

ISSN 1731-1829

Cena 25,00 zł

# BIULETYN

STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH  
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

UKAZUJE SIĘ OD 2001R.

Nr 4/2012 (34)  
KWARTALNIK

## W NUMERZE MIĘDZY INNYMI

PROJEKTOWANE ZMIANY PRZEPISÓW PRAWNYCH DOTYCZĄCYCH  
URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH ORAZ SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU

SYTUACJA NA PIERWOTNYM LOKALNYM RYNKU MIESZKANIOWYM  
W POZNANIU W III KWARTALE 2012 ROKU

OCENA ATRAKCYJNOŚCI NOWYCH OBIEKTÓW  
ARCHITEKTONICZNYCH W POZNANIU

WYBRANE ZASADY I PROCEDURY NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI  
POD REALIZACJĘ INWESTYCJI DROGOWYCH W NORWEGII

ANALIZA WPŁYWU RODZAJU DROGI DOJAZDOWEJ  
NA CENĘ NIERUCHOMOŚCI



### **Wydawca**

Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego  
61-655 Poznań, ul. Gronowa 22, pok.310  
tel./fax (61) 820-89-51  
www.rzecznawcy-wielkopolska.pl  
srmww@neostrada.pl                      biuro@rzecznawcy-wielkopolska.pl



### **ISSN**

1731-1829

### **Nakład** [egzemplarzy]

500

### **Prenumerata**

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

### **Autorzy**

Jerzy Dąbek, Elżbieta Jakóbiec, Anna Kowalczyk, Maciej Krotoski, Michał Krzyżański, prof. zw. dr hab. em. Jerzy Mastyński, Elżbieta Ochocka, dr Sławomir Palicki, Kinga Pawlicka, dr Łukasz Strączkowski, Adrianna Szarafińska, dr inż. Marek Walacik, Janusz Walczak, Magdalena Walczak, Marian Witczak, Jan Żurawski

### **Rada Redakcyjna**

prof. dr hab. Maria Trojanek, prof. dr hab. Andrzej Skarzyński, dr Barbara Hermann, Wojciech Gryglaszewski, Michał Kosmowski, dr Łukasz Nawrot, dr Sławomir Palicki, dr Łukasz Strączkowski, Grzegorz Szczurek, dr Radosław Trojanek

### **Redakcja**

Grzegorz Szczurek (*Redaktor Naczelny*), Bartosz Erdmann (*Sekretarz Redakcji*), dr Krzysztof Szwarz (*Redaktor Statystyczny*)

### **Klasyfikacja wydawnictw naukowych MNiSW**

Ilość punktów w wykazie czasopism naukowych Ministerstwa Nauki i Szkolnictwa Wyższego – 3pkt.

### **Zastrzeżenia**

Przedruk i wykorzystanie materiałów z BIULETYNU w jakiegokolwiek formie bez zgody wydawcy zabronione. Redakcja nie zwraca materiałów niezamówionych.

### **Grafika na okładce**

John Wang

### **Druk**

ALS STUDIO

Jerzy Dąbek PROJEKTOWANE ZMIANY PRZEPISÓW PRAWNYCH DOTYCZĄCYCH URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH ORAZ SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU .....	<b>PRAKTYKA</b>	4
Łukasz Strączkowski SYTUACJA NA PIERWOTNYM LOKALNYM RYNKU MIESZKANIOWYM W POZNANIU W III KWARTALE 2012 ROKU .....	<b>ANALIZY</b>	15
Marek Walacik WYBRANE ZASADY I PROCEDURY NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI POD REALIZACJĘ INWESTYCJI DROGOWYCH W NORWEGII .....	<b>PRAKTYKA</b>	20
Elżbieta Ochocka CO SIĘ ZMIENI W UstawIE O PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB FIZYCZNYCH W ROKU 2013 W ZAKRESIE ULG PODATKOWYCH ? .....	<b>PODATKI</b>	25
Maciej Krotoski KORYTARZE PRZESYŁOWE – ZARYS PROJEKTU USTAWY Z DNIA 5 GRUDNIA 2012 R. ....	<b>PRAWO</b>	28
Janusz Walczak, Magdalena Walczak ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH W POZNANIU PRZEZNACZONYCH POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE W OKRESIE STYCZEŃ 2009R. – CZERWIEC 2012R. ....	<b>ANALIZY</b>	35
Sławomir Palicki PRZESTRZENNE, MATERIALNE I EKONOMICZNE UWARUNKOWANIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W NIERUCHOMOŚCIACH KOMERCYJNYCH. WYNIKI BADAŃ WYBRANYCH OBSZARÓW POZNANIA W LATACH 2010 I 2012. ....	<b>ANALIZY</b>	40
Jerzy Mastyński, Marian Witczak Z PROBLEMATYKI WYCENY OBIEKTÓW STAWOWYCH .....	<b>PRAKTYKA</b>	48
Kinga Pawlicka OCENA ATRAKCYJNOŚCI NOWYCH OBIEKTÓW ARCHITEKTONICZNYCH W POZNANIU .....	<b>ANALIZY</b>	52
Adrianna Szarafińska, Anna Kowalczyk ANALIZA WPLYWU RODZAJU DROGI DOJAZDOWEJ NA CENĘ NIERUCHOMOŚCI .....	<b>ANALIZY</b>	58
Elżbieta Jakóbiec, Michał Krzyżański ZASTOSOWANIE METOD STATYSTYCZNYCH DO ESTYMACJI PARAMETRÓW MODELU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH POD DROGI PUBLICZNE. STUDIUM PRZYPADKU DROGI S8 SYCÓW – KĘPNO – WIERUSZÓW – WALICHNOWY. ....	<b>ANALIZY</b>	65
Jan Żurawski 20 LAT MINĘŁO... .....		68
Janusz Walczak „DWADZIEŚCIA LAT MINĘŁO JAK JEDEN DZIEŃ” – MIGAWKI Z DWUDZIESTOLECIA .....		71



Szanowni Czytelnicy,

rok 2013 przyniesie wiele istotnych zmian w zakresie przepisów prawa dotyczących nieruchomości. Projektowane zmiany skoncentrują się głównie wokół zagadnień dotyczących pozyskiwania praw do dysponowania nieruchomościami na cele budowy urządzeń infrastruktury technicznej. Tematykę tą przybliży nam w bieżącym numerze stale współpracujący z naszym piśmie Jerzy Dąbek.

Szczegółowo, problematykę najnowszego projektu ustawy o korytarzach przesyłowych referuje w swoim artykule Maciej Krotoski. Czy kolejny projekt tej ustawy wychodzący z Ministerstwa Infrastruktury jest tym ostatnim?

Poza tym w numerze wiele innych interesujących tekstów, które zapewne spotkają się z Waszym zainteresowaniem.

Mijający rok był dla naszego środowiska wyjątkowy – to właśnie w tym roku obchodziliśmy XX-lecie powstania stowarzyszeń skupiających rzeczoznawców majątkowych w Wielkopolsce. Relację z obchodów i zarys historii Stowarzyszenia opracował Jan Żurawski, a swoimi refleksjami „z zarania dziejów” w formie mniej oficjalnej, podzielił się Janusz Walczak.

Przez ten czas, wspólnym wysiłkiem, udało się wypracować solidną pozycję, pozwalającą stawiać nasze Stowarzyszenie w pierwszym rzędzie lokalnych struktur w kraju. Nasz entuzjazm i nowatorstwo w wielu sprawach, musi przełożyć się na skuteczność nowych władz PFSRM, w których mamy aktualnie godną reprezentację – tego sobie i wszystkim członkom naszego Stowarzyszenia serdecznie życzę w Nowym Roku.

Grzegorz Szczurek  
Redaktor Naczelny

# PROJEKTOWANE ZMIANY PRZEPISÓW PRAWNYCH DOTYCZĄCYCH URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH ORAZ SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU



**Jerzy Dąbek**  
Rzecznawca Majątkowy Nr 256

## 1. Wstęp

### 1.1. Istniejące sposoby pozyskiwania praw do dysponowania nieruchomościami na cele budowy urządzeń infrastruktury technicznej

Rozwój gospodarczy Polski wymaga budowy infrastrukturalnych inwestycji liniowych, do których zaliczane są m. in. drogi, koleje, lotniska i przesyłowe sieci urządzeń infrastruktury technicznej. Realizacja powyższych inwestycji wiąże się z pozyskiwaniem praw do dysponowania dużą ilością nieruchomości na cele budowlane. Dotychczas inwestycje dotyczące dróg publicznych, kolei o znaczeniu państwowym, lotnisk użytku publicznego, przedsięwzięć „EURO 2012”, gazoportu w Świnoujściu, budowli przeciwpowodziowych oraz energetyki jądrowej doczekały się przepisów specjalnych, tzw. specustaw, na mocy których:

- lokalizowane są obiekty budowlane;
- pozyskiwane są prawa do nieruchomości z mocy prawa;
- wydawane są pozwolenia na budowę obiektów budowlanych.

Natomiast urządzenia infrastruktury technicznej (przesyłowe i dystrybucyjne) nie posiadają szczególnego rozwiązania prawnego w zakresie pozyskiwania praw do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane. W aktualnych uwarunkowaniach prawnych pozyskiwanie ww. praw, czyli tzw. „prawa drogi” przez przedsiębiorców przesyłowych jest czasochłonne i wymaga dużych nakładów finansowych. Dla przykładu budowa przeciętnego odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV trwa 7 lat, z czego roboty budowlane zajmują 1,5 roku,

a reszta to gromadzenie niezbędnych dokumentów i pozyskiwanie praw do dysponowania nieruchomościami na cele budowy linii elektroenergetycznej.

Aktualnie w przepisach prawnych istnieją trzy sposoby pozyskiwania praw do dysponowania nieruchomościami na cele budowy urządzeń infrastruktury technicznej, którymi są:

- służebność przesyłu ustanawiana w drodze umowy albo w trybie sądowym;
- decyzja administracyjna, ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości, wydawana na podstawie art. 124 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- decyzja lokalizacyjna, wydawana na mocy ustawy z dnia 24 kwietnia 2009r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu.

Częściowe ułatwienie w ustanawianiu służebności przesyłu dla urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych, zlokalizowanych na gruntach leśnych Skarbu Państwa, będących w zarządzie Państwowych Gospodarstw Leśnych wprowadziła ustawa z dnia 17 grudnia 2010r. o zmianie ustawy o lasach oraz ustawy o ochronie przyrody (*Dz.U. z 2011r. Nr 34, poz. 170*), która weszła w życie 3 marca 2011r. Nowelizacja ww. ustaw ułatwiła ustanawianie służebności przesyłu w Lasach Państwowych oraz wprowadziła zasady ustalania wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia ww. służebności dla urządzeń energetycznych, jak również wprowadziła zasady usuwania drzew i krzewów z pasów ochronnych urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych na innych nieruchomościach aniżeli te,

które są w zarządzie Lasów Państwowych. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu na gruntach leśnych Skarbu Państwa, będących w zarządzie w PGL Lasy Państwowe ustala się w wysokości odpowiadającej wartości podatków i opłat ponoszonych przez Lasy Państwowe od części nieruchomości, z której korzystanie jest ograniczone w związku z obciążeniem jej służebnością przesyłu. Jednakże ten sposób ustalania wysokości wynagrodzenia dotyczy tylko urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych energii elektrycznej. Wysokość wynagrodzenia dla innych rodzajów urządzeń ustalana jest na zasadach ogólnych, według przepisów kodeksu cywilnego.

Podobnie, na zasadach ogólnych jest ustanawiana służebność drogi koniecznej oraz określana jej wartość na gruntach Skarbu Państwa będących w zarządzie PGL Lasy Państwowe.

### 1.2. Istniejące przepisy prawne ułatwiające przedsiębiorcom przesyłowym i dystrybucyjnym dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej w celu ich konserwacji i napraw

Przedsiębiorcy przesyłowi dystrybucyjni mają trudności w dostępie do funkcjonujących urządzeń infrastruktury technicznej, zlokalizowanych na nieruchomościach, w celu ich konserwacji i napraw. Pewne udogodnienia w tym zakresie wprowadziła nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 24 września 2010r. (*Dz.U. z 2010r. Nr 200, poz. 1323*), która weszła w życie 27 listopada 2010r. W celu ułatwienia operatorom urządzeń dostępu do nich w razie awarii lub konieczności ich

usunięcia, wprowadzony został do ustawy nowy art. 124b oraz zostało rozszerzone stosowanie zakresu uprawnień wynikających z art. 126 na urządzenia infrastruktury technicznej. Aktualnie decyzję w sprawie dostępu do nieruchomości w celu dokonania czynności związanych z konserwacją, remontami oraz usuwaniem awarii urządzeń podejmuje starosta, na czas określony maksymalnie do 6 miesięcy.

Ponadto, w przypadku wystąpienia siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody, przedsiębiorca może niezwłocznie zająć nieruchomość w celu likwidacji szkody, pod warunkiem, że w ciągu trzech dni od daty zajęcia nieruchomości wystąpi z wnioskiem do starosty o wydanie, w drodze decyzji, zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości. Starosta wydaje decyzję potwierdzającą zaistnienie przesłanek zajęcia nieruchomości w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku.

Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadziła również do katalogu celów publicznych w art. 6 budowę urządzeń służących do **dystrybucji** płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Fakt ten pozwala przedsiębiorcom, w razie konieczności, na pozyskanie praw do dysponowania nieruchomościami na cele budowy **urządzeń dystrybucyjnych** w drodze decyzji, wydawanej przez starostę, ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości na mocy art. 124 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

### 1.3. Projektowane przepisy dotyczące statusu prawnego urządzeń infrastruktury technicznej oraz służebności przesyłu

W okresie od 7 grudnia 2011r. do 5 grudnia 2012r. zostały opracowane, przez ministerstwa i grupę posłów 3 projekty ustaw dotyczące statusu prawnego urządzeń infrastruktury technicznej oraz służebności przesyłu. Dwa projekty ustaw zostały skierowane do Sejmu RP, a trzeci do Rady Ministrów. Są to w kolejności opracowania:

- projekt ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny, przygotowany przez Ministerstwo Sprawiedliwości oraz przyjęty przez Radę Ministrów i w dniu 7 grudnia 2011r. przedstawiony Sejmowi RP;

- projekt z dnia 10 lipca 2012r., ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny i ustawy o gospodarce nieruchomościami, przygotowany przez grupę 51 posłów i skierowany do Sejmu RP w dniu 25 lipca 2012r.;
- projekt z dnia 5 grudnia 2012r. - wersja nr 5.2, ustawy o korytarzach przesyłowych, przygotowany przez Ministerstwo Gospodarki i skierowany do Rady Ministrów w dniu 5 grudnia 2012r.

Oprócz tego w Ministerstwie Gospodarki trwają prace legislacyjne nad ustawami tzw. „pięciopak energetyczny”, do którego, oprócz projektu ustawy o korytarzach przesyłowych zaliczane są:

- ustawa prawo energetyczne;
- ustawa prawo gazowe;
- ustawa o odnawialnych źródłach energii (OZE);
- ustawa wprowadzająca powyższe przepisy.

## 2. Projektowana nowelizacja kodeksu cywilnego dotycząca statusu prawnego urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych oraz określania wynagrodzenia za służebność przesyłu

### 2.1. Zmiany dotyczące statusu prawnego urządzeń oraz ustanawiania służebności przesyłu na prawie użytkowania wieczystego

W projekcie ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny, będącej od 7 grudnia 2011r. przedmiotem prac parlamentarnych w proponowanej zmianie w art. 49 §1 kodeksu cywilnego dotychczasowa definicja urządzeń zostaje poszerzona o urządzenia:

- przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego;
- tras tramwajowych;
- transportu linowego;
- linii trolejbusowych.

W nowej treści art. 49 §2 wprowadzona została zmiana polegająca na stworzeniu podstawy prawnej, umożliwiającej uzyskanie przez przedsiębiorcę przesyłowego tytułu prawnego do korzystania z urządzeń, których koszty poniosła inna osoba. Treść tego para-

grafu przesądza o tym, że urządzenia wymienione w §1 wchodzi w skład przedsiębiorstwa z chwilą, kiedy przedsiębiorca przyłączył je w sposób trwały do swojej sieci.

Z kolei w nowym art. 49 §3 wprowadzona została zasada, że jeżeli koszty urządzeń poniósł przedsiębiorca, to urządzenia te stanowią jego własność także po trwałym połączeniu z cudzą nieruchomością, a przed wejściem w skład przedsiębiorstwa.

Nowy §4 w art. 49 stanowi rozszerzenie treści dotychczasowego §2. Jeżeli koszty budowy urządzeń poniósł właściciel nieruchomości, z którą trwale je połączono, może on żądać, aby przedsiębiorca nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, jeżeli urządzenia te weszły w skład przedsiębiorstwa, chyba, że w umowie strony postanowiły inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może wystąpić także przedsiębiorca.

W nowym §5 została uregulowana sytuacja, kiedy koszty budowy urządzeń poniosła inna osoba aniżeli przedsiębiorca przesyłowy lub właściciel nieruchomości, z którą te urządzenia są trwale połączone. Osoba ta może żądać, aby przedsiębiorca nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, jeżeli urządzenia te weszły w skład przedsiębiorstwa, chyba, że w umowie strony postanowiły inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może wystąpić także przedsiębiorca.

Z kolei w nowym §6 jest zawarta regulacja dotycząca statusu prawnego budynków i budowli służących wyłącznie do korzystania z urządzeń (np. budynków stacji transformatorowych).

Budynki te, wzniesione przez przedsiębiorcę na nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu stanowią jego własność. Własność tych budynków i budowli jest prawem związanym ze służebnością przesyłu.

W nowym §7 istnieje regulacja statusu prawnego budynków i budowli wzniesionych na nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu przez jej właściciela lub inną osobę. Wówczas właściciel nieruchomości lub inna osoba może żądać, aby przedsiębiorca nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, chyba, że w umowie strony postanowiły inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności takich budynków i budowli może wystąpić także przedsiębiorca.

W art. 285 kodeksu cywilnego proponowana jest zmiana polegająca na dodaniu art. 285<sup>1</sup>, który umożliwi ustanowienie służebności gruntowej przez użytkownika wieczystego. Wówczas taka służebność obciąża prawo użytkownika wieczystego. Jednocześnie proponowana jest zmiana polegająca na tym, że służebność gruntowa może być ustanowiona na rzecz użytkownika wieczystego. Regulacja powyższa ma istotne znaczenie także dla prawa służebności przesyłu, ponieważ art. 305<sup>4</sup> kodeksu cywilnego stanowi, że do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych.

Inne regulacje w projektowanej nowelizacji kodeksu cywilnego dotyczą urządzeń oraz budynków i budowli niemających uregulowanego statusu prawnego w dniu wejścia w życie ustawy nowelizującej kodeks cywilny.

Ważna regulacja jest zawarta w art. 2 §3 ustawy nowelizującej kodeks cywilny, polegająca na tym, że do zasiedzenia służebności przesyłu wlicza się okres posiadania służebności o treści odpowiadającej służebności przesyłu, istniejącej przed dniem 3 sierpnia 2008r., to jest przed datą wejścia do obiegu prawnego służebności przesyłu, jednakże nie więcej niż o połowę czasu wymaganego do zasiedzenia.

W art. 305<sup>1</sup> kodeksu cywilnego dotychczasowa treść została oznaczona jako §1 oraz dodano §2, z którego treści wynika, że służebność przesyłu może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności przedsiębiorstwa lub jego części.

W art. 305<sup>2</sup> wprowadzone zostały nowe §3 i 4, dotyczące zasad ustanowienia służebności przesyłu oraz określania wynagrodzenia za obciążenie nieruchomości ww. służebnością.

## **2.2. Treść projektowanych przepisów kodeksu cywilnego dotyczących ustanawiania służebności przesyłu i określania wynagrodzenia**

Projektowana treść nowych przepisów kodeksu cywilnego dotycząca ustanawiania służebności przesyłu i określania wynagrodzenia zawarta jest w §3 i 4 dodanych do art. 305<sup>2</sup> kodeksu cywilnego:

*§3. Ustanowienie służebności przesyłu nastąpi z uwzględnieniem interesu społeczno-gospodarczego i uzasadnionego*

*interesu właściciela nieruchomości, tak aby stanowiła jak najmniejsze obciążenie gruntów, na których urządzenia są lub mają być posadowione.*

*§4. Odpowiednie wynagrodzenie, o którym mowa w §1 i 2, określa się uwzględniając wysokość wynagrodzeń ustalanych w drodze umowy za podobne obciążenia w zbliżonych okolicznościach, a w ich braku – obniżenie użyteczności lub wartości obciążonej nieruchomości.*

Treść §3 zobowiązuje strony umowy, a w szczególności przedsiębiorcę do ustanowienia służebności przesyłu z jak najmniejszym obciążeniem gruntów, na których urządzenie ma być posadowione. Jest to ogólnie znane kryterium, dotyczące zasad obciążania nieruchomości różnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi i zobowiązaniami.

Pierwsza część §4 „...wynagrodzenie określa się uwzględniając wysokość wynagrodzeń ustalanych w drodze umowy za podobne obciążenia w zbliżonych okolicznościach..” może znaleźć zastosowanie jedynie wtedy, kiedy będą na rynku odpowiednie dane rynkowe, do których rzeczoznawcy majątkowi będą mieli pełny dostęp.

W takim przypadku potrzebna jest zmiana przepisów nakazujących wprowadzanie aktów notarialnych ustanawiających ograniczone prawa rzeczowe, w tym służebności przesyłu, do rejestru cen prowadzonego przez ośrodki dokumentacji geodezyjno-kartograficznej.

Wskazany w projekcie nowelizacji kodeksu cywilnego sposób określania wartości służebności przesyłu będzie przydatny w okresie późniejszym, kiedy na rynku będzie odpowiednia ilość umów ustanawiających służebności przesyłu dla podobnych urządzeń, zlokalizowanych na podobnych nieruchomościach.

W drugiej części §4 brak jest wskazania, czy obniżenie wartości obciążonej nieruchomości powinno rekompensować również obniżenie wartości powstałe na skutek lokalizacji urządzenia w istniejącym planie miejscowym albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.



## **3. Projektowana ustawa o zmianie ustawy kodeks cywilny i ustawy o gospodarce nieruchomościami**

### **3.1. Uwagi ogólne dotyczące projektu zmiany ustawy Kodeks cywilny i ustawy o gospodarce nieruchomościami**

Problematyka prawna urządzeń przesyłowych ciągle nasuwa wiele kontrowersji pomimo znaczącego dorobku doktryny i judykatury. Art. 49 k.c. w brzmieniu do 3 sierpnia 2008r. odnosił się jedynie do własności wymienionych w nim urządzeń, nie odnosił się natomiast do praw do gruntu, na którym te urządzenia zostały wzniesione. Do 3 sierpnia 2008r. kodeks cywilny nie zawierał regulacji przewidujących prawo do cudzego gruntu, które powiązane byłoby z urządzeniami przesyłowymi. Dopiero nowelizacja kodeksu cywilnego, która weszła w życie 3 sierpnia 2008r. wprowadziła możliwość regulacji stanów prawnych urządzeń będących własnością innych osób aniżeli przedsiębiorca oraz możliwość uregulowania praw do gruntów, na których urządzenia zostały wzniesione bez legitymowania się prawem do nieruchomości, poprzez wprowadzenie do obiegu prawnego nowego rodzaju ograniczonego prawa rzeczowego jakim jest służebność przesyłu.

Dla urządzeń przesyłowych, stanowiących cel publiczny istnieje inny sposób pozyskiwania praw do dysponowania nieruchomościami na cele ich budowy.

W okresie od 1 sierpnia 1985r. do 31 grudnia 1997r. był to art. 74 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, a od 1 stycznia 1998r. jest to art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Na mocy ww. przepisów następuje ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, w drodze decyzji, wydawanej przez starostę, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej. To ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości jest trudne do zakwalifikowania, w skutkach jest podobne do ograniczonego prawa rzeczowego. W judykaturze spotyka się określenie „służebność publiczna”.

Poselski projekt z dnia 10 lipca 2012r. ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny i ustawy o gospodarce nieruchomościami ma na celu uporządko-

wanie przepisów k.c. dotyczących własności urządzeń przesyłowych i związanych z nimi prawami do gruntu. Projektowana ustawa radykalnie zmienia również aktualny przepis art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadzając do niego służebność przesyłu ustanawianą w trybie administracyjnym na wniosek przedsiębiorcy, w celu budowy urządzeń będących celem publicznym. Z powodu zmiany brzmienia przepisu art. 124 u.g.n. zmianie ulegają również art. 124a, 124b, 125 i 128.

### 3.2. Projektowane zmiany dotyczące ustawy Kodeks cywilny

Projekt ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny i ustawy o gospodarce nieruchomościami powiela częściowo zmiany, dotyczące statusu prawnego urządzeń infrastruktury technicznej, zawarte w projekcie ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny, będącej od 7 grudnia 2011r. przedmiotem prac parlamentarnych.

Propozycje zmiany Kodeksu cywilnego dotyczą:

- zmiana brzmienia art. 49 k.c.;
- wprowadzenie §4 i 5 do art. 145;
- zmiana brzmienia art. 241;
- zmiana definicji służebności przesyłu w art. 305<sup>1</sup>;
- uchylenie art. 305<sup>2</sup> i wprowadzenie art. 305<sup>2a</sup>;
- zmiana brzmienia art. 305<sup>3</sup>;
- wprowadzenie nowego art. 285<sup>1</sup>;
- nowy art. 3 projektu ustawy regulujący status własnościowy urządzeń przesyłowych;
- nowy art. 4 projektu ustawy umożliwiający zamianę służebności gruntowej lub prawa użytkownika na służebność przesyłu, z mocy prawa;

W nowym brzmieniu art. 49 §1 k.c. jest rozszerzenie pojęcia urządzenia przesyłowego o urządzenia służące do prowadzenia ruchu kolejowego, tramwajowego, transportu linowego (np. wyciągów narciarskich) i trolejbusowego, czy też zapewniające łączność telekomunikacyjną oraz inne urządzenia podobne, a także budynki, które służą wyłącznie do korzystania z tych urządzeń.

Za urządzenie nie będzie mógł być uznany lokal, nawet jeśli będzie on służył wyłącznie do korzystania z urządzeń przesyłowych.

Dodatkowo, kryterium zawarte w dotychczasowym art. 49 §1 k.c.

dotyczące zaliczenia urządzeń do rzeczy ruchomych w postaci „jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa” zostało zastąpione kryterium „jeżeli zostały trwale przyłączone do sieci wchodzącej w skład przedsiębiorstwa lub zostały w tym celu wzniesione”.

Przepis art. 145 §4 k.c. umożliwia stosowanie przepisów o ustanowieniu służebności drogi koniecznej odpowiednio do ustanowienia służebności gruntowej, umożliwiającej właścicielowi nieruchomości dostęp do publicznej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej lub podobnej, jeżeli jest to niezbędne do korzystania z tej nieruchomości, zgodnie z jej przeznaczeniem.

Z kolei przepis art. 145 §5 k.c. daje możliwość właścicielowi nieruchomości władnawczej przeniesienia służebności gruntowej ustanowionej na podstawie §4 na przedsiębiorcę wraz z własnością tych urządzeń. Służebność gruntowa staje się wówczas służebnością przesyłu, z chwilą jej nabycia przez przedsiębiorcę.

Według nowego brzmienia art. 241 k.c., wraz z wygaśnięciem użytkownika wieczystego wygasają ciążące na nim obciążenia. Jednakże w przypadku nabycia własności nieruchomości przez użytkownika wieczystego prawa te obciążają nieruchomość.

W nowym brzmieniu art. 305<sup>1</sup> k.c. jest na nowo zdefiniowana służebność przesyłu, która jest rozumiana jako obciążenie nieruchomości na rzecz przedsiębiorcy prawem do wybudowania urządzeń przesyłowych i korzystania z nieruchomości, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń. Służebność przesyłu może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności przedsiębiorstwa lub jego części.

Nowy art. 305<sup>2a</sup> k.c. stanowi podstawę do regulowania stanów faktycznych powstałych zarówno przed, jak i po wejściu w życie ustawy. Nawiązuje do art. 231 k.c. i jest przepisem szczególnym do tego przepisu. Oprócz tego w art. 305<sup>2a</sup> §5 jest wprowadzone uprawnienie właściciela obciążonej nieruchomości do dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie przez przedsiębiorcę z nieruchomości bez podstawy prawnej przed ustanowieniem służebności.

W nowym brzmieniu art. 305<sup>3</sup> §2 jest zlikwidowana możliwość wygaśnięcia służebności przesyłu wraz z likwidacją przedsiębiorcy. Według nowego brzmienia ww. przepisu służebność przesyłu

wygasa najpóźniej wraz z trwałym zaprzestaniem działalności przedsiębiorstwa w zakresie wymagającym korzystania z urządzeń przesyłowych.

W nowym art. 285<sup>1</sup> k.c. jest zawarta możliwość ustanowienia służebności gruntowej na prawie użytkownika wieczystego oraz istnieje również możliwość ustanowienia służebności gruntowej na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego. Przepis ten odnosi się również do służebności przesyłu z uwagi na treść istniejącego art. 305<sup>4</sup> k.c.

W art. 3 projektu ustawy jest zawarta regulacja statusu własnościowego urządzeń przesyłowych wybudowanych przed wejściem w życie projektowanej ustawy.

W art. 4 projektu ustawy jest zawarte uprawnienie do zamiany służebności gruntowej lub prawa użytkownika, nabytych przez przedsiębiorcę przed wejściem w życie ustawy, uprawniających do wybudowania urządzeń przesyłowych i korzystania z nieruchomości, na służebność przesyłu, z mocy prawa.

W art. 5 projektu ustawy jest zamieszczona dyspozycja stosowania przepisów art. 3 i 4 projektu ustawy do prawa użytkownika wieczystego.

Art. 6 projektu ustawy rozstrzyga o przepisach stosowanych w postępowaniach wszczętych przed wejściem w życie ustawy, a jeszcze nie zakończonych.

### 3.3. Projektowane zmiany dotyczące ustawy o gospodarce nieruchomościami

Radykalnej zmianie podlega istniejąca treść art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dotyczy ona natury prawa ustanawianego na podstawie tego przepisu. Według nowego brzmienia art. 124 ust.1 dotychczasowe ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości jest ograniczonym prawem rzeczowym – służebnością przesyłu. Służebność przesyłu będzie ustanawiana w trybie administracyjnym, decyzją starosty, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej.

Służebność przesyłu będzie ustanawiana tylko na wniosek przedsiębiorcy, tryb z urzędu zostanie zlikwidowany, a podmioty publiczne mogą w razie potrzeby korzystać z pełnego postępowania wywłaszczeniowego.

Przepis dotychczasowego art. 124 ust. 6 jest zbędny ponieważ uprawnienie to objęte jest treścią służebności przesyłu (nowe brzmienie art. 305<sup>1</sup> k.c.). Również zbędny jest przepis art. 124 ust. 7, ponieważ zastępuje go uprawnienie do ujawnienia służebności przesyłu w księdze wieczystej na podstawie ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Na skutek tego, że uprawnionym do wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie służebności przesyłu jest tylko przedsiębiorca, zbędny jest również art. 124 ust. 8 u.g.n., wyłączający starostę z rozpoznawania sprawy zmierzającej do ustanowienia prawa do zajęcia nieruchomości. W związku ze zmianą art. 124 u.g.n. zmianie podlegają także przepisy art. 124a, 124b ust. 3 i 125 ust. 1 i 128 ust. 4.

Poniżej przytoczone zostało nowe brzmienie proponowanego art. 124 u.g.n.: „Art. 124. 1. Przedsiębiorca, który ma realizować inwestycję celu publicznego, może żądać ustanowienia odpowiedniej służebności przesyłu w zamian za wynagrodzenie, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża zgody na jej ustanowienie. O żądaniu rozstrzyga starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej. Ustanowienie służebności następuje zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2. Postępowanie w sprawie ustanowienia służebności winno być poprzedzone negocjacjami w sprawie ustanowienia tej służebności w drodze umowy. Do wniosku należy dołączyć dokumenty z przeprowadzonych negocjacji.

3. W przypadku nadania decyzji o ustanowieniu służebności przesyłu rygoru natychmiastowej wykonalności przedsiębiorca jest uprawniony do niezwłocznego zajęcia nieruchomości i korzystania z niej zgodnie z treścią służebności, określonej w decyzji.

4. Niezwłocznie po wybudowaniu urządzeń przesyłowych na przedsiębiorcy ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do właściwego stanu. W razie wyrządzenia szkody w nieruchomości, nieobjętej wynagrodzeniem za ustanowienie służebności przesyłu, właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty może żądać stosownego odszkodowania.

5. Jeżeli wykonywanie służebności przesyłu, ustanowionej w związku z realizacją inwestycji celu publicznego, uniemożliwia właścicielowi albo użytkow-

nikowi wieczystemu dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, może on żądać, aby przedsiębiorca nabył od niego za wynagrodzeniem własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości. O żądaniu rozstrzyga w drodze decyzji starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.

6. Postanowienie ust. 1 – 4 stosuje się także w celu ustanowienia odpowiedniej służebności osobistej na rzecz przedsiębiorcy uprawniającej do korzystania z nieruchomości na oznaczony czas w celu wybudowania na sąsiedniej nieruchomości urządzeń przesyłowych w ramach inwestycji celu publicznego.

7. W zakresie urządzeń łączności publicznej decyzję w sprawie ustanowienia służebności przesyłu starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydaje w uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej.”

## 4. Projektowana ustawa o korytarzach przesyłowych

### 4.1. Uwagi ogólne dotyczące potrzeby wprowadzenia projektowanej ustawy o korytarzach przesyłowych do polskiego systemu prawnego

Zaopatrzenie ogółu społeczeństwa w energię elektryczną, paliwa, gaz, parę i ciepło jest zaliczane do potrzeb podstawowych. Dlatego budowa i utrzymywanie urządzeń infrastruktury technicznej, służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych urządzeń jest celem publicznym według art. 6 pkt. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podstawową formą dostarczania mediów od źródła do odbiorcy są urządzenia przesyłowe i dystrybucyjne, lokalizowane pod ziemią, na ziemi i nad ziemią. Ogół tych urządzeń tworzy infrastrukturę liniową, a urządzenia przesyłowe są częścią infrastrukturalnych inwestycji liniowych. Realizacja tych inwestycji wymaga pozyskania praw do dysponowania nieruchomościami na cele budowy od znacznej ilości właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości. Oprócz

tego, przeważająca ilość urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych istniejących na nieruchomościach została wzniesiona w latach ubiegłych bez udokumentowanego stanu prawnego do tych nieruchomości, co powoduje konieczność uregulowania tzw. „zaszłości”.

Według dostępnych informacji długość urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych w Polsce będących przedmiotem ustawy Prawo energetyczne wynosi:

- sieci elektroenergetyczne 650 tys. km;
- sieci gazowe 105 tys. km;
- sieci ciepłownicze 16 tys. km.

Wstępne analizy wskazują, że uporządkowanie stanu prawnego urządzeń dotyczy liczby ca 20 milionów działek. Istniejące sposoby pozyskiwania praw do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane oraz istniejące przepisy do regulacji stanów prawnych urządzeń wzniesionych na „cudzych” nieruchomościach są niespójne i skutkują długotrwałymi postępowaniami sądowymi. Dostyc często zdarza się, że pojedynczy właściciel gruntu może skutecznie na wiele lat zablokować realizację inwestycji liniowej.

Dlatego zaistniała pilna potrzeba opracowania projektu ustawy, która kompleksowo rozwiąże powyższe problemy, związane przede wszystkim z regulacją stanów prawnych istniejących urządzeń jak również z realizacją planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, będących przedmiotem ustawy Prawo energetyczne:

- energii elektrycznej;
- gazów, w tym dwutlenku węgla;
- ciepła;
- ropy naftowej i produktów naftowych.

Taką ustawą jest projektowana ustawa o korytarzach przesyłowych, przygotowana przez Ministerstwo Gospodarki, której wersja nr 5.2 z dnia 5 grudnia 2012r. została przesłana do Rady Ministrów.





Projektowane rozwiązania ustawowe dotyczą następujących kwestii:

- zniesienie barier hamujących inwestycje w urządzeniach przesyłowych poprzez usprawnienie procedur administracyjnych;
- określenie kompleksowej procedury w zakresie ustalania odszkodowania z tytułu ustanowienia służebności przesyłu;
- w odniesieniu do już wybudowanych urządzeń przesyłowych o nieuregulowanym stanie prawnym – stworzenie rozwiązań prawnych, które w sytuacjach zagrożenia celu publicznego muszą być objęte szczególną ochroną zapewniającą ich funkcjonowanie.

Celem ustawy jest stworzenie odpowiednich i stabilnych warunków dla realizacji celu publicznego w postaci zakładania, utrzymania oraz modernizowania infrastruktury technicznej niezbędnej do zapewnienia nieprzerwanego dostarczania energii elektrycznej, gazów, w tym dwutlenku węgla, ciepła, ropy naftowej i produktów naftowych.

## 4.2. Zakres rzeczowy projektowanej ustawy o korytarzach przesyłowych

Zakres rzeczowy ustawy o korytarzach przesyłowych obejmuje:

- przepisy ogólne (art. 1 ÷ 3);
- planowanie lokalizacji urządzeń przesyłowych (art. 4 ÷ 10);
- ustanawianie korytarza przesyłowego dla nowych urządzeń (art. 11 ÷ 34);
- udzielanie pozwolenia na budowę urządzeń w korytarzu przesyłowym (art. 35 ÷ 41);
- określanie korytarza przesyłowego dla istniejących urządzeń (art. 42);
- lokalizowanie kolejnych urządzeń przesyłowych oraz innych urządzeń w korytarzu przesyłowym (art. 43 ÷ 46);
- ustanowienie służebności przesyłu oraz gospodarowanie gruntami w obszarze korytarza przesyłowego (art. 47 ÷ 51);
- ustalanie i przyznawanie odszkodowania z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu (art. 52 ÷ 67);
- zmiany w przepisach obowiązujących (art. 68 ÷ 77);
- przepisy przejściowe i końcowe (art. 78 ÷ 80).

## 4.3. Definicje zawarte w projekcie ustawy o korytarzach przesyłowych

W projektowanej ustawie o korytarzach przesyłowych w wersji nr 5.2 z dnia 5 grudnia 2012r. na potrzeby ustawy są zamieszczone definicje pojęć związanych z urządzeniami będącymi przedmiotem ustawy Prawo energetyczne:

1. **korytarz przesyłowy** - wyodrębniony pod względem prawnym teren niezbędny do posadawienia urządzeń przesyłowych i eksploatacji tych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem;
2. **korytarz przesyłowy o znaczeniu lokalnym** - korytarz przesyłowy ustanawiany na terenie jednego powiatu;
3. **korytarz przesyłowy o znaczeniu ponadlokalnym** - korytarz przesyłowy ustanawiany na terenie dwóch lub więcej powiatów oraz korytarz przesyłowy ustanawiany dla urządzenia przesyłowego o znaczeniu krajowym;
4. **przedsiębiorca przesyłowy** - przedsiębiorca w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (*Dz.U. z 2010r. Nr 220, poz. 1447, z późn. zm.*) wykonujący działalność gospodarczą:
  - a) w zakresie przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, gazów, ciepła, ropy naftowej i produktów naftowych oraz doprowadzania lub odprowadzania dwutlenku węgla;
  - b) wytwarzania energii elektrycznej, jeżeli realizuje inwestycję w zakresie urządzenia przesyłowego;
  - c) podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, jeżeli realizuje inwestycję w zakresie urządzenia przesyłowego.
5. **urządzenie przesyłowe** – umieszczone pod powierzchnią gruntu, na gruncie lub nad gruntem ciągi drenażowe, urządzenia techniczne i obiekty służące do doprowadzania lub odprowadzania energii elektrycznej, gazów w tym dwutlenku węgla, ciepła, ropy naftowej i produktów naftowych, wody, odbioru ścieków oraz płynów niezbędnych do budowy i funkcjonowania podziemnych bezzbiornikowych systemów magazynowania gazów, ropy naftowej i produktów ropopochodnych, wraz z instalacjami, urządzeniami i obiektami niezbędnymi do ich prawidłowej eksploatacji;

6. **urządzenie przesyłowe o znaczeniu krajowym** – sieci elektroenergetyczne wysokich napięć, sieci gazowe wysokiego ciśnienia, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów ropopochodnych;
7. **urządzenie przesyłowe podziemne** – urządzenie przesyłowe ułożone pod powierzchnią gruntu albo na dnie lub pod dnem zbiornika lub cieku wodnego;
8. **urządzenie przesyłowe naziemne** – urządzenie przesyłowe ułożone na gruncie lub nad gruntem w taki sposób, że prześwit między nim a powierzchnią gruntu uniemożliwia korzystanie z gruntu znajdującego się pod urządzeniem przesyłowym do innych celów niż przesył lub dystrybucja;
9. **urządzenie przesyłowe nadziemne** – urządzenie przesyłowe zawieszane w taki sposób, że grunt znajdujący się pod nim może być w ograniczonym zakresie wykorzystany do innych celów niż przesył lub dystrybucja;
10. **obiekt naziemny** – element stanowiący część urządzenia przesyłowego nadziemnego lub podziemnego umiejscowiony na gruncie albo nad gruntem w taki sposób, że uniemożliwia korzystanie z gruntu znajdującego się pod obiektem do innych celów niż przesył lub dystrybucja.

Inwestycje w zakresie urządzeń przesyłowych są celami publicznymi w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (*Dz.U. z 2010r. nr 102, poz. 651, z późn. zm.*).

## 4.4. Planowanie lokalizacji urządzeń przesyłowych

Ustawa o korytarzach przesyłowych określa zasady dotyczące lokalizacji urządzeń przesyłowych:

- planowanie lokalizacji urządzeń przesyłowych o znaczeniu krajowym określane jest w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- planowanie lokalizacji innych urządzeń (oprócz urządzeń energetycznych o napięciu poniżej 1 kV i urządzeń gazowych o ciśnieniu poniżej 10 kPa) określane jest w planie lokalizacji urządzeń przesyłowych;
- plan lokalizacji określa granice stref lokalizacji urządzeń przesyłowych;

- ustalenia planu lokalizacji uwzględniane są w studium uwarunkowań oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- projekt planu lokalizacji opracowuje organ wykonawczy gminy na podstawie planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwo gazowe, uchwalonego przez radę gminy;
- plan lokalizacji uchwała rada gminy po stwierdzeniu jego zgodności z planem zaopatrzenia;
- plan lokalizacji składa się z części tekstowej i z części graficznej opracowanej na urzędowych kopiach mapy zasadniczej albo kopiach map katastralnych;
- plan lokalizacji jest aktem prawa miejscowego.

#### **4.5. Ustanawianie korytarza przesyłowego dla nowych urządzeń przesyłowych**

Ustanawianie korytarza przesyłowego następuje dla nowych urządzeń przesyłowych na wniosek przedsiębiorcy przesyłowego.

Decyzję o ustanowieniu korytarza przesyłowego wydaje właściwy miejscowo:

- starosta – w odniesieniu do korytarza przesyłowego o znaczeniu lokalnym;
- wojewoda – w odniesieniu do korytarza przesyłowego o znaczeniu ponadlokalnym oraz korytarza o znaczeniu lokalnym, jeżeli w jego granicach lokalizowane będzie urządzenie przesyłowe o znaczeniu krajowym, a także w odniesieniu do korytarza przesyłowego o znaczeniu lokalnym lub korytarza o znaczeniu ponadlokalnym realizowanego w części lub w całości na terenie zamkniętym.

Decyzja o ustanowieniu korytarza przesyłowego jest wydawana w terminie 90 dni od złożenia kompletnego wniosku przez przedsiębiorcę przesyłowego.

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w terminie 90 dni, organ wyższego stopnia wymierza karę w wysokości 500 zł za każdy dzień opóźnienia.

Szerokość korytarza przesyłowego określa właściwy organ w decyzji o ustanowieniu korytarza biorąc pod uwagę:

- rodzaj urządzenia;
- konstrukcję urządzenia;
- charakter i lokalizację urządzenia;

- szerokość korytarza przesyłowego określoną we wniosku przedsiębiorcy;
- szerokość korytarza przesyłowego określoną w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw gospodarki.

