskutujmy zmiany przydatne dla naszego wspólnego rzeczoznawczego dobra.

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

LISTA CZŁONKÓW STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Lp.	Nazwisko i imię	Miejscowość	Nr upr	Telefon
1	2	3	4	5
1	Andrzejewski Arkadiusz	Poznań	4410	0 602677045
2	Andrzejewski Janusz	Połasze	2115	0 501617071
3	Balkowski Robert	Wolsztyn	3660	0 602248569
4	Banaszak Jerzy	Poznań	866	0 605277866
5	Banaś Ewa	Poznań	1134	0 602262252
6	Barczyk Wojciech	Konin	3661	0 604858141
7	Bartosiewicz Wiesława	Krzycko Małe	2129	0 603057907
8	Bąk Ewa	Krotoszyn	3804	0 627253705
9	Bąk-Horała Grażyna	Leszno	3505	0 600270458
10	Bednarek Roman	Poznań		0 601876116
11	Bepirszcz Dorota	Poznań	4225	0 600383493
12	Berendt Edmund	Piła	1546	0 672122155
13	Berus Marcin	Poznań	4130	0 604947414
14	Białasik Roman	Ostroróg	1876	0 612920631
15	Bielawiak Marcin	Chodzież		0 508318156
16	Bień Grzegorz	Skoki	2472	0 602303533
17	Binek Agnieszka	Poznań	735	0 606455287
18	Błaszczak Marek	Kobylnica	3662	0 618150590
19	Błażek Marian	Pobiedziska	2861	0 603891858
20	Bogdańska Ewa	Poznań	1737	0 603136393
21	Bruss Justyna	Skoki	4533	0 509949685
22	Bryl Marek	Konin	1849	0 693822410
23	Bujakowski Waldemar	Pobiedziska	4433	0 667160313
24	Choraży Elżbieta	Piła		0 605201822
25	Cieloszyk Joanna	Poznań	4264	0 607107017
26	Cieślak Maria	Konin	2576	0 600294435
27	Czarnecki Marcin	Poznań	3911	0 604544465
28	Czekała Dariusz	Sieraków	2577	0 607538638
29	Dąbek Jerzy	Poznań	256	0 502564222
30	Dobecka Cyryla	Piła	1547	0 673518910
31	Dobrzyńska Mirosławska Anna	Nowy Tomyśl	1595	0 614422893
32	Dobrzyński Robert	Poznań	4123	0 602136900
33	Dolata Jerzy	Kościan	868	0 655122869
34	Domagalski Lech	Wielkowieś	3627	0 601160987
35	Domżańska Teresa	Kaczory	892	0 601893176
36	Dudek Monika	Poznań	4179	0 606437146
37	Dyguła Maciej	Chodzież	3848	0 602616603
38	Fiałek Zbigniew	Piła	695	0 672132571
39	Florek Piotr	Konin	3560	0 601724468
40	Futro Adam	Poznań	1670	0 602382995
41	Gliniewicz Jerzy	Trzcianka	3948	0 602585488
42	Gliwa Łukasz	Wolsztyn	4320	0 692840604
43	Górecki Tomasz	Poznań	2791	0 618218269
44	Górna Katarzyna	Poznań	4560	0 693530061
45	Gradzik Cezary	Złotów	4535	0 603889439
46	Grochowska-Pioch Małgorzata	Poznań		0 694406984

1	2	3	4	5
47	Gryśka Krystyna	Kobylnica	2280	0 603612520
48	Grzelczak-Skarżyński Krzysztof	Swarzędz		0 604239608
49	Halec Franciszek	Leszno	1281	0 601793494
50	Hasse Mieczysław	Przeźmierowo	870	0 618740480
51	Hermann Barbara	Poznań	4631	0 501644898
52	Hęcka Maria	Czarnków	1739	0 606648975
53	Hoffmann Danuta	Rakoniewice	2580	0 602120708
54	Husiar Bogdan	Poznań	872	0 618681539
55	Hyży Grzegorz	Święciechowa	2351	0 601818176
56	Jakóbiec Elżbieta	Poznań	1741	0 602634610
57	Jakubowski Andrzej	Poznań	454	0 618480166
58	Janaszewski Andrzej	Poznań	4322	0 607583525
59	Jancy Mirosława	Poznań	496	0 601148199
60	Janiak Leonard	Leszno	873	0 655201138
61	Janicki Andrzej	Konin	2187	0 507034664
62	Jaraczewski Arkadiusz	Leszno	4371	0 609448482
63	Jedliński Zbigniew	Poznań	2582	0 502528240
64	Jerzak Czesław	Poznań	1282	0 603601134
65	Jokiel Wiktor	Poznań	4153	0 609794781
66	Jonas Adam	Konin	4296	0 632401195
67	Jóźwiak-Popko Brygida	Poznań	3509	0 605693795
68	Jujka Grzegorz	Poznań		
69	Jurczykowski Paweł	Przeźmierowo	4473	0 602663955
70	Jurek Mieczysław	Bogucin	2583	0 601723829
71	Kaczmarek Jacek	Ostrów Wlkp.	3629	0 601949039
72	Kaczmarek-Wałęsa Grażyna	Krotoszyn	4416	0 695592708
73	Kaczorowski Jerzy	Września	2584	0 606291951
74	Kamiński Jerzy	Gniezno		
75	Kandulski Jan	Trzcianka	3299	0 672163880
76	Kapustka Zbigniew	Poznań	2034	0 501087042
77	Kasprzak Andrzej	Śrem	875	0 612834638
78	Kaźmierczak Bernardyna	Leszno	3728	0 609207199
79	Kędziora Paweł	Kórnik		0 603126673
80	Kilanowska Iwona	Pobiedziska	3467	0 509348788
81	Kin Jerzy	Leszno	2117	0 508088655
82	Knopik Marek	Kobylnica	4392	0 606909373
83	Kończko Krzysztof	Rawicz	1284	0 503091922
84	Komoda Bogusław	Borówiec	2118	0 603393407
85	Konieczny Edward	Poznań		0 508200851
86	Konieczny Tomasz	Luboń	4348	0 508272610
87	Korbolewski Józef	Konin	3532	0 507770886
88	Kordos Elżbieta	Śrem	739	0 601985780
89	Kosmowski Michał	Poznań	169	0 618339829
90	Kozłowicz Marek	Bierzglink	4419	0 604592046
91	Kruszewski Eugeniusz	Września	3073	0 614361803
92	Kubiaczyk-Polka Maria	Gniezno 5	2394	0 614261405
93	Kubiak Hanna	Czarnków	4494	0 602113884
94	Kujanek Eugeniusz	Poznań	3396	0 601343638
95	Kujawa Lidia	Leszno	2354	0 503023230
96	Kujawińska Anna	Skórzewo	3397	0 696748313

1	2	3	4	5
97	Kujawiński Donat	Skórzewo	2794	0 602177605
98	Kukawka Sławomir	Wronki	4421	0 505420533
99	Kupś Henryk	Poznań	4373	0 694404764
100	Lazarek Edmund	Strzałkowo		0 607281010
101	Lewandowska Zofia	Gniezno	2587	0 606691815
102	Liberkowski Maciej	Nowy Tomysl	2110	0 602120755
103	Linda Piotr	Szamotuły	698	0 612927846
104	Lis Elżbieta	Ostrów Wlkp.	3650	0 627356617
105	Lis Piotr	Ostrów Wlkp.	4593	0 697198269
106	Lis Tomasz	Luboń	170	0 602366944
107	Lakowicz Halina	Piła	2478	0 600261575
108	Leszyk Krzysztof	Poznań	4133	0 501084131
109	Łuczak Marek	Zakrzewo	1632	0 602229687
110	Maciejak Andrzej	Września	1804	0 614362196
111	Maciejewska Justyna	Poznań	2700	0 618232991
112	Maćkowiak Jacek	Czarnków	699	0 602839854
113	Majchrzycki Michał	Poznań	3971	0 601875169
114	Małecka Katarzyna	Luboń	4464	0 618102955
115	Małecka-Pilujska Magdalena	Kobylnica	4035	0 603317812
116	Małecki Zdzisław	Poznań	20	0 601775218
117	Mańkowski Stefan	Poznań	2796	0 618624535
118	Maré Robert	Poznań	4495	0 606113998
119	Markiewicz Maria	Plewiska	2590	0 501976285
120	Marszałek Paweł	Leszno	4664	0 605252737
121	Mazur Roman	Leszno	3612	0 601179819
122	Mazurek Elżbieta	Opalenica	2121	0 614475039
123	Mąka Przemysław	Szamotuły	4542	0 600413250
124	Menke Bogdan	Poznań	3400	0 602435105
125	Meszek Wiesław	Złotniki	87	0 604630749
126	Michalak Leszek	Łąd	2189	0 604151183
127	Michalska Lidia	Walcz	3535	0 600163094
128	Mieloch Anna	Poznań	2797	0 618269292
129	Mieszczanowicz Łajma	Kicin	1470	0 603936683
130	Mikołajczak Alicja	Tarnowo Podgórne	1135	0 601854799
131	Mikołajczak Jarosław	Poznań	3279	0 603179078
132	Mikołajczak Jerzy	Poznań	263	0 605738157
133	Mizera Maciej	Poznań	171	0 602366934
134	Mizeraczyk Ryszard	Poznań	2591	0 601180020
135	Mocek Danuta	Poznań	3348	0 600455187
136	Mstowski Wiesław	Poznań	1472	0 618788767
137	Murias Jerzy	Czarnków	700	0 604645958
138	Narbutowicz Stanisław	Poznań		0 601711993
139	Niedziela Barbara	Poznań	3006	0 604273848
140	Niewiadomski Krzysztof	Stare Miasto	1511	0 605780902
141	Nowak Jaromir	Wągrowiec	701	0 602677148
142	Nowak Piotr	Środa Wlkp.	1852	0 503038880
143	Nowicki Otton	Szamotuły	1880	0 601439127
144	Obremska Hanna	Poznań	174	0 604451749
145	Osmola Sylwester	Poznań		0 601916257
146	Owsianowski Krzysztof	Poznań	1853	0 601783828

1	2	3	4	5
147	Paprzycki Jerzy	Tulce	4644	0 602246916
148	Pawlicki Tomasz	Ostrów Wlkp.	4565	0 697350438
149	Pawłowska Martyna	Czarnków	4171	0 608488164
150	Pazdej Stefan	Lwówek	3281	0 606518801
151	Pecyna Stanisław	Koło	2799	0 632723845
152	Pęczak Jan	Kościan	1286	0 655121815
153	Plewa Leszek	Pępowo	2342	0 605404984
154	Plóciennik Maciej	Rawicz	907	0 655454850
155	Podziemski Wojciech	Wągrowiec	3494	0 672621113
156	Polcyn Małgorzata	Poznań	4528	0 606627587
157	Pospieszny Krzysztof	Stęszew	4119	0 603536453
158	Pospieszynski Andrzej	Gostyń	3040	0 602465821
159	Poszyler Anna	Puszczykowo	1136	0 601781659
160	Prył Teresa	Poznań	878	0 603348901
161	Radwan Maciej	Poznań	1474	0 502614277
162	Rajczyk Robert	Luboń	3778	0 661444222
163	Rakowska Katarzyna	Poznań	4230	0 608538890
164	Ratajczak Wojciech	Szamotuły	2276	0 612920181
165	Ratajszczak Artur	Swarzędz	4192	0 502876349
166	Regulski Piotr	Grodzisk Wlkp.	4695	0 601374154
167	Rezulak Tadeusz	Gniezno	2122	0 604258121
168	Rędziniak Jan	Poznań	536	0 602260500
169	Rosada Marek	Poznań	3307	0 602231893
170	Roszak de Tolkmitt Krystyna	Poznań	4145	0 602380999
171	Rusin Jan	Konin	3409	0 632432949
172	Rusin Krzysztof	Stare Miasto	4298	0 601890349
173	Rutkowska Katarzyna	Poznań	4406	0 503142561
174	Rutkowski Wojciech	Poznań	3972	0 692427239
175	Rybska Małgorzata	Poznań	4288	0 600932336
176	Scheller Aleksander	Poznań	1137	0 503161191
177	Semrau Zygmunt	Lwówek	4060	0 606316753
178	Sewkowski Marek	Poznań	1138	0 609058238
179	Siemiątkowski Jan	Poznań	879	0 501498572
180	Skarzyński Andrzej	Poznań	89	0 502392693
181	Skrzypek Stanisław	Poznań	2123	0 618203367
182	Smogór Paweł	Konin	3491	0 609530101
183	Sobczak Tomasz	Poznań	2140	0 501066294
184	Solski Witold	Poznań	4290	0 501010101
185	Spiralski Tomasz	Wolsztyn	4328	0 606218535
186	Starczewski Romuald	Kazimierz Biskupi	3349	0 603860463
187	Staręga Marek	Poznań	2534	0 505451446
188	Stefaniak Jacek	Poznań	4157	0 600186140
189	Stuligrosz Alina	Poznań	2803	0 608559499
190	Surma Jerzy	Chodzież	294	0 602673352
191	Świerek Mieczysław	Poznań	1855	0 601986149
192	Szarafińska Adrianna	Poznań	4582	0 603225886
193	Szatanik Stanisław	Piła	1556	0 609653908
194	Szczepanik Zbigniew	Łęczyca	746	0 601953630

1	2	3	4	5
195	Szczepańska Elżbieta	Poznań	4008	0 604127624
196	Szczepański Andrzej	Swarzędz	4094	0 504267167
197	Szczurek Grzegorz	Poznań	4172	0 606376068
198	Szulc Hanna	Poznań	1475	0 601534787
199	Szymańska Krystyna	Poznań	880	0 502596962
200	Szymków Aleksander	Piła	703	0 502131054
201	Taczała-Kulińska Izabela	Poznań	4329	0 604833226
202	Tadych Joanna	Poznań	4214	0 507155485
203	Talarski Piotr	Leszno	3774	0 603668789
204	Talarski Stanisław	Leszno	1601	0 605366322
205	Tarandt Florian	Kaźmierz	1856	0 505120239
206	Tarandt Marek	Tarnowo Podgórne	3974	0 505043197
207	Tierling Maria	Poznań	881	0 605765088
208	Tomczyk Grzegorz	Śrem	1866	0 604399668
209	Trojanek Maria	Poznań	3160	0 602139455
210	Tuczyński Władysław	Biedrusko	2126	0 508258250
211	Tyma Jan	Piła	705	0 673516234
212	Tyszkiewicz Adam	Dopiewo	2683	0 691035295
213	Wachowiak Tomasz	Gneczn	2127	0 601961925
214	Walczak Anna	Poznań	4750	0 512301104
215	Walczak Bogdan	Poznań	882	0 605219833
216	Walczak Janusz	Kobylnica	173	0 601445979
217	Walicki Marian	Mosina	2996	0 618136485
218	Wierzchowska Agnieszka	Poznań	3761	0 604160115
219	Wilczyńska Violetta	Poznań	3615	0 502464795
220	Wiśniewski Piotr	Wągrowiec	172	0 507127665
221	Witczak Anna	Konin	3519	0 504026198
222	Witczak Marian	Leszno	3255	0 609801201
223	Wilkiewicz-Głapiak Karolina	Leszno		0 607626262
224	Wituski Maciej	Poznań	3655	0 601770209
225	Wojciechowska Elżbieta	Piła	1559	0 509376150
226	Wojdyła Wiesław	Leszno	3656	0 601055391
227	Wojdyło Wojciech	Poznań	3657	0 509044334
228	Wojtynek Roman	Poznań	2144	0 618665024
229	Wolska Elżbieta	Ostrów Wlkp.	3659	0 603848828
230	Woźniak Andrzej	Poznań	885	0 602217295
231	Woźniak Arkadiusz	Poznań	2596	0 603126701
232	Wrutniak Beata	Poznań	4702	0 606934373
233	Wysocka Ewa	Leszno	4098	0 655261350
234	Wysocki Krzysztof	Poznań	4409	0 660266085
235	Zalwert Aleksy	Chodzież	1560	0 504081632
236	Zawadka Ireneusz	Turek	4431	0 603624810
237	Zawadka Marian	Turek	327	0 604436899
238	Zembał Jerzy	Poznań	794	0 606159384
239	Zielewicz-Śledzińska Dorota	Poznań	4388	0 507643043
240	Zielezińska Barbara	Suchy Las	4065	0 602356013
241	Ziemlańska Anna	Poznań	4555	0 509728889
242	Żurawski Jan	Rakoniewice	3482	0 606683002
243	Żywica Piotr	Konin	2345	0 601794418