

ISSN 1731-1829

BIULETYN

STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Nr 3/2010 (25)
KWARTALNIK

W NUMERZE MIĘDZY INNYMI

ZMIANY CEN SPÓŁDZIELCZEGO-WŁASNOŚCIOWEGO
PRAWA DO LOKALU W POZNANIU

ANALIZA CEN GRUNTÓW PRZEZNACZONYCH
POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
NA TERENIE POWIATU POZNAŃSKIEGO

KREDYT HIPOTECZNY JAKO ŹRÓDŁO
FINANSOWANIA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

KONCEPCJA OKREŚLANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ INWESTYCJĘ W TOKU

DECYZJA O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH
JAKO ELEMENT PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

SYTUACJA NA RYNKU PIERWOTNYM W SEGMENTCIE
BUDOWNICTWA WIELORODZINNEGO W POZNANIU



Wydawca

Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego
61-655 Poznań, ul. Gronowa 22, pok.310
tel./fax (61) 820-89-51
www.srmww.pl srmww@neostrada.pl rzecznicy@info.com.pl

ISSN

1731-1829

Nakład [egzemplarzy]

500

Prenumerata

61-655 Poznań, ul. Gronowa 22, pok.310 tel./fax (61) 820-89-51

Autorzy

Maria Trojanek, Jerzy Krotoski, Grzegorz Szczurek, Mateusz Burek, Barbara Hermann,
Krzysztof Gradkowski, Jerzy Dąbek, Roman Bednarek, Martyna Pawłowska, Judyta Maciejuk-Januszewska

Rada Redakcyjna

prof. dr hab. Maria Trojanek, dr Barbara Hermann, Michał Kosmowski, Wojciech Gryglaszewski,
Grzegorz Szczurek

Redakcja

Grzegorz Szczurek (*Redaktor Naczelny*), Radosław Nowicki

Zastrzeżenia

Artykuły zamieszczane w Biuletynie są tekstami autorskimi, redakcja nie ingeruje w ich zawartość oraz nie odpowiada za ich treść. Przedruk i wykorzystanie materiałów z BIULETYNU w jakiegokolwiek formie bez zgody wydawcy zabronione. Redakcja nie zwraca materiałów niezamówionych.

Fotografia na okładce

Justyna Bruss

Druk

GRAFMAJ Suchy Las



ANALIZY

Maria Trojanek

**ZMIANY CEN TRANSAKCYJNYCH SPÓŁDZIELCZEGO-
WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU
(NA PRZYKŁADZIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
WINOGRADY W POZNANIU) 4**

PRAWO

Jerzy Krotoski

**INSTYTUCJA ODMOWY SPORZĄDZENIA OPINII
PRZEZ BIEGŁEGO ORAZ WYŁĄCZENIE BIEGŁEGO
W PROCESIE CYWILNYM 12**

ANALIZY

Grzegorz Szczurek, Mateusz Burek

**ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH GRUNTÓW
PRZEZNACZONYCH POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE
JEDNORODZINNE NA TERENIE POWIATU
POZNAŃSKIEGO W LATACH 2006-2009 14**

FINANSE

Barbara Hermann

**KREDYT HIPOTECZNY JAKO ŹRÓDŁO FINANSOWANIA
INWESTYCJI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI 29**

PRAKTYKA

Krzysztof Gradkowski

**KONCEPCJA OKREŚLANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNEJ STANOWIĄCEJ
INWESTYCJĘ BUDOWLANĄ W TOKU 34**

PRAKTYKA

Jerzy Dąbek

**WYNAGRODZENIE ZA BEZUMOWNE KORZYSTANIE
Z NIERUCHOMOŚCI I SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU
ORAZ ODSZKODOWANIE ZA ZMNIEJSZENIE WARTOŚCI
NIERUCHOMOŚCI DLA URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ 37**

PRAWO

Roman Bednarek

**DECYZJA O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH
JAKO ELEMENT PROCESU INWESTYCYJNO-
BUDOWLANEGO 47**

ANALIZY

Martyna Pawłowska, Judyta Maciejuk – Januszewska

**SYTUACJA NA RYNKU PIERWOTNYM W SEGMENTE
BUDOWNICTWA WIELORODZINNEGO
W POZNANIU W 2010R 49**



Wakacje, jak mają w zwy-
czaju, szybko minęły.
Kolejne wyzwania za-
wodowe przed nami.

Gros naszych zleceń dotyczy rynku budownictwa mieszkaniowego. Właśnie temu segmentowi w najnowszym numerze naszego pisma poświęcamy trzy analizy traktujące zarówno o gruntach niezabudowanych jak i lokalach mieszkalnych. Wierzymy, że opracowania te będą pomocne w codziennej praktyce.

W numerze nie zabrakło także materiału dotyczącego kwestii odszkodowań związanych z przebiegiem infrastruktury technicznej. Skala roszczeń i wysoki poziom trudności zagadnienia sprawiają, że tematyka ta znajduje szczególnie miejsce na łamach naszego pisma.

Interdyscyplinarność zawodu rzeczoznawcy majątkowego niewątpliwie wymaga szerokiej wiedzy. Pamięamy o tym. Artykuły poświęcone zagadnieniom prawnym i finansowym umożliwiają zapoznanie się z szerokim spektrum informacji pomocnych w codziennej pracy. Zapraszamy do lektury!

Redaktor Naczelny

Grzegorz Szczurek

ZMIANY CEN TRANSAKCYJNYCH SPÓŁDZIELCZEGO- WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU (NA PRZYKŁADZIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ WINOGRADY W POZNANIU)



prof. dr hab. Maria Trojanek
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Celem artykułu jest przedstawienie sytuacji mieszkaniowej w Poznaniu, identyfikacja zmian zachodzących na rynku lokali Spółdzielni Mieszkaniowej Winogrady w Poznaniu, jak również próba wskazania czynników wpływających na ceny lokali SMW w latach 1995 - 2009. W badaniu wykorzystano informacje o ponad 6600 transakcjach spółdzielczego-własnościowego prawa do lokalu.

Wprowadzenie

Sytuacja demograficzna

Na koniec 2009 roku w Poznaniu zamieszkiwało 554,2 tysięcy osób. Sytuację demograficzną miasta w latach 2005-2009 przedstawiono na Wykresie 1.

Od 1990 roku spadek liczby ludności miasta spowodowany został zarówno ujemnym przyrostem naturalnym jak i ujemnym saldem migracji. Początkowo największy wpływ na spadek liczby ludności miało ujemne przyrost naturalny, natomiast od roku 2003 decydujący wpływ zaczęło odgrywać coraz większe ujemne saldo migracji (w roku 2005 saldo migracji osiągnęło rekordowy poziom -2,1 tysiąca osób, przy przyroście naturalnym zbliżonym do zera). Ujemne saldo migracji wynikało z rosnącego odpływu ludności (w roku 2005 roku wyniosło 8,2 tys. osób) głównie do gmin ościennych. Według danych Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2002 roku, aż 65% mieszkańców, którzy wyemigrowali z Poznania w latach 1988-2002 osiedliło się w powiecie poznańskim². W końcu 2009 roku w Poznaniu mieszkało 554,2 tys. osób. W skali roku liczba ta zmniejszyła się o prawie 3,0 tys. osób, tj. o 0,5%. Mieszkańcy Poznania stanowili 16,3% ogólną ludności w Wielkopolsce i 29,0%

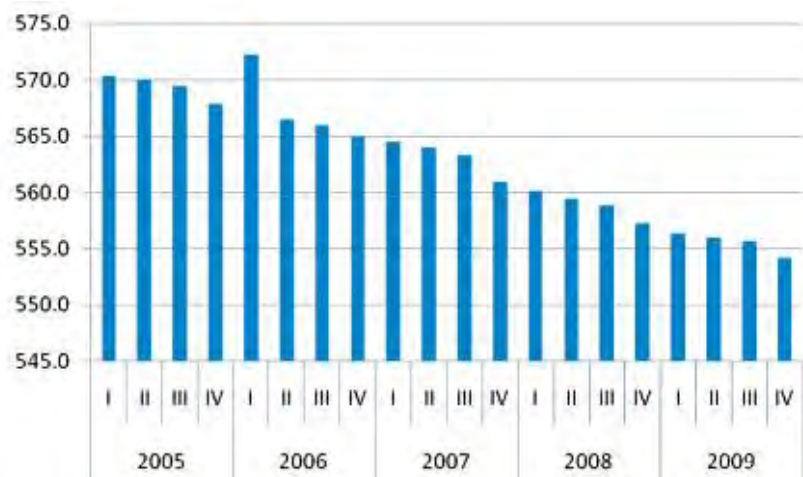
ogólną ludności województwa. Podobnie jak w poprzednich okresach, w 2009r. wśród mieszkańców Poznania przeważały kobiety. Ich udział w ogólnej liczbie ludności wynosił 53,4% (w województwie wielkopolskim odsetek ten był mniejszy i kształtował się na poziomie 51,5%), a współczynnik feminizacji,

określający liczbę kobiet przypadających na 100 mężczyzn, utrzymała się na poziomie 115, przy 106 w Wielkopolsce.

Miasto Poznań podzielone jest na pięć dzielnic: Stare Miasto, Nowe Miasto, Grunwald, Jeźyce i Wilda. Rozmieszczenie ludności w poszczególnych dzielnicach nie jest równomierne. Na

Wykres 1

Sytuacja demograficzna miasta Poznania w latach 2005-2009



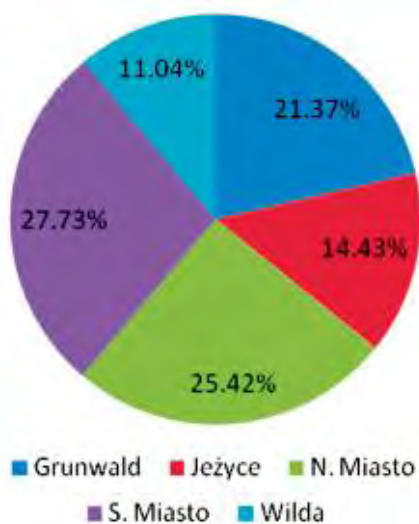
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

¹ Nagły wzrost liczby ludności (faktyczne miejsce zamieszkania jak i stałe miejsce zameldowania) w 2000r. wynika ze zmiany metody jej obliczania. Do roku 1999 (włącznie) liczba ludności szacowana była na podstawie bilansowania danych opartych o Narodowy Spis Powszechny w 1988r. Począwszy od danych za 2000 r. bilans stanu i struktury ludności, dane dotyczące ruchu naturalnego i migracji, oraz wszystkie współczynniki demograficzne są opracowywane przy uwzględnieniu wyników Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2002r.

² Zjawisko to (suburbanizacja) obserwowane jest we wszystkich dużych miastach a jedną z głównych przyczyn jest fakt występowania niższych cen gruntów pod budownictwo mieszkaniowe.

Wykres 2

Liczba ludności w poszczególnych dzielnicach Poznania na koniec 2009 roku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wykresie 2 przedstawiono udział ludności mieszkającej w Poznaniu w poszczególnych dzielnicach na koniec 2009 roku.

W 2009 roku najliczniej zamieszkanymi dzielnicami Poznania były: Stare Miasto (150 tys. osób), Nowe Miasto (141 tys. osób) oraz Grunwald (118 tys. osób). Najmniej ludności zamieszkiwało Wilda (61 tys. osób) oraz Jeżyce (80 tys. osób). Natomiast najwyższy wskaźnik gęstości zaludnienia występował na Wildzie (ponad 4200 osób na 1 km²) a najniższy na Nowym Mieście oraz Jeżycach (około 1400 osób na 1 km²).

Zasoby mieszkaniowe Poznania

Na koniec 2008 roku stan zasobów mieszkaniowych Poznania wynosił 231,4 tys. mieszkań, składających się z 801 tys. izb. Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań liczyła wtedy 14,5 mln m². W Tabeli 1 przedstawiono stan zasobów mieszkaniowych Poznania w latach 2003-2008.

W latach 2003-2008 liczba mieszkań w Poznaniu wzrosła o ponad 15 tysięcy a powierzchnia użytkowa o około 1,2 mln m². W latach 2003-2008 wzrosła również przeciętna powierzchnia 1 mie-

szkania jak również przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę. Spowodowane jest to niestety nie tylko przyrostem liczby mieszkań, ale także zmniejszaniem się liczby mieszkańców.

35% ogółu mieszkań Poznania pochodzi z zasobów wybudowanych przed 1960 r. Mieszkania ze starego budownictwa cechuje na ogół lepsza zabudowa, przyjazne dla człowieka materiały konstrukcyjne i wykończeniowe, większa przestronność, ale niższy standard wyposażenia w instalacje. Mieszkania wybudowane w latach 1961-1990 stanowią ponad 48% całości zasobów miasta. Mieszkania z tego okresu charakteryzują się korzystniejszym wyposażeniem w instalacje, ale znacznie gorszą funkcjonalnością i mniejszą powierzchnią użytkową. Standard mieszkań wybudowanych po 1989 roku jest

zdecydowanie wyższy. Budynki mieszkalne powstałe w tym okresie stanowią jednak tylko 17% istniejącego stanu zasobów³. Na wykresie 3 przedstawiono strukturę własnościową mieszkań w Poznaniu w 2007 roku.

W 2005 roku większość zasobów mieszkaniowych należała do spółdzielni (42%) i osób prywatnych (43%). Około 85% mieszkań w Poznaniu stanowi zasób prywatny (uwzględniając zasoby spółdzielni mieszkaniowych). Znaczący wpływ na zwiększenie zasobu mieszkań, stanowiących własność prywatną, miała prowadzona w ostatnich latach sprzedaż mieszkań komunalnych, Skarbu Państwa, spółdzielczych i zakładowych. W strukturze własnościowej zasobów mieszkaniowych Poznania, tylko niecałe 8% stanowi mieszkania komunalne, będące własnością miasta. Komunalne zasoby mieszkaniowe obejmują 19,7 tys.

Tabela 1

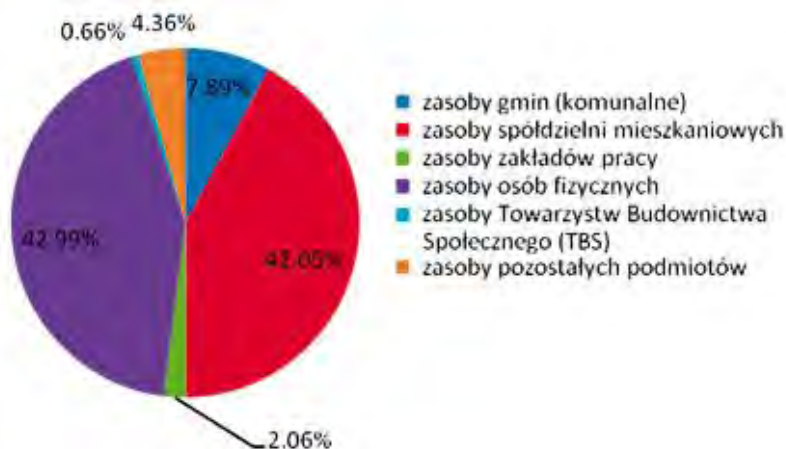
Stan zasobów mieszkaniowych Poznania w latach 2003-2008

Wyszczególnienie	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Liczba mieszkań w tys.	216 365	218 602	221 689	224 322	228 158	231 380
Liczba izb w tys.	752 249	759 933	769 960	778 512	790 756	801 390
Powierzchnia użytkowa w mln m ²	13,6	13,8	14,1	14,2	14,5	14,8
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	63,0	63,2	63,5	63,6	63,8	64,2
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	23,7	24,2	24,8	25,2	26,0	26,7

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wykres 3

Struktura własnościowa mieszkań w Poznaniu w 2007 roku

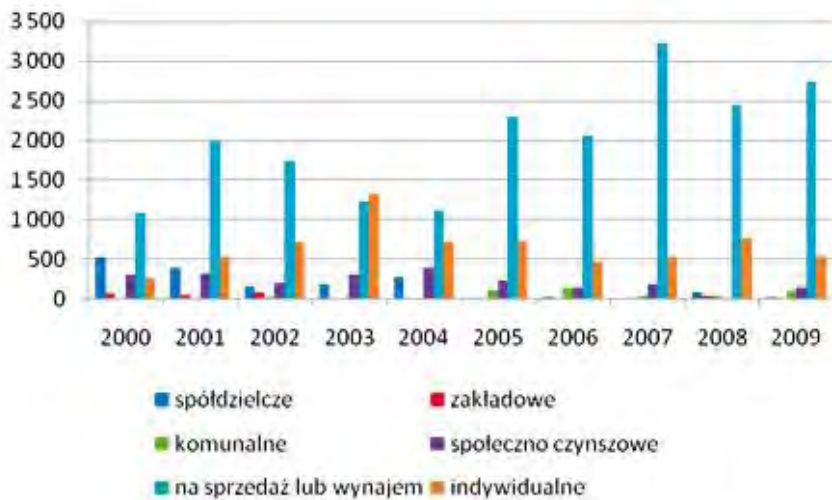


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

³ Poznań w latach 2002-2005, IV Kadencja Samorządu Miasta Poznania, Urząd Miasta Poznania Wydział Rozwoju Miasta, Poznań 2006r., s.123.

Wykres 4

Mieszkania oddane do użytku w Poznaniu w latach 2000-2009



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

mieszkań (w 1995r. liczyły 25,4 tys. mieszkań). Większość budynków komunalnych wybudowana została przed 1960 rokiem, a 67% tych budynków mieszkalnych nawet przed rokiem 1945. Charakteryzuje je zły stan techniczny, wysoki stopień dekapitalizacji, częste awarie instalacji. Obniża to poziom warunków mieszkaniowych i wymaga pilnych prac remontowych i modernizacyjnych. Do remontu kwalifikuje się prawie 1 tys. budynków (ponad 50% całego zasobu).

W latach 2000-2009 w Poznaniu oddano do użytku 31055 mieszkań, średnio rocznie 3100 mieszkań. Na Wykresie 4 zaprezentowano liczbę mieszkań oddanych do użytku w Poznaniu w latach 2000-2009.

Z analizy Wykresu 4 wynika, że struktura form budownictwa w latach 2000-2009 ulega zmianie. W latach 1995-1998 najwięcej mieszkań budowały spółdzielnie, podczas gdy w roku 2005 ich udział spadł praktycznie do 0. Tak drastyczny spadek udziału budownictwa spółdzielczego wynika przede wszystkim z zaniechania udzielania im preferencyjnych kredytów budowlanych. Dominującą formą budownictwa mieszkaniowego od 1999 roku w Poznaniu stanowią mieszkania na sprzedaż lub wynajem. Tylko w roku 2003 nieznacznie więcej mieszkań do użytku oddali inwestorzy indywidualni. Należy zaznaczyć jednak, że wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku w grupie budownictwa indywidualnego spowodowany był obawami inwestorów przed prowa-

dzeniem obowiązkowych kontroli po zakończeniu budowy, w wyniku czego masowo zgłaszali w gminach ukończenie budowy. Popularnym zjawiskiem było w tym czasie nie rejestrowanie zakończenia budowy w celu wyłudzenia możliwości korzystania z ulgi podatkowej. Fakt ten potwierdza spadek liczby oddawanych mieszkań w grupie inwestorów indywidualnych w porównaniu z rokiem 2003 w kolejnych latach.

W latach 1995 – 2009 przyrost zasobów mieszkaniowych w Poznaniu miał tendencję wzrostową (zasoby mieszkaniowe w 2009 roku są większe w porównaniu do roku 1995). Od 1995 roku niemalże nieustannie rośnie liczba mieszkań oddanych do użytkowania. Najwięcej mieszkań (3986) zostało oddanych w 2007 roku.

Tym niemniej zasoby te nie zaspokajają w pełni potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Poznania. Od roku 1996 odnotowuje się spadek zasobów mieszkaniowych stanowiących własność gminy oraz zakładów pracy. Coraz większe znaczenie ma budownictwo społeczno-czynszowe, które jest realizowane przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Jednocześnie liczba oddawanych mieszkań od 2005r (230 mieszkań) wykazuje tendencję spadkową.

W ostatnich latach wyraźnie zmienia się struktura własnościowa mieszkań. W 2009 roku oddano do użytkowania 31055 mieszkań, tj. o 188 mie-

szkań więcej niż w roku poprzednim. Porównując rodzaje oddawanych mieszkań do użytkowania w latach 1995-2009 należy zauważyć zróżnicowanie w formach własności, gdzie najbardziej zasadniczą zmianą jest spadek realizacji nowych mieszkań zakładowych i spółdzielczych. Znaczną przyczyną tego zjawiska jest zmiana prawa i zasad dofinansowania ze środków budżetowych, które spowodowały budowę przez spółdzielnie jedynie mieszkań własnościowych. W 2009 roku oddano do użytkowania tylko 21 mieszkań spółdzielczych o 31-cznej powierzchni użytkowej równej 730 m², podczas gdy w roku 1995 takich lokali było 745 o 31-cznej powierzchni użytkowej 45,4 tys. m².

Mieszkania zakładowe stanowią zanikającą formę budownictwa, co można zauważyć w ostatnich latach (tj. 2004 – 2009) kiedy to ani jeden lokal nie został oddany do użytkowania, z wyjątkiem 2008 roku (wybudowano 24 lokale).

Wśród nowych inwestycji na chwilę obecną najważniejszą rolę odgrywa budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem. Udział takich mieszkań w strukturze oddanych mieszkań począwszy od 1997 stale rośnie i w roku 2009 wynosi 77,26% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytku. Na 31-cznej liczbę 2728 lokali przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, oddanych do użytkowania tylko w 2009 roku, składały się mieszkania o całkowitej powierzchni użytkowej równej 156061 m².

Na znaczeniu przybrało budownictwo indywidualne, które w ostatnich latach stanowi liczący się udział efektów mieszkaniowych. W porównaniu z rokiem 1995, w 2009 roku liczba nowych obiektów w tej kategorii wzrosła o 122% i zasoby te stanowią drugą pozycję wśród mieszkań oddanych do użytkowania. W ramach budownictwa indywidualnego powstają największe mieszkania i mają średnio 142,5 m² (2009 r.).

Budowa mieszkań społeczno-czynszowych ulega wahaniom. W omawianych latach oddano do użytkowania od 33 mieszkań (1998 r.) do 393 mieszkań (2004 r.). W roku 2009 w tej formie budownictwa oddano do użytkowania 149 lokali, co sprawia, że mimo ich udziału w strukturze oddanych budynków wynosi tylko 4,2% do ten rodzaj budownictwa był na miejscu trzecim pod względem przyrostu nowej substancji mieszkaniowej.

W strukturze mieszkań oddanych do użytkowania spadł także udział mieszkań realizowanych w budownictwie komunalnym. W 1995r. oddano do użytku 155 mieszkań, (co stanowiło ok. 11,3% ogółu), jednakże był to rok wyjątkowy pod tym względem. Przez ostatnie 15 lat miasto wybudowało łącznie 638 mieszkań, z czego 405 w ostatnich pięciu latach. Zmiany w strukturze oddawanych do użytkowania mieszkań przedstawia Wykres 5.

Winogrody – zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej Winogrody

Akt erekcyjny pod budowę pierwszego budynku na Winogradach wmurowano 9 maja 1968 roku. Budowa osiedli przebiegała w etapach: Osiedle Pod Lipami (lata 1968-1973, Wilczak -1983r.), Osiedle Przyjaźni (1970-1979), Osiedle Kosmonautów (1973-1976 i 1980-1981), Osiedle Wichrowe Wzgórze (1974-1981), Osiedle Zwycięstwa (1977-1984).

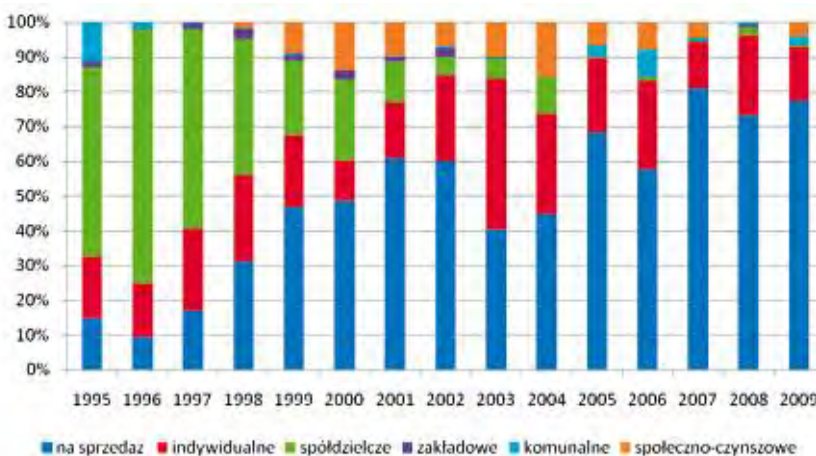
Po podziale Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, powstała Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Winogrody" obejmująca wyżej wymienione Osiedla.

Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej Winogrody obejmują według stanu na koniec grudnia 2009 roku 18 013 tys. mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej ok. 844 tys. m². Osiedla (os. Kosmonautów, os. Pod Lipami, os. Przyjaźni, os. Wichrowe Wzgórze oraz os. Zwycięstwa) zajmują łącznie 933 504m² powierzchni gruntów. Przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania należącego do zasobu SM Winogrody wynosi 46,85 m². W Tabeli 2 przedstawiono zestawienie liczby budynków, liczby mieszkań oraz średnie powierzchni mieszkań w zasobie SM Winogrody.

Struktura własnościowa zasobu jest dość zróżnicowana. W ogólnej liczbie 18 013 tys. lokali mieszkalnych 13 588 to mieszkania typu własnościowego, 3 786 mieszkań przekształcono w odrębne własności natomiast 639 mieszkań posiada stan mieszkania lokatorskiego.

Wykres 5

Zmiany w strukturze mieszkań oddanych do użytkowania w Poznaniu w latach 1995-2009



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Tabela 2

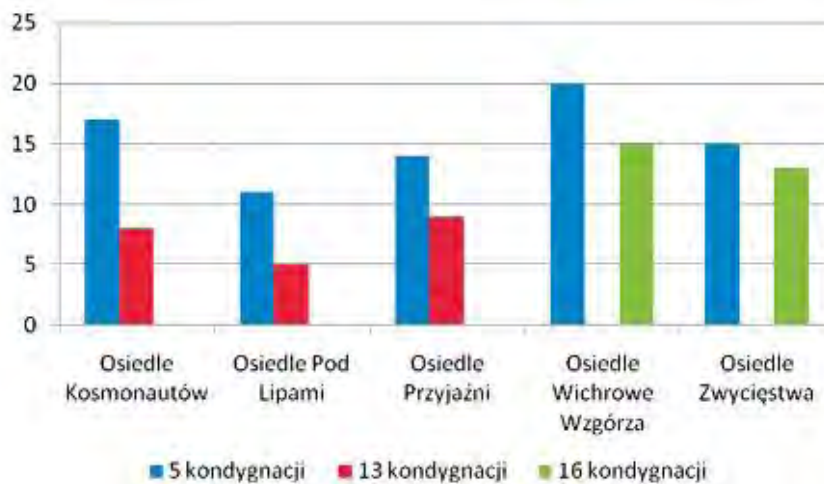
Zestawienie liczby budynków, liczby mieszkań oraz średnie powierzchni mieszkań znajdujących się w zasobie SM Winogrody

Osiedle	liczba budynków	liczba mieszkań	średnia powierzchnia mieszkań (m ²)
Osiedle Kosmonautów	25	2951	45,0
Osiedle Pod Lipami	16	2405	44,7
Osiedle Przyjaźni	23	4748	43,7
Osiedle Wichrowe Wzgórze	35	4459	49,7
Osiedle Zwycięstwa	28	3450	50,5
Razem	127	18013	46,9

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych SM Winogrody

Wykres 6

Zasób SM Winogrody według liczby kondygnacji budynków



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych SM Winogrody

Na wszystkich osiedlach wzniesione zostały niskie bloki przy czym aż 20 z 77 znajduje się na Osiedlu Wichrowe Wzgórze. Inaczej sytuacja ma się w przypadku budynków największych posiadających szesnastokondygnacji. Na ich budowę zdecydowano się wyłącznie na dwóch osiedlach: Osiedlu Wichrowe Wzgórze oraz na Osiedlu Zwycięstwa w 31-cznej liczbie 28 wieżowców. 22 wieżowce o trzynastu kondygnacjach wzniesione zostały na osiedlach, na których zrezygnowano z budowy budynków szesnastokondygnacyjnych.

Osiedle Wichrowe Wzgórze tu prace budowlane ruszyły w 1974 roku. Wziły pod uwagę liczbę budynków znajdujących się na poszczególnych osiedlach, największym z nich jest właśnie Osiedle Wichrowe Wzgórze, w obrębie którego mieści się 35 budynków. Mimo to liczba mieszkań jest zaledwie o 1% większa w porównaniu z Osiedlem Zwycięstwa, gdzie wzniesiono 12 budynków mniej. Powierzchnia użytkowa mieszkań jest największa i obejmuje 221 577 m², natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania została oszacowana na 49,69 m².

Osiedle Przyjaźni zaczęło powstawać jako drugie na Winogradach i jest największe pod względem zajmowanej powierzchni użytkowej gruntów, obejmując jej 26% ogółu. Mimo to, analizując liczbę wzniesionych budynków Osiedle Przyjaźni znalazło się na przedostatnim miejscu z 23 budynkami, co stanowi 18% całego zasobu spółdzielni. Na opisywanym osiedlu znajduje się ponadto zdecydowanie najwięcej mieszkań (26% zasobów), jednak przeciętna powierzchnia użytkowa stanowi 43,74 m², co oznacza że choć na osiedlu tym jest najwięcej mieszkań, to są one najmniejsze.

Osiedle Zwycięstwa powstało jako ostatnie. Znajduje się na nim 28 budynków, z 3450 mieszkaniami, co stanowi 21% ogółu zasobu mieszkaniowego SM Winogrady. Na tym osiedlu przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań jest zdecydowanie największa i wynosi 50,53 m², co w porównaniu z osiedlem o najmniejszej powierzchni użytkowej mieszkań daje różnicę rzędu 6,79 m².

Osiedle Pod Lipami powstało w latach 1968 – 1973 i jest najstarszym osiedlem zasobu SM Winogrady. Zajmuje ono co prawda 13% a więc o 1% więcej ogólnej powierzchni gruntów niż Osiedle

Kosmonautów, jednak uważane jest za najmniejsze pod względem ilości budynków (13% ogółu zasobów), a co za tym idzie również ze względu na ilość mieszkań i ich ogólną powierzchnię użytkową. Wielkość średniej powierzchni użytkowej mieszkania wynosi 44,72 m², co oznacza, że pod tym względem Osiedle Pod Lipami uplasowało się na drugim miejscu, tuż za Osiedlem Przyjaźni na którym to mieszkania są średnio o 0,98 m² mniejsze.

Osiedle Kosmonautów to trzecie z kolei osiedle, na którym rozpoczęto wznoszenie budynków. Pod względem zajmowanej powierzchni gruntów jest ono zdecydowanie najmniejsze i obejmuje 12% obszaru Winograd. W 25 budynkach znajduje się 2951 mieszkań, co daje 16% całkowitej powierzchni użytkowej z przeciętnym metrażem rzędu 44,97 m².

Kształtowanie się cen mieszkań na wtórnym rynku w Poznaniu oraz lokali będących w zasobach SMW

Rynek poszczególnych dóbr, podobnie jak cała gospodarka, podlega fluktuacjom, przede wszystkim o charakterze koniunkturalnym.

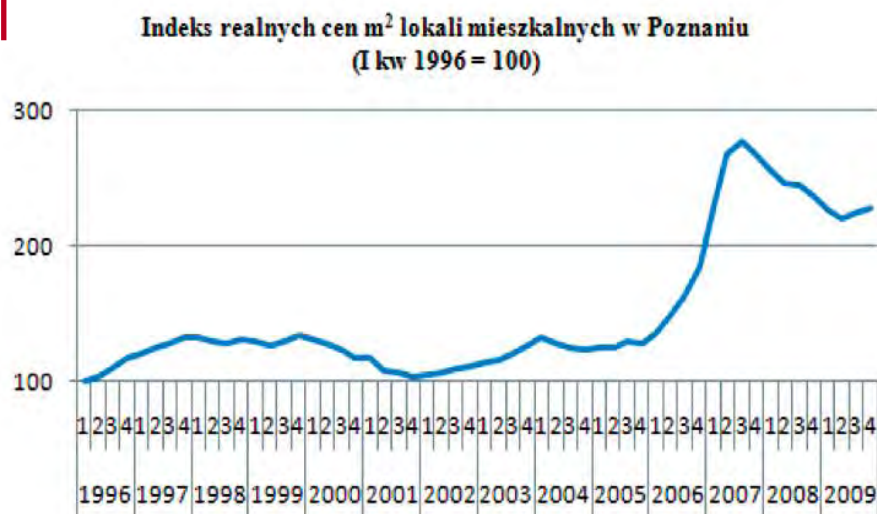
Wahaniom podlegają, z różnym nasileniem, wszystkie rynki, również rynek nieruchomości. W celu wyznaczenia cykli cen na rynku mieszkaniowym w Poznaniu przyjęto założenie, że cykl składa się z fazy wzrostowej (dodatnie przyrosty cen) oraz z fazy spadkowej (ujemne przyrosty cen), przy czym w celu uniknięcia cykli pozornych minimalna długość każdej z faz musi być większa niż sześć kwartałów.

Do identyfikacji wahań cen na rynku mieszkaniowym wykorzystano indeksy realnych (po korekcie sezonowej ARIMA X -12) mieszkań w Poznaniu w latach 1996- IV kw. 2009r. Indeks zbudowany został w oparciu o dane ofertowe (liczebność próby po zabiegach o charakterze metodologicznym – usuwanie ofert powtarzających się, niepełnych – wyniosła 97 tys. ofert sprzedaży mieszkań w budynkach wielorodzinnych), wykorzystano metodę średniej ważonej (uwzględniono położenie oraz okres budowy lokali). Na wykresie 7 przedstawiono kształtowanie się indeksu realnych cen mieszkań w Poznaniu w latach 1996- 2009r.

W latach 1996 - 2009 na wtórnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu, można było zaobserwować jeden pełen cykl. Trwał on 31 kwartałów i miał miejsce w okresie od I kw. 2000r. do III kw. 2007r. Początek fazy wzrostowej, koniec, której przypadł na IV kw. 1999r., nie może zostać określony, gdyż nieznaną są wahania cen 1m² mieszkania sprzed

Wykres 7

Indeks realnych cen mieszkań w Poznaniu w latach 1996- 2009r.



Źródło: CARN.PL

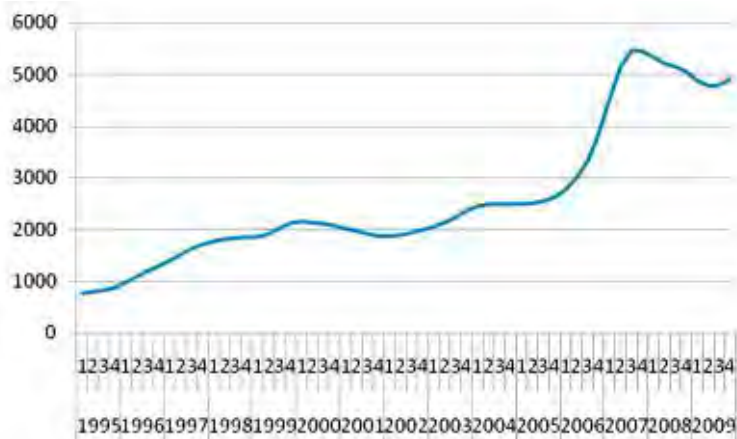
1996r., a w okresie I kw. 1996r. do IV kw. 1999r. nie odnotowano dolnego punktu zwrotnego. Można jedynie stwierdzić, że ta faza wzrostowa trwała minimum 16 kwartałów. W IV kwartale 2007 roku rozpoczęła się kolejna faza spadkowa, która do końca II kw. 2009r. trwała 7 kwartałów.

Ceny mieszkań w Poznaniu w latach 1996-II kw. 2009r. w ujęciu realnym wzrosły o około 120%. W analizowanym okresie zauważalne są fazy wzrostu oraz spadku wartości indeksu. W przypadku pierwszej fazy spadkowej ceny mieszkań zmalały o 21%. Następnie wystąpił wzrost cen, trwający prawie 6 lat. Wówczas ceny mieszkań w ujęciu realnym wzrosły o prawie 165%. Rozpoczęta w IV kwartale 2007r. faza spadkowa spowodowała do II kw. 2009r. spadek cen mieszkań o prawie 20%. Podobne obserwacje można zauważyć analizując kształtowanie się cen transakcyjnych lokali będących w zasobie Spółdzielni Mieszkaniowej Winogrady w Poznaniu w latach 1995-2009. Zebrano prawie 6700 informacji o transakcjach sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych. Na Wykresie 8, 9, 10 przedstawiono kształtowanie się cen (wyrównane ARIMA X-12) 1 m² lokali mieszkalnych będących w zasobach SMW oraz na poszczególnych osiedlach, jak również procentowe zmiany (rok do roku) w latach 1995-2009.

Analiza Wykresów 8, 9 oraz 10 pozwala zauważyć bardzo podobne zachowanie się cen mieszkań na wybranych osiedlach SMW. Ponadto, zmiany zachodzące na tych rynkach są podobne do tych zachodzących na poznańskim rynku mieszkań. Podobnie zauważalne są fazy cyklu cen mieszkań, charakterystyczne punkty zwrotne.

Wykres 8

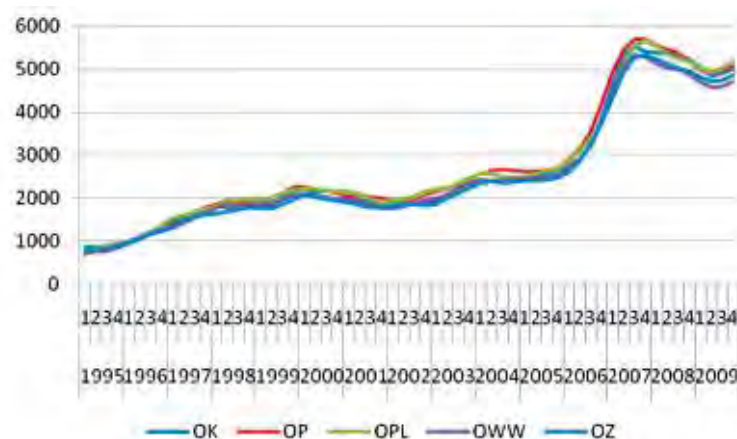
Kształtowanie się cen 1 m² spółdzielczego własnościowego prawa do lokali będących w zasobach SMW w latach 1995 - 2009r.



Źródło: CARN.PL

Wykres 9

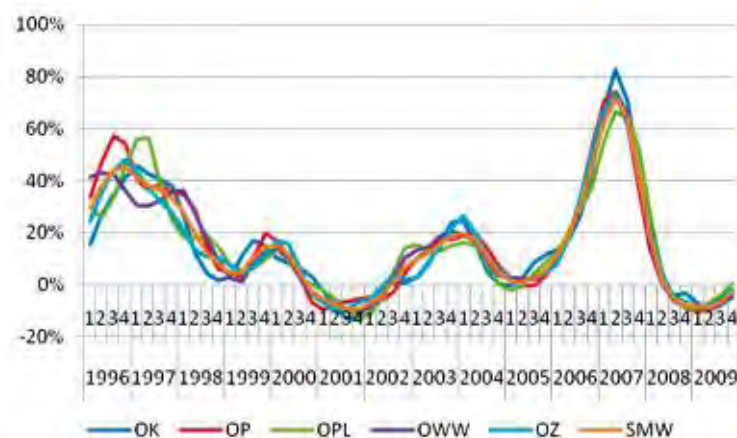
Kształtowanie się cen 1 m² spółdzielczego własnościowego prawa do lokali na osiedlach SMW w latach 1995 - 2009r.



Źródło: CARN.PL

Wykres 10

Procentowe zmiany (rok do roku) cen 1 m² spółdzielczego własnościowego prawa do lokali na osiedlach SMW w latach 1996 - 2009r.



Źródło: CARN.PL



Określenie czynników wpływających na ceny lokali będących w zasobach SMW w latach 1995-2009

W celu określenia wpływu poszczególnych atrybutów na cenę spółdzielczego własnościowego prawa do lokali będących w zasobach SMW zbudowano równanie ekonometryczne. W danym momencie poszczególne nieruchomości są różnie wyceniane ze względu na ich cechy jakościowe (np. typ zabudowy, lokalizacja) i ilościowe (liczba pokoi, liczba łazienek, wiek budynku). Cena każdej nieruchomości może zostać przedstawiona jako funkcja jej atrybutów mierzalnych X_i oraz niemierzalnych, które są specyficzne dla każdej nieruchomości, ale dla których dane nie są dostępne, e_i . Zależność ta może zostać wyrażona za pomocą równania (1):

$$\ln(P_i) = b_0 + b_1 X_{1,i} + b_2 X_{2,i} + b_3 X_{3,i} + \dots + b_j X_{j,i} + e_i, (1)$$

gdzie b_1, b_2, \dots, b_j są współczynnikami regresji odpowiadającymi zmiennym jakościowym i ilościowym, X_j .

Ograniczenia, wypływające z danych i metodologii, powodują, że jakościowe cechy nieruchomości muszą być reprezentowane przez zmienną zero-jedynkową (przyjmując wartość 0, jeśli dana nieruchomość nie posiada danej cechy i 1 jeśli ją posiada). Współczynniki b_1, b_2, \dots, b_j powiązane z kolejnymi zmiennymi objaśniającymi X_j są szacowane za pomocą klasycznej metody najmniejszych kwadratów (klasyczna mnk). Rolą współczynników jest wskazanie względnej wartości zmiennych w wyjaśnianiu różnic (rozbieżności) w cenach nieruchomości w danym okresie.

W badaniu wybór zmiennych jakościowych i ilościowych ograniczony był przez informacje dostępne w bazie danych. W Tabeli 3 przedstawiono wykorzystane w badaniu zmienne.

Następnie, przy wykorzystaniu programu GRETL, oszacowano równanie ekonometryczne o postaci równania (1), dla okresu 1995-2009, w których zmienną objaśnianą była cena mieszkania natomiast zmiennymi objaśniającymi były dane kwartał, lokalizacja, wysokość budynku, położenie w budynku, rodzaj kuchni, powierzchnia mieszkania oraz liczba pokoi.

Tabela 3

Zmienne jakościowe i ilościowe wykorzystane w modelu

Zmienna	Symbol	Opis
Czas	T1-T60	60 zmiennych binarnych
Lokalizacja	L1 – OK L2- OPL L3- OP L4- OWW L5- OZ	5 zmiennych binarnych. W przypadku, gdy mieszkanie znajduje się na danym osiedlu wówczas przyjmuje się 1, w innym przypadku 0.
Wysokość budynku	H1-cegła H2-płyta	2 zmienne binarne. W przypadku, gdy mieszkanie znajduje się w budynku niskim wówczas 1, w innym przypadku 0.
Kuchnia	K1-kuchnia jasna K2-kuchnia ciemna	2 zmienne binarne. W przypadku, gdy mieszkanie miało kuchnię jasną wówczas 1, w innym przypadku 0.
Położenie w budynku	F1 – parter i ostatnie F2 – pośrednie F3 – I i II piętro	3 zmienne binarne. W przypadku, gdy mieszkanie znajduje się w budynku na parterze lub ostatnim piętrze wówczas 1, w innym przypadku 0.
Powierzchnia	AREA	Powierzchnia danego mieszkania wyrażona w metrach kwadratowych.
Liczba pokoi	ROOMS	Liczba pokoi

Źródło: Opracowanie własne



Na podstawie otrzymanych rezultatów można stwierdzić, że użyte w równaniu zmienne objaśniające w 92% wyjaśniają kształtowanie się cen mieszkań będących w zasobach SMW w latach 1995-2009. Ponadto, prawie wszystkie zmienne użyte w modelu okazały się statystycznie istotne. Współczynniki regresji przy danych zmiennych objaśniających pozwalają na określenie ich wpływu na poziom cen mieszkań. Na ich podstawie możemy stwierdzić, że najatrakcyjniejsze z punktu widzenia lokalizacji są mieszkania na osiedlu Pod Lipami, następnie os. Wichrowe Wzgó-

rze, os. Przyjaźni oraz os. Kosmonautów i os. Zwycięstwa. W analizowanym okresie (1995-2009) na osiedlach SMW mieszkania w niskich blokach były o 3% droższe aniżeli w budynkach wysokich. Mieszkania położone na parterze oraz ostatnim piętrze były tańsze od tych położonych na I i II o około 2%. Ze statystycznego punktu widzenia nie było różnicy w cenach mieszkań położonych na piętrach pośrednich oraz I i II. Wzrost powierzchni mieszkania, przy innych czynnikach niezmiennych powodował wzrost cen mieszkań o 1,2%.

Podsumowanie

W artykule przedstawiono sytuację mieszkaniową w Poznaniu, zidentyfikowano zmiany zachodzące na rynku lokali Spółdzielni Mieszkaniowej Winogrady w Poznaniu, jak również wskazano czynniki wpływające na ceny lokali SMW w latach 1995-2009. W badaniu wykorzystano informacje o ponad 6600 transakcjach spółdzielczego-własnościowego prawa do lokalu. Na podstawie badania można zauważyć bardzo podobne zachowanie się cen

mieszkań na wybranych osiedlach SMW. Ponadto, zmiany zachodzące na tych rynkach są podobne do tych zachodzących na poznańskim rynku mieszkań. Podobnie zauważalne są fazy cyklu cen mieszkań, charakterystyczne punkty zwrotne. Na podstawie równania ekonometrycznego zidentyfikowano czynniki wpływające na ceny mieszkań będących w zasobach SMW w latach 1995-2009. Na jego podstawie możemy stwierdzić, że najatrakcyjniejsze z punktu widzenia lokalizacji są mieszkania na osiedlu Pod Lipami, następnie os. Wichrowe Wzgórze, os. Przyjaźni oraz os. Kosmonautów i os.

Zwycięstwa. W analizowanym okresie (1995-2009) na osiedlach SMW mieszkania w niskich blokach były o 3% droższe aniżeli w budynkach wysokich. Mieszkania położone na parterze oraz ostatnim piętrze były tańsze od tych położonych na I i II o około 2%. Ze statystycznego punktu widzenia nie było różnicy w cenach mieszkań położonych na piętrach pośrednich oraz I i II. Wzrost powierzchni mieszkania, przy innych czynnikach niezmiennych powodował wzrost cen mieszkań o 1,2%.

PRAWO

UŁATWIENIA W PRZYGOTOWANIU INWESTYCJI PRZECIWPOWODZIOWYCH



W dniu 26 lipca 2010 r. Marszałek Sejmu wykonujący obowiązki Prezydenta podpisał ustawę z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych. Ustawa wprowadza istotne ułatwienia w wydawaniu pozwoleń na budowę inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych oraz wywłaszczenia nieruchomości potrzebnych na realizację takich inwestycji.

Budowle przeciwpowodziowe – zgodnie z ustawową definicją – to kanały ulgi, poldery przeciwpowodziowe, stopnie wodne i zbiorniki retencyjne posiadające retencję powodziową, suche zbiorniki i wały przeciwpowodziowe, wrota przeciwsztormowe i przeciwpowodziowe, kierownice w ujściach rzek do morza oraz budowle ochrony przed powodzią morską - wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie.

Decyzję o pozwoleniu na realizację inwestycji, w wyniku której ma powstać budowla przeciwpowodziowa będzie wydawał wojewoda na wniosek inwestora. Będzie ona wydawana w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku. Uzyskanie decyzji będzie równoznaczne z uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę, a także decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzja będzie zatwierdzać podział nieruchomości i będzie też podstawą do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w ewidencji gruntów i budynków.

Z tytułu przeniesienia na mocy decyzji na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego własności nieruchomości, będących częścią inwestycji i niezbędnych do jej realizacji, właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu przysługiwane będzie odszkodowanie. Jego wysokość ma być uzgadniana między wojewodą, a dotychczasowym właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub osobą, której przysuguje ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości. Uzgodnienie ma mieć formę pisemną pod rygorem nieważności.

Wysokość odszkodowania ustalana będzie według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji przez organ I instancji oraz według wartości tej nieruchomości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

Opracowanie

Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

INSTYTUCJA ODMOWY SPORZĄDZENIA OPINII PRZEZ BIEGŁEGO ORAZ WYŁĄCZENIE BIEGŁEGO W PROCESIE CYWILNYM



adv. Jerzy Krotoski

Opinia biegłego wydawana w toku postępowania sądowego niejednokrotnie stanowi jeden z najistotniejszych dowodów przyczyniających się do rozstrzygnięcia sporu cywilnego. Biegły jako osoba posiadająca wiedzę specjalistyczną ma zapewnić fachową i bezstronną ocenę wskazanego przez sąd zagadnienia. Obowiązek sporządzenia opinii nie ma jednak charakteru bezwzględnie. Przepisy Kodeksu postępowania cywilnego przewidują szereg przypadków, w których osoba powołana do wydania opinii może odmówić jej sporządzenia, bądź też podlegać wyłączeniu z uwagi na szczególne okoliczności sprawy.

I. Odmowa sporządzenia opinii przez biegłego

Aktualne przepisy proceduralne przewidują dwie kategorie przypadków, w których biegły s¹dowy ma możliwość odmowy sporządzenia zleconej przez s¹d opinii. Pierwszą kategorię przyczyn stanowi sytuację uprawniającą oświadczenia do odmowy sk³adania zeznań. Biegły może odmówić sporządzenia opinii w danej sprawie, jeżeli stron¹ lub uczestnikiem postępowania jest osoba pozostającą z nim w odpowiednio bliskim stopniu pokrewieństwa. Dotyczy to kategorii najbliższych krewnych biegłego, do których zgodnie z art. 261 § 1 zalicza się wstępnych (rodziców, dziadków, pr³dziadków), zstępnych (dzieci, wnuki, prawnuki), rodzeństwo oraz powinowatych w tej samej linii lub stopniu (m. in. teściów, szwagra, bratow¹). Prawo do odmowy sporządzenia opinii przys³uguje także, w sytuacji gdy stron¹ postępowania jest osoba przysposobiona

Biegły może odmówić sporządzenia opinii w danej sprawie, jeżeli stroną lub uczestnikiem postępowania jest osoba pozostająca z nim w odpowiednio bliskim stopniu pokrewieństwa.

przez biegłego, np. adoptowany syn. Ponadto szczególnej ochronie w procesie cywilnym podlega stosunek małżeństwa. Biegły nie ma obowiązku wydania opinii jeżeli w sprawie uczestniczy jego małżonek. Warto podkreślić że prawo do odmowy sporządzenia opinii przys³uguje także w przypadku ustania małżeństwa b¹d¹ż rozw¹zania stosunku przysposobienia.

W razie wystąpienia wskazanego w Kodeksie postępowania cywilnego stosunku rodzinnego, uzasadniającego skorzystanie przez biegłego z prawa odmowy sporządzenia opinii w danej sprawie, ustalenia s¹du orzekającego ograniczają się do sprawdzenia czy ów stosunek rodzinny rzeczywiście występuje. Nie ma zatem możliwości nakazania biegłemu wykonania opinii we wskazanych powyżej przypadkach. W literaturze powszechnie przyjmuje się, że uprawnienia biegłego s¹ analogiczne do uprawnień przys³ugujących oświadczeniem. Biegły ma zatem prawo odmówić odpowiedzi na zadane mu pytanie, jeżeli mógłby w ten sposób narazić siebie b¹d¹ż swoich bliskich na odpowiedzialność karn¹, dotkliw¹ i bezpośredni¹ szkodę majątkow¹, hańb¹, a także jeżeli udzielenie odpowiedzi na pytanie wi¹załoby się z pogwałceniem obowiązującej go tajemnicy zawodowej. Zaistnienie przes³anek uzasadniających odmowę odpowiedzi na pytanie podlega ocenie s¹du orzekającego. Przyjmuje się jednak, iż prawo do odmowy sporządzenia opinii nie przys³uguje w przypadku, gdy stron¹ postępowania jest osoba faktycznie pozostającą z biegłym we wspólnym

pożyciu (konkubinacie). Tego rodzaju stosunek osobisty może jednak stanowić podstawę do wy³czenia biegłego na podstawie art. 49 k.p.c., o czym będzie mowa w dalszej części artykułu.

II. Przeszkody uniemożliwiające biegłemu wydanie opinii

Oprócz omówionych powyżej możliwości uchylenia się przez biegłego od obowiązku, z uwagi na pozostawanie w stosunku rodzinnym ze stron¹ postępowania, wyróżnia się także drugą kategorię powodów uzasadniających odmowę sporządzenia opinii. Należą do nich zgodnie z dyspozycją art. 280 k.p.c. przeszkody, które uniemożliwiają jej wydanie. Kodeks postępowania

Do realnych przyczyn uniemożliwiających sporządzenie opinii należy jednak zaliczyć np. długotrwałą chorobę, długoterminowy wyjazd, bądź nadmiar obowiązków związanych z przygotowaniem ekspertyz zleconych biegłemu w innych, wcześniejszych postępowaniach.

cywilnego nie zawiera żadnego katalogu wskazanych przyczyn, a zatem w razie powożenia się przez biegłego na brak możliwości sporządzenia opinii każdorazowo będzie to podlegało ocenie sądu orzekającego. W literaturze podkreśla się, że odmowa sporządzenia opinii nie uzasadnia jej czasochłonności lub szczególnie skomplikowany charakter. Do realnych przyczyn uniemożliwiających sporządzenie opinii należy jednak zaliczyć np. długotrwałą chorobę, długoterminowy wyjazd, błąd nadmiar obowiązków związanych z przygotowaniem ekspertyz zleconych biegłemu w innych, wcześniejszych postępowaniach. Ponadto odmowa sporządzenia opinii może być uzasadniona z przyczyn niezależnych od biegłego. Tego rodzaju podstawę stanowi wgląd techniczny np. zebrały materiał dowodowy, zbyt mała próbka materiału badawczego, jak również brak wymaganej wiedzy specjalistycznej lub sprzętu niezbędnego do wykonania stosownych badań.

Z omawianych uprawnień mogą skorzystać zarówno stali biegli sądowi jak i eksperci powoływani *ad hoc*. W przypadku skorzystania przez biegłego z prawa do odmowy sporządzenia opinii, powinien on umotywić swój wniosek, wskazać oraz w miarę możliwości uprawdopodobnić przyczynę odmowy. Uzasadnienie wniosku jest szczególnie ważne, gdyż jak powszechnie przyjmuje się w orzecznictwie, postanowienie sądu odmawiające zwolnienia z obowiązku wykonania opinii nie podlega zaskarżeniu w drodze zażalenia. Ponadto w razie nieuzasadnionej odmowy jej sporządzenia, sąd może ukarać biegłego grzywną do wysokości 5.000 zł.

III. Wyłączenie biegłego z mocy ustawy lub na wniosek strony

Niezależnie od możliwości uchylenia się od sporządzenia opinii, biegły sądowy podlega wyłączeniu w sytuacjach wskazanych przez art. 48 i 49 Kodeksu postępowania cywilnego. Do wyłączenia biegłego stosuje się analogicznie przepisy dotyczące wyłączenia sędziego. Wobec powyższego należy wyróżnić dwa rodzaje podstaw wyłączenia. Pewne z nich – bezwzględne podstawy wyłączenia zostały wskazane w art. 48 k.p.c., który uniemożliwia biegłemu sądowemu

sporządzenie opinii w danym postępowaniu, jeżeli:

- jest stroną lub pozostaje z jedną ze stron w takim stosunku prawnym, że wynik sprawy oddziaływa na jego prawa lub obowiązki;
- sprawa dotyczy jego matki (także byłego), krewnych lub powinowatych w linii prostej, krewnych bocznych do czwartego stopnia i powinowatych bocznych do drugiego stopnia oraz osób związanych z nim z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli, także po ustaniu tego stosunku;
- był lub jest pełnomocnikiem albo był radcą prawnym jednej ze stron w danej sprawie.

W razie zaistnienia którejkolwiek powyższych przyczyn, biegły jest wyłączony z mocy ustawy na każdym etapie postępowania, także niezależnie od tego na jakim etapie znajduje się powierzone mu przez sąd czynności. Jeśli w sprawie występuje bezwzględne przyczyny wyłączenia, biegły powinien niezwłocznie powiadomić o tym sąd orzekający.

O wyłączenie biegłego, na mocy art. 281 k.p.c. mogą ponadto wnosić strony postępowania. Dotyczy to zarówno z przyczyn wskazanych w art. 48 k.p.c. jak również sytuacji gdy istnieje „okoliczność tego rodzaju, że mógłby wywołać uzasadnione wątpliwości co do bezstronności biegłego w danej sprawie. Uprawnienia strony do wyłączenia powstają z chwilą wyznaczenia biegłego. W literaturze podkreśla się, że podstawą wyłączenia mogą być stosunki o charakterze emocjonalnym, takie jak osobista znajomość, niechęć lub sympatia. Oprócz powiązań osobistych wyłączenie może uzasadniać pozostawanie w powiązaniu gospodarczym, błąd

W literaturze podkreśla się, że podstawą wyłączenia mogą być stosunki o charakterze emocjonalnym, takie jak osobista znajomość, niechęć lub sympatia. Oprócz powiązań osobistych wyłączenie może uzasadniać pozostawanie w powiązaniu gospodarczym, bądź stosunku służbowym.

stosunku służbowym. Katalog przyczyn wyłączenia na bazie art. 49 k.p.c. jest otwarty i ma na celu zagwarantowanie sporządzenia bezstronnej i obiektywnej opinii. Jednakże, zasadność wniosku o wyłączenie wniesionego na podstawie art. 281 k.p.c. w zw. z art. 49. k.p.c. każdorazowo podlega ocenie sądu.

Należy wskazać, że w przypadku wyłączenia biegłego na wniosek strony występuje podwójny reżim prawny. Strona nie jest ograniczona terminowo, bowiem jeśli zachodzi bezwzględne przyczyny wyłączenia określone w art. 48 k.p.c., przyjmuje się, iż wniosek nie jest wówczas formalnie potrzebny, a wyłączenie następuje z mocy prawa. Natomiast w przypadku innych okoliczności, wyłączenia można dokonać do ukończenia przez biegłego powierzonych mu czynności. Ponadto w razie zgłoszenia wniosku po przystąpieniu przez biegłego do sporządzenia opinii, wnioskodawca musi uprawdopodobnić, że przyczyna wyłączenia nie była mu wcześniej znana lub też powstała później.

IV. Skutki wyłączenia biegłego

Podobnie jak w przypadku odmowy sporządzenia opinii, na postanowienie oddalające wniosek o wyłączenie biegłego nie przysługują zażalenia. Sąd orzekający nie ma zatem obowiązku uzasadnienia postanowienia, którym odmówi wyłączenia biegłego. Warto jednak podkreślić, że omawiane rozstrzygnięcie będzie pozostało w zakresie kontroli dokonywanej przez sąd II instancji w postępowaniu apelacyjnym. Bezpodstawną odmowa wyłączenia biegłego stanowi istotne uchybienie proceduralne i może być podstawą do wniesienia apelacji. Jeżeli biegły został wyłączony po przedłożeniu opinii, wykonane przez niego czynności zostaną uznane za niebędące. Nie stanowi dowodu i nie będzie brane pod uwagę w dalszym toku postępowania cywilnego. Warto zatem odpowiednio wcześniej poinformować sąd o wystąpieniu przyczyn uzasadniających wyłączenie biegłego. Pozwala to przyspieszyć postępowanie sądowe oraz uchronić eksperta przed koniecznością wykonania skomplikowanej i czasochłonnej opinii, która następnie nie będzie mogła zostać wykorzystana w toku postępowania.

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH GRUNTÓW PRZEZNACZONYCH POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE NA TERENIE POWIATU POZNAŃSKIEGO W LATACH 2006-2009

Przedmiotem analizy są ceny transakcyjne prawa własności gruntów przeznaczonych pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w latach 2006-2009 na terenie powiatu poznańskiego z wyłączeniem miasta Poznań. Celem analizy jest prezentacja całego spektrum notowań rynkowych, mierników statystycznych i ich interpretacja. Poniższa analiza jest kontynuacją badania rynku przeprowadzonego przez autorów w 2006 roku¹ i w związku z tym metodyka badań nie uległa zmianie, by umożliwić porównywalność prezentowanych treści w obu publikacjach.

W pierwszym etapie badania wyznaczono dla każdej z 17 badanych gmin średnie arytmetyczne 1m², odchylenie standardowe i współczynnik zmienności.

Tabela 1

Zmienność ceny 1 m² gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w gminach powiatu poznańskiego w latach 2006-2009

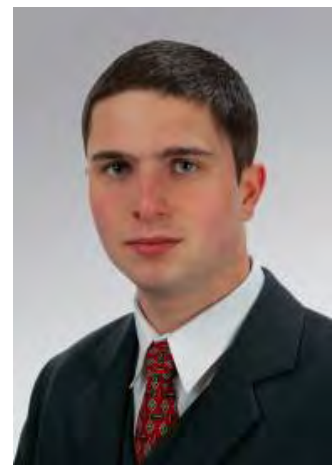
Wyszczególnienie	Średnia wartość współczynnika zmienności w latach 2006-2009	Ilość transakcji					
		2006	2007	2008	2009	Ogółem	w %
Puszczykowo	0,3718	34	23	23	11	91	1,48
Kleszczewo	0,3763	61	229	137	49	476	7,72
Czerwonak	0,4293	109	125	51	58	343	5,57
Murwana Goślina	0,4313	55	101	26	19	201	3,26
Pobiedziska	0,4512	86	137	134	63	420	6,82
Luboń	0,4548	44	39	29	19	131	2,13
Stęszew	0,4955	32	53	51	29	165	2,68
Mosina	0,5129	90	124	110	99	423	6,86
Dopiewo	0,5390	239	165	158	136	698	11,33
Swarzędz	0,5492	135	58	76	70	339	5,50
Kostrzyn Wlkp.	0,5501	83	92	69	64	308	5,00
Buk	0,5524	4	9	6	34	53	0,86
Tamowo Podgórne	0,5667	150	209	107	72	538	8,73
Kórnik	0,5985	199	142	129	120	590	9,57
Suchy Las	0,6079	110	93	63	38	304	4,93
Rokietnica	0,6338	248	280	103	95	726	11,78
Komorniki	0,6661	99	87	77	93	356	5,78
POWIAT		1778	1966	1349	1069	6162	100

¹ Grzegorz Szczurek, Mateusz Burek: „Analiza cen transakcyjnych gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne na terenie powiatu poznańskiego w latach 2002-2005”, Biuletyn Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Październik 2006.



Grzegorz Szczurek

Rzecznawca Majątkowy Nr 4172
Centrum Wyceny Mienia Sp. z o.o.



Mateusz Burek

Centrum Wyceny Mienia Sp. z o.o.

Analiza uzyskanych danych pozwoliła na sformułowanie następujących wniosków:

Ilość transakcji kupna / sprzedaży:

Największą liczbę transakcji kupna / sprzedaży odnotowano w gminach Rokietnica, Dopiewo i Kórnik (powyżej 9% wszystkich transakcji zanotowanych na terenie powiatu poznańskiego w latach 2006-2009), natomiast najmniejszą liczbę transakcji zanotowano w gminach Buk, Puszczykowo, Luboń i Stęszew (poniżej 3%).

Popyt (liczony jako procentowy udział ilości zawartych transakcji) na grunty przeznaczone pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w poszczególnych gminach powiatu poznańskiego w badanym czterolecu w zasadzie nie uległ zmianie w porównaniu do okresu 2002-2005. Wyjątek stanowi gmina Kleszczewo, w której liczba transakcji wzrosła ponad czterokrotnie.

Odnotowano również niewielki wzrost procentowego udziału transakcji zawartych w gminach z drugiego pierścienia (Mosina, Kostrzyn, Pobiedziska), przy jednoczesnym spadku w gminach z pierwszego pierścienia (Czerwonak, Komorniki, Suchy Las). Wskazuje to, że następuje przesunięcie procesów suburbanizacyjnych na obszary położone coraz dalej od miasta centralnego.

Najwięcej transakcji kupna/sprzedaży zawarto w 2007 roku. W kolejnych dwóch latach ich ilość systematycznie zmniejsza się. Globalne pogorszenie koniunktury na rynku międzynarodowym w połowie 2008 roku spowodowało fluktuacje na lokalnym rynku nieruchomości, który uległ znacząco uszczupleniu.

Współczynnik zmienności:

Najbardziej jednolitą cenę transakcyjną 1 m² zanotowano w gminach Puszczykowo (37,18%) i Kleszczewo (37,63%). Niski poziom współczynnika zmienności cechuje również gminy Czerwonak, Murowana Goślina, Pobiedziska i Luboń (poniżej 46%).

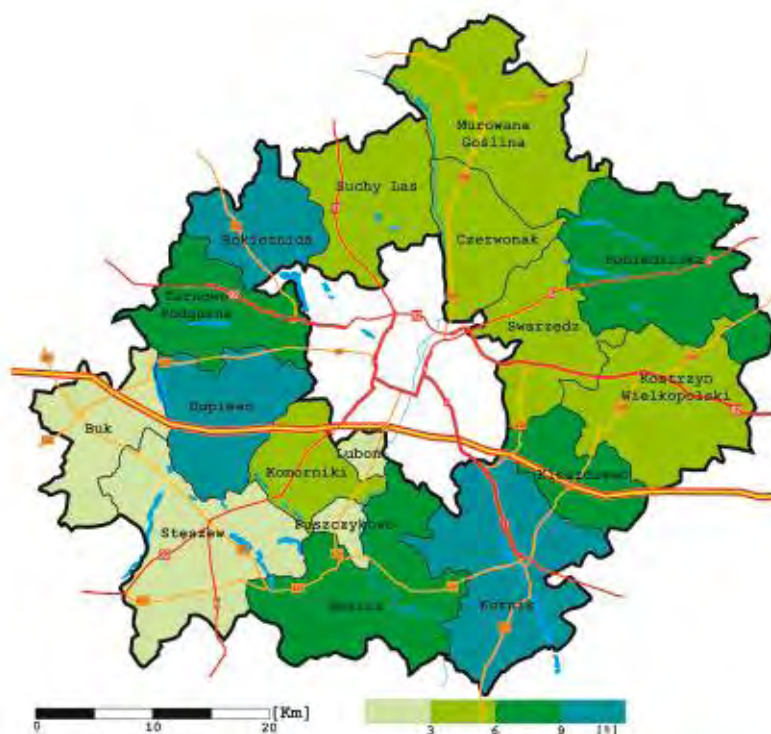
Największe zróżnicowanie cen 1 m² powierzchni gruntu charakteryzuje gminy Suchy Las, Rokietnica i Komorniki (współczynnik zmienności powyżej 60%). Wysoki poziom współczynnika ilustruje rozbieżności w poziomie atrakcyjności poszczególnych lokalizacji na terenie gminy.

Wielkość współczynnika zmienności w badanym okresie ulegała realnemu zmniejszeniu w porównaniu do poprzedniego czterolecia 2002-2005. Procesy zachodzące na lokalnym rynku nieruchomości wskazują na zwiększenie homogeniczności obszaru całego powiatu i stopniową niwelację różnic pomiędzy poszczególnymi gminami powiatu.

W kolejnym etapie procedury obliczono dla wszystkich badanych jednostek średnie arytmetyczne w ujęciu rocznym. W celu uzyskania wiarygodnych danych dokonano proporcjonalnej eliminacji jednostek nietypowych, niereprezentatywnych i znacząco odbiegających od przeciętnych notowań rynkowych. Skorygowane wartości średnich arytmetycznych dla gmin powiatu poznańskiego (wartość współczynnika zmienności nie przekracza 40%) są przedstawione na poniższych tabelach, wykresach i mapach:

Rycina 1

Liczba transakcji kupna/sprzedaży gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w gminach powiatu poznańskiego w latach 2006-2009 [w %]



Rycina 2

Średnia wielkość współczynnika zmienności dla gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w gminach powiatu poznańskiego w latach 2006-2009 [w %]

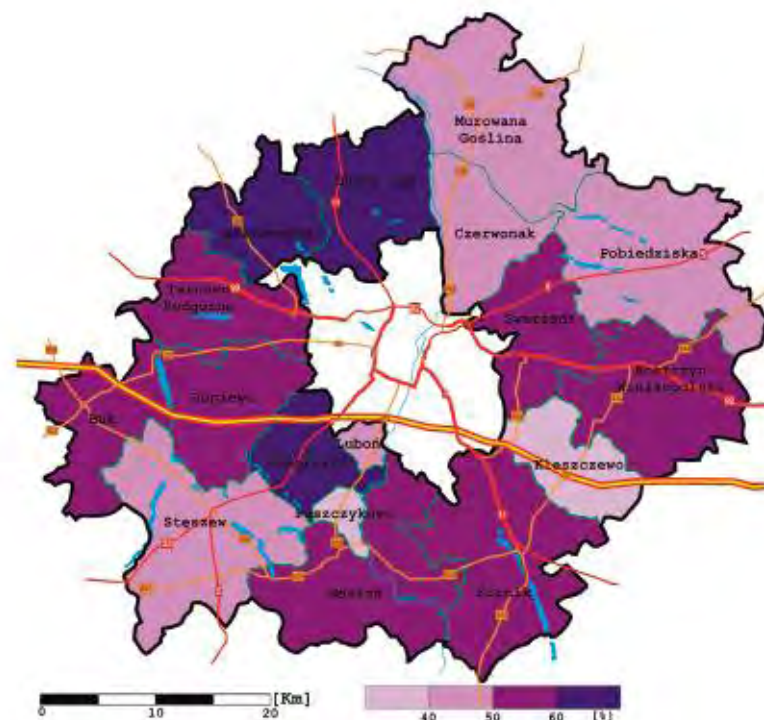


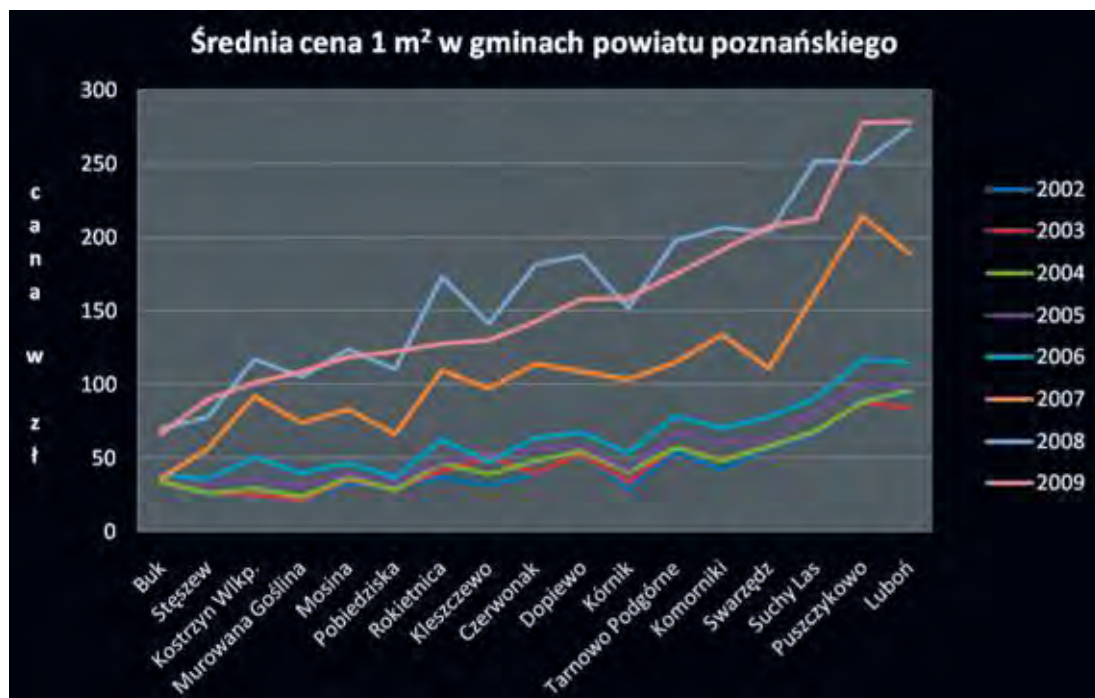
Tabela 2

Średnia cena 1 m² gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w gminach powiatu poznańskiego w latach 2006-2009

Wyszczególnienie	2006	2007	2008	2009
Buk	38,07	36,23	70,17	66,25
Czerwonak	64,39	114,45	181,70	143,02
Dopiewo	66,84	108,82	187,20	158,21
Kleszczewo	47,64	97,56	141,25	129,76
Komorniki	70,42	133,93	206,37	191,39
Kostrzyn Wlkp.	50,40	92,34	117,49	100,99
Kórnik	53,58	103,58	151,97	158,78
Luboń	114,93	189,20	273,79	278,07
Mosina	46,79	83,42	124,29	118,29
Murowana Goślina	40,09	73,98	104,91	108,65
Pobiedziska	37,05	66,36	109,96	122,10
Puszczykowo	117,33	214,10	250,76	277,98
Rokietnica	62,78	109,58	173,53	127,61
Stęszew	35,90	56,85	78,10	90,08
Suchy Las	90,64	162,28	252,24	212,79
Swarzędz	77,73	111,27	203,31	207,57
Tarnowo Podgórne	78,32	114,91	197,64	174,82
POWIAT	64,29	109,93	166,16	156,85

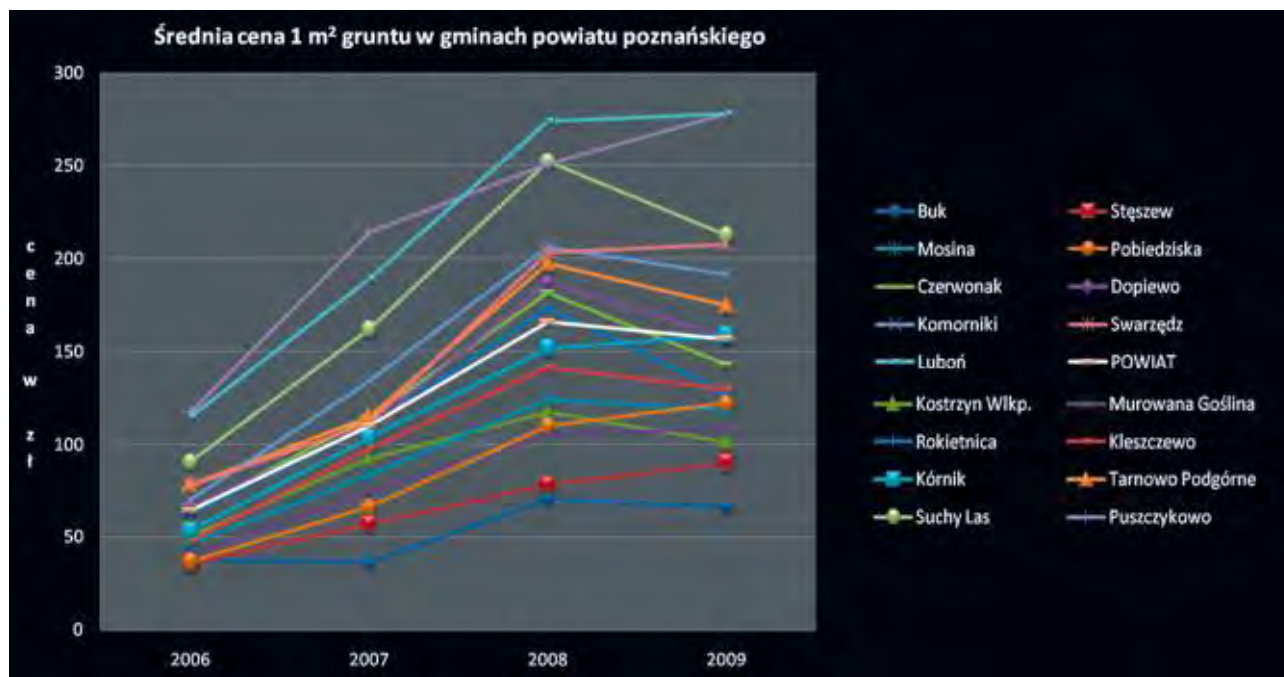
Wykres 1

Średnia cena 1 m² gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w gminach powiatu poznańskiego w latach 2006-2009



Wykres 2

Średnia cena 1 m² gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w gminach powiatu poznańskiego w latach 2006-2009

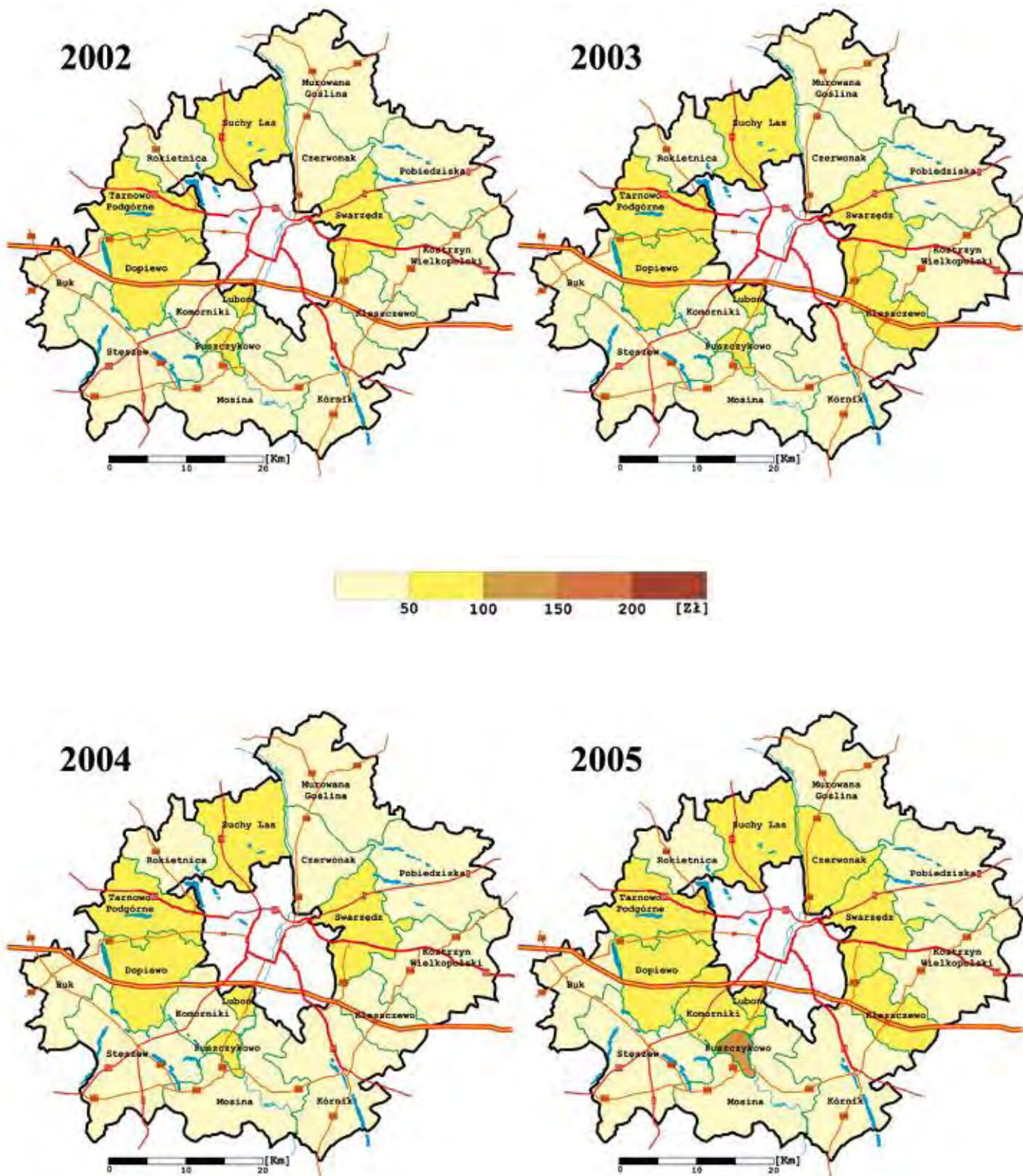
**Tabela 3**

Dynamika wzrostu średniej ceny 1 m² gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w gminach powiatu poznańskiego w latach 2006-2009

Wyszczególnienie	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2009/2006
Buk	0,952	1,937	0,944	1,740
Czerwonak	1,777	1,588	0,787	2,221
Dopiewo	1,628	1,720	0,845	2,367
Kleszczewo	2,048	1,448	0,919	2,724
Komorniki	1,902	1,541	0,927	2,718
Kostrzyn Wlkp.	1,832	1,272	0,860	2,004
Kórnik	1,933	1,467	1,045	2,963
Luboń	1,646	1,447	1,016	2,419
Mosina	1,783	1,490	0,952	2,528
Murowana Goślina	1,845	1,418	1,036	2,710
Pobiedziska	1,791	1,657	1,110	3,296
Puszczykowo	1,825	1,171	1,109	2,369
Rokietnica	1,745	1,584	0,735	2,033
Stęszew	1,583	1,374	1,153	2,509
Suchy Las	1,790	1,554	0,844	2,348
Swarzędz	1,431	1,827	1,021	2,670
Tarnowo Podgórne	1,467	1,720	0,885	2,232
POWIAT	1,710	1,511	0,944	2,440

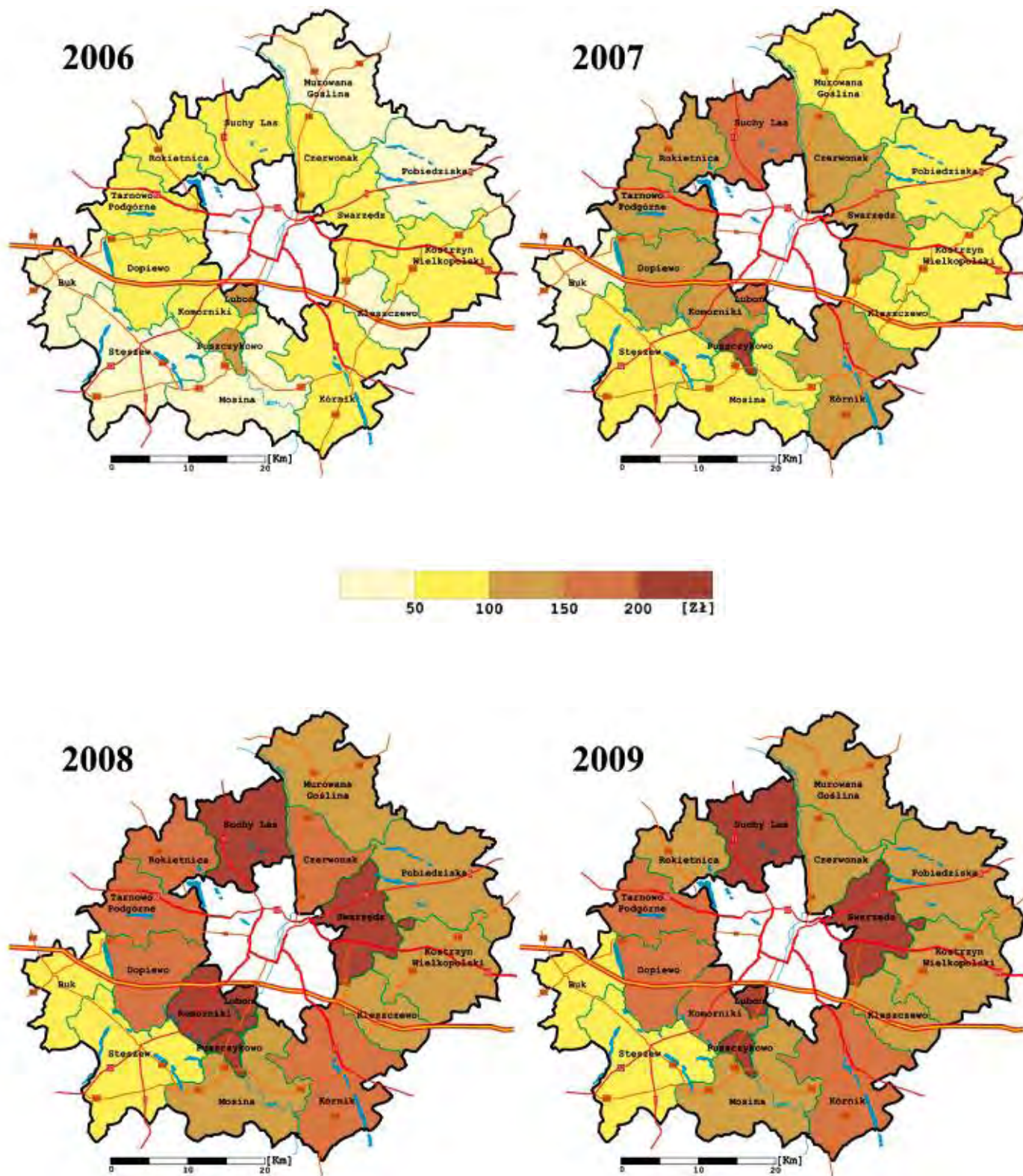
Rycina 3

Średnia cena 1 m² gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w gminach powiatu poznańskiego w latach 2002-2005



Rycina 4

Średnia cena 1 m² gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w gminach powiatu poznańskiego w latach 2006-2009



Przeprowadzona analiza pozwoliła sformułować następujące wnioski charakteryzujące badany rynek nieruchomości:

Ceny 1 m² gruntu przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe wahały się w następujących przedziałach:

- w 2006 roku – od 35,90z³ do 117,3z³
- w 2007 roku – od 36,23z³ do 214,10z³
- w 2008 roku – od 70,17z³ do 273,79z³
- w 2009 roku – od 66,25z³ do 278,07z³.

Najwyższe ceny transakcyjne gruntów przeznaczonych pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe charakteryzują gminy miejskie Luboń i Puszczykowo.

Wysokie średnie ceny transakcyjne odnotowano również w gminach: Suchy Las, Komorniki, Swarzędz i Tarnowo Podgórne.

Najniższe ceny transakcyjne gruntów przeznaczonych pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe charakteryzują jednostki samorządu terytorialnego zlokalizowane w drugim pierścieniu gmin otaczających Miasto Poznań (Buk, Stęszew, Murowana Gołdź, Pobodziska, Kostrzyn Wlkp. i Mosina).

Bardzo wyraźna jest zależność zachodząca pomiędzy wysokością cen transakcyjnych a lokalizacją względem Poznania. Wyższą średnią cenę transakcyjną odnotowano w gminach ściśle przylegających do granic administracyjnych Poznania, niż w gminach II pierścienia. Zróżnicowanie jest również widoczne w poszczególnych lokalizacjach na terenie gmin I pierścienia. Niejednokrotnie lokalizacje przylegające do granic administracyjnych Poznania (Suchy Las, Skórzewo, Plewiska, Chyby, Baranowo, Przeźmierowo) były wyżej notowane na rynku nieruchomości niż gminy o najwyższych średnich cenach transakcyjnych. Związane jest to z traktowaniem tych lokalizacji przez lokalny rynek nieruchomości jako de facto miejskie.

Bardzo wyraźna jest zależność zachodząca pomiędzy wysokością cen transakcyjnych a lokalizacją względem Poznania.

Relacje cen transakcyjnych obserwowane pomiędzy poszczególnymi gminami w badanym okresie w zasadzie nie uległy zmianie. Gminy notującej najwyższe ceny w 2006 roku również w 2009 roku notowały najwyższe wartości 1 m² gruntu. Analogiczna relacja cechowała gminy o najniższym poziomie cen transakcyjnych. Oczywiście nastąpiły nieznaczne fluktuacje w relacjach cen transakcyjnych wśród gmin o podobnej wartości rynkowej. Gmina Pobiedziska zyskała na wartości w badanym okresie względem gminy Buk, Stęszew, Murowana Gołdź, Kostrzyn i Mosina, gmina Kórnik względem gminy Czerwonak i Dopiewo. Natomiast gmina, która najwyraźniej straciła względem innych gmin w relacji średnich cen transakcyjnych jest Kostrzyn Wlkp.

Średnia cena 1 m² gruntu w powiecie poznańskim rosła z 64,29z³ w 2006 roku do 166,16z³ z 2008 roku, by następnie zmalać do 156,85z³ w 2009 roku. Uśredniony dla badanego obszaru wzrost ceny wyniósł 144,0% w 2009 roku w porównaniu do 2006 roku, przy czym należy odnotować, że w 2009 roku uśredniona cena 1 m² zmniejszyła się o 5,6%. Tak wyraźny wzrost wartości gruntów przeznaczonych pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe spowodował przyrost w roku 2007 w porównaniu do roku poprzedniego (o 71%), a także utrzymanie wysokiego poziomu przyrostu wartości w roku kolejnym (o 51,1%). Powyższe wyliczenia są zaprezentowane w Tabeli 3.



Spadek średniej ceny 1 m² w roku 2009 ewidentnie wskazuje na dekoniunkturę na lokalnym rynku nieruchomości. O ile strona popytowa zareagowała natychmiast po wystąpieniu pierwszych symptomów załamania gospodarczego (ilość zanotowanych transakcji kupna/sprzedaży zmniejszyła się już w 2008 roku), o tyle strona podaźowa zareagowała z opóźnieniem dopiero w 2009 roku. Reakcja strony podaźowej była czterokrotnie słabsza od reakcji strony popytowej (średnia cena transakcyjna za 1 m² spadła w powiecie o 5,6% w 2009 roku w porównaniu z 2008, podczas gdy ilość transakcji zmniejszyła się o 20,76%). Jest to zrozumiałe z uwagi na fakt zmniejszenia ilości udzielanych kredytów hipotecznych i ich dostępności na rynku dla przeciętnego klienta.

Należy podkreślić fakt, że w 2009 roku w niektórych gminach nie wystąpiła korekta in minus średniej ceny transakcyjnej 1 m² gruntu przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe (odnotowano przyrosty na poziomie do 12%). Wzrost średniej ceny transakcyjnej w roku 2009 w porównaniu z 2008 wystąpił w Pobiedziskach, Murowanej Gołdź, Stęszewie, Kórniku i Swarzędzu, a także w obu gminach miejskich: Puszczykowie i Luboniu. Zwiększenie poziomu wartości gruntu

Relacje cen transakcyjnych obserwowane pomiędzy poszczególnymi gminami w badanym okresie w zasadzie nie uległy zmianie.

można tłumaczyć zbyt niskim poziomem cen w latach poprzednich, przez co kryzys gospodarczy nie spowodował reakcji podaży na lokalnym rynku gruntów niezabudowanych. Natomiast wzrost ceny jednostkowej w Puszczykowie i Luboniu należy tłumaczyć jednorodnością¹ i małą elastycznością¹ lokalnego rynku nieruchomości, który nie jest zbyt wrażliwy na zmiany zachodzące na rynkach globalnych.

Największy wzrost średniej ceny 1 m² w okresie 2006-2009 odnotowano w gminie Pobiedziska (aż o 229,5%). Bardzo wysokie wzrosty w badanym okresie cechowały gminy Murowana Gołina, Komorniki, Kleszczewo i Kórnik (171-196%). Stosunkowo „niski” wzrost nastąpił w gminach Buk (74%), Kostrzyn Wlkp. (100%), Rokietnica (103%), Czerwonak (122%), Tarnowo Podgórne (123%). Należy podkreślić, że taki poziom wzrostów nie był notowany w historii na przedmiotowym rynku nieruchomości.

Najbardziej niereprezentatywną jednostką w powiecie poznańskim jest gmina Buk, w której zanotowano zaledwie 53 transakcje kupna/sprzedaży w całym badanym okresie. W związku z tym wyliczenia dla tej gminy są tylko próbą przybliżenia tamtejszych realiów rynkowych, na bazie dostępnych źródeł.

Istotnym elementem uzupełniającym przedstawione wyniki analiz badanego rynku w ujęciu gmin jest prezentacja fluktuacji cen w wybranych miejscowościach. Analizie szczegółowej poddano obręby, w których ilość transakcji w badanym okresie przekroczyła 1%, tj. min. 61 transakcje. W celu dalszej eliminacji jednostek niereprezentatywnych (brak transakcji w danym roku) nałożono dodatkowy próg – ilość transakcji w danym obrębie w roku x powinna być zbliżona do 1% wszystkich transakcji w roku x. Oba kryteria spełniają 32 jednostki osadnicze, które obejmują 3337 transakcji, co stanowi 54,15% całego zbioru. Należy zaznaczyć, że trzy gminy (Buk, Stęszew, Murowana Gołina) nie mają na swoim obszarze miejscowości reprezentatywnych.

Postępowanie przy obliczaniu średnich dla poszczególnych jednostek osadniczych w gminach przyjęło analogiczną formę jak w przypadku gmin dla całego powiatu. Obliczono średnie i odchylenie standardowe, a następnie współczynnik zmienności. W analizie pominięto jedynie transakcje, które w sposób bardzo istotny różniły się od pozostałych.

Tabela 4

Średnia cena 1m² gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w miejscowościach reprezentatywnych w latach 2006-2009

Lp.	Miejscowości	2006	2007	2008	2009	Liczba transakcji
1	2	3	4	5	6	7
1	Mrowino	80,13	143,18	133,22	87,37	85
2	Kostrzyn	46,11	82,37	155,67	114,64	106
3	Owińska	55,99	103,23	155,30	119,48	106
4	Dopiewiec	41,17	64,88	134,96	121,08	71
5	Siekierki	57,16	105,23	132,02	122,53	130
6	Pobiedziska	28,20	63,88	106,59	124,42	91
7	Biskupice	47,07	80,31	148,31	143,09	81
8	Gowarzewo	50,45	96,69	145,13	146,52	267
9	Dopiewo	47,83	108,85	156,38	149,25	101
10	Więckowice	41,33	66,62	136,75	149,98	101
11	Lusówko	68,40	123,15	156,54	150,88	117
12	Kiekrz	75,58	116,26	233,15	151,85	153
13	Rosnówko	46,86	125,73	151,53	154,81	64
14	Szczytniki	53,72	115,98	185,62	157,75	109
15	Gołczewo	47,65	111,41	164,68	162,30	67
16	Lusowo	63,15	105,15	123,39	162,52	74
17	Pałędzie	67,75	111,11	203,08	163,01	71
18	Chomęcice	49,02	74,09	194,86	163,65	68
19	Rokietnica	58,47	126,14	190,92	163,88	191
20	Zielątkowo	40,53	88,08	156,83	164,17	61
21	Tulce	61,08	166,87	231,40	173,47	61
22	Borówiec	64,50	144,62	189,45	177,75	113
23	Kamionki	52,22	113,82	181,86	179,42	147
24	Dąbrowa	74,69	163,84	209,07	179,52	100
25	Mosina	67,09	120,26	184,74	185,91	91
26	Kicin	83,54	134,63	183,11	188,88	100
27	Gruszczyn	80,05	86,07	224,29	190,16	130
28	Komorniki	89,25	207,35	260,44	233,84	65
29	Skórzewo	116,10	248,12	328,69	256,12	96
30	Puszczykowo	117,33	214,10	250,76	277,98	91
31	Luboń	114,93	189,20	273,79	278,07	128
32	Suchy Las	154,85	275,46	434,91	410,58	101

Przeprowadzenie eliminacji niereprezentatywnych jednostek osadniczych doprowadziło do wyznaczenia 32 miejscowości spełniających powyższe kryteria. Ze względu na zmianę części miejscowości reprezentatywnych w stosunku do analizy z okresu 2002-2005 (uwzględniono w analizie Pobiedziska i Pałędzie, a usunięto Plewiska czy Chyby) nie jest możliwe pełne porównanie osiągniętych wyników w szerszym zakresie czasowym.

Celem uporządkowania materiału analitycznego dokonano podziału miejscowości reprezentatywnych wg dwóch podstawowych kryteriów:

- ze względu na lokalizację przestrzenną (strony ościata);
- ze względu na cenę średnią (poziomą cenę) i oddalenie od Poznania.

Pierwszy podział, w oparciu o kryterium przestrzenne, przedstawia się w następujący sposób:

- Północ – gminy Murowana Gołina, Czerwonak, Suchy Las, Rokietnica.
- Południe – gminy Luboń, Komorniki, Puszczykowo, Mosina, Kórnik.
- Wschód – gminy Pobiedziska, Swarzędz, Kostrzyn, Kleszczewo.
- Zachód – gminy Tarnowo Podgórne, Dopiewo, Buk, Stęszew.

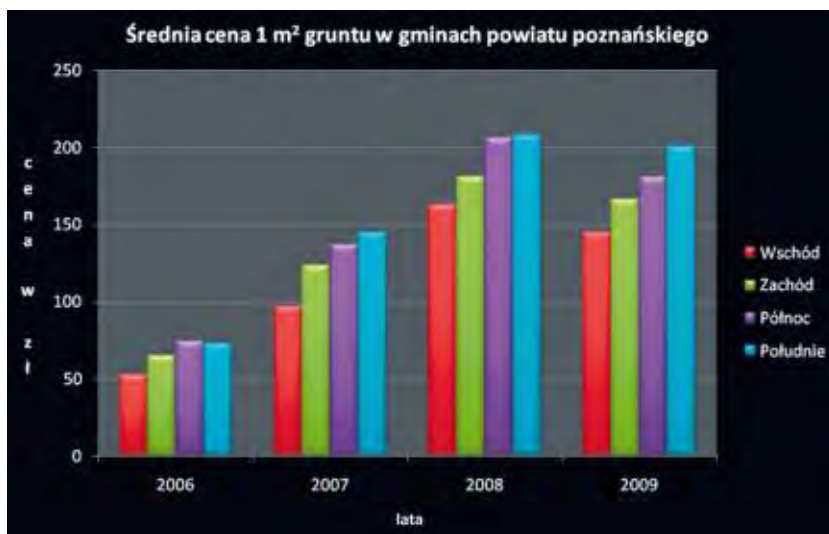
Tabela 5

Średnia cena 1 m² gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe ze względu na lokalizację przestrzenną w powiecie poznańskim

Wyszczególnienie	2006	2007	2008	2009
Wschód	52,88	97,35	163,34	144,98
Zachód	65,05	123,96	181,11	166,54
Północ	74,59	137,30	206,52	181,06
Południe	72,77	145,02	208,12	201,02

Wykres 3

Średnia cena 1 m² gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe ze względu na lokalizację przestrzenną w powiecie poznańskim

**Tabela 6**

Dynamika zmiany ceny średniej 1 m² gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe ze względu na lokalizację przestrzenną w powiecie poznańskim

Wyszczególnienie	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2009/2006	2008/2006
Wschód	1,8410	1,6780	0,8875	2,7418	3,0892
Zachód	1,9056	1,4610	0,9196	2,5601	2,7839
Północ	1,8406	1,5041	0,8768	2,4274	2,7686
Południe	1,9928	1,4351	0,9659	2,7624	2,8600

Tabela 7

Dynamika zmiany ceny średniej 1 m² gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe ze względu na poziom cen transakcyjnych (lokalizacja w pierścieniu otaczającym miasto Poznań)

Wyszczególnienie	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2009/2006	2008/2006
Trzeci	1,8473	1,5344	0,9103	2,5802	2,8345
Drugi	1,9227	1,5610	0,9069	2,7220	3,0015
Pierwszy	1,9144	1,3653	0,9406	2,4585	2,6138

Analiza szczegółowa cen transakcyjnych gruntów przeznaczonych pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe ze względu na kryterium przestrzenne jednoznacznie wskazuje, że najwyższe ceny są lokalizacje położone na linii Północ - Południe w stosunku do granic administracyjnych Poznania. Wysokość ceny średniej gruntów niezabudowanych w gminach północnych jest bardzo mocno zawyżona przez poziom ceny charakteryzującej grunty w Suchym Lesie. Stosunkowo najniższe wysokości średniej ceny 1 m² gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe charakteryzują się wschodnie gminy powiatu poznańskiego.

Najwyższe ceny są lokalizacje położone na linii Północ - Południe w stosunku do granic Poznania.

Analizując dynamikę zmiany cen w miejscowościach reprezentatywnych w okresie 2006-2009 należy zwrócić uwagę na to, że największy przyrost cen transakcyjnych zanotowano w gminach od Wschodu i Południa. Jest to odzwierciedleniem wzrostu cen w miejscowościach gminy Pobiedziska na Wschodzie i gminy Kórnik na Południu. Niedowartościowanie tych terenów w latach poprzednich spowodowało (przy bardzo dobrej dostępności komunikacyjnej tych terenów z centrum Poznania) wzrost wartości gruntów w okresie będącym przedmiotem analizy.

W 2009 roku w porównaniu z 2008 odnotowano we wszystkich lokalizacjach spadek cen transakcyjnych (od 3,41% na Południu do 12,32% na Północy).

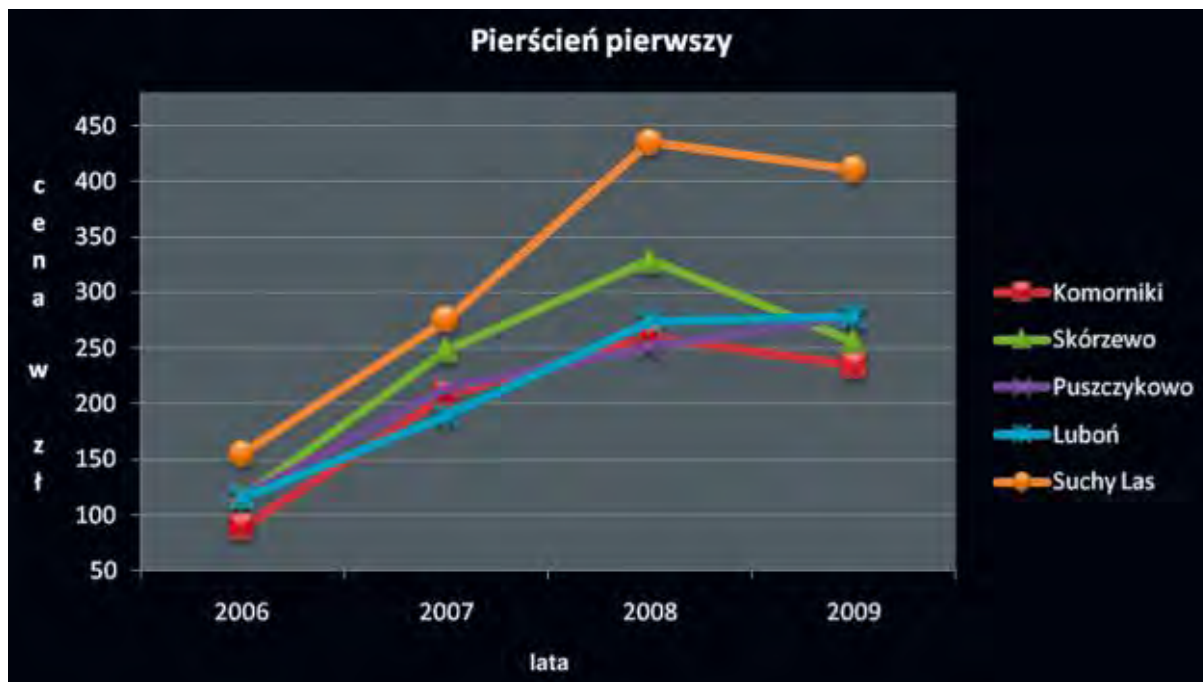
Drugi podział, określony poziomem cen transakcyjnych i oddaleniem od miasta Poznania, przeprowadzono w oparciu o notowania rynkowe w ostatnim roku analizy. Badany obszar podzielono na trzy pierścienie:

- Pierścień pierwszy – cena powyżej 200z³ za 1 m² w 2009 roku;
- Pierścień drugi – cena <150; 200> z³ za 1 m² w 2009 roku;
- Pierścień trzeci – cena poniżej 150z³ za 1 m² w 2009 roku.

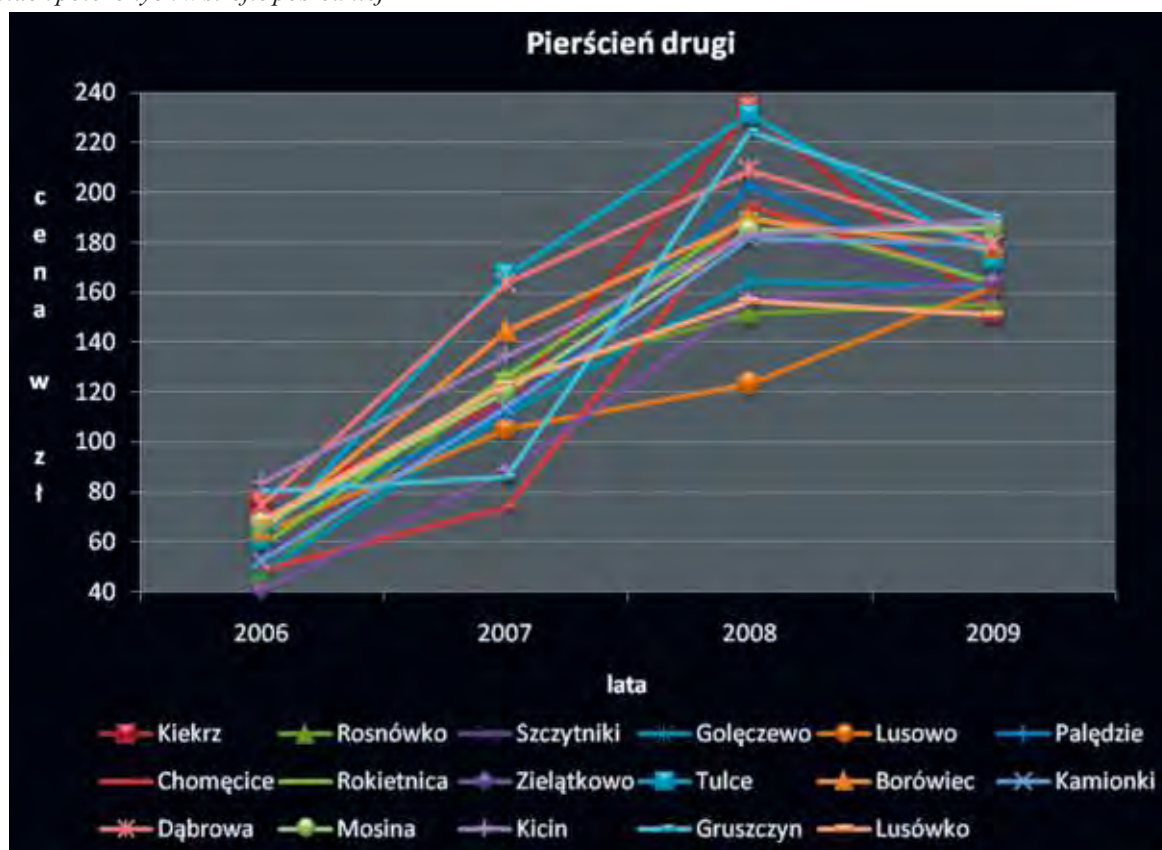
Przyjęty podział znalazł odzwierciedlenie w rozkładzie przestrzennym cen i jest zgodny z podstawowymi założeniami teorii lokalizacji.

Wykres 4

Średnia cena 1 m² gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w miejscowościach położonych najbliżej od administracyjnej granicy miasta Poznania

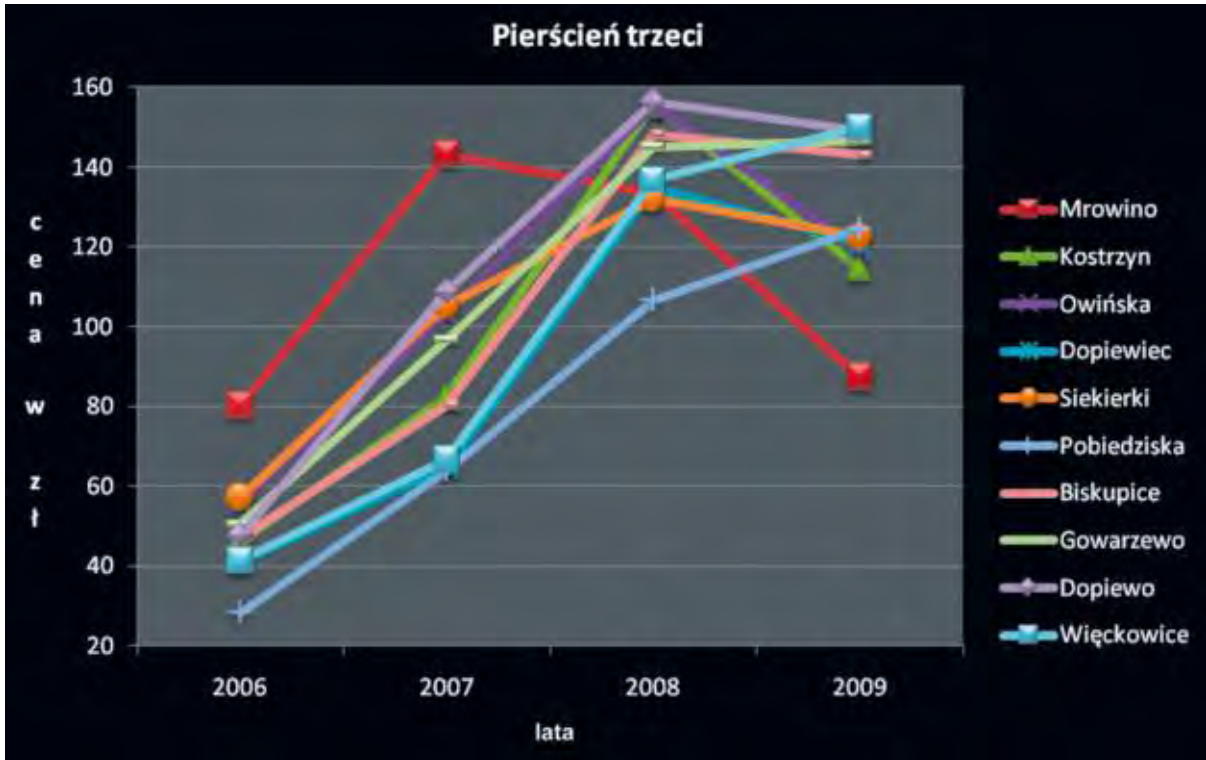
**Wykres 5**

Średnia cena 1 m² gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w miejscowościach położonych w strefie pośredniej



Wykres 6

Średnia cena 1 m² gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w miejscowościach położonych najdalej od administracyjnej granicy miasta Poznania



Wykres 7

Średnia cena 1 m² gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe ze względu na poziom cen transakcyjnych



Największą dynamiką wzrostu charakteryzują się miejscowości zlokalizowane w pierścieniu drugim, najmniejszą zaś w pierścieniu pierwszym. Jest to związane ze wzrostem intensywności procesów suburbanizacyjnych w obszarach coraz bardziej oddalonych od granic admini-

Największą dynamiką wzrostu charakteryzują się miejscowości zlokalizowane w pierścieniu drugim, najmniejszą zaś w pierścieniu pierwszym.

stracyjnych Poznania. Czytelna jest już analogiczna zależność w miejscowościach pierścienia trzeciego. Miejscowości z pierścienia pierwszego są w zasadzie traktowane przez lokalny rynek nieruchomości jako integralna, ale peryferyjna część Poznania, dlatego poziom ceny jednostkowej jest tam bardzo wysoki, ale nie równie już tak dynamicznie.

Należy odnotować, że w 2009 roku w porównaniu z 2008 średnia cena transakcyjna 1 m² gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe uległa obniżeniu we wszystkich trzech analizowanych pierścieniach, przy czym najbardziej intensywnie w pierścieniu drugim, najmniej natomiast w pierścieniu pierwszym.

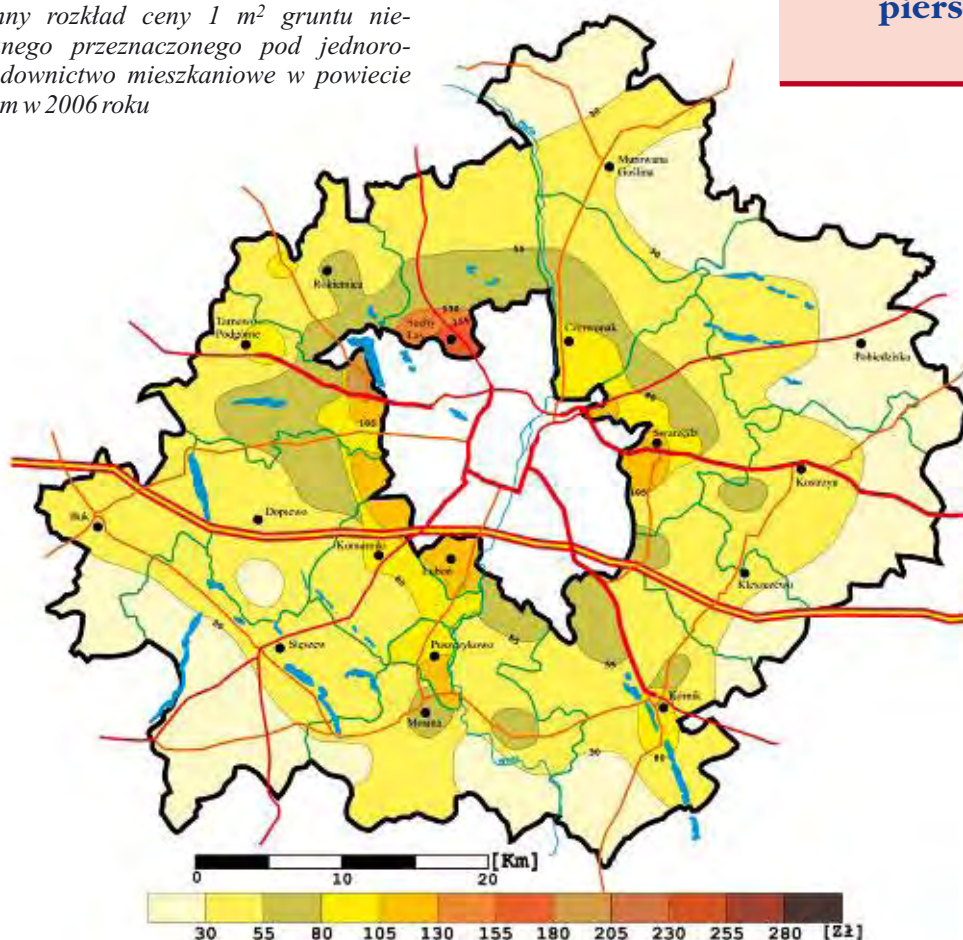
Kończącym etapem opracowania jest próba przedstawienia na mapie przestrzennego zróżnicowania cen działek niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe (Rycina 5, Rycina 6, Rycina 7, Rycina 8). Do sporządzenia mapy cenowości i dla

wyrysowania „izocen” posłużono się cenami odnotowanymi w okresie 2006-2009 w możliwie największej ilości jednostek osadniczych na terenie powiatu poznańskiego.

W 2009 roku w porównaniu z 2008 średnia cena transakcyjna 1 m² gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe uległa obniżeniu we wszystkich trzech analizowanych pierścieniach.

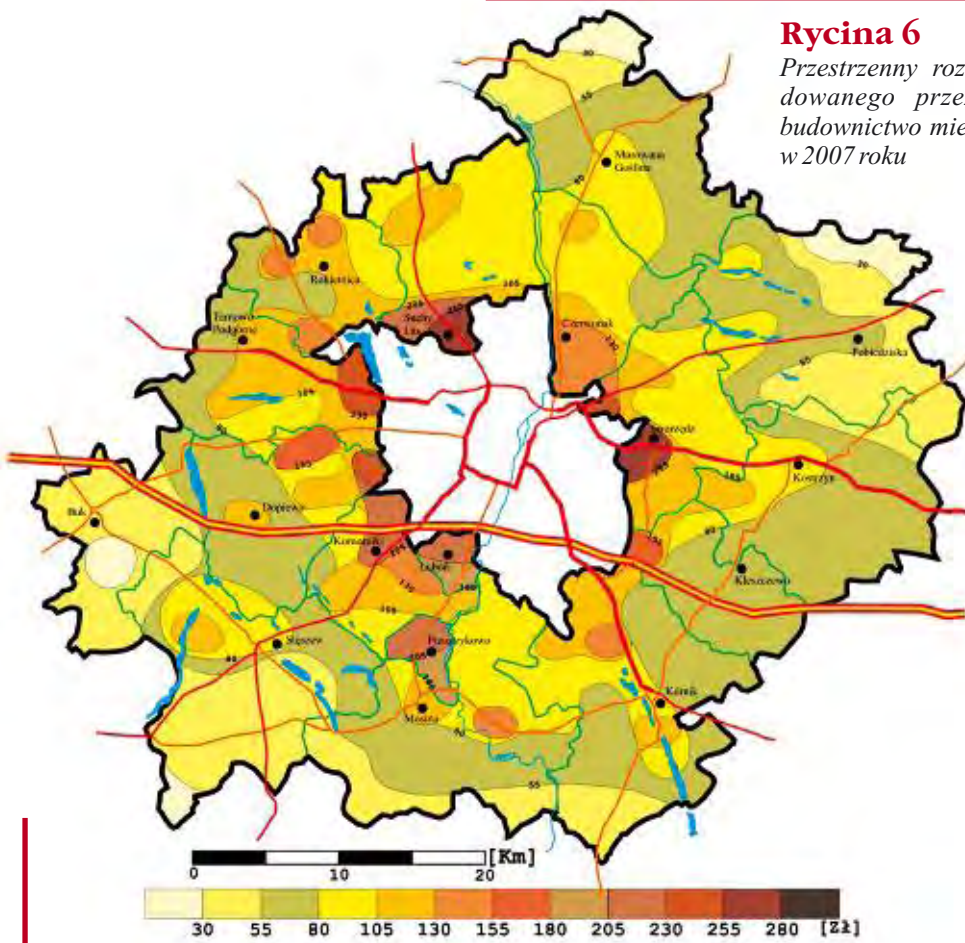
Rycina 5

Przestrzenny rozkład ceny 1 m² gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w powiecie poznańskim w 2006 roku

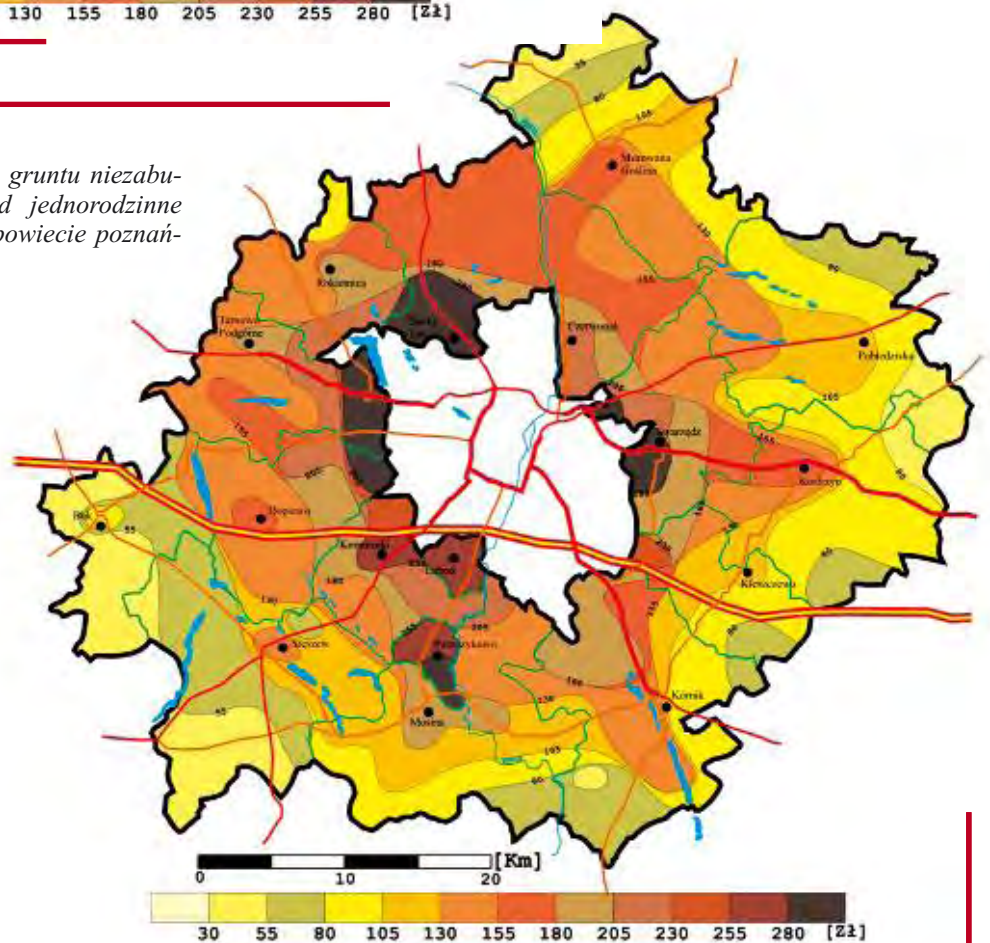


Rycina 6

Przestrzenny rozkład ceny 1 m² gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w powiecie poznańskim w 2007 roku

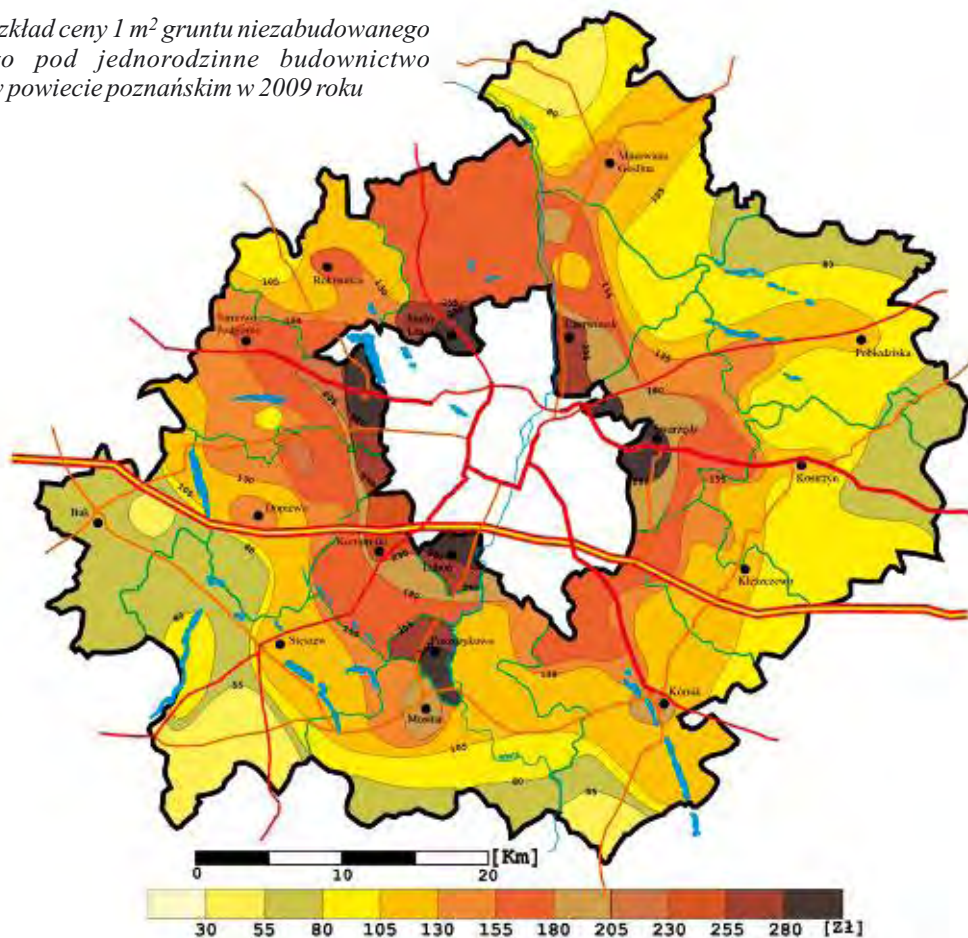
**Rycina 7**

Przestrzenny rozkład ceny 1 m² gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w powiecie poznańskim w 2008 roku



Rycina 8

Przestrzenny rozkład ceny 1 m² gruntu niezabudowanego przeznaczanego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w powiecie poznańskim w 2009 roku

**PRAWO****ZMIANY W ZASADACH OCHRONY ZABYTKÓW NIERUCHOMYCH**

Ustawa z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 75 poz. 474) wprowadza zmiany w zasadach ochrony zabytków nieruchomych. Zgodnie z nowelizacją¹ do **form ochrony zabytków** należą również ustalenia ochrony zawarte w: decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej oraz decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego. Dotychczas ustalenia tych decyzji nie były wyraźnie zaliczane do form ochrony zabytków. Zmianie ulega również **zakres gminnej ewidencji zabytków**. Zgodnie ze zmienionym art. 22 ust. 5 ustawy, gminna ewidencja zabytków zawiera będzie informacje o wszystkich zabytkach zlokalizowanych na terenie gminy, a zatem zarówno zabytkach wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz zabytków nieruchomych wyznaczonych przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Opracowanie
Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI



Rada Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego

zaprasza na szkolenie

WYBRANE PROBLEMY WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

1. Rynek nieruchomości rolnych w Polsce

- *Tomasz Ciodyk*

- skala obrotu nieruchomościami rolnymi
- sprzedaż gruntów Zasobu WRSP
- dzierżawa gruntów Zasobu WRSP
- ceny nieruchomości rolnych
- stawki czynszów dzierżawnych
- sprzedaż ziemi rolniczej cudzoziemcom

2. Źródła rozbieżności w ocenie prawidłowości operatów szacunkowych sporządzanych na potrzeby ANR przez zainteresowane strony – *Tomasz Pawelec*

- najczęściej spotykane rozbieżności
- przykłady praktyczne

3. Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości zabudowanych obiektami zabytkowymi – *Krzysztof Bratkowski*

- analiza podstaw prawnych
- skutki zabudowy obiektami zabytkowymi dla nieruchomości
- sposoby wyceny nieruchomości zabudowanych obiektami zabytkowymi
- przykłady praktyczne

4. Ustalenia mpzp, a wartość nieruchomości na terenach wiejskich – *Elżbieta Jakóbiec*

**Blizsze informacje
tel. (61) 820-89-51**



Dolsk
Villa Natura
8-9 X 2010r.



KREDYT HIPOTECZNY JAKO RÓDŁO FINANSOWANIA INWESTYCJI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Wraz z rozwojem roli kredytów hipotecznych w finansowaniu nieruchomości rozwijają się mechanizmy mające na celu minimalizację ryzyka kredytowania. Szczególnie istotne jest właściwe określanie wartości nieruchomości, które są przedmiotem zabezpieczenia hipoteką oraz właściwa ocena ryzyka banku. Niniejszy artykuł przedstawia istotę kredytu hipotecznego oraz przybliża jego podstawowe cechy, których znajomość może być przydatna w procesie wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.



dr Barbara Hermann

Rzecznawca Majątkowy Nr 4631

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomości stanowią specyficzny rodzaj inwestycji, która jest niezwykle kapitałochłonna i długotrwała, jednak daje inwestorom, oprócz poczucia stabilizacji i trwałości inwestycji, szansę na osiągnięcie zysku. W ostatnich latach inwestowanie w nieruchomości znajduje coraz większą liczbę zwolenników. Wysoka kapitałochłonność nieruchomości zmusza jednak inwestorów do poszukiwania zewnętrznych źródeł kapitału.

Wybór optymalnych źródeł finansowania projektu inwestycyjnego ma często zasadnicze, rozstrzygające dla jego powodzenia, znaczenie. Właściwa ocena oraz wybór źródeł i form finansowania stanowi jedno z głównych kryteriów podejmowania decyzji na wszystkich etapach przygotowywania i analizowania projektów. Rynek finansowy oferuje inwestorom szereg instrumentów umożliwiających sfinansowanie inwestycji. Na przestrzeni ostatnich lat nie tylko rozwinęły się tradycyjne formy finansowania, ale także powstały nowe. Wśród tradycyjnych źródeł najczęściej wymieniane są: środki własne inwestora, przedpłaty, sprzedaż udziałów, emisja, kredyty i pożyczki. Obok nich można wymienić nowoczesne źródła pozyskiwania kapitału, do których najczęściej zalicza się: bankowość hipoteczną, leasing, franchising, factoring, project finance, buy back, fundusze inwestowania w nieruchomości, venture capital.

Bankowość hipoteczna przez wielu specjalistów uznawana jest za jedną z najważniejszych nowoczesnych form finansowania inwestycji w nieruchomości. Zasady funkcjonowania banków hipotecznych, w tym nadzór nad tymi bankami został uregulowany w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tj. Dz. U. z 2003r., nr 99, poz. 919 ze zmianami). Są to szczególnego rodzaju instytucje finansowe, których podstawowym zakresem działania jest udzielanie kredytów zabezpieczonych hipoteką na

Bankowość hipoteczna uznawana jest za jedną z najważniejszych nowoczesnych form finansowania inwestycji w nieruchomości.

cele budownictwa mieszkaniowego i przemysłowego. Wierzytelności z tych kredytów stanowią podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych, które są źródłem finansowania banków hipotecznych. Jednak środki na finansowanie swojej działalności banki hipoteczne pozyskują także poprzez przyjmowanie lokat terminowych, zaciąganie kredytów i pożyczek, emisję obligacji i przechowywanie papierów wartościowych.

Nie ulega jednak wątpliwości, że w Polsce najbardziej powszechnym źródłem finansowania nieruchomości są kredyty hipoteczne udzielane przez

banki komercyjne, których zasady funkcjonowania reguluje ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. – Prawo bankowe (tj. Dz. U. z 2002r., nr 72, poz. 665 ze zmianami). Są one istotnym elementem finansowania znaczącej części budownictwa mieszkaniowego, jak i przemysłowego. Nowoczesne metody finansowania inwestycji na rynku nieruchomości w najbliższej przyszłości będą stanowiły jedynie uzupełnienie metod tradycyjnych.

ISTOTA KREDYTU HIPOTECZNEGO

Pojęcie kredytu wywodzi się od łacińskiego słowa credo, co oznacza wierzę, ufam. Definicję kredytu hipotecznego można przedstawić zarówno na gruncie prawnym jak i ekonomicznym. Kredytem hipotecznym w ujęciu prawnym jest każdy kredyt zabezpieczony hipoteką. Znane są dwie zasadnicze interpretacje tej definicji. Pierwsza określa każdą wierzytelność bankową, która jest zabezpieczona wpisem hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, bez uwzględniania celu na jaki dany kredyt zostanie wykorzystane. Według drugiej, kredyt hipoteczny to kredyt zabezpieczony hipoteką przeznaczony wyłącznie na finansowanie inwestycji na rynku nieruchomości. W tym przypadku sposób zabezpieczenia kredytu jest ściśle powiązany z celem finansowania. W takim ujęciu kredyt hipoteczny jest najczęściej utożsamiany z kredytem mieszkaniowym, którego celem jest pozyskaniem kapitału na

sfinansowanie budowy bądź zakupu domu, mieszkania, działki lub innej nieruchomości na rynku pierwotnym lub wtórnym. W ujęciu ekonomicznym kredyt hipoteczny to produkt finansowy, który charakteryzuje się długim okresem spłaty, relatywnie niskim oprocentowaniem ze względu na mały stopień ryzyka kredytowego oraz wysokim poziomem pojedynczego kredytu.

KRYTERIA PODZIAŁU KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Kredyty hipoteczne można podzielić według kilku podstawowych kryteriów: według przedmiotu kredytowania, waluty kredytu, sposobu oprocentowania i sposobu spłaty raty. **Z punktu widzenia przedmiotu kredytowania najczęściej wyróżnia się kredyt mieszkaniowy, konsolidacyjny oraz pożyczkę hipoteczną. Znacznie rzadziej wymienia się kredyt hipoteczny w koncie osobistym, czy kredyt refinansowy.**

Kredyty mieszkaniowe są najpopularniejszymi kredytami hipotecznymi. Banki przede wszystkim udzielają kredytów komercyjnych, których koszt wynika z rachunku ekonomicznego przeprowadzonego przez bank, uwzględniającego koszt pieniądza i konkurencję innych banków. Ze względu na cel kredytowania można wymieniać kredyt przeznaczony na: zakup gotowej nieruchomości, zakup lub budowę nieruchomości w trakcie inwestycji oraz zakup działki budowlanej. Zakup gotowej nieruchomości obejmuje: zakup nieruchomości na rynku wtórnym, zakup na rynku pierwotnym, zamianę nieruchomości, przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w prawo spółdzielcze własnościowe lub w odrębną własność oraz wykup nieruchomości. Zakup i dokończenie budowy lub budowa obejmują zakup nieruchomości budowanej na rynku pierwotnym lub wtórnym, budowę domu jednorodzinnego, adaptację pomieszczeń na cele mieszkalne, rozbudowę lub nadbudowę. W celu sfinansowania tych zadań banki udzielają tzw. **kredytów budowlano – hipotecznych**, które wypłacane są w transzach w miarę realizacji inwestycji.

Na rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce obecne są także **kredyty preferencyjne**, przy czym może być kredyt z dopłatą do odsetek przez pierwsze 8 lat spłaty udzielany w ramach programu „Rodzina na swoim” na podstawie ustawy z dnia 8 września 2006r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. nr 183, poz. 1334 ze zmianami). Jest to program skierowany do określonej grupy kredytobiorców, którzy nie mogli być właścicielem lub współwłaścicielem innej nieruchomości ani też posiadać spółdzielczego własnościowego lub lokatorskiego prawa do lokalu. Ograniczona jest także powierzchnia lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych, które mogą być przedmiotem kredytu i nie może przekroczyć odpowiednio 75 m², i 140 m². Dopłaty w pełnej wysokości przysługują wyłącznie, gdy powierzchnia użytkowa miesz-

kania nie przekracza 50 m², a domu 70 m². Kolejnym ograniczeniem jest cena jednostkowa, która nie może przekraczać limitu zwanego wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia metra kwadratowego publikowanego co kwartał przez Bank Gospodarstwa Krajowego i uzależniona jest od województwa.

Odmianą kredytów hipotecznych niezwiązanych ściśle z kredytami mieszkaniowymi są **kredyty konsolidacyjne hipoteczne**. Ich głównym celem jest konsolidacja wielu zobowiązań w jeden kredyt zabezpieczony hipoteką. Atutem kredytów konsolidacyjnych jest obniżenie rat poprzez niższe oprocentowanie i dłuższy okres spłaty. Warunkiem otrzymania kredytu konsolidacyjnego hipotecznego jest posiadanie nieruchomości, która stanowi będzie jego zabezpieczenie.

Specyficznym rodzajem kredytu hipotecznego jest **kredyt refinansowy** przeznaczony na spłatę całości wcześniej zaciągniętego kredytu w innym banku. Celem takiej operacji jest obniżenie kosztów obsługi kredytu, głównie poprzez uzyskanie korzystniejszych warunków kredytowania, na przykład obniżenie marży banku, wydłużenie okresu kredytowania lub przewalutowanie na walutę z niższymi stopami procentowymi.

Na rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce obecne są także kredyty preferencyjne, np. kredyt z dopłatą do odsetek udzielany w ramach programu „Rodzina na swoim”.



Kolejnym rodzajem kredytów hipotecznych s¹ **pożyczki hipoteczne**, które s¹ udzielane na dowolny cel konsumpcyjny, a których zabezpieczeniem jest hipoteka ustanawiana na nieruchomości pożyczkobiorcy. Banki nie wymagają określenia na co zostaną przeznaczone środki z pożyczki, jak również w żaden sposób nie kontrolują jej wykorzystania. Największą zaletą pożyczki hipotecznej jest jej oprocentowanie, które z uwagi na mocne, obniżające ryzyko zabezpieczenie kredytu jest najczęściej dwukrotnie niższe niż w przypadku kredytów konsumpcyjnych. Pożyczki hipoteczne charakteryzują się krótszym okresem spłaty oraz niższym limitem maksymalnej kwoty pożyczki w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości niż kredyty mieszkaniowe.

Mniej rozpowszechnionymi rodzajami kredytu hipotecznego s¹: **kredyt hipoteczny w koncie osobistym** oraz **kredyt z rachunkiem bilansującym**. Mechanizm działania pierwszego jest taki sam jak w przypadku tradycyjnego limitu odnawialnego w rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym. Różnica polega na tym, że kredyt zabezpieczony jest na hipotecę, co pozwala na uzyskanie wyższej kwoty kredytu, oprocentowanie jest również wyższe w porównaniu ze standardowym kredytem mieszkaniowym. Drugi instrument finansowy przeznaczony jest dla kredytobiorców posiadających oszczędności.

Kolejnym kryterium podziału kredytów hipotecznych jest waluta kredytu. Wyróżnia się kredyty złotowe, dewizowe oraz denominowane kursem waluty obcej. Kredyt dewizowy udzielany jest w walucie innych krajów, przeliczanej i wypłacanej w złotych. Kredyty dewizowe s¹ przeważnie niżej oprocentowane od kredytów udzielanych w złotych, jednak kredytobiorca musi liczyć się z ryzykiem kursowym. Kredyt denominowany to kredyt udzielony w walucie obcej przeliczonej na złote według aktualnego kursu, jest on oprocentowany według stóp procentowych właściwych dla wybranej waluty.

Według sposobu oprocentowania wyróżnia się kredyty o oprocentowaniu zmiennym lub stałym. Obecnie przy kredytach hipotecznych stosuje się prawie wyłącznie oprocentowanie zmienne.



Kredyt dewizowy udzielany jest w walucie innych krajów, przeliczanej i wypłacanej w złotych. Kredyty dewizowe są przeważnie niżej oprocentowane od kredytów udzielanych w złotych, jednak kredytobiorca musi liczyć się z ryzykiem kursowym.

Następnym kryterium podziału jest sposób spłaty rat, który może być malejący lub równy. Przy kredycie spłacanym w ratach malejących raty s¹ najwyższe na początku okresu spłaty, natomiast w miarę upływu czasu s¹ coraz mniejsze. Raty równe w części kapitałowej s¹ jednakowe przez cały okres kredytowania.

FORMY ZABEZPIECZENIA

W Polsce zabezpieczenia kredytu hipotecznego dzieli się na dwie podstawowe grupy: zabezpieczenia rzeczowe i zabezpieczenia osobiste. Oprócz tego wyróżnia się także zabezpieczenia uzupełniające. Klient posiadający zabezpieczenia rzeczowe odpowiada z tego, co stanowi zabezpieczenie. Natomiast w przypadku zabezpieczeń osobistych odpowiada wobec wierzyciela całym swoim obecnym i przyszłym majątkiem, ponosi pełną odpowiedzialność za spłatę zobowiązania.

Podstawowym zabezpieczeniem rzeczowym jest hipoteka. Hipoteka, uregulowana w ustawie z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotecę (tj. Dz. U. z 2001r., nr 124, poz. 1361 ze zmianami), jest ograniczonym prawem rzeczowym. Na mocy tego prawa wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czy ją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. Przedmiotem hipoteki mogą być również: część ułamkowa nieruchomości (jeżeli stanowi udział współwłaściciela), użytkowanie wieczyste, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,

Do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej.

prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej oraz wierzytelność zabezpieczona hipoteką. Do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej.

Jest kilka rodzajów hipotek: zwykła (umowna), kaucyjna, przymusowa, czarna, czarna umowna oraz hipoteka na wierzytelności hipotecznej. Z punktu widzenia zabezpieczenia kredytu hipotecznego istotne są dwa rodzaje: hipoteka zwykła i hipoteka kaucyjna.

Hipoteka zwykła (umowna) zabezpiecza konkretne, znane w chwili jej ustanowienia, zobowiązanie (np. kwota kredytu powiększona o sumę należnych odsetek), zaś **hipoteka kaucyjna** zabezpiecza do najwyższej kwoty zobowiązanie, jakie może powstać w okresie kredytowania i nie jest ostatecznie znane w chwili jej ustanowienia (kredyty walutowe). Hipoteka, jako prawo akcesoryjne, tj. związane z wierzytelnością, którą zabezpiecza, wygasa w przypadku wygaśnięcia wierzytelności i zabezpieczonych.

W dniu 20 lutego 2011 r. wejdzie w życie nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece wprowadzająca w instytucji hipoteki poważne zmiany.

Poniżej omówione zostały najistotniejsze z nich. **Przed wszystkim zniknie podział hipoteki na zwykłą i kaucyjną.** Po wejściu w życie ww. nowelizacji, będziemy mieli do czynienia z jednym rodzajem hipoteki, która zabezpieczać będzie wierzytelność pieniężną, w tym wierzytelność przyszłą, do oznaczonej sumy pieniężnej.

Kolejna zmiana powoduje odejście od zasady, zgodnie z którą hipoteka zabezpiecza jedną wierzytelność. Od dnia 20 lutego 2011 r. jedna hipoteka będzie mogła zabezpieczać wiele wierzytelności jednego wierzyciela.

Nowością będzie możliwość zabezpieczenia hipotek kilku wierzytelności przysługujących różnym podmiotom, a sfinansowaniu tego samego przedsięwzięcia. W tym celu wierzyciele będą musieli powołać – w formie pisemnej – administratora hipoteki, który zawiera umowę o ustanowienie hipoteki oraz wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego w imieniu własnym, lecz na rachunek wierzycieli, których wierzytelności są objęte zabezpieczeniem.

Najważniejszą nowością jest jednak wprowadzenie możliwości rozporządzenia przez właściciela nieruchomości opróżnionym miejscem hipotecznym. W przypadku wygaśnięcia hipoteki (za wyjątkiem wygaśnięcia wskutek egzekucji z nieruchomości) właściciel nieruchomości będzie mógł w jej miejsce ustanowić hipotekę, albo przenieść w to miejsce za zgodą uprawnionego którąkolwiek z hipotek obciążających nieruchomości.

Do zabezpieczeń osobistych zalicza się: poręczenie cywilne, weksel in blanco, poręczenie wekslowe, przystąpienie do długu, przejęcie długu, umowę o świadczenie na rzecz osoby trzeciej.

Poręczenie cywilne polega na zobowiązaniu się osoby poręczającej na piśmie wobec banku, że spłaci kredyt osoby, której udzieliła poręczenia w sytuacji, gdy kredytobiorca nie wywiąże się ze swoich obowiązków. Z punktu widzenia banku poręczyciel staje się dodatkowym dłużnikiem i jest na równi z kredytobiorcą odpowiedzialny za zaciągnięty kredyt oraz wszelkie koszty dodatkowe.

Jednym z ważniejszych zabezpieczeń jest **weksel in blanco**, który ma charakter gwarancyjny i stanowi o zobowiązaniu pomiędzy dłużnikiem, a wierzycielem. Wartość weksla warunkuje podpis jego wystawcy. Pozostałe elementy zostają wypełnione przez wierzyciela w chwili realizacji weksla.

Poręczenie wekslowe to zabezpieczenie, które gwarantuje spłatę całości lub części zadłużenia przez poręczyciela wekslowego wskazanego przez kredytobiorcę.

Przystąpienie do długu polega na przystąpieniu do kredytu osoby, która staje się współodpowiedzialna za spłatę kredytu. Nie zwalnia to jednak kredytobiorcy z długu.

Przejęcie długu polega na zmianie dotychczasowego dłużnika na inną osobę, co skutkuje całkowitym zwolnieniem dotychczasowego kredytobiorcy ze spłaty zobowiązania. Umowa o świadczenie na rzecz osoby trzeciej polega na zobowiązaniu się osoby trzeciej do uregulowania zobowiązania wobec wierzyciela zamiast dłużnika.

Wśród zabezpieczeń uzupełniających wymienia się: cesję praw na zabezpieczenie, rachunki bankowe, kaucję i ubezpieczenia.

Cesja praw na zabezpieczenie polega na przelewie wierzytelności na osobę trzecią, pozwala to bankowi na pozyskanie środków na spłatę długu pochodzących od osoby trzeciej wobec dłużnika. **Zabezpieczenie w postaci rachunku bankowego** polega na cesji praw oraz udzieleniu przez kredytobiorcę bankowi pełnomocnictwa do rachunku w celu użycia uregulowania zobowiązania. W celu lepszego dysponowania kontem dłużnika bank może zastosować blokadę środków na



rachunku bankowym. Kaucja polega na przekazaniu przez dłużnika środków pieniężnych wierzycielowi, które ten może w razie potrzeby wykorzystać w celu zaspokojenia swojej wierzytelności.

Dużą grupę zabezpieczeń uzupełniających w kredycie hipotecznym stanowią ubezpieczenia, zarówno obowiązkowe jak i nieobowiązkowe. Najbardziej powszechne jest ubezpieczenie pomostowe, które ma na celu obniżenie ryzyka banku do momentu ustanowienia hipoteki na nieruchomości. Kolejnym rodzajem często spotykanego ubezpieczenia jest ubezpieczenie niskiego wkładu własnego, stosowane najczęściej w przypadku, gdy stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości jest wysoki i przekracza 80%. Banki proponują często ubezpieczenie na życie w kwocie zaciągniętego zobowiązania jako formę zabezpieczenia kredytu. Dodatkowo wymagana jest cesja z polisy na rzecz banku, która zapewnia spłatę całości kredytu przez ubezpieczyciela w przypadku śmierci kredytobiorcy, w wyniku, czego obowiązek spłaty nie przechodzi na spadkobierców. Kolejnym rodzajem sugerowanych przez banki ubezpieczeń jest ubezpieczenie od utraty pracy, dające gwarancję, że w razie utraty Źródła zatrudnienia ubezpieczyciel spłaca raty kredytu w określonym okresie, przy czym ubezpieczony musi uzyskać statut bezrobotnego w Urzędzie Pracy. Stosunkowo nowym produktem na rynku polskim jest ubezpieczenie od utraty wartości nieruchomości, którego przedmiotem jest różnica między aktualną wartością nieruchomości, a kwotą kredytu.

KOSZTY ZWIĄZANE Z KREDYTEM HIPOTECZNYM

Podstawowym czynnikiem wpływającym na koszt kredytu hipotecznego jest jego oprocentowanie. Jest ono uzależnione od indeksów stóp WIBOR dla kredytów złotowych oraz LIBOR i EURIBOR dla kredytów walutach obcych. Stawka WIBOR jest to stopa oprocentowania kredytów na polskim rynku międzybankowym, czyli koszt pożyczania złotego przez banki. W przypadku kredytów hipotecznych podstawą do wyliczania oprocentowania najczęściej jest trzymiesięczna stawka WIBOR. Bank dolicza do tej stawki swój marżę. Na poziom stopy WIBOR największy wpływ mają: ogólna sytuacja makroekonomiczna państwa, inflacja oraz decyzje Rady Polityki Pieniężnej. Wysokość stawki WIBOR jest taka sama dla wszystkich banków, przez co czynnikiem konkurencyjnym, różnicującym po-

szczególne banki jest marża. Jest ona elementem stałym naliczania raty odsetkowej i zapisana jest w umowie kredytowej. Jej wysokość zależy od kilku czynników, między innymi od wartości udzielanego kredytu, wysokości wkładu własnego kredytobiorcy oraz posiadanych przez klienta dodatkowych instrumentów finansowych stanowiących produkt w banku kredytodawcy, jak na przykład: rachunek osobisty, rachunek w walucie obcej, konto oszczędnościowe, karta kredytowa czy programy systematycznego oszczędzania. W dobie planowanej akcesji Polski do strefy euro należy pamiętać, że kredyty zaciągnięte w złotych zostaną przewalutowane na euro, a stopa WIBOR zastąpi EURIBOR. Obecnie marża dla kredytów w euro jest najczęściej wyższa niż dla złotowych, dlatego kredytobiorcy powinni zwrócić szczególną uwagę na zapisy gwarantujące niezmienność marży również po wejściu Polski do strefy euro.

Kolejnym kosztem kredytu jest prowizja bankowa pobierana jednorazowo przez bank w momencie uruchamiania kredytu hipotecznego. Konkurencja pomiędzy bankami zmusza je do obniżania także tego kosztu, czego efektem są liczne oferty promocyjne „prowizja 0%”.

Kolejną pozycją kosztów związanych z kredytem hipotecznym na zakup nieruchomości są tak zwane koszty okołokredytowe, czyli sądowe i notarialne, do których należą: opłata za sporządzenie aktu notarialnego, opłata za wpis do księgi wieczystej hipoteki oraz ewentualna opłata za założenie księgi wieczystej.

Podstawowym czynnikiem wpływającym na koszt kredytu hipotecznego jest jego oprocentowanie.

Bibliografia

1. Bryx M., *Finansowanie budownictwa mieszkaniowego*. Wydawnictwo Poltext, Warszawa, 2000.
2. Bryx M., *Rynek nieruchomości – system i funkcjonowanie*. Wydawnictwo Poltext, Warszawa, 2006.
3. Dobosiewicz Z., *Kredyty i gwarancje bankowe*. Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa, 2007.
4. Dobosiewicz Z., *Kredyt mieszkaniowy i budowlany*. Wydawnictwo C. H. BECK, Warszawa, 2006.
5. Gawron H., *Opłacalność inwestowania na rynku nieruchomości*. Wydawnictwo AE, Poznań, 2006.
6. Henzel H., *Inwestycje na rynku nieruchomości*. Wyd. Akademii Ekonomicznej w Katowicach, 2004.
7. Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. Wyd. Naukowe PWN 2008.
8. *Nieruchomość, kredyt, hipoteka*. Praca zbiorowa pod redakcją G. Głównki, wydawnictwo POLTEXT, Warszawa, 2009.
9. *Wybrane aspekty inwestowania na rynku nieruchomości w Polsce*. Praca zbiorowa pod red. M. Bryxa, Wydawnictwo San Set, Warszawa, 2001.

KONCEPCJA OKREŚLANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNEJ STANOWIĄCEJ INWESTYCJĘ BUDOWLANĄ W TOKU



dr inż. Krzysztof Gradkowski
Politechnika Warszawska
Wydz. Inżynierii Lądowej

Rzecznik majątkowy może sporządzać analizy, opracowania i ekspertyzy nie stanowiące operatu szacunkowego, a dotyczące wyceny nieruchomości. Niniejszy artykuł ma na celu przybliżenie metod działania w tego typu zleceniach.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami [ugN] w art.174 przewiduje, że rzeczoznawca majątkowy może sporządzić analizy, opracowania i ekspertyzy nie stanowiące operatu szacunkowego, a dotyczące wyceny nieruchomości. Opinie i orzeczenia tego rodzaju mogą dotyczyć również inwestycji budowlanych w toku, czyli takich nieruchomości, których naniesienia części składowych gruntu ulegają zmianie w czasie i nie stanowią nieruchomości kompletnej i wykończonej w sensie całkowitego wykonania planu zagospodarowania wyodrębnionego działu gruntowego i gotowości do użytkowania. Dyspozycje zlecającego ten rodzaj opinii i orzeczeń, w praktyce zdarzają się nader często i powstaje potrzeba pewnego uporządkowania sposobów postępowania w takich przypadkach jak również wymiany doświadczeń z praktycznego punktu widzenia opracowania zagadnienia. Na ogół zlecającymi takich opinii są:

- Banki, instytucje finansowe i osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, finansujące lub realizujące budowę domów mieszkalnych lub obiektów komercyjnych, w celu ustalenia aktualnej i bieżącej (na zadaną datę) wartości rynkowej danej inwestycji budowlanej w toku.
- Przedsiębiorstwa i podmioty gospodarcze typu deweloperskiego inwestujące na rynku nieruchomości, które mają ustawowy obowiązek przedłożenia stanu zawansowania wieloletniej inwestycji budowlanej w toku, stanu wykonania rzeczowo-finansowego, w formie rocznego sprawozdania finansowego. Są to na ogół 31 maja lub 31 grudnia każdego roku

c) Podmioty prowadzące windykację i egzekucję należności z takiej nieruchomości będącej w trakcie budowy, dla celów określenia poziomu wartości rynkowej i pochodnej ceny wywoławczej w ewentualnych przetargach.

Jakkolwiek cel takiej opinii, czyli pewnego rodzaju wyceny jest we wszystkich przypadkach taki sam i jednoznacznie wymagający określenia aktualnej wartości rynkowej realizowanych bieżąco inwestycji budowlanych, to jednak sposób podejścia oraz forma i interpretacja wyniku końcowego musi uwzględniać okoliczności, kto i w jakiej formie i dla jakich celów zlecił opinię, czyli uwzględnić uwarunkowania wymienione w powyższych punktach. Są to wymagania zawarte również w notach interpretacyjnych standardów postępowania rzeczoznawców majątkowych.

Nieco szerszego omówienia wymaga właśnie drugi przypadek, gdzie mamy do czynienia z budowanymi obiektami i budynkami na sprzedaż, pod wynajem lub z przeznaczeniem do oddania w leasing operacyjny. W przedsiębiorstwach i firmach deweloperskich mogą to być inwestycje w toku realizacji pojedynczych budynków mieszkalnych, ich zespołów w zabudowie zwartej lub wolnostojącej oraz budynków wielorodzinnych. Banki i instytucje finansowe i dają wręcz od inwestorów to znaczy od przedsiębiorców, deweloperów, funduszy inwestycyjnych i firm kredytujących, sprawozdań finansowych w rozumieniu standardów rachunkowości i odpowiednich standardów wycen. Oznacza to konieczność tak zwanego dynamicznego określania wartości rynkowej material-

nego „naniesienia” jako inwestycji budowlanej, która systematycznie zmienia się w czasie realizowania inwestycji budowlanej będącej w toku. Zalicza się je wówczas jako *nieruchomości inwestycyjne* w rozumieniu przepisów o rachunkowości i wyceny nieruchomości jako środków trwałych przedsiębiorstw.



Nieruchomość inwestycyjna jest pojęciem ekonomicznym definiowanym w Ustawie o rachunkowości *uoR* lecz nie precyzowanym co do sposobu wyceny w Międzynarodowych Standardach Rachunkowości lub *MSR* w Międzynarodowych Standardach Wycen *MSW*, które wskazują jedynie w konieczności określenia w sprawozdaniu finansowym lub bilansie jednostki gospodarczej

będącej właścicielem tego typu nieruchomości, wartości godziwej. Wykonując wyceny na potrzeby takich jednostek gospodarczych czyli sprawozdanie finansowe wartości aktywów firmy należy uwzględniać zarówno uregulowania wynikające z przepisów rachunkowości jak i standardy zawodowe rzeczoznawców. Ewentualne rozbieżności powinny być szczegółowo omówione w sporządzonej opinii, zachowując ogólną zasadę jasnej komunikacji rzeczoznawcy z kierownictwem danej firmy czy przedsiębiorstwa. Warto też wspomnieć że w niektórych z wymienionych wyżej aktów zbioru przepisów występuje pewien brak spójności niektórych pojęć w uoR (art. 28 ust. 6) za wartość godziwą przyjmuje się kwotę za jaką dany skądźnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanymi ze sobą stronami. Podobne określenia wartości godziwej występują w MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”, i MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” gdzie koncepcja wartości godziwej jest podobna i zbliżona do koncepcji wartości rynkowej w rozumieniu MSW. Wartość godziwa ma odzwierciedlać rzeczywistą sytuację rynkową i okoliczności wymiany na dzień bilansowy, opartą o analizę transakcji przeprowadzonych w warunkach rynkowych. W przypadku nieruchomości kompletnych oznacza, że można przyjąć zasadę określenia wartości rynkowej nieruchomości na podstawie cen transakcyjnych (podejście porównawcze) i wartość ta jest równa wartości godziwej nieruchomości a w szczególnych przypadkach jako zamortyzowany koszt odtworzenia (DRC). Obecnie, interpretacja i określenie wartości godziwej w uoR i MSR jest zbliżone z określeniem wartości rynkowej obo-

wiżującej w uoR, MSW i Powszechnych Krajowych Zasadach Wycen, a aspekt związku wartości rynkowej nieruchomości i jej optymalnego wykorzystywania jest uwzględniany w formie deklaracji a priori.

Wartość rynkowa, czyli wartość godziwa inwestycji rozwijającej się w czasie, w dowolnej fazie to nie tylko bezpośrednia suma wartości rynkowej gruntu w chwili nabycia i wartości kosztorysowej poniesionych kosztów robót budowlanych, ale całkowita, bieżąca i skapitalizowana wartość wszystkich wydatków powiększona o pewną premię popytową rynku związaną z danym projektem inwestycji budowlanej aktualnie realizowanej.

Pewien problem powstaje w sytuacji kiedy w danym okresie sporządzenia bilansu lub sprawozdania finansowego jednostki gospodarczej mamy do określenia wartość godziwą, czyli w naszym rozumieniu rynkową, jednej lub kilku trwających i nie zakończonych inwestycji budowlanych. W takich przypadkach zastosowanie podejścia porównawczego jest niemal nie możliwe i nie ma zastosowania praktycznego. Na ogół, nie istnieją podobne porównywalne inwestycje budowlane tych samych zakresów, rodzajów a ponadto fazy wykonania obiektów. Podobnie, zawodne są wszelkie metody dochodowe określenia potencjalnej wartości rynkowej nieruchomości typu inwestycyjnego, która znajduje się w toku realizacji z trudnym do dokładnego przewidzenia terminem ukończenia. Wskazania określenia wartości rynkowej, a tym samym godziwej, ujęte są w procedurach szacowania aktualnych standardów; KSWP 2 – Wartości inne niż wartość rynkowa, KSWS 2 –

Wycena do celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości, KSWS 3 – Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności nie wyczerpuje problemu praktycznego podejścia do zagadnienia. Należy zauważyć, że przedmiotem określenia wartości rynkowej, uśrednianych z wartości godziwej, nieruchomości lub grupy tych nieruchomości mogą być nieruchomości inwestycyjne w różnych fazach transformacji w czasie inwestowania dla których zmienia się też rodzaj i przeznaczenie gruntów zajętych przez te inwestycje. Grunty te są jeszcze nie zabudowane i już nie zabudowane czyli gotowe do innych inwestycji bowiem dana inwestycja jest w toku. Możemy wyodrębnić co najmniej kilka faz (stanów materialnych) nieruchomości w toku inwestycji, które mogą być kwalifikowane jako nieruchomości inwestycyjne w rozumieniu uoR oraz MSR.

Wartość rynkowa, czyli wartość godziwa takiej inwestycji rozwijającej się w czasie, w dowolnej fazie to nie tylko bezpośrednia suma wartości rynkowej gruntu w chwili nabycia WRG i wartości kosztorysowej poniesionych kosztów robót budowlanych WK, ale całkowita, bieżąca i skapitalizowana wartość wszystkich wydatków powiększona o pewną premię popytową rynku związaną z danym projektem inwestycji budowlanej aktualnie realizowanej. Rzeczywisty wymiar kapitalizacji wszystkich poniesionych wydatków na daną inwestycję to całkowity koszt kredytu refinansowego K_f, który poniósł inwestor do danej chwili. Jeśli nawet inwestycja finansowana była z własnych środków inwestora, to rynkowa i godziwa wartość poniesionych wydatków musi być przyrównana do pełnego kredytu bankowego, który w istocie może stanowić kredyt „wewnętrzny” czyli tzw. koszt pieniądza. Inaczej mówiąc całkowity skapitalizowany nakład finansowy zainwestowanych w budowę pieniędzy zawiera się co najmniej w wartości materialnej wykonanych robót i dzieł inwestycji budowlanej, który nie zawsze jest równy wyrazowi rynkowemu tej wartości czyli cenie oferowanej na rynku. W zapisie formalnym wartości rynkowej w jej dodatnim znaczeniu, jako inwestycji w toku danej fazy X robót budowlanych W_{RF}, można przedstawić następująco:

$$W_{RF}(X) = [W_{RG} + W_K + K_f f(W_{RG}; W_K)] + R_I x (W_{RG} + W_K)$$

Wartość godziwa ma odzwierciedlać rzeczywistą sytuację rynkową i okoliczności wymiany na dzień bilansowy, opartą o analizę transakcji przeprowadzonych w warunkach rynkowych.

Poziom premii rynkowej rozpoczętej inwestycji R_i powinien być również godziwy, negocjowany i zawarty na ogół w granicach 5 - 15% całkowitych wydatków poniesionych do daty wyceny. Jeżeli z różnych przyczyn premia rynkowa nie występuje lub nie jest kwalifikowana, to mamy do czynienia z rzeczywistą sumą kosztów odtworzenia nieruchomości w trakcie realizowanej inwestycji. Profil finansowania bezpośredniego wykonawcy robót i dzieł budowlanych jest w pewnych sytuacjach łatwy do określenia i może mieć wyraz sumy wszystkich faktur obejmujących dany stan zaawansowania robót budowlanych. Wówczas uzyskujemy rzeczywistą wartość kosztorysową robót W_k , o ile pozwalają na to odpowiednie systemy księgowość w danej jednostce gospodarczej. W innych przypadkach należy poszukiwać się ogólnymi zasadami sporządzania kosztorysów inwestorskich ujętymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym, które ma stanowić podstawę określenia wartości zamówienia publicznego na przyszły obiekt budowlany. Ogólny algorytm określenia W_k na tej podstawie posiada istotne uzasadnienia wynikające z definicji jej składników. Zasada ogólnego zarysu kosztów realizacji obiektu polega na obliczaniu wartości kosztorysowej W_{kb} robót lub obiektu objętych przedmiarem, jako sumy iloczynów ilości przedmiarowych robót lub jednostek podstawowych $[L]$ i cen jednostkowych roboty podstawowej $[C]$ z podatkiem od towarów i usług. W zakresie cen jednostkowych należy stosować

- ceny jednostkowe robót określone na podstawie danych rynkowych, w tym danych z zawartych wcześniej umów lub powszechnie stosowanych aktualnych publikacji;
- kalkulacje szczegółowe, negocjacje, ankietyzacje jednostek prowadzących inwestycje publiczne i nie publiczne.

czyli:

$$W_{kb} = \sum L \cdot C_j + P_v$$

gdzie:

P_v - podatek od towarów i usług (VAT), naliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami

Nie mniej od rozpoczęcia inwestycji wartości materialne nanieśli ulegają permanentnym zmianom i zyskują inne wyrazy wartości i cen rynkowych. Bywa też, że są ujemnymi w takim znaczeniu, że są mniejsze od sumy kosztów poniesionych, w przypadkach inwestycji niefortunnych lub napotykać trudności techniczne, technologiczne i organizacyjne. Dzieje się tak gdy mamy do czynienia na przykład z osuwiskiem zbrocza, parasejsmicznymi zjawiskami podłoża gruntowego, powstaniem stanowiska archeologicznego w obrębie realizowanej inwestycji i rewizji praw własności do budowlanego działu gruntowego itp. A Praktycznym i ilustracyjnym przykładem przedstawionej koncepcji może być jednostkowa budowa domu typu rezydencjonalnego o kubaturze ok. 2000m³ przedstawionego na zamieszczonych fotografiach. Kilka tego typu domów realizowanych przez jednego dewelopera na odpowiednio atrakcyjnych i dużych działkach budowlanych stanowiło inwestycję postępującą z zachowaniem wszelkich zasad i regulacji obowiązującego Prawa budowlanego. Nieruchomość inwestycyjna, składająca się z kilku lub kilkunastu jednostek „n” tego typu, a każda z nich w innym stadium budowy „m”, odpowiadającą najogólniej sytuacji

realizacji deweloperskiej była przedmiotem określenia bieżącej wartości rynkowej inwestycji w toku. Wówczas zasada przedstawiona powyższym wzorem pozostaje nie zmieniona, a wynik takiej opinii wyceny to suma algebraiczna poszczególnych wartości, budynków znajdujących się w różnych fazach i etapach budowy. W opisanym przypadku bank zażądał określenia i sporządzenia sprawozdania finansowego wraz z określeniem godziwej wartości rynkowej bieżącego stanu zaawansowania inwestycji, od przedsiębiorstwa deweloperskiego realizującego trzy budynki z czego każdy znajdował się w innej fazie inwestycji, oznaczonej jako X_n^m . Wartości rynkowe określono według wyżej omówionych założeń, przyjmując rynkową premię popytową na poziomie 10% wydatków całkowitych dla każdego etapu poszczególnych budynków. Wobec przekroczenia całkowitej sumy kredytu finansowego pierwotnie udzielonego, w następstwie opinii wyceny, dla przedsiębiorstwa została wyasygnowana dodatkowa suma kredytu na nowych warunkach lecz o wyższym oprocentowaniu. W ten sposób wycena czyli opinia rzeczoznawcy majątkowego sporządzona w oparciu o zasady wyżej przedłożone stała się bardzo przydatna.

*Faza robót przygotowawczych do realizacji stanu „zerowego”
Roboty ziemne i fundamentowe*



*Faza X - robót budowlanych realizacji stanu zamkniętego
Roboty wykończeniowe, instalacyjne*

Faza pełnego wykończenia i całkowitego zagospodarowania otoczenia wg projektu B. Grotte



WYNAGRODZENIE ZA BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI I SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU ORAZ ODSZKODOWANIE ZA ZMNIEJSZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ



Jerzy Dąbek
Rzecznik Majątkowy Nr 256

Przy regulacji stanu prawnego urządzeń infrastruktury technicznej pobudowanych bez prawa do nieruchomości występują najczęściej trzy podstawowe roszczenia, którymi są:

1. bezumowne korzystanie z nieruchomości, które może być dochodzone maksimum za 10-letni okres korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe,
2. ustanowienie służebności przesyłu, która daje przedsiębiorcy przesyłowemu prawo do korzystania w oznaczonym zakresie z nieruchomości na której istnieje albo będzie zlokalizowane urządzenie infrastruktury technicznej,
3. zmniejszenie wartości całej nieruchomości lub jej części, dochodzone w przypadku, kiedy istniejące urządzenie uniemożliwia użytkowanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Likwidacja w/w roszczeń wymaga określenia wynagrodzeń (p.1, p.2) oraz odszkodowania (p.3).

W artykule omówione zostały sposoby określenia wynagrodzeń oraz odszkodowania wraz z przykładami.

1. RODZAJE ROSZCZEŃ ZWIĄZANYCH Z URZĄ- DZENIAMI INFRASTRU- KTURY TECHNICZNEJ NA PODSTAWIE KODE- KSU CYWILNEGO

W przypadku pobudowania urządzeń infrastruktury technicznej na nieruchomości bez tytułu prawnego właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) przysługują roszczenia, które mają umocowanie w Kodeksie cywilnym:

- wydanie nieruchomości (*art. 222 § 1*) – roszczenie windykacyjne,
- zakazanie naruszania własności (*art. 222 § 2*) – roszczenie negatywne,
- przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego (*art. 363 § 1*),
- zapłać odszkodowania za powstałą szkodę (*art. 363 § 2*),
- rozliczenie pożytków z nieruchomości (*art. 224 i art. 225*),

- wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości (*art. 224, 225*),
- roszczenie o wykup nieruchomości (*art. 231 § 2*),
- roszczenie o ustanowienie prawa służebności przesyłu (*art. 305²*).

Właściciel może również wysunąć roszczenie o odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości w przypadku, kiedy urządzenie infrastruktury technicznej uniemożliwia lub ogranicza użytkowanie nieruchomości, zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zakres wzajemnych roszczeń właściciela nieruchomości i przedsiębiorstwa przesyłowego, w którego skład wchodzi urządzenie infrastruktury technicznej zależy od prawnych i faktycznych okoliczności powstania tych urządzeń na nieruchomości. Dochodzenie roszczenia majątkowego ulega dziesięcioletniemu przedawnieniu, chyba, że jest to roszczenie o świadczenie okresowe, wtedy okres przedawnienia wynosi 3 lata (*art. 117-118 kc*). W przypadku, gdy właściciel lub jego poprzednik wyraził zgodę na budowę urządzeń infrastruktury tech-

nicznej na nieruchomości, nie może być żądanych usunięcia, jest to zobowiązanie trwałe. Właściciel może natomiast żądać od przedsiębiorstwa przesyłowego wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości (*wyrok SN z dnia 28 czerwca 2005r., sygn. akt I CK 14/05*). Jeśli właściciel nie wyraził zgody na zainstalowanie urządzeń infrastruktury technicznej na swojej nieruchomości, może być żądanych usunięcia. Roszczenie to może być wysunięte nawet wówczas, gdy inwestor posiada pozwolenie na budowę urządzeń przesyłowych i gdy są one zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego (*wyrok SN z dnia 9 sierpnia 2005r., sygn. akt IV CK 82/05*). Likwidacja roszczeń właściciela może nastąpić w drodze umowy, zawartej pomiędzy stronami albo w przypadku sporu, w drodze sądowej. Wówczas udowodnienie faktu, na którym opiera się pozew roszczeniowy spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne (*art. 6 kc*). Na skutek nowelizacji kodeksu cywilnego od dnia 3 sierpnia 2008r. istnieje podstawy prawne do regulacji:

- stanu prawnego urządzeń infrastruktury technicznej pobudowanych przez osoby trzecie i przyłączonych do przedsiębiorstwa przesyłowego (art. 49 §2 kc),
- praw do cudzych nieruchomości na których pobudowane zostały urządzenia infrastruktury technicznej (art. 305² kc).

Po wejściu w życie nowelizacji kodeksu cywilnego obserwowane jest narastające zjawisko wysuwania roszczeń przez właścicieli i użytkowników wieczystych w stosunku do przedsiębiorstw przesyłowych. Najczęściej roszczenia dotyczą

- wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości,
- ustanowienia służebności przesyłu,
- odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości.

W przypadku likwidacji roszczeń w drodze umownej podstawą ustalenia wysokości wynagrodzenia i wysokości odszkodowania może być ugoda stron, często jednak podstawą są wyniki operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

W przypadku likwidacji roszczeń w drodze orzeczenia sądu podstawą ustalenia wysokości wynagrodzenia i wysokości odszkodowania jest obligatoryjnie opinia biegłego sądowego.

Z uwagi na specyfikę w/w roszczeń i brak jasnych podstaw merytorycznych szacowania wynagrodzeń i odszkodowań, rzeczoznawcy majątkowi borykają się z trudnościami warsztatowymi, co często jest przyczyną rozbieżnych wyników wycen.

Poniżej przedstawiono sposoby określenia wynagrodzeń za bezumowne korzystanie z nieruchomości i służebności przesyłu oraz odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości wraz z przykładami.

2. BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI

2.1. Uwarunkowania prawne

W przypadku, gdy przedsiębiorstwo przesyłowe jest posiadaczem nieruchomości w złej wierze, właścicielowi przysługują roszczenia uzupełniające, tzw. rozliczeniowe na podstawie art. 224 i 225 kodeksu cywilnego:

- wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości (bezumowne),
- odszkodowanie za zużycie lub pogorszenie stanu technicznego nieruchomości,
- wynagrodzenie za pobrane korzyści.

Wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości nie jest wynikiem zaistnienia szkody, związane jest tylko z korzystaniem z rzeczy lub nieruchomości. W przypadku użytkowania bezprawnie nieruchomości przez inną osobę niż właściciel, powstaje roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Wynagrodzenie to jest zadaniem dla właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości za utracone dochody i jest określane jako jednorazowe za okres korzystania z nieruchomości przez posiadacza bez tytułu prawnego. Nie może być dochodzone na przyszłość i może obejmować okres 10 lat wstecz od daty złożenia wniosku roszczeniowego (art. 117, 118 kc).

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie jest odszkodowaniem i nie obejmuje utraconych korzyści. W uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984r. (sygn. akt III CZP, 20/84, OSNCP 1984/12, poz. 209) Sąd rozstrzygnął o stosowaniu przepisów art. 224-225 i art. 230 kc jako podstawy roszczeń właścicieli przeciwko bezprawnym posiadaczom lokali o wynagrodzenie za korzystanie z nich. Jednocześnie wyrażono pogląd o konieczności stosowania obiektywnego kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych – stawek za korzystanie z rzeczy tego samego rodzaju. Potwierdza to wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2000r. (sygn. akt IV CKN 5/2000) oraz wyrok SN z dnia 15.09.2005r. (sygn. akt II CK 61/2005):

„Podstawą obliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości są korzyści cywilne, jakie z tej nieruchomości mogła uzyskać strona powodowa zawierając umowę najmu czy też dzierżawy nieruchomości będącej w takim stanie, w jakim była w okresie, za jaki żąda wynagrodzenia.”

W przypadku legalnej budowy urządzeń infrastruktury technicznej, np. na podstawie decyzji administracyjnej, właścicielowi nie należy się odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Potwierdza to wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2008r. (sygn. akt III CSK 432/2007):

„Właścicielowi nieruchomości przysługuje odszkodowanie za np. wycięte drzewa, zniszczone uprawy i szkody, które budujący urządzenia przesyłowe wyrządził podczas inwestycji, ale nie zdołał przywrócić działki do stanu poprzedniego. Skutkiem tego jest założenie, że dochodzi do ograniczenia własności nieruchomości na rzecz tego, do którego należą przeprowadzone przez nią urządzenia przesyłowe. Powoduje to, że - gdy budowę takich urządzeń przeprowadzono legalnie - nie można się starać np. o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości.”

Z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2005r. (sygn. akt III CZP 80/05) wynika, że wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości należy dochodzić w drodze postępowania sądowego a nie w drodze postępowania administracyjnego.

Z kolei według uchwały SN z 17 czerwca 2005r. (sygn. akt III CZP 29/05): „Właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie o odpowiednie wynagrodzenie za korzystanie z niej, przeciwko posiadaczowi służebności w złej wierze, niezależnie od zgłoszenia roszczenia określonego w art. 222 § 2 kc.”

Z uzasadnienia do w/w uchwały Sądu Najwyższego wynika, że odpowiednie wynagrodzenie powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji posiadacza w treść prawa własności powoda, uwzględniając wartość nieruchomości i w takim kontekście oceniając spodziewane korzyści z uszczerbienia prawa własności. **Wynagrodzenie powinno być niższe od wartości nieruchomości.** Przy określaniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oznacza to, że stawki rynkowe hipotetycznych stawek czynszów najmu lub dzierżawy nieruchomości tego samego rodzaju powinny być odpowiednio korygowane współ-



czynnikiem zmniejszającym, uwzględniającym sposób korzystania z pasów gruntu w strefach ochronnych urządzeń infrastruktury technicznej przez przedsiębiorstwa przesyłowe. Poza tym nominalne stawki czynszu należy powiększyć o poniesione przez właściciela ciężary, którymi przede wszystkim są podatki od nieruchomości jak również opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Do ciężarów należy również zaliczyć uzasadnione kwoty pieniężne z tytułu utrudnień w korzystaniu z nieruchomości na skutek istnienia na niej urządzenia infrastruktury technicznej. Powyższe ustalenia dokonywane są w trakcie wizji terenowej oraz z uwzględnieniem przeznaczenia nieruchomości w dokumentacji planistycznej w ustalonym okresie czasu. Przy określaniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest stosowana zasada nominalizmu, wynikająca z art. 358¹ Kodeksu cywilnego i polegająca na tym, że nominalne kwoty częściowe wynagrodzenia są określone według stawek rynkowych czynszów w poszczególnych latach. Jeżeli wynagrodzenie za bezumowne korzystanie jest ustalane przez sąd, nominalne stawki czynszu podlegają waloryzacji sędziowskiej na datę ustalenia wynagrodzenia. W przypadku ustalania wysokości wynagrodzenia w trybie umownym, waloryzacji nominalnych stawek czynszu dokonuje się w sposób uwzględniający przede wszystkim stratę wartości pieniężnej na skutek inflacji, co odpowiada waloryzacji dokonywanej szacunkowymi wskaźnikami wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszonymi przez Prezesa GUS. Jednakże mogą być zastosowane inne sposoby waloryzacji. Jednym z takich sposobów jest waloryzacja szacunkowymi wskaźnikami ustalonymi na podstawie stóp oprocentowania długoterminowych, bezpiecznych lokat, którymi są np. 10-letnie obligacje Skarbu Państwa. W tym celu można zastosować stopy oprocentowania obligacji z poszczególnych lat, dla których określone są stawki czynszu najmu (dzierżawy) z tytułu współkorzystania z części nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe.



2.2. Określenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w przypadku istnienia danych rynkowych

Jeżeli możliwe są do ustalenia stawki czynszu najmu (dzierżawy) stref ochronnych urządzeń infrastruktury technicznej w przeszłości, wówczas wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości określa wzór:

$$W_{bk} = \sum_{i=1}^n D_{ci1} \times k_i \times P_s$$

- gdzie:
- W_{bk} - wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości,
 - D_{ci1} - roczne strumienie dochodu z najmu (dzierżawy) 1m² gruntu,
 - k_i - szacunkowe współczynniki waloryzacyjne poszczególnych strumieni dochodu rocznego na datę ustalenia wynagrodzenia,
 - P_s - powierzchnia strefy ochronnej (pasa technologicznego),
 - n - ilość lat (maksymalnie 10).

2.3. Określenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w przypadku braku danych rynkowych

W przypadku braku danych rynkowych dotyczących stawek czynszu najmu (dzierżawy) stref ochronnych urządzeń infrastruktury technicznej w przeszłości ich wielkość można określić sposobem parametrycznym według wzoru:

$$D_{ci} = W_{ti} \times P_s \times u \times k$$

- gdzie:
- D_{ci} - roczne stawki czynszu najmu (dzierżawy) za strefę ochronną w poszczególnych latach,
 - W_{ti} - wartość 1m² gruntu przed obciążeniem urządzeniem infrastruktury technicznej, w poszczególnych latach,
 - P_s - powierzchnia strefy ochronnej o ograniczonym sposobie korzystania,
 - u - współczynnik rynkowy relacji stawki czynszu najmu (dzierżawy) do wartości rynkowej gruntów, użytkowanych przez najemcę w całości, wyznacznie do swoich celów gospodarczych,
 - k - współczynnik uwzględniający sposób współkorzystania z pasa gruntu przez właściciela nieruchomości i przez inwestora (przedsiębiorstwo przesyłowe), ustalony przez wyceniacza.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości określa wzór:

$$W_{bk} = \sum_{i=1}^n D_{ci} \times k_i = \sum_{i=1}^n W_{ti} \times P_s \times u \times k \times k_i$$

- gdzie:
 k_i - jak we wzorze w p. 2.2

2.4. Przykład oszacowania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie 10 lat – strefa ochronna elektroenergetycznych linii kablowych SN 15 kV, nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste

2.4.1. Dane dotyczące nieruchomości i elektroenergetycznej linii kablowej SN

Nieruchomość przeznaczona pod usługi i przemysł, zabudowana budynkami przemysłowo-magazynowymi. Z budynku stacji transformatorowej wychodzi kable SN, które mają strefę ochronną szerokości 1 m, powierzchnia stref ochronnych wynosi 250 m².

Grunt jest własnością jednostki samorządu terytorialnego, oddany w użytkowanie wieczyste spółce prawa handlowego.

2.4.2. Cel wyceny

Wyniki operatu stanowi podstawę do ustalenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w strefie ochronnej linii kablowych SN w okresie 10 lat wstecz od 01.04.2000r. do 31 marca 2010r.

2.4.3. Ustalenie danych wyjściowych

Dla przedmiotowej nieruchomości i linii kablowej ustalono:

- u - $u = R$ (wielkość współczynnika u przyrównano do stopy kapitalizacji R na skutek braku wiarygodnych danych rynkowych dla ustalenia „ u ”),
- k - 0,50 (wielkość współczynnika ustalona podczas wizji terenowej).

Wielkość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz podatku od gruntu przyjęto z danych księgowych zleceńodawcy.

Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wyniosły:

- w latach 2000-2003 - 2,00 z³/m²;
- w latach 2004-2008 - 3,78 z³/m²;
- w latach 2009-2010 - 6,15 z³/m².

Podatek od gruntu wynosił odpowiednio:

- w latach 200-2001 - 0,49 z³/m²;
- w latach 2002-2004 - 0,52 z³/m²;
- w latach 2005-2006 - 0,42 z³/m²;
- w latach 2007-2008 - 0,57 z³/m²;
- w latach 2009-2010 - 0,62 z³/m².

2.4.4. Oszacowanie wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości

2.4.4.1. Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntów przeznaczonych pod usługi i przemysł w okresie 10 lat wstecz

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku w okresie 1.04.2000 r. – 31.03.2010 r. nie odnotowano wiarygodnych stawek czynszu dzierżawnego na grunty z prawem użytkowania wieczystego w strefach ochronnych sieci infrastruktury technicznej. Wobec tego stawki te określono na podstawie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntów przeznaczonych pod usługi i przemysł³, przyrównanych do średnich cen transakcyjnych tego prawa.

Okres bezumownego korzystania z nieruchomości	Wartość prawa uż. wiecz.[zł/1m ²]
01.04 - 31.12.2000 r.	60,27
2001 r.	64,68
2002 r.	72,22
2003 r.	79,75
2004 r.	114,51
2005 r.	118,84
2006 r.	123,17
2007 r.	153,21
2008 r.	180,70
2009 r.	182,59
01.01. - 31.03.2010 r.	203,00

Założenie: Czynsz dzierżawny p³atny na końcu roku (okresu)

2.4.4.2. Wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych

Rok	MIESIĄCE (poprzedni miesiąc = 100)											
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
2010	100,6	100,9	101,2									

Rok	Wskaźnik cen przy podstawie rok poprzedni = 100
2001	105,5
2002	101,9
2003	100,8
2004	103,5
2005	102,1
2006	101,0
2007	102,5
2008	104,2
2009	103,5

Źródło: www.stat.gov.pl/gus/5840_1638_PLK_HTML.htm



Wielkość³¹ cznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych od dnia 31.12.2000r. do dnia 31.03.2010r. zestawiono w poniższej tabeli.

L.p.	Rok (okres)	Wskaźnik roczny k _i	Łączny wskaźnik waloryzacyjny
1	31.12.2000 r.		1,294
		1,055	
2	31.12.2001 r.		1,226
		1,019	
3	31.12.2002 r.		1,204
		1,008	
4	31.12.2003 r.		1,194
		1,035	
5	31.12.2004 r.		1,154
		1,021	
6	31.12.2005 r.		1,130
		1,010	
7	31.12.2006 r.		1,119
		1,025	
8	31.12.2007 r.		1,091
		1,042	
9	31.12.2008 r.		1,047
		1,035	
10	31.12.2009 r.		1,012
		1,012	
11	31.03.2010 r.		1,000

2.4.4.3. Ustalenie wielkości strumieni dochodu z czynszu najmu gruntu z prawem użytkowania wieczystego dla 1m² strefy ochronnej kabla elektroenergetycznego w okresie 01.04.2000r. – 31.03.2010r.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości określa wzór:

$$W_{bk} = \sum_{i=1}^n D_{ci} \times k_i = \sum_{i=1}^n W_1 \times P \times u \times k \times k_i$$

Dane wyjściowe:

W_{1gr} - średnie wartości rynkowe prawa użytkowania wieczystego gruntów przeznaczonych pod budownictwo przem.-usługowe w latach 2000 - 2010,

u - R (wielkość R ustalono oddzielnie dla poszczególnych lat),

k - 0,50 (wielkość ustalona podczas wizji terenowej nieruchomości),

k_i - ³¹ czne wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w latach 2000-2010.

Wielkość strumieni dochodu rocznego z 1m² prawa użytkowania wieczystego gruntu w strefie ochronnej kablowych linii energetycznych przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Rok (okres)	Wartość uż. wiecz. [zł/1m ²]	Wielkość u = R	DON [zł/1m ²]	Oplata roczna 3% [zł/1m ²]	Podatek grunt [zł/1m ²]	Strumień grunt [zł/1m ²]	Udział energetyki [zł/1m ²]
1	01.04.2000 r.							
	31.12.2000 r.	60,27	0,130	5,90	1,51	0,33	7,74	3,87
2	31.12.2001 r.	64,68	0,130	8,41	2,00	0,49	10,90	5,45
3	31.12.2002 r.	72,22	0,125	9,03	2,00	0,52	11,55	5,78
4	31.12.2003 r.	79,75	0,125	9,97	2,00	0,52	12,49	6,24
5	31.12.2004 r.	114,51	0,120	13,74	3,78	0,52	18,04	9,02
6	31.12.2005 r.	118,84	0,120	14,26	3,78	0,42	18,46	9,23
7	31.12.2006 r.	123,17	0,115	14,16	3,78	0,42	18,36	9,18
8	31.12.2007 r.	153,21	0,115	17,62	3,78	0,57	21,97	10,98
9	31.12.2008 r.	180,70	0,110	19,88	3,78	0,57	24,23	12,12
10	31.12.2009 r.	182,59	0,105	19,17	6,15	0,62	25,94	12,97
11	01.01.2010 r.							
	31.03.2010 r.	203,00	0,100	5,01	1,52	0,16	6,69	3,34

Czynsz najmu za 1 m² uż. wiecz. gruntu od 1.04.2000r. do 31.12.2000r.

$$D_c = 60,27 \times 0,130 \times 275/365 = 5,90 \text{ z}^3$$

Czynsz za 1 m² uż. wiecz. gruntu od 01.01.2010r. do 31.03.2010r.

$$D_c = 203,00 \times 0,100 \times 90/365 = 5,01 \text{ z}^3$$

2.4.4.4. Waloryzacja rocznych strumieni części utraconego dochodu wskaźnikami cen towarów i usług konsumpcyjnych (GUS)

L.p.	Rok	Wskaźnik k_i	Łączny wskaźnik k_i	D_{e1} [zł/1m ²]	D_{e1} zwaloryzowane. [zł/1m ²]
1	31.12.2000 r.		1,294	3,87	5,01
		1,055			
2	31.12.2001 r.		1,226	5,45	6,68
		1,019			
3	31.12.2002 r.		1,204	5,78	6,96
		1,008			
4	31.12.2003 r.		1,194	6,24	7,45
		1,035			
5	31.12.2004 r.		1,154	9,02	10,41
		1,021			
6	31.12.2005 r.		1,130	9,23	10,43
		1,010			
7	31.12.2006 r.		1,119	9,18	10,27
		1,025			
8	31.12.2007 r.		1,091	10,98	11,98
		1,042			
9	31.12.2008 r.		1,047	12,12	12,69
		1,035			
10	31.12.2009 r.		1,012	12,97	13,13
		1,012			
11	31.03.2010 r.		1,000	3,34	3,34
Wynagrodzenie dla 1 m ² strefy ochronnej kabli					98,35

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w strefie ochronnej kabli energetycznych o 31 cnej powierzchni 250 m² w okresie 10 lat wstecz wynosi:

$$W_{bk} = 250 \times 98,35 = 24\,588 \text{ z}^3$$

2.4.4.5. Waloryzacja rocznych strumieni części utraconego dochodu stopami oprocentowania 10-letnich obligacji Skarbu Państwa (s)

L.p.	Rok	Wskaźnik (1+s)	Łączny wskaźnik k_i	D_{e1} [zł/1m ²]	D_{e1} zwaloryzowane. [zł/1m ²]
1	31.12.2000 r.		1,8595	3,87	7,20
		1,1074			
2	31.12.2001 r.		1,6791	5,45	9,15
		1,0734			
3	31.12.2002 r.		1,5643	5,78	9,04
		1,0577			
4	31.12.2003 r.		1,4790	6,24	9,23
		1,0684			
5	31.12.2004 r.		1,3843	9,02	12,49
		1,0522			
6	31.12.2005 r.		1,3156	9,23	12,14
		1,0522			
7	31.12.2006 r.		1,2503	9,18	11,48
		1,0556			
8	31.12.2007 r.		1,1845	10,98	13,01
		1,0606			
9	31.12.2008 r.		1,1168	12,12	13,54
		1,0611			
10	31.12.2009 r.		1,0525	12,97	13,65
		1,0525			
11	31.03.2010 r.		1,000	3,34	3,34
Wynagrodzenie dla 1 m ² strefy ochronnej kabli					114,27

Źródło: www.bzwbk.pl

Jednorazowe wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w strefie ochronnej kabli elektroenergetycznych w okresie 10 lat wstecz wynosi:

$$W_{bk} = 250 \times 114,27 = 28\,568 \text{ z}^3$$

2.4.4.6. Wniosek

W wyniku zastosowania waloryzacji hipotetycznych strumieni dochodów z najmu dla strefy ochronnej kabli energetycznych wskaźnikami wzrostu cen i towarów konsumpcyjnych GUS i stopami oprocentowania 10-letnich obligacji Skarbu Państwa otrzymano różne wyniki wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Kwota wynagrodzenia otrzymana w wyniku waloryzacji stopami oprocentowania 10-letnich obligacji Skarbu Państwa jest wyższa o 16% od kwoty wynagrodzenia otrzymanej w wyniku waloryzacji dokonanej wskaźnikami wzrostu cen i towarów konsumpcyjnych GUS. Dla określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w trybie umownym zastosowanie odpowiednich wskaźników waloryzacyjnych w operacie szacunkowym powinno być uzgodnione przez rzeczoznawcę majątkowego z przedsiębiorcą przesyłowym. Natomiast w przypadku ustalenia wysokości wynagrodzenia przez sąd nominalne strumienie dochodów bieżącej sędziowskiej albo dokonuje ich waloryzacji wskaźnikami wskazanymi przez sąd.

3. SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU

3.1. Uwarunkowania prawne

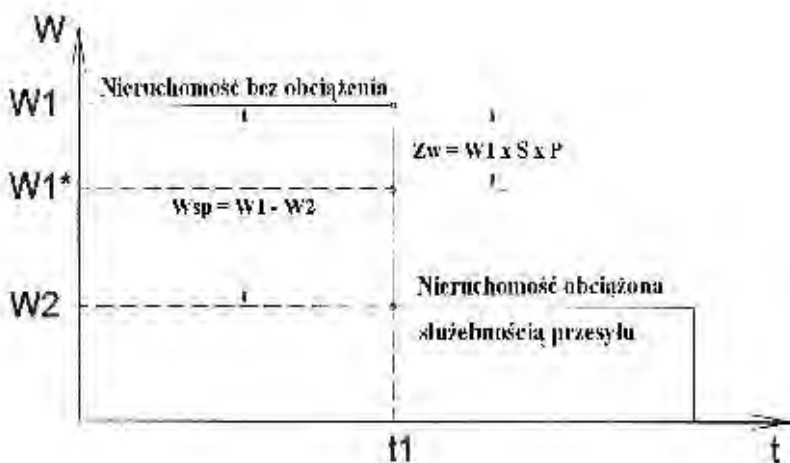
Służebność przesyłu została wprowadzona do kodeksu cywilnego ustawą z dnia 30.05.2008r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (*Dz. U. z 2008 r. Nr 116 poz. 731*) i weszła w życie 3 sierpnia 2008r. Przepisy dotyczące służebności przesyłu zawarte są w art. 305¹ - 305⁴. Służebność przesyłu jest ustanawiana na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego (właściciela przedsiębiorstwa – osoby fizycznej lub prawnej), przy czym, z chwilą jej ustanowienia staje się częścią składową przedsiębiorstwa przesyłowego, a w konsekwencji w razie sprzedaży przedsiębiorstwa lub urzędzenia przechodzi na przedsiębiorcę. Stosownie do treści art. 305¹ kodeksu cywilnego nieruchomością na obciążenie rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować urzędzenie infrastruktury technicznej lub którego własność stanowi urzędzenie, o których mowa w art. 49 § 1, prawem służebności przesyłu polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urzędzeń. Czyli służebność przesyłu jest przydatna zarówno wtedy, gdy przedsiębiorca realizuje nową inwestycję jak również wówczas, gdy urzędzenie infrastruktury technicznej od dawna zostało posadowione na cudzych nieruchomościach. Z powyższego wynika, że ubiegając się o ustanowienie służebności przesyłu dla budowy urzędzenia przedsiębiorca powinien legitymować się dokumentem potwierdzającym taki zamiar, a w przypadku wystąpienia o służebność przesyłu dla istniejącego urzędzenia na cudzej nieruchomości przedsiębiorca musi wykazać, że jest jego właścicielem. W szczególności wymóg powyższego dowodu wynika z art. 6 kodeksu cywilnego w przypadku, gdy przedsiębiorca występuje z wnioskiem do sądu o ustanowienie służebności przesyłu. Służebność przesyłu wpisana do działu III księgi wieczystej nieruchomości obciążonej stanowi bardzo dobre zabezpieczenie interesów przedsiębiorstwa przesyłowego, między innymi z powodu braku możliwości jej wypowiedzenia przez jedną ze stron, w przeciwieństwie do prawa zobowiązaniowego (najem, dzierżawa). Na skutek

wprowadzonej zmiany ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze (art. 313 ust.3) służebność przesyłu pozostaje w mocy w przypadku sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym przedsiębiorstwa. Analogicznie, na skutek zmiany ustawy Kodeks postępowania cywilnego (art. 1000 §2 p. 4) w postępowaniu egzekucyjnym, po uprawomocnieniu się postanowienia o przysądzeniu własności, służebność przesyłu pozostaje w mocy bez potrącenia jej wartości z ceny nabycia. Również, na skutek zmiany ustawy o księgach wieczystych i hipotece (art. 17) służebność przesyłu ujawniona w księdze wieczystej ma pierwszeństwo przed prawami osobistymi lub roszczeniami. Priorytetem ustawowym jest, aby służebność przesyłu była ustanawiana w trybie umownym, jednakże w przypadku sporu istnieje podstawa prawna do jej ustanowienia orzeczeniem sądowym. Jako ograniczone prawo rzeczowe służebność przesyłu jest ustanawiana za wynagrodzeniem lub nieodpłatnie.



3.2. Wartość prawa służebności przesyłu

Rysunek ilustrujący zmianę wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej



Wartość prawa służebności przesyłu jest różnicą wartości nieruchomości nieobciążonej i wartości nieruchomości obciążonej służebnością. Określenie wartości nieruchomości nieobciążonej i obciążonej służebnością przesyłu powinno być dokonane podejściem porównawczym lub dochodowym. W przy-

padku braku danych rynkowych wartość prawa służebności przesyłu określana jest sposobem parametrycznym. Oszacowana wartość prawa służebności przesyłu stanowi podstawę do ustalenia wysokości jednorazowego wynagrodzenia z tytułu obciążenia nieruchomości.

3.2.1. Wartość prawa służebności przesyłu w przypadku istnienia danych rynkowych dotyczących jednostkowych wynagrodzeń lub stawek czynszu najmu (dzierżawy) za powierzchnie strefy ochronnej urządzenia infrastruktury technicznej

W przypadku istnienia stawek wynagrodzeń za ustanowienie prawa służebności przesyłu dla 1m² pasa gruntu o ograniczonym sposobie korzystania z nieruchomości, z umów zawieranych przez inwestora liniowego urządzenia infrastruktury technicznej z właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, wartość prawa służebności przesyłu określa wzór:

$$W_s = P \times W_{s1}$$

gdzie:

- W_s - wartość prawa służebności przesyłu,
- P - powierzchnia pasa ograniczonego użytkowania,
- W_{s1} - wynagrodzenie za 1m² służebności przesyłu określone na podstawie danych umownych.

W przypadku, gdy istnieją dane rynkowe dotyczące wysokości stawek czynszów najmu lub dzierżawy z tytułu

lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej na nieruchomości i dalszego korzystania z nieruchomości w strefie ochronnej urządzenia przez przedsiębiorstwo przesyłowe, wówczas wartość słuźebności przesyłu dla 1m² strefy ochronnej może być określona podejściem dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej:

$$W_{s1} = \frac{DON_1}{R}$$

gdzie:

W_{s1} - wartość prawa słuźebności przesyłu za 1m²,

DON_1 - dochód operacyjny netto, określony na podstawie danych rynkowych dla 1m² strefy ochronnej urządzenia,

R - stopa kapitalizacji.

Stawka czynszu najmu (dzierżawy) za 1m² strefy ochronnej urządzenia jest określana na podstawie przyjętych do porównań jednostkowych stawek czynszu najmu (dzierżawy) dla nieruchomości podobnych obciążonych podobnym rodzajem urządzeniem infrastruktury technicznej.

3.2.2. Określenie wartości prawa słuźebności przesyłu według tymczasowej noty interpretacyjnej nr IV.4

W przypadku istnienia danych transakcyjnych nieruchomości obciążonych słuźebnością przesyłu jej wartość określa wzór zamieszczony w p. 3.8.2 tymczasowej noty interpretacyjnej nr IV.4 „Wybrane prawa rzeczowe i zobowiązania zaniowe. Zasady wyceny.”:

$$W_s = W_1 - W_2$$

gdzie:

W_s - wartość prawa słuźebności przesyłu,

W_1 - wartość rynkowa nieruchomości bez ustanowionej słuźebności,

W_2 - wartość rynkowa nieruchomości z ustanowioną słuźebnością.

W przypadku, gdy słuźebność przesyłu ustanowiona w pasie strefy ochronnej urządzenia infrastruktury technicznej nie wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości, wówczas określenie jej wartości następuje według wzoru, p. 3.8.4 noty IV.4:

$$W_s = P \times W_1 \times K$$

gdzie:

W_s - wartość prawa słuźebności przesyłu,

P - powierzchnia strefy ochronnej o ograniczonym sposobie korzystania,

W_1 - wartość rynkowa 1m² gruntu przed obciążeniem,

K - współczynnik, określany przez wyceniaczy, uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa (wartość tego współczynnika może wynosić od 0 do 1).

Zgodnie z rysunkiem zamieszczonym w p. 3.2 na wartość prawa słuźebności przesyłu składają się:

1. wartość szkody trwałej, równa zmniejszeniu wartości nieruchomości z tytułu lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej i trwałego ograniczenia sposobu jej użytkowania, określona zgodnie z p. 4.4.2. tymczasowej noty interpretacyjnej nr V.8 „Zasady określania wartości szkód spowodowanych budowlą infrastruktury podziemnej i nadziemnej”.

$$Z_w = S \times W_1 \times P$$

gdzie:

Z_w - wielkość zmniejszenia wartości nieruchomości,

W_1 - wartość rynkowa jednostki porównawczej (przed obciążeniem),

S - współczynnik zmniejszenia wartości nieruchomości, określony na podstawie analizy rynku lokalnego, a w przypadku braku danych rynkowych przyjmowany z przedziału od 0,15 do 0,20,

P - powierzchnia strefy ochronnej o trwałym ograniczonym sposobie korzystania z nieruchomości.

2. wynagrodzenie za dalsze współkorzystanie ze strefy ochronnej przez przedsiębiorstwo przesyłowe, równe skapitalizowanemu, rocznemu strumieniowi dochodu z czynszu najmu (dzierżawy) strefy ochronnej.

Ważne wskazówki dla określenia wartości prawa słuźebności przesyłu znajdują się w uzasadnieniu uchwały S¹du Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r. (sygn. akt III CZP 29/2005):

„Wysokość wynagrodzenia powinna być proporcjonalna do stopnia ingerencji posiadacza w treść prawa własności, uwzględniać wartość nieruchomości i w takim kontekście oceniać spodziewane korzyści z uszczuplenia prawa własności. Wynagrodzenie powinno być niższe od wartości nieruchomości.”

Poza tym w uzasadnieniu SN zwrócić uwagę, że przy określaniu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w przyszłości należy wziąć pod uwagę przewidywany okres trwałości urządzeń, co wiąże się z ustaleniem długości okresu ich istnienia na nieruchomości.

Z powyższej uchwały S¹du Najwyższego wypływają wnioski praktyczne:

- wynagrodzenie za korzystanie z części nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe powinno odpowiadać stawkom rynkowym za korzystanie z rzeczy tego samego rodzaju, którymi są czynsze najmu (dzierżawy),
- stawki czynszu najmu (dzierżawy) powinny uwzględniać sposób i częstotliwość korzystania z powierzchni gruntu w strefie ochronnej przez przedsiębiorstwo przesyłowe, tzn. powinny być proporcjonalne do stopnia ingerencji posiadacza w treść prawa własności,
- stawki czynszu najmu (dzierżawy) powinny być proporcjonalne do wartości części nieruchomości o trwałym, ograniczonym sposobie korzystania.
- każdorazowo należy ustalić przedsięwzięciem przesyłowym okres istnienia urządzenia na nieruchomości w przyszłości.

Współczynnik K we wzorze na wartość prawa słuźebności przesyłu w strefie ochronnej liniowego urządzenia infrastruktury technicznej jest określany według poniższego wzoru [1]:

$$K = [S \times R + u \times k \times (1 - S)] / R$$

gdzie:

S - współczynnik zmniejszenia nieruchomości,

u - współczynnik rynkowy relacji stawki czynszu najmu (dzierżawy) do wartości rynkowej nieruchomości,

k - współczynnik uwzględniający sposób współkorzystania ze strefy ochronnej przez przedsiębiorstwo przesyłowe (ustalony przez rzeczoznawcę majątkowego).

R - stopa kapitalizacji

W szczególnych przypadkach, gdy wielkość współczynnika „ u ” jest równa stopie kapitalizacji „ R ”, wzór na współczynnik „ K ” ulega uproszczeniu:

$$K = S + k \times (1 - S)$$



3.3. Wynagrodzenie jednorazowe albo okresowe

Prawo s³u¿ebnoœci przesy³u ustanawiane jest generalnie za **jednorazowym wynagrodzeniem**. Czêsto jednak strony w umowie ustalaj¹ zap³atê wynagrodzenia z tytu³u ustanowienia s³u¿ebnoœci przesy³u w postaci œwiadczeñ okresowych, najczêœciej rocznych. W orzecznictwie s¹dowym istnieje pogl¹d o mo¿liwoœci zap³aty wynagrodzenia za ustanowienie s³u¿ebnoœci drogi koniecznej jako **œwiadczenia okresowego** (postanowienie S¹du Najwy¿szego z dnia 17 stycznia 1969 r., sygn. III CRN 379/68). Wówczas w ten sposób realizowana zap³ata wynagrodzenia ma w istocie charakter **renty**.

Stosownie do uchwa³y S¹du Najwy¿szego z dnia 8 wrzeœnia 1988r. (sygn. III CZP 76/88):

„Wynagrodzenie ustalone w formie œwiadczeñ okresowych za ustanowion¹ s³u¿ebnoœæ drogi koniecznej (art. 145 §1 kc), mo¿e byæ zmienione w razie zmiany stosunków (art. 907 §2 kc)”.

Zgodnie z treœci¹ art. 907 §2 kodeksu cywilnego ka¿da ze stron mo¿e w razie zmiany stosunków ¿¹daæ zmiany wysokoœci lub czasu trwania renty, chocia¿by wysokoœæ renty i czas jej trwania by³y ustalone w orzeczeniu s¹dowym lub w umowie. W przypadku, gdy nastêpuje okreœlenie kwot okresowych œwiadczeñ w postaci renty, do wzoru na jej obliczenie renty nie mo¿na przyjmowaæ stopy kapitalizacji, która jest stosowana w technice kapitalizacji prostej jako stopa zwrotu do przekszta³cenia sta³ego dochodu z nieruchomoœci w jej wartoœæ rynkow¹. Stopa kapitalizacji zawiera ryzyko zwi¹zane z inwestowaniem w dan¹ nieruchomoœæ. Przy roz³o¿eniu kwoty jednorazowego wynagrodzenia na p³atnoœæ w postaci renty powinny byæ zastosowane stopy oprocentowania bezpiecznych lokat kapita³owych, którymi s¹ d³ugoletnie obligacje Skarbu Pañstwa. Oprocentowanie obligacji oprócz likwidacji wp³ywu inflacji przynosi pewien zysk.

Przy przyjêciu powy¿szych ustaleñ kwotê œwiadczenia okresowego jako rentê okreœla wzór:

$$R_r = W_j \times s \times (1 + s)^n / [(1 + s)^n - 1]$$

gdzie:

- R_r - kwota p³atnoœci okresowej (renta),
- W_j - kwota jednorazowego wynagrodzenia,

- s - stopa bezpiecznych lokat (d³ugoletnich obligacji SP),
- n - iloœæ okresów p³atnoœci renty.

Powy¿szy wzór ma zastosowanie dla okreœlenia wynagrodzenia w postaci œwiadczeñ okresowych (renta) po uprzednim okreœleniu kwoty wynagrodzenia jednorazowego.

Przyk³ad:

Wynagrodzenie jednorazowe (W _j)	-	50 000 z³
Ustalony okres p³atnoœci renty rocznej (R _r)	-	50 lat
Stopa oprocentowania obligacji 10-letnich SP (s)	-	5,25%

$$R_r = 50000 \times 0,0525 \times 1,0525^{50} / (1,0525^{50} - 1) = 2\ 845,30 \approx 2\ 845\ z³$$

3.4. Uwzglêdnienie okresu istnienia urz¹dzenia na nieruchomoœci

Wartoœæ s³u¿ebnoœci przesy³u okreœla wzór:

$$W_{sp} = W_1 \times P_s \times K$$

Wartoœæ ta stanowi podstawê do ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie s³u¿ebnoœci przesy³u bezterminowo, praktycznie w nieograniczonej perspektywie czasu. Dla okreœlenia wartoœci s³u¿ebnoœci przesy³u w ograniczonym okresie czasu mo¿e byæ wykorzystana relacja wspó³czynnika kapitalizacji ustalonego jako odwrotnoœæ stopy oprocentowania obligacji bezpiecznych obligacji Skarbu Pañstwa do ³¹cznego wspó³czynnika dyskonta, ustalonego dla tej samej stopy oprocentowania obligacji i okresu istnienia urz¹dzenia na nieruchomoœci ustalonego w latach. Wartoœæ prawa s³u¿ebnoœci przesy³u dla urz¹dzenia infrastruktury technicznej o ustalonym okresie czasu (n lat) okreœla wzór:

$$W_{sp(n\ lat)} = W_{sp} \times W_{LD(s)} / W_{K(s)}$$

gdzie:

- W_{sp(n lat)} - wartoœæ prawa s³u¿ebnoœci przesy³u dla ustalonego okresu w przysz³oœci, lokalizacji urz¹dzenia infrastruktury technicznej na nieruchomoœci,
- W_{sp} - wartoœæ prawa s³u¿ebnoœci przesy³u ustanawianej bezterminowo, dla nieskoñczonego okresu lokalizacji urz¹dzenia na nieruchomoœci,
- W_{LD(s)} - wspó³czynnik ³¹cznego dyskonta dla okresu n lat i stopy oprocentowania d³ugoterminowych obligacji Skarbu Pañstwa,
- W_{K(s)} - wspó³czynnik kapitalizacji dla stopy oprocentowania d³ugoterminowych obligacji Skarbu Pañstwa.

Przyk³ad:

Powierzchnia strefy ochronnej	-	500 m²
Wartoœæ 1m² nieruchomoœci nieobci¹¿onej	-	50,00 z³/1m²
Wielkoœæ wspó³czynnika K	-	0,50
Stopa oprocentowania 10-letnich obligacji SP (s)	-	5%
Przewidywany okres istnienia urz¹dzenia 25 lat	-	n = 25

Wartoœæ s³u¿ebnoœci przesy³u (nieograniczony okres czasu):

$$W_{sp} = W_1 \times P_s \times K = 50,00 \times 500 \times 0,50 = 12\ 500\ z³$$

Wspó³czynnik kapitalizacji dla s = 5%:

$$W_{K(s)} = 1 / 0,05 = 20$$

Wspó³czynnik ³¹cznego dyskonta dla okresu 25 lat:

$$W_{LD25} = [(1 + s)^n - 1] / (1 + s)^n \times s = (1,05^{25} - 1) / (1,05^{25} \times 0,05) = 14,09394457$$

Wartoœæ s³u¿ebnoœci przesy³u dla okresu 25 lat istnienia urz¹dzenia na nieruchomoœci wynosi:

$$W_{sp25} = 12500 \times 14,09394457 / 20 = 8\ 809\ z³$$

4. ODSZKODOWANIE ZA ZMNIEJSZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA SKUTEK LOKALIZACJI URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NA NIERUCHOMOŚCI

4.1. Zmniejszenie wartości nieruchomości lub jej części i wielkość współczynnika „S” dla nieruchomości przeznaczonej pod zainwestowanie

W przypadku, gdy lokalizacja urz¹dzenia infrastruktury technicznej na nieruchomości uniemożliwia wykorzystanie całej nieruchomości lub jej części zgodnie z jej przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wówczas odszkodowanie obejmuje zmniejszenie wartości całej nieruchomości lub jej części. Przypadek taki może zaistnieć w szczególności dla gruntów przeznaczonych pod zainwestowanie.

$$Z_W = W_Z - W_I$$

gdzie:

W_Z - wartość działki dla przeznaczenia pod zainwestowanie,

W_I - wartość działki dla innego sposobu użytkowania, wymuszonego przez lokalizację urz¹dzenia infrastruktury technicznej.

Wielkość współczynnika „S” określa wzór:

$$S = (W_Z - W_I) / W_Z$$

4.2. Wielkość współczynnika „S” dla nieruchomości rolnych i leśnych

Wartość szkody trwałej, równa zmniejszeniu wartości nieruchomości z tytułu lokalizacji urz¹dzenia infrastruktury technicznej i trwałego ograniczenia sposobu jej użytkowania, określa wzór w p. 4.4.2. tymczasowej noty interpretacyjnej nr V.8 „Zasady określania wartości szkód spowodowanych budowl¹ infrastruktury podziemnej i nadziemnej”:

$$Z_W = S \times W_1 \times P$$

Dla gruntów rolnych i leśnych, w przypadku braku danych rynkowych wielkość współczynnika „S” ustalana jest według wskazań w tymczasowej noty interpretacyjnej PKZW nr V.8 i kształtuje się w granicach 0,15 – 0,20, przy czym 0,15 stosuje się do urz¹dzeń bez widocznych elementów infrastruktury nadziemnej, a 0,20 dla urz¹dzeń infrastruktury technicznej z elementami nadziemnymi.

4.3. Oddzielne określenie zmniejszenia wartości nieruchomości i wynagrodzenia za dalsze korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe

Rozdział wynagrodzenia za służebność przesyłu na dwie kwoty występuje w przypadku, gdy zostało oszacowane zmniejszenie wartości dla całej nieruchomości lub jej części na skutek braku lub pogorszenia możliwości inwestycyjnych, a dalsze współkorzystanie z nieruchomości jest lub będzie realizowane w strefie ochronnej urz¹dzenia infrastruktury technicznej. Wówczas na wartość służebności przesyłu składają się:

- zmniejszenie wartości całej nieruchomości lub jej części,
- wynagrodzenie za dalszy sposób korzystania z nieruchomości w pasie strefy ochronnej.

Wynagrodzenie za dalsze współkorzystanie ze strefy ochronnej urz¹dzenia jest równe:

$$W_s^* = P \times W_1 \times K^*$$

gdzie:

W_s^* - wynagrodzenie za współkorzystanie ze strefy ochronnej po uwzględnieniu zmniejszenia wartości nieruchomości,

P - powierzchnia strefy ochronnej,

W_1 - wartość rynkowa 1m² gruntu przed obciążeniem,

K^* - współczynnik, określany przez wyceńnię tego, uwzględniając inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa, z uwzględnieniem współczynnika „S” (z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości), przy czym maksymalna wielkość K^* nie może przekraczać wielkości 1-S.

Wielkość współczynnika K^* jest równa:

$$K^* = K - S = [S \times R + u \times k \times (1 - S)] / R - S = u \times k \times (1 - S) / R$$

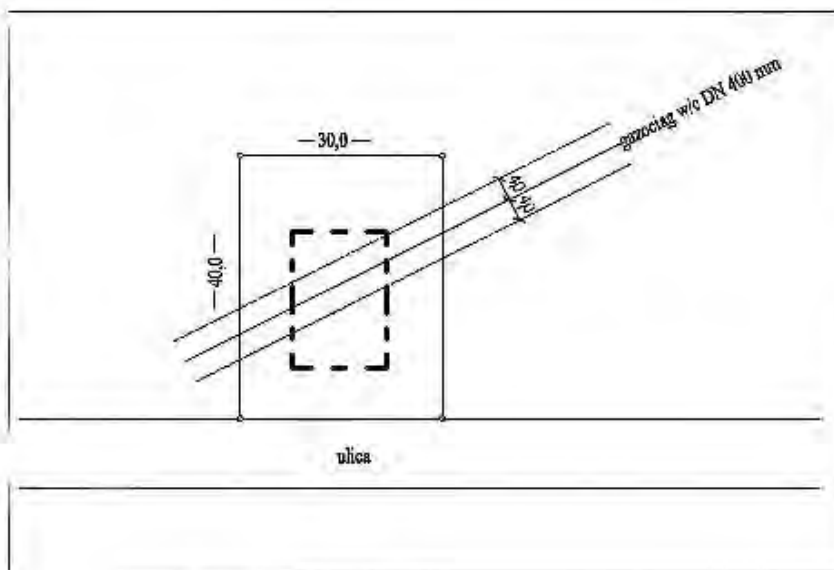
W szczególnych przypadkach, gdy wielkość współczynnika „u” jest równa stopie kapitalizacji R , wzór na współczynnik „ K^* ” ulega uproszczeniu:

$$K^* = k \times (1 - S)$$

Przykład:

Działka prostokątna o wymiarach 30 m x 40 m jest przecięta gazociąg¹em w/c DN 400.

Ilustracja do przykładu



$P_{dz} = 1200 \text{ m}^2$. Długość przecięcia działki gazociągami wynosi 33 m, szerokość strefy kontrolowanej gazociągami wynosi 8 m. Powierzchnia strefy kontrolowanej gazociągami:

$P_s = 33 \times 8 = 264 \text{ m}^2$. Przeznaczenie działki w planie miejscowym – budownictwo mieszkaniowe. Lokalizacja gazociągów w/c na w/w działce uniemożliwia wykorzystanie jej do budowy budynku mieszkalnego. Alternatywny sposób użytkowania działki stanowi zieleń, Wartość 1 m^2 gruntu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe wynosi $100 \text{ z}^3/1 \text{ m}^2$. Wartość 1 m^2 gruntu przeznaczonego pod zieleń wynosi $40 \text{ z}^3/1 \text{ m}^2$. Wielkość współczynnika $u = R$. Wielkość współczynnika $k = 0,30$.

Rozwiązanie:

1. Zmniejszenia wartości nieruchomości (całej działki):

$$Z_w = 1200 \times (100,00 - 40,00) = 72\ 000 \text{ z}^3$$

2. Wynagrodzenie za dalszy sposób korzystania z nieruchomości w strefie kontrolowanej gazociągami przez przedsiębiorstwo przesyłowe:

$$S = (100,00 - 40,00) / 100,00 = 0,60$$

$$K^* = k \times (1 - S) = 0,30 \times (1 - 0,60) = 0,12$$

$$W_{dk} = P_s \times W_1 \times K^* = 264 \times 100,00 \times 0,12 = 3\ 168 \text{ z}^3$$

3. Wartość służebności przesyłu:

$$W_{sp} = Z_w + W_{dk} = 72\ 000 + 3\ 168 = 75\ 168 \text{ z}^3$$

Źródła informacji

1. Jerzy Dąbek „Zasady określania odszkodowań oraz wynagrodzenia za służebność przesyłu i bezumowne korzystanie z nieruchomości w inwestycjach liniowych”, *Rzeczoznawca Majątkowy Nr 3 (59), 2008 r.*,
2. *Orzecznictwo Sądu Najwyższego.*

PRAWO

**SKRÓCENIE PROCEDURY
UCHWALANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**



Na skutek nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **skrócone zostaną procedury uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**. 25 czerwca 2010 r. Sejm uchwalił ustawę o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130 poz. 871).

Zgodnie z nowym brzmieniem przepisu art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rada gminy będzie uchwałać plan miejscowy po stwierdzeniu, że „nie narusza on ustaleń studium”. Zrezygnowano tym samym z wymogu „zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium”, który w ocenie samorządów niejednokrotnie uniemożliwiał uchwalenie planu. Organy, z którymi plan będzie musiał być konsultowany, będą miały 30 dni na wyrażenie swojej opinii. Jeżeli w tym terminie jej nie nadejdzie, to będzie oznaczać, że została wyrażona opinia pozytywna. Na szybkość uchwalania planów ma także wpłynąć skrócenie okresu zawieszania postępowania w zakresie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz ustalenia warunków zabudowy z 12 miesięcy do 9 miesięcy.

Istotną zmianą jest również wprowadzenie zasady sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu, które dotychczas nie były obejmowane planami zagospodarowania przestrzennego. Nowe przepisy umożliwiają tym samym uchwalanie planów zagospodarowania m. in. dla terenów kolejowych, które coraz częściej stają się atrakcyjne pod zabudowę mieszkaniową, ale prowadzenie na nich inwestycji jest utrudnione m. in. ze względu na brak planów.

Opracowanie
Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

DECYZJA O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH JAKO ELEMENT PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO



Roman Bednarek

Zastępca Przewodniczącego Regionalnej Komisji ds. Ocen Oddziaływania na Środowisko w Poznaniu

Artykuł omawia w sposób syntetyczny zagadnienie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach niezbędnej do uzyskania w toku procesu inwestycyjno-budowlanego. Przedstawiono inwestycje, dla których należy ją uzyskać, kto ją wydaje oraz jakie dokumenty należy przedłożyć organowi w celu jej uzyskania.

Decyzja

Proces inwestycyjno-budowlany określany jako zespół czynności prawno-organizacyjno-finansowych podejmowanych w celu realizacji zamierzenia inwestycyjnego kształtowany jest przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawę Prawo budowlane. Wpływ na przebieg tego procesu mają również inne przepisy, wśród których istotnego znaczenia nabierają przepisy związane z ochroną środowiska. Podstawową czynnością wynikającą z tych przepisów jaką należy zrealizować jest uzyskanie dla niektórych przedsięwzięć **decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach**. Regulują to zapisy ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami).

Jakie przedsięwzięcia?

Uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych:

- 1) przedsięwzięć mogących **zawsze** znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) przedsięwzięć mogących **potencjalnie** znacząco oddziaływać na środowisko.

Szczegółowa klasyfikacja tych przedsięwzięć została przedstawiona w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia

rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573 ze zmianami).

Kiedy?

Decyzję tę należy uzyskać przed wystąpieniem o wydanie:

- 1) decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego, decyzji o pozwoleniu na wykonanie robót budowlanych oraz decyzji o pozwoleniu na zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wydawanych na podstawie ustawy Prawo budowlane;
- 2) decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę obiektów jądrowych wydawanej na podstawie ustawy Prawo budowlane;
- 3) decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanej na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) koncesji na poszukiwanie lub rozpoznawanie złóż kopaliny, na wydobywanie kopaliny ze złóż, na bezbiornikowe magazynowanie substancji oraz składowanie odpadów w górotworze, w tym w podziemnych wyrobiskach górniczych wydawanej na podstawie ustawy Prawo geologiczne i górnicze;
- 5) decyzji określającej szczegółowe warunki wydobywania kopaliny

wydawanej na podstawie ustawy Prawo geologiczne i górnicze;

- 6) *pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń wodnych* wydawanego na podstawie ustawy Prawo wodne;
- 7) *decyzji ustalającej warunki prowadzenia robót polegających na regulacji wód oraz budowie wałów przeciwpowodziowych, a także robót melioracyjnych, odwodnień budowlanych oraz innych robót ziemnych zmieniających stosunki wodne na terenach o szczególnych wartościach przyrodniczych, zwłaszcza na terenach, na których znajdują się skupienia roślinności o szczególnej wartości z punktu widzenia przyrodniczego, terenach o walorach krajobrazowych i ekologicznych, terenach masowych legów ptactwa, występowania skupień gatunków chronionych oraz tarlisk, zimowisk, przepławek i miejsc masowej migracji ryb i innych organizmów wodnych* wydawanej na podstawie ustawy o ochronie przyrody;
- 8) *decyzji o zatwierdzeniu projektu scalenia lub wymiany gruntów* wydawanej na podstawie ustawy o scalaniu i wymianie gruntów;
- 9) *decyzji o zmianie lasu na użytek rolny* wydawanej na podstawie ustawy o lasach;
- 10) *decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej* wydawanej na podstawie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych;

- 11) *decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej* wydawanej na podstawie ustawy o transporcie kolejowym;
- 12) *decyzji o ustaleniu lokalizacji autostrady* wydawanej na podstawie ustawy o autostradach państwowych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym;
- 13) *decyzji o ustaleniu lokalizacji przedsięwzięć Euro 2012* wydawanej na podstawie ustawy o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012;
- 14) *decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego* w rozumieniu przepisów ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego;
- 15) *decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu* wydawanej na podstawie ustawy o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Gwinoujocieu;
- 16) *decyzji o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej* wydawanej na podstawie ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 17) *decyzji o zezwoleniu na prowadzenie obiektu unieszkodliwiania odpadów wydobywczych* wydawanej na podstawie ustawy o odpadach wydobywczych.

Wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje także przed dokonaniem zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych oraz zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Kto wydaje?

Organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest

- 1) **regionalny dyrektor ochrony środowiska** - w przypadku:
 - a) będących przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko:
 - dróg,
 - linii kolejowych,
 - napowietrznych linii elektroenergetycznych,

- instalacji do przesyłu ropy naftowej, produktów naftowych, substancji chemicznych lub gazu,
- sztucznych zbiorników wodnych,
- b) przedsięwzięć realizowanych na terenach zamkniętych,
- c) przedsięwzięć realizowanych na obszarach morskich,
- d) zmiany lasu, niestanowićego własności Skarbu Państwa, na użytk rolny,
- e) przedsięwzięć polegających na realizacji inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego;
- f) inwestycji w zakresie terminalu,
- g) inwestycji związanych z regionalnymi sieciami szerokopasmowymi,
- h) przedsięwzięć polegających na zmianie lub rozbudowie przedsięwzięć wymienionych w lit. a-g;

2) **starosta** - w przypadku scalania, wymiany lub podziału gruntów;

3) **dyrektor regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych** - w przypadku zmiany lasu, stanowiącego własność Skarbu Państwa, na użytk rolny;

4) **wójt, burmistrz, prezydent miasta** - w przypadku pozostałych przedsięwzięć

4) w przypadku przedsięwzięć wymagających koncesji na poszukiwanie lub rozpoznawanie złóż kopalin, na wydobywanie kopalin ze złóż, na bezzbiornikowe magazynowanie substancji oraz składowanie odpadów w górotworze, w tym w podziemnych wyrobiskach górniczych prowadzonych w granicach przestrzeni niestanowićej części składowej nieruchomości gruntowej oraz przedsięwzięć dotyczących urządzeń piętrowych I, II i III klasy budowli, zamiast kopii mapy ewidencyjnej *mapę sytuacyjno-wysokościową* sporządzoną w skali umożliwiającej szczegółowe przedstawienie przebiegu granic terenu, którego dotyczy wnioski oraz obejmującej obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie;

5) dla przedsięwzięć, dla których organem prowadzącym postępowanie jest regionalny dyrektor ochrony środowiska - *wypis i wyrzys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, jeżeli plan ten został uchwalony, albo informację o jego braku; nie dotyczy to wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla drogi publicznej, dla linii kolejowej o znaczeniu państwowym, dla przedsięwzięć Euro 2012, dla przedsięwzięć wymagających koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż kopalin, dla inwestycji w zakresie terminalu oraz dla inwestycji związanych z regionalnymi sieciami szerokopasmowymi;

6) *wypis z rejestru gruntów* obejmujący przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obejmujący obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie.

Co zawiera wniosek?

Do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach należy dołączyć

- 1) w przypadku przedsięwzięć mogących **zawsze** znacząco oddziaływać na środowisko - *raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko*;
- 2) w przypadku przedsięwzięć mogących **potencjalnie** znacząco oddziaływać na środowisko - *kartę informacyjną przedsięwzięcia*;
- 3) *poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej* obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obejmującej obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie;

Jakie są skutki prawne?

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jest wiążąca dla projektanta opracowującego projekt budowlany, który musi być zgodny z jej ustaleniami. Organ właściwy do wydania decyzji przed którymi uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (wspomniano o nich wyżej) sprawdza zgodność projektu m.in. z wymaganiami ochrony środowiska określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

SYTUACJA NA RYNKU PIERWOTNYM W SEGMENTIE BUDOWNICTWA WIELORODZINNEGO W POZNANIU W 2010R

Obecnie poszczególne opracowania wskazują na deficyt mieszkań w Polsce szacowany na 1 mln do 1,5 mln (nawet 1,7 mln). Ten niezaspokojony popyt jest wskazywany przez autorów raportów nt. rynku pierwotnego w Polsce jako czynnik mający spowodować wzrost popytu i w konsekwencji wzrost cen. Należy jednak zwrócić uwagę, że czynnik ten może zadziałać w określonych warunkach rynkowych. Tymczasem obserwujemy aktualnie wzrost bezrobocia, zaostrzenie warunków obliczania zdolności kredytowej (wskutek wprowadzenia w życie Rekomendacji T), przy czym większość analityków raportuje o liberalnej polityce instytucji finansowych, co oczywiście miało miejsce w ciągu ostatnich miesięcy, jednak istotna jest ocena sytuacji w ujęciu perspektywnym.

Od czasu załamania się rynku kredytowego w II połowie 2008r. część deweloperów zmienia swoje strategie koncentrując się na projektach średniej klasy, niejednokrotnie poza centrum, jak również skoncentrowała się na inwestycjach polegających na budowie domków jednorodzinnych. W segmencie budownictwa wielorodzinnego znaczna część deweloperów dokonała rewizji koncepcji i przeprojektowała pierwotne zamierzenia, część po uspokojeniu się nerwowej atmosfery w 2008/2009 przywróciła zawieszony projekt i rozpoczęła inwestycje (np. „Maraton Gardens”). Widoczny jest również staranny dobór gruntów dla przyszłych inwestycji pod kątem bezpiecznego otoczenia, mniejszej gęstości zabudowy w przypadku projektów realizowanych poza centrum miasta.

Od czasu załamania się rynku kredytowego w II połowie 2008r. część deweloperów zmieniła swoje strategie koncentrując się na projektach średniej klasy.

Trudności przysparzają deweloperom niektóre obecnie ukończone, a rozpoczęte w 2007 lub na początku 2008 roku inwestycje, charakteryzujące się wysokim standardem (materiały wysokiej jakości, lokale o dużej powierzchni) co skutkuje koniecznością poszukiwania obecnie nabywców, którzy zapłacą odpowiednią, adekwatną do stanu technicznego i standardu, cenę (np. GALILEO przy ul. Kazimierza Wielkiego, Apartamenty Wildeckie przy ul. Św. Czesława). Znaczna część kupujących poszukuje przystępnych cenowo, funkcjonalnych mieszkań położonych w relatywnie dobrej lokalizacji. Większość z nowych inwestycji, oferuje lokale mieszkalne na poziomie adekwatnym do realiów rynkowych, zarówno pod względem ceny (około 6000 zł/m², a nawet poniżej tej kwoty), jak i parametrów mieszkania (najczęściej funkcjonalne mieszkania dwupokojowe o powierzchni do ~50 m² lub trzypokojowe o powierzchni do ~60 m²).

Szacuje się, że w Poznaniu brakuje od 17 do 20 tys. mieszkań. Miasto dysponuje terenami o powierzchni 7,2 - 10,7 tys. ha, które mogą zostać przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Większymi zespołami zabudowy wielorodzinnej planuje się objąć rejon Strzeszyna, Łaciny i Naramowic, Gospody Targowej, osiedla Maltańskiego i rejon ul. Dłubrowskiego (przekształcenie terenów przemysłowych byłej „Wiepofa-



Martyna Pawłowska

Rzecznawca Majątkowy Nr 4171
Centrum Wyceny Mienia Sp. z o.o.



Judyta Maciejuk - Januszewska

Centrum Wyceny Mienia Sp. z o.o.

my”), a jednorodzinnej – Szczepankowa, Spławia, Pokrzywna - Krzesin, Moraska, Umultowa i Radojewa oraz Strzeszyna. Potencjalne możliwości terenów inwestycyjnych powinny zaspokoić obecne potrzeby mieszkaniowe oraz stworzyć warunki do zamieszkania w Poznaniu nowych mieszkańców. Plany te mogą jednak zostać zweryfikowane po planowanym wprowadzeniu przez rząd podatku katastralnego. Rynek inwestorów budownictwa mieszkaniowego tworzą przede wszystkim: około 40 prywatnych deweloperów, spółdzielnie mieszkaniowe, towarzystwo budownictwa społecznego oraz inwestorzy indywidualni.

Szacuje się, że w Poznaniu brakuje od 17 do 20 tys. mieszkań.

Należy zwrócić również uwagę na wymagania banków przy finansowaniu projektów deweloperskich. W uzasadnionych przypadkach np. zbyt duża średnia powierzchnia mieszkania (powyżej 70 m²), ekstrawaganckie rozwiązania, bardzo wysoki standard wykończenia wewnątrz (ograniczony krąg nabywców), itp. banki odmawiają finansowania tego typu inwestycji i często projektów nie trafia na rynek. Pomimo tego widoczny jest wzrost inwestycji deweloperskich (wg raportów homebroker.pl, poznańskie-nieruchomosci.pl, emerson.pl).

Struktura przestrzenna inwestycji deweloperskich zdeterminowana jest warunkowaniami planistycznymi i wielkością wolnych zasobów ziemi inwestycyjnej. Nie bez przyczyny zatem najbardziej intensywny rozwój miało miejsce w północnej części Poznania, gdzie występowały znaczne zasoby gruntów, tj. w rejonie ulicy Naramowickiej, Jasna Rola, w północnej części Piłkowska (os. Batorego). Innym obszarem intensywnego zagospodarowania jest teren w rejonie Mały (ul. Polanka, Katowicka, Miłczańska), gdzie powstało duże osiedle średniowysokich oraz wysokich budynków mieszkalnych z zapleczem bytowym.

W ostatnich latach obserwuje się przenoszenie zainteresowania inwestorów na rynki podpoznańskie, głównie na tereny gminy z pierścienia okalającego Poznań, co skutkuje znaczną migracją mieszkańców. W ramach miasta natomiast widać tendencję do lokalizacji inwestycji w coraz bardziej oddalonych od centrum, rejonach strefy pośredniej i peryferyjnej.

Na rynku lokalnym funkcjonuje kilkanaście firm deweloperskich, które posiadają ugruntowaną pozycję na poznańskim rynku, o czym świadczą zakończone już inwestycje. Aktualnie jednymi z największych projektów są inwestycje firm: Echo Investment („Kasztanowa Aleja”), Long Bridge („Apartamenty Przy Kościelnej”), ATANER („Zespół Mieszkaniowy Marcelin”), RESTAURA („Maraton Gardens”), AGROBEX (Corner Point), GANT Development („Osiedle Karpia”). Większe z realizowanych inwestycji stanowią kompleksy monitorowanych, ogrodzonych budynków mieszkalnych z infrastrukturą towarzyszącą – placami zabaw, zielenią, parkingami. W większości budynków przewidziane są ponadto powierzchnie

usługowo – handlowo – biurowe, dzięki czemu projektowane osiedla posiadają własne zaplecze bytowe (przedszkola, sklepy, punkty usługowe).

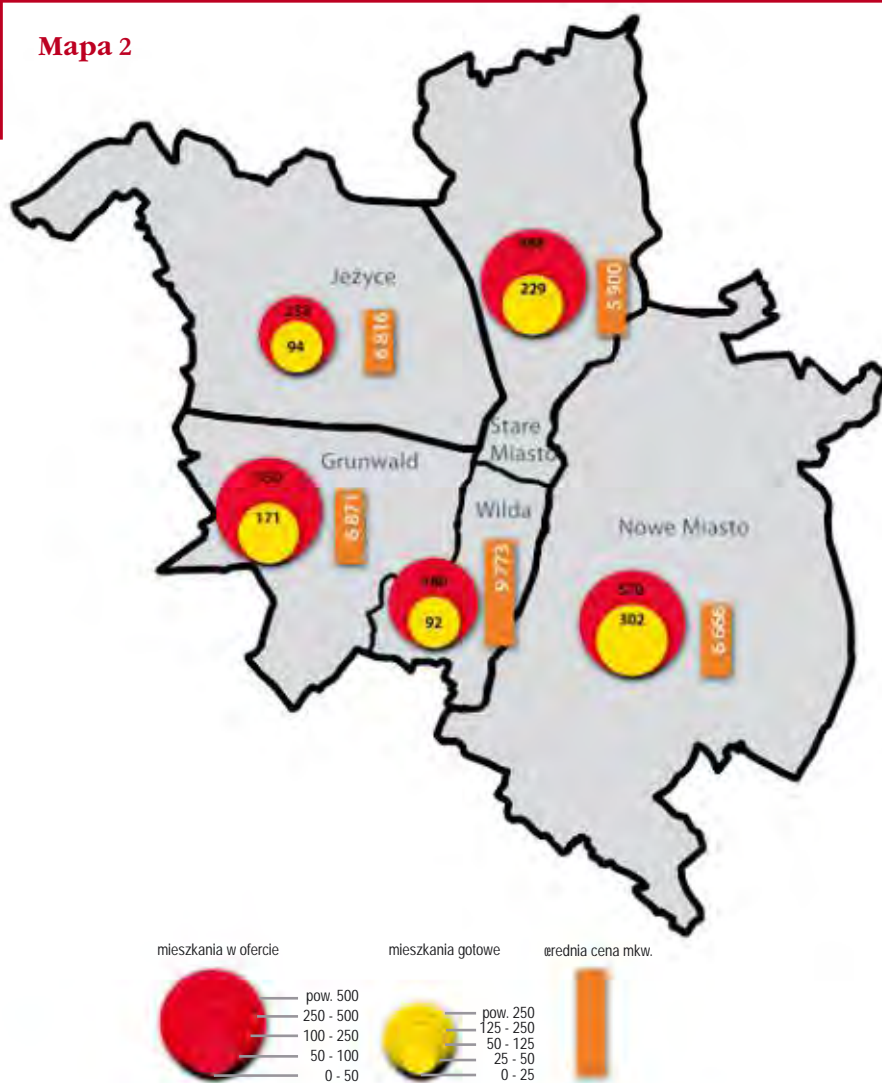
Uwagę zwraca znaczny rozrzut cen ofertowych – od 4200 zł/m² netto w przypadku inwestycji firmy Bauder Investments (budynek wielorodzinny zlokalizowany na rogu ulic Wojciechowskiego i Stróżyńskiego) do około 10 000 zł/m² w przypadku inwestycji NOWA SIENNA przy ul. Tylnie Chwaliszewo.

Wysokość cen kształtowana jest przez kilka podstawowych czynników, do których zalicza się lokalizację w przestrzeni miejskiej, otoczenie inwestycji (w tym występowanie czynników środowiskowych, zaplecze edukacyjne, handlowo – usługowe i in.), rodzaj i intensywność zabudowy, standard wykończenia mieszkań i materiały, z którego powstanie budynek, planowane zago-

spodarowanie terenu wokół budynku oraz planowanego osiedla.

Wg raportu firmy Emerson „Pierwotny rynek mieszkaniowy w I kw. 2010r.” najwięcej mieszkań w ofercie znajduje się na terenie dzielnicy Grunwald i Stare Miasto (średnio około 60% inwestycji), najmniej na terenie Jeżyce. Średnia cena ofertowa kształtowała się na poziomie poniżej 7000 zł/m², niższym niż w poprzednim okresie, co było skutkiem pojawienia się nowych inwestycji o cenie ofertowej ~ 6000 zł/m². Najniższa średnia cena ofertowa odnosi się do inwestycji, które realizowane są na terenie Starego Miasta (z uwagi na duży udział inwestycji ze strefy peryferyjnej, głównie z Naramowic), najwyższą średnią cenę ofertową zanotowano natomiast na terenie Wildy (duży udział lokali z inwestycji „Maraton Gardens”).

Mapa 2



Źródło: Raport firmy Emerson „Pierwotny rynek mieszkaniowy w I kw. 2010r.”

W tabeli poniżej zebrano najważniejsze inwestycje mieszkaniowe z terenu miasta Poznania (ujęcie przestrzenne dla poszczególnych dzielnic miasta).

Tabela 1

Wybrane inwestycje z rynku pierwotnego w poszczególnych dzielnicach m. Poznań

Lp.	Lokalizacja	Inwestor	Zdjęcie / wizualizacja	Opis inwestycji	Cena ofertowa brutto
1	2	3	4	5	6
GRUNWALD					
1.	Poznań, ul. Górczyńska	AGROBEX		Budynek 11 – kondygnacyjny (w trakcie realizacji), z podziemną halą garażową, z 42 mieszkaniami. Dostępna oferta dotyczy mieszkań o powierzchniach od 62 m ² do 80 m ² . Przewidywany termin zakończenia inwestycji – I kw. 2011r.	4887 zł/m ² – 5510 zł/m ²
2.	Poznań, ul. Marcelińska / Świerawska / Wałbrzyska	ATANER		Inwestycja „Zespół Mieszkaniowy MARCELIN” zakłada realizację czterech monitorowanych osiedli (budynki od 5 do 8 pięter), z centrum rekreacyjno – sportowym oraz podziemnymi halami garażowymi. Osiedle zamknięte, zagospodarowane będzie małą architekturą, placami zabaw i zielenią. Pierwszy etap inwestycji, którego realizację przewidziano na połowę 2011 roku, zakłada realizację 187 mieszkań o powierzchniach od 31,5 m ² do 87,0 m ² .	od 6400 zł/m ² Cena garażu – 1500 zł/m ² netto (22% VAT)
3.	Poznań, ul. Brzask	ATANER		Budynek 6 – kondygnacyjny (inwestycja w trakcie realizacji) z 14 lokalami użytkowymi oraz 115 mieszkaniami o powierzchniach od 54,4 m ² do 60,8 m ² . Przewidywany termin zakończenia inwestycji – IV kw. 2010r.	od 6600 zł/m ² cena garażu – 1650 zł/m ² netto (22% VAT)
4.	Poznań, ul. Wojskowa	Echo Investment		Inwestycja „Kasztanowa Aleja” (w trakcie realizacji) zakłada realizację zespołu budynków podzielonych na dwie niezależnie funkcjonujące części z dziedzińcami. W ofercie znajdują się 282 mieszkania o zróżnicowanej powierzchni (od 37 m ² do 94 m ²). Każde z mieszkań posiada ogródek, balkon, taras lub loggię. W podziemiu budynku znajdować się będzie parking z indywidualnymi miejscami postojowymi oraz komórkami lokatorskimi, a także myjnia bezdotykowa służąca mieszkańcom budynku.	6070 zł /m ² – 9238 zł/m ² , miejsce postojowe na parkingu podziemnym – 2461 zł/m ² , komórka lokatorska – 2140 zł/m ²
5.	Poznań, ul. Smardzewska	PWD		Zespół trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (inwestycja zakończona) obejmujący łącznie 70 mieszkań o pow. od 32 m ² do 62 m ² . W cenie mieszkania komórka lokatorska oraz miejsce postojowe w podziemnej hali garażowej.	6300 zł/m ² – 7850 zł/m ²

1	2	3	4	5	6
6.	Poznań, ul. Jeleniogórska	BRE.lorum		Inwestycja „Osiedle Przylesie Marcelin”. I zrealizowany etap (AB) obejmuje dwa budynki 4 – kondygnacyjne z windami i podziemnymi halami garażowymi oraz budynki typu willa. W sprzedaży mieszkania od 36,5 m ² . II etap inwestycji (termin zakończenia I półrocze 2011r.) zakłada realizację 5 – kondygnacyjnego budynku wielorodzinnego zawierającego 138 mieszkań o pow. od 33 m ² do 70 m ² . Budynek z windami i podziemną halą garażową.	od 5700 zł/m ²
7.	Poznań, ul. Złotowska	PBG Dom		Projekt w realizacji „Złotowska 51” obejmuje realizację trzech budynków wielorodzinnych z podziemnymi halami garażowymi (łącznie 63 mieszkania o pow. od 29 m ² do 78 m ²). Przewidywany termin realizacji – wrzesień 2010r.	od 5990 zł/m ²
8.	Poznań, ul. Górk	KONIMPEX INVEST		Inwestycja „Pod Kasztanami” obejmuje realizację trzech 5 – piętrowych budynków z windami i podziemną halą garażową (łącznie 141 mieszkań). Planowany termin realizacji – przełom 2010/2011.	od 5390 zł/m ² miejsce postojowe w hali garażowej – 20000 zł brutto
9.	Poznań, ul. Morawskiego	MEBLOPOL		Inwestycja ArenaDom – zakończona. Budynek 5 – piętrowy z dwupoziomym garażem podziemnym. Parter budynku obejmuje powierzchnię usługową. W sprzedaży mieszkania od 40 m ² do 74 m ² . W cenę mieszkań o powierzchni powyżej 57 m ² wliczona jest komórka lokatorska.	od 6200 zł/m ² miejsce postojowe w podziemnym parkingu – 28060 zł brutto
JEZYCE					
10.	Poznań, ul. Dąbrowskiego	Nickel Development		Inwestycja „Kamienica za Teatrem” zakłada realizację kamienicy biurowej 6 – kondygnacyjnej oraz 6 – kondygnacyjnej kamienicy mieszkalnej w zabudowie atrialnej (lokale użytkowe na parterze i 5 kondygnacji mieszkalnych), z podziemną halą garażową. Część mieszkalna obejmować będzie 160 mieszkań o powierzchniach od 26 m ² do 90 m ² . Przewidywany termin zakończenia inwestycji – III kw. 2012r.	od 6950 zł/m ²
11.	Poznań, ul. Gombrowicza	PWD		Zespół budynków mieszkalnych o wysokości do trzech kondygnacji. W realizacji I etap inwestycji – budynek obejmujący 24 mieszkania o pow. od 41 m ² do 93 m ² . W cenie mieszkania komórka lokatorska oraz miejsce postojowe. Przewidywany termin zakończenia I etapu inwestycji – I kw. 2011r.	od 6430 zł/m ²
12.	Poznań, ul. Kościelna	Long Bridge		W skład inwestycji wchodzi 294 apartamenty o powierzchni od 35 do 82 m ² . Na terenie o powierzchni 10 048 m ² znajdują się również garaże podziemne oraz lokale usługowe. Obiekt jest ogrodzony oraz chroniony.	od 6 200 zł/m ²

1	2	3	4	5	6
13.	Poznań, ul. Dąbrowskiego	Art. – Bud		5 kondygnacyjny budynek mieszkalny, usytuowany zostanie w granicy działki wzdłuż ul. Dąbrowskiego jako zabudowa pierzejowa. Znajdą się w nim mieszkania jednopokojowe (28,15 – 41,91m ²), dwupokojowe (43,43 – 56,76m ²). W sumie 35 mieszkań i 36 miejsc postojowych, w tym 30 w podziemnej hali garażowej. Wjazd na teren działki odbywać się będzie z ulicy Dąbrowskiego. Przewidziano także 2 lokale użytkowe usytuowane na parterze.	od 5 400 zł/m ²
14.	Poznań, ul. Kościelna	Constructa Plus		W pięciokondygnacyjnym budynku frontowym A od ul. Kościelnej zaprojektowano głównie lokale użytkowe na I i II piętrze, natomiast na ostatniej kondygnacji apartament o powierzchni 179 m ² . Budynek B1 i B2 wykonane w technologii tradycyjnej i zlokalizowane w głębi działki, będą miały cztery kondygnacje. W budynkach znajdować się będą 33 mieszkania o powierzchniach od 39 do 89 m ² . przewidziano również 36 miejsc postojowych w hali garażowej. Na terenie nieruchomości przewidziano chodniki, plac zabaw dla dzieci oraz trawniki i niską zielen.	od 5 400 zł/m ²
15.	Poznań, ul. Strzeszyńska	Przyma Developer		Osiedle Podolany (inwestycja w realizacji) zakłada budowę dwóch budynków mieszkalnych obejmujących łącznie 110 mieszkań o powierzchniach od 40 m ² do 150 m ² .	od 5900 zł/m ²
NOWE MIASTO					
16.	Poznań, ul. Zamenhofs	Nickel Development		Zrealizowana inwestycja „Pelikan” – budynek 12 – kondygnacyjny z widokiem na Wartę i panoramę Poznania (inwestycja zakończona). Budynek z 157 klimatyzowanymi mieszkaniami o podwyższonym standardzie, z podziemnym garażem, monitorowany, wyposażony w basen oraz saunę. W ofercie sprzedaży pozostało kilka mieszkań o powierzchniach od 82,60 m ² do 119,10 m ² .	6200 zł/m ² – 6800 zł/m ²
17.	Poznań, ul. Warszawska / Krańcowa	AGROBEX		Inwestycja „Corner Point” – budynek 15 – kondygnacyjny (w trakcie realizacji) obejmujący: 190 mieszkań o powierzchniach od 31,42 m ² do 90,15 m ² oraz 16 apartamentów na najwyższych kondygnacjach o pow. od 105,31 m ² do 154,25 m ² . Na parterze budynku przewidziano 1600 m ² powierzchni usługowej.	od 5794 zł/m ²
18.	Poznań, ul. Tylne/ Chwaliszewo/ Czartoria	„Nowa Sienna”		Inwestycja NOWA SIENNA. Budynek wielorodzinny o łącznej powierzchni mieszkaniowej 4000 m ² , na której znajdują się 52 luksusowe mieszkania, z widokiem na Wartę i katedrę	~ 10 000 zł/m ²

1	2	3	4	5	6
19.	Poznań, zbieg ulic Inflanckiej, Milczańskiej i Bobrzańskiej	GGW Development		Inwestycja „Ratajski Zakątek” obejmować będzie realizację dwóch 4 – kondygnacyjnych budynków mieszkalnych z podziemną halą garażową. W ofercie znajdują się mieszkania o pow. od 32,12 m ² do 85,41 m ² .	b.d.
STARE MIASTO					
20.	Poznań, ul. Błażeja	Agencja Inwestycyjna		Inwestycja „Żurawiec Park” składać się będzie z siedmiu budynków 4, 5, 6 – kondygnacyjnych z halami garażowymi i windami. Na terenie osiedla nie przewidziano dodatkowych parkingów zewnętrznych. W środku osiedla znajdzie się plac zabaw dla dzieci.	od 5500 zł/m ² cena miejsca postojowego 1220 zł brutto
21.	Poznań, ul. K. Wielkiego	Ronson		GALILEO, inwestycja ukończona, składa się z zespołu apartamentowców o wysokim stopniu wykonania. Łącznie 226 lokali w przedziale powierzchni od 46 m ² do 109 m ² . Parkowa zieleń wokół osiedla, niemal bezpośrednie sąsiedztwo Warty, bardzo korzystny stan zagospodarowania osiedla.	Od 7600 zł/m ² do 11 000 zł/m ²
22.	Poznań, ul. Kurpińskiego / Wojciechowskiego	Bauder Investments		Inwestycja w realizacji – 13 – kondygnacyjny budynek mieszkalny obejmujący 187 mieszkań o powierzchni od 34,3 m ² do 137,85 m ² . Wszystkie mieszkania posiadają balkony, a na ostatnim piętrze tarasy o powierzchni od 9 do 24 m ² . W budynku znajdują się dwie klatki schodowe, które wyposażone zostaną w windy. Przewidywany termin zakończenia inwestycji – 2012 rok.	od 4200 zł/m ² netto
23.	Poznań, ul. Stróżyńskiego	GGW Development		Osiedle Słoneczny Zakątek – inwestycja zakłada realizację czterech 4 – kondygnacyjnych budynków mieszkalnych połączonych podziemną halą garażową, ogrodzonych i monitorowanych. Przewidywany termin zakończenia inwestycji – IV kw. 2010r.	I, II i III piętro – 6206 zł /m ² , parter – 6099 zł/m ² (ogródek gratis), 25000 zł - miejsce postojowe w hali garażowej.
24.	Poznań, ul. Karpia	GANT Development		Inwestycja „Osiedle Karpia” obejmuje realizację czterech V – piętrowych budynków mieszkalnych, z windami i podziemnymi halami garażowymi (łącznie 222 lokale mieszkalne o pow. od 27 do 79 m ²). Projekt częściowo ukończony (2 budynki oddane do użytkowania), zakończenie budowy pozostałych dwóch budynków planowane jest na I kw. 2011r.	od 4999 zł/m ²
WILDA					
25.	Poznań, ul. Królowej Jadwigi / Maratońska	Maraton Gardens		Restaura Maraton Gardens. Łącznie 275 mieszkań w 6 budynkach 5-cio piętrowych. Wysokość kondygnacji 2,7 – 3,0 m. Stanowiska garażowe usytuowane w kondygnacji podziemnej. Teren monitorowany, zamknięty.	od 8000 zł/m ²

1	2	3	4	5	6
26.	Poznań, ul. Św. Czesława	Zielony Taras		Apartamenty Wildeckie (inwestycja ukończona) z 43 lokalami mieszkalnymi, 6 usługowo – handlowymi na parterze i dwupoziomową halą garażową. Obiekt przystosowany dla niepełnosprawnych. Budynek ma charakter miejskiego reprezentacyjnego apartamentowca, w którym założono wysoki standard wykończenia.	bd
27.	Poznań, ul. Wiklinowa	AGROBEX		Budynek 5 – kondygnacyjny (w trakcie realizacji), wyposażony w windy, z 45 mieszkaniami o powierzchniach od 43 m ² do 93 m ² . Przewidywany termin zakończenia inwestycji – wrzesień 2010r.	5300 zł/m ² – 5998 zł/m ²
28.	Poznań, ul. Saperska	Wechta		Osiedle Pod Platanami (inwestycja częściowo zakończona) składa się z kompleksu budynków 5 – piętrowych, z podziemnymi halami garażowymi.	od 4900 zł/m ² netto

Źródło: Opracowanie własne

PRAWO

NOWE ROZPORZĄDZENIE W SPRAWIE DOSKONALENIA KWALIFIKACJI ZAWODOWYCH



30 lipca 2010 roku Minister Infrastruktury podpisał rozporządzenie w sprawie doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz. U. Nr 140 poz. 945).

Głównym celem przyjętej regulacji było uszczegółowienie i usystematyzowanie obecnie obowiązujących przepisów. Zaproponowane w rozporządzeniu regulacje stanowią ponadto konsekwencję przyjęcia założenia, że komunikacja pomiędzy podmiotami uczestniczącymi w procesie doskonalenia zawodowego powinna być możliwa w postaci elektronicznej. W związku z tym, w rozporządzeniu wprowadzono zasadę zgłaszania programów kształcenia przez organizatorów oraz przekazywania rejestrów wydanych zaawizacji w postaci elektronicznej. Dodatkowo określono wymagane do tej komunikacji wzory dokumentów. W odniesieniu do uczestników kształcenia wprowadzono **możliwość przeprowadzania doskonalenia zawodowego w formie kształcenia na odległość z wykorzystaniem Internetu.**

Niezmiennie pozostały kryteria spełnienia obowiązku doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez uczestników kształcenia obejmujące **uczestnictwo w co najmniej 24 godzinach edukacyjnych kształcenia w skali roku kalendarzowego.**

Opracowanie
Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI



E-rzeczoznawca

czyli elektroniczna baza danych o rynku nieruchomości oraz internetowe wspomaganie procesu wyceny.

(Projekt realizowany przez: Ośrodek Badań Rynku Nieruchomości Sp. z o.o. z Poznania, www.obrn.pl)

Wstęp

Rynek Nieruchomości to ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości. Jest silnie uzależniony od sytuacji gospodarczej i ekonomicznej otoczenia, w którym występuje. Rynek ten jest niewystarczająco rozwinięty i przejrzysty. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na rolę rzeczoznawcy majątkowego, jako autora profesjonalnej opinii dotyczącej nieruchomości, a w przedstawionym projekcie beneficjenta oferowanych usług: e-bazy danych oraz e-wyceny.

Elektroniczna baza danych o rynku nieruchomości

Oferta

Charakter rynku nieruchomości wymusza na rzeczoznawcach majątkowych szereg działań, które mają na celu zdobycie o nim pełnych i rzetelnych informacji. Każdy rzeczoznawca boryka się z trudnościami, których przyczyną tkwi głęboko w polskiej biurokracji.

Wychodząc z tym niedogodnościami naprzeciw, grupa rzeczoznawców z Poznania postanowiła stworzyć program – bazę danych cen transakcyjnych, który umożliwiłby zainteresowanym rzeczoznawcom zdobycie pełnych informacji dotyczących określonego rynku nieruchomości.

Rzeczona baza danych cen transakcyjnych umożliwia docelowo uzyskanie pełnych danych dotyczących zawartych transakcji, w tym stanu prawnego nieruchomości, szczegółowego położenia nieruchomości oraz stanu technicznego, a także przeznaczenia w miejscowym planie lub oznaczenia w studium. Ponadto każda transakcja nieruchomości zabudowanej posiada docelowo dokumentację fotograficzną.

Mając na względzie charakter prowadzonej przez rzeczoznawców działalności, organizatorzy bazy postawili szczególny nacisk na bezpieczeństwo zgromadzonych danych oraz na bezpieczny dostęp do e-usługi.

Informacje zgromadzone w bazie będą na bieżąco uzupełniane.

Korzystanie z bazy danych

Całkowicie nowością jest umożliwienie dostępu do danych z każdego miejsca bez konieczności zakupu i instalacji programu - wymóg stanowi jedynie posiadanie dostępu do Internetu. Po dokonaniu rejestracji na stronie internetowej, pomyślnej weryfikacji i opłaconiu dostępu rzeczoznawca otrzyma login i hasło umożliwiające przeglądanie danych i prawo korzystania z wybranych rekordów.

Internetowa wycena nieruchomości

Oferta

Wraz z uruchomieniem bazy danych cen transakcyjnych twórcy projektu postanowili udostępnić także możliwość skorzystania z internetowej wyceny. Stworzono moduł wyceny nieruchomości będący w zgodzie z obowiązującymi przepisami i standardami.

E-wycena możliwa będzie w oparciu o dane pozyskane z bazy danych lub w oparciu o własne dane. Istnieje możliwość eksportu wyników wyceny do popularnych formatów pakietu Office lub Open Office.

Korzystanie z internetowej wyceny

Dostęp do modułu wyceny jest równie prosty jak dostęp do bazy danych – wystarczy posiadać komputer i dostęp do Internetu.

Podsumowanie

Zapraszamy rzeczoznawców działających na terenie województwa wielkopolskiego (to im w pierwszej kolejności udostępnione zostaną oferty) do zapoznania się z ofertą przedsiębiorstwa i zasadami korzystania z e-usług.

Z serdecznymi pozdrowieniami
Grupa Rzeczoznawców Majtkowych z Wielkopolski

Sprostowanie

Artykuł „E-rzeczoznawca” ukazał się w „Biuletynie” nr 1/2010. Nie zamieszczono wówczas informacji o współfinansowaniu projektu ze środków Unii Europejskiej. Wymagane oznaczenie projektu zamieszczamy poniżej:

Projekt: „Stworzenie elektronicznej bazy danych o rynku nieruchomości i internetowego wspomaganie procesu wyceny” współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej, w ramach Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka, Działania 8.1 Wspieranie działalności gospodarczej w dziedzinie gospodarki elektronicznej.



**INNOWACYJNA
GOSPODARKA**
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



PRAWO

ILE KOSZTUJE EGZAMIN PAŃSTWOWY?

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 22 czerwca 2010 r. w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (Dz. U. Nr 113 poz. 752) kandydat na rzeczoznawcę majątkowego za pierwszy etap postępowania kwalifikacyjnego zapłaci **300 zł**. Opłata za drugi etap postępowania wyniesie: za członek pisemny – **550 zł**, a za członek ustny – **450 zł**. Wysokość opłaty za postępowanie kwalifikacyjne dla kandydata na pośrednika w obrocie nieruchomościami i kandydata na zarządcę nieruchomości ustalono na **400 zł**. Akt określa też wysokość wynagrodzenia dla członków zespołów kwalifikacyjnych przeprowadzających egzaminy.

Opracowanie
Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

PODZIĘKOWANIA

Biuletyn wydano dzięki pomocy

1. **CENTRUM WYCENY MIENIA SP. Z O.O.**
Adam Futro, Grzegorz Szczurek
2. **KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**
Tomasz Lis, Maciej Mizera
3. **POZ-BUD**
Jerzy Mikołajczak
4. **PROJNORM**
Andrzej Jakubowski
5. **ANWO NIERUCHOMOŚĆ**
Andrzej Woźniak
6. **LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI**
Marian Witczak
7. **WYCENA-EKSPERT s.c.**
Banaś-Poszyler
8. **DOMLEX**
Lech Domagalski
9. **Kancelaria Rzecznawców Majątkowych REMIN**
Janusz Walczak
10. **KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**
Robert Dobrzyński

OD REDAKCJI

PRAWO

**PRAWO PIERWOKUPU DLA ANR
TYLKO DLA NIERUCHOMOŚCI
POWYŻEJ 5 HA**



Agencja Nieruchomości Rolnych będzie mogła skorzystać z prawa pierwokupu w przypadku nieruchomości rolnych o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha - wynika z ustawy z dnia 6 maja 2010 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 110 poz. 725). Akt opublikowano 23 czerwca, a wszedł w życie 8 lipca bieżącego roku. Zgodnie z dotychczasowymi przepisami, prawo pierwokupu dotyczyło wszystkich nieruchomości rolnych. ANR stosuje prawo pierwokupu do umów zawieranych przez osoby niezwiązane z rolnictwem, które chcą nabyć nieruchomość od osoby niespokrewnionej. Jeżeli Agencja uzna, iż ziemia nie powinna być sprzedana konkretnemu kupującemu, może skorzystać z prawa pierwokupu i sama nabyć ziemię od sprzedawcy za cenę określoną w umowie warunkowej. Na decyzję w tej sprawie ma 30 dni. Ustawa stanowi także, że jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha następuje w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży, Agencja może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej. Nowe regulacje mają wyeliminować sygnalizowane przez uczestników rynku nieruchomości utrudnienia w obrocie nieruchomościami.

Opracowanie
Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI



Z życia Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Poznaniu

**I „Gospodarujemy i pomagamy”
- mówi dyrektor oddziału ANR O/T
w Poznaniu Krzysztof Urbaniak**

Jesteśmy jedn¹ z czterech agencji zwi¹zanych z zagadnieniami wiejskimi i poprzez ogrom pracy, profesjonalne podejście do realizowanych zadań i zwi¹zane z tym efekty przynosimy Państwu wymierne, spore zyski. W tym roku Agencja odprowadzi do Skarbu Państwa z tytu³u sprzedaży gruntów i nieruchomości oraz dzierżaw, prawie 1,5 mld z³. Chcia³bym podkreślić że poznański Oddział należy do przoduj¹cych w tym zakresie. Z naszych działań zadowoleni s¹ przede wszystkim nasi klienci, ludzie którzy współpracuj¹ z nami w zakresie kupna lub dzierżawy ziemi, czy szeroko pojętych nieruchomości.

NIE ZAPOMINAMY O LUDZIACH ZE ŚRODOWISK POPEGEEROWSKICH

Agencja realizuje Program Pomocy Środowiskom Popegeerowskim i to w formie bezzwrotnej pomocy finansowej na co zezwala Rozporz¹dzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju wsi z dnia 16 marca 2009r.

Pomoc świadczymy na rzecz gmin i spółdzielni mieszkaniowych które nieodpłatnie przejęły od nas domy lub lokale mieszkalne i budynki gospodarcze wraz z przynależnym gruntem, gmin i spółdzielni powo³anych przez nabywców mieszkań z zasobów ANR w celu administrowania budynkami mieszkalnymi, które przejęły przy tym od Agencji grunty z obiektami infrastruktury technicznej towarzyszącej tym budynkom, a także na rzecz gmin które mają od nas majątek z gruntami, który s³uży im do innej działalności niż gospodarcza np. socjalnej, kulturalnej, sportowej, oświaty, czy zwi¹zanej ze s³uż¹ zdrowia. Pomoc bezzwrotna polega na prowadzeniu wy³ecznie zadań inwestycyjnych (remontowych), zwi¹zanych z remontem lub przebudow¹, lokali, budynków, infrastruktury technicznej. Pomagamy też budowie nowych lokali, budynków infra-

struktury ale w ściśle określonym zakresie zwi¹zanych m.in. z zast¹pieniem dotychczasowych dóbr których remont byłby nieop³racalny. W planach finansowych na lata 2009-2011 nasza Agencja zabezpiecza środki w wysokości oko³o 80 mln z³.

PROGRAM STYPENDIÓW POMOSTOWYCH 2010/2011

Uczestniczymy już w IX edycji Programu Stypendiów Pomostowych 2010/2011 dedykowanego maturzystom chc¹ącym uczęścić na studiach wyższych dziennych i jednocześnie pochodzących z rodziny byłego pracownika państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej, który pracowa³ tam przynajmniej przez trzy lata. Stypendium przys³uguje osobom, które w tym roku ukończyły szkołę ponad gimnazjalną, dostały się na I rok dziennych studiów magisterskich w polskich uczelniach państwowych z uprawnieniami magisterskimi, pochodzących ze wspomnianej rodziny i z terenu wiejskiego lub miejskiego ale do 20 tys. mieszkańców, na maturze zdobyły nie mniej niż 90 punktów, a do tego dochód w ich rodzinie nie przekracza 922,- z³ na osobę lub 1.054,- z³ w przypadku gdy członkiem rodziny jest dziecko niepełnosprawne.



Dyrektor Krzysztof Urbaniak

ROLNICY INDYWIDUALNI MOGĄ SKORZYSTAĆ Z OFERT AGENCJI

Agencja realizuje także sprzedaż nieruchomości rolnych dla rolników indywidualnych w formie przetargów ograniczonych. Mog³aby tę działalność rozszerzyć gdyby nie problemy z roszczeniami byłych właścicieli. Również w tej dziedzinie ANR stara się wypracować pewne rozwiązania mog¹ące przynieść

pozytywny skutek st¹d np. podpisano porozumienie o współpracy między Oddziałem Terenowym ANR w Poznaniu, a Polskim Towarzystwem Ziemiańskim Oddział Wielkopolski.

Pomagamy także osobom ze środowisk popegeerowskich w zakresie umarzania op³at eksploatacyjnych i należności z tytu³u wykupu lokali mieszkalnych.

II Pomoc w rozwiązywaniu problemów w związku z roszczeniami reprivatyzacyjnymi na nieruchomościach

Roszczenia reprivatyzacyjne, nieregulowane dotąd, są jednym z głównych barier utrudniających obrót nieruchomościami Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Do Oddziałów Terenowych Agencji Nieruchomości Rolnych wpłynęło już ponad 3 tys. wniosków z roszczeniami na powierzchni ponad 550 tys. ha. Agencja Nieruchomości Rolnych rozpoczęła ich analizę pod względem prawidłowego i wystarczającego udokumentowania. Jednak działania te nie zawsze spotykają się ze zrozumieniem osób zgłaszających roszczenia.

Dlatego z dużym zadowoleniem przyjęto podpisanie porozumienia o współpracy między Oddziałem Terenowym ANR w Poznaniu, a Polskim Towarzystwem Ziemiańskim Oddział Wielkopolski. Jest to szczególnie ważne, gdyż największą liczbę wniosków (ponad 50%, wszystkich zgłoszonych) zgłoszono w województwach: wielkopolskim i kujawsko-pomorskim. W samym woj. wielkopolskim roszczenia dotyczą ponad 220 tys. ha gruntów.

Jednym z głównych zadań współpracy jest ustalenie rozwiązań i legislacji zabezpieczających interesy obu stron. Polskie Towarzystwo Ziemiańskie zdecydowało się na wsparcie Agencji w porządkowaniu nierozwiązanych dotąd spraw, broniąc przy tym praw każdego obywatela i budując



Od lewej: P. Grażyna Bińkowska z OT Poznań, P. Danuta Prus-Głowacka – V-ce Prezes Wielkopolskiego Oddziału PTZ, P. Stanisław Chłapowski – Prezes Wielkopolskiego Oddziału PTZ.

zaufanie do instytucji rządowych powiedział Jerzy Mańkowski, prezes PTZ podczas wspólnego spotkania, które odbyło się w 9 czerwca br. w siedzibie OT ANR w Poznaniu. Przedstawiciele PTZ obiecali pomoc w ustaleniu aktualnych adresów osób zgłaszających roszczenia, oraz zobowiązali się do porządkowania zgłoszonych roszczeń i postępowań spadkowych, a także przygotowania swoich członków do aktywnego włączania się w rozwój przedsiębiorczości na obszarach wiejskich. Natomiast w sprawach nieruchomości rolnych PTZ będzie wspierał swoich przedstawicieli w podejmowaniu racjonalnych i ekonomicznie uzasadnionych decyzji w oparciu o istniejące przepisy i przygotowuje im argumentację do współpracy z administracją rządową.

Natomiast pracownicy ANR zapewnią, że udokumentowaniem roszczeń będą zajmowały się specjalnie w tym celu powołane komisje, każdy przypadek będzie rozpatrywany

indywidualnie, osoby składające zastrzeżenia będą mogły przedstawiać dodatkową dokumentację, a w sytuacji udokumentowania zgłoszonych roszczeń byli właściciele lub ich spadkobiercy będą mogli nabywać nieruchomości w Oddziałach Terenowych Agencji na zasadach prawa pierwszeństwa w nabyciu lub zrezygnować z tego prawa na rzecz innych podmiotów określonych w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Warto odnotować, że obie strony widzą konieczność kontynuowania współpracy w porządkowaniu obrotu nieruchomościami rolnymi i zapowiadają kolejne spotkania robocze.

III „Pozostałe zespoły dworsko-parkowe musimy jak najszybciej sprzedać” – mówi zastępca dyrektora ANR OT w Poznaniu Walerian Klepas

Zagospodarowanie zespołów dworsko-parkowych wpisanych do rejestru zabytków jako dobra kultury były i są jednym z trudniejszych zadań do wykonania. Postępująca dekapitalizacja i naturalne zużycie czasowe w/w obiektów bardzo nas martwi. Jednym z przyczyn naszego zainteresowania w/w obiektami są roszczenia byłych właścicieli i ich reżim konserwatorski. Obiecujemy wszechstronną pomoc organizacyjną i prawną dla wszystkich chętnych do nabycia zespołów pałacowo-parkowych. Słowa dyrektora potwierdza Pan M.W. Leoniczak z Wolsztyna – właściciel Przychodni Specjalistyczno-Diagnostycznej CENTRUM MEDYCZNE, który jest zainteresowany wykupem zespołu pałacowo-parkowego w Rakoniewicach celem urzędzenia w nim Kliniki Medycznej zajmującej się schorzeniami zaćmy ocznej. „Zostałem przyjęty i czuję się w gabinecie dyrektora Klepasa. Pracownicy SGZ udostępnili mi niezbędne dokumenty formalno-prawne dot. przedmiotowej nieruchomości...” Sprzedaliśmy już dość dużo zespołów pałacowo-parkowych i cieszymy się jak widzimy pięknie odrestaurowane pałace. Przykładem niech będzie (co obrazują zdjęcia) zespół pałacowo-parkowy w Drzeczku gm. Osieczna odrestaurowany i oddany do użytku w ubiegłym roku (Drzeczko to wieś popegeerowska).



L p	Nazwisko i mię	Nr upr.	Miejscowość	Telefon	E-mail
1	2	3	4	5	6
1.	Anders-Luczewska Maria	168	Poznań	502160736	mariza.luczewska@interia.pl
2.	Andrzejewska Violetta	4955	Stęszew	519165333	v.andrzejewska@poczta.fm
3.	Andrzejewski Arkadiusz	4410	Poznań	602677045	anbud_poznan@op.pl
4.	Andrzejewski Janusz	2115	Potasze	501617071	jand_poz@o2.pl
5.	Bałkowski Robert	3660	Wolsztyn	602248569	brit@eranel.pl
6.	Banaszak Jerzy	866	Poznań	605277866	jerzy.banaszak@interia.pl
7.	Banaś Ewa	1134	Poznań	602262252	e.banas@wycenaekspert.pl
8.	Barczyk Wojciech	3661	Konin	604858141	ba.wojtek@wp.pl
9.	Bartosiewicz Wiesława	2129	Krzycko Małe	504201851	wieslawa.bartosiewicz@op.pl
10.	Bąk-Horala Grażyna	3505	Leszno	600270458	horalat@tlen.pl
11.	Bednarek Roman		Poznań	601876116	bednarek@wkp.top2.pl
12.	Bepirszcz Dorota	4225	Poznań	600383493	dorota_bepirszcz@krm.com.pl
13.	Berendt Edmund	1546	Piła	672122155	edmund.berendt@neostrada.pl
14.	Berus Marcin	4130	Poznań	604947414	marcinberus@echostar.pl
15.	Białasik Roman	1876	Ostroróg	508374310	r.bialasik@interia.pl
16.	Bielawiak Marcin	4956	Chodzież	508318156	marcin.bielawiak@op.pl
17.	Bień Grzegorz	2472	Skoki	602303533	wyceny@poczta.fm
18.	Binek Agnieszka	735	Poznań	606455287	agnieszka.binek@citigroup.com
19.	Błaszczak Marek	3662	Kobylnica	600597743	markusm@vp.pl
20.	Błażek Marian	2861	Pobiedziska	603891858	marianblazek@onet.pl
21.	Bogdańska Ewa	1737	Poznań	603136393	ewa.bogdanska@poczta.onet.pl
22.	Borowski Marek	4959	Poznań	794289922	borowski.m@wp.pl
23.	Bruss Justyna	4533	Skoki	509949685	jbruss@tlen.pl
24.	Bryl Marek	1849	Konin	693822410	zup_mb@poczta.onet.pl
25.	Bujakowski Waldemra	4433	Pobiedziska	667160313	bujakowski@poczta.onet.pl
26.	Bukowski Damian	4718	Oborniki	501649533	biuro@cdnieruchomosci.pl
27.	Cieślak Maria	2576	Konin	600294435	mariacieslak@icpnet.pl
28.	Czarnecki Marcin	3911	Poznań	604544465	wycena_czarnecki@wp.pl
29.	Czekała Dariusz	2577	Sieraków	607538638	keradcz@poczta.onet.pl
30.	Dąbek Jerzy	256	Poznań	502564222	geoconsult@home.pl
31.	Dobecka Cyryla	1547	Piła	673518910	Cyryla@asta-net.com.pl
32.	Dobrzyńska Mirosławska Anna	1595	Nowy Tomyśl	614422893	amiroslawska@wp.pl
33.	Dobrzyński Robert	4123	Poznań	602136900	robert.dobrzynski@wycena-dobrzynski.eu
34.	Dolata Jerzy	868	Kościan	655122869	jerzy.dolata@op.pl
35.	Domagalski Lech	3627	Wielkowieś	601160987	lechdomagalski@o2.pl
36.	Domżańska Teresa	892	Kaczory	601893176	grunia8@wp.pl
37.	Dudek Monika	4179	Komorniki	606437146	monika_dudek@o2.pl
38.	Dyguła Maciej	3848	Chodzież	509949937	geoma@post.pl
39.	Fiałek Zbigniew	695	Piła	672132571	taksator@cil.pl
40.	Florek Piotr	3560	Konin	601724468	pflorek_xl@wp.pl
41.	Futro Adam	1670	Poznań	602382995	adam.futro@neostrada.pl
42.	Gliniewicz Jerzy	3948	Trzcianka	602585488	jerzy.gliniewicz@op.pl
43.	Gliwa Łukasz	4320	Wolsztyn	692840604	lukegli@poczta.onet.pl
44.	Górecki Tomasz	2791	Poznań	618218269	tomasz.gorecki@op.pl
45.	Góra Katarzyna	4560	Poznań	693530061	gornak1@interia.pl
46.	Gradzik Cezary	4535	Złotów	603889439	dc@gradzik.pl
47.	Grochowska-Pioch Małgorzata		Poznań	694406984	malgorzata@pioch.pl
48.	Gryglaszewski Wojciech	4659	Poznań	608592052	wojciech@biurorzeczoznawcy.pl
49.	Gryśka Krystyna	2280	Kobylnica	603612520	krystyna_gryska@po.home.pl
50.	Grzelczak-Skarżyński Krzysztof		Swarzędz	604239608	grzelczak@onet.eu
51.	Halec Franciszek	1281	Leszno	601793494	halec-wycena@wp.pl
52.	Hasse Mieczysław	870	Przeźmierowo	600252843	
53.	Hermann Barbara	4631	Poznań	501644898	bphermann@wp.pl
54.	Hęcka Maria	1739	Czarnków	606648975	marhec@wp.pl
55.	Hoffmann Danuta	2580	Rakoniewice	602120708	danhoff@interia.pl
56.	Hołubicka Barbara		Poznań	508300255	barbara_holubicka@poczta.onet.pl
57.	Husiar Bogdan	872	Kórnik	618681539	husbud@poczta.onet.pl
58.	Jabłoński Jarosław	4632	Poznań	607568018	jarjab@wp.pl
59.	Jakóbiec Elżbieta	1741	Poznań	602634610	e_jakobiec@poczta.onet.pl

1	2	3	4	5	6
60.	Jakubowski Andrzej	454	Poznań	618480166	ajakubowski@projnorm.pl
61.	Janaszewski Andrzej	4322	Poznań	607583525	ajanaszewski@op.pl
62.	Janiak Leonard	873	Leszno	655201138	m.janiak@interia.pl
63.	Janicki Andrzej	2187	Konin	507034664	ekspertgrunt@poczta.internetdsl.pl
64.	Jedliński Zbigniew	2582	Poznań	502528240	zjwycena@op.pl
65.	Jokiel Wiktor	4153	Poznań	609794781	ablegat@o2.pl
66.	Jonas Adam	4296	Konin	632401195	ajonas@konet.pl
67.	Jóźwiak-Popko Brygida	3509	Poznań	605693795	brygida.popko@gmail.com
68.	Jurczykowski Paweł	4473	Przeźmierowo	602663955	mjpjurcz@neostrada.pl
69.	Kaczmarek Jacek	3629	Ostrów Wielkopolski	601949039	wycena@operat.biz
70.	Kaczmarek-Wałęsa Grażyna	4416	Krotoszyn	695592708	kaczmarek.walesa@poczta.onet.pl
71.	Kamiński Jerzy		Gniezno	508052151	
72.	Kandulski Jan	3299	Trzcianka	672163880	jan.kandulski@poczta.onet.pl
73.	Kapustka Zbigniew	2034	Złotniki	501087042	patronex@neostrada.pl
74.	Kasprzak Andrzej	875	Śrem	612834638	erine.ak@interia.pl
75.	Kasprzycki Włodzimierz	4616	Poznań	660059484	juwer@wp.pl
76.	Kaźmierczak Bernardyna	3728	Leszno	609207199	wyceny.kaźmierczak@interia.pl
77.	Kilanowska Iwona	3467	Pobiedziska	509348788	ikilka@hotmail.pl
78.	Kin Jerzy	2117	Leszno	508088655	kin@juel.com.pl
79.	Kinastowska Joanna	4264	Poznań	607107017	joanna.cieloszyk@hausplus.pl
80.	Knopik Marek	4392	Kobylnica	606909373	marek.knopik@unilever.com
81.	Koleczko Krzysztof	1284	Rawicz	503091922	63kk@interia.pl
82.	Komoda Bogusław	2118	Borówiec	603393407	bodas13@wp.pl
83.	Konieczny Tomasz	4348	Luboń	508272610	tkonieczny@rejtravel.pl
84.	Korbolewski Józef	3532	Konin	507770886	wycena@konin.lm.pl
85.	Kordos Elżbieta	739	Śrem	601985780	ekordos@elkorm-nieruchomosci.pl
86.	Kosmowski Michał	169	Poznań	618339829	michalkosmowski@wp.pl
87.	Kozłowicz Marek	4419	Bierzglinek	604592046	marek.kozlowicz@wp.pl
88.	Kruszewski Eugeniusz	3073	Września	614361803	eugeniusz.kruszewski@vp.pl
89.	Kubiacyk-Polka Maria	2394	Gniezno	601863041	mkubiacyk@poczta.onet.pl
90.	Kujawa Lidia	2354	Leszno	503023230	info@nieruchomosci-leszno.pl
91.	Kujawińska Anna	3397	Skórzewo	696748313	rm.ak@wp.pl
92.	Kujawiński Donat	2794	Skórzewo	602177605	brmdk@poczta.wp.pl
93.	Kukawka Sławomir	4421	Wronki	505420533	kukawka-wycena@tlen.pl
94.	Kupś Henryk	4373	Poznań	694404764	henryk_kups@wp.pl
95.	Lazarek Edmund	4872	Strzałkowo	502105454	consulting@nieruchomosci-lazarek.pl
96.	Lewandowska Zofia	2587	Gniezno	606691815	wycenazi@wp.pl
97.	Liberkowski Maciej	2120	Nowy Tomyśl	602120755	m.liberkowski@wp.pl
98.	Linda Piotr	698	Szamotuły	612927846	linexx@o2.pl
99.	Lis Elżbieta	3650	Ostrów Wielkopolski	627356617	elzbieta.lis@wp.pl
100.	Lis Piotr	4593	Ostrów Wielkopolski	697198269	piotrekulis@gmail.com
101.	Lis Tomasz	170	Luboń	602366944	tomasz_lis@krm.com.pl
102.	Łakowicz Halina	2478	Piła	600261575	halina@pila24.net
103.	Łeszyk Krzysztof	4133	Poznań	501084131	krzysztof@euro-pol.poznan.pl
104.	Łopacińska Katarzyna		Plewiska	660688676	katarzyna.lopacinska@gmail.com
105.	Łuczak Marek	1632	Zakrzewo	602229687	punio.mimar@op.pl
106.	Maciejak Andrzej	1804	Września	614362196	a.maciejak@neostrada.pl
107.	Maciejewska Justyna	2700	Poznań	618232991	jusma@buziaczek.pl
108.	Maćkowiak Jacek	699	Czarnków	602839854	jacek_mackowiak@poczta.onet.pl
109.	Majchrzycki Michał	3971	Poznań	601875169	kawit@onet.pl
110.	Makowska Renata	4912	Leszno	962462285	renatamakowska@interia.eu
111.	Małecka Katarzyna	4464	Luboń	618102955	kasiamalecka@wp.pl
112.	Małecka-Pilijska Magdalena	4035	Kobylnica	603317812	magda.pilijaska@aimproperty.pl
113.	Małecki Zdzisław	20	Poznań	601775218	zdzislaw.malecki@aimproperty.pl
114.	Mańkowski Stefan	2796	Poznań	618624535	
115.	Marć Robert	4495	Warszawa	606113998	robertmarc@o2.pl
116.	Markiewicz Maria	2590	Plewiska	501976285	mariammar1@wp.pl
117.	Marszałek Paweł	4664	Leszno	605252737	marszalek56@gmail.com
118.	Mazur Roman	3612	Leszno	601179819	bonmazur@wp.pl
119.	Mazurek Elżbieta	2121	Opalenica	614475039	wycela@o2.pl
120.	Mąka Przemysław	4542	Szamotuły	600413250	przemyslaw.maka@real-liver.pl

1	2	3	4	5	6
121.	Menke Bogdan	3400	Poznań	602435105	
122.	Meszek Wiesław	87	Złotniki	604630749	promex@post.pl
123.	Michalak Leszek	2189	Łąd	604151183	mipro@pro.onet.pl
124.	Michalak Robert	4874	Środa Wielkopolska	696083194	robert.michalak@poczta.fm
125.	Michalska Lidia	3535	Wałcz	600163094	
126.	Mieloch Anna	2797	Poznań	618269292	anna_mieloch@interia.eu
127.	Mieszczanowicz Lajma	1470	Kicin	603936683	hasko@hasko.com.pl
128.	Mikołajczak Alicja	1135	Poznań	601854799	kosztbud@horyzont.com.pl
129.	Mikołajczak Jarosław	3279	Poznań	603179078	boiwn1999@poczta.onet.pl
130.	Mikołajczak Jerzy	263	Poznań	605738157	poz-bud@wp.pl
131.	Mizera Maciej	171	Poznań	602366934	maciej_mizera@krm.com.pl
132.	Mizeraczyk Ryszard	2591	Poznań	695351899	ryszard.mizeraczyk@bhu.com.pl
133.	Mocek Danuta	3348	Poznań	600455187	danka61@poczta.onet.pl
134.	Mstowski Wiesław	1472	Poznań	618788767	wieslaw.mstowski@anwo.poznan.pl
135.	Mucha Magdalena		Poznań	697720102	magdalena.mucha@op.pl
136.	Murias Jerzy	700	Czarnków	604645958	jerzymurias@tlen.pl
137.	Narbutowicz Stanisław		Poznań	601711993	komplex1@wp.pl
138.	Niedziela Barbara	3006	Poznań	604273848	rzeczoznawca@bdn.com.pl
139.	Niewiadomski Krzysztof	1511	Stare Miasto	605780902	constans@nieruchomoscioferty.pl
140.	Nowak Ewa	3804	Krotoszyn	627253705	ewanowak@poczta.onet.pl
141.	Nowak Jaromir	701	Wągrowiec	602677148	szacunek24@wp.pl
142.	Nowak Piotr	1852	Środa Wielkopolska	503038880	pbn@wp.pl
143.	Nowak Tomasz	5016	Poznań	606376046	tomasz.nowak@cwm.pl
144.	Nowicki Otton	1880	Szamotuły	601439127	agolek19@poczta.onet.pl
145.	Nowicki Radosław	4951	Mosina	509474336	radek304@op.pl
146.	Obremska Hanna	174	Poznań	604451749	biuro@obremscy.poznan.pl
147.	Osmola Sylwester		Poznań	601916257	smosmola@pro.onet.pl
148.	Owsianowski Krzysztof	1853	Poznań	601783828	kancelaria@szacunek.pl
149.	Paprzycki Jerzy	4644	Tulce	602246916	jerzypaprzycki@gmail.com
150.	Pawlicki Tomasz	4565	Ostrów Wielkopolski	697350438	tomek.asia@op.pl
151.	Pawłowska Martyna	4171	Czarnków	606376124	martyna.pawlowska@cwm.pl
152.	Pazdej Stefan	3281	Lwówek	606518801	spazdej@tlen.pl
153.	Pecyna Stanisław	2799	Koło	632723845	
154.	Pęczak Jan	1286	Kościan	655121815	wycena@post.pl
155.	Plewa Leszek	2342	Pępowo	605404984	rzeczoznawca.lplewa@wp.pl
156.	Plóciennik Maciej	907	Rawicz	655454850	maciejplociennik@op.pl
157.	Podziemski Wojciech	3494	Wągrowiec	672621113	podziemski@o2.pl
158.	Polcyn Małgorzata	4528	Poznań	606627587	polcyn_m@poczta.fm
159.	Pospieszny Krzysztof	4119	Stęszew	603536453	pospiech25@wp.pl
160.	Pospieszynski Andrzej	3040	Gostyń	602465821	beaposp@wp.pl
161.	Postól-Rabczyńska Anna	4740	Poznań	608047554	anna.postol@o2.pl
162.	Poszyler Anna	1136	Puszczycowo	601781659	a.poszyler@wycenaekspert.pl
163.	Prył Teresa	878	Poznań	603348901	tpryl@poczta.onet.pl
164.	Puchalski Dominik	4741	Poznań	502283989	dppuchalski@interia.pl
165.	Radwan Maciej	1474	Poznań	502614277	maciej.radwan@mdr.com.pl
166.	Rajczyk Robert	3778	Poznań	661444222	robra@wp.pl
167.	Rakowska Katarzyna	4230	Poznań	608538890	katarzyna_rakowska@krm.com.pl
168.	Ratajczak Wojciech	2276	Szamotuły	612920181	wojciech.ratajczak@interia.pl
169.	Ratajszczak Artur	4192	Swarzędz	502876349	a.ratajszczak@wp.pl
170.	Regulski Piotr	4695	Grodzisk Wlkp.	601374154	p.regulski@neostrada.pl
171.	Rezulak Tadeusz	2122	Gniezno	604258121	trezbud@poczta.onet.pl
172.	Rędziniak Jan	536	Poznań	602260500	jan.redziniak@op.pl
173.	Rosada Marek	3307	Poznań	602231893	mark-consulting@hat.pl
174.	Roszak de Tolkmitt Krystyna	4145	Poznań	602380999	detolkmitt@projnorm.pl
175.	Rusin Jan	3409	Konin	632432949	
176.	Rusin Krzysztof	4298	Stare Miasto	601890349	biuro@nieruchomoscikonin.pl
177.	Rutkowska Katarzyna	4406	Poznań	503142561	katarzyna.rutkowska@cwm.pl
178.	Rutkowski Wojciech	3972	Poznań	692427239	wmrwojciech@poczta.onet.pl
179.	Rybska Małgorzata	4288	Poznań	600932336	rybskam@neostrada.pl
180.	Scheller Aleksander	1137	Poznań	503161191	scheller@talarczyk.com.pl
181.	Semrau Zygmunt	4060	Lwówek	606316753	zygmunt_semrau@poczta.onet.pl
182.	Sewkowski Marek	1138	Poznań	609058238	posesor1@poczta.onet.pl

1	2	3	4	5	6
183.	Siemiątkowski Jan	879	Poznań	501498572	jotsiemi@inea.pl
184.	Skarzyński Andrzej	89	Poznań	502392693	andrzej.skarczyński3@neostrada.pl
185.	Skrzypek Stanisław	2123	Poznań	618203367	poz-bud@wp.pl
186.	Smogór Paweł	3491	Konin	666833586	pawel.smogor@neostrada.pl
187.	Spiralski Tomasz	4328	Wolsztyn	606218535	tmk11@wp.pl
188.	Starczewski Romuald	3349	Kazimierz Biskupi	603860463	rstim@o2.pl
189.	Staręga Marek	2534	Poznań	505451446	mstarega@pro.onet.pl
190.	Stefaniak Jacek	4157	Poznań	600186140	j.stefaniak@poczta.fm
191.	Stuligrosz Alina	2803	Poznań	608559499	stuligrosz@o2.pl
192.	Surma Jerzy	294	Chodzież	602673352	surma@post.pl
193.	Świerek Mieczysław	1855	Poznań	601986149	wycena.swierek@gmail.com
194.	Szarafińska Adrianna	4582	Rokietnica	603225886	szaraf.ada@gmail.com
195.	Szczepanik Zbigniew	746	Łęczyca	601953630	zbigniew.szczepanik@interia.pl
196.	Szczepańska Elżbieta	4008	Poznań	604127624	esz_wycena@poczta.onet.pl
197.	Szczepański Andrzej	4094	Swarzędz	504267167	andszc1@wp.pl
198.	Szczurek Grzegorz	4172	Skórzewo	606376068	grzegorz.szczurek@cwm.pl
199.	Szulc Hanna	1475	Poznań	601534787	hasko@hasko.com.pl
200.	Szymańska Krystyna	880	Poznań	502596962	krystyna.sz@neostrada.pl
201.	Szymków Aleksander	703	Piła	502131054	real@pila.top.pl
202.	Taczala-Kulińska Izabela	4329	Poznań	604833226	izabela_taczala@go2.pl
203.	Tadych Joanna	4214	Poznań	507155485	joanna.tadych@rzeczoznawca.biz.pl
204.	Talarski Piotr	3774	Leszno	603668789	piotr@talster.note.pl
205.	Talarski Stanisław	1601	Leszno	605366322	stanislaw@talster.note.pl
206.	Tarandt Marek	3974	Tarnowo Podgórne	505043197	marek.tarandt@konsulmasz.pl
207.	Tierling Maria	881	Poznań	605765088	maria.tierling@gmail.com
208.	Tomczyk Grzegorz	1866	Śrem	604399668	grzegorztomczyk@tlen.pl
209.	Trojaneek Maria	3160	Poznań	602139455	mariatrojaneek@wp.pl
210.	Trojaneek Radosław	5048	Poznań	607212127	rt@cam.pl
211.	Tyma Jan	705	Piła	673516234	
212.	Tyszkiewicz Adam	2683	Dąbrówka	691035295	adam.t1@onet.pl
213.	Wachowiak Tomasz	2127	Gniezno	601961925	t_wachowiak@poczta.onet.pl
214.	Walczak Anna	4750	Poznań	512301104	a.walczak@biuroremin.pl
215.	Walczak Bogdan	882	Poznań	605219833	wapri@wp.pl
216.	Walczak Janusz	173	Kobylnica	601445979	remin@poczta.onet.pl
217.	Walicki Marian	2996	Mosina	618136485	
218.	Waszak-Danyluk Lidia	4817	Strzałkowo	660458179	lidiawaszak@wp.pl
219.	Welnicki Maciej	4672	Poznań	691736951	biuro@welnicki.pl
220.	Wierzchowska Agnieszka	3761	Poznań	604160115	agwi@interia.pl
221.	Wilczyńska Violetta	3615	Poznań	502464795	koneser@wilczynscy.poznan.pl
222.	Wiśniewski Piotr	172	Wągrowiec	507127665	piotr.pawel.wisniewski@wp.pl
223.	Witczak Anna	3519	Konin	504026198	geowik@wp.pl
224.	Witczak Marian	3255	Leszno	609801201	mwitczak@poczta.fm
225.	Wituski Maciej	3655	Poznań	601770209	m.wituski@gazeta.pl
226.	Wojdyła Wiesław	3656	Leszno	601055391	w.wojdyła@leszno.home.pl
227.	Wojdyła Wojciech	3657	Poznań	509044334	w.wojdyła@2com.pl
228.	Wojtynek Roman	2144	Poznań	618665024	roman.wojtynek@neostrada.pl
229.	Wolska Elżbieta	3659	Ostrów Wielkopolski	603848828	elzbieta.wolska@interia.pl
230.	Woźniak Andrzej	885	Poznań	602217295	andrzej.wozniak@anwo.poznan.pl
231.	Woźniak Arkadiusz	2596	Poznań	603126701	a.w33@wp.pl
232.	Woźnica Michał	4864	Poznań	664736542	michal.woznica@cwm.pl
233.	Wrutniak Beata	4702	Poznań	606934373	bwrutniak@poczta.onet.pl
234.	Wysocka Ewa	4098	Leszno	655261350	etomwys@op.pl
235.	Wysocki Krzysztof	4409	Poznań	660266085	krzysztofgerardwysocki@o2.pl
236.	Zalwert Aleksy	1560	Chodzież	791948728	biurogeometra@opcza.onet.pl
237.	Zawadka Ireneusz	4431	Turek	603624810	irekzawadka@poczta.onet.pl
238.	Zawadka Marian	327	Turek	604436899	biurozawadka@op.pl
239.	Zembal Jerzy	794	Poznań	606159384	jzembal@wp.pl
240.	Zielezińska Barbara	4065	Suchy Las	602356013	barbara.zielezinska@estimer.com.pl
241.	Ziemiańska Anna	4555	Poznań	509728889	anna.ziemianska@gmail.com
242.	Żak Marcin	4954	Poznań	606296810	mzuczek@o2.pl
243.	Żurawski Jan	3482	Rakoniewice	606683002	janz22@poczta.onet.pl
244.	Żywica Piotr	2345	Konin	601794418	innovator@onet.pl



Adres

61-655 Poznań, ul. Gronowa 22, pok. 310
Biuro Stowarzyszenia czynne od poniedziałku do piątku
w godzinach od 9:00 do 15:00.

Telefon

tel./fax (61) 820-89-51

E-mail

srmww@neostrada.pl
rzeczoznawcy@info.com.pl

www.srmww.pl

Konto

Bank Zachodni WBK S.A. o/Poznań 74 1090 1737 0000 0000 7201 1680

RADA STOWARZYSZENIA

Przewodniczący Rady
Wiceprzewodniczący Rady
Wiceprzewodniczący Rady
Skarbnik
Sekretarz Rady
Członkowie Rady

Adam Futro
Wojciech Ratajczak
Robert Dobrzyński
Elżbieta Jakóbiec
Piotr Talarcki
Michał Kosmowski, Martyna Pawłowska,
Grzegorz Szczurek, Marian Witzczak

KOMISJA REWIZYJNA

Przewodnicząca
Członkowie Komisji

Ewa Bogdańska
Katarzyna Małecka, Janusz Andrzejewski

KOMISJA ETYKI ZAWODOWEJ

Przewodniczący
Sekretarz Komisji
Członkowie Komisji

Krzysztof Rusin
Krzysztof Łeszyk
Maria Tierling, Teresa Prył,
Stanisław Talarcki

KOMISJA OPINIUJĄCA

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

Marek Starega
Jerzy Mikołajczak
Andrzej Skarzyński
Ewa Banaś
Elżbieta Jakóbiec, Łajma Mieszczanowicz,
Adam Futro, Martyna Pawłowska,
Hanna Szulc, Michał Kosmowski,
Wojciech Ratajczak, Jan Rędziniak

KOMISJA ANALIZ RYNKU

Przewodnicząca
Członkowie Komisji

Martyna Pawłowska
Katarzyna Rutkowska, Adrianna Szarafińska,
Maciej Dyguła, Krzysztof Pospieszny,
Piotr Talarcki

PEŁNOMOCNICY STOWARZYSZENIA

Pełnomocnik ds. Praktyk Zawodowych
Biuro Stowarzyszenia

Adrianna Szarafińska
Izabela Opszalska

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

Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej

**Jerzy Dąbek,
Adam Futro,
Zdzisław Małecki,
Wojciech Ratajczak,
Andrzej Skarzyński,
Maria Trojanek**

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Marian Witczak

Komisja ds. Samorządu Zawodowego

**Robert Dobrzyński,
Jan Rędziniak**

Przewodniczący Komisji Uznania Zawodowego

Wojciech Ratajczak

Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej

**Janusz Andrzejewki,
Wiesław Meszek,
Teresa Prył,
Marian Witczak**

Członkowie Komisji Arbitrażowej

**Ewa Banaś,
Elżbieta Jakóbiec,
Jerzy Mikołajczak,
Anna Poszyler**

Mediatorzy

**Michał Kosmowski,
Marek Starega**

Rada Programowo-Naukowa

Maria Trojanek

Rada Programowa „Rzecznawcy Majątkowego”

Grzegorz Szczurek

Komisja Szkoleń

Martyna Pawłowska

Komisja Etyki Zawodowej

Krzysztof Rusin

Komisja ds. Wydawnictw

Anna Poszyler

Komisja Odznaczeń

Janusz Walczak

Komisja ds. Bazy Danych i Analiz

Ewa Banaś

Komisja Prawna

Zdzisław Małecki

Komisja Standardów

Magdalena Małecka-Pilujka



CENTRUM WYCENY MIENIA

- ♦ WYCENA NIERUCHOMOŚCI, MASZYN, PRZEDSIĘBIORSTW ♦
- ♦ POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI ♦
- ♦ ANALIZY RYNKU NIERUCHOMOŚCI ♦
- ♦ PROJEKTY ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANE ♦
- ♦ EKSPERTYZY I OPINIE TECHNICZNE ♦

60-277 Poznań, ul. Grochowska 28A
tel./fax (61) 866 50 00, 865 72 13 cwm@cwm.pl www.cwm.pl



WYCENA-EKSPERT
Ewa Banaś, Anna Poszyler Spółka jawna

WYCENA NIERUCHOMOŚCI ♦ **EKSPERTYZY TECHNICZNE**
WYCENA PRZEDSIĘBIORSTW ♦ **INWENTARYZACJA**
WYCENA ŚRODKÓW TRWAŁYCH ♦ **ŚWIADECTWA ENERGETYCZNE**
DORADZTWO I OBSŁUGA PROCESÓW INWESTYCYJNYCH

ul. Wojska Polskiego 84, 60-628 Poznań
biuro: (61) 665 87 77; tel. (61) 665 94 00
email: wycena@wycenaekspert.pl www.wycenaekspert.pl

LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI



64-100 Leszno, ul. Śniadeckich 1
tel./fax (65) 529 91 00
tel. kom. 609 801 201
e-mail: mwitczak@poczta.fm

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY - inż. Marian WITCZAK

Państwowe Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast - Warszawa Nr 3255
Uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego - Warszawa Nr 1168/XXI/99

POZ-BUD  **BIURO KOMPLEKSOWEJ OBSŁUGI I WYCENY NIERUCHOMOŚCI**

NIERUCHOMOŚCI I ŚRODKI TRWAŁE
WYCENA, POŚREDNICTWO, UMOWY, DORADZTWO, KREDYTY

GEODEZJA
MAPY, PODZIAŁY, OBSŁUGA, REGULACJE PRAWNE

BUDOWNICTWO
NADZÓR, INWENTARYZACJA, PROJEKTOWANIE, EKSPERTYZY

60-573 Poznań, ul. Niemcewicza 12 biuro@poz-bud.pl
Telefony: (61) 847 12 95, 848 32 09 fax (61) 847 12 95
tel. kom. 605 738 157

KANCELARIA LIS, MIZERA I WSPÓLNICY Sp. z o.o.

PROFESJONALNA I KOMPLEKSOWA OBSŁUGA KLIENTÓW

Wycena:
- nieruchomości 60-349 Poznań, ul. Ostroroga 23
- przedsiębiorstw tel. (61) 662-55-40; 41; 45
- środków trwałych fax (61) 662-55-46
- maszyn i urządzeń e-mail: biuro@krm.com.pl
- analizy efektywności inwestowania
- ekspertyzy techniczne

ANWO  **ANWO - NIERUCHOMOŚĆ**
Biuro Wycen, Obrotu Nieruchomości i Usług Majątkowo - Konsultingowych

61-058 Poznań, ul. Sośnicka 10
tel. 61 8737004, fax 61 8737003
e-mail: andrzej.wozniak@anwo.poznan.pl
kom. 602 217 295
tel. po 18⁰⁰: 61 870 89 00
www.anwo.poznan.pl

OFERUJEMY:

- WYCENY NIERUCHOMOŚCI
- EKSPERTYZY TECHNICZNE
- INWENTARYZACJE
- DORADZTWO INWESTYCYJNE
- ANALIZY EKONOMICZNE

PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWANIA BADAŃ I NORMOWANIA PROJORM sp. z o.o.

60-818 POZNAŃ, UL. SIENKIEWICZA 22
Tel. (61)848-01-66 Fax (61)848-04-31
e-mail: ajakubowski@projorm.pl http://www.projorm.pl



- WYCENA NIERUCHOMOŚCI
- WYCENA ŚRODKÓW TRWAŁYCH MASZYN I URZĄDZEŃ gr. 3-8
- WYCENA PRZEDSIĘBIORSTW I ZNAKU FIRMOWEGO
- ODSZKODOWANIA ZA UTRATĘ WARTOŚCI I BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ (linie energetyczne, słupy, rurociągi wody, gazu, kanalizacja)
- WYCENA ZŁÓŻ ŻWIURU, SUROWCÓW SKALNYCH, WÓD PODZIEMNYCH
- OPINIE TECHNICZNE, INWENTARYZACJE

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI DOMLEX

mgr inż. leśnictwa Lech Domagalski
Rzecznik Majątkowy

- ✓ WYCENA NIERUCHOMOŚCI
- ✓ INWENTARYZACJA DRZEW I DRZEWOSTANÓW
- ✓ TAKSACJA DRZEWOSTANÓW
- ✓ SZACOWANIE ODSZKODOWAŃ

ul. Kwiatowa 45, 64-320 Wielkowieś
tel./fax (61) 894 97 23, kom. 601 16 09 87
e-mail: lechdomagalski@o2.pl




KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

ROBERT DOBRZYŃSKI

wycena nieruchomości
wycena przedsiębiorstw
certyfikaty energetyczne
wycena wartości niematerialnych i prawnych

61-854 Poznań, ul. Mostowa 10 www.wycena-dobrzynski.eu
e-mail: robert.dobrzynski@wycena-dobrzynski.eu
tel. 061 855 11 22 fax. 061 855 11 25 tel. kom. 602 136 900

REMIN  **NIERUCHOMOŚCI**

Kancelaria Rzeczników Majątkowych
Janusz Walczak
ul. Warszawska 39/41, 61-028 Poznań
tel./fax 61-828-99-57
kom. 601-44-59-79
www.biuroremin.pl
e-mail: remin@biuroremin.pl

Ofertujemy kompleksową obsługę w zakresie:

- wyceny nieruchomości dotyczące zabezpieczenia kredytów, spraw procesowych, wywłaszczeń i zwrotów, opłat z tytułu użytkowania wieczystego
- wyceny przedsiębiorstw, apartów, znaków firmowych, środków trwałych
- opinii technicznych, ekspertyz budowlanych, nadzorów
- doradztwa technicznego i inwestycyjnego
- analiz ekonomicznych, opłacalności i wykonalności inwestycji
- wyceny służebności przesyłowych, bezumownego korzystania itp.
- audytów energetycznych lokal, mieszkań i budynków
- pośrednictwa w obrocie nieruchomości