Decyzja o ustanowieniu korytarza przesyłowego zawiera:

- określenie linii rozgraniczających obszar ustanawianego korytarza przesyłowego na mapie w skali 1:500, 1:1000, 1:2000 lub 1:5000;
- określenie linii rozgraniczających obszar inwestycji, o ile są one odmienne niż linie rozgraniczające obszar ustanawianego korytarza przesyłowego;
- warunki realizacji inwestycji w zakresie urządzenia przesyłowego;
- warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi, ochrony dóbr kultury, ochrony przyrody oraz obronności państwa;
- wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich;
- wykaz nieruchomości lub ich części, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, w stosunku do których przedsiębiorca przesyłowy nie posiada prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, w celu zlokalizowania urządzenia przesyłowego w korytarzu przesyłowym;
- oznaczenie nieruchomości zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, na których ustanawia się korytarz przesyłowy i które zostaną obciążone służebnością przesyłu.

Ostateczna decyzja o ustanowieniu korytarza przesyłowego stanowi podstawę do dokonywania wpisów w księdze wieczystej, a przypadku braku księgi wieczystej dokumenty wraz z informacją o ustanowieniu korytarza przesyłowego składane są do zbioru dokumentów.

W projekcie ustawy o korytarzach przesyłowych zamieszczona jest delegacja dla Ministra Gospodarki w sprawie określenia w drodze rozporządzenia szerokości korytarzy przesyłowych dla urządzeń przesyłowych:

- elektroenergetycznych,
- gazowych,
- ciepłowniczych (pary i wody gorącej),
- rurociągów przesyłowych dalekośiężnych służących do transportu ropy naftowej i produktów naftowych.

Do gruntów rolnych i leśnych wskazanych w decyzji o ustanowieniu korytarza przesyłowego lub w decyzji

o określeniu korytarza przesyłowego oraz w decyzji o lokalizacji urządzenia przesyłowego w korytarzu przesyłowym nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, z wyjątkiem przepisów określających wysokość jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu.

Analogicznie, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie o korytarzach przesyłowych nie stosuje się ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **4.6. Pozwolenie na budowę urządzeń przesyłowych**

Ostateczna decyzja o ustanowieniu korytarza przesyłowego stanowi tytuł prawny do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Pozwolenie na budowę urządzenia przesyłowego, którego lokalizację ustalono w decyzji o ustanowieniu korytarza przesyłowego wydaje organ, który wydał decyzję o ustanowieniu korytarza przesyłowego. Na wniosek przedsiębiorcy przesyłowego w decyzji o ustanowieniu korytarza przesyłowego właściwy organ udziela także pozwolenia na budowę urządzenia przesyłowego i zatwierdza projekt budowlany.

W decyzji o pozwoleniu na budowę właściwy organ zezwala na usunięcie drzew i krzewów znajdujących się na nieruchomościach wskazanych w decyzji o ustanowieniu korytarza przesyłowego. W ww. decyzji organ może zobowiązać przedsiębiorcę przesyłowego do przesadzenia drzew lub krzewów we wskazanym miejscu lub zastąpienia ich innymi drzewami lub krzewami. Do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę urządzenia przesyłowego albo do wniosku o ustanowieniu korytarza przesyłowego na nieruchomości zadrzewionej jest załączana:

- inwentaryzacja drzew lub krzewów, z wyszczególnieniem gatunku oraz obwodu pnia na wysokości 130 cm;
- przeznaczenie i dotychczasowy sposób wykorzystania terenu, na którym rosną drzewa lub krzewy.

Do wniosku o pozwolenie na budowę urządzenia przesyłowego albo do wniosku o wydanie decyzji o ustanowieniu korytarza przesyłowego o znaczeniu ponadlokalnym załączany jest tylko opis taksacyjny drzewostanu.

Oplaty za usunięcie drzew i krzewów oraz koszty ich usunięcia i uprzątnięcia ponosi przedsiębiorca przesyłowy.

W przypadku wydania decyzji o ustanowieniu korytarza przesyłowego na gruntach leśnych Skarbu Państwa, będących w zarządzie PGL Lasy Państwowe właściwe Nadleśnictwo jest zobowiązane dokonać wycinki drzew i krzewów oraz ich uprzątnięcia, w terminie ustalonym z przedsiębiorcą przesyłowym. Drewno z usuniętych drzew jest własnością PGL Lasy Państwowe.

Pozwolenie na budowę urządzenia przesyłowego stanowi zobowiązanie dla właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości do udostępnienia nieruchomości w terminie ustalonym w pozwoleniu, który nie może być krótszy niż 30 dni od dnia, w którym pozwolenie stało się ostateczne. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.

#### 4.7. Określanie korytarza przesyłowego dla istniejących urządzeń przesyłowych

Określanie korytarza przesyłowego następuje dla urządzeń przesyłowych istniejących na nieruchomości w dniu wejścia w życie ustawy o korytarzach przesyłowych, na wniosek władających urządzeniami przedsiębiorców przesyłowych.

Decyzję o określeniu korytarza przesyłowego wydaje właściwy organ (starosta lub wojewoda).

Organ nie może odmówić wydania decyzji o określeniu korytarza przesyłowego dla istniejącego urządzenia przesyłowego, jeżeli właściwy organ nadzoru budowlanego nie nakazał rozbiórki tego urządzenia.

Decyzja o określeniu korytarza przesyłowego powinna być wydana w terminie 30 dni od dnia wpłynięcia wniosku o jej wydanie. W przypadku nie wydania decyzji w ww. terminie wymierzana jest organowi kara pieniężna w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki.

#### 4.8. Lokalizowanie kolejnych urządzeń przesyłowych oraz innych urządzeń w korytarzu przesyłowym

Decyzję o lokalizacji kolejnych urządzeń przesyłowych w istniejącym korytarzu przesyłowym wydaje organ, który wydał decyzję o ustanowieniu lub

określeniu korytarza przesyłowego na wniosek przedsiębiorcy przesyłowego.

Jeżeli kolejne urządzenie przesyłowe w całości mieści się w istniejącym już korytarzu przesyłowym, nie można odmówić lokalizacji takiego urządzenia, o ile nie narusza to przepisów odrębnych, ani też nie będzie utrudniać korzystania z istniejących urządzeń przesyłowych.

Jeżeli korytarz przesyłowy wymagany dla kolejnego urządzenia przesyłowego określonego we wniosku przedsiębiorcy przesyłowego nie mieści się w całości w utworzonym korytarzu przesyłowym, wówczas w decyzji ustalany jest szerszy obszar korytarza przesyłowego, z uwzględnieniem łącznie obszarów korytarzy przesyłowych o szerokości określonej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki.

W istniejącym korytarzu przesyłowym ustanowionym dla urządzeń energetycznych, właściwy organ, po zasięgnięciu opinii właściwego przedsiębiorcy przesyłowego, może wydać decyzję o lokalizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych oraz telekomunikacyjnych, jeżeli urządzenia te w całości mieszczą się w istniejącym już korytarzu przesyłowym oraz jeżeli nie będą zagrażały bezpieczeństwu funkcjonowania istniejących urządzeń przesyłowych.

#### 4.9. Ustanawianie służebności przesyłu z mocy prawa w obszarze korytarza przesyłowego

Główne zasady dotyczące ustanawiania służebności przesyłu:

- służebność przesyłu ustanawiana jest w dniu, w którym decyzja o ustanowieniu lub określeniu korytarza przesyłowego stała się ostateczna lub w dniu, w którym decyzja o lokalizacji kolejnych urządzeń w korytarzu stała się ostateczna;
- służebność przesyłu ustanawiana jest na nieruchomościach wskazanych we wniosku o ustanowienie, określenie korytarza lub we wniosku o lokalizację kolejnego urządzenia w korytarzu;
- służebność przesyłu obciąża także użytkowanie wieczyste;
- rekompensatą jest odszkodowanie, a nie wynagrodzenie;
- wysokość odszkodowania określana jest na podstawie ustawy (algorytm ustawowy);
- nie ustanawia się służebności przesyłu na gruntach położonych w granicach pasa drogowego oraz dla przyłączy.

#### 4.10. Uprawnienia przedsiębiorcy przesyłowego i ograniczenia sposobu użytkowania gruntu w obszarze korytarza przesyłowego przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości

Nieruchomość zostaje obciążona służebnością przesyłu na rzecz przedsiębiorcy z mocy prawa z dniem, w którym decyzja o ustanowieniu korytarza przesyłowego (dla nowych urządzeń), o określeniu korytarza przesyłowego (dla istniejących urządzeń) albo o lokalizacji kolejnego urządzenia w korytarzu przesyłowym stała się ostateczna.

Zakres uprawnień przedsiębiorcy:

- posadowienie w korytarzu przesyłowym, zgodnie z decyzją o ustanowieniu korytarza przesyłowego, urządzenia przesyłowego odpowiedniego do rodzaju inwestycji wymienionej w tej decyzji;
- utrzymywanie, eksploatacja, konserwacja i remont, usuwanie awarii, przebudowa lub odbudowa urządzenia przesyłowego;
- wstęp lub wjazd, w tym sprzętem ciężkim na teren nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu w celu wykonania ww. czynności.

Ustawa jednoznacznie rozstrzyga o możliwości ustanowienia służebności przesyłu na prawie użytkowania wieczystego. W kodeksie cywilnym brak jest do tej pory możliwości ustanawiania służebności przesyłu na prawie użytkowania wieczystego.

Właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości w obszarze korytarza przesyłowego jest ograniczony poniższymi zakazami:

- zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych;
- zakaz lokalizowania innych obiektów budowlanych, także tymczasowych;
- zakaz istotnej zmiany ukształtowania lub przeznaczenia terenu;
- zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrazić trwałości lub prawidłowemu funkcjonowaniu urządzenia przesyłowego;
- zakaz dokonywania czynności, które mogłyby prowadzić do uszkodzenia lub zniszczenia urządzenia przesyłowego lub utrudnienia dostępu do niego;
- zakaz zalesiania oraz utrzymywanie drzew, krzewów i innej roślinności o wysokości przekraczającej dwa metry – w przypadku urządzenia przesyłowego elektroenergetycznego.

## 5. Zasady ustalania i przyznawania odszkodowania z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu

### 5.1. Uwarunkowania prawne wynikające z ustawy o korytarzach przesyłowych

Wysokość odszkodowania z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu jest ustalana jako płatność jednorazowa. Płatnikiem odszkodowania jest przedsiębiorca przesyłowy.

Na przedsiębiorcy przesyłowym ciąży obowiązek przeprowadzenia rokowań z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, co do wysokości odszkodowania za obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu.

W przypadku, gdy w terminie 30 dni od daty, gdy decyzja o ustanowieniu albo określeniu korytarza przesyłowego lub decyzja o lokalizacji urządzenia w korytarzu przesyłowym stała się ostateczna, rokowania nie zostaną zakończone zawarciem porozumienia, przedsiębiorca przesyłowy informuje w terminie 7 dni od daty zakończenia rokowań organ, który wydał powyższą decyzję. Właściwy organ ustala wysokość odszkodowania w trybie odrębnej decyzji, wydanej w przeciągu 30 dni od daty zawiadomienia przez przedsiębiorcę o niepowodzeniu rokowań. Wysokość odszkodowania organ wylicza algorytmem ustawowym, według stanu nieruchomości na dzień wydania przez organ pierwszej instancji decyzji:

- o ustanowieniu korytarza przesyłowego;
- o określeniu korytarza przesyłowego;
- o lokalizacji urządzenia przesyłowego w korytarzu przesyłowym.

Wysokość odszkodowania należnego właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości ustala się jako ułamek kwoty bazowej, zaokrąglając w górę do pełnych złotych.

Wysokość kwoty bazowej obliczana jest jako iloczyn:

- 1) powierzchni gruntu położonego w korytarzu przesyłowym, wyrażonej w metrach kwadratowych;
- 2) średniej wartości metra kwadratowego gruntów ornych dla gruntów słabych – klasy V i VI, ogłoszonej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego do końca pierwszego kwartału każdego roku kalendarzowego, w drodze ob-

wieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;

- 3) właściwego wskaźnika różnicowania województwa, różnicującego wysokość kwoty bazowej dla gruntu położonego w zależności od województwa, w którego granicach jest zlokalizowana nieruchomość, ustalonego na podstawie wielkości produktu krajowego brutto przypadającego na osobę w danym województwie, w wysokości określonej w załączniku nr 2 do ustawy;
- 4) właściwego wskaźnika wartości grupy użytku gruntowego, różnicującego wysokość kwoty bazowej dla gruntu położonego w korytarzu przesyłowym w zależności od:
  - a) zakwalifikowania użytku gruntowego do jednej z grup, zgodnie z przepisami dotyczącymi ewidencji gruntów i budynków,
  - b) kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dla wskazanych rodzajów użytków,
  - c) przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
  - d) treści ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy lub ostatecznej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego – ustalonego w wysokości określonej w załączniku nr 3 do ustawy.

W przypadku, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty wyda nieruchomość w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu pozwolenia na budowę urządzenia przesyłowego lub decyzji o ustanowieniu korytarza przesyłowego i udzieleniu pozwolenia na budowę urządzenia, wysokość odszkodowania należnego właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu powiększa się o kwotę równą 5% wartości ustalonego odszkodowania.

Ustawa reguluje również kwestię bezumownego korzystania z nieruchomości poprzez powiększenie ustalonej wysokości odszkodowania za służebność przesyłu o 5%. Jednakże brak jest w ustawie ram czasowych bezumownego korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego.

Od decyzji ustalającej wysokość odszkodowania stronie przysługuje odwołanie do:

- właściwego wojewody, w przypadku decyzji wydanej przez starostę,

- ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, w przypadku decyzji wydanej przez wojewodę.

Odszkodowanie wypłaca się w terminie 30 dni od dnia skutecznego doręczenia ostatecznej decyzji o wysokości odszkodowania.

Projektowana ustawa o korytarzach przesyłowych wprowadza zmianę w ustawie z dnia 26 lipca 1991r. o podatku dochodowym od osób fizycznych. Mianowicie zwolnienie z podatku dochodowego od osób fizycznych będzie obejmować również przychody z tytułu odszkodowań wypłaconych na podstawie wyroków sądowych i zawartych umów (ugód) posiadaczom gruntów wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, z tytułu ustanowienia służebności gruntowej i służebności przesyłu.

Aktualnie zwolnienie z podatku dochodowego obejmuje przychody z tytułu:

- ustanowienia służebności gruntowej,
- rekultywacji gruntów,
- szkód powstałych w uprawach rolnych i drzewostanie po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w art. 143 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rurociągów ropy naftowej i produktów rafinacji ropy naftowej.

### 5.2. Algorytm ustawy dla ustalenia wysokości odszkodowania za obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu z mocy prawa

1. **Wysokość odszkodowania** jest ustalana na podstawie wzoru (oznaczenia autora):

$$W_{OSP} = W_{KB} \times U_{WKB}$$

gdzie:

- $W_{OSP}$  - wysokość odszkodowania za służebność przesyłu,
- $W_{KB}$  - wysokość kwoty bazowej,
- $U_{WKB}$  - ułamek wysokości kwoty bazowej.

2. **Wysokość kwoty bazowej** ustalana jest na podstawie wzoru:

$$W_{KB} = P_{gkp} \times W_{1gr} \times k_{woj.} \times k_{gug} \times W_{wpg}$$

gdzie:

- $P_{gkp}$  - powierzchnia gruntu w korytarzu przesyłowym w m<sup>2</sup>,
- $W_{1gr}$  - średnia wartość 1m<sup>2</sup> gruntów ornych słabych - klasy V i VI, ogłoszona przez Prezesa GUS w M.P. do końca I kwartału roku kalendarzowego,

- $k_{woj}$  - wskaźnik zróżnicowania województwa ustalony według załącznika nr 2 do ustawy,
- $k_{gug}$  - wskaźnik wartości grupy użytku gruntowego, ustalony według załącznika nr 3 do ustawy,
- $w_{wpg}$  - wskaźnik wartości położenia gruntu ustalany dla gruntów w granicach administracyjnych miast, według załącznika nr 4 do ustawy.

3. **Wielkość ułamka kwoty bazowej** jest ustalana według danych zawartych w Tabeli 1.

**Uwaga:** W przypadku urządzeń przesyłowych elektroenergetycznych o napięciu fazowym nieprzekraczającym 1 kV oraz gazociągów niskiego ciśnienia nieprzekraczającym 10 kPa ułamek kwoty bazowej odszkodowania przemnaża się przez współczynnik **0,1**.

4. **Pozostałe wskaźniki stosowane w ustalaniu wysokości odszkodowania za służebność przesyłu**

#### Załącznik nr 1:

Wzory na powierzchnię obszaru zajętego przez obiekt stanowiący element urządzenia przesyłowego podziemnego lub nadziemnego oraz strefy wokół obiektu.

1. Dla wszystkich rodzajów użytków gruntowych, z wyjątkiem użytków rolnych i leśnych – strefa szerokości 1 m:

$$P_w = [a \times b + 2 \times (a + b + 3,14)]$$

2. Dla użytków rolnych i leśnych - strefa szerokości 4 m:

$$P_w = [a \times b + 8 \times (a + b + 2 \times 3,14)]$$

gdzie:

$P_w$  - pole powierzchni wyłączone z produkcji w m<sup>2</sup>,

a - dłuższy bok obiektu w m,

b - krótszy bok obiektu w m.

#### Załącznik nr 2:

W Tabeli 2 przedstawiono wskaźnik zróżnicowania województw w oparciu o wielkość PKB na osobę -  $k_{woj}$ .

#### Załącznik nr 3:

W Tabeli 3 przedstawiono wskaźniki wartości grup użytków gruntowych -  $k_{gug}$ .

#### Załącznik nr 4:

W Tabeli 4 przedstawiono wskaźnik wartości położenia nieruchomości w granicach administracyjnych miast -  $w_{wpg}$ .

**Uwaga:** W Tabeli 5 (zbiorczej) w przedostatniej kolumnie zestawiono wysokości odszkodowań dla 1m<sup>2</sup> korytarza przesyłowego wybranych urządzeń obliczone

**Tabela 1**

L.p.	Rodzaj urządzenia przesyłowego	Rodzaj użytku gruntowego	$U_{WKB}$	Powiększenie wskaźnika $U_{WKB}$
1	podziemne	- użytki rolne, - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe - Bz	<b>0,2</b>	<b>+0,1</b> dla urządzeń przesyłowych o znaczeniu krajowym
		- pozostałe grunty zabudowane i zurban., - grunty leśne	<b>0,5</b>	<b>+0,2</b> dla urządzeń przesyłowych o znaczeniu krajowym
		- pozostałe grupy użytków	<b>0,2</b>	<b>+0,1</b> dla urządzeń przesyłowych o znaczeniu krajowym
2	urządzenia i obiekty naziemne	- wszystkie użytki	<b>1,0</b>	Do powierzchni obiektu naziemnego doliczana jest pow. wokół obiektu wg wzoru w załączniku nr 1
3	nadmienne	- użytki rolne, - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe - Bz	<b>0,1</b>	<b>+0,1</b> dla urządzeń przesyłowych o znaczeniu krajowym
		- pozostałe grunty zabudowane i zurban., - grunty leśne	<b>0,5</b>	<b>+0,2</b> dla urządzeń przesyłowych o znaczeniu krajowym
		- pozostałe grupy użytków	<b>0,2</b>	<b>+0,1</b> dla urządzeń przesyłowych o znaczeniu krajowym

**Tabela 2**

L.p.	Województwo	Wskaźnik - $k_{woj}$
1	Dolnośląskie	<b>1,43</b>
2	Kujawsko-pomorskie	<b>1,24</b>
3	Lubelskie	<b>1,07</b>
4	Lubuskie	<b>1,25</b>
5	Łódzkie	<b>1,28</b>
6	Małopolskie	<b>1,23</b>
7	Mazowieckie	<b>1,87</b>
8	Opolskie	<b>1,21</b>
9	Podkarpackie	<b>1,07</b>
10	Podlaskie	<b>1,13</b>
11	Pomorskie	<b>1,34</b>
12	Śląskie	<b>1,41</b>
13	Świętokrzyskie	<b>1,15</b>
14	Warmińsko-mazurskie	<b>1,13</b>
15	Wielkopolskie	<b>1,39</b>
16	Zachodniopomorskie	<b>1,27</b>

**Tabela 3**

L.p.	Kategoria	Wskaźnik (1) podstawowy (ewidencja)	Wskaźnik (2) dla grup 1 i 2 o nierolniczych i nieleśnych kier. zagospodarowania ustalonym w studium	Wskaźnik (3) dla grup 1 i 2, przezn. na cele nierolnicze i nieleśne w mpzp, objętych zgodą rolną lub jeżeli jest wydana decyzja w zizt
1	Użytki rolne	<b>0,7</b>	<b>1,9</b>	<b>12,7</b>
2	Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	<b>1,2</b>	<b>1,9</b>	<b>12,7</b>
3	Grunty zabudowane i zurbanizowane	<b>13,9</b>	<b>Nie dotyczy</b>	<b>Nie dotyczy</b>
4	Pozostałe grupy użytków gruntowych	<b>0,6</b>	<b>Nie dotyczy</b>	<b>Nie dotyczy</b>

według algorytmu ustawowego przy przyjęciu wartości 1m<sup>2</sup> gruntu rolnego o słabej bonitacji w wysokości 1zł/m<sup>2</sup>.

W ostatniej kolumnie zestawiono wartości służebności przesyłu określone dla 1m<sup>2</sup> pasa technologicznego tych samych urządzeń przesyłowych, według zasad ogólnych, w oparciu o wartość rynkową 1m<sup>2</sup> nieruchomości.

## 6. Podsumowanie

**U**chwalenie i wprowadzenie w życie projektowanej ustawy o korytarzach przesyłowych przyniesie pozytywne skutki dla przedsiębiorców przesyłowych, przyspieszając pozyskiwanie praw do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane oraz pozwoli na uregulowanie tzw. zaszłości. Z drugiej strony zdecydowanie mniejsze wysokości odszkodowań z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu z mocy prawa, ustalane przy pomocy algorytmu ustawowego, w porównaniu z wynagrodzeniami za ustanowienie służebności przesyłu, określanymi według zasad ogólnych, będzie miało negatywny skutek w nastawieniu właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, co grozi blokadami w budowie urządzeń, spowodowanymi protestami społecznymi.

**Tabela 4**

L.p.	Podział miast według liczby mieszkańców [tys.]	Wskaźnik - W <sub>wpg</sub>
1	Miasta ponad 25 tys. mieszkańców	2,8
2	Miasta od 25 do 100 tys. mieszkańców	3,7
3	Miasta od 100 do 500 tys. mieszkańców	5,8
4	Miasta powyżej 500 tys. mieszkańców	7,6

Z porównania wyników obliczeń wysokości odszkodowania algorytmem ustawowym za obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu oraz wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu w drodze umownej, zamieszczonych w tabeli zbiorczej dla wybranych urządzeń przesyłowych wypływa wniosek, że wysokość odszkodowania za obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu jest mniejsza od wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu w drodze umownej. Zasadniczym mankamentem algorytmu ustawowego jest oparcie obliczenia wysokości odszkodowania o wartość 1m<sup>2</sup> gruntu ornego o słabej bonitacji, ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Obliczona w ten sposób wysokość odszkodowania budzi wątpliwości, czy spełnia warunki słusznego odszkodowania, o którym jest mowa w art. 21

Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Oprócz tego wprowadzenie zwiększenia wysokości odszkodowania z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu o 5% w zamian za likwidację roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, niezależnie od okresu korzystania z nieruchomości, nie jest prawidłowym rozwiązaniem.

Wprowadzenie w życie projektowanej ustawy o korytarzach przesyłowych wyeliminuje udział rzeczoznawców majątkowych w określaniu wysokości odszkodowania algorytmem ustawowym za ustanowienie służebności przesyłu, jak również wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

### WYSOKOŚĆ ODSZKODOWANIA ZA SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU WEDŁUG USTAWY O KORYTARZACH PRZESYŁOWYCH ORAZ WARTOŚĆ SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU WEDŁUG ZASAD OGÓLNYCH DLA 1M<sup>2</sup> PASA TECHNOLOGICZNEGO URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

$$W_{OSPI} = W_{KB1} \times U_{WKB}; \quad W_{KB} = W_{1grGUS} \times k_{woj} \times k_{gug} \times k_{wm}; \quad W_{1grGUS} = 1,00 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{SP} = W_{11} \times K_{SP}; \quad K_{SP} = k \times (1 - S_L)$$

**Tabela 5**

L.p.	Rodzaj urządzenia	Lokalizacja	Rodzaj uż. gr. przeznaczenie	k <sub>woj</sub>	k <sub>gug</sub>	k <sub>wm</sub>	W <sub>KB</sub> [zł/1m <sup>2</sup> ]	U <sub>WKB</sub>	ΔU <sub>WKB</sub>	U <sub>WKB+ΔU</sub>	W <sub>OSPI</sub> [zł/1m <sup>2</sup> ]	W <sub>SP</sub> [zł/1m <sup>2</sup> ]
1	linia NN 400 kV nadz., kraj.	woj. warm. mazurskie	grunt rolny grunt rolny	1,13	0,7	-	0,79	0,1	+0,1	0,2	0,16	0,88
2	linia nn < 1kV nadziemna	woj. warm. mazurskie	grunt rolny grunt rolny	1,13	0,7	-	0,79	0,1	x0,1	0,01	0,01	0,88
3	gazociąg w/c podziemny	woj. zach. pomorskie	grunt rolny grunt rolny	1,27	0,7	-	0,89	0,2	-	0,2	0,18	0,64
4	gazociąg w/c podz., krajowy	woj. zach. pomorskie	grunt rolny mpzp-bud.m.	1,27	12,7	-	16,13	0,5	+0,2	0,7	11,29	12,75
5	gazociąg n/c < 10 kPa	woj. zach. pomorskie	grunt rolny mpzp-bud.m.	1,27	12,7	-	16,13	0,5	x0,1	0,05	0,81	12,75
6	gazociąg w/c podz., krajowy	woj. wielkopolskie	grunt leśny grunt leśny	1,39	1,2	-	1,67	0,5	+0,2	0,7	1,17	0,51
7	gazociąg s/c podziemny	Poznań	grunt zabudowany	1,39	13,9	7,6	146,84	0,5	-	0,5	73,42	76,50
8	słup kratowy NN, linia kraj., 6x8m, P-79,14	Poznań	grunt zabudowany	1,39	13,9	7,6	146,84	1,0	-	1,0	146,84	300,00
9	kabel energet. SN 15 kV.	woj. opolskie	grunt rolny studium - b.m.	1,21	1,9	-	2,30	0,5	-	0,5	1,15	3,82
10	linia SN 15 kV napowietrzna	Gniezno	grunt leśny grunt leśny	1,39	1,2	3,7	6,17	0,5	-	0,5	3,08	1,28

# SYTUACJA NA PIERWOTNYM LOKALNYM RYNKU MIESZKANIOWYM W POZNANIU W III KWARTALE 2012 ROKU



dr Łukasz Strączkowski  
Katedra Inwestycji i Nieruchomości,  
Wydział Zarządzania  
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

## Wprowadzenie

**R**ynek mieszkaniowy to szczególny segment rynku nieruchomości. Interesują się nim gospodarstwa domowe, a szczególnie te, które planują zakup mieszkania. Zwracają na niego uwagę przedsiębiorstwa budowlane, kredytodawcy, inwestorzy.

Na rynku mieszkaniowym wyróżnia się przede wszystkim tzw. rynek pierwotny – rynek nowych mieszkań, kupowanych od inwestora, oraz wtórny, zwany często rynkiem mieszkań używanych<sup>1</sup>.

Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie sytuacji na lokalnym pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu, w III kwartale 2012r. Wydaje się, że prezentacja sytuacji jest interesująca z co najmniej dwóch względów. Po pierwsze – że w październiku br. ukazała się informacja Instytutu Ekonomicznego Narodowego Banku Polskiego o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, w której podano m.in., że:

- „w analizowanym okresie zwraca uwagę istotnie narastająca podaż mieszkań ze strony deweloperów, co w przyszłości może doprowadzić do korekty cen, szybszej od dotychczas obserwowanej,
- (...) problem rosnącej podaży oraz mało elastycznych w dół cen mieszkań może w przyszłości pogłębić kłopoty sektora deweloperskiego i budowlanego,
- udział zysków w cenie metra kwadratowego mieszkania nadal był atrakcyjny dla deweloperów, zwłaszcza mniejszych; pomimo istniejącego znacznego zapasu gotowych mieszkań

oraz kontraktów na ich budowę, kosztowne przebrązowanie się oraz brak możliwości alternatywnych inwestycji skutkowałą rozpoczynaniem nowych budów; zwiększoną produkcję mieszkań w omawianym kwartale należy szczególnie wiązać z ostatnią możliwą reakcją deweloperów przed wejściem w życie 29 kwietnia 2012r. ustawy deweloperskiej,

- nadal notowano niewielkie nominalne spadki cen mieszkań (ofertowych i transakcyjnych na rynku pierwotnym i wtórnym) w największych miastach; ceny mocniej spadały w wymiarze realnym za sprawą rosnących wynagrodzeń oraz inflacji,
- kwartalny przyrost należności od gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych był na poziomie najniższym w ostatnich sześciu latach; wartość nowo podpisanych umów była natomiast najniższa od trzech lat; banki, podobnie jak w poprzednim kwartale, nadal nie udzielały kredytów mieszkaniowych w walutach obcych<sup>2</sup>. Mając na uwadze podane wyżej informacje wydaje się ważne spojrzenie na lokalny rynek w Poznaniu.

Po drugie – na rynek pierwotny warto spoglądać mając także na względzie opublikowane nie tak dawno dane pochodzące z ostatniego Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2011, przeprowadzonego przez Główny Urząd Statystyczny. Zgodnie z nimi w Poznaniu, w ostatnich latach (2002-2011) nastąpiło znaczne zwiększenie liczby mieszkań – zgodnie z informacjami Głównego Urzędu Statystycznego we wspomnianych latach przyrost sięgnął poziomu 25 tys. lokali. Oznacza to, że na całkowite zasoby składa się 238,1 tys. mieszkań<sup>3</sup>. To dość ważna informacja w kontekście zapotrzebowania na mieszkania. Dotychczas bowiem często wskazywano na istnienie tzw. deficytu mieszkaniowego, jako jednego z elementów napędzającego popyt mieszkaniowy. W sytuacji wyczerpania się wspomnianego wyżej deficytu w Poznaniu<sup>4</sup>, konieczne jest nieco inne spojrzenie na rynek wymagający nieustannych obserwacji i analiz.

<sup>1</sup> Teoretyczne aspekty podziału oraz funkcjonowania pierwotnego i wtórnego rynku mieszkaniowego porusza w swoim opracowaniu H. Gawron. Por. H. Gawron, Potrzeby mieszkaniowe klientów na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania (na przykładzie Poznania), Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań 2012, s. 63-85. Warto również zwrócić uwagę na problemy, które porusza M. Bryx, dotyczące m.in. budowy mieszkań, koniunktury gospodarczej, popytu mieszkaniowego. Por. M. Bryx, Finansowanie inwestycji mieszkaniowych, Wydawnictwo Poltext, Warszawa 2001.

<sup>2</sup> J. Łaszek, H. Augustyniak, M. Widłak, K. Olszewski, K. Gajewski, Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II kwartale 2012r., Narodowy Bank Polski, Instytut Ekonomiczny, Biuro Polityki Makroostabilnościowej, 30 października 2012r., za: [http://www.nbp.pl/publikacje/rynek\\_nieruchomosci/ceny\\_mieszkan\\_06\\_2012.pdf](http://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_06_2012.pdf) [dostęp 24.11.2012r.]

<sup>3</sup> Raport z wyników w województwie wielkopolskim. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011, Urząd Statystyczny w Poznaniu, Poznań 2012, s. 201

<sup>4</sup> Według ostatniego spisu Poznań zamieszkiwany jest przez 554,7 tys. ludności. Zakładając średnią wielkość gospodarstwa domowego na poziomie 2,47 osób, można pobieżnie oszacować liczbę gospodarstw domowych w Poznaniu na poziomie 224,6 tys.

## Oferta mieszkań na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu

Rynek pierwotny w Poznaniu jest obecnie rynkiem dość konkurencyjnym. Na rynku sprzedaż oferuje ponad czterdzieści podmiotów. Są wśród nich zarówno firmy, które mają w swojej ofercie kilkadziesiąt, a nawet więcej niż 100 lokali, jak i przedsiębiorstwa posiadające zaledwie kilka mieszkań.

W III kwartale 2012 roku na pierwotnym rynku deweloperzy oferowali klientom około 3,7 tys. mieszkań<sup>5</sup>. To dość duża liczba, co zresztą potwierdzają także i spostrzeżenia wielu osób komentujących sytuację na lokalnych rynkach mieszkaniowych.

Przeciętne oferowane mieszkanie miało powierzchnię 57 m<sup>2</sup>, zaś połowa oferowanych mieszkań liczyła nie więcej niż 53 m<sup>2</sup>. Typowa oferta mieszkaniowa (obejmująca 2/3 ogółu ofert) to mieszkania, których metraż oscyluje pomiędzy 37 a 77 m<sup>2</sup>.

Jednym z najważniejszych kryteriów podziału oferty mieszkaniowej jest lokalizacja inwestycji. W Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu przyjęto, że dla rynku pierwotnego stosunkowo najlepszym rozwiązaniem jest przyjęcie układu preferowanego także przez Główny Urząd Statystyczny, a mianowicie zgodny z byłymi delegaturami Urzędu Miasta Poznania.

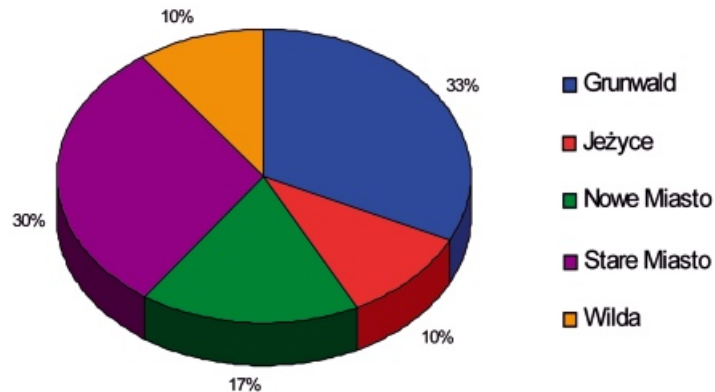
Według tego kryterium, największa część oferty skupiona jest na Grunwaldzie (33% ogółu oferowanych mieszkań) oraz na Starym Mieście (30%). Najmniej ofert znaleźć można na Wildzie (10%) oraz na Jeżycach (10%) – porównaj Rysunek 1.

Zdecydowana większość mieszkań to lokale usytuowane na kondygnacjach od parteru do 4 piętra (83%), co poniekąd odzwierciedla charakter poznańskich inwestycji, które generalnie określić można mianem niskokondygnacyjnych.

Biorąc pod uwagę strukturę oferty według liczby pokoi, dominują mieszkania dwu- i trzypokojowe, których udział wynosi odpowiednio 51% i 31%. Stosunkowo najmniejszą część oferty stanowią mieszkania większe, cztero- i pięciopokojowe (7% ogółu mieszkań) – porównaj Rysunek 2a.

**Rysunek 1**

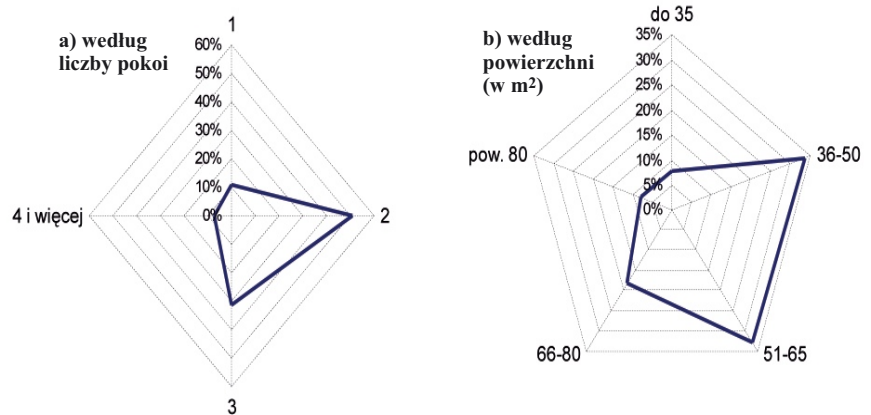
Struktura oferty mieszkaniowej na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu w III kwartale 2012r. według lokalizacji inwestycji



Źródło: badania prowadzone w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

**Rysunek 2**

Struktura oferty mieszkaniowej na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu w III kwartale 2012r.



Źródło: badania prowadzone w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Z kolei, gdy kryterium różnicującym lokale jest powierzchnia mieszkań, widać wyraźnie, że największą część stanowią mieszkania, których powierzchnia kształtuje się w przedziale od 36 do 50 m<sup>2</sup> (33% ogółu mieszkań) oraz od 51 do 65 m<sup>2</sup> (również 33% wszystkich oferowanych lokali). Mieszkań większych, których powierzchnia sięga 66-80 m<sup>2</sup>, a nawet pow. 80 m<sup>2</sup> zaobserwowano stosunkowo mniej, odpowiednio 18% i 8% – por. Rysunek 2b.

Interesujące są zależności pomiędzy powierzchnią mieszkania a liczbą pokoi. Wśród mieszkań o powierzchni od 36 do 50 m<sup>2</sup>, zdecydowanie dominują lokale

dwupokojowe (87%). Z kolei lokale o metrażu od 51 do 65 m<sup>2</sup> to lokale dwupokojowe (58%) lub trzypokojowe (42%), zaś jednostki, których powierzchnia sięga od 66 do 80 m<sup>2</sup>, to lokale dwupokojowe (7%), trzypokojowe, których odnotowuje się najwięcej (83%) oraz czteropokojowe (10%) – por. Tabela 1.

Podaż mieszkań, pomimo istnienia pewnych segmentów dominujących lokali, ocenić można jako dość silnie zróżnicowaną. Zróżnicowanie to nie tylko obserwuje się pod względem lokalizacji, wielkości czy usytuowania lokali w budynku. Jest ono również obserwowane w przypadku cen mieszkań.

<sup>5</sup> Do celów prezentacji wyników wykorzystano dane gromadzone w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. Pod uwagę wzięto oferty z terenu obejmującego administracyjne granice Poznania. W obecnej sprzedaży znaczną część oferty stanowiły także mieszkania apartamentowe lub o podwyższonym standardzie, których ceny są wyższe od przeciętnej dla rynku – zbliżone są do wartości bliskich 10 tys. zł/m<sup>2</sup>. Z uwagi na dość duży udział tego typu mieszkań w ofercie do obliczeń dla rynku nie brano pod uwagę ofert tego rodzaju.



**Tabela 1**

Zależność między powierzchnią mieszkania a liczbą pokoi

liczba pokoi	powierzchnia mieszkań [w m <sup>2</sup> ]		
	36-50	51-65	66-80
1	12%	x	x
2	87%	58%	7%
3	1%	42%	83%
4-5	x	x	10%
razem	100%	100%	100%

Źródło: badania prowadzone w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu



## Ceny mieszkań na pierwotnym rynku w Poznaniu

W trzecim kwartale 2012 roku nie odnotowano znaczących zmian cen na poznańskim pierwotnym rynku nieruchomości mieszkaniowych, biorąc pod uwagę przeciętną cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> utrzymała się na podobnym poziomie jak w poprzednim kwartale – II kwartale 2012 roku – i wyniosła 6082 zł. Dodać także należy, że połowa oferowanych na rynku mieszkań nie przekroczyła ceny 6155 zł/m<sup>2</sup>. Typowa oferta mieszkaniowa (obejmująca 2/3 ogółu ofert) to mieszkania, których cena 1 m<sup>2</sup> oscyluje pomiędzy 5358 a 6807 zł.

Znacznie więcej informacji o cenach dostarcza analiza struktury ofert mieszkań. Pozwala w odróżnieniu od wartości przeciętnej na nieco szerszą perspektywę zjawiska na rynku. Okazuje się bowiem, że największą część oferowanych w sprzedaży lokali, stanowią te, których cena 1 m<sup>2</sup> mieści się w przedziale od 6,0 do 6,5 tys. zł (30% mieszkań). Co piąte ze sprzedawanych mieszkań charakteryzuje się ceną 1 m<sup>2</sup> na poziomie od 5,5 do 6,0 tys. zł (22%), względnie od 6,5 do 7,0 tys. zł (19%). Co ciekawe odnotowuje się także pewną pulę mieszkań, których cena jest niższa od 5,0 tys. zł (5% oferty).

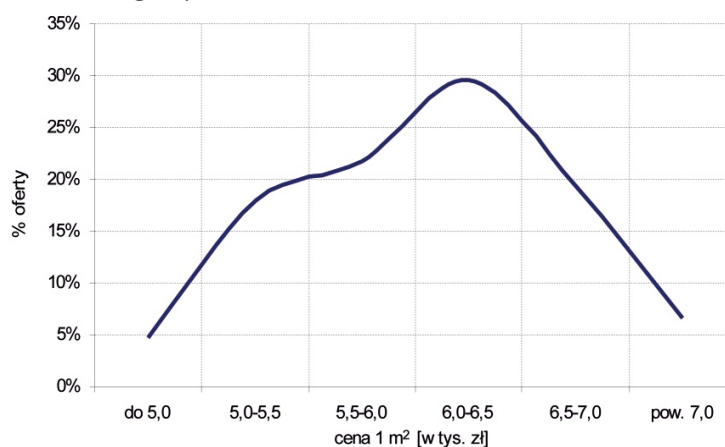
Ceny mieszkań różnią się w zależności od lokalizacji, powierzchni, liczby pokoi oraz kondygnacji, na której znajduje się lokal. Na Rysunku 4 zaprezentowano wartości średnie według poszczególnych kategorii.

**Tabela 2**

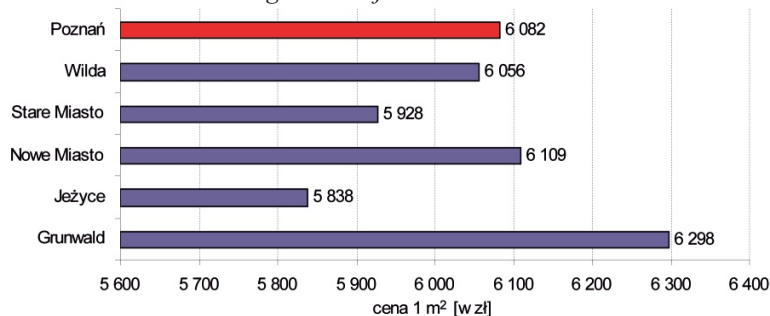
Całkowite ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu w III kwartale 2012r.

całkowite ceny (w zł)	
przeciętna	342 322
mediana	323 076
minimalna	130 027
maksymalna	1 052 611
typowa oferta	od 233 030 do 451 614

Źródło: badania prowadzone w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

**Rysunek 3**Struktura oferty na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu w III kwartale 2012r. według ceny 1 m<sup>2</sup> mieszkania

Źródło: badania prowadzone w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

**Rysunek 4**Przeciętne ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania na rynku pierwotnym w Poznaniu w III kwartale 2012r. według lokalizacji

Źródło: badania prowadzone w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Z przeprowadzonych badań wynika, że stosunkowo wyższe (od przeciętnej dla Poznania) ceny obserwuje się w dzielnicach Grunwald oraz Nowe Miasto, niższe zaś na Wildzie, Starym Mieście oraz Jeźycach – por. Rysunek 4. Stosunkowo najwyższą rozpiętość cen zaobserwowano w dzielnicy Grunwald, gdzie najwyższa cena ukształtowała się na poziomie 9332 zł brutto, zaś najniższa 3999 zł brutto. Najniższą zaś rozpiętość zaobserwowano na Wildzie, gdzie cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania oscylowała w granicach od 4600 zł brutto do 7400 zł.

Potwierdzeniem dużego zróżnicowania oferty cenowej jest także ilustracja rozkładów cen w poszczególnych delegaturach Poznania (por. Rysunek 5). Widać wyraźnie, że w dzielnicy Jeżyce największą część oferty stanowią lokale w cenie od 5,0 do 5,5 tys. zł/m<sup>2</sup>, zaś na Nowym Mieście w cenie od 6,5 do 7,0 tys. zł/m<sup>2</sup>. W kolejnych trzech dzielnicach dominującą grupą są mieszkania, których cena 1 m<sup>2</sup> kształtuje się w granicach od 6,0 do 6,5 tys. zł.

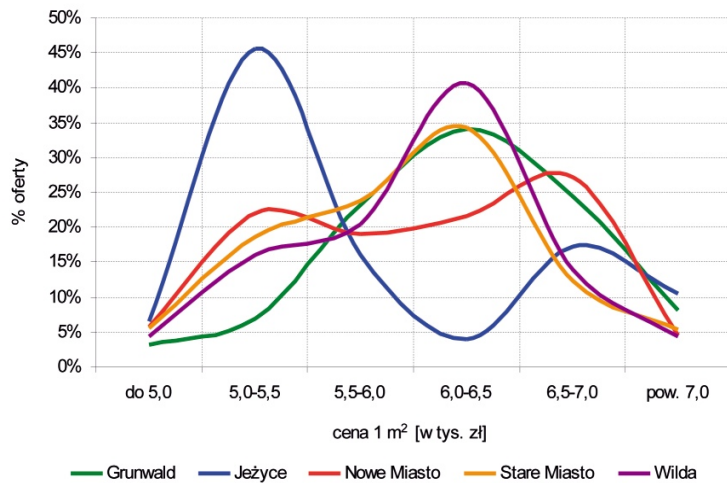
W przypadku powierzchni mieszkań, stosunkowo najdroższe są mieszkania o najmniejszej powierzchni, do 35 m<sup>2</sup> (por. Rysunek 6). Ich przeciętna cena 1 m<sup>2</sup> bliska jest 6,2 tys. zł. Podobne obserwacje dotyczą lokali o metrażu od 51 do 65 m<sup>2</sup>. Zbliżone ceny odnotowuje się w przypadku mieszkań o powierzchni od 36 do 50 m<sup>2</sup> oraz od 66 do 80 m<sup>2</sup>. Dodać jednak należy, że dla tych segmentów lokali przeciętne ceny również przekraczają 6,0 tys. zł. Jedynie mieszkania większe, o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, są relatywnie tańsze – przeciętna cena w tym przypadku bliska jest wartości 5,5 tys. zł.

Podobne relacje zaobserwowano w przypadku cen mieszkań, gdy za kryterium podziału bierze się liczbę pokoi. Stosunkowo najdroższe są lokale jednopokojowe popularnie zwane kawalerkami, dla których oszacowano przeciętną cenę 1 m<sup>2</sup> na poziomie 6,2 tys. zł. Podobne ceny związane są z mieszkaniami trzypokojowymi. Jedynie lokale większe, czteropokojowe charakteryzują się ceną bliską 5,5 tys. zł.

Interesujące w przypadku wskazanych kryteriów jest również to, że niższą przeciętną cenę 1 m<sup>2</sup> odnotowano w ofertach lokali usytuowanych od parteru do czwartego piętra (6,0 zł). Średnia cena ofertowa dla lokali usytuowanych na wyższych kondygnacjach jest o 5% wyższa.

### Rysunek 5

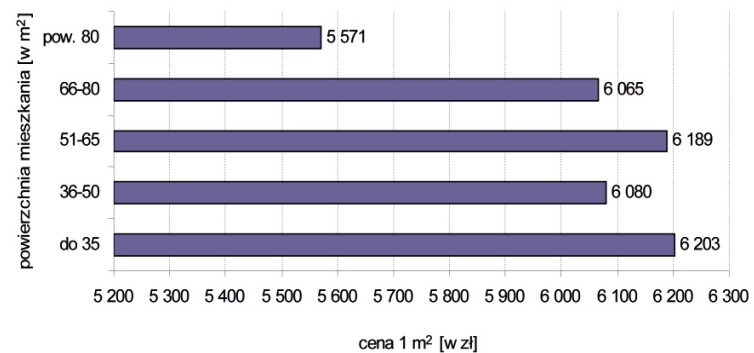
Struktura oferty na pierwotnym rynku mieszkaniowym w III kwartale 2012r. według ceny 1 m<sup>2</sup> mieszkania i delegatury Poznania



Źródło: badania prowadzone w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

### Rysunek 6

Przeciętne ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania na rynku pierwotnym w Poznaniu w III kwartale 2012r. według powierzchni mieszkania



Źródło: badania prowadzone w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

## Popyt na mieszkania na lokalnym rynku w Poznaniu

**R**ealny popyt na mieszkania na rynku pierwotnym w Poznaniu jest niższy aniżeli w poprzednich latach. Obecnie szacuje się, że jest on możliwy na poziomie około 500 mieszkań kwartalnie. Z pewnością szansą na większą sprzedaż mieszkań jest lepsze dostosowywanie oferty do potrzeb i preferencji potencjalnych

nabywców, dla których zakup mieszkania wiąże się głównie w warunkach lokalnych, z poszukiwaniem bezpiecznego miejsca życia rodzinnego.

Czynnikami mocno hamującymi decyzje o zakupie może być niekorzystna sytuacja dochodowa gospodarstw domowych i obawy o przyszłość, głównie pracę, a także zainteresowanie młodych ludzi zamieszkiwaniem na terenach podmiejskich<sup>6</sup>. Dodatkowo należy wspomnieć także o tym, że dla większości młodych osób zakup mieszkania wiąże się z potrzebą zaciągnięcia kredytu

<sup>6</sup> Z szerszych badań przeprowadzonych w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, wynika, że głównym powodem braku zainteresowania zakupem mieszkania jest brak wystarczających pieniędzy. Potwierdzono także duże zainteresowanie młodych małżeństw mieszkaniem poza miastem. Por. Ł. Strączkowski, Mieszkanie po ślubie oraz Zakupy mieszkaniowe młodych małżeństw, [w:] Potrzeby mieszkaniowe na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania (raport z badań ankietowych), Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań 2012, s. 49-72.

w banku. Warto więc zwrócić także uwagę na sytuację na rynku kredytowym. Ważnych informacji, z punktu widzenia sytuacji na rynku, dostarczają dane gromadzone i prezentowane przez Departament Systemu Finansowego Narodowego Banku Polskiego. Dane te ilustrują sytuację na rynku kredytowym (por. Rysunek 7).

W III kwartale 2012 roku banki zaostrzyły kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych (wskaźnik=-0,377)<sup>7</sup>. Zaostrzenie warunków udzielania kredytów mieszkaniowych dotyczyło przede wszystkim marż pobieranych od tego rodzaju kredytów<sup>8</sup>.

W zakresie popytu na kredyty mieszkaniowe banki odczuły jego spadek (wskaźnik=-0,144). Co ważne i interesujące - na koniec II kwartału 2012r. banki oczekiwały wzrostu popytu na kredyty mieszkaniowe.

Zdaniem banków niższy popyt na kredyty mieszkaniowe wywołany był przede wszystkim trzema czynnikami – niekorzystnymi prognozami odnośnie sytuacji na rynku mieszkaniowym, zmianami w wydatkach konsumpcyjnych gospodarstw domowych oraz zmianami sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych.

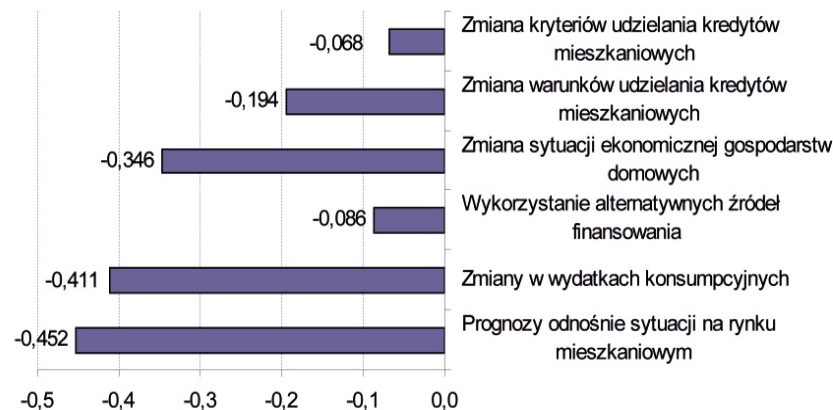
Z punktu widzenia rozwoju sytuacji w kolejnym kwartale, banki biorące udział w badaniu przewidują zaostrzenie polityki kredytowej w zakresie kredytów mieszkaniowych w IV kwartale 2012r. (wskaźnik=-0,286), przewidując jednocześnie wzrost popytu na tego rodzaju kredyty (wskaźnik=0,309)<sup>9</sup>.

## Zakończenie

**P**ředstawiona w niniejszym artykule sytuacja na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu ma charakter ściśle syntetyczny. Obserwowane na rynku mieszkaniowym zmiany powodują, że każdy kolejny kwartał może przynieść nowe informacje, które mogą pozytywnie lub negatywnie wpłynąć na rozwój rynku. Dlatego tak ważne jest stałe monitorowanie pewnych zjawisk i wielkości na rynku. Jednocześnie ów proces musi być wsparty bardziej wnikliwymi badaniami. W trudnych warunkach rynkowych, przy coraz większej świadomości klientów, nie wystarcza proste rozpoznanie sytuacji. Sięgać należy także po szersze dane, które pozwalają na lepsze rozumienie i interpretowanie zjawisk tu zarysowanych.

### Rysunek 7

Przyczyny zmian popytu na kredyty mieszkaniowe



Źródło: Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety od przewodniczących komitetów kredytowych, Departament Systemu Finansowego Narodowego Banku Polskiego, październik 2012



## Bibliografia

1. Bryx M., *Finansowanie inwestycji mieszkaniowych*, Wydawnictwo Poltext, Warszawa 2001.
2. Gawron H., *Potrzeby mieszkaniowe klientów na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania (na przykładzie Poznania)*, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań 2012
3. Łaszek J., Augustyniak H., Widlak M., Olszewski K., Gajewski K., *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II kwartale 2012r.*, Narodowy Bank Polski, Instytut Ekonomiczny, Biuro Polityki Makroostabilnościowej, 30 października 2012r.
4. Strączkowski Ł., *Mieszkanie po ślubie oraz Zakupy mieszkaniowe młodych małżeństw, [w:] Potrzeby mieszkaniowe na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania (raport z badań ankietowych)*, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań 2012
5. *Raport z wyników w województwie wielkopolskim. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011*, Urząd Statystyczny w Poznaniu, Poznań 2012
6. *Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych*, Departament Systemu Finansowego Narodowego Banku Polskiego, październik 2012

<sup>7</sup> Ujemny wskaźnik oznacza zaostrzenie.

<sup>8</sup> Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, Departament Systemu Finansowego Narodowego Banku Polskiego, październik 2012

<sup>9</sup> Tamże

# WYBRANE ZASADY I PROCEDURY NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI POD REALIZACJĘ INWESTYCJI DROGOWYCH W NORWEGII



**dr inż. Marek Walacik**

Katedra Gospodarki Nieruchomościami  
i Rozwoju Regionalnego

Wydział Geodezji i Gospodarki  
Przestrzennej

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski  
w Olsztynie

Niniejszy artykuł ukazuje wybrane zasady i procedury nabywania gruntów pod wybrany rodzaj liniowej inwestycji celu publicznego – inwestycji drogowej, wypracowane i stosowane w Norwegii. Przedstawia reguły m.in. regulujące kwestie proceduralne wywłaszczenia nieruchomości jak również ustalania odszkodowania za pozbawienie nieruchomości.

Problematyka wywłaszczenia / przejmowania nieruchomości pod realizację inwestycji drogowych w Polsce, zwłaszcza po nowelizacji Rozporządzenia w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego, stanowiła przedmiot wielu opracowań realizowanych przez praktyków wyceny nieruchomości jak również pracowników naukowych, w związku z czym głównym celem niniejszego artykułu było ukazanie konkretnych rozwiązań jakie wypracowano za granicą bez odwołań do rozwiązań stosowanych w Polsce.

Podczas opracowania artykułu wykorzystano przede wszystkim informacje uzyskane z analizy zagranicznych przepisów prawa, wiadomości zdobyte podczas stażu naukowego na Norwegian University of Life Science oraz bezpośrednich konsultacji z norweskimi organami administracji publicznej - Statens vegvesen, odpowiedzialnymi za realizację inwestycji budowy dróg publicznych, w tym nabywania praw do nieruchomości przeznaczonych pod drogi. Niezwykle pomocnymi okazały się również wskazówki norweskich ekspertów i pracowników naukowych zajmujących się tym zagadnieniem w szczególności uczestników XVIII Konferencji Towarzystwa Naukowego Nieruchomości pt. „Wybrane zasady przejmowania nieruchomości na cel publiczny oraz ustalania związanego z tym odszkodowania w Polsce”.

## Wprowadzenie

**P**rzejmowanie gruntów bez zgody ich właścicieli – wywłaszczenie, jest rozwiązaniem które budzi wszędzie kontrowersje, bez względu na to czy realizacja inwestycji celu publicznego ma miejsce w kraju o gospodarce centralnie planowanej czy dojrzałej gospodarce rynkowej jak chociażby Norwegia. Stanowi ono odejście od ogólnych zasad ochrony prawa własności dlatego też aby mogło właściwie i sprawnie funkcjonować wymaga zestawu przejrzystych i jednoznacznych reguł, odpowiednich procedur i organów, które rzetelnie będą je realizować. Regulacji prawnych legitymujących zastosowanie instytucji wywłaszczenia w Norwegii należy poszukiwać zarówno w międzynarodowych przepisach prawa jak i przepisach o charakterze zasadniczych dla ustroju społeczno-gospodarczego tego kraju.

Do pierwszej grupy regulacji prawnych zaliczyć należy Europejską Konwencję Praw Człowieka oraz Deklarację Istanbulską na temat spraw ludzkich. Podczas gdy pierwszy dokument określa zasadę

poszanowania mienia rozumianego przede wszystkim jako prawo własności zakazując zarazem pozbawienia tego mienia bez wystąpienia określonych okoliczności - ważnego interesu społecznego (*EKPC, 1952*) (*Kucharska-Stasiak E., 2008*), drugi dokument w sposób ogólny stanowi o bezpieczeństwie, oraz równym i swobodnym dostępie wszystkich ludzi do przestrzeni niezbędnej dla ich życia (*Steinsholt, 2010*).

Do drugiej grupy przepisów prawa zaliczyć należy przede wszystkim Norweską Konstytucję z 17 maja 1814r., która w paragrafie 105 mówi: „*Jeżeli dobro państwa wymaga oddania ruchomej lub nieruchomej własności do użytku publicznego, wypłaca się pełną rekompensatę ze Skarbu Państwa*”. (*NK, 1814*)

Pojęcie „dobra państwa” w Norwegii interpretowane jest jako interes publiczny, który w kontekście gospodarki nieruchomości oznacza inwestycję celu publicznego. Jak zauważa Steinsholt, w Norwegii sama Ustawa wywłaszczeniowa z 23 września 1959 roku (*Expropriation Act 23rd October 1959*) wymienia 55 różnych celów publicznych, a to nie jedyny przepis odnoszący się do tego rodzaju inwestycji. Podobne zapisy

widnieją w Ustawie o Planowaniu i Budownictwie z 27 czerwca 2008 roku (*The Plan and Building Act 27th June 2008 no 71*) oraz sektorowych regulacjach prawnych dotyczących wodospadów, różnorodności biologicznej (*biodiversity*) czy kolei (*Steinsholt, 2010*). Mnożość inwestycji celu publicznego nie znajduje odzwierciedlenia w liczbie zasad nabywania praw do nieruchomości lub jak zostało to zapisane w norweskiej konstytucji „oddania (...) nieruchomej własności do użytku publicznego”.



## Zasady nabywania praw do nieruchomości

**C**o do zasady pozyskiwanie gruntów pod inwestycje drogowe w Norwegii może odbywać się w dwójnasób. Poprzez nabycie nieruchomości na podstawie umowy cywilnoprawnej lub poprzez wywłaszczenie nieruchomości za odpowiednim odszkodowaniem. Nieruchomość niezbędna pod realizację inwestycji budowy drogi publicznej obejmuje nie tylko powierzchnię gruntu faktycznie zajęta przez budowlę jaką jest jezdnia, ale cały pas drogowy.

Norweskie ustawodawstwo ustanawia rygorystyczny obwarowania stosowania instytucji wywłaszczenia. Warunkami jakie bezwzględnie muszą zostać spełnione są:

- realizacja procedury przez organy administracji publicznej,
- określone przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie,
- przewaga korzyści realizacji przedsięwzięcia nad uciążliwościami / niedogodnościami,
- negocjacje,
- wcześniejsze zawiadomienie,
- decyzja administracyjna i możliwość odwołania,
- ustalenie odszkodowania.

## Realizacja procedury przez organy administracji publicznej

Podmiotami upoważnionymi do pozbawienia lub ograniczenia praw do nieruchomości są głównie organy administracji publicznej. Realizacji każdego z wymienionych przez Ustawę wywłaszczeniową celów publicznych przypisany jest konkretny organ odpowiedzialny również za nabywanie gruntów pod inwestycję. W podobny sposób norweska ustawa o planowaniu i budownictwie (*Planning and Building Act*) określa kompetencje urzędu odpowiedzialnego za pozyskiwanie gruntów pod realizację przedsięwzięć opisanych w miejscowych planach nie tylko o zasięgu lokalnym, ale również krajowym. Urząd ten teoretycznie może również zajmować się realizacją inwestycji drogowych, w praktyce jednak rzadko kiedy wykorzystywany jest przez administrację drogową (*Public Road Administration*).

## Określone przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie

Nabywanie nieruchomości na mocy Ustawy drogowej (*Road Act*) zgodnie z zasadami w niej zawartymi może odbywać się jedynie w zgodzie z zapisami uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których opracowanie reguluje ustawa o planowaniu i budownictwie.

## Przewaga korzyści realizacji przedsięwzięcia nad uciążliwościami / niedogodnościami

Wymogiem ustanowionym zapisami Ustawy o planowaniu i budownictwie jest przewaga korzyści realizacji przedsięwzięcia nad uciążliwościami i niedogodnościami. Weryfikacja spełnienia tego warunku ma miejsce podczas opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Decydującym w takim przypadku jest interes społeczny. Weryfikacja korzyści nad uciążliwościami na charakter uznaniowy co oznacza że nie może być oceniana przez sąd. Co może natomiast podlegać ocenie sądu to to czy uwzględniono wszystkie niezbędne elementy i czy procedura została realizowana w odpowiedni sposób.

## Negocjacje

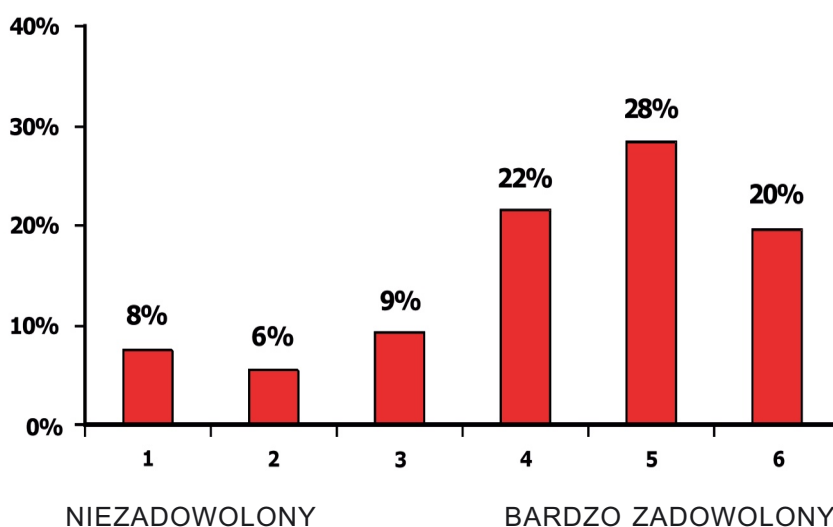
Norweskie prawo stanowi, że rokowania stron dotyczące dobrowolnego zbycia nieruchomości powinny się odbyć przed podjęciem jakichkolwiek decyzji dotyczących wywłaszczenia. W praktyce spełnienie tej powinności nie jest rygorystycznie przestrzegane i często zdarza się, że właściwe negocjacje mają miejsce po wszczęciu procedury wywłaszczeniowej. Ponieważ realizacja procedury wywłaszczeniowej jest kosztowna i czasochłonna celem organów administracji publicznej jest znaczne zmniejszenie częstotliwości jej stosowania. Sposobem na to jest ciągle dążenie do poprawy jakości procesów negocjacyjnych poprzez dostarczanie właścicielom nieruchomości wysokiej jakości informacji na temat:

- planowania przestrzennego,
- zasad wywłaszczenia,
- zasad ustalania odszkodowania.

Wszystkie informacje przekazywane są właścicielom nieruchomości w zrozumiałym sposób co pozwala na zdobycie zaufania właścicieli nieruchomości oraz łatwiejsze osiągnięcie porozumienia. Badania ankietowe zrealizowane w 2010 roku przez Norweski Urząd Drogowy wykazały, duże zadowolenie właścicieli przejmowanych nieruchomości ze zrealizowanej procedury przejmowania gruntów (Rysunek 1).

### Rysunek 1

Wyniki badań ankietowych zadowolenia właścicieli wywłaszczanych nieruchomości ze zrealizowanej procedury.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie „Chosen principles of property acquisition for public purpose investments – German, Norway, Poland comparative study”

**Wcześniejsze zawiadomienie**

Wywłaszczenie nieruchomości realizowane jest na podstawie decyzji administracyjnej. Decyzja taka zgodnie z przepisami regulującymi funkcjonowanie administracji publicznej musi zostać poprzedzona zawiadomieniem stron tak, aby mogły zabrać stanowisko w tej sprawie. Stanowiska te powinny dotyczyć konieczności wywłaszczenia, a nie zasadności realizacji inwestycji celu publicznego, które powinny pojawiać się na etapie opracowywania planu miejscowego. Zawiadomienie o zamiarze podjęcia decyzji musi mieć miejsce z odpowiednim wyprzedzeniem – w praktyce od dwóch do trzech tygodni.

**Decyzja administracyjna oraz możliwość odwołania**

Decyzja wywłaszczeniowa jest decyzją administracyjną, w związku z czym, strony których dotyczy mają prawo odwołania się od niej. Odwołanie kierowane jest do organu wyższej instancji, którym to w przypadku inwestycji drogowych realizowanych zgodnie z norweską ustawą drogową jest Publiczna Administracja Drogowa (*Public Road Administration*). Elementem, od którego strony mogą się odwołać są ustalenia decyzji, a nie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie którego inwestycja jest realizowana. Co do zasady odwołania od decyzji wywłaszczeniowej nie wstrzymują prac realizacji inwestycji drogowych. W praktyce jednak rzadko kiedy organy odpowiedzialne za realizację inwestycji rozpoczynają ją przed rozstrzygnięciem odwołania.

Poszczególne elementy procedury wywłaszczeniowej oraz możliwe opóźnienia spowodowane odwołaniami przedstawiono na Rysunku 2.

**Ustalenie odszkodowania**

Określenie wysokości odszkodowania stanowi kolejny warunek stosowania instytucji wywłaszczenia. Jeżeli odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości nie jest ustalone w okresie roku od jej odebrania, decyzja wywłaszczeniowa traci ważność. Ustalenie odszkodowania odbywa się w sądzie powszechnym. W skład organu ustalającego wysokość odszkodowania wchodzi jeden sędzia oraz czterech ławników. Obowiązkiem organu realizującego procedurę wywłaszczeniową jest uprzednie przygo-

**Rysunek 2**

*Możliwe opóźnienia spowodowane odwołaniami.*

Etapy procedury	ROK I				ROK II			
	Kwartały				Kwartały			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Uchwalenie MPZP	■							
Negocjacje		■		■	■			
Przygotowanie procedury		■						
Decyzja o wywłaszczeniu			■	■	■			
Wniosek do sądu o wywłaszczenie			■					
Przygotowania do rozprawy sądowej			■	■	■			
Rozprawa					■			
Decyzja						■	■	■
Wypłata odszkodowania							■	■
Podział nieruchomości i zmiana w ewidencji							■	■
Zajęcie nieruchomości							■	■

Przedwczesne zajęcie nieruchomości	■	■	■	■	■			
------------------------------------	---	---	---	---	---	--	--	--

■ Opóźnienia procedury spowodowane odwołaniami

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie „Chosen principles of property acquisition for public purpose investments – German, Norway, Poland comparative study”*

towanie zestawienia nieruchomości niezbędnych na realizację inwestycji celu publicznego oraz założeń pozyskania praw do nich. Odszkodowanie ustalone jest zgodnie z zasadami zawartymi w Ustawie dotyczącej zasad ustalania odszkodowania za wywłaszczenie. W praktyce w wielu sytuacjach zapisy ustawy są w różny sposób interpretowane, pomimo pokażnej liczby wyroków Sądu najwyższego w tym zakresie. Klasycznym problemem podczas ustalania odszkodowania jest wybór podstawy jego ustalenia – wartości rynkowej czy tzw. wartości użytkowej. W momencie wydania decyzji o wywłaszczeniu następuje konieczność ustalenia wysokości odszkodowania. W związku z tym, że wycena nieruchomości nie jest, co podkreślają przedstawiciele organów administracji publicznej, zbyt dobrze rozwiniętą pod kątem metodycznym dziedziną (niewiele metod wyceny nieruchomości jest akceptowanych przez sądy), w kontekście sposobów wyceny nieruchomości funkcjonuje duża swoboda. Powoduje to duże rozbieżności pomiędzy wynikami wycen poszczególnych ekspertów i ustaleń poszczególnych sądów.

W przypadku gdy organy realizujące inwestycje drogową nie są w stanie jednoznacznie określić powierzchni nieruchomości niezbędnej na realizację inwestycji, wysokość odszkodowania stanowi zryczałtowaną kwotę. Najczęściej sytuacja ta występuje w przypadku nieruchomości rolnych i leśnych. Dokładna kwota odszkodowania pomniejszona o zryczałtowaną uprzednio wypłaconą zaliczkę jest wypłacana po przejściu nieruchomości i określeniu jej wartości. W związku z tym, że różnica brakującej kwoty odszkodowania podlega nie tylko waloryzacji ale i powiększana na mocy decyzji sądów za zwłokę w wypłacie, organy administracji publicznej próbując obniżyć koszty postępowania na ile jest to możliwe dokładają wszelkich starań, aby różnice brakujących kwot odszkodowań były jak najmniejsze.

Strona nabywająca nieruchomości pod inwestycje drogowe pokrywa koszty całego postępowania oraz koszty strony sprzedającej. Te najczęściej obejmują koszty obsługi ekspertów np. radców prawnych czy rzeczoznawców majątkowych.

## Zasady wyceny nieruchomości

Norweska Konstytucja stanowi, że właściciele wywłaszczanych nieruchomości winni otrzymać pełne odszkodowanie, jednakże nie wskazuje co należy rozumieć pod pojęciem takiego odszkodowania. W związku z powyższym ciężar doprecyzowania pojęcia rekompensaty za wywłaszczenie spoczął na ustawodawstwie zwykłym, przede wszystkim tzw. Ustawie wywłaszczeniowej (*Oreigningslova*) z 23 października 1959 roku oraz Ustawie dotyczącej zasad ustalania odszkodowania za wywłaszczenie (*Vedertagslova*) z 6 kwietnia 1983 roku. Dodatkowo w praktyce dość często organy administracji publicznej posiłkują się tzw. prawem precedensowym (orzecznictwem sądów do wybranych przypadków).

## Zasady uwzględniania rodzaju wartości nieruchomości

Co do zasady, zgodnie z norweskim porządkiem prawnym, trzy reguły regulują sposób ustalania podstawy odszkodowania za wywłaszczenie.

**Reguła wartości rynkowej** – wartość jaką właściciel nieruchomości mógłby uzyskać gdyby zdecydował się na jej sprzedaż na wolnym rynku, wartości ustalonej na podstawie nieruchomości podobnych, sprzedawanych w najbliższej okolicy.

**Reguła wartości „użytkowej” (use value)** – wartość jaką otrzymujemy poprzez przekształcenie przyszłych dochodów w wartość bieżącą. W przypadku gdy wartość użytkowa przewyższa wartość rynkową to właśnie wartość użytkowa stanowi wysokość odszkodowania. Ustalenie wartości odszkodowania na podstawie wartości użytkowej najczęściej znajduje zastosowanie w przypadku nieruchomości rolnych, których ceny są regulowane przez organy administracji publicznej.

**Reguła wartości odtworzeniowej** – wartość odtworzeniowa odpowiada kosztom jej odtworzenia. W przypadku nieruchomości mieszkalnych, nieruchomości rekreacyjnych i nieruchomości na których prowadzona jest działalność gospodarcza właściciel nieruchomości może otrzymać odszkodowanie odpowiadające wartości odtworzeniowej pod warunkiem gdy:

- nieruchomość mieszkalna stanowi jego miejsce zamieszkania,

- wykorzystuje nieruchomość rekreacyjną dla własnych celów,
- działalność gospodarcza wykonywana jest przez właściciela osobiście.

Wartość odtworzeniową stosuje się w przypadkach, gdy stanowi wyższą wartość niż wartości rynkowa i użytkowa. W przypadku nieruchomości komercyjnych wartość odtworzeniowa może również stanowić wartość odszkodowania, gdy jest niższa niż wartość użytkowa, niemniej jednak właścicielowi zawsze przysługuje możliwość otrzymania odszkodowania odpowiadającego wartości rynkowej, gdy ta jest większa niż wartość odtworzeniowa.

## Odszkodowanie za uciążliwości

Norweskie ustawodawstwo przewiduje również możliwość wypłaty odszkodowania za tzw. uciążliwości na nieruchomościach pośrednio dotkniętych konsekwencjami realizacji inwestycji drogowej. W takim przypadku zasady ustalania odszkodowania są analogiczne do sytuacji w których właściciele pozbawiani są nieruchomości. W praktyce właścicielom pozbawionych nieruchomości dużo łatwiej jest otrzymać odszkodowanie za uciążliwości. Uciążliwości dla sąsiadujących nieruchomości podzielone są na dwie kategorie:

- uciążliwości pospolite (*common inconveniences*),
- uciążliwości specyficzne (*specific inconveniences*).

Uciążliwości pospolite to powszechnie występujące w sąsiedztwie niedogodności. Upraszczając, to niedogodności występujące bez względu na to czy prawo do nieruchomości jest odbierane czy nie. Typowym dla inwestycji drogowych są w takich sytuacjach hałas oraz zanieczyszczenie. Właściciele nieruchomości na co dzień doświadczają wielu pospolitych uciążliwości. Co nie wykracza poza progowe wartości, nie pociągają za sobą konieczności wypłaty odszkodowania. Problem w tym, że progowe wartości nie zostały ściśle określone w norweskim porządku prawnym, co powoduje częste spory. W praktyce, aby właściciel nieruchomości otrzymał odszkodowanie za wykroczenie poza progowe wartości, muszą być znaczące, podobnie jak ich ilość. Analizując prawo precedensowe można jednak zauważyć, że wartości progowe ulegają zmianie, a sądy znacznie częściej przyznają odszkodowania.

Uciążliwości specyficzne to niedogodności niepospolite, które stanowią konsekwencję odebrania prawa do nieruchomości. Najczęściej obejmują niedogodności związane ze zmianą kształtu działki. Uszczerbek finansowy w takim przypadku jest w pełni rekompensowany i występuje najczęściej w przypadku nieruchomości rolnych. (*Walacik, M., 2010*)

## Podsumowanie

Norwegowie wypracowali różne rozwiązania w kwestii nabywania praw do nieruchomości niezbędnych dla realizacji inwestycji drogowych. Wywłaszczenie nie jest chętnie stosowanym rozwiązaniem, z powodu znacznej przewagi organów administracji publicznej. W 90% przypadków nabywanie gruntów odbywa się w drodze umowy cywilnoprawnej pozostałe, 10% z zastosowaniem procedury wywłaszczeniowej. Rzeczoznawcy majątkowi uczestniczący w obsłudze inwestycji drogowych w Polsce znajdują w opisanych powyżej zasadach wiele analogii do rozwiązań stosowanych w Polsce. Pojawiają się też rozwiązania, których do chwili obecnej brakuje w polskich przepisach, a które w znaczny sposób mogłyby przyczynić się do usprawnienia wywłaszczeń i minimalizacji konfliktów na linii organ realizujący inwestycję – właściciel nieruchomości. Zdumiewającą również może wydawać się swoboda interpretacyjna norweskich przepisów prawa i możliwe odejścia od podstawowych procedur, warto jednak nadmienić, że taka praktyka nie jest ewenementem na arenie międzynarodowej. Jest ona zgodna z tzw. „zasadą elastyczności” opracowanej przez Organizację Narodów Zjednoczonych do spraw Wyżywienia i Rolnictwa (*FAO*), według której przepisy regulujące wywłaszczenie winny charakteryzować się odpowiednią szczegółowością zapisów oraz możliwością odstępstw od nich w sytuacjach szczególnych (*FAO, 2007*)



## Literatura

1. EKPC, Europejska Konwencja Praw Człowieka z 1952 roku.
2. NK, Konstytucja Norwegii z 1814.
3. Steinsholt, H., 2010. *Some Aspects of Norwegian Expropriation - Input to Comparative Study of Chosen Expropriation Issues: Germany, Norway and Poland.*
4. Steinsholt, H., 2010. *Towards compulsory purchase with decency: Norwegian expropriation.* Olsztyn: TNN.
5. FAO, 2007, „Compulsory acquisition of land and compensation”, Rome.
6. Kucharska-Stasiak E., Załączna M., „Przegląd zasad dokonywania wywłaszczeń w krajach Unii Europejskiej” – materiały seminarium polsko-brytyjskiego nt. „Odszkodowanie za wywłaszczone nieruchomości – aktualna praktyka i pożądane kierunki zmian”, Warszawa, 2008.
7. Walacik, M. i Żróbek, S. (2010). *Compulsory Purchase Compensation in Polish Law on a Background of Solutions Adopted in Other Countries.* Sydney: FIG.
8. Ustawa wywłaszczeniowa (Oreigningslova) z 23 października 1959 roku.
9. Ustaw dotycząca zasad ustalania odszkodowania za wywłaszczenie (Vederlagslova) z 6 kwietnia 1983 roku.

## PRAWO

ZAŁOŻENIA DO PROJEKTU USTAWY  
O BIEGŁYCH SĄDOWYCH

W październiku 2012r. Ministerstwo Sprawiedliwości opublikowało projekt założeń do projektu ustawy o biegłych sądowych. Minister Sprawiedliwości motywuje w założeniach do projektu potrzebę wydania nowych przepisów z uwagi na to, że regulacje dotyczące funkcjonowania, organizacji oraz wynagradzania biegłych sądowych są zawarte w zbyt wielu aktach prawnych. Niektóre z nich nie były bardzo dawno nowelizowane i nie odpowiadają one współczesnym potrzebom wymiaru sprawiedliwości w zakresie uzyskiwania opinii biegłych.

Jak wskazano w założeniach, w praktyce często występuje problem z uzyskaniem opinii na wysokim poziomie w krótkim czasie, w szczególności w sprawach o złożonym stanie faktycznym. Natomiast procedura ustanawiania i nadzoru nad biegłymi sądowymi nie pozwala na właściwą weryfikację kandydatów. W przypadku prywatnych podmiotów gospodarczych brak jest zaś jakichkolwiek regulacji, które pozwalałyby na ocenę ich przygotowania do wydawania opinii. Prezesi sądów okręgowych muszą mieć narzędzia, które umożliwiają właściwy nabór i nadzór nad ich funkcjonowaniem biegłych. Zwiększenie wymagań względem kandydatów na sporządzających ekspertyzy oraz zakresu kontroli nad realizacją zleconych im zadań, musi iść w parze z zapewnieniem wynagrodzeń odpowiadających ich kwalifikacjom i umiejętnościom.

Test projektu dostępny jest pod adresem <http://legislacja.rcl.gov.pl/lista/1/projekt/68660/katalog/68662>. Obecnie znajduje się on na etapie uzgodnień międzyresortowych.

Źródło: Rządowe Centrum Legislacji, LexPolonica

Opr. Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI



# CO SIĘ ZMIENI W USTAWIE O PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB FIZYCZNYCH W ROKU 2013 W ZAKRESIE ULG PODATKOWYCH ?



**Elżbieta Ochocka**

Doradca Podatkowy  
Dalc i Ochocki - Doradcy Sp. z o.o.

**J**ak co roku nasz ustawodawca serwuje nam zmiany w podatkach. Każdego z nas interesują najbardziej te regulacje, które dotyczą naszych dochodów osobistych, a w szczególności możliwości skorzystania z ulg podatkowych. Wysokość podatków osobistych jest bowiem jednym z istotnych wskaźników poziomu życia obywateli. Im mniej oddamy fiskusowi, tym więcej pozostanie w naszych portfelach.

W roku 2013 zmiany w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych zwaną ustawą o PIT opublikowane zostały w Dz. U. z dnia 20 listopada 2012r. poz. 1278 i wprowadzają zmiany w art. 27f ust. 2 do 2d i art. 26 ust. 6a i 6b w zakresie odliczania:

- ulgi prorodzinnej z tytułu wychowania dzieci;
- ulgi z tytułu użytkowania sieci Internet.

## Ulga prorodzinna

**U**lga z tytułu wychowania dzieci to jeden z elementów polityki prorodzinnej Państwa. Jak wynika z uzasadnienia rządowego do projektu ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, taka forma pomocy państwa z uwagi na niekorzystną sytuację demograficzną kraju powinna promować rodziny wielodzietne. Dlatego, zwiększono kwotę ulgi dla rodzin z trojgiem i więcej dzieci i jednocześnie ograniczono możliwość korzystania z ulgi dla rodzin z jednym dzieckiem poprzez wprowadzenie limitów dochodowych.

Zgodnie z art.27f ust. 2 ustawy o PIT, ulgę na małoletnie dziecko odlicza się od podatku za każdy miesiąc kalendarzowy

roku podatkowego w którym podatek wykonywał władzę rodzicielską, pełnił funkcję opiekuna prawnego, jeżeli dziecko z nim zamieszkiwało albo sprawował opiekę poprzez pełnienie funkcji rodziny zastępczej na podstawie orzeczenia sądu lub umowy ze starostą.

Z ulgi tej mogą skorzystać również osoby utrzymujące pełnoletnie dzieci, do ukończenia przez nich 25 roku życia, uczące się w szkołach nie tylko w Polsce, w tym również na uczelniach wyższych, jeżeli dzieci te nie osiągnęły w roku podatkowym dochodu podlegającego opodatkowaniu na zasadach określonych w art. 27 ustawy o PIT (opodatkowanych wg skali) lub na podstawie art. 30b (opodatkowanych wg stawki 19% z tytułu zbycia papierów wartościowych, w tym akcji na giełdzie) w kwocie nieprzekraczającej 3091zł rocznie, z wyjątkiem dochodu z renty rodzinnej.

Odliczenia, zgodnie z art. 27f ust.5 ustawy o PIT dokonuje się w zeznaniu rocznym, podając liczbę dzieci i ich numery PESEL, a w przypadku braku tych numerów – imiona, nazwiska oraz daty urodzenia dzieci.

Odliczenie od podatku dotyczy łącznie obojga rodziców, opiekunów prawnych albo rodziców zastępczych pozostających w związku małżeńskim w częściach równych lub w dowolnej proporcji przez nich ustalonej.

Organy podatkowe lub organy kontroli skarbowej mogą żądać przedstawienia dowodów potwierdzających prawo do skorzystania z ulgi, w szczególności:

- 1) odpis aktu urodzenia dziecka;
- 2) zaświadczenia sądu rodzinnego o ustaleniu opiekuna prawnego dziecka;

- 3) odpis orzeczenia sądu o ustaleniu rodziny zastępczej lub umowę zawartą między rodziną zastępczą a starostą;
- 4) zaświadczenie o uczęszczaniu pełnoletniego dziecka do szkoły.

## I. Zmiany w zakresie ulgi na jedno dziecko

**Osoby wychowujące jedno dziecko** będą mogły odliczyć od podatku kwotę 92,67zł miesięcznie.

Odliczenie to przysługiwać będzie podatnikom spełniającym następujące warunki:

- a) jeżeli pozostają w związku małżeńskim przez cały rok podatkowy i łączne dochody obu małżonków w roku podatkowym nie przekroczyły kwoty **112 000 zł**;
- b) jeżeli nie pozostają w związku małżeńskim, w tym również przez część roku podatkowego i dochody podatnika nie przekroczyły w roku podatkowym kwoty **56 000 zł**;
- c) jeżeli nie pozostają w związku małżeńskim, ale są osobami samotnie wychowującymi dziecko wymienionymi w art. 6 ust. 4 ustawy o PIT i dochody podatnika nie przekroczą w roku podatkowym kwoty **112 000 zł**.

## Dochody uzyskane łącznie w roku podatkowym, które są uwzględniane w limicie (112 000 zł lub 56 000 zł).

- 1) dochody opodatkowane na zasadach ogólnych określone w ustawie o PIT wg skali podatkowej, zgodnie z art. 27 ust. 1 osiągnięte z pracy, działalności wykonywanej osobiście, emerytury, renty, dochody z praw majątkowych, z poza-

rolniczej działalności gospodarczej, z działów specjalnych produkcji rolnej – wykazywane na drukach zeznań rocznych – PIT-36, PIT 37;

- 2) dochody opodatkowane przy zastosowaniu 19% stawki podatkowej zgodnie z art. 30c ustawy o PIT osiągnięte z pozarolniczej działalności gospodarczej, działów specjalnych produkcji rolnej – wykazywane na drukach zeznań rocznych – PIT 36L;
- 3) dochody opodatkowane przy zastosowaniu 19% stawki podatkowej zgodnie z art. 30b ustawy o PIT osiągnięte z kapitałów pieniężnych np. z odpłatnego zbycia akcji na giełdzie – wykazywane na drukach zeznań rocznych – PIT 38.

Wysokość dochodów uwzględnianych w powyższym limicie liczy się po pomniejszeniu ich o kwotę składek określonych w ustawie z dnia 13 października 1998r. o systemie ubezpieczeń społecznych, zapłacone w roku podatkowym przez podatnika lub potrącone przez płatnika.

**Dochody uzyskane w roku podatkowym, których nie uwzględnia się w limicie (112000 zł lub 56 000 zł).**

- 1) dochody opodatkowane przy zastosowaniu 19% stawki podatkowej uzyskane z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych;
- 2) dochody opodatkowane w formach zryczałtowanych (ryczałt ewidencjonowany, karta podatkowa).

**Przykład 1**

W roku podatkowym małżonkowie wychowujący jedno dziecko uzyskali następujące dochody:

- 1) mąż, wynagrodzenie ze stosunku pracy w kwocie 90 200,16 zł, które po odliczeniu kosztów uzyskania przychodów w wysokości 1 335,00 zł i składek na ubezpieczenie społeczne w wysokości 12 196,93 zł osiągnął dochód w wysokości 76 668,23 zł.
- 2) żona, emeryturę w kwocie 30 065,70 zł i dochód z pozarolniczej działalności gospodarczej w wysokości 26 569,64 zł opodatkowany wg skali podatkowej, bez pomniejszenia o składki na ubezpieczenie społeczne, ponieważ będąc ubezpieczoną z tytułu pobierania emerytury składek tych nie płaci.

Razem w roku podatkowym małżonkowie osiągnęli:  
76 668,23 (mąż) + 30 065,70 + 26 569,64 (żona) = 133 303,57 zł.

Oznacza to, że małżonkom nie przysługuje prawo do odliczenia ulgi na jedno dziecko, ponieważ łączny dochód przekroczył kwotę 112 000 zł.

**Przykład 2**

W roku podatkowym małżonkowie mający jedno dziecko osiągnęli następujące dochody:

- 1) mąż, przychód z tytułu prywatnego wynajmu mieszkań, (nie w ramach pozarolniczej działalności gospodarczej) w wysokości 18 000 zł, opodatkowany zryczałtowanym podatkiem w wysokości 8,5%. Ponadto z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych osiągnął dochód w wysokości 82 000 zł.
- 2) żona, dochód z pozarolniczej działalności gospodarczej opodatkowanej podatkiem liniowym 19% w wysokości 22 998,65 zł. Dochód został pomniejszony o składki na ubezpieczenie społeczne, poprzez zaliczenie ich do kosztów uzyskania przychodów w działalności gospodarczej.

Razem w roku podatkowym małżonkowie osiągnęli:  
82 000 zł (mąż) + 22 998,65 zł (żona) = 104 998,65 zł.

Oznacza to, że małżonkom przysługuje prawo do odliczenia ulgi na jedno dziecko, ponieważ łączny dochód nie przekroczył 112 000 zł.

Z limitu wyłączono przychody osiągnięte z tytułu wynajmu mieszkań opodatkowanych w formie ryczałtu, z uwagi na brak możliwości ustalenia faktycznego dochodu. Jak wynika z uzasadnienia rządowego do projektu ustawy o PIT, wprowadzenie do limitu dochodów opodatkowanych w sposób ryczałtowy mogłoby spotkać się z zarzutem niekonstytucyjności przepisów, gdyż kreowałyby nierzeczywisty dochód.

**II. Zmiany w zakresie ulgi na dwoje dzieci.**

Osoby wychowujące, mające na utrzymaniu dwoje dzieci będą mogły odliczyć miesięcznie na każde dziecko kwotę 92,67 zł bez względu na wysokość

uzyskanych w roku podatkowym dochodów.

Odliczenie to, przysługuje podatnikowi, który najmniej przez jeden dzień w roku podatkowym wykonywał władzę, pełnił funkcję lub sprawował opiekę w stosunku do więcej niż jednego dziecka ( art. 27f ust. 2b ustawy o PIT).

**Przykład 3**

Małżonkowie przez cały rok podatkowy mają na utrzymaniu dwoje dzieci, jedno małoletnie, drugie pełnoletnie (nie ukończyło 25 roku życia), studiuje w Wielkiej Brytanii. Łączny dochód małżonków wyniósł 350 000 zł. Ponadto, pełnoletni student, ze sprzedaży na giełdzie papierów wartościowych, uzyskał w roku podatkowym dochody z kapitałów pieniężnych w wysokości 2 500 zł.

Oznacza to, że rodzice będą mogli skorzystać z ulgi na dwoje dzieci w maksymalnej wysokości (2 dzieci x 12 miesięcy x 92,67 zł = 2224,08 zł). Dochody uzyskane przez pełnoletnie dziecko mieszczą się w kwocie wolnej od podatku, zatem rodzice od swojego podatku mogą odliczyć ulgę z tytułu wychowania pełnoletniego i małoletniego dziecka. Natomiast wysokość uzyskanych przez małżonków dochodów nie ma wpływu na ich prawo do odliczenia ulgi prorodzinnej.

**III. Zmiany w zakresie ulgi na dzieci (troje lub więcej)**

Podatnicy posiadający troje lub więcej dzieci będą mogli odliczyć od podatku w roku 2013 wyższą ulgę na trzecie i czwarte dziecko.

**Odliczenie na trzecie dziecko ulegnie zwiększeniu o 50%** kwoty obecnie obowiązującej i wyniesie miesięcznie 139,01 zł (rocznie kwota do odliczenia wyniesie 1 668,12zł).

**Odliczenie na czwarte i każde następne dziecko ulegnie zwiększeniu o 100%** kwoty obecnie obowiązującej i wyniesie miesięcznie 185,34 zł (rocznie kwota do odliczenia wyniesie 2 224,08 zł).

**Powyższe odliczenie przysługuje bez względu na wysokość uzyskanych przez podatników dochodów.**

Ponadto, zgodnie z przepisem art. 27f ust. 2b ustawy o PIT odliczenie to będzie przysługiwać nawet w sytuacji, gdy podatnik tylko przez jeden dzień wychowywał drugie i kolejne dziecko. Oznacza to, że przy obliczaniu wyso-

kości odliczenia będzie się brać pod uwagę tylko te miesiące, w których dziecko było w rodzinie.

Odliczenie, zgodnie z przepisem art. 27f ust. 2c ustawy o PIT nie przysługuje, poczynając od miesiąca kalendarzowego, w którym dziecko:

- 1) na podstawie orzeczenia sądu zostało umieszczone w instytucji zapewniającej całodobowe utrzymanie w rozumieniu przepisów o świadczeniach rodzinnych;
- 2) wstąpiło w związek małżeński.

#### Przykład 4

Małżonkowie do lipca wychowują (utrzymują) czworo dzieci, na które przysługuje im ulga. W sierpniu jedno z dzieci wstąpiło w związek małżeński. Kwota odliczenia do lipca będzie następująca: 185,34 zł x czwórka dzieci x 7 miesięcy i wyniesie 5189,52 zł, a od sierpnia do końca roku za poszczególne miesiące 139,01 zł x trójka dzieci x 5 miesięcy i wyniesie 2085,15 zł. Małżonkowie od podatku za rok 2013 będą mogli odliczyć ulgę w wysokości 7274,67 zł.

Proporcje odliczenia od podatku ulgi na dzieci małżonkowie mogą ustalić w sposób dowolny.

## Ulga na internet

Ustawodawca planował począwszy od roku 2013 całkowicie zlikwidować ulgę z tytułu użytkowania sieci Internet.

Motywował jej likwidację tym, że w ostatnich latach z uwagi na konkurencję na rynku dostawców mediów

elektronicznych ceny dostępu do sieci Internet uległy znacznej obniżce. Ponadto, jak czytamy w uzasadnieniu rządowym maleje również społeczne znaczenie tej ulgi ze względu na dynamiczny rozwój usług internetowych i powszechność korzystania z Internetu.

Ostatecznie jednak ustawodawca zdecydował się pozostawić ulgę na Internet, jednakże znacznie ograniczył zasady korzystania z niej. Wprowadzone zmiany powodują, że podatnik może skorzystać z przedmiotowej ulgi tylko dwukrotnie i tylko w kolejno po sobie następujących latach podatkowych. Nie jest możliwa przerwa między pierwszym a drugim rokiem skorzystaniem z ulgi.

Z przepisów przejściowych do zmienianej ustawy o PIT wynika, że po zmianie zasad korzystania z ulgi podatnicy mają uwzględnić także fakt korzystania z ulgi w latach 2012 jak i poprzednich. Jak wynika bowiem z wprowadzonej w art. 2 ustawy o PIT regulacji, podatnik, który w zeznaniu podatkowym składanym za rok 2012 po raz pierwszy skorzystał z ulgi na Internet, może skorzystać z tego odliczenia wyłącznie za rok 2013.

#### Przykład 5

Podatnik, składając zeznania podatkowe za 2011 i 2012 korzystał z odliczenia od dochodu wydatków ponoszonych z tytułu użytkowania sieci Internet w wysokości 760 zł. Składając zeznanie za rok 2013 nie będzie mógł skorzystać z ulgi, ponieważ ustawodawca nakazuje uwzględnić okoliczność skorzystania z ulgi w latach poprzednich za warunek istotny do oceny, czy miało miejsce już dwukrotne skorzystanie z ulgi.

#### Przykład 6

Podatnik po raz pierwszy korzysta z odliczenia od dochodu wydatków ponoszonych z tytułu użytkowania sieci Internet w zeznaniu za rok 2012. Składając zeznanie za 2013r. będzie mógł również z tej ulgi skorzystać, ale po raz ostatni.

## Ulga na Internet u małżonków

Jeśli podatnik pozostaje w związku małżeńskim i dotychczas z ulgi korzystał tylko mąż, nie ma przeszkód aby z ulgi skorzystała żona. Ulga na Internet przypisana jest podatnikowi, a nie małżonkom, nawet wtedy, gdy składają wspólne zeznanie podatkowe.

Jednocześnie chciałby przypomnieć, że w zeznaniach podatkowych, które Państwo będziecie składać za rok 2012 do 30 kwietnia 2013r., odliczenia z tytułu wychowania (utrzymania) dzieci nie są uzależnione od wysokości osiągniętych w roku podatkowym dochodów. Kwota ulgi nie jest również różnicowana w zależności od ilości posiadanych dzieci i wynosi 92,67 zł miesięcznie na każde dziecko. Mogą Państwo również skorzystać z odliczenia ulgi na użytkowanie sieci Internet w wysokości 760 zł. Zmiany w zasadach korzystania z ulg, na które zwróciłam Państwa uwagę, dotyczyć będą rozliczeń za rok 2013, jednakże skorzystanie z nich, a szczególnie z ulgi na Internet zależy od tego, czy odliczą ją Państwo po raz pierwszy czy kolejny.

## PRAWO

### TEKSTY JEDNOLITE

W dniu 30 sierpnia 2012r. ukazało się Obwieszczenie Marszałka Sejmu RP o ogłoszeniu tekstu jednolitego Ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (*Dz.U. z 2012r. poz. 1187*). Tekst uwzględnia kilkanaście zmian wprowadzonych w ustawie w okresie od 2007 do 2012 roku.



Opr. W.G.

**AKTUALNOŚCI**

# KORYTARZE PRZESYŁOWE – ZARYS PROJEKTU USTAWY Z DNIA 5 GRUDNIA 2012 R.



adwokat Maciej Krotoski  
Kancelaria Krotoski-Adwokaci

Ministerstwo Gospodarki od dłuższego czasu pracuje nad projektem Ustawy o korytarzach przesyłowych. Projekt spotkał się z pozytywnym odbiorem w branży. Niewątpliwie projektowane przepisy ułatwią inwestowanie w sieci przesyłowe, albowiem znacznie ograniczą formalności wymagane do rozpoczęcia ich budowy. Ponadto umożliwią w założeniu szybkie oraz, co wydaje się najważniejsze, mało kosztowne uregulowanie stanu prawnego urządzeń przesyłowych posiadanych na nieruchomościach stanowiących własność osób trzecich. Ustawa miała wejść w życie już 1 stycznia 2013r., jednakże z uwagi na liczne wątpliwości związane z jej postanowieniami termin ten został przesunięty o rok, tj. na początek 2014 roku. Warto przybliżyć projektowane regulacje, które w zamyśle autorów projektu mają znacznie ułatwić realizowanie inwestycji liniowych.

**W** obecnym stanie prawnym główną barierą inwestycji w infrastrukturę sieciową w Polsce są niedoskonałe przepisy, w szczególności regulujące pozyskanie prawa do gruntu. Praktyka pokazuje, że realizacja dłuższych odcinków sieci, np. po kilkadziesiąt kilometrów, zajmuje 6-8 lat, z czego ok 4-6 lat to przygotowanie inwestycji od strony formalno-prawnej, w tym uzyskanie prawa do gruntu. Największym problemem jest ilość postępowań, jakie należy przeprowadzić przed rozpoczęciem budowy sieci. Poza wypełnieniem wymagań dotyczących ochrony środowiska, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz pozwoleń na budowę, inwestorzy zobligowani są do pozyskania prawa do gruntu. Z doświadczenia zdobytego przy realizacji tego typu inwestycji wynika, iż w przypadku jednego przedsięwzięcia inwestor stoi przed koniecznością uzyskania kilkudziesięciu, a nawet kilkuset decyzji i orzeczeń sądowych dla jednej inwestycji, co z kolei przekłada się na koszty ich przeprowadzenia i przewlekłość całego procesu budowlanego. Często zdarza się, iż pojedynczy właściciel gruntu może w sposób skuteczny na wiele lat zablokować realizację inwestycji sieciowych. Dodatkowo, nakłada się podział na administrację samorządową i rządową, nastawianych często na realizację odmiennych i opartych na różnych mechanizmach funkcjonowania celów. Widoczny jest brak szczególnej

regulacji poświęconej inwestycjom sieciowym, jak przykładowo ma to miejsce przy realizowaniu inwestycji drogowych<sup>1</sup>. Dlatego, Ministerstwo Gospodarki w porozumieniu z innymi resortami przygotowało projekt ustawy regulujący powstawanie inwestycji w zakresie sieci i obiektów dystrybucji lub przesyłania energii elektrycznej, gazu, w tym łupków, oraz ropy i CO<sub>2</sub>. Z nowych ograniczeń będą mogli w ograniczonym zakresie korzystać także przedsiębiorcy telekomunikacyjni oraz wodno-kanalizacyjni. Zgodnie z projektem, decyzja o ustanowieniu korytarza będzie mogła zastąpić trzy inne rozstrzygnięcia: o ustaleniu lokalizacji inwestycji, dające prawo do gruntu, a także o pozwoleniu na budowę.

Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie najistotniejszych założeń najnowszego projektu Ustawy o korytarzach przesyłowych z dnia 5 grudnia 2012r. oznaczonego symbolem 5.2.



## I. Wprowadzenie – czym jest korytarz przesyłowy?

**W** rozdziale I projektowanej ustawy określone zostały cele oraz zakres przedmiotowy ustawy. Ponadto, zostały zdefiniowane podstawowe pojęcia używane w ustawie. Zgodnie z ustawą przez pojęcie **korytarza przesyłowego** należy rozumieć *wyodrębniony pod względem prawnym teren niezbędny do posadowienia i prawidłowej eksploatacji urządzeń przesyłowych*. Na potrzeby niniejszej ustawy zdefiniowano również pojęcie „urządzenia przesyłowego”. Zgodnie z tą definicją **urządzenie przesyłowe** stanowią *umieszczone na, pod lub nad gruntem instalacje, urządzenia techniczne i obiekty służące do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła, ropy naftowej i produktów naftowych, CO<sub>2</sub>, wraz z instalacjami, urządzeniami technicznymi i obiektami niezbędnymi do eksploatacji tych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem*.

Ministerstwo Gospodarki przewidziało możliwość ustanowienia korytarzy przesyłowych o znaczeniu lokalnym (na terenie jednego powiatu) oraz o znaczeniu ponadlokalnym (na terenie dwóch lub więcej powiatów oraz dla

<sup>1</sup> por. Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych

urządzenia przesyłowego o znaczeniu krajowym [np. sieci elektroenergetyczne najwyższych oraz wysokich napięć]). Ponadto, w projekcie ustawy rozróżniono charakter urządzeń przesyłowych jako podziemne, naziemne oraz nadziemne (urządzenia przesyłowe umieszczone w taki sposób, że grunt znajdujący się pod nimi może być, w ograniczonym zakresie, wykorzystany do innych celów, niż cele związane z wykorzystaniem urządzenia przesyłowego).

## II. Planowanie lokalizacji urządzeń przesyłowych

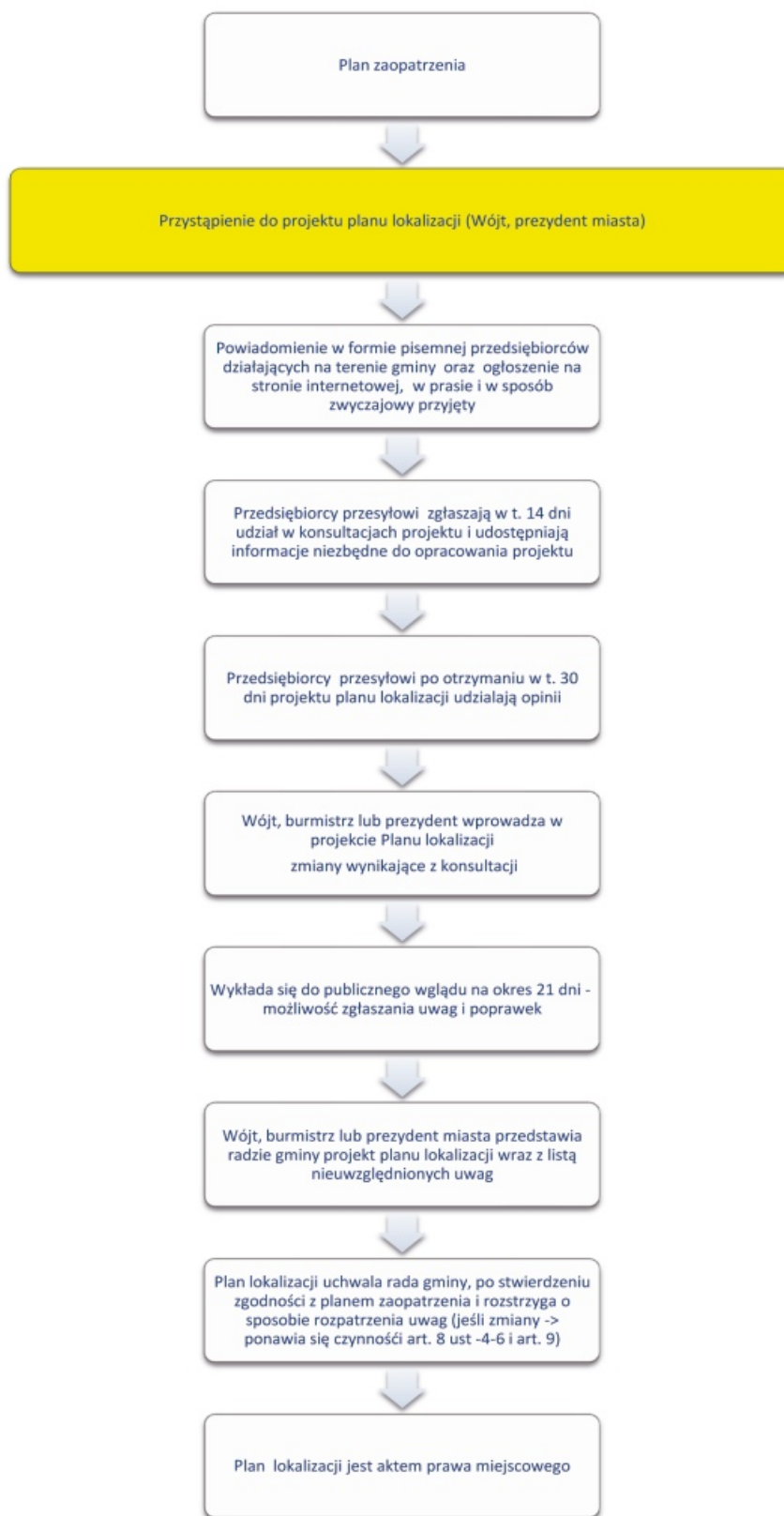
Projektowana ustawa przewiduje dwie możliwości planowania lokalizacji urządzeń przesyłowych w zależności od skali i charakteru inwestycji. W przypadku urządzeń przesyłowych o znaczeniu krajowym (np. sieci elektroenergetyczne wysokich napięć lub gazociągi wysokiego ciśnienia) lokalizację określać będzie **plan zagospodarowania przestrzennego województwa (PZPW)**, na zasadach określonych w *Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*<sup>2</sup>. Natomiast, w przypadku urządzeń przesyłowych innych, niż urządzenia przesyłowe o znaczeniu krajowym oraz innych urządzeń niż urządzenia służące do przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej o napięciu nieprzekraczających 1 kV oraz do przesyłania i dystrybucji paliw gazowych o ciśnieniu nieprzekraczającym 10 kPa określać się będzie w **planie lokalizacji urządzeń przesyłowych (Plan lokalizacji)**.

Jako, że zasady dotyczące lokalizacji inwestycji publicznych na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym są znane i nie wymagają dodatkowych wyjaśnień, to warto opisać schemat powstawania całkiem nowego aktu, jakim będzie Plan lokalizacji. **Plan lokalizacji, w zamyśle Ustawodawcy, określa granice lokalizacji urządzeń przesyłowych, a jego ustalenia uwzględnia się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.**

Procedura rozpoczyna się od opracowania przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu planu lokalizacji obejmującego część tekstową oraz graficzną, na podstawie uchwalonego przez radę gminy tzw. planu zaopatrzenia<sup>3</sup>.

**Rysunek 1**

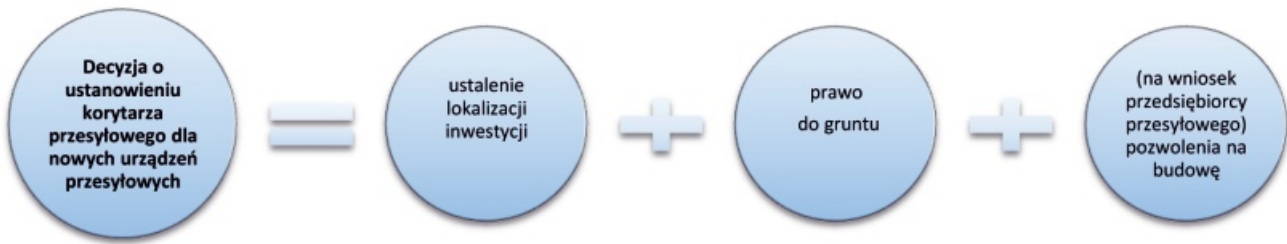
*Schemat uchwalenia planu zaopatrzenia*



<sup>2</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

<sup>3</sup> Plan zaopatrzenia – plan zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe w rozumieniu ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne.

Rysunek 2



O przystąpieniu do opracowania projektu planu powiadamiane są pisemnie przedsiębiorstwa przesyłowe działające na terenie gminy oraz społeczność lokalna za pośrednictwem ogłoszenia na stronie internetowej urzędu oraz w prasie lokalnej. Przedsiębiorstwa przesyłowe, z mocy ustawy, obowiązane są do współpracy oraz do udostępnienia informacji niezbędnych do opracowania projektu, ponadto mogą składać stosowne wnioski i wyrażać opinię.

Po wprowadzeniu w projekcie zmian wynikających z przeprowadzanych konsultacji, a także uwag wynikających z wyłożonego do publicznego wglądu projektu – wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia radzie gminy projekt planu lokalizacji wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Rada gminy uchwała plan, po stwierdzeniu jego zgodności z planem zaopatrzenia, i jednocześnie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag. Jeżeli powstanie konieczność dokonania zmian, wówczas powtarza się wyżej opisane czynności. Uchwalona w ten sposób uchwała rady gminy – obejmująca część tekstową i graficzną stanowić będzie **akt prawa miejscowego**.

Kosztami sporządzenia planu lokalizacji obciążeni zostaną przedsiębiorcy przesyłowi proporcjonalnie do uwzględnionych długości sieci, a wszelkie spory, które z tego tytułu mogą wyniknąć rozpoznawać będą sądy powszechne.



### III. Ustanowienie korytarza przesyłowego dla nowych urządzeń przesyłowych

Ustanowienie korytarza przesyłowego przez przedsiębiorcę przesyłowego wymagać będzie uwzględnienia wydanych aktów planistycznych i ustalenie przebiegu zgodnego z:

- A. **planem zagospodarowania przestrzennego województwa (PZPW)** (dla urządzenia przesyłowego o znaczeniu krajowym)
- B. **granica stref lokalizacji określonych w Planie lokalizacji** (dla urządzeń przesyłowych o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym i in.)

Pomimo wskazania obowiązku weryfikowania planowanej inwestycji z wyżej wymienionymi aktami planistycznymi, Ministerstwo Gospodarki **określiło możliwość dokonania przez przedsiębiorstwa przesyłowe, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, odstępstw w szczególności, gdy:**

- a. wyznaczany (nowy) przebieg korytarza przesyłowego w mniejszym stopniu negatywnie oddziałuje na środowisko niż wynikający z PZPW lub planu lokalizacji,
- b. wyznaczany (nowy) przebieg korytarza przesyłowego w większym stopniu uwzględnia wymagania dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

Na marginesie sygnalizuję, iż w porównaniu do wcześniejszego projektu tj. z dnia 5 listopada 2012r. (wersja 5.1), wykreślono zapisy, które *de facto* mogły

stanowić podstawę licznych nadużyć, a mianowicie możliwość dokonania odstępstwa także, gdy ustalenie przebiegu korytarza przesyłowego zgodnie z PZPW lub planem lokalizacji skutkowałoby poniesieniem przez przedsiębiorcę przesyłowego kosztów znacznie wyższych, niż wynikałoby z wyznaczonego korytarza przesyłowego. Takiego zapisu w wersji 5.2 już nie ma.

Rozwiązanie dopuszczające odstępstwa, należy mimo wszystko z punktu widzenia przedsiębiorstw przesyłowych uznać za potrzebne. Jednak w obliczu licznych negatywnych uwag organów uzgadniających omawiany projekt, w szczególności Ministra Finansów<sup>4</sup> wskazującego na możliwość naruszenia konstytucyjnej zasady równości oraz konstytucyjnego obowiązku przestrzegania prawa, zapisy te mogą jeszcze w kolejnych wersjach projektu znacząco ewaluować.

**Organem właściwym** dla wydania decyzji o ustanowieniu korytarza przesyłowego dla nowych urządzeń przesyłowych będzie wojewoda albo starosta<sup>5</sup>. Przedsiębiorca przesyłowy, składając wniosek, zostanie zobligowany do przedstawienia m.in. takich informacji jak: proponowana szerokość, określenie rodzaju, konstrukcji i charakteru urządzenia przesyłowego, kopie map zasadniczych, wypisy i wyrisy z rejestru gruntów, wykaz nieruchomości, a przede wszystkim szeregu opinii właściwych organów w odniesieniu do urządzeń lokalizowanych na obszarach np. leśnych, uzdrowisk, chronionych itp. Oczywiście nie można zapomnieć o przedłożeniu decyzji administracyjnych wymaganych na podstawie odrębnych przepisów, w szczególności decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> Uwagi Ministerstwa Finansów pismo GN3/063/17°/RQS/12/8023.

<sup>5</sup> Szczegółowe regulacje dotyczące właściwości ujęte zostały w art. 12 omawianego projektu ustawy.

<sup>6</sup> O której mowa w art. 71 ust. 1 Ustawy z dnia 3 października 2008r. 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, z późn. zm.)

Jeżeli przedsiębiorca przesyłowy we wniosku przedstawi propozycję ustanowienia korytarza przesyłowego niezgodną z lokalizacją przewidzianą w PZPW lub Planie lokalizacji jest zobowiązany dołączyć uzasadnienie o konieczność takiego odstąpienia, a także opinię wójta, burmistrza albo prezydenta miasta lub marszałka województwa.

### Domniemanie skuteczności do- ręczeń

Prawidłowe skompletowanie wniosku, skutkować winno zawiadomieniem przez właściwy organ o wszczęciu postępowania o ustanowienie korytarza przesyłowego. Najistotniejszym rozwiązaniem z punktu widzenia zwiększenia szybkości postępowania jest **przyjęcie, iż właściciele lub użytkownicy wieczystych nieruchomości objętych wnioskiem zawiadamia się na adres wskazany w ewidencji gruntów i budynków**, natomiast pozostałe strony w drodze obwieszczeń w urzędach, stronie internetowej oraz prasie lokalnej lub o zasięgu ogólnopolskim. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym<sup>7</sup> zawiadomienia dokonuje się także w formie obwieszczenia. W założeniu projektowanej ustawy, powyższe uregulowania stosuje się odpowiednio do doręczeń stronom w toku postępowania innych zawiadomień i pism.

Równocześnie, z dniem doręczenia zawiadomienia o wszczęciu postępowania o ustanowienie korytarza przesyłowego (tak jak np. w przypadku decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego) **zawiesza się postępowanie** o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę (oprócz inwestycji celu publicznego) lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jednak na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy.

Istotną z punktu widzenia ograniczenia uprawnień stron w postępowaniu administracyjnym jest zapis wskazujący na brak podstawy do wznowienia postępowania lub stwierdzenia nieważności decyzji o ustanowieniu korytarza przesyłowego w przypadku zbycia lub przeniesienia własności, lub prawa użytkownika wieczystego po wszczęciu przedmiotowego postępowania.

### 90 dni na wydanie decyzji

Po przeprowadzeniu postępowania starosta albo wojewoda powinien **w terminie 90 dni pod rygorem grzywny** (500 zł za każdy dzień zwłoki) rozstrzygnąć w drodze decyzji o ustanowieniu korytarza przesyłowego. Ministerstwo Gospodarki przygotowując niniejszy projekt uwzględniło możliwość odmowy wydania przedmiotowej decyzji, ale wyłącznie w przypadku, gdy lokalizacja urządzenia przesyłowego jest niezgodna z PZPW albo planem lokalizacji, a nie zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające odstąpienie.

Decyzję o ustanowieniu korytarza przesyłowego, starostwa albo wojewoda, doręcza przedsiębiorcy przesyłowemu oraz pisemnie zawiadamia o jej wydaniu właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości **na adres określony w ewidencji gruntów i budynków (doręczenie takie jest skuteczne)**.

### Decyzja o ustanowieniu korytarza przesyłowego zintegrowana z decyzją o pozwoleniu na budowę

Kolejnym ułatwieniem procesu inwestycyjnego, wskazanym w treści art. 38 projektu ustawy jest możliwość wydania pozwolenia na budowę, na wniosek przedsiębiorcy przesyłowego, już wraz z decyzją o ustanowieniu korytarza przesyłowego. Wydaje się, że takie rozwiązanie może znacznie ułatwić kwestie formalno-prawne i skrócić o kilka lat dotychczasowe procedury.

### Postępowanie odwoławcze – nowe obostrzenia

Od decyzji o ustanowieniu korytarza przesyłowego służy odwołanie do ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, a w odniesieniu do korytarza przesyłowego o znaczeniu lokalnym stronie służy odwołanie do właściwego wojewody. Odwołanie od decyzji, w przeciwieństwie do ogólnych wymagań wynikających z kodeksu postępowania administracyjnego, powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie. Z podobnym rozwiązaniem można się

spotkać w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do odwołań od decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Jeszcze do niedawna projekt ustawy określał maksymalny termin rozpoznania odwołania (30 dni), który to zapis został wyeliminowany z chwilą opublikowania nowej wersji 5.1.

### Sąd administracyjny może żądać od skarżącego kaucji do 50.000 zł

Ograniczenia w zakresie często bezzasadnego przedłużania postępowań, przewiduje również art. 33 projektu ustawy, który dopuszcza możliwość żądania przez sąd administracyjny uiszczenia kaucji w wysokości od 500 do 5 000 zł, jeżeli osoba fizyczna zaskarży do sądu administracyjnego decyzję o ustanowieniu korytarza przesyłowego i zażąda wstrzymania jej wykonania (tzn. zakazu budowy do czasu sądowego rozstrzygnięcia sprawy). Wprawdzie Sąd, ustalając wysokość kaucji bierze pod uwagę sytuację osobistą i majątkową skarżącego, wartość nieruchomości objętej zaskarżoną decyzją, wartość i zakres inwestycji oraz interes publiczny, jednak minimalna kwota kaucji wynosi 500 zł. Dla innych podmiotów niż osoba fizyczna kaucja wynosić będzie od 5 000 do 50 000 zł, co dla niektórych podmiotów (np. organizacji ekologicznych) może być mimo wszystko progiem nie do przejścia.

### WSA – maksymalnie 30 dni, NSA – maksymalnie 60 dni

Pomimo stosowania zasad, wynikających z przepisów regulujących postępowanie sędziowsko-administracyjne<sup>8</sup>, Ministerstwo Gospodarki wskazało w projekcie ustawy terminy do rozpoznania środków zaskarżenia:

- I. w przypadku skargi przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym – 30 dni od dnia trzymywania akt,
- II. oraz w przypadku skargi przed Naczelnym Sądem Administracyjnym – 60 dni od dnia jej wniesienia.

Z podobnym rozwiązaniem można było się spotkać w odniesieniu do inwestycji realizowanych w oparciu o przepisy *Ustawy z dnia 7 września 2007r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012*. Na marginesie dodam, iż prowadziliśmy liczne postępowania m.in. regulacje zawarte w ww. ustawie i wskazane tam obostrzenia, chociażby w zakresie terminów, nieraz były znacząco przekraczane.

<sup>7</sup> W rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (*Dz. U. z 2010r. NR 102, poz. 651, z późn. zm.*).

<sup>8</sup> Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002r. *Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi*.

## Zakaz możliwości wyeliminowania decyzji z obrotu prawnego po upływie 14 dni

Podobnie jak w przypadku Ustawy o przygotowaniu Euro 2012, określono czas, po upływie którego nie można wyeliminować z obrotu prawnego decyzji o ustanowieniu korytarza przesyłowego. W przypadku omawianego projektu ustawy, sąd nie może stwierdzić nieważności tej decyzji, jeżeli wniosek został złożony po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna, a przedsiębiorca przesyłowy rozpoczął budowę urządzenia przesyłowego. Ponadto, nie można uchylić decyzji ani stwierdzić jej nieważności, gdy wadą dotknięta jest tylko - część decyzji - dotycząca odcinka korytarza przesyłowego.

## IV. Pozwolenie na budowę urządzeń przesyłowych

Projekt ustawy przewiduje dwa alternatywne modele uzyskania decyzji. Pierwszy z nich przesądza, że decyzja o pozwoleniu na budowę podejmowana będzie zaraz po wydaniu decyzji o ustanowieniu korytarza przesyłowego przez ten sam organ. Drugi model przewidziany w przedmiotowym projekcie ustawy przewiduje wydanie zintegrowanej decyzji z ustanowieniem korytarza przesyłowego i pozwoleniem na budowę. W tym przypadku przedsiębiorca przesyłowy zobowiązany będzie spełnić dodatkowe wymagania wynikające z treści art. 38 projektu ustawy.

Zgodnie z podstawowymi wymaganiami Prawa budowlanego, wnioskodawca składając wniosek o wydanie pozwolenia na budowę, winien przedłożyć oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Projektowa ustawa w znaczącym stopniu ułatwia złożenie takiego oświadczenia, albowiem **ostateczna decyzja o ustanowieniu korytarza przesyłowego stanowić będzie tytuł prawny do dysponowania nieruchomością na cele budowlane**.

Wydana w tym trybie, decyzja o pozwoleniu na budowę urządzeń przesyłowych stanowić będzie zobowiązanie dla właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości do udostępnienia nieruchomości pod rygorem egzekucji administracyjnej. W treści rozstrzygnięcia właściwy organ będzie

również mógł zezwolić, w zakresie niezbędnym do realizacji tego urządzenia, na usunięcie drzew i krzewów, a nawet zobowiązać do przesadzenia drzew lub krzewów.

Od decyzji o pozwoleniu na budowę urządzenia przesyłowego stronie przysługiwać będzie odwołanie do wojewody (gdy decyzję wydał starosta) albo Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego (gdy organem I instancji był wojewoda).

## V. Korytarz przesyłowy dla istniejących urządzeń przesyłowych

W proponowanym przez Ministerstwo Gospodarki projekcie znalazło się również rozwiązanie umożliwiające określenie korytarza przesyłowego regulujące tak zwane „zaszłości”<sup>9</sup> - dla istniejących już urządzeń przesyłowych. Podobnie, jak przy ustanawianiu korytarza przesyłowego dla nowych inwestycji, tak i w tym przypadku jego określenie nastąpi na wniosek właściwego przedsiębiorcy przesyłowego. Natomiast z dniem, w którym decyzja określająca korytarz stanie się ostateczna, powstanie z mocy prawa służebność przesyłu na nieruchomościach oznaczonych w tej decyzji, w stosunku do których przedsiębiorca przesyłowy nie dysponuje tytułem prawnym.

Organ właściwy do wydania decyzji jest zobligowany do określenia korytarza przesyłowego i może odmówić tylko w przypadku, jeżeli organ nadzoru budowlanego nakazał rozbiórkę tego urządzenia lub prowadzi postępowanie w tej sprawie. W pierwotnym projekcie, postępowanie administracyjne miało trwać maksymalnie 90 dni, w kolejnym - maksymalnie 30 dni. Natomiast, w wersji 5.2 jakiegokolwiek zapisy na temat maksymalnego okresu postępowania oraz ewentualnej grzywny postanowiono wykreślić.

Zgodnie z art. 78 widniejącym w Rozdziale 9 przedsiębiorca przesyłowy jest obowiązany do wystąpienia z takim wnioskiem dla urządzeń przesyłowych istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dla których nie posiada tytułu prawnego do gruntów, na których urządzenia te są wybudowane, w okresie 30 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

## VI. Lokalizowanie kolejnych urządzeń przesyłowych oraz innych urządzeń w korytarzu przesyłowym

Zamierzeniem realizowanych inwestycji celu publicznego jest posadowienie urządzeń przesyłowych w jednej linii, czyli w jednym korytarzu. Decyzję o lokalizacji kolejnych urządzeń przesyłowych wydaje, na wniosek przedsiębiorcy przesyłowego, organ, który wydał decyzję o ustanowieniu lub określeniu korytarza przesyłowego. Organ ten nie może odmówić lokalizacji „nowego” urządzenia, o ile nie narusza to przepisów odrębnych, ani też nie będzie utrudniać korzystania z istniejących już urządzeń przesyłowych, a decyzja taka powinna zostać wydana w terminie 30 dni pod rygorem kary grzywny dla organu. W trakcie prowadzonego postępowania, organ administracji publicznej winien również zasięgnąć opinii przedsiębiorcy przesyłowego, którego urządzenia znajdują się w korytarzu przesyłowym. Projekt ustawy milczy, czy opinia taka jest wiążąca, czy też nie, ale w związku z brakiem takiego uregulowania przyjąć należy, iż nie jest. Z uwagi na zgłaszane wątpliwości odnośnie poruszanej kwestii, wyjaśnienia w tym zakresie zapewne znajdują się w kolejnej wersji projektu.

## VII. „Automatyczne” ustanowienie służebności przesyłu dla nieruchomości znajdujących się w pasie korytarza przesyłowego

Projektowana ustawa wprowadza prawdziwe *novum* w zakresie ustanawiania służebności przesyłu. Wyłączona zostanie konieczność prowadzenia kilkudziesięciu czy kilkuset odrębnych postępowań sądowych. Zgodnie bowiem z art. 48 ust. 1 ustawy z dniem, w którym decyzja o ustanowieniu korytarza przesyłowego lub decyzji o określeniu korytarza przesyłowego stała się ostateczna, nieruchomości zostają obciążone służebnością przesyłu na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego, dla którego wydano tę

<sup>9</sup> Uzasadnienie projektu Ustawy o korytarzach przesyłowych.



**decyzję.** Zakres służebności jest już automatycznie określony i upoważnia przedsiębiorcę przesyłowego do posiadania urządzenia przesyłowego w korytarzu, utrzymywania, eksploatacji, konserwacji i remontu, usuwania awarii, przebudowy itp. oraz wstępu lub wjazdu celem wykonania ww. czynności. Jeżeli przy ich wykonywaniu przedsiębiorca przesyłowy dopuści się wyrządzenia szkody, a strony nie dojdą do porozumienia, wówczas o wysokości odszkodowania rozstrzygać będzie w terminie 30 dni starosta.

Ustanowienie korytarza przesyłowego będzie się wiązać z licznymi ograniczeniami dla właścicieli nieruchomości tam położonych. Zakaz będzie obejmować wnoszenie budynków mieszkalnych, lokalizowanie innych obiektów budowlanych, istotnej zmiany ukształtowania terenu, prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości lub prawidłowemu funkcjonowaniu urządzenia przesyłowego oraz dokonywania innych czynności, które mogłyby prowadzić do uszkodzenia lub zniszczenia urządzenia przesyłowego.

Na marginesie wskazuję, iż zgodnie z art. 32 ust. 1 projektowanej ustawy do postępowania o wydawanie decyzji o ustanowieniu korytarza przesyłowego lub o określeniu korytarza przesyłowego lub decyzji o lokalizacji urządzenia przesyłowego w korytarzu przesyłowym nie stosuje się przepisów kodeksu postępowania administracyjnego w przedmiocie zawieszenia postępowania (art. 97 § 1 pkt 1–3 k.p.a.). Taki zapis generuje wątpliwość, co począć z toczącymi się postępowaniami sądowymi w przedmiocie ustanowienia służebności przesyłu.

## VIII. Odszkodowania z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu.

Z chwilą uzyskania przymiotu ostateczności, decyzja o określeniu i ustanowieniu korytarza przesyłowego powoduje powstanie służebności przesyłu, za którą przysługuje właścicielowi od przedsiębiorcy przesyłowego jednorazowe odszkodowanie (w odniesieniu do ustanowionego użytkownika wieczystego – odszkodowanie przysługuje wyłącznie użytkownikowi wieczystem).

Wysokość odszkodowania powinna wynikać z rokowań prowadzonych maksymalnie 30 dni od dnia, gdy decyzja o pozwoleniu na budowę, decyzja o ustanowieniu korytarza przesyłowego, decyzja o określeniu korytarza przesyłowego lub decyzja o lokalizacji urządzenia przesyłowego w korytarzu przesyłowym stały się ostateczne. Jeżeli strony w wyniku przeprowadzonych rokowań nie dojdą do porozumienia, wówczas właściwy organ – również w terminie 30 dni – od dnia zawiadomienia przez przedsiębiorcę przesyłowego – **ustala w drodze decyzji wysokość należnego właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu wynagrodzenia. Wysokość odszkodowania określa się na podstawie sztywnych ułamek kwoty bazowej określonych w art. 55 i nast. projektowanej ustawy.** Wysokość kwoty bazowej uzależniona jest od tego, czy np. dotyczy ona urządzenia naziemnego, nadziemnego, podziemnego, czy inwestycja ma znaczenie krajowe lub czy w stosunku do przedmiotowej nieruchomości została wydana decyzja o warunkach zabudowy. Ponadto, ustalenie np. wskaźnika wartości grupy użytku gruntowego następować będzie na podstawie sposobu użytkowania gruntu określonego w ewidencji gruntów i budynków, z zastrzeżeniem np. iż w przypadku sprzeczności między ustaleniami w studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego a sposobu użytkowania określonego w ewidencji, ustalenia studium mają pierwszeństwo.

Właściciel bądź użytkownik wieczysty będzie mógł liczyć na swego rodzaju bonus, jeżeli wyda nieruchomość w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu. Wówczas kwotę bazową powiększy się o **5% wartości ustalonego wynagrodzenia.**

Na marginesie wskazuję, iż uzyskanie odszkodowania wyłącza inne roszczenia właściciela nieruchomości, tj. wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu oraz praktycznie roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości (art. 65 ustawy). Utratę roszczenia o wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu można uzasadnić tym, że ustanowienie korytarza przesyłowego oznacza również ustanowienie służebności przesyłu. Nie sposób jednak uzasadnić utratę przez właściciela nieruchomości roszczeń o realne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości (właściciel może co najwyżej liczyć maksymalnie na dodatkowe 5% wartości bazowej odszkodowania).

Opisana powyżej ingerencja prawa administracyjnego w stosunki cywilnoprawne może stanowić przykład naruszenia obowiązującego porządku prawnego i generować wątpliwości, co do konstytucyjności omawianego zapisu.

## Odwołanie

Jeszcze w poprzednim projekcie ustawy strona niezadowolona z wysokości odszkodowania przyznanego jej na podstawie decyzji, miała bezpośrednio składać powództwo do sądu powszechnego. W najnowszej wersji projektu (5.2) wskazano, iż stronie przysługuje odwołanie do właściwego wojewody lub ministra.

## IX. Podsumowanie

Przedstawione regulacje, tworzące systemowe rozwiązania dla infrastrukturalnych inwestycji liniowych, z pewnością usprawnią i przyspieszą proces pozyskania przez przedsiębiorstwa przesyłowe stosownych decyzji i orzeczeń, a także zmniejszą ich liczbę. Zaproponowane zapisy projektu ustawy, w obliczu licznych opinii organów uzgadniających, z pewnością będą ewoluować. Na plus należy ocenić w szczególności możliwość wydawania zintegrowanej decyzji o ustanawianiu korytarza przesyłowego wraz decyzją o pozwoleniu na budowę, domniemanie doręczeń na adresy wskazane w rejestrze gruntów i budynków, usprawnienie procedury administracyjnej i sądowo-administracyjnej. Co prawda, wątpliwości może budzić możliwość stosowania odstępstw wobec planów zagospodarowania przestrzennego województwa albo planu lokalizacji. Z pewnością pojawią się w tej kwestii wątpliwości natury interpretacyjnej, które zostaną rozstrzygnięte dopiero w trakcie wydawanych w postępowaniach odwoławczych orzeczeń.

Projekt ustawy spotkał się również z ostrą krytyką niektórych prawników, organizacji pozarządowych oraz rzeczoznawców majątkowych, którzy zgodnie twierdzą, iż projekt ustawy budzi poważne wątpliwości pod kątem ich zgodności z Konstytucją Rzeczypos-

politej. Przepisy ustawy dalece odbiegają od zasady równości wszystkich podmiotów wobec prawa, a właściciele urządzeń przesyłowych, choć realizują cele publiczne, są w pozycji uprzywilejowanej w stosunku do właścicieli nieruchomości, którzy w wyniku działania tych podmiotów oraz organów administracji publicznej utracą część przysługujących im praw. Przede wszystkim utracą uprawnienia wynikające z konstytucyjnie chronionego prawa własności. Ponadto, zasady ustalania i wypłacania odszkodowania (rozdział 8 ustawy o korytarzach przesyłowych) przewidują

odszkodowania dla właścicieli nieruchomości oderwane od ich wartości rynkowej. Według projektowanych przepisów wysokość odszkodowania określi urzędnik, który nie będzie brał pod uwagę wartości rynkowej nieruchomości, tylko wartość bazową, która będzie ustalana i przeliczana dla poszczególnych nieruchomości według urzędowych tabel. Poważne wątpliwości budzi także utrata roszczenia o bezumowne korzystanie (za ostatnie 10 lat) i wprowadzenie zamiast niego stałego współczynnika (5%) wobec ustalonej kwoty bazowej.

Projekt ustawy zawiera wiele pożytecznych zapisów wpływających na przyspieszenie realizacji inwestycji urządzeń przesyłowych. Niestety zawiera on również takie zapisy, które mogą okazać się niezgodne z ustawą zasadniczą. Kierując się zasadą zaufania obywateli do państwa, pewności obrotu prawnego oraz demokratycznego państwa prawa warto się gronie ekspertów jeszcze raz nad nimi pochylić.

## PRAWO

### HIPOTEKA ŁĄCZNA PO PODZIALE JEST NIEKONSTYTUCYJNA

Obciążenie hipoteką części ułamkowych wszystkich nieruchomości utworzonych przez podział nieruchomości, której część ułamkowa była przed podziałem obciążona hipoteką, jest niezgodne z konstytucją. Tak stanowi Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 lipca 2012r., sygn. akt P 15/12, orzekający o niezgodności z konstytucją art. 76 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (*Dz.U. z 2001r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.*).

Pytanie prawne do TK skierował Sąd Rejonowy w Poznaniu, który rozstrzygał sprawę o częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, obejmującej działkę gruntu. Orzeczenie Trybunału sprawia, że wierzyciel hipoteczny mający hipotekę łączną nie będzie odtąd nadmiernie chroniony kosztem współwłaścicieli nieruchomości nie będących dłużnikami rzeczowymi (czyli dłużników ustanawiających na swoim mieniu zabezpieczenie wierzytelności) wobec wierzyciela. Jako że współwłaściciele nie dysponują skutecznym środkiem ochrony przeciw grożącej im egzekucji z nieruchomości, zwłaszcza w przypadku obciążenia hipoteką przymusową, rzeczony przepis przełamuje zasadę zakazu nadmiernej ingerencji. Według ustawy zasadniczej kiedy występuje konflikt prawa własności i wierzytelności zabezpieczonej hipoteką – ochronie winna podlegać przede wszystkim własność, co nie miało odzwierciedlenia w kwestionowanym przepisie.

Źródło: TK

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

# ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH W POZNANIU PRZEZNACZONYCH POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE W OKRESIE STYCZEŃ 2009R. – CZERWIEC 2012R.

W latach 2006 i 2007r. odnotowano znaczną aktywność na poznańskim rynku nieruchomości, która zaowocowała dynamicznym wzrostem notowań cen jednostkowych nieruchomości. Dla przykładu można podać, że w 2006r. w Poznaniu odnotowano 239 transakcji na nieruchomości gruntowe pod budownictwo jednorodzinne, natomiast w 2008r. liczba ta wynosiła już tylko 111 pozycji. Porównanie choćby tych danych obrazuje jakie wyhamowanie nastąpiło na rynku po okresie dobrej koniunktury.

Niniejsza analiza próbuje opisać stan rynku (w ujęciu statystycznym) po tym okresie, w zakresie podstawowych parametrów użytecznych dla rzeczoznawcy majątkowego.

**W** badanym okresie przeanalizowano najpierw wszystkie transakcje, których rozkład procentowy pod względem przeznaczenia przedstawiał się jak na Wykresie 1.

Jak wynika z wykresu struktury transakcji pod względem przeznaczenia terenu można stwierdzić, że dominującym kierunkiem przeznaczenia – bo aż w 60% - jest budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Następnie ponad 10% to tereny usługowe, tylko ok. 7,7% budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i ok. 4,6% tereny pod aktywizację gospodarczą.

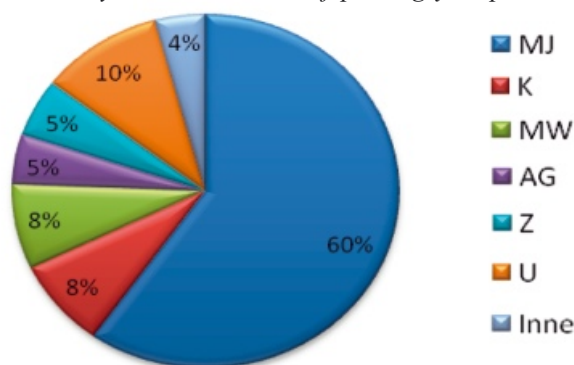
Pozostałe dane dotyczą przeznaczeń uzupełniających pod komunikację i pod zielen. Natomiast grupa „Inne” o udziale 4,2% to transakcje mało wiarygodne pod względem cenowym (poniżej 100 zł/m<sup>2</sup>), które mogą stanowić pokłosie zaniżania faktycznych cen transakcyjnych w aktach notarialnych dla obniżenia kosztów obsługi transakcji.

Bardzo niski udział terenów pod budownictwo wielorodzinne i pod tereny aktywności gospodarczej spowodowany jest zapewne kryzysem gospodarczym panującym w Europie i Świecie co przełożyło się na nasz rynek w sposób

naturalny. Natomiast budownictwo wielorodzinne posiada jeszcze spore zasoby mieszkań wybudowanych w okresie prosperity w latach 2006–2007r. i nie ma jeszcze popytu na kupno nowych terenów inwestycyjnych. Zatem można stwierdzić, że dominującym przeznaczeniem w strukturze transakcji są tereny pod budownictwo jednorodzinne.

## Wykres 1

Rozkład procentowy liczebności transakcji pod względem przeznaczenia



Źródło: Opracowanie własne



**Janusz Walczak**

Rzeczoznawca Majątkowy Nr 173  
Kancelaria Rzeczoznawców Majątkowych  
REMIN



**Magdalena Walczak**

Kancelaria Rzeczoznawców Majątkowych  
REMIN



Na Wykresach 2a i 2b zestawiono uzyskane średnie kwartalne i roczne w badanym czasookresie.

Jak wynika z powyższych wykresów średnie ceny w poszczególnych kwartałach oscylowały w pobliżu wartości 400 zł/m<sup>2</sup> (średnia z całego badanego okresu wyniosła 401,70 zł/m<sup>2</sup>). Natomiast średnie roczne wyniosły odpowiednio:

- Rok 2009 – 412,24 zł/m<sup>2</sup>
- Rok 2010 – 392,27 zł/m<sup>2</sup>
- Rok 2011 – 402,27 zł/m<sup>2</sup>
- I połowa 2012 roku – 394,84 zł/m<sup>2</sup>

Zatem na podstawie tych danych można wysnuć wniosek, że ceny były w miarę stabilne z niewielkim wskazaniem spadkowym w ostatnim czasie. Odchylenia procentowe średnich rocznych od średniej z całego okresu nie przekraczają przedziału (-3%; +3%).

Jednakże dane te zawierają nieruchomości o rozmaitych powierzchniach, która również ma wpływ na wielkość ceny jednostkowej. Zatem w dalszej części analizy ograniczono się do działek budowlanych normatywnych, będących najczęściej przedmiotem obrotu rynkowego – o powierzchniach z zakresu 240 – 1.000 m<sup>2</sup>. Po takiej selekcji pozostało w tej grupie 237 poz. danych.

Na Wykresie 3 przedstawiono analogiczne ceny średnie roczne, ale w odniesieniu tylko do działek normatywnych.

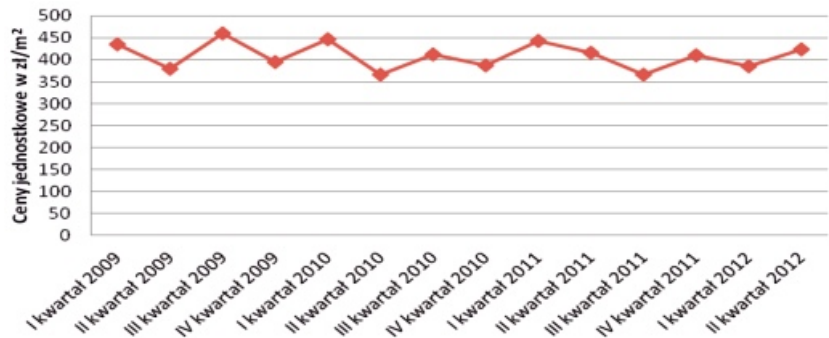
Jak wynika z powyższych wykresów średnie ceny w poszczególnych kwartałach oscylowały w pobliżu wartości 460 zł/m<sup>2</sup> (średnia z całego badanego okresu wyniosła 459,21 zł/m<sup>2</sup>). Natomiast średnie roczne wyniosły odpowiednio:

- Rok 2009 – 446,11 zł/m<sup>2</sup>
- Rok 2010 – 478,10 zł/m<sup>2</sup>
- Rok 2011 – 472,51 zł/m<sup>2</sup>
- I połowa 2012 roku – 412,30 zł/m<sup>2</sup>

Zatem na podstawie tych danych można stwierdzić, że ceny były w miarę stabilne w latach 2009 do 2011 natomiast w I połowie 2012r. można zauważyć wyraźny spadek rzędu ok. 10% w stosunku do średniej z całego badanego okresu. Jednakże ostateczne wnioski co do zachowań rynku w 2012r. będzie można sformułować po analizie pełnych danych za ten rok. Średnie ceny dla działek normatywnych są większe od średnich z wszystkich notowań, które obejmują

**Wykres 2a**

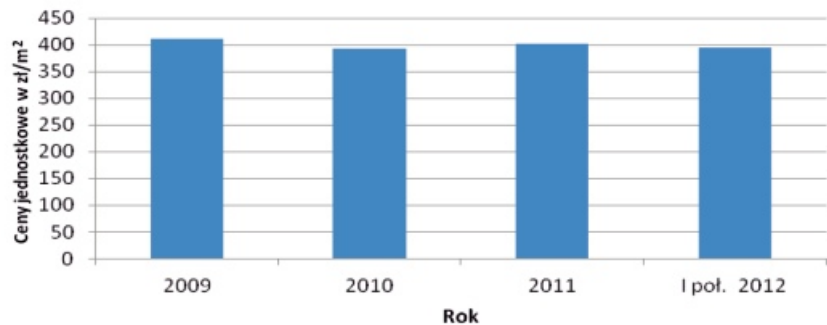
Średnie ceny jednostkowe gruntów mieszkalnych jednorodzinnych - kwartalnie



Źródło: Opracowanie własne

**Wykres 2b**

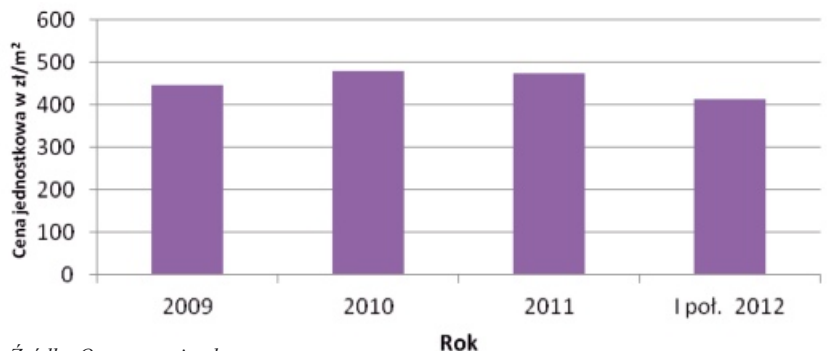
Średnie ceny jednostkowe gruntów mieszkalnych jednorodzinnych - w ujęciu rocznym



Źródło: Opracowanie własne

**Wykres 3**

Średnie ceny w ujęciu rocznym dla działek normatywnych



Źródło: Opracowanie własne



również działki o większych powierzchniach postrzegane w obrocie wolnorynkowym jako mniej cenne w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>.

Z kolei na Wykresie 4 przedstawiono częstotliwość występujących transakcji.

Wynika z niego, że w znacznej części podatne na zawieranie transakcji są okresy II i IV kwartału. Średnio zawieranych jest ok. 17 transakcji na kwartał w odniesieniu do działek normatywnych.

Wykres 5 prezentuje rozkład ilości zawieranych transakcji na działki normatywne w okresach półrocznych. Wynika z niego, że przy średniej ilości półrocznych transakcji na poziomie ok. 34 pozycji odchylenia notowań zawierały się w przedziale (-20%; +20%). Wystąpił wyraźny spadek w I poł. 2012r. w stosunku do II półrocza 2011r. co koresponduje z analizą średnich cen w tych okresach.

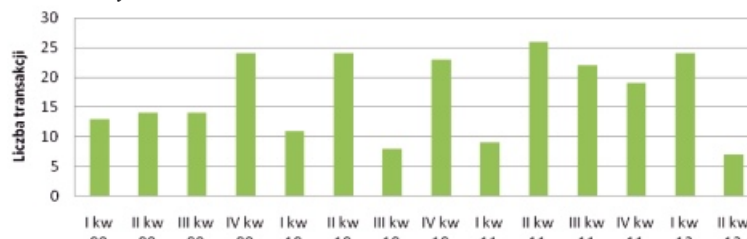
Zestawiono również rozkład transakcji w zależności od lokalizacji w danym obrębie - Wykres 6.

Jak wynika z Wykresu 6 największą ilość transakcji działkami budowlanymi pod budownictwo jednorodzinne (normatywne) odnotowano w obrębie Strzeszyn, w którym w ostatnim czasie dokonano podziałów geodezyjnych terenów w rejonie przedłużonej ul. Literackiej. W dalszej kolejności to obręby Kobylepole, Krzyżowniki i Starołęka, w których istnieją jeszcze rezerwy terenowe w ramach granic Miasta Poznania.



#### Wykres 4

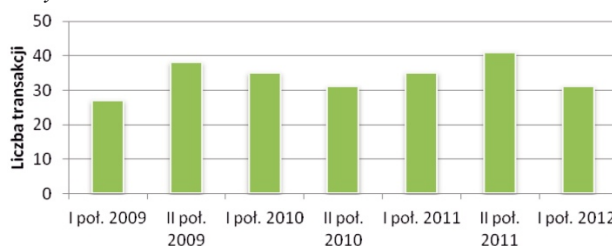
Częstotliwość transakcji mieszkalnych jednorodzinnych (normatywnych) w okresach kwartalnych



Źródło: Opracowanie własne

#### Wykres 5

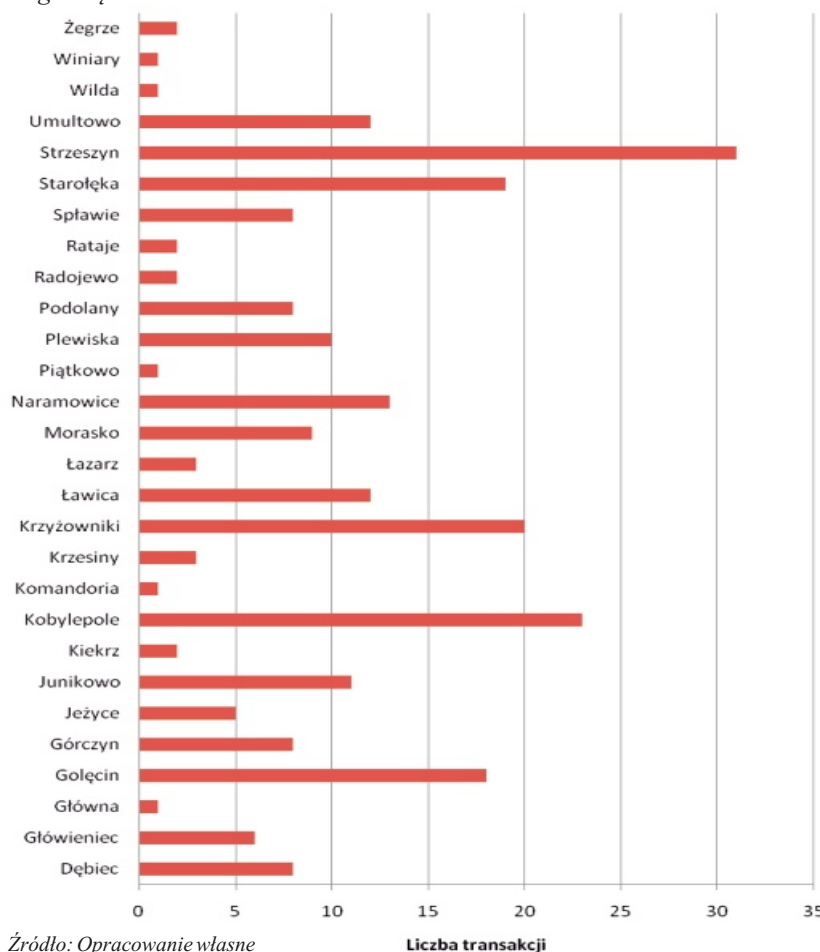
Częstotliwość transakcji mieszkalnych jednorodzinnych (normatywnych) w okresach półrocznych



Źródło: Opracowanie własne

#### Wykres 6

Liczebność transakcji - grunty pod budownictwo jednorodzinne (normatywne) - wg. obrębów



Źródło: Opracowanie własne

Do dalszej analizy w celu budowy poglądowej mapy cenności tych gruntów dokonano scalenia sąsiadujących obrębów w poszczególne grupy i dla nich obliczono ceny średnie. Wyniki zaprezentowano w Tabeli 1.

Z analizy powyższych danych wynika, że obręby północne i zachodnie Miasta, takie jak Krzyżowniki, Ławica, Kiekrz, Jeżyce, Gołęcin, Strzeszyn, Podolany i Piątkowo uzyskały zbliżone ceny średnie. O ok. 100 zł niższe są średnie ceny w obrębach Umultowo, Naramowice, Morasko, Plewiska i Junikowo. Z kolei obręby Sławie, Kobylepole, Wilda, Dębiec i Górczyn mają średnie ceny jednostkowe o ok. 1/3 niższe od najlepszych obrębów. Natomiast najniższe ceny jednostkowe (na poziomie tylko 40% cen najlepszych obrębów) odnotowuje się w obrębie Starołęka – tj. w rejonie typowo przemysłowym i poprzemysłowym skażonym dodatkowo w części hałasem lotniczym od lotniska wojskowego.

Taka sytuacja spójna jest z innymi wnioskami płynącymi z badań preferencji uczestników rynku nieruchomości, które wskazują, że przede wszystkim „modne są” obszary północne i zachodnie Miasta Poznania pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo ustalono średnią dla obszaru w znacznej części skażonego hałasem lotniczym od Lotniska Wojskowego Poznań – Krzesiny w rejonie obrębów Krzesiny, Głuszyna i Piotrowo (średnia: 195,97 zł/m<sup>2</sup>).

Zaprezentowane na Mapie 1 wyniki nie obejmują obrębów typowo przemysłowych (Kotowo, Karolin) oraz obrębów strefy centralnej i śródmiejskiej miasta zarezerwowanej pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i usługowe.

## Relacja praw użytkowania wieczystego oraz prawa własności gruntów

Jak wiadomo w obrocie rynkowym występują różne prawa w odniesieniu do nieruchomości gruntowych. Oprócz prawa własności mamy również prawo użytkowania wieczystego gruntów, które ma określony czas obowiązywania oraz obarczone jest corocznymi opłatami. Konieczność ich ponoszenia (z możliwością bieżącej aktualizacji podstawy naliczenia tj. wartości rynkowej prawa własności) jest czynnikiem wpływającym na relatywne obniżenie wartości tego prawa w stosunku do prawa własności.

**Tabela 1**

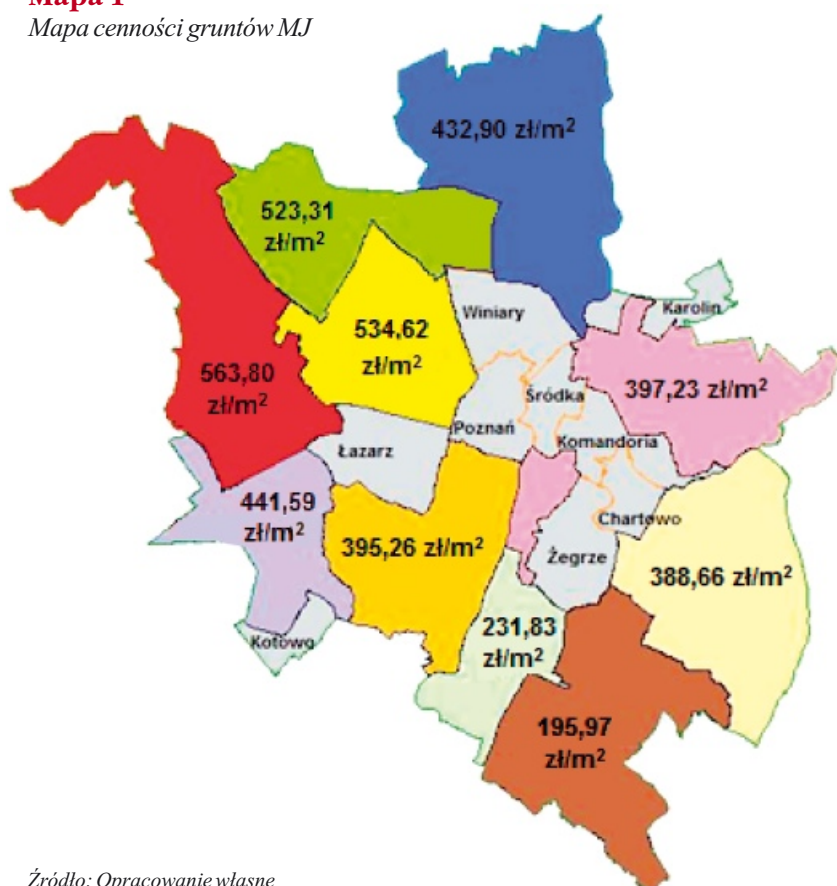
Średnie ceny jednostkowe w danych grupach obrębów

OBREBY	ŚREDNIA CENA 1M <sup>2</sup>
KRZYŻOWNIKI, ŁAWICA, KIEKRZ	563,80
JEŻYCE, GOŁĘCIN	534,62
STRZESZYN, PODOLANY, PIĄTKOWO	523,31
UMULTOWO, NARAMOWICE, MORASKO	432,90
RATAJE, GŁÓWNA, GŁÓWIENIEC	397,23
PLEWISKA, JUNIKOWO	441,59
SŁAWIE, KOBYLEPOLE	388,66
WILDA, DĘBIEC, GÓRCZYN	395,26
STAROLEKA	231,83

Źródło: Opracowanie własne

**Mapa 1**

Mapa cenności gruntów MJ



Źródło: Opracowanie własne

Na przestrzeni kilku ostatnich lat badane były rynkowe relacje tych praw w środowisku Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego.

W niniejszym opracowaniu również podjęto próbę zbadania tych relacji. W tym celu przyjęto z grupy transakcji pod budownictwo jednorodzinne działkami normatywnymi obręb najbardziej liczny pod względem odnotowanych

transakcji oraz taki, na obszarze którego te obydwa prawa w obrocie funkcjonowały. Takim obrębem jest teren Strzeszyna.

Po zbadaniu średnich cen zawieranych transakcji w dwóch zbliżonych swym charakterem próbek transakcyjnych (po 10 transakcji o podobnej strukturze analizowanych powierzchni) z prawem własności oraz z prawem użytkowania wieczystego (odpowie-

dnio: 580,49 zł/m<sup>2</sup> i 529,14 zł/m<sup>2</sup>) relacja wzajemna tych praw wynosi  $R = 0,9115$  co odpowiada dotychczasowym wynikom innych wcześniejszych badań na próbkach liczniejszych. Dla przykładu:

- za okres sty. 2007 - gru. 2009 0,9174
- za okres sty. 2004 - gru. 2006 0,9231
- za okres lip. 2001 - gru. 2002 0,8869

Źródło: analiza SRMWW- „Relacja cen transakcyjnych prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych w Poznaniu” - K. Rutkowska, A. Szarańska.

Można stwierdzić, że te przykładowe badania cząstkowe (na bardzo małej, ale zbliżonej próbce danych) w obrębie Strzeszyna potwierdzają dotychczasową tendencję występującą w tym zakresie, która oscyluje wokół przybliżonego poziomu ok. 0,90.

## Wielkość działki a jej cena jednostkowa

Ustawa o gospodarce nieruchomościami zakłada stosowanie tzw. opłat adiacenckich podziałowych. Idea tego zagadnienia oparta jest na rynkowej zależności, że ceny jednostkowe gruntów o większej powierzchni są mniejsze niż działki gruntowe o mniejszej powierzchni (tzw. normatywne).

W wyniku podziału geodezyjnego następuje zatem najczęściej wzrost wartości nieruchomości, który stanowi podstawę do ustalenia opłaty adiacenckiej.

Dla cząstkowego zbadania tych zależności wybrano obszar dość liczny w transakcje w odniesieniu do działek o rozmaitych powierzchniach tj. obręb Morasko - Wykres 7.

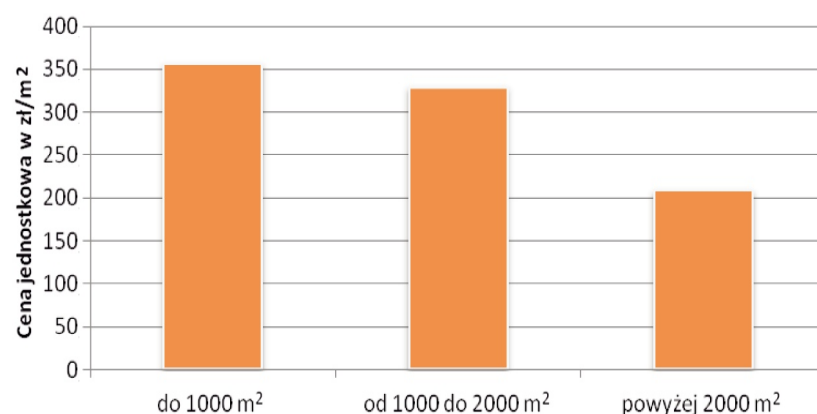
Średnie ceny dla poszczególnych grup powierzchni wyniosły odpowiednio:

- do 1.000 m<sup>2</sup> – 355,85 zł/m<sup>2</sup>
- od 1.000 do 2.000 m<sup>2</sup> – 329,22 zł/m<sup>2</sup>
- powyżej 2.000 m<sup>2</sup> (do 3.716 m<sup>2</sup>) – 208,37 zł/m<sup>2</sup>

Zależności wynikające z tego wykresu są spójne z dotychczasowymi wynikami badań, które dają generalnie wnioski, że im większa powierzchnia działki tym cena jednostkowa jest niższa. Przykładowo można stwierdzić, że działki o powierzchni powyżej 2.000 m<sup>2</sup> uzyskują o ok. 40% ceny jednostkowe niższe niż działki o powierzchniach normatywnych.

### Wykres 7

Średnie ceny jednostkowe gruntów mieszkalnych jednorodzinnych w zależności od wielkości powierzchni - w obrębie Morasko



Źródło: Opracowanie własne

## Podsumowanie

W wyniku przeprowadzonej analizy uzyskano poniższe wnioski:

- w badanym okresie od 2009 do I poł. 2012r. rynek nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne i średnie ceny jednostkowe transakcyjne były w miarę ustabilizowane. Natomiast w ostatnim okresie tj. I półroczu 2012r. - można zauważyć niewielki trend spadkowy;
- z kolei ilość zawieranych transakcji w badanym okresie powoli wzrastała do końca 2011r; aktualnie zauważalna jest tendencja spadkowa. Największe ilości transakcji wystąpiły w takich obrębach jak Służewo, Kobylepole, Gołęczin, Krzyżownicy, Strzeszyn i Sta-

rołęka; jest to naturalne zjawisko charakterystyczne dla terenów zurbanizowanych, gdzie przede wszystkim aktywizują się tereny niezabudowane do tej pory wolne - do zainwestowania;

- mapa cenności gruntów pod budownictwo jednorodzinne potwierdza największą atrakcyjność rejonów północnych i zachodnich miasta Poznania, natomiast najtańsze są grunty w okolicy lotniska Krzesiny – skażone nadmiernym hałasem;
- relacja wzajemna prawa użytkowania wieczystego do prawa własności gruntów z przeznaczeniem jednorodzinnym: oscyluje średnio wokół wskaźnika 0,90;
- badania cząstkowe potwierdzają również relacje wzajemne cenności gruntów pod względem ich wielkości.



# PRZESTRZENNE, MATERIALNE I EKONOMICZNE UWARUNKOWANIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W NIERUCHOMOŚCIACH KOMERCYJNYCH. WYNIKI BADAŃ WYBRANYCH OBSZARÓW POZNANIA W LATACH 2010 I 2012.



**dr Sławomir Palicki**

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu  
Katedra Ekonomiki Przestrzennej  
i Środowiskowej

W artykule podjęto problematykę przestrzennych, materialnych i ekonomicznych aspektów prowadzenia działalności gospodarczej w funkcjonujących na lokalnym rynku Poznania komercyjnych segmentach nieruchomości. Wykorzystano wyniki badań zrealizowanych w kilku fragmentach śródmiejskiej przestrzeni analizowanego miasta w latach: 2010 i 2012. Uzyskane wyniki badań mogą być pomocne rzeczoznawcom majątkowym, jak i pośrednikom w obrocie nieruchomości w procesach oceny atrakcyjności lokalizacji i otoczenia, a także walorów komunikacyjnych nieruchomości komercyjnych. W ujęciu *stricte* naukowym, praca stanowi przyczynek do dalszych badań mających na celu wyjaśnienie znaczenia oraz ewentualnych kierunków powiązań pomiędzy jakością i zmianami przestrzeni (zwłaszcza publicznej) a zachowaniami lokalnych rynków nieruchomości.

## Wprowadzenie

W niniejszej pracy zaprezentowano wyniki dwóch porównywalnych badań będących próbą zdefiniowania sposobu postrzegania wpływu miejskiej przestrzeni publicznej na prowadzoną komercyjną działalność gospodarczą, pozostającą w bezpośrednim polu oddziaływania owej przestrzeni (w jej otoczeniu, sąsiedztwie). Celem pracy jest analiza i ocena znaczenia oraz kierunków wpływu przestrzeni publicznej na możliwości rozwoju prowadzenia działalności gospodarczej w obiektach komercyjnych, a także sposobu postrzegania tego wpływu przez przedsiębiorców funkcjonujących w obszarze jej oddziaływania.

Badania zrealizowano w Poznaniu, w dwóch okresach – w roku 2010 oraz 2012. W roku 2010 badaniem objęto przestrzeń poznańskiej Śródki, natomiast w roku 2012 podjęto analizę ścisłego centrum Poznania (Starówka) oraz obszaru sąsiadującego z Rynkiem Jeżyckim. Dane zaczerpnięto z dwóch grantów badawczych, w których uczestniczył autor artykułu (pierwszy dotyczył oceny procesów rewitalizacji na poznańskiej Śródce, drugi zaś – wartościowania przestrzeni publicznych). Konstrukcja badań podjętych w różnych punktach

czasowych, z utrzymaniem niemal identycznego zestawu pytań badawczych, miała oczywiście posłużyć uzyskaniu waloru porównywalności wyników. W odniesieniu do Śródki w 2010 roku zastosowano badanie zupełne, a na obszarze Starego Miasta i Jeżyc w 2012 roku zdecydowano o wykorzystaniu badania próbkowego, niereprezentatywnego, niemniej wzorowanego na badaniu kwotowym, co miało na celu możliwie wierne odzwierciedlenie rzeczywistej struktury badanej populacji. Niestety, w niektórych przypadkach trzeba było zaniechać prób zbadania określonych typów podmiotów gospodarczych, jak choćby należących do sektora bankowego (brak dostępu do respondenta będącego decydem informacyjnym). Z racji ograniczonej formuły wypowiedzi, w odniesieniu do badań dotyczących Śródki w niniejszym artykule nie załączono pełnych wyników w ujęciu tabelarycznym; postanowiono jedynie zawrzeć warstwę eksplanacyjną i ewaluacyjną, zwracając uwagę na najistotniejsze spostrzeżenia i wnioski. Pełne informacje dotyczące tego fragmentu rozważań można znaleźć w literaturze [Kaźmierczak i in. 2011].

W zaprezentowanym artykule posłużono się danymi pierwotnymi pochodzącymi z badań ankietowych. Wykorzystano także wybiórcze dane

z zakresu monitoringu zmian cen na rynku nieruchomości w Poznaniu. Zastosowano metodę opisu słownego, analizy literaturowej, wywiadu kwestionariuszowego, analizy źródeł danych empirycznych, podstawowych narzędzi statystyki opisowej (analiza struktury zbiorowości, analiza dynamiki zjawisk) oraz analizę porównawczą. W obliczeniach wykorzystano program IBM SPSS.

## 1. Wyniki badań zrealizowanych na poznańskiej Śródce w roku 2010

Działalność gospodarcza prowadzona przez zbadane podmioty gospodarcze na Śródce okazała się być znacznie zróżnicowana. Reprezentowane były rozmaite branże, od popularnych (piekarnia, cukiernia, punkt LOTTO, odzież, prasa, salon urody) aż po wysoce wyspecjalizowaną ofertę (salon samochodów, sklep motoryzacyjny, wędkarstwo, sklep elektryczny, usługi szklarskie, szkoła karate, usługi fitness). Spora część oferty handlowo-usługowej Śródki nie jest zatem odpowiednią na lokalne potrzeby mieszkańców osiedla, ale wychodzi raczej naprzeciw zapotrzebowaniu rynku całego Poznania.



**Tabela 1**

Wykaz podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na Śródcie w 2010r:

Lp.	Rodzaj prowadzonej działalności gospodarczej	Adres nieruchomości
1	Fitness	Bydgoska 5
2	Sport, rekreacja, karate	Bydgoska 5
3	Usługi, handel – piloty, bramy	Ostrówek 11
4	Piekarnia	Rondo Śródka 3
5	Handel	Rondo Śródka 3
6	Drobny handel	Rondo Śródka 3
7	Cukiernia	Rondo Śródka 3
8	Papierosy, prasa	Rondo Śródka 6
9	Sklep motoryzacyjny	Rynek Śródecki 1
10	Usługi i handel – ekspresy do kawy	Rynek Śródecki 1
11	Usługi szklarskie, oprawa obrazów	Rynek Śródecki 2
12	Sprzedaż i serwis samochodów	Rynek Śródecki 4
13	Sklep wędkarski	Rynek Śródecki 13/14
14	Usługi – stolarka okienna	Rynek Śródecki 13/14
15	Sklep muzyczny	Rynek Śródecki 13/14
16	Artykuły sanitarne, dorabianie kluczy	Rynek Śródecki 15
17	Salon urody, fryzjerstwo	Rynek Śródecki 15
18	Drobny handel	Rynek Śródecki 15
19	Usługi – naprawa laptopów	Rynek Śródecki 15/19
20	Sklep elektryczny	Śródecka 6a
21	Instalacje elektryczne	Śródecka 8/9
22	Handel odzieżą	Wyszyńskiego 6

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Kaźmierczak i in., 2011].

Wśród zbadanych przedsiębiorców 54,6% prowadziło działalność handlową, 22,7% oferowało usługi, a dalsze 22,7% przygotowało mieszaną ofertę handlowo-usługową. Jest to informacja, na bazie której można wyciągnąć przynajmniej dwa, niekonkurencyjne względem siebie, wnioski:

- szeroki zakres oddziaływania przestrzennego oferty komercyjnej Śródki sugeruje postrzeganie jej lokalizacji jako atrakcyjnej i przyciągającej dla mieszkańców całego miasta (a więc lokalizacja Śródki jest postrzegana przez pryzmat aspirowania do usług strefy centralnej, a przynajmniej wewnętrznej miasta);
- siła nabywcza ludności Śródki nie została uznana przez tamtejszy biznes jako wystarczający argument rynkowy czy wręcz usprawiedliwienie dla kształtowania oferty wyłącznie w wymiarze lokalnym. Podmioty gospodarcze na Śródcie nie próbują nawet wkupić się w łaski ekonomiczne mieszkańców badanego obszaru.

Najwięcej przedsiębiorców na Śródcie prowadziło swoją działalność w horyzoncie czasowym od roku do 5 lat (36,4% zbiorowości) oraz od 5 do 10 lat (kolejne 36,4% ogółu). Podmioty mające ponad

10-letnią historię, stanowiły 22,7% wszystkich. Najmniej było przedsiębiorców prowadzących działalność dopiero od roku lub krócej – 4,5% zbiorowości.

W badaniach skupiono uwagę na dość szerokim wachlarzu aspektów funkcjonowania działalności komercyjnej. Z uwagi na sprofilowanie w obszarze nieruchomości, zapytano także o zagadnienia związane z infrastrukturą lokalową, w której prowadzona jest owa działalność. Aż 2/3 przedsiębiorców objęła lokale na prowadzenie działalności w drodze przydziału lub cywilnej umowy najmu, natomiast pozostała 1/3 podmiotów zajmowała swoje nieruchomości na podstawie prawa własności. Rozpiętość powierzchni użytkowanych komercyjnie lokali wahała się pomiędzy 12 a 200m<sup>2</sup>, przy średniej arytmetycznej na poziomie 63m<sup>2</sup>. Najmniejsze lokale były charakterystyczne dla nieskomplikowanej działalności usługowej, natomiast największe dotyczyły salonu samochodowego i usług wyższego rzędu (m.in. fitness). Przeciwnie na każdy z wykorzystywanych rynkowo lokali przypadało po 1,5 pomieszczenia handlowo-usługowego oraz – statystycznie rzecz ujmując – 0,82 oddzielnych toalet, 0,73 pomieszczeń socjalnych i 0,59 innych pomieszczeń (typu: magazyn, garaż).

Przedsiębiorcy wskazywali, iż infrastruktura lokalowa nie wypada zbyt pozytywnie w kontekście potrzeb wynikających z charakteru prowadzonej przez nich działalności. Co do technicznego wyposażenia lokali w media, wszystkie dysponowały prądem, ale już w zimną wodę bieżącą nie wyposażono blisko 10% obiektów. Ciepła woda bieżąca była dostępna w 77,3% badanych lokali, a telefon stacjonarny odnotowano w 59,1% przypadków. Słabo wypadła kategoria dostępu do Internetu – dotyczyła ona zaledwie 40,9% zasobów użytkowanych komercyjnie, a w zakresie sieciowego gazu – było to tylko 27,3% lokali. Najpopularniejszą metodą ogrzewania badanych zasobów była energia elektryczna (57,1%) oraz gazowe piece etażowe (19,9%). Centralne ogrzewanie funkcjonowało w zaledwie 2 lokalach (co stanowiło 9,5% zbadanych zasobów).

Odnotowano znaczącą rozbieżność pomiędzy oczekiwaniami w zakresie podaży miejsc parkingowych, a obecnie istniejącą tego rodzaju infrastrukturą. Wniosek jest klarowny i, niestety, jednocześnie dość przygnębiający – zgłaszane potrzeby użytkownika 57 miejsc parkingowych dedykowanych dla przedsiębiorców oraz ich klientów jest nie do zrealizowania w przestrzeni publicznej Śródki. Obecnie przedsiębiorcy i ich pracownicy eksploatują łącznie 32 auta osobowe. Zwiększenie potencjału miejsc parkingowych do poziomu wymaganego przez przedsiębiorców nie wydaje się być w najbliższym czasie ani możliwe, ani racjonalne z punktu widzenia kształtowania przestrzeni publicznej o wysokiej jakości.

## 2. Wyniki badań zrealizowanych na obszarze poznańskiego Starego Miasta i Jeźyc w roku 2012

**P**rofil realizowanej działalności gospodarczej był w znacznej mierze zdefiniowany charakterem centralnej, społecznie i turystycznie atrakcyjnej przestrzeni spotkań Starego Rynku oraz funkcji handlowej Rynku Jeżyckiego (por. Tabela 2). Pochodną takiej sytuacji okazał się znaczący udział działalności gastronomicznej, restauracyjnej i klubowej (39,4% ogółu) oraz handlowej, zwłaszcza w obszarze

produktów spożywczo-warzywnych, w tym cukierni i piekarni (17,8% zbiorowości), a zaraz po nich – w kategorii handlu odzieżą i obuwiem (14,2%). Zdarzyły się również przykłady ekspozycji działalności usługowej wyższego rzędu, jak choćby galeria sztuki, czy niszowego handlu – w postaci sklepów z antykami, pamiątkami. Stanowiły one jednak stosunkowo niewielki udział wśród badanych jednostek. Taki stan rzeczy należy uznać za dostosowany do potrzeb osób przebywających w analizowanych przestrzeniach publicznych. Jest on dowodem na umiejętne, niemal podświadome odczytywanie dedykowanych funkcji obszaru centralnego czy śródmiejskiego Poznania.

Działalność gospodarcza prowadzona na badanym obszarze wykazuje wyższą aniżeli w przypadku Śródki stabilność w czasie (por. Tabela 3). Większość zbadanych podmiotów realizowała swoją aktywność rynkową przez ponad 10 lat. Kolejna 1/4 badanych była obecna na rynku komercyjnym od 5 do 10 lat. Z drugiej strony oznacza to relatywnie niską rotacyjność najemców i właścicieli nieruchomości komercyjnych na analizowanym obszarze. Buduje to także skojarzenie z okupowaniem sprawdzonych pozycji w przestrzeni, niechęcią do ich zmiany.

Można wnioskować, że istnieją determinanty, które pozwoliły zachować trwałość aktywności gospodarczej. Z pewnością są to walory lokalizacyjne oraz jakość i charakter przestrzeni, jej wyjątkowość, unikalność (Stare Miasto) lub specyfika (Rynek Jeżycki) wywołująca przyzwyczajenie wśród użytkowników. Kwestia komunikacji oczywiście także pozostaje nie bez znaczenia, jednak jest ona w gruncie rzeczy tak samo dobra jak w przypadku Śródki.

Zdecydowana większość zbadanych podmiotów najmuje lokale komercyjne (85,7% próby), a nieliczni uczestnicy badania mogli się pochwalić prawem własności do nieruchomości, w których realizowali swoją działalność gospodarczą (14,3% przedsiębiorców). Uzyskane wyniki (por. Tabela 4) sugerują, iż istnieje silne lobby właścicielskie, dla którego do podstawowych okoliczności sprzyjających rozwojowi rynku najmu należy zaliczyć wysoką jakość otoczenia nieruchomości, co przeradza się finalnie w lokalizacyjne efekty mody. Wydaje się zatem, że dbałość o umiejętne kształtowanie przestrzeni publicznej stanowić

**Tabela 2**

Rodzaj prowadzonej działalności gospodarczej - badania Starego Miasta i Jeżyc w 2012 roku

Rodzaj prowadzonej działalności gospodarczej	Częstość	Procent
apteka	1	3,6
artykuły spożywcze, piekarnie, cukiernie, warzywa	5	17,8
galeria sztuki	1	3,6
gastronomia, restauracja, pub, kawiarnia	11	39,4
kwiaciarnia	2	7,1
odzież, obuwie	4	14,2
salonik prasowy	1	3,6
wyposażenie wnętrz, antyki, pamiątki	3	10,7
<b>Ogółem</b>	<b>28</b>	<b>100,0</b>

Źródło: Opracowanie własne

**Tabela 3**

Czasokres prowadzenia działalności gospodarczej - badania Starego Miasta i Jeżyc w 2012 roku

Czasookres prowadzenia działalności gospodarczej	Częstość	Procent	Procent skumulowany
Do roku	3	10,7	10,7
Od roku do 5 lat	3	10,7	21,4
Od 5 do 10 lat	7	25,0	46,4
Powyżej 10 lat	15	53,6	100,0
<b>Ogółem</b>	<b>28</b>	<b>100,0</b>	-

Źródło: Opracowanie własne

**Tabela 4**

Tytuł prawny do lokalu - badania Starego Miasta i Jeżyc w 2012 roku

Tytuł prawny do lokalu	Częstość	Procent
Własność lokalu	4	14,3
Umowa najmu	24	85,7
<b>Ogółem</b>	<b>28</b>	<b>100,0</b>

Źródło: Opracowanie własne

będzie zarówno przedmiot troski właścicieli nieruchomości (pierwotni interesariusze), jak również najemców prowadzących komercyjną działalność gospodarczą, „zawieszoną” w tej przestrzeni (wtórni interesariusze). Sukces biznesowy interesariuszy wtórnych, czyli najemców jest warunkiem koniecznym zaspokojenia oczekiwania ekonomicznych interesariuszy pierwotnych – tj. właścicieli użytkowanych komercyjnie nieruchomości. Dowodzi to istnienia samowzmacniającego się efektu sprzężenia zwrotnego.

Czynsze z tytułu najmu lokali komercyjnych w badanej przestrzeni zawarły się w dość szerokim zakresie zmienności - od 19 do 126 zł/m<sup>2</sup> (por. Tabela 5). Mediana czynszów przyjęła wartość 49zł/m<sup>2</sup>, zaś średnia arytmetyczna poziomu czynszu niemalże 60 zł/m<sup>2</sup>. Sugeruje to prawostronną asymetrię rozkładu poziomu czynszu jednostkowego z tytułu najmu, co oznacza, że w badanej próbie odnotowano przewagę ilościową czynszów relatywnie niskich (na tle ogółu zgromadzonych danych). Jest to argument

sugerujący istnienie w badanej próbie wąskiej grupy ekskluzywnych nieruchomości, których wyjątkowo walory rynkowe uzasadniają nietypowo wysokie notowania czynszu z tytułu ich najmu.

Po zastosowaniu procedury eliminacji jednostek nietypowych, czyli po wyłączeniu z analizy informacji o czynszach najniższych (tj. poniżej lub równo 24 zł/m<sup>2</sup>) oraz najwyższych (powyżej lub równo 107 zł/m<sup>2</sup>) w zgromadzonej próbie uzyskano średnią arytmetyczną czynszu 54 zł/m<sup>2</sup>, przy medianie równej 49 zł/m<sup>2</sup>. W efekcie obserwowano zatem złagodzenie prawostronnego charakteru asymetrii rozkładu czynszów z tytułu najmu.

Należy tu wyraźnie zaznaczyć, iż analizowane w badaniu czynsze co do zasady nie osiągnęły poziomów typowych dla najbardziej atrakcyjnych lokalizacji handlowych w Poznaniu. Według danych NBP, miesięczne czynsze dla takich lokalizacji w Poznaniu w roku 2011 zamykały się w przedziale 25-62 euro/m<sup>2</sup>, natomiast maksymalne miesięczne czynsze w pierwszym kwartale 2012 roku zbliżyły się do 60 euro/m<sup>2</sup> [Raport NBP..., 2012].

W większości zbadanych lokali komercyjnych istniało jedno pomieszczenie handlowe lub usługowe (88% ważnych odpowiedzi; por. Tabela 6). W nielicznych sytuacjach przedsiębiorcy dysponowali dwoma lub trzema takimi pomieszczeniami (odpowiednio: 4 i 8% odpowiedzi). Wskazuje to na pewien uniwersalny model funkcjonowania biznesowego, z wiodącą salą sprzedażową lub usługową.

W badanych przedsiębiorstwach najczęściej użytkowano po jednym samochodzie (61% ważnych odpowiedzi). Dość liczna była także frakcja firm, których pracownicy sumarycznie użytkowali dwa samochody (27,8% ważnych odpowiedzi). Konfrontując ww. obserwacje (por. Tabela 7) z liczebnością zatrudnionych osób, należy uznać, iż korzystają one racjonalnie z indywidualnego, prywatnego transportu, wpływając tym samym w stopniu umiarkowanym na obciążenie komunikacyjne śródmiejskich fragmentów Poznania. Wszyscy pracownicy w łącznej liczbie 125 w jednostkach objętych badaniem użytkowali 25 pojazdów osobowych. Prawdopodobnie to pozytywny skutek obecności i dostępności bardzo dobrze rozwiniętej komunikacji zbiorowej w strefie wewnętrznej miasta.

**Tabela 5**

*Czynsz z tytułu najmu lokali komercyjnych - badania Starego Miasta i Jeżyc w 2012 roku*

Czynsz miesięczny za metr kwadratowy [ zł/m <sup>2</sup> ]	Częstość	Procent	Procent ważnych odpowiedzi	Skumulowany procent ważnych odpowiedzi
19	1	3,6	7,14	7,14
22	1	3,6	7,14	14,28
24	1	3,6	7,14	21,42
39	1	3,6	7,14	28,56
42	1	3,6	7,14	35,70
43	1	3,6	7,14	42,84
48	1	3,6	7,14	49,98
50	1	3,6	7,14	57,12
64	1	3,6	7,14	64,26
66	1	3,6	7,14	71,40
81	1	3,6	7,14	78,54
107	2	7,1	14,28	92,82
126	1	3,6	7,14	100,00
Brak danych	14	50,0	-	-
<b>Ogółem</b>	<b>28</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	-

Źródło: Opracowanie własne

**Tabela 6**

*Liczba pomieszczeń w lokalach komercyjnych - badania Starego Miasta i Jeżyc w 2012 roku*

Liczba pomieszczeń handlowych lub usługowych	Częstość	Procent	Procent ważnych odpowiedzi
1	22	78,6	88,0
2	1	3,6	4,0
3	2	7,1	8,0
brak danych	3	10,7	-
<b>Ogółem</b>	<b>28</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Źródło: Opracowanie własne

**Tabela 7**

*Liczba samochodów należących do zatrudnionych osób - badania Starego Miasta i Jeżyc w 2012 roku*

Liczba samochodów pracowników	Częstość	Procent	Procent ważnych odpowiedzi	Procent skumulowany ważnych odpowiedzi
0	1	3,6	5,6	5,6
1	11	39,3	61,0	66,6
2	5	17,9	27,8	94,4
4	1	3,6	5,6	100,0
Brak danych	10	35,7	-	-
<b>Ogółem</b>	<b>28</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Źródło: Opracowanie własne

Do rzadkości należały sytuacje, w których przedsiębiorcy dysponowali pojedynczym garażem – łącznie zdarzyły się 3 takie przypadki, co stanowiło nieco ponad 10% zbiorowości. Natomiast w zdecydowanej większości badanych podmiotów takich garaży nie odnotowano (por. Tabela 8).

Pewnym ekwiwalentem garażu może być dedykowane, przynależne do prowadzonej działalności gospodarczej miejsce parkingowe. Globalnie zbadani przedsiębiorcy zgłosili fakt posiadania 40 takich miejsc (por. Tabela 9). Z punktu widzenia potrzeb płynących z wnętrza organizacji – 25 samochodów osobowych – liczba 43 (garaże i miejsca parkingowe) mogłaby się wydać satysfakcjonująca. Natomiast po odjęciu fragmentu podaży zarezerwowanej na potrzeby samych pracowników analizowanych organizacji, pozostałoby do rozdysponowania łącznie 18 miejsc parkingowych. Oznacza to zaledwie 0,64 miejsca dla jednego przedsiębiorstwa. Przy takiej wartości analizowanego wskaźnika w zasadzie nie widać żadnych szans na pełne i efektywne zaspokojenie potrzeb parkingowych klientów badanych przedsiębiorstw.

Kwestia wpływu zmian otoczenia w ostatnich 5 latach na warunki prowadzenia działalności gospodarczej nie jest w ocenie respondentów jednoznaczna (por. Tabela 10). Wprawdzie dominującą grupą były odpowiedzi pozytywne, wyrażające przekonanie o dodatnim bodźcowaniu biznesu przez przestrzeń, niemniej stanowiły one 37% ważnych odpowiedzi, wobec 33,3% odpowiedzi zaprzeczających tej tezie. Nadspodziewanie liczna okazała się także frakcja podmiotów neutralnie zapatrujących się na analizowane interakcje (29,6% ważnych odpowiedzi). Przy zdezagregowaniu danych, na obszarze Starego Miasta widać poprawę odczuć przedsiębiorców (50% zbiorowości potwierdza pozytywny wpływ otoczenia), natomiast odwrotnie na Jeżycach, aż 38,5% respondentów informuje o zdecydowanie negatywnym wpływie zmian w bliskim otoczeniu na warunki prowadzenia działalności gospodarczej, zaś drugie tyle – nie wartościuje w żaden wyraźny sposób swoich odczuć w badanym zakresie. Przestrzeń centralna Poznania, skupiona wokół Starego Rynku, zapewne zgodnie z oczekiwaniami, wypada relatywnie dobrze na tle odleglejszych lokalizacyjnie, choć nadal śródmiejskich terenów Jeżyc.

**Tabela 8**

Liczba posiadanych garaży - badania Starego Miasta i Jeżyc w 2012 roku

Liczba posiadanych garaży	Częstość	Procent
1	3	10,7
Brak danych	25	89,3
<b>Ogółem</b>	<b>28</b>	<b>100,0</b>

Źródło: Opracowanie własne

**Tabela 9**

Liczba przynależnych miejsc parkingowych - badania Starego Miasta i Jeżyc w 2012 roku

Liczba miejsc parkingowych	Częstość	Procent	Procent ważnych odpowiedzi	Procent skumulowany ważnych odpowiedzi
0	1	3,6	5,6	5,6
1	9	32,1	50,0	56,6
2	5	17,9	27,6	83,2
4	1	3,6	5,6	88,8
5	1	3,6	5,6	94,4
12	1	3,6	5,6	100,0
Brak danych	10	35,7	-	-
<b>Ogółem</b>	<b>28</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Źródło: Opracowanie własne

**Tabela 10**

Ocena wpływu zmian otoczenia na warunki prowadzenia działalności gospodarczej – Stare Miasto i Jeżyc w 2012r.

Rejon	Czy zmiany w bliskim otoczeniu wpłynęły w ostatnich 5 latach pozytywnie na warunki prowadzenia działalności?						Ogółem
	Zdecydowanie tak	Raczej tak	Trudno powiedzieć	Raczej nie	Zdecydowanie nie	Brak danych	
Stare Miasto 2012	2 (14,3%)	5 (35,7%)	3 (21,4%)	1 (7,1%)	3 (21,4%)	0	14
Jeżyc 2012	0 (0,0%)	3 (23,1%)	5 (38,5%)	0 (0,0%)	5 (38,5%)	1	14
<b>Ogółem</b>	<b>2 (7,4%)</b>	<b>8 (29,6%)</b>	<b>8 (29,6%)</b>	<b>1 (3,7%)</b>	<b>8 (29,6%)</b>	<b>1</b>	<b>28</b>

Źródło: Opracowanie własne

### 3. Analiza porównawcza danych uzyskanych w roku 2010 i 2012

**M**ożliwość wyprowadzenia wniosków z analizy porównawczej jest z pewnością interesująca zarówno z metodologicznego, jak i aplikacyjnego punktu widzenia. Podjęto studia porównawcze, kolejno, w następujących kwestiach: ogólnej oceny miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, skłonności do

zmiany miejsca prowadzenia tej działalności, poczucia bezpieczeństwa, jakości połączeń komunikacyjnych, oceny zainteresowania ze strony otoczenia prowadzoną działalnością gospodarczą, oceny zmian kosztów i zyskowności prowadzenia biznesu (retrospekcja 5-letnia) i wreszcie oceny zmian wartości nieruchomości (podobnie, w ciągu minionych 5 lat). Warto tu wyjaśnić, że ostatnie zagadnienie nie było przedmiotem oceny ekspertów z zakresu wyceny nieruchomości, tylko przedsiębiorców. Badano *de facto* ich przybliżone odczucia w tym zakresie.

Obraz ogólnego odbioru miejsca prowadzenia działalności gospodarczej wyłaniający się z badania jest w znacznym stopniu pozytywny (por. Tabela 11). W granicach 50-63% respondentów wypowiadało się dobrze lub bardzo dobrze o wybranym przez siebie miejscu. Można domniemywać, iż główną przesłanką wartościowania ocen jest percepcja otoczenia oraz walory lokalizacyjne.

Najlepsze wyniki uzyskało Stare Miasto. Relatywnie najslabiej wypada Śródka, przy czym dodatkowo jest ona odbierana w najbardziej wewnątrzgrupowo zróżnicowany sposób (23% not neutralnych i 27,2% odpowiedzi z ocenami negatywnymi). Jeżyce i Śródka zostały w przybliżeniu ocenione podobnie, z niewielkim pozytywnym przesunięciem na rzecz tych pierwszych.

W przypadku pytania o potencjalną decyzję o wyprowadzeniu działalności gospodarczej poza obecnie zajmowany obszar, obserwowano generalnie niską akceptację tego rodzaju działania (por. Tabela 12). O opuszczeniu Śródki w 2010 roku myślało 28,6% przedsiębiorców. Wniknięcie w strukturę otwartych komentarzy, jakie poczynili respondenci, pozwoliło także na odkrycie przyczyn negatywnych opinii przedsiębiorców gotowych ten obszar opuścić. Okazało się, że ich zdaniem, na obszarze Śródki nie odnajdywali oni wystarczającego potencjału społeczno-ekonomicznego ludności, a dodatkowo nakładały się na tę sytuację znaczne wzrosty czynszów generowane w ostatnim czasie decyzjami właścicieli kamienic z lokalami komercyjnymi. Przedsiębiorcy dodatkowo zwracali uwagę na konieczność podwyższenia standardu wykończenia lokali, organizacji większej liczby imprez masowych oraz na potrzebę zwiększenia potencjału ludnościowego Śródki (zwłaszcza chodzi tu o stałych mieszkańców). W przypadku badań zrealizowanych w 2012 roku, relatywnie wysoką skłonność do zmiany miejsca prowadzenia działalności gospodarczej wykazywały podmioty ze Starego Miasta (35,7%), natomiast tego rodzaju decyzję dużo rzadziej podjęliby przedsiębiorcy z Jeżyc (21,4%). Wśród przyczyn ewentualnej zmiany lokalizacji biznesowej najczęściej wskazywano brak perspektyw zyskowej działalności.

**Tabela 11**

*Ogólna ocena miejsca prowadzenia działalności gospodarczej - analiza porównawcza za lata 2010 i 2012*

Rejon	Jak ogólnie ocenia Pan(i) miejsce prowadzenia działalności?					Ogółem
	Bardzo dobrze	Raczej dobrze	Ani dobrze ani źle	Raczej źle	Bardzo źle	
Stare Miasto 2012	6 (42,9%)	3 (21,4%)	3 (21,4%)	2 (14,3%)	0 (0,0%)	14
Jeżyce 2012	2 (14,3%)	6 (42,9%)	4 (28,6%)	1 (7,1%)	1 (7,1%)	14
Śródka 2010	1 (4,6%)	10 (45,5%)	5 (22,7%)	3 (13,6%)	3 (13,6%)	22
<b>Ogółem</b>	<b>9 (18,0%)</b>	<b>19 (38,0%)</b>	<b>12 (24,0%)</b>	<b>6 (12,0%)</b>	<b>4 (8,0%)</b>	<b>50</b>

Źródło: Opracowanie własne

**Tabela 12**

*Skłonność do zmiany miejsca prowadzenia działalności gospodarczej - analiza porównawcza za lata 2010 i 2012*

Rejon	Czy chciał(a)by się Pan(i) [stąd] wyprowadzić?		Ogółem
	Nie	Tak	
Stare Miasto 2012	9 (64,3%)	5 (35,7%)	14
Jeżyce 2012	11 (78,6%)	3 (21,4%)	14
Śródka 2010	15 (71,4%)	6 (28,6%)	21
<b>Ogółem</b>	<b>35 (71,4%)</b>	<b>14 (28,6%)</b>	<b>49</b>

Źródło: Opracowanie własne

**Tabela 13**

*Tabela 13. Poczucie bezpieczeństwa - analiza porównawcza za lata 2010 i 2012*

Rejon	Czy czuje się Pan(i) bezpiecznie?						Ogółem
	Zdecydowanie tak	Raczej tak	Trudno powiedzieć	Raczej nie	Zdecydowanie nie	Brak danych	
Stare Miasto 2012	4 (30,8%)	3 (23,1%)	0 (0,0%)	2 (15,4%)	4 (30,8%)	1	14
Jeżyce 2012	3 (21,4%)	5 (35,7%)	1 (7,1%)	2 (14,3%)	3 (21,4%)	0	14
Śródka 2010	8 (36,4%)	10 (45,5%)	2 (9,1%)	1 (4,5%)	1 (4,5%)	0	22
<b>Ogółem</b>	<b>15 (30,6%)</b>	<b>18 (36,7%)</b>	<b>3 (6,1%)</b>	<b>5 (10,2%)</b>	<b>8 (16,3%)</b>	<b>1</b>	<b>50</b>

Źródło: Opracowanie własne

Zasadniczo, odpowiedzi przedsiębiorców sugerują przywiązanie do miejsca, z pewnością warunkowane pozytywnym odbiorem przestrzeni.

Niezwykle ważne jest poczucie bezpieczeństwa mieszkańców określonej przestrzeni miejskiej, ale także przedsiębiorców. Percepcja stabilności materialnej przedsiębiorcy jest w znacznej mierze warunkowana poprawną oceną bezpieczeństwa majątku. Około 2/3 respondentów uważa, że ich oto-

czenie spełnia walor bezpieczeństwa (por. Tabela 13). Co ciekawe, najczęściej takich postaw notowano na Śródce (około 82%), natomiast relatywnie najmniej na Starym Mieście (54%) i na Jeżycach (57%). Godne podkreślenia jest znaczące poczucie zagrożenia na Starym Mieście – aż 46% ocen. Jest to z pewnością realna ocena sytuacji, jako że w tym rejonie notuje się najwyższą częstotliwość wydarzeń kryminalnych.

Jakość połączeń komunikacyjnych w przypadku lokalizacji śródmiejskich w zasadzie nie mogła być oceniona inaczej niż dobrze lub bardzo dobrze – przy założeniu racjonalnego postrzegania zagadnienia przez respondentów. Istotnie, wyrazili oni opinie pozytywne w aż 84% wypowiedzi (zob. Tabela 14). Najślabiej – choć generalnie także bardzo dobrze – wypadło Stare Miasto, prawdopodobnie w znacznej mierze kojarzone z kongestią ruchu ulicznego w godzinach piku komunikacyjnego. Oceny negatywne w badanej kategorii znaczeniowej niemalże w ogóle nie były obecne.

Jak bardzo otoczenie (czy raczej: ludzie funkcjonujący w ramach tego otoczenia) zwraca uwagę na prowadzoną działalność gospodarczą? Na tak zadane pytanie najcieplej zareagowali przedsiębiorcy z Jeżyc. Obszar ten, faktycznie, dzięki Rynkowi Jeżyckiemu, stał się jedną z lepiej rozpoznawalnych, czytelnie zdefiniowanych funkcjonalnie przestrzeni w śródmiejskiej części Poznania (por. Tabela 15). Fakt ten mógł znacząco wpłynąć na respondentów i wytworzyć aż 77% odsetek odnotowanych pozytywnych odczuć przedsiębiorców. Nieco bardziej krytycznie przyglądano się w badanym kontekście Staremu Miastu (około 64% odpowiedzi dobrych i bardzo dobrych), co jest zapewne wywołane obiektywnym, wysokim stopniem skoncentrowania konkurencji w sercu miasta. Zdecydowanie inaczej oceniono Śródkę (tylko 27% pozytywnych odpowiedzi, przy 41% neutralnych i 32% postaw negatywnych), co z kolei należałoby wiązać ze specyficznym profilem działalności gospodarczej śródeckich handlowców oraz usługodawców. Są oni zdecydowanie zorientowani na klientów wyspecjalizowanych, nie zaś masowych. Jest to zatem oferta ogólnomiejska, nie zaś lokalna (osiedlowa).

Ocena zmian kosztów prowadzenia działalności gospodarczej w okresie obejmującym w znacznej mierze czasy kryzysu makroekonomicznego jest oczywiście w naturalny sposób „skażona” niemalże z definicji negatywnymi odczuciami przedsiębiorców. Jest jednak interesujące, w ujęciu dynamicznym, że rok 2010 (badania Śródki) dały rezultaty znacznie mniej skrajne, aniżeli analizy poczynione w roku 2012 (Stare Miasto i Jeżyc). Jakkolwiek należałoby pamiętać o skomplikowaniu ocenianej sytuacji w kontekście ekonomicznej zasady *ceteris paribus* (która najpewniej

**Tabela 14**
*Ocena połączeń komunikacyjnych - analiza porównawcza za lata 2010 i 2012*

Rejon	Jak ocenia Pan(i) jakość połączeń komunikacyjnych?				Ogółem
	Bardzo dobrze	Dobrze	Nie mam zdania	Bardzo źle	
Stare Miasto 2012	5 (35,7%)	7 (50,0%)	2 (14,3%)	0 (0,0%)	14
Jeżyc 2012	8 (57,1%)	5 (35,7%)	1 (7,1%)	0 (0,0%)	14
Śródka 2010	10 (45,5%)	7 (31,8%)	4 (18,2%)	1 (4,5%)	22
<b>Ogółem</b>	<b>23 (46,0%)</b>	<b>19 (38,0%)</b>	<b>7 (14,0%)</b>	<b>1 (2,0%)</b>	<b>50</b>

*Źródło: Opracowanie własne*
**Tabela 15**
*Ocena zainteresowania otoczenia działalnością gospodarczą - analiza porównawcza za lata 2010 i 2012*

Rejon	Jak ocenia Pan(i) zainteresowanie swoją działalnością?						Ogółem
	Bardzo dobrze	Raczej dobrze	Ani dobrze ani źle	Raczej źle	Bardzo źle	Brak danych	
Stare Miasto 2012	4 (28,6%)	5 (35,7%)	4 (28,6%)	1 (7,1%)	0 (0,0%)	0	14
Jeżyc 2012	2 (15,4%)	8 (61,5%)	2 (15,4%)	1 (7,7%)	0 (0,0%)	1	14
Śródka 2010	2 (9,1%)	4 (18,2%)	9 (40,9%)	5 (22,7%)	2 (9,1%)	0	22
<b>Ogółem</b>	<b>8 (16,3%)</b>	<b>17 (34,7%)</b>	<b>15 (30,6%)</b>	<b>7 (14,3%)</b>	<b>2 (4,1%)</b>	<b>1</b>	<b>50</b>

*Źródło: Opracowanie własne*
**Tabela 16**
*Ocena zmian kosztów prowadzenia działalności gospodarczej - analiza porównawcza za lata 2010 i 2012*

Rejon	Czy w ciągu ostatnich 5 lat wzrosły koszty prowadzenia działalności?						Ogółem
	Zdecydowanie tak	Raczej tak	Pozostały stabilne	Raczej nie	Zdecydowanie nie	Brak danych	
Stare Miasto 2012	11 (78,6%)	3 (21,4%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)	0	14
Jeżyc 2012	9 (69,2%)	3 (23,1%)	1 (7,7%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)	1	14
Śródka 2010	4 (22,2%)	9 (50,0%)	3 (16,6%)	1 (5,6%)	1 (5,6%)	4	22
<b>Ogółem</b>	<b>24 (53,3%)</b>	<b>15 (33,3%)</b>	<b>4 (8,9%)</b>	<b>1 (2,2%)</b>	<b>1 (2,2%)</b>	<b>5</b>	<b>50</b>

*Źródło: Opracowanie własne*
**Tabela 17**
*Ocena zmian zyskowności prowadzonej działalności gospodarczej - analiza porównawcza za lata 2010 i 2012*

Rejon	Jak ocenia Pan(i) zmiany w zyskowności prowadzonej działalności w ciągu ostatnich 5 lat?						Ogółem
	Zdecydowany wzrost	Niewielki wzrost	Na tym samym poziomie	Niewielki spadek	Zdecydowany spadek	Brak danych	
Stare Miasto 2012	1 (7,1%)	3 (21,4%)	2 (14,3%)	3 (21,4%)	5 (35,7%)	0	14
Jeżyc 2012	1 (7,7%)	0 (0,0%)	1 (7,7%)	4 (30,8%)	7 (53,8%)	1	14
Śródka 2010	3 (15,0%)	3 (15,0%)	5 (25,0%)	3 (15,0%)	6 (30,0%)	2	22
<b>Ogółem</b>	<b>5 (10,6%)</b>	<b>6 (12,8%)</b>	<b>8 (17,0%)</b>	<b>10 (21,3%)</b>	<b>18 (38,3%)</b>	<b>3</b>	<b>50</b>

*Źródło: Opracowanie własne*

nie jest tu zachowana), to uzyskane wyniki sugerują wyraźny kierunek zmian, co zmanifestowało się gwałtownym wzrostem udziału niezadowolonych respondentów z około 72% w 2010 roku do 92-100% (por. Tabela 16)! Nie pozostawia to cienia wątpliwości co do negatywnego charakteru notowanych postaw przedsiębiorców.

Dopełnieniem obrazu sytuacji ekonomicznej w dobie kryzysu było pytanie o zmiany zyskowności w biznesie, w ciągu mijających 5 lat. Znowu uzyskano zasadniczo niepokojące sygnały, niemniej siła oddziaływania kryzysu wydaje się tu być mniejsza niż w przypadku analizy kosztów prowadzenia działalności gospodarczej (por. Tabela 17). Najgorzej sytuację oceniali respondenci z Jeżyc. Były to oceny wybitnie skrajne – spadki zyskowności sugerowano w ponad 74% odpowiedzi. W pozostałych lokalizacjach objętych badaniami uzyskane noty wprawdzie nie napawają optymizmem, lecz odzwierciedlają pewną dyspersję odczuć przedsiębiorców ze Śródki i Starego Miasta. Istniały bowiem około 30-procentowe podgrupy respondentów zadowolonych z tendencji biznesowych ocenianych przez pryzmat generowania rosnących zysków. Przy dodatkowych 14-25% udziałach odpowiedzi neutralnych w tych rejonach, można uznać, iż jedynie w obszarze Jeżyc notowano zdecydowane spadki zyskowności przedsiębiorców.

Ukoronowaniem badań było pytanie o odczucie towarzyszące ocenie zmian wartości (rynkowej) nieruchomości. W tej sytuacji znaczna część badanych podmiotów zawiodła w zakresie komunikowania się z poruszaną problematyką (por. Tabela 18), unikając odpowiedzi aż w 7 przypadkach (co stanowiło 14% próby). Prawdopodobnie jest to efekt niewiedzy na badany temat.

Należy wyjaśnić, iż odpowiedzi o charakterze „raczej nie” lub „zdecydowanie nie” w szerszym komentarzu ze strony ankierów były przedstawiane respondentom jako „wartość raczej spadła” lub „wartość zdecydowanie spadła”. Spośród udzielonych odpowiedzi dość trudno jednoznacznie wywnioskować, jakie jest odczucie przedsiębiorców. Wydaje się, iż w subiektywnej ich ocenie wystąpiło przesunięcie w kierunku lekkiego spadku wartości nieruchomości (najsilniejsze w przypadku Jeżyc). Nieduży udział odpowiedzi skrajnych oraz znaczny odsetek

**Tabela 18**

*Ocena zmian wartości nieruchomości - analiza porównawcza za lata 2010 i 2012*

Rejon	Czy nieruchomość zwiększyła swoją wartość w ciągu ostatnich 5 lat?						Ogółem
	Zdecydowanie tak	Raczej tak	Pozostała stabilna	Raczej nie	Zdecydowanie nie	Brak danych	
Stare Miasto 2012	3 (25,0%)	1 (8,3%)	5 (41,7%)	2 (16,7%)	1 (8,3%)	2	14
Jeżyc 2012	1 (7,7%)	0 (0,0%)	6 (46,2%)	5 (38,5%)	1 (7,7%)	1	14
Śródka 2010	3 (16,7%)	4 (22,2%)	5 (27,8%)	4 (22,2%)	2 (11,1%)	4	22
<b>Ogółem</b>	<b>7 (16,3%)</b>	<b>5 (11,6%)</b>	<b>16 (37,2%)</b>	<b>11 (25,6%)</b>	<b>4 (9,3%)</b>	<b>7</b>	<b>50</b>

*Źródło: Opracowanie własne*

ocen neutralnych (sugerujących stabilność wartości nieruchomości w ciągu ostatnich 5 lat) wskazuje na swoistą zachowawczość respondentów, co znowu można tłumaczyć brakiem przekonania o faktycznym przebiegu analizowanego zjawiska rynkowego. W rezultacie, niestety, ale walory poznawcze uzyskanych odpowiedzi należy uznać za niesatysfakcjonujące i jednocześnie wątpliwe.

#### 4. Podsumowanie i wnioski

Z uwagi na rozległość tematyczną badań, w artykule ukazano jedynie ich fragment. Ujmując całościowo podjęte analizy, wyłonił się zespół wniosków wprawdzie interesujących, lecz raczej o negatywnych konotacjach.

W pierwszym rzędzie należy wyeksponować relatywnie niską świadomość przedsiębiorców o realnym znaczeniu oraz wpływie walorów otoczenia i lokalizacji na prowadzoną przez nich działalność gospodarczą. Taka nieczytelność zależności jest tym bardziej frapująca, że przybiera raczej postać niezrozumienia, aniżeli odrzucenia sprawczej roli przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej. Można tu zaryzykować stwierdzenie, iż występująca niska jakość percepcji siły powiązań pomiędzy

jakością otoczenia, lokalizacją a skutecznością prowadzonych działań gospodarczych to swoiste wewnętrzne zaburzenie, pewna aberracja interpretacyjna albo luka świadomościowa.

Przedsiębiorcy zarysowują bowiem w wynikach badań niespójny wewnętrznie, niezrozumiały dualizm postrzegania otaczającej ich rzeczywistości. Postulowane są dobre oceny w zakresie jakości i dostosowania przestrzeni, walorów lokalizacyjnych i komunikacyjnych, bezpieczeństwa, niska skłonność do zmiany miejsca, a jednocześnie towarzyszy im brak logicznego przełożenia tych atutów na zmienną wynikową – wartość nieruchomości, powodzenie w prowadzeniu biznesu etc. Należy, rzecz jasna, mieć świadomość pogłębiającego się kryzysu gospodarczego, co zapewne w znacznej mierze tłumaczy uchwyconą aberrację.

Całościowy obraz sytuacji prowadzi do nadrzędnego wniosku, iż umiejętność odczytywania kluczowych cech, atrybutów cenotwórczych nieruchomości pozostaje niejako poza pełną i świadomą percepcją podmiotów prowadzących działalność gospodarczą w obiektach komercyjnych. Wydaje się zatem, że poziomowi dojrzałości decyzji lokalizacyjnych przedsiębiorców czy generalnie głębi i spójności ich świadomości rynku nieruchomości daleko jeszcze do optimum.

#### Bibliografia

1. *Każmierczak B., Nowak M., Palicki S., Pazder D., Oceny rewitalizacji. Studium zmian na poznańskiej Śródce, Wydawnictwo Wydziału Nauk Społecznych UAM, Poznań, 2011.*
2. *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2011 roku, Narodowy Bank Polski, Warszawa, 2012.*

# Z PROBLEMATYKI WYCENY OBIEKTÓW STAWOWYCH

## I. Aktualna sytuacja rybactwa śródlądowego w Polsce

Generalnie wody w Polsce można podzielić na wody powierzchniowe płynące, wody powierzchniowe stojące oraz wody podziemne (Ilnicki P. 2004). Rybactwo śródlądowe obejmuje gospodarkę rybacką specjalizującą się zasadniczo w 4 głównych obszarach działania:

- chów i hodowla ryb w stawach typu karpioowego,
- chów i hodowla ryb łososiowatych w stawach i urządzeniach typu pstrągowego,
- gospodarka rybacka w rzekach, jeziorach i zbiornikach zaporowych,
- chów i hodowla ryb w urządzeniach przemysłowych z wysokointensywną produkcją (tuczem) ryb w sadzach, basenach oraz z wykorzystaniem wód podgrzanych.

W ostatnim dziesięcioleciu, pomimo zachodzących przemian społeczno-gospodarczych, radykalnej restrukturyzacji gospodarki rybackiej i silnej konkurencji na rynkach europejskich, najbardziej dynamicznie w kraju rozwijała się produkcja rybacka w stawach karpioowych, a szczególnie obiektach pstrągowych (Guziur J., Białowś H., Milcarzewicz W. 2003).



## II. Stawy rybne

Bażę rybactwa śródlądowego stanowią:

1. Stawy rybne karpioowe – są to zbiorniki o wodzie stojącej lub wolno przepływającej. W stawach tych, podstawę produkcji może stanowić pokarm naturalny. Poza karpem hoduje się w nich inne gatunki ryb takie, jak: liny, karasie, szczupaki, amury, tołpygi, sumy, jazie i inne. Od kilku lat rosnące ceny zbóż w Polsce, stanowiące podstawę w dokarmianiu karpia oraz import taniego karpia z Litwy i Czech powodują stagnację w produkcji rodzimej. Sytuację tą doskonale ilustruje następujące zestawienie: w 2005 roku hodowano 25 000 ton karpia, natomiast w 2011 roku już zaledwie 14 000 ton. Powierzchnia stawów karpioowych wynosi 65 000 ha a wydajność zaledwie ok. 300 kg/ha. Stawy karpioowe mogą być:

- ogrzewalnikami,
- przesadkami I,
- przesadkami II,
- stawami kroczkowymi,
- stawami towarowymi (handlowymi),
- zimochowami,
- magazynami,
- stawami tarlakowymi i selekcyjnymi.



**prof. zw. dr hab. em. Jerzy Mastysiński**  
Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu  
Instytut Zoologii Stosowanej  
Zakład Rybactwa Śródlądowego i Akwakultury  
Bięgly Ministra Środowiska – upr. nr 0788



**inż. Marian Witczak**  
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 3255

2. Stawy typu pstrągowego charakteryzują się znacznym przepływem wody (50 – 1000 l/s i więcej), gwarantującym dobre natlenienie, I klasą czystości i uwarunkowaniami niepozwalającymi w lecie na nagrzewanie się powyżej 20 °C. Produkcja w nich oparta jest wyłącznie na żywieniu sztucznym. W stawach takich, poza pstrągiem, korzystne warunki bytowania i wzrostu znajdują takie gatunki jak łososie, trocie, lipienie, głowacice, jesiotry i inne. Powierzchnia poszczególnych obiektów (farm) jest stosunkowo mała od 0,1 ha do 20,0 ha, natomiast ich ilość wynosi około 90 farm (Bon Temps 2012) produkujących rocznie około 16.000 ton pstrąga.





### III. Jeziora

**A**ktualnie ustalona liczba wszystkich jezior o powierzchni 1 ha wynosi 3385, natomiast ich łączna powierzchnia została określona na 104 219,4 ha (Choiński A. 2006).

W Tabeli 1 przedstawiono (wg. Choińskiego 2002) ilościowe i powierzchniowe zróżnicowanie jezior o powierzchni powyżej 1 ha. Jak wynika z tej tabeli w Polsce jezior o powierzchni ponad 1 000 ha jest zaledwie 12, powierzchnia jezior zajmująca ponad 100 – 1000 ha 35 660,5 ha stanowią jeziora w klasie wielkości od 100 – 1000 ha (34,22% ogółu jezior).

Nie ma przesady w stwierdzeniu, że stan jezior w Polsce jest tragiczny. Jeszcze w końcu XX wieku liczba jezior wynosiła 9 100, a ogólna powierzchnia 317 000 ha (Szczerbowski 1993).

Przyczyny tak drastycznego zmniejszenia się ilości i powierzchni jezior są różne, ale zasadniczą przyczyną jest przyspieszona eutrofizacja jezior spowodowana wpływem zanieczyszczeń ze zlewni.

Eutrofizacja (gr. *eutroph* – dobre odżywianie) czyli przeżyźnienie wód powierzchniowych stanowi podstawowe zagrożenie dla ekosystemów jeziorowych oraz, w coraz większej mierze, ogranicza możliwości wykorzystania wód dla zaopatrzenia ludności, przemysłu oraz rekreacji. Wynika przede wszystkim ze zwiększenia się w wodzie stężenia związków azotu i fosforu. Podstawową przyczyną tego nasilającego się niekorzystnego procesu jest gwałtowny przyrost liczby ludności w zlewniach jezior. Wiąże się on bowiem z jednej strony ze zwiększeniem objętości ścieków, z drugiej zaś z wyższym zużyciem nawozów w celu uzyskania wystarczającej objętości ścieków. Nieżyjący już, były rektor Wyższej Szkoły Rolniczej w Poznaniu, prof. Tuchołka zaczynał wykłady o nawożeniu od stwierdzenia, że zabieg ten ma na celu dokarmianie roślin, a nie bezrozumne stosowanie coraz wyższych dawek NPK (azot-fosfor-potas)

W Polsce przeciwdziałanie eutrofizacji polega głównie na budowaniu oczyszczalni ścieków oraz wprowadzaniu „zasad dobrej praktyki rolniczej”, w samej Unii również na eliminowaniu z rynku środków piorących zawierających fosforany (Ilnicki 2004).

**Tabela 1**

*Ilościowe i powierzchniowe zróżnicowanie jezior w klasach wielkości (Choiński 2006)*

Klasa wielkości (ha)	Liczba jezior	% ogółu	Powierzchnia (ha)	% powierzchni całkowitej
1 – 5	1 561	46,12	3 497,8	3,36
5 – 10	456	13,47	3 053,6	2,93
10 – 20	544	16,07	7 342,5	7,04
20 – 50	460	13,59	14 283,5	13,70
50 – 100	202	5,97	13 526,0	12,98
100 – 1 000	150	4,43	35 660,5	34,22
powyżej 1 000	12	0,35	26 855,5	25,77
<b>RAZEM</b>	<b>3 385</b>	<b>100,0</b>	<b>104 219,4</b>	<b>100,00</b>

Rekultywacja jezior nie napawa optymizmem, gdyż zarówno mechaniczne metody (bagrowanie), jak i chemiczne (sole glinu) są bardzo kosztowne. Pewną atrakcyjną alternatywą mogą być aeratory Podsiadłowskiego wykorzystujące siłę wiatru lub probiotyki.

### IV. Rzeki

**W** Rozporządzeniu Ministra Środowiska z 11 lutego 2004 roku (Dz. U. Nr 32, poz. 284) została ustalona klasyfikacja wód powierzchniowych i podziemnych oraz sposób prowadzenia monitoringu i prezentowania jego wyników. Zakłada się, iż wody klas I – III stwarzają dogodne warunki bytowania ryb karpiowatych, zaś wody klasy I – II ryb łososiowatych.

Podkreślić należy, że obecnie żaden przepis w Polsce nie podaje oceny jakości wód przeznaczonych do nawodnień rolniczych (Ilnicki, 2004).

Państwowy Monitoring Środowiska począwszy od 1992 roku publikuje wyniki badań czystości głównych rzek w kraju. Główny Urząd Statystyczny w roczniku „Ochrona środowiska” prezentuje wyniki klasyfikacji rzek według parametrów fizyko-chemicznych, biologicznych, obligatoryjnych i klasyfikacje ogólną.

W 2002 roku dla 6 175,3 km objętych monitoringiem rzek według kryteriów fizyko-chemicznych i oceny miarodajnej, w klasie I znajdowało się 7,3%, w II klasie 34,9%, a w III – 39,4%, a według kryterium biologicznego w klasie II 6,3%, w III 52,9%, według parametrów obligatoryjnych w klasie I 34,0%, w klasie II – 45,5%, a w klasie III 13,8% (Ochrona środowiska 2003).

### V. Zbiorniki zaporowe

**Z**biorniki zaporowe, czyli retencyjne są zawsze sztucznymi zbiornikami wodnymi, których oczywiście nie buduje się dla rybactwa, a przede wszystkim głównym celem ich budowy jest retencja wody. Pełnią one poza tym dodatkowe funkcje takie jak: wykorzystanie energetyczne (Jezioro, Solina, Włocławek), rekreacyjne (np. Zbiornik Malta w Poznaniu) i żeglugowe (np. Otmuchów). We wszystkich zbiornikach powinna być prowadzona gospodarka rybacka, gdyż jak wykazały badania Mastyńskiego i Wajdowicza (1994) z 1 ha zbiorników (Malta, Gołuchów) uzyskiwano przy odwodnieniu ponad 1000 kg/ha.

### VI. Aktualna sytuacja na rynku

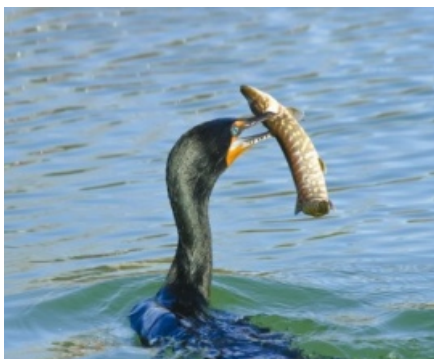
**P**rzeprowadzone analizy wskazują, że w bieżącym roku, cena karpia najpewniej nie ulegną zmianie, chociaż wiele czynników przemawia za korektą *in plus*. Z roku na rok jego hodowla jest coraz mniej opłacalna, co może się w przyszłości odbić się na podaży produkcji rodzimej. Gros stawów jest dzierżawionych od Agencji Nieruchomości Rolnych. Wysokość dzierżawy ustalana jest w oparciu o ceny pszenicy, a te wykazują tendencje wzrostową. Ta odwrotnie proporcjonalna zależność wyraźnie odbija się na rachunku ekonomicznym wielu przedsiębiorstw. Dodatkowo sytuację utrudnia brak ograniczeń w sprowadzaniu zdecydowanie tańszych ryb z Czech, Litwy czy Ukrainy, co z powodzeniem praktykują wielkie sieci handlowe. W tym kontekście niemożliwym jest, aby

cena 1 kg karpia wyhodowanego w Polsce mogła kształtować się w sprzedaży detalicznej na poziomie 10 zł/kg. Wielkopowierzchniowe obiekty handlowe oferujące takie ceny jednostkowe, traktują ryby nie jako towar, na którym chcą zarobić lecz jako istotny element zainteresowania pozostałą ofertą klienta.

Dlaczego więc w Polsce produkcja nie może być tańsza? Nie ma na pytanie 0-1 odpowiedzi, jednakże większość czynników odpowiedzialnych za obecną sytuację kryje się w fatalnych standardach ochrony środowiska naturalnego. Nie gospodarujemy zwierzyną w myśl zasad ekonomii i zgodnie z założeniami ochrony przyrody (w tym gospodarki rybackiej) i zasadą zrównoważonego rozwoju. Dla przykładu Związek Producentów Ryb wyliczył, że w Polsce kormorany i czaple zjadają blisko 2/3 ryb hodowanych w stawach i jeziorach. W latach 80-tych z jednego hektara wyławiano średnio ok. 3,5 krotnie ryb więcej niż obecnie!

W ostatnich latach z polskich stawów „zniknęło” 6 mln 350 tysięcy sztuk karpia. Analizy prowadzone przez właścicieli i dzierżawców jednoznacznie wskazują że głównym „sprawcą” obecnego stanu jest kormoran czarny - ptak, którego w latach 60-tych ubiegłego wieku u nas niemal nie widywano. Jednak przez ostatnie 18 lat liczba kormoranów wzrosła o 350% i w 2010r. szacowana była na 29 tysięcy par lęgowych. Każda z nich zjada od 40-80 dag ryby dziennie. Kormorany nie tylko pożerają ryby, ale także wiele z nich kaleczą. W Europie populacja kormoranów jest szacowana na 700 tysięcy sztuk. Niewątpliwie warto zastanowić się nad kwestią usunięcia tego gatunku z listy ptaków chronionych.

Destrukcyjną działalność kormorana potęguje nieracjonalny sposób gospodarowania rybami w jeziorach. W trakcie odłowu pozyskuje się zbyt wiele okazów dojrzałych, a pozostała „drobnica” staje się główną karmą dla ptaków.



## VII. Punktowa metoda oceny użytkowej nieruchomości stawowych (wg prof. Ryszarda Wojda)

**PUNKTOWA METODA OCENY UŻYTKOWEJ NIERUCHOMOŚCI STAWOWYCH** - wg opracowania Prof. Ryszard WOJDA – Kierownika Pracowni Ichtiologii i Rybactwa na Wydziale Zootechnicznym Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie.

### CZĘŚĆ I.

W prezentowanej ocenie punktowej przedstawiono cztery główne cechy nieruchomości stawowych, które mają wpływ na wartość użytkową tych obiektów.

Dla każdej cechy głównej określono zróżnicowaną, możliwą do uzyskania maksymalną ilość punktów.

Dwie pierwsze cechy zaszeregowano jako równorzędne wobec siebie pod względem znaczenia dla oceny wartości użytkowej. Wyodrębniając wśród nich warunki wodne i zdolność produkcyjną stawów, przypisując im maksymalnie 30 pkt.

Trzecią cechą stanowi stan techniczny stawów mający istotny wpływ na ocenę wartości użytkowej obiektu (max. 25 pkt.).

Czwarta cecha to organizacja przestrzenna w aspekcie możliwości prowadzenia racjonalnej gospodarki rybackiej (max. 15 pkt.).

### **GŁÓWNE CECHY NIERUCHOMOŚCI STAWOWYCH WPŁYWAJĄCYCH NA ICH WARTOŚĆ UŻYTKOWĄ**

Lp.	NAZWA CECHY	ILOŚĆ PUNKTÓW
1.	Warunki wodne i parametry hydrotechniczne stawów	30
2.	Zdolność produkcyjna stawów	30
3.	Stan techniczny obiektu	25
4.	Organizacja przestrzenna w aspekcie możliwości prowadzenia racjonalnej produkcji rybackiej	15
<b>RAZEM</b>		<b>100</b>

Na podstawie przedstawionej oceny obiektów stawowych pod względem ich wartości użytkowej przy uwzględnieniu czterech ogólnych cech i ich szczegółowej analizy, nieruchomości stawowe – w zależności od ich oceny punktowej można podzielić na pięć podstawowych grup tj.:

1/	<b>BARDZO DOBRE</b>	o sumie punktów: od 90 do 100
2/	<b>DOBRE</b>	o sumie punktów: od 75 do 90
3/	<b>ŚREDNIE</b>	o sumie punktów: od 54 do 75
4/	<b>ŚLĄBE</b>	o sumie punktów: od 29 do 54
5/	<b>ZŁE</b> (nieużytki stawowe, pozostałości po istniejących gospodarstwach stawowych)	o sumie punktów: poniżej 29

### **KRYTERIA OCENY STAWÓW (STOPNI) PODSTAWOWYCH CECH OBIEKTÓW STAWOWYCH**

Cecha	Zakres punktów	Ocena
Warunki wodne i parametry hydrotechniczne stawów	24 ÷ 30	dobrze
	16 ÷ 23	przeciętne
	10 ÷ 15	złe
Zdolność produkcyjna	24 ÷ 30	dobrze
	16 ÷ 23	średnio
	8 ÷ 15	zła
Stan techniczny obiektu	20 ÷ 25	dobry
	14 ÷ 19	dostateczny
	8 ÷ 13	zły
Organizacja przestrzenna	11 ÷ 15	dobrze
	6 ÷ 10	przeciętne
	2 ÷ 5	zła

## Literatura

1. Bontemps S. 2012. *Analiza produkcji i sprzedaży pstrągów tęczowych w 2011 r. Komunikaty Rybackie IRŚ Olsztyn s. 17–27.*
2. Choiński A. 2006. *Katalog jezior Polski. Wyd. Nauk. UAM Poznań s. 1–601.*
3. Guziur J., Białowąs H., Milcarzewicz W. 2003. *Rybacko stawowe w stawach karpionych, urządzeniach przemysłowych oraz małych zbiornikach śródlądowych. Oficyna Wydawnicza „Hoża”. Warszawa s. 1–384.*
4. Ilnicki P. 2004. *Polskie Rolnictwo a ochrona środowiska. Wyd. Akademii Rolniczej im. Augusta Cieszkowskiego w Poznaniu s. 1–485.*
5. *Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej 2011 KZGW Zbiorniki wodne w Polsce. Warszawa s. 1–128.*
6. Mastysiński J., Wajdowicz Zb. 1994. *Rybacko w zbiornikach zaporowych. Wyd. AR Poznań s. 1–220.*
7. *Ochrona środowiska (1991–2003) Informacje i opracowania statystyczne. GUS Warszawa.*
8. Szczerbowski J. (red.) 1993. *Rybacko śródlądowe. IRŚ Olsztyn.*
9. Turkowski K. 2003. *Wycena wód i gruntów pod wodami.*

## PRAWO



## MIENIE ZABUŻAŃSKIE

Uzależnienie prawa do rekompensaty od zamieszkiwania przez byłego właściciela nieruchomości zabużańskich na kresach wschodnich 1 września 1939r. jest niezgodne z Konstytucją. Tak orzekł Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 23 października 2012r. (SK 11/2012). Kwestionowany przepis utraci moc obowiązującą z upływem osiemnastu miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw. TK uznał, że przesłanka dotycząca zamieszkiwania jest nadmiernie restrykcyjna. Nie można bowiem wymagać, żeby osoby, które opuszczały terytoria zabużańskie, kiedy wybuchła wojna mogły przewidywać, że ewentualne rekompensaty za utracone nieruchomości będą uzależnione od zamieszkiwania na byłym terytorium państwa polskiego w ściśle określonym, bardzo krótkim czasie w odległej przeszłości. Tym bardziej, że w Polsce międzywojennej zakres ochrony własności nieruchomości nie był w żaden sposób uzależniony od miejsca zamieszkania, a ówczesne obowiązujące przepisy dopuszczały posiadanie kilku takich miejsc. Zaskarżony przepis nie zawiera ponadto żadnego merytorycznego uzasadnienia i dyskryminuje Zabuzan, którzy np. zostali powołani do wojska lub nie przebywali w swoich nieruchomościach na skutek zawieruchy wojennej bądź z jakichkolwiek innych względów. Decyzja o odroczeniu skutków wyroku była podyktowana zarówno jego potencjalnymi skutkami finansowymi dla sytuacji Funduszu Rekompensacyjnego, jak i dużym stopniem skomplikowania analizowanej materii.

Źródło: TK

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

# OCENA ATRAKCYJNOŚCI NOWYCH OBIEKTÓW ARCHITEKTONICZNYCH W POZNANIU



**Kinga Pawlicka**

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu  
Katedra Ekonomiki Przestrzennej  
i Środowiskowej

W artykule przedstawiono ocenę walorów architektonicznych nowych obiektów powstałych w Poznaniu. Nowoczesne i atrakcyjne budynki przyczyniają się do wysokiej jakości życia i zapewniają estetyczne oraz funkcjonalne przestrzenie. Przedmiotem badania było jedenaście budynków powstałych od 2003 roku, które pogrupowano według pełnionych funkcji: handel i usługi, komunikacja, kultura i sztuka oraz sport i rekreacja. Diagnoza materiału empirycznego pozwoliła sformułować kilka istotnych kwestii. Po pierwsze, zdecydowanie wyróżniającym się obiektem jest Stary Browar. Wysokie oceny ze względu na estetykę, adekwatność obiektu do pełnionych funkcji i wkomponowanie obiektu w otoczenie otrzymały również Zamek Królewski, City Park, Biblioteka Raczyńskich, Terminal Ławica oraz powstający dworzec PKP. Zdaniem respondentów najmniej atrakcyjnym obiektem w Poznaniu jest Hotel Sheraton.

## Wprowadzenie

Walory architektoniczne miasta wyznaczone są przez jego indywidualne cechy oraz zespoły wtopione w tło, jak i eksponowana zabudowa pozostająca w pamięci odbiorców [Wejchert 1984, s. 102-107]. Dlatego analiza czynników determinujących atrakcyjność architektoniczną miasta powinna uwzględniać przenikanie się cech występujących w poszczególnych grupach czynników oraz różnorodność struktur przestrzennych miasta. Piękno architektoniczne powstaje w fazie sporządzania planu dwuwymiarowego, który można nazwać obrazem zamierzonego porządku, ładu przestrzennego. Za główny wyznacznik wartości estetycznych uważa się elementy kompozycji urbanistycznej, takie jak: podłoga, ściany i strop. Od ich ukształtowania zależy powstanie różnorodnych form, które dostarczają odmiennych doznań.

Forma stanowi podstawę oceny walorów architektonicznych nawet w okresie modernizmu, kiedy to znaczenie jej zmalało. Do kryteriów formy architektonicznej zaliczamy [Książkiewicz 2010]: trafność wyrażenia treści, aktualność, autentyczność, atrakcyjność, oryginalność oraz tożsamość kulturową. Ważne jest, aby zachować powiązania budynków z formami i przestrzeniami towarzyszącymi, które składają się na architektoniczną spójność. Możliwość wpływania takiej całości na emocje ułatwia identyfikację i zapamiętywanie obiektu. Dodatkowo przyczynia się to do wzmocnienia atrakcyjności miejsca poprzez kreowanie niejednoznaczności wpły-

wającej na oryginalność odbioru [Gołaczewska 1997, s.47].

Celem opracowania jest ocena walorów wybranych obiektów architektonicznych w Poznaniu powstałych po 2003 roku. Dobór obiektów był celowy, a kryterium wyboru był rok powstania, jego architektura oraz pełnione funkcje, które sklasyfikowano w cztery grupy: handel i usługi, komunikacja, kultura i sztuka oraz sport i rekreacja. W grupie pierwszej znalazły się: Andersia Tower, Galeria Malta, City Park, Hotel Sheraton oraz Stary Browar. Powstający dworzec PKP oraz Terminal Ławica zostały przypisane do funkcji komunikacyjnej, natomiast Zamek Królewski i Biblioteka Raczyńskich do funkcji kulturowej. Do funkcji sportowo – rekreacyjnej zakwalifikowano Stadion Miejski oraz Termy Maltańskie.

## Prezentacja wybranych obiektów według funkcji

**Andersia Tower** znajduje się na placu Andersa i jest najwyższym budynkiem (102,1m) w Poznaniu oraz najwyższym hotelem w Polsce. Dwudziestodwu kondygnacyjny wieżowiec zaliczany jest do klasy A. Prace budowlane zostały zakończone w 2007 roku, obecnie na powierzchni 44 tysięcy metrów kwadratowych mieści się kompleks handlowo-hotelowy [www.epoznan.pl].

**Galeria Stary Browar** jest to centrum handlu, sztuki i biznesu znajdujące się przy ulicy Półwiejskiej. Pierwszy etap budowy został zakończony w 2003r. W 2007 roku otwarto drugą część galerii (Rycina 1). Jest to budynek o sześciu kondygnacjach i łącznej powierzchni 130 000 m<sup>2</sup>. Obiekt powstał w wyniku rewitalizacji Browaru Huggera. Stary Browar otrzymał liczne nagrody m.in.: Ikona Polskiej Architektury<sup>1</sup>, zdobył tytuł najlepszego centrum handlowego na świecie (ICSC Global Awards - International Design and Development Awards), a także w Europie, zdobył statuetkę w konkursie na najmłodniejsze miejsce w Polsce – Modne Miejsce 2008 oraz nagrody Central Eastern Europe Property Award [www.starybrowar5050.com].

**Galeria Malta** znajduje się na skrzyżowaniu ulic Arcybiskupa A. Baraniaka i Katowickiej naprzeciwko Jeziora Maltańskiego. Obiekt o powierzchni 162.000 m<sup>2</sup> składa się z trzech kondygnacji, a oddano go do użytku w 2009 roku. Architektura nawiązuje do otoczenia poprzez umieszczenie na elewacji figur symbolizujących obszar Malty, wśród nich znajdują się: zebra z poznańskiego zoo, tańcząca aktorka nawiązująca do Międzynarodowego Festiwalu Teatralnego Malta, czy narciarz zjeżdżający ze stoku. Cechą wyróżniającą obiekt jest pierwsza w Poznaniu wisząca kładka, o długości 160m, łącząca galerię z terenem rekreacyjnym [www.galeriamalta.pl].

<sup>1</sup> Polska Ikony Architektury - była to wystawa zorganizowana przez czasopismo Architektura Murator oraz Ministerstwem Spraw Zagranicznych w Warszawie w 2006 roku. Celem wystawy było zaprezentowanie najbardziej znaczących budowli powstałych po osiemdziesiątym dziewiątym roku. Wśród dwudziestu obiektów znalazł się Stary Browar.

**Hotel Sheraton** mieści się przy ulicy Bukowskiej w sąsiedztwie Międzynarodowych Targów Poznańskich. Ośmiokondygnacyjny budynek oddany do użytku w 2006 roku posiada 180 pokoi w tym 12 apartamentów (Rycina 2). Ostatnie piętro, z widokiem na południową stronę miasta, przeznaczone jest pod funkcję rekreacyjno-sportową, znajduje się tam m.in.: basen, sauna, siłownia oraz sala do masażu [www.sheraton.pl].

**City Park** jest kompleksem architektonicznym składającym się z apartamentów (211 lokali mieszkaniowych), pięciogwiazdkowego hotelu oraz galerii handlowej. Zlokalizowany jest pomiędzy ulicami Ułańską, Wyspiańskiego i Wojskową, gdzie dawniej znajdowała się siedziba piętnastego pułku ułanów poznańskich. Projekt został oddany do użytku w 2007 roku i otrzymał m.in. nagrodę im. Jana Baptisty Quadro<sup>2</sup> za najlepszą realizację architektoniczną tego roku. Kompleks składa się z trzech budynków A, B oraz C, z czego dwa pierwsze są po rewitalizacji, natomiast trzeci jest całkowicie nowym obiektem [www.citypark.com.pl].

**Dworzec PKP** znajduje się pomiędzy ulicą Głogowską, a Mostem Dworcowym, aktualnie rozbudowuje się w kierunku Wolnych Torów. Budowa rozpoczęła się w czerwcu 2011 roku, a planowany koniec pierwszego etapu wyznaczony jest na maj 2012 roku (Rycina 3). Koncepcja zakłada powstanie Zintegrowanego Centrum Komunikacyjnego, w skład którego wejdzie nowy dworzec kolejowy, obiekty handlowo-usługowe, hotel oraz połączenie z terminalem autobusowym [www.pkp.pl/poznanglowny].

Kolejnym obiektem badania był **Terminal Lotniska Ławica** usytuowany przy ulicy Bukowskiej. Obiekt został oddany do użytku pod koniec maja 2012 roku. W budynku o powierzchni 18 000 m<sup>2</sup> znajduje się strefa przylotów [Walczyński 2012]. Za projekt odpowiedzialna jest poznańska pracownia Studio ADS. Budynek ma przypominać swoim kształtem spadochron [www.muratorplus.pl, 2012].

**Zamek Królewski** znajduje się na Wzgórzu Przemysła. Jest aktualnie powstającym obiektem. W grudniu 2010 roku rozpoczęła się odbudowa zamku, a planowane zakończenie wyznaczone jest pod koniec 2013 roku. Autorem projektu jest pracownia architektoniczna Arcus [www.zamek-krolewski.poznan.pl]. Trzy kondygnacyjny budynek ma odzwierciedlać historyczny zamek, który będzie pełnił funkcję muzealną i reprezentacyjną wraz z charakterystyczną wieżą jako punkt widokowy [Sznucz 2011].

### Rycina 1

Stary Browar od ulicy Franciszka Ratajczaka – stan na 2012 rok



Źródło: Opracowanie własne

### Rycina 2

Hotel Sheraton widok od ulicy Bukowskiej – stan na 2012 rok



Źródło: Opracowanie własne

### Rycina 3

Dworzec Główny – stan na kwiecień 2012 roku



Źródło: Opracowanie własne

<sup>2</sup> Nagroda im. Jana Baptisty Quadro - nagroda architektoniczna przyznawana dla najlepszych obiektów powstałych na terenie Poznania. Po raz pierwszy wręczona w 1999 roku.

Obecnie w trakcie rozbudowy jest również **Biblioteka Raczyńskich** znajdująca się przy al. Karola Marcinkowskiego. Prace budowlane będą trwały od listopada 2009 do czerwca 2012 roku. Autorem projektu jest spółka z Warszawy JEMS Architekci. Budynek będzie się składał z sześciu kondygnacji o powierzchni całkowitej 11 738 m<sup>2</sup> [www.urbanity.pl]. Współczesna materiałowo fasada budynku będzie nawiązywała do neoklasycystycznej formy starej biblioteki. Nowy budynek będzie zintegrowany funkcjonalnie i komunikacyjnie z już istniejącym [www.2016poznan.pl].

**Stadion Miejski** klubu piłkarskiego Lech Poznań mieści się przy ulicy Bułgarskiej. Przebudowa jego trwała od 2008 do 2011 roku. Projekt architektoniczny został stworzony przez Modern Construction Systems. Cechą charakterystyczną obiektu jest kremowy dach z modułowym podziałem co 9 metrów. Część dachu nad trybuną numer dwa jest konstrukcją ruchomą, mającą zapewnić odpowiedni dostęp światła [www.architektura.info].

**Termy Maltańskie** są kompleksem sportowo-rekreacyjnym zlokalizowanym przy ulicy Termalnej nad Jeziorem Maltańskim. Budowę obiektu rozpoczęto w czerwcu 2009, a zakończono w październiku 2011 roku. Budynek o powierzchni 27 050 m<sup>2</sup> jest drugim, co do wielkości tego typu obiektem w Europie. Projekt architektoniczny term opracowało biuro projektowe ATJ Architekci Sp. z o.o. [www.muratorplus.pl]. W skład obiektu wchodzi baseny sportowe jak i rekreacyjne oraz strefa saun.

Walory architektoniczne miasta respondenci mieli określić na podstawie oceny przedstawionych wyżej obiektów. Biorąc pod uwagę sformułowany na wstępie problem, do przeprowadzenia analizy wybrano badanie ilościowe. Wykorzystany został kwestionariusz ankietowy składający się z trzech pytań i metryczki. Badanie miało charakter środowiskowy – kwestionariusz bezpośrednio rozprowadzany na terenie Poznania w kwietniu 2012r. W ankiecie zawarte były wyłącznie pytania zamknięte o charakterze zarówno koniunktywnym, jak i dysjunktywnym. Kwestionariusz był w większości oparty na pytaniach z szeregowaniem (tzw. rangowanie).

## Podstawy metodyczne badania

**P**róba składała się z 300 osób, wśród których było 149 kobiet i 151 mężczyzn. W strukturze wieku dominowały osoby w przedziale od 18 do 29 lat (41%), w dalszej kolejności dwie grupy osób od 40 do 49 lat (18%) oraz powyżej 60 roku życia (18%). Najmniejszy odsetek stanowili respondenci z przedziału wiekowego od 30 do 39 lat (13%) oraz od 50 do 59 (10%). Odzwierciedleniem struktury wiekowej był status zawodowy, gdzie najliczniejszą grupę stanowiły osoby pracujące (123 osoby), a następnie uczniowie i studenci (102 osoby), emeryci (57 osób) oraz przedsiębiorcy (18 osób).

Analizując wykształcenie respondentów przyjęto następujące kryteria: podstawowe, zawodowe, średnie, wyższe w tym licencjackie i magisterskie oraz inne. Z charakterystyki respondentów wynika, że wykształcenie badanych osób przedstawia się następująco: na poziomie wyższym (201 osób), średnim (87 osób) oraz na poziomie zawodowym (12 osób). Żaden z badanych nie posiadał wykształcenia podstawowego oraz innego z wyróżnionych w metryczce.

Większość badanych należy do grupy mieszkańców Poznania (74%), natomiast do użytkowników zewnętrznych siedemdziesiąt dziewięć osób (26%). Jeżeli chodzi o wskaźnik struktury osób spoza Poznania najliczniejszą grupę stanowią mieszkańcy Swarzędza oraz Suchego Lasu. Do wyróżnionych jednokrotnie, przez respondentów miejsc zamieszkania należą: Płock, Kościan, Gostyń, Pleszew, Rzepin, Myślubórz, Kielce, Drezdenko, Konarzewo, Środa Wielkopolska.

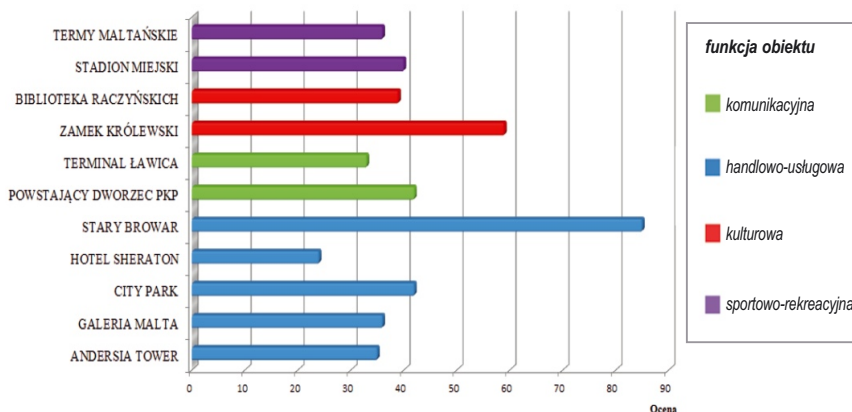
## Analiza wyników badania

**P**ierwszym zadaniem dla respondentów było wskazanie pięciu z jedenastu obiektów, które posiadają największe walory architektoniczne. Badani mieli uszeregować budowlę od 1 do 5, gdzie 1 stanowi najwyższą ocenę, a 5 najniższą. W rezultacie uzyskano uśrednioną ocenę w postaci rankingu najbardziej atrakcyjnych obiektów (Rycina 4). Na pierwszym miejscu znalazła się Galeria Stary Browar, w dalszej kolejności Zamek Królewski oraz równorzędnie na trzecim miejscu City Park i Biblioteka Raczyńskich. Natomiast najmniej atrakcyjnym obiektem okazał się Hotel Sheraton, który zajął 112 razy piąte miejsce.

Drugie pytanie dotyczyło diagnozy analizowanych obiektów według trzech aspektów. Respondenci mieli stwierdzić, w jakim stopniu są one estetyczne, adekwatne do pełnionych funkcji oraz wkomponowane w otoczenie. Zastosowano skalę pięciostopniową od 5 do 1, gdzie 5 oznaczała ocenę bardzo dobrą, a 1 zdecydowanie najgorszą. W grupie obiektów o funkcji handlowo-usługowej, najwyższe oceny w każdej kategorii uzyskał Stary Browar (Rycina 5). Estetyka obiektu została oceniona przez 90% osób jako bardzo dobra. Również bardzo wysoko zostało zakwalifikowana adekwatność architektury do pełnionej funkcji, 75% respondentów przyznało ocenę bardzo dobrą. Zdaniem 67% badanych Stary Browar jest bardzo dobrze wkomponowany w otoczenie. W opinii ankietowanych obiekt ten jest najpiękniejszy i najbardziej rozpoznawalny. 120 osób uznało, że do cech najbardziej charakterystycznych Starego Browaru należy prestiż oraz 112 osób wyróżniło unikatowość.

### Rycina 4

Ranking najbardziej atrakcyjnych architektonicznie obiektów – średnia ważona



Źródło: Opracowanie własne

Wysokie oceny otrzymały również Galeria Malta i City Park. Jeżeli chodzi o estetykę i piękno na pierwszym miejscu był City Park, któremu 50% respondentów przyznało ocenę bardzo dobrą, natomiast galerii 29%. Odmiennie kształtuje się sytuacja w kategorii adekwatności obiektu do pełnionych funkcji, gdzie ocenę bardzo dobrą przyznało 36% badanych Gallerii Malta, a City Parkowi 28%. Podobnie rozkłada się skala ocen dotyczących wkomponowania obiektu w otoczenie, Galeria Malta otrzymała 90 ocen pozytywnych, a City Park 81. Szczególną uwagę badanych wśród cech charakterystycznych Gallerii Malta skupiła rozpoznawalność (77 ocen bardzo dobrych) oraz dostępność przestrzenna obiektu (69 ocen bardzo dobrych).

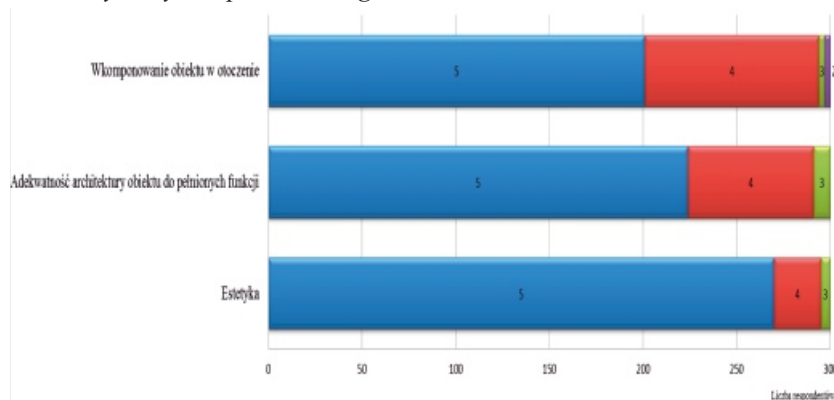
Najstabiliej z pośród obiektów handlowo-usługowych wypadła Andersia Tower i Hotel Sheraton. 50% respondentów uznało estetykę i przystosowanie do pełnionych funkcji Andersi Tower jako dobrą. Według 25% respondentów zdecydowanie niewłaściwe jest wkomponowanie obiektu w otoczenie. Za cechę najbardziej charakterystyczną Andersi Tower uznano prestiż (90 ocen bardzo dobrych). Estetyka Hotelu Sheraton została negatywnie oceniona przez 44% ankietowanych. Obiekt lepiej wypadł w kategorii wkomponowania w przestrzeń, gdzie 33% badanych określiło ją jako dobrą. Zdaniem 52% osób adekwatność architektury hotelu do pełnionych funkcji jest dobra. Elementem wyróżniającym Hotel Sheraton jest jego rozpoznawalność (95 ocen bardzo dobrych).

W grupie obiektów pełniących funkcję komunikacyjną wyższe oceny otrzymał Terminal Ławica od powstającego dworca PKP. Zdaniem 44% ankietowanych estetyka i adekwatność architektury do pełnionych funkcji terminala oceniana jest jako dobra (Rycina 6). Podobnie kształtują się oceny, jeżeli chodzi o wkomponowanie obiektu w otoczenie, które zostało wskazane przez 46% osób jako dobre. Cechą najbardziej charakterystyczną Terminala Ławica jest jego dostępność przestrzenna (68 ocen bardzo dobrych).

Walory estetyczne powstającego dworca PKP zostały ocenione przez 46% respondentów jako dobre. Również tak zostało ocenione wkomponowanie obiektu w tkankę miejską, gdzie 50% osób uważa, że jest ono dobre. Nieco gorzej wypada przystosowanie obiektu

### Rycina 5

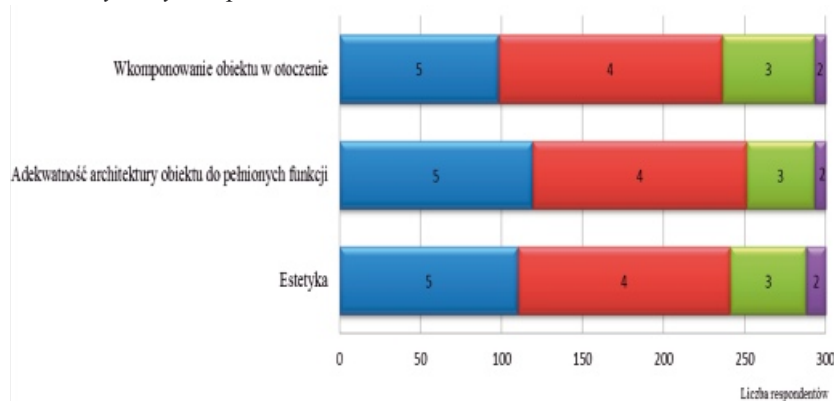
Ocena wybranych aspektów Starego Browaru



Źródło: Opracowanie własne

### Rycina 6

Ocena wybranych aspektów Terminala Ławica



Źródło: Opracowanie własne

do pełnionych funkcji, ponieważ tylko 37% ankietowanych oceniło je jako bardzo dobre. Szczególną cechą charakterystyczną według ankietowanych była dostępność przestrzenna dworca.

Wśród obiektów pełniących funkcję kulturową najwyższe oceny uzyskała Biblioteka Raczyńskich. W każdej kategorii budowla uzyskała oceny bardzo dobre, najwyżej oceniono adekwatność do pełnionych funkcji (43%), następnie wkomponowanie biblioteki w otoczenie oraz estetykę (Rycina 7). Osoby biorące udział w ankiecie skupiły swoją uwagę w największym stopniu na prestiżu (72 oceny bardzo dobre) i rozpoznawalności (77 ocen bardzo dobrych) biblioteki jako cech wyróżniających obiekt. Identyczne cechy zostały określone przez respondentów dla Zamku Królewskiego. Jeżeli chodzi o estetykę 40% ankietowanych uważa ją za bardzo dobrą, natomiast 8% za słabą. Wkomponowanie zamku w otoczenie przez 80% osób zostało uznane za pozytywne. Dość

duża liczba badanych (30%), w porównaniu do pozostałych obiektów stwierdziła, że dopasowanie architektury do pełnionych funkcji jest trudne do określenia. Prawdopodobnie wynika to z faktu, że zamek znajduje się aktualnie w fazie budowy.

Termy Maltańskie zostały zakwalifikowane do funkcji sportowo-rekreatywnej i osiągnęły pozytywniejsze oceny od Stadionu Miejskiego. Zdaniem 44% biorących udział w ankiecie termy są dobrze wkomponowane w otoczenie oraz architektura obiektu jest właściwie dopasowana do pełnionych funkcji (Rycina 8). Również walory estetyczne zostały określone jako dobre przez 41% respondentów. Do najczęściej wybieranych cech obiektu należy innowacyjność (66 ocen bardzo dobrych) oraz rozpoznawalność (61 ocen bardzo dobrych).

Stadion Miejski zaraz po Hotelu Sheraton uzyskał w każdej kategorii najwięcej negatywnych ocen. Estetyka stadionu zostało oceniona jako dobra

przez 50% ankietowanych, natomiast 7% uznało, że jest zdecydowanie niewłaściwa. Adekwatność architektury Stadionu Miejskiego do pełnionej funkcji oceniono jako dobrą (38%) i również bardzo dobrą według 38% ankietowanych. Stadion jest wkomponowany w przestrzeń dość dobrze (41%), natomiast zdecydowanie niewłaściwie zdecydowało 8% badanych. Zdecydowanie cechą charakterystyczną stadionu jest rozpoznawalność (80 ocen bardzo dobrych).

W ostatnim pytaniu respondenci mieli określić piękno, prestiż, rozpoznawalność, unikatowość oraz dostępność przestrzenną obiektu. W każdej z tych kategorii najwyższe oceny otrzymał Stary Browar (Tabela 1). Na drugim miejscu pod względem prestiżu jest Andersia Tower. Unikatowością wyróżnia się Zamek Królewski, zajmując drugą pozycję po Starym Browarze. Pod względem wszystkich cech najslabiej wypadł Hotel Sheraton. Jedynie pozytywnie został oceniony w kategorii rozpoznawalność, zajmując drugie miejsce zaraz po Starym Browarze.

## Podsumowanie

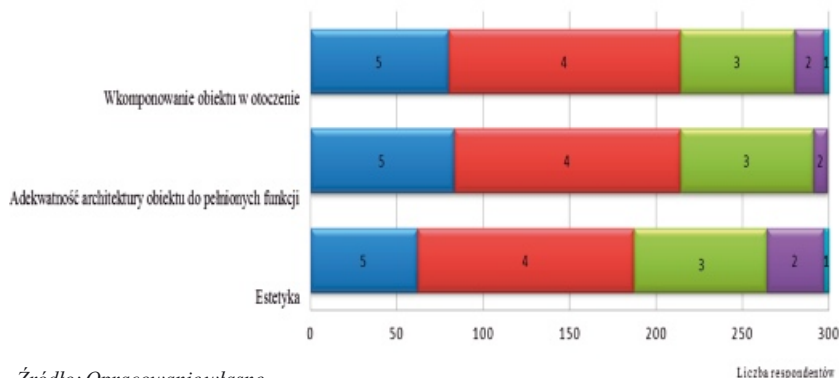
**D**agnoza uzyskanego materiału empirycznego pozwoliła sformułować ogólny wniosek, że postrzeganie architektury przez respondentów jest bardzo zróżnicowane. Było to zwłaszcza widoczne w obiektach, które dopiero powstały, bądź są na etapie prac budowlanych.

Analiza wyników badania ankietowego prowadzi do sformułowania następujących wniosków szczegółowych:

1. najbardziej atrakcyjnym nowym obiektem Poznania w opinii respondentów jest Stary Browar,
2. bardzo pozytywnie oceniono również: Zamek Królewski, City Park oraz Biblioteka Raczyńskich,
3. najniżej spośród rozpatrywanych obiektów respondenci ocenili Hotel Sheraton,
4. ze względu na estetykę, adekwatność obiektu do pełnionych funkcji i wkomponowanie obiektu w otoczenie na pierwszym miejscu znajduje się również Stary Browar, a na ostatnim Hotel Sheraton,
5. w kategorii prestiż budynkiem numer 1 jest Stary Browar, a zaraz po nim Andersia Tower,

**Rycina 7**

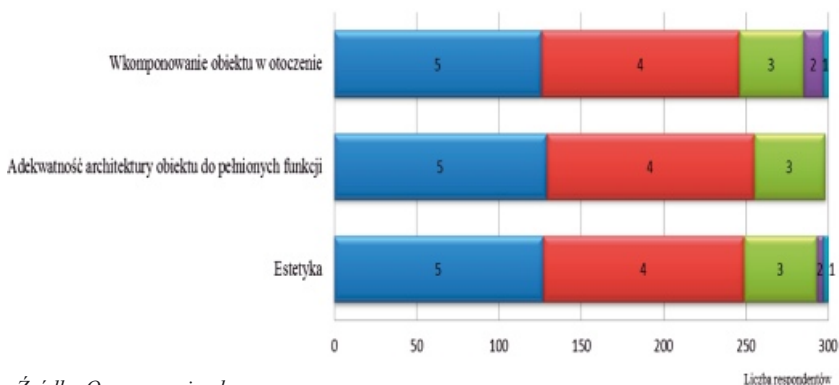
*Ocena wybranych aspektów Biblioteki Raczyńskich*



Źródło: Opracowanie własne

**Rycina 8**

*Ocena wybranych aspektów Term Maltańskich*



Źródło: Opracowanie własne

**Tabela 1**

*Ranking obiektów według kategorii*

Ranga	Piękno	Prestiż	Rozpoznawalność	Unikatowość	Dostępność przestrzenna obiektu
1	Stary Browar	Stary Browar	Stary Browar	Stary Browar	Stary Browar
2	Zamek Królewski	Andersia Tower	Hotel Sheraton	Zamek Królewski	Galeria Malta
3	City Park	Zamek Królewski	Stadion Miejski	City Park	Powstający dworzec PKP
4	Biblioteka Raczyńskich	Hotel Sheraton	Galeria Malta	Termy Maltańskie	Terminal Ławica
5	Powstający dworzec PKP	Biblioteka Raczyńskich	Zamek Królewski	Powstający dworzec PKP	Biblioteka Raczyńskich

Źródło: Opracowanie własne

6. rozpoznawalnością wyróżnia się ponownie Stary Browar, w dalszej kolejności Hotel Sheraton.

Podsumowując w pracy zwrócono szczególną uwagę na ocenę różnego typu obiektów architektonicznych w Poznaniu oraz możliwości ich wpływu na

kształtowanie wizerunku miasta. Przeprowadzone badanie ankietowe pokazało, że nowoczesne budynki, ich forma i funkcje mają wpływ na podnoszenie atrakcyjności architektury miasta.



## Bibliografia

1. Gołaczewska, M., 1997, *Estetyka pięciu zmysłów*, PWN, Kraków,
2. Książkiewicz, S., 2010, *Miejsce szuka formy – forma szuka funkcji*, <http://www.gazetainvestor.pl/architektura/miejsce-szuka-formy-forma-szuka-funkcji> [dostęp: 29.01.2012],
3. Sznucz, Z., *Zobacz panoramę Poznania z wieży Zamku Przemysła! 29 września*, <http://www.mmpoznan.pl/387926/2011/9/29/zobacz-panorame-poznania-z-wiezy-zamku-przemysla-zdjecia?category=news> [dostęp: 14.04.2012],
4. Wąlczyński, P., 2012, *Nowy terminal na Ławicy już gotowy!*, 2 kwietnia, <http://www.mmpoznan.pl/408450/2012/4/2/nowy-terminal-na-lawicy-juz-gotowy-zdjecia?category=news> [dostęp: 14.04.2012],
5. Źródła internetowe:  
[www.epoznan.pl](http://www.epoznan.pl),  
[www.citypark.com.pl](http://www.citypark.com.pl),  
[www.galeriamalta.pl](http://www.galeriamalta.pl),  
[www.sheraton.pl](http://www.sheraton.pl),  
[www.starybrowar5050.com](http://www.starybrowar5050.com),  
[www.pkp.pl/poznanglowny](http://www.pkp.pl/poznanglowny),  
[www.zamek-krolewski.poznan.pl](http://www.zamek-krolewski.poznan.pl),  
[www.muratorplus.pl](http://www.muratorplus.pl), 2012,  
[www.urbanity.pl](http://www.urbanity.pl),  
[www.2016poznan.pl](http://www.2016poznan.pl),  
[www.architektura.info](http://www.architektura.info).

## PRAWO

### OZNACZANIE PRZEBIEGU LINII INFRASTRUKTURY LINIOWEJ PRZEZ SĄD



Sąd Najwyższy w postanowieniu z 18 kwietnia 2012r. (*V CSK 190/II*) orzekł, że ustanawiając służebność przesyłu, sąd powinien ją starannie opisać, a najlepiej – zaznaczyć na mapie geodezyjnej. Sędzia sprawozdawca wskazała, że pojęcia: „korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej” i „zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń”, choć mają charakter normatywny, są tak ogólne, że w każdym wypadku wymagają wypełnienia ich przez sądy treścią uwzględniającą charakter danej instalacji służebności. Sędzia stwierdziła: „Określenia te wyznaczają nie tylko zakres obciążenia nieruchomości i uprawnień przedsiębiorcy przesyłowego, ale i powinność oznaczenia terenu, na którym są wykonywane. Celowe jest w szczególności wskazanie, że obciążenie to obejmuje niezbędny do niezakłóconego działania sieci przesyłowej dostęp, bieżącą eksploatację, dokonywanie kontroli, konserwację, remonty, usuwanie awarii, wreszcie wymianę posadowionych urządzeń. Z drugiej strony, określając zakres korzystania, sąd powinien mieć na względzie zasady współżycia, zwyczaże miejscowe oraz jak najmniejsze utrudnienia z korzystania z nieruchomości”. Zdaniem sądu wskazane jest zatem oznaczanie lokalizacji urządzeń oraz terenu na mapie przygotowanej z zastosowaniem zasad wymienionych w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Źródło: Rzeczpospolita

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

# ANALIZA WPŁYWU RODZAJU DROGI DOJAZDOWEJ NA CENĘ NIERUCHOMOŚCI



**Adrianna Szarafińska**

Rzecznawca Majątkowy Nr 4582  
RE.ES Kancelaria Rzecznawców  
Majątkowych



**Anna Kowalczyk**

RE.ES Kancelaria Rzecznawców  
Majątkowych

**W**śród różnych celów, w sprawach, dla jakich rzeczoznawca majątkowy wykonuje opinie o wartości nieruchomości, znaleźć się może m.in. ustalenie wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 146 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami, w związku z prowadzonym postępowaniem administracyjnym w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku budowy urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków gminy.

Pojęcie opłaty adiacenckiej sformułowane jest w art. 4 ust.11 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pod tym pojęciem należy rozumieć opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi albo opłatę

ustaloną w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości. Opłaty adiacenckie nie dotyczą nieruchomości rolnych i leśnych.

Szczegółowe przepisy dotyczące udziałów w kosztach budowy infrastruktury technicznej znajdują się w Rozdziale 7 Działu III ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy: *„Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych”.*

Art. 144 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich. Przepis ten stosuje się także do użytkowników wieczystych nieruchomości gruntowych, którzy na podstawie odrębnych przepisów nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste lub wnieśli, za zgodą właściwego organu, jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego.

Ustalenie i wysokość opłaty adiacenckiej zależą od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej. Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.



W każdym przypadku oczywiście analizować należy dokładnie każdą nieruchomość indywidualnie, jednak dla sporządzenia wstępu do dokładnej analizy oprócz można się na analizie ogólnej, wskazującej na zależności, jakie kształtują się na rynku nieruchomości.

Niniejsze opracowanie ma celu wskazanie ogólnych tendencji kształtujących się na rynku lokalnym – poznańskim w zakresie relacji pomiędzy cenami nieruchomości położonymi przy drodze urządzonej oraz nieurządzonej. W każdym przypadku, zgodnie z zasadą *ceteris paribus*, stan wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej pozostaje ten sam.

W celu zbadania wpływu urządzenia drogi dojazdowej do nieruchomości analizie poddano rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne na terenie miasta Poznania.

Zakres badania ograniczono do transakcji gruntów normatywnych – do 1500 m<sup>2</sup>, położonych w rejonach uzbrojonych w pełną infrastrukturę miejską.

Wśród zebranych transakcji znalazły się grunty będące w użytkowaniu wieczystym, zlokalizowane głównie w rejonie Strzeszyna, gdzie dominuje ta forma własności. Ich poziom skorygowano jednak do poziomu cen prawa własności, wykorzystując do tego celu wyniki analizy pn. „Relacje wzajemne cen transakcyjnych prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych w Poznaniu” opublikowanej w Biuletynie Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, która dla gruntów jednorodzinnych wyniosła 95,71%.

Mniejsza ilość transakcji zaistniałych w ostatnich 2 latach spowodowała, iż postanowiono dla sporządzenia niniejszej analizy okresem badania rynku objąć także transakcje kupna-sprzedaży zaistniałe w roku 2010. Zbadano jednak przy tym analizę dynamiki cen w badanym okresie.

Ustalono, iż w roku 2010 zauważalne było większe ożywienie, co odzwierciedliło się w ilości zawartych transakcji. W roku 2012 odnotowano zaledwie pojedyncze transakcje, które spełniały założone kryteria.

Analiza dynamiki cen w badanym okresie (styczeń 2010 – październik 2012) wskazała ich stabilizację, co zaprezentowano na Wykresie 1.

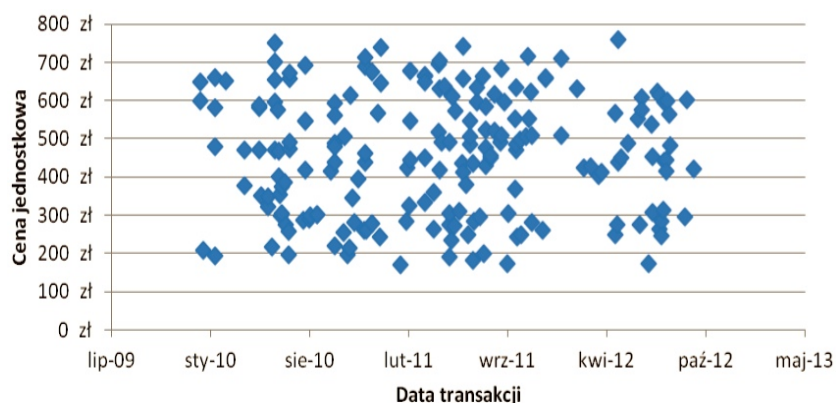
Mając na uwadze powyższe, w okresie objętym badaniem (2010-2012) zauważyć można brak wyraźnej tendencji w zakresie analizowanych cen, zatem dalej nie korygowano poziomu cen do okresu aktualnego.

Do dalszej analizy wybrano transakcje dla gruntów położonych przy drogach urządzonych i nieurządzonych.

Za parametr do porównań przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu. Zebrano 162 transakcje, które pogrupowano ze względu na rodzaj drogi, przy jakiej położona była sprzedawana nieruchomość. Wyodrębniono 2 grupy:

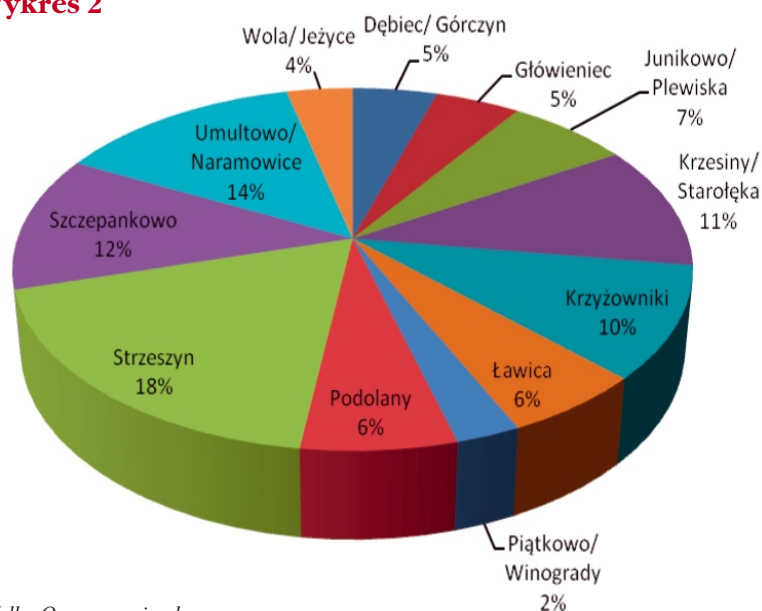
- nieruchomości położone przy **drogach urządzonych**: nawierzchnia utwardzona, oświetlenie, pełen zasięg sieci infrastruktury technicznej,
- nieruchomości położone przy **drogach nieurządzonych** – gruntowych: nawierzchnia nieutwardzona lub zde-

Wykres 1



Źródło: Opracowanie własne

Wykres 2



Źródło: Opracowanie własne

gradowana, brak chodników, oświetlenie lub brak oświetlenia, pełen zasięg sieci infrastruktury technicznej.

Dla ustalania relacji zbiorów istotna jest ich homogeniczność. Zbadano zatem specyfikę utworzonych zbiorów danych pod kątem ich podobieństwa. Ustalono podstawowe parametry statystyczne, które wykazały podobnie zróżnicowane w ramach jednej grupy danych oraz pokazały że, pomimo różnych lokalizacji w zbiorze, badane zbiory są w miarę jednorodne pod względem cech, jakie kształtują ceny nieruchomości.

Ustalono również, że istnienie kanalizacji deszczowej w drodze urządzonej nie jest postrzegane przez potencjalnych nabywców nieruchomości jako odrębny

atrybut wpływający na cenę nieruchomości. Potencjalny uczestnik rynku nieruchomości postrzega kanalizację deszczową jako część składową drogi urządzonej.

Strukturę analizowanych transakcji kupna-sprzedaży w badanym okresie z podziałem na poszczególne rejon miasta Poznania prezentuje Wykres 2.

Najwięcej transakcji odnotowuje się w rejonach Strzeszyna, Szczepankowo, Krzyżowniki, Umultowo/Naramowice, czyli na obszarach, gdzie dominuje duża podaż wolnych gruntów, gdzie transakcje kupna – sprzedaży występują zdecydowanie częściej niż w innych lokalizacjach, a ich udział w badanym zbiorze wynosi od 10-20%.

W pozostałych badanych rejonach transakcje kupna sprzedaży występują zdecydowanie rzadziej, a są to tereny bardziej zurbanizowane, o wyższej intensywności zabudowy.

W ustalonych zbiorach danych określono parametry wyszczególnione w Tabeli 1.

Mediana wyznacza maksymalny poziom połowy transakcji w zbiorze. Mediana w zbiorze dróg urządzonych ukształtowała się na poziomie bardzo zbliżonym do ceny średniej, ustalonej metodą arytmetyczną, co potwierdza wiarygodność ceny średniej jako reprezentanta danego zbioru transakcji i oznacza, że zbiór jest symetryczny. W odniesieniu do dróg nieurzędzonych rozbieżność jest nieco większa, a zbiór bardziej asymetryczny - Wykres 3.

Zebrane powyżej parametry obu rynków, w tym zbliżone współczynniki zmienności pozwalają na zestawienie wyników i ustalenie relacji na podstawie ceny średniej w zbiorze. Wyniki przedstawiono w Tabeli 2.

Zauważyć zatem można, iż uczestnicy rynku nieruchomości dostrzegają różnice pomiędzy cennością gruntów położonych przy drodze urządzonej a nieurządzonej. Średnia cena gruntów położonych przy drogach urządzonych ukształtowała się na poziomie 483 zł/m<sup>2</sup>, natomiast przy drogach nieurzędzonych na poziomie 461 zł/m<sup>2</sup>.

Duży rozrzut pomiędzy ceną minimalną oraz takimi cechami jak głównie lokalizacja, wpływać może na zniekształcenie wyniku globalnej analizy. Zdecydowano zatem o dokonaniu analizy na mniejszym zasięgu terytorialnym rynku i zbadaniu ponownie kształtujących się relacji.

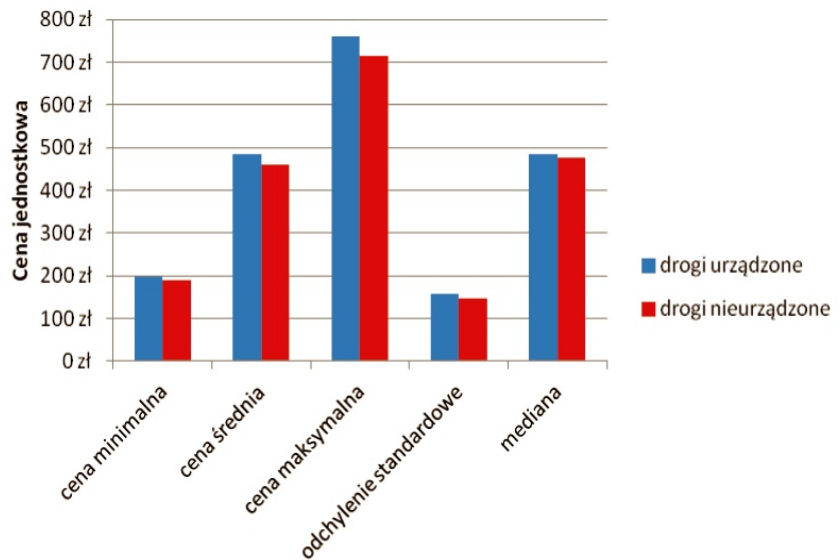


**Tabela 1**

	drogi urządzone	drogi nieurządzone
cena minimalna	197 zł/m <sup>2</sup>	190 zł/m <sup>2</sup>
<b>cena średnia</b>	<b>483 zł/m<sup>2</sup></b>	<b>461 zł/m<sup>2</sup></b>
cena maksymalna	759 zł/m <sup>2</sup>	713 zł/m <sup>2</sup>
rozstęp	563 zł/m <sup>2</sup>	523 zł/m <sup>2</sup>
odchylenie standardowe	158 zł/m <sup>2</sup>	147 zł/m <sup>2</sup>
współczynnik zmienności	0,33	0,32
<b>mediana</b>	<b>485 zł/m<sup>2</sup></b>	<b>477 zł/m<sup>2</sup></b>
<b>mediana/ cena średnia</b>	<b>1,0031</b>	<b>1,0363</b>
ilość transakcji	75	87
maks. pow. działki	1549 m <sup>2</sup>	1536 m <sup>2</sup>
min. pow. działki	299 m <sup>2</sup>	361 m <sup>2</sup>
najlepsza lokalizacja	Podolany	Podolany
najgorsza lokalizacja	Starołęka/ Krzesiny	Starołęka/ Krzesiny
najwcześniejsza transakcja	01-2010	02-2010
najpóźniejsza transakcja	09-2012	09-2012

Źródło: Opracowanie własne

**Wykres 3**



Źródło: Opracowanie własne

**Tabela 2**

	drogi urządzone	drogi nieurządzone
cena średnia	483 zł	461 zł
zmiana średniej ceny nieruchomości przy drodze nieurządzonej w stosunku do drogi urządzonej	4,77%	

Źródło: Opracowanie własne

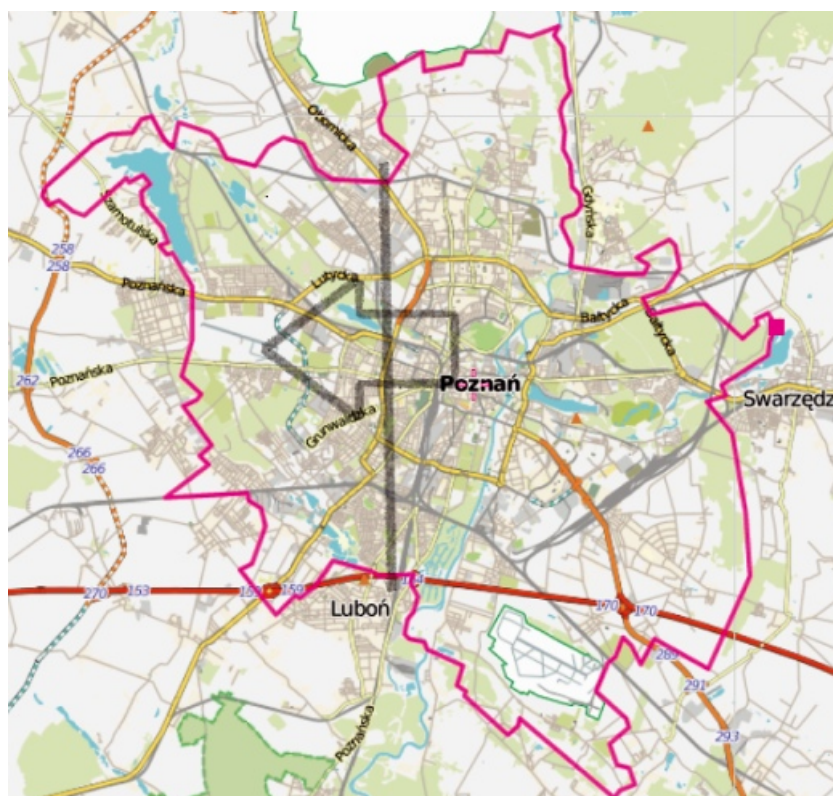
Do analizy wyodrębniono nieruchomości gruntowe położone na terenie zachodniej części miasta Poznania - patrz Rycina 1.

Za parametr do porównań przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu. Zebrano 72 transakcje, które ponownie pogrupowano ze względu na rodzaj drogi, przy jakiej położona była sprzedawana nieruchomość.

Ponownie zbadano specyfikę utworzonych zbiorów danych pod kątem ich podobieństwa. Ustalono podstawowe parametry statystyczne, które wykazały podobnie zróżnicowane w ramach jednej grupy danych oraz pokazały że, pomimo różnych lokalizacji w zbiorze, badane zbiory są w miarę jednorodne pod względem cech, jakie kształtują ceny nieruchomości.

W Tabeli 3 zaprezentowano uzyskane wyniki.

Rycina 1



Źródło: Opracowanie własne na podstawie [mapa.szukacz.pl](http://mapa.szukacz.pl)



Tabela 3

	drogi urządzone	drogi nieurządzone
cena minimalna	419 zł/m <sup>2</sup>	417 zł/m <sup>2</sup>
<b>cena średnia</b>	<b>578 zł/m<sup>2</sup></b>	<b>553 zł/m<sup>2</sup></b>
cena maksymalna	740 zł/m <sup>2</sup>	713 zł/m <sup>2</sup>
odchylenie standardowe	89 zł/m <sup>2</sup>	92 zł/m <sup>2</sup>
współczynnik zmienności	0,15	0,17
<b>mediana</b>	<b>587 zł/m<sup>2</sup></b>	<b>537 zł/m<sup>2</sup></b>
<b>mediana/ cena średnia</b>	<b>1,0156</b>	<b>0,9711</b>
ilość transakcji	35	37
maks. pow. działki	1374 m <sup>2</sup>	1331 m <sup>2</sup>
min. pow. działki	198 m <sup>2</sup>	361 m <sup>2</sup>
najlepsza lokalizacja	Strzeszyn/ Podolany	Strzeszyn/ Podolany
najgorsza lokalizacja	Dębiec	Dębiec
najwcześniejsza transakcja	01-2010	02-2010
najpóźniejsza transakcja	07-2012	08-2012

Źródło: Opracowanie własne

Ustalono wybrane parametry statystyczne przedstawia Wykres 4.

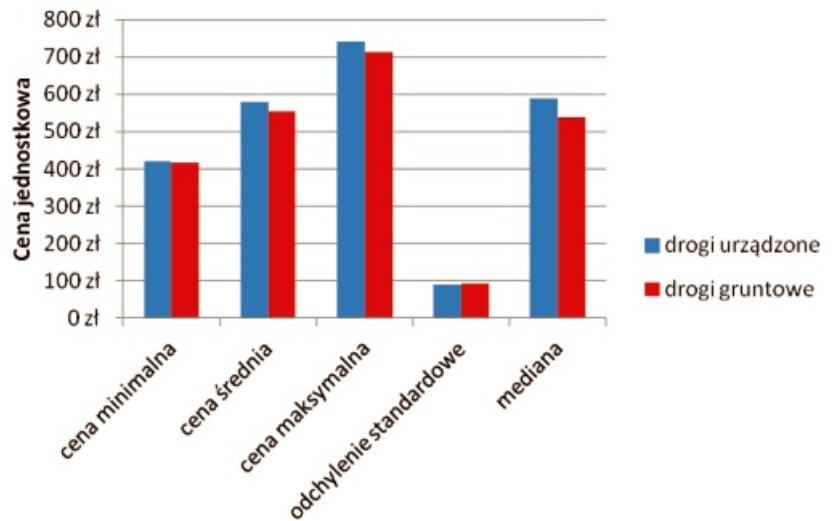
Powyższe wykresy pokazują, iż parametry zbioru nieruchomości położonych przy drogach nieurządzonych kształtują się na poziomie niższym niż tych, położonych przy drogach urządzonych.

Zestawiając ustalone parametry uzyskuje się zależność przedstawioną w Tabeli 4.

Uzyskany wynik nie odbiega zatem znacznie od wyniku określonego na większym zbiorze danych, obejmującym zasięgiem całe miasto Poznań – rejony zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uznać zatem można, iż oba wyniki oscylują na poziomie ok. 5%.

Określone w niniejszej analizie wyniki stanowią mogą wyjściową do ustalania wpływu urządzenia drogi dojazdowej na wzrost wartości nieruchomości, pamiętać jednak należy, iż analizować należy każdą nieruchomość oddzielnie i uwzględniać ewentualne elementy urządzenia drogi istniejące wcześniej, w tym w szczególności utwardzenia przed posesją w postaci chodników, wjazdów, ulepszenia nawierzchni drogi itp.

**Wykres 4**



Źródło: Opracowanie własne

**Tabela 4**

	drogi urzędzone	drogi gruntowe
cena średnia	578 zł	553 zł
zmiana średniej ceny nieruchomości przy drodze nieurządzonej w stosunku do drogi urządzonej	4,52%	

Źródło: Opracowanie własne

**PRAWO**

**ROŚNIE LICZBA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

W dniu 3 sierpnia 2012r. ukazało się obwieszczenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie uzupełnień i zmian w centralnym rejestrze rzeczoznawców majątkowych (*Dziennik Urzędowy Ministra TBiGM poz. 55*). Według jego treści w rejestrze figuruje obecnie 5 448 osób, a w ciągu roku od daty wydania obwieszczenia przybyło blisko 200 rzeczoznawców majątkowych.

Źródło: MTBiGM



Opr. W.G.

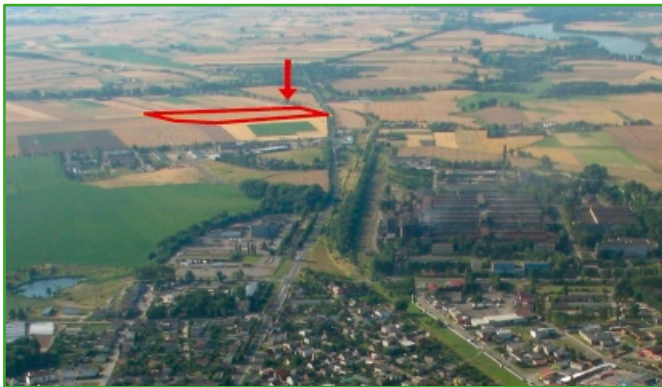
**AKTUALNOŚCI**

# TERENY INWESTYCYJNE



## Pyszcząca pod Śremem

### Tereny produkcji, składów i magazynów



Teren o powierzchni ok. 8 ha (2 działki po 3 ha i 1 działka o pow. ok. 1,9 ha) przeznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz w części pod infrastrukturę kolejową. Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna „INVEST-PARK” Sp. z o.o. teren nieruchomości objęła wnioskiem o ustanowienie statusu podstrefy Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Droga dojazdowa z drogi wojewódzkiej nr 434 skomunikowanej z obwodnicą Śremu. Możliwość wybudowania indywidualnie bocznicą do istniejącej bocznicą bezpośrednio przy oferowanym terenie. W pobliżu nieruchomości znajdują się niezbędne media: sieć elektryczna, wodociągowa, kanalizacja sanitarna i gaz.

## Gaj Mały

### Pałac z parkiem



Zespół pałacowo parkowy w Gaju Małym usytuowany jest na terenie gminy Obrzycko pow. szamotulski przy drodze wojewódzkiej nr 185 relacji Szamotuły-Obrzycko-Czarnków w odległości ok. 4 km od Szamotuł i ok. 40 km od Poznania.

Pałac jest wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Centralne miejsce założenia zajmuje bryła pałacu. Od wschodu założenie zamyka galeria (obecnie kaplica) połączona z pałacem cylindryczną wieżą. Na zachód od pałacu pobudowano wieżę bramną. Na zachodnim krańcu znajduje się parterowy, kryty dachem mansardowym dwór połączony z budynkiem bramnym okragłą wieżyczką.

Pałac, dwór oraz wieża z fragmentem muru tworzą dziedziniec. Bramy prowadzą do części ogrodowej.

Park zajmuje powierzchnię 5,0797 ha i powstał w drugiej połowie XIX wieku, w założeniu krajobrazowym. Park w zasadniczej części jest uporządkowany, wykonywane są podstawowe zabiegi pielęgnacyjne.



## Owińska

### Dawny browar



Nieruchomość stanowi zespół budynków po byłym browarze (później gorzelnia i płatkarnia) zlokalizowany w miejscowości Owińska w gminie Czerwonak, ok. 14 km w kierunku północnym od centrum Poznania. W skład nieruchomości wchodzi budynek browaru z częścią mieszkalną, budynek zbożowy – spichlerz i 2 budynki gospodarcze. Obiekt jest przykładem XIX-wiecznego budownictwa przemysłowego w Wielkopolsce i jest wpisany do rejestru zabytków. Nieruchomość jest atrakcyjnie zlokalizowana nad rzeką Wartą, w sąsiedztwie pocysterskiego zespołu klasztornego. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren przeznaczony jest pod usługi turystyki, tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemiosła, tereny zieleni łąkowej oraz w części nieobjętej planem zagospodarowania przestrzennego teren jest predysponowany pod strefę inwestycji szczególnych w obrębie pasma krajobrazów otwartych o funkcji dominującej turystyka kulturowa z funkcją mieszkaniową.

## Laski k/Kępna

### Zabudowa jednorodzinna



Kompleks działek o powierzchniach od 770 m<sup>2</sup> do 1381 m<sup>2</sup> położony przy drodze powiatowej, w odległości ok. 10 km od Kępna. Nieruchomość jest zlokalizowana w rejonie intensywnego rozwoju budownictwa mieszkaniowego. W sąsiedztwie znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa miejscowości Laski. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcينica przyjętym uchwałą Nr XXXIV/209/09 Rady Gminy Trzcينica z dnia 2 lipca 2010r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Laski, dla obszaru położonego w rejonie „Osiedla Nowego” oraz osady Borek, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 153 poz. 2640 z dnia 14 sierpnia 2009r. nieruchomość przeznaczona jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

## Owińska

### Usługi turystyki



Działka położona w miejscowości Owińska w gminie Czerwonak w odległości ok. 15 km od centrum Poznania w pobliżu Puszczy Zielonka. Posiada dość regularny kształt i znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zbiorników wodnych na obszarze wyrobiska po kopalni kruszywa, na którym został urządzony „Akwen Tropicana” – plaża w konwencji egzotycznej z kąpieliskiem, atrakcją również dla mieszkańców Poznania, z wypożyczalnią sprzętu pływającego, boiskiem do siatkówki plażowej, pomostem. Działka ma powierzchnię 3,0037 ha i jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod usługi turystyki, zieleni ochronną, teren eksploatacji powierzchniowej.

## Jabłonna

### Zespół pałacowo-parkowy

Zespół pałacowo-parkowy w Jabłonnej położony w gminie Rydzyna w powiecie leszczyńskim w odległości ok. 16 km od Leszna. Pałac w Jabłonnej powstał w drugiej połowie XVIIIw. Twórcą ogólnej koncepcji architektonicznej jest Dominik Merlini. Pałac ten jest przykładem nowego prądu w architekturze, polegającego na upodobaniu pałacyków wiejskich do willi. Cechuje go różnorodność układów wnętrz, rodzajów brył i systemów fasad. Budynek pałacu jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem 762/Wlkp/A dnia 24 września 2009r. Obiekt jest w złym stanie technicznym.

Park w Jabłonnej powstał prawdopodobnie na przełomie wieku XVIII i XIX w oparciu o rosnący tam las. Powierzchnia parku wynosi 4,23 ha, w tym ok. 0,10 ha wód. Jest to park typu klasycystycznego reprezentujący styl pośredni tzn. łączący w sobie regularne układy klasycyzmu (stylu francuskiego) z motywami krajobrazowymi. Układ parku jest asymetryczny, o zniekształconym układzie promienistym. Wiek drzew stanowiących zadrzewienie parku wynosi od 100 do 200 lat. Jest kilkanaście drzew zarejestrowanych jako Pomniki Przyrody. Park został wpisany do rejestru zabytków pod numerem 239/Wlkp/A dnia 14 października 1948r. i 30 lipca 2008r.



**Szczegółowe informacje  
o nieruchomościach i aktualnych przetargach  
można uzyskać w siedzibie:**

Oddziału Terenowego w Poznaniu Agencji  
Nieruchomości Rolnych  
ul. Fredry 12, 61-701 Poznań

tel. +48 61 856 06 23, fax +48 61 851 50 92,  
oraz na stronie internetowej [www.anr.gov.pl](http://www.anr.gov.pl)



# ZASTOSOWANIE METOD STATYSTYCZNYCH DO ESTYMACJI PARAMETRÓW MODELU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH POD DROGI PUBLICZNE.

## STUDIUM PRZYPADKU DROGI S8 SYCÓW – KĘPNO – WIERUSZÓW – WALICHNOWY.



Elżbieta Jakóbiec  
Rzecznawca Majątkowy Nr 1741



mgr inż. Michał Krzyżański  
geodeta  
pracownik Wydziału Nieruchomości  
w GDDKiA Oddział w Poznaniu

### Wstęp

Statystyka jest nauką badającą prawidłowości zjawisk masowych i dostarczającą ilościowych metod ich analizowania. Jej narzędzia znajdują zastosowanie w wielu dziedzinach, m.in. w ekonomii, socjologii, fizyce czy szacowaniu wartości nieruchomości. Najbardziej popularną metodą statystyczną, jaką stosuje się w wycenie nieruchomości do szacowania wartości oczekiwanej analizowanej zmiennej objaśnianej jest regresja liniowa. Stosując tę metodę, zakłada się, że modelem zależności pomiędzy zmienną objaśnianą a zmiennymi objaśniającymi jest funkcja liniowa.

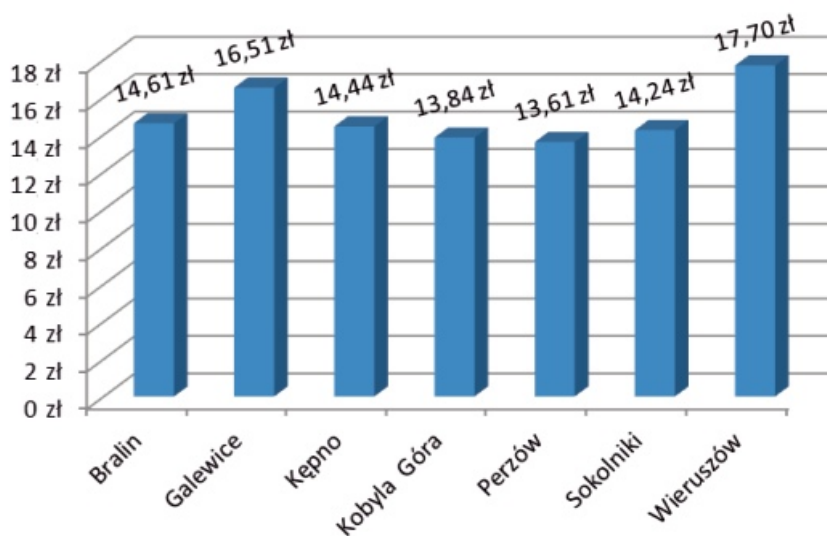
Istnieje możliwość zbudowania modelu w oparciu o szereg różnych danych, np. dane ofertowe, dane z badań ankietowych lub innych. Jednak szacowanie wartości nieruchomości wymaga zbudowania modelu jedynie w oparciu o ceny transakcyjne. Należy przy tym zauważyć, że zbudowanie modelu, na podstawie którego można określić wartość poprzez określenie relacji pomiędzy cechami nieruchomości a ich cenami, możliwe jest wtedy tylko, gdy znane są wszystkie cechy nieruchomości będących przedmiotem obrotu. W praktyce, z uwagi na nieprzejrzystość danych i ograniczony do nich dostęp, uzyskanie szczegółowych i wyczerpujących informacji o warunkach zawarcia wszystkich transakcji i cechach wszystkich nieruchomości bywa trudne, a czasem wręcz

niemożliwe. Stąd konieczność poszukiwania sposobów rekompensowania ograniczeń w dostępie do informacji, które w swojej praktyce zawodowej napotyka rzeczoznawca.

Przedstawiony w poniższym studium przypadku proces modelowania wartości 1 m<sup>2</sup> gruntu przeznaczonego pod budowę odcinka drogi S8 Syców–Kępno-Wieruszów-Walichnowy oraz wpływu przyjętych parametrów na tę wartość pokazuje możliwości praktycznego zastosowania i przydatność regresji liniowej dla wyceny nieruchomości.

### Wykres 1

Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> gruntu przeznaczonego pod drogę S8 w gminach



Źródło: Opracowanie własne

## Część analityczna

Do zdefiniowania modelu liniowego wykorzystano, pozyskaną ze sporządzonych w tym celu operatów szacunkowych, informację o wartości 1 m<sup>2</sup> losowo wybranych 1709 działek ewidencyjnych, stanowiących części pozyskanych na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości, położonych w województwie wielkopolskim i łódzkim, w granicach administracyjnych 7 gmin i 23 obrębów geodezyjnych. Uzyskane średnie wartości według poszczególnych gmin i obrębów przedstawiają Wykresy 1 i 2.

W zakresie częstości występowania poszczególnych wartości, rolę pomocniczą odgrywa histogram. Przedstawiony na Wykresie 3, obrazuje w sposób graficzny rozkład empiryczny badanej cechy.

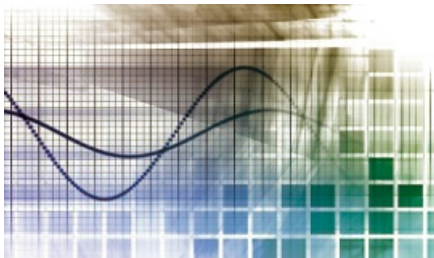
Odczytując go na „pierwszy rzut oka” widać, iż najczęściej pojawiały się wartości z przedziału (14 zł/m<sup>2</sup>–18 zł/m<sup>2</sup>), co jest równoznaczne z największym prawdopodobieństwem napotkania na obszarze planowanej inwestycji takich właśnie wartości.

Definiując model liniowy, za zmienną objaśniającą (parametry modelu) zmienną objaśnianą (wartość 1 m<sup>2</sup>) przyjęto:

- ogólną lokalizację działki, wyrażoną współczynnikiem województwa, w którym jest położona,
- przybliżoną odległość w kilometrach działki od głównego ośrodka administracyjnego gminy,
- współczynnik urbanizacji gminy, w której położona jest działka,
- przeznaczenie działki w dokumentacji planistycznej,
- powierzchnię działki.

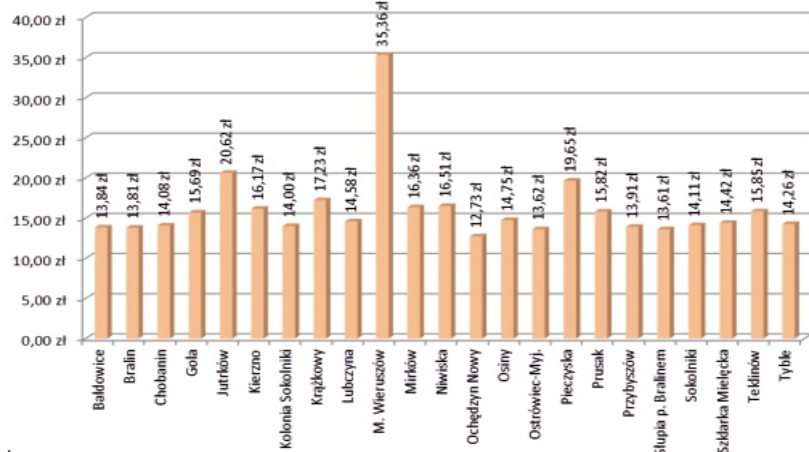
Tabela 1 przedstawia przyjętą gradację parametrów.

Obliczenia regresji liniowej dokonano w programie Microsoft Excel. Otrzymane równanie zależności wartości 1 m<sup>2</sup> gruntu przeznaczonego pod



Wykres 2

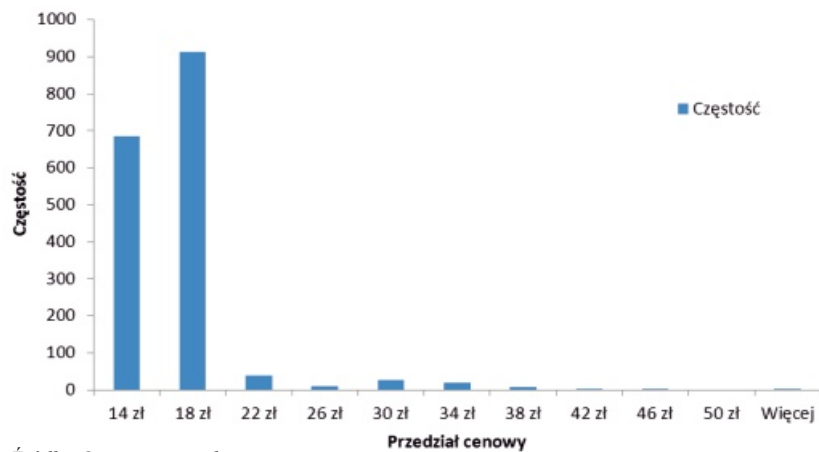
Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> gruntu przeznaczonego pod drogę S8 w obrębach



Źródło: Opracowanie własne

Wykres 3

Częstość występowania cen 1 m<sup>2</sup> gruntu przeznaczonego pod drogę S8 w zdefiniowanych przedziałach wartości



Źródło: Opracowanie własne

Tabela 1

Charakterystyka parametrów modelu

Parametr (X <sub>n</sub> )	Gradacja parametrów	Jednostka	Kryterium doboru wartości parametru / opis
Współczynnik województwa (X <sub>1</sub> )	■ wielkopolskie	niemianowana	Procentowy udział województwa w krajowej wartości nakładów inwestycyjnych
	■ łódzkie		
Odległość od głównego ośrodka gminy (X <sub>2</sub> )	Wartość rzeczywista	[km]	Odległość pozyskana z <a href="http://www.maps.google.pl">www.maps.google.pl</a>
Współczynnik urbanizacji gminy (X <sub>3</sub> )	Wartość rzeczywista	niemianowana	Obliczony jako różnica 100% - (%U <sub>ost</sub> + %U <sub>rol</sub> ) na podstawie danych zamieszczonych na <a href="http://www.regiozet.pl">www.regiozet.pl</a>
Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej (X <sub>4</sub> )	■ tereny zabudowy mieszkaniowej z funkcją usług	5.5	Ocena autora w oparciu o cenność gruntów w zależności od przeznaczenia w dokumentacji planistycznej
	■ tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej	5.0	
	■ tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, użytki rolne	4.0	
	■ drogi	3.0	
	■ użytki zielone	2.0	
	■ tereny leśne	1.5	
	■ użytki rolne, tereny leśne	1.3	
	■ użytki rolne	1.0	
Powierzchnia (X <sub>5</sub> )	Wartość rzeczywista	[ha]	Faktyczna powierzchnia działki ewidencyjnej

budowę odcinka drogi S8 Syców – Kępno – Wieruszów – Walichnowy od przyjętych parametrów przedstawia się następująco:

$$\hat{y}_t = 0,14 X_1 - 0,18 X_2 + 1,02 X_3 + 3,11 X_4 + 0,07 X_5$$

W celu sprawdzenia statystycznej istotności parametrów przeprowadzono analizę rozkładu odwrotnego t-Studenta, przy założeniu prawdopodobieństwa na poziomie 5% i 1704 stopni swobody charakteryzujących rozkład. Po dokonanych obliczeniach okazało się, iż parametry dotyczące powierzchni oraz lokalizacyjnego współczynnika dla województwa są statystycznie nieistotne i nie oddziałują w znaczący sposób na zmienną objaśnianą.

Podstawiając do równania za  $X_n$  dowolne wartości, uzyskuje się statystycznie oszacowaną wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu. Powyższą zależność, w odniesieniu do tylko statystycznie istotnych parametrów, należy interpretować w następujący sposób:

- powiększenie odległości działki od głównego ośrodka gminy o 1 km spowoduje obniżenie wartości 1 m<sup>2</sup> o 0,18 zł przy stałości pozostałych zmiennych,
- wzrost współczynnika urbanizacji gminy o jedną jednostkę spowoduje wzrost wartości 1 m<sup>2</sup> o 1,02 zł przy stałości pozostałych zmiennych,
- wzrost współczynnika określającego przeznaczenie działki w dokumentacji planistycznej spowoduje wzrost wartości 1 m<sup>2</sup> o 3,11 zł przy stałości pozostałych zmiennych.

Istotą doboru zmiennych objaśniających jest ich mocna korelacja ze zmienną objaśnianą, przy jednoczesnym niewielkim stopniu korelacji pomiędzy nimi samymi. Muszą być one także statystycznie istotne. Otrzymana w wyniku obliczeń wysoka wartość współczynnika determinacji modelu  $R^2 = 98\%$ , informującego jaka część modelu została wyjaśniona poprzez zmienne objaśniające, świadczy o statystycznie właściwym ich doborze.

Następnie w celu przeprowadzenia sprawdzenia, czy między składnikami resztowymi analizowanego modelu występuje autokorelacja zastosowano test Durбина-Watsona. Uzyskana wartość statystyki  $DW = 0,67$  w stosunku do wartości krytycznych  $d_L$  i  $d_U$  odczytanych z tablic dla prawdopodobieństwa

5%, 1709 obserwacji (działek) i 5 parametrów ( $X$ ) świadczy o możliwości występowania niepożądanego autokorelacji dodatniej. Przyczyny występowania tego zjawiska mogą mieć źródło w pominięciu innej, ważnej dla szacowanego modelu zmiennej objaśniającej lub jego niepoprawnej postaci funkcyjnej (liniowa, wielomianowa itp.).

## Podsumowanie

Niniejszy artykuł wskazuje, że zastosowanie regresji liniowej w analizach statystycznych przeprowadzanych na potrzeby wyceny nieruchomości może okazać się pomocne rzeczoznawcy majątkowemu w całościowym, rozbudowanym procesie szacowania. Uzyskane wyniki, nierzadko zaskakujące, pozwalają zwrócić uwagę na pewne zależności zachodzące na rozpatrywanym obszarze (rynku) badań i stanowić mogą fakultatywne źródło informacji.

Mając na uwadze wartość współczynnika regresji wskazać należy, że z uzyskanych zależności wartości 1 m<sup>2</sup> od przyjętych parametrów wynika, że dla gruntów przeznaczonych pod odcinek drogi S8 Syców-Kępno-Wieruszów-Walichnowy:

- najistotniejszym czynnikiem wpływającym na wartość było przeznaczenie działki, następnie współczynnik urbanizacji gminy,
- najmniej istotnym czynnikiem okazała się wielkość powierzchni działki.

Takie wyniki potwierdzają specyficzną charakterystykę rynku gruntów nabywanych po drogi. Jest to bowiem rynek, na którym nie obowiązują – siłą rzeczy – klasyczne zasady zawierania

transakcji kupna-sprzedaży. Nabywca wymusza na właścicielu nieruchomości jej zbycie, a cena nie może być ustalana z taką samą swobodą, jak w przypadku transakcji między podmiotami na wolnym rynku (kiedy to sam akt kupna-sprzedaży jest całkowicie dobrowolny, a cena transakcyjna – przynajmniej w teorii – może być zupełnie dowolna, o ile obie strony się na nią zgodzą). Problemem, z punktu widzenia rzeczoznawcy, jest również stosunkowo niewielka liczba transakcji, które mogą stanowić źródło danych koniecznych do oszacowania wartości nieruchomości będącej przedmiotem dokonywanej przez niego wyceny. Tym bardziej cenne są zatem instrumenty metodologiczne pozwalające w dość precyzyjnie zdefiniowany sposób kompensować niedobór danych. Elementy subiektywnej oceny dokonywanej przez rzeczoznawcę, które w prezentowanym modelu występują, są nie do uniknięcia. Nie należy także traktować ich jako poważnej wady obciążającej tę metodę, gdyż rzeczoznawca ocenę taką formułuje na podstawie swojej fachowej wiedzy, zawodowego doświadczenia i znajomości rynku – a są to wszak elementy konstytuujące ekspercki charakter pracy rzeczoznawcy, którego powołuje się do wyceny właśnie jako eksperta wyposażonego nie tylko w czysto matematyczne narzędzia. Rzeczoznawca, mając oczywisty obowiązek dążenia do posługiwania się jak najbardziej precyzyjnymi i jasno zdefiniowanymi metodami (wraz z tym dążenia może być zastosowanie przedstawionego tutaj modelu), w pewnych kwestiach zawsze będzie zdany na swoją ekspercką, w nieunikniony sposób subiektywną ocenę.



## 20 LAT MINĘŁO...



**Jan Żurawski**

Rzecznawca Majątkowy Nr 3482

**P**rzypadającą w 2012 r. XX rocznicę powstania stowarzyszeń skupiających rzeczoznawców majątkowych w Wielkopolsce, nasze środowisko rozpoczęło oficjalnie dnia 23 października 2012r. Podczas uroczystości, w obecności licznych gości, między innymi Wojewody Wielkopolskiego, przedstawicieli władz Miasta Poznania, a także Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, nastąpiło wręczenie *Odznaki Honorowej za zasługi dla Województwa Wielkopolskiego*, która została przyznana naszemu Stowarzyszeniu przez Urząd Marszałkowski.

Gości przywitał wiceprzewodniczący Rady Stowarzyszenia dr Wojciech Ratajczak, a za stołem prezydialnym zasiadli pełniący funkcje przewodniczących w kolejnych latach: Zdzisław Małecki, Michał Kosmowski, Adam Futro i Franciszek Halec.

Zdzisław Małecki przedstawił zarys działalności rzeczoznawców w Wielkopolsce. Odnosił się szczególnie do początków ruchu zawodowego, którego historia sięga 1992 roku, kiedy to na terenie Poznania powstało Stowarzyszenie Biegłych i Rzecznawców w Zakresie Ustalania Wartości Nieruchomości (którego był założycielem i długoletnim prezesem).

Później powstały stowarzyszenia i oddziały, które w istotny sposób przyczyniły się do rozwoju zawodu:

- w Koninie - Konińskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości, któremu od początku do momentu rozwiązania prezesował Andrzej Janicki;
- w Poznaniu – Oddział Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości, którego kolejnymi prezesami byli: Włodzimierz Woźniak, Adam Futro i Ewa Bogdańska;
- w Pile – Oddział Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych z prezesem Wacławem Tuchołką;
- w Lesznie – Oddział Wielkopolskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, któremu prezesowali: Leonard Janiak i Franciszek Halec;
- w Kaliszu – Kaliskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych, którego długoletnim prezesem był Stanisław Cegielski.

Następnie głos zabrał Adam Futro obecny Przewodniczący Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. Przypomniął o początkach związanych z konsolidacją ruchu i trudnościach związanych z integracją środowiska. Podziękował wszystkim działającym na rzecz Stowarzyszenia, a szczególnie przewodniczącym poprzednich kadencji: Michałowi Kosmowskiemu i Annie Poszyler. Wskazał na rangę wydawanego od 2001r. Biuletynu, który kierowany od 2005 roku przez Grzegorza Szczurka znalazł uznanie w ocenie Ministerstwa Nauki i Szkolnictwa Wyższego. Wspomnił o organizowanych szkoleniach, sympozjach i imprezach rekreacyjnych. Apelowal do młodych członków stowarzyszenia o większą aktywność w pracach na rzecz organizacji zawodowej.

Przed wystąpieniami zaproszonych gości, reprezentujących władze samorządowe i organizacje związane z obsługą rynku nieruchomości, minutą ciszy uczczono zmarłych w minionym XX-leciu członków stowarzyszenia.

Po części oficjalnej zebrani udali się na uroczysty obiad, który zakończył obchody jubileuszu.



## Krótką historia

**W 2000r.** środowisko rzeczoznawców majątkowych z Poznania, Leszna, Konina i Piły skonsolidowało się i utworzyło jedno Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, które jest do dziś jedyną, poza Stowarzyszeniem Rzeczoznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej, organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych na terenie Wielkopolski.

Przewodniczącym Rady wybrany został Michał Kosmowski, Wiceprzewodniczącymi: Teresa Prył i Adam Futro, Skarbnikiem Alina Stuligrosz, Sekretarzem Rady – Ewa Bogdańska, a członkami: Wojciech Ratajczak, Justyna Maciejowska, Zbigniew Jedliński i Andrzej Janicki.

W Komisjach pracowały następujące osoby:

- Rewizyjna, na czele której stał Janusz Andrzejewski, a członkami byli: Waław Tuchołka i Roman Bednarek;
- Etyki Zawodowej, której członkami byli: Ewa Banaś, Stanisław Talarski, Maria Cieślak i Marian Błażek, a przewodniczył Tomasz Sobczak;
- Zespół Opiniujący tworzyli: Andrzej Skarżyński – Przewodniczący, Marek Starega – Sekretarz, członkowie: Marian Zawadka i Leonard Janiak;
- Pełnomocnikami Stowarzyszenia byli: Jerzy Dąbek – ds. Praktyk Zawodowych, Jan Rędziniak – ds. Samorządu Zawodowego, Adam Futro – ds. Banku Danych, Teresa Prył – ds. Ustawicznego Kształcenia, Maciej Mizera – ds. Współpracy Międzynarodowej.

Stowarzyszenie dziesięć lat temu liczyło ponad 200 członków – dziś 269 i od początku należy do najliczniejszych w Polsce.



**W dniu 9 kwietnia 2003r.** wybrano kolejną Radę Stowarzyszenia, którą tworzyli: Przewodniczący Rady Adam Futro; Wiceprzewodniczący: Michał Kosmowski i Jerzy Dąbek; Skarbnikiem została Ewa Banaś, a Sekretarzem Ewa Bogdańska; członkami byli: Wojciech Ratajczak, Marian Witczak, Marian Zawadka i Teresa Prył.

W Stowarzyszeniu działały następujące komisje statutowe:

- Komisja Rewizyjna
  - Przewodniczący: Janusz Andrzejewski
  - Członek Komisji: Maria Tierling
  - Członek Komisji: Roman Bednarek
- Zespół opiniujący
  - Przewodniczący: Marek Starega
  - Z-ca przewodniczącego: Maria Trojanek
  - Z-ca przewodniczącego: Andrzej Skarżyński
  - Sekretarz: Anna Poszyler
- Komisja Etyki Zawodowej
  - Przewodniczący: Iwona Kilanowska
  - Sekretarz: Adam Tyszkiewicz
  - Członek Komisji: Justyna Maciejewska
  - Członek Komisji: Elżbieta Jakóbiec
  - Członek Komisji: Waław Tuchołka
- Pełnomocnikami Stowarzyszenia byli:
  - Jerzy Dąbek – Pełnomocnik ds. Praktyk Zawodowych,
  - Maciej Mizera – Pełnomocnik ds. Współpracy Międzynarodowej,
  - Teresa Prył – Pełnomocnik ds. Ustawicznego Kształcenia,
  - Jan Rędziniak – Pełnomocnik ds. Samorządu Zawodowego,
  - Janusz Andrzejewski – Pełnomocnik ds. Banku Danych,

**SRMWW dziesięć lat temu liczyło ponad 200 członków – dziś 269.**

**Od początku swojej historii nasze Stowarzyszenie należy do najliczniejszych w Polsce.**

**12 kwietnia 2006r.** odbyło się kolejne walne zebranie członków SRMWW. Nowym przewodniczącym została wybrana Anna Poszyler. Wiceprzewodniczącymi zostali: Janusz Andrzejewski i Marian Witczak. Pozostałe funkcje pełnili: Elżbieta Jakóbiec – Skarbnik, Ewa Bogdańska – Sekretarz i członkowie Rady: Michał Kosmowski, Wojciech Ratajczak i Grzegorz Szczurek.

Kolejne głosowania wyłoniły członków następujących komisji:

- Komisja Rewizyjna:
  - Adam Futro
  - Tomasz Lis
  - Krzysztof Owsianowski
- Komisja opiniująca:
  - Marek Starega – Przewodniczący
  - Maria Trojanek i Andrzej Skarżyński – Wiceprzewodniczący
  - Jerzy Mikołajczak – Sekretarz
  - Członkowie Rady: Jerzy Dąbek, Lech Domagalski, Adam Futro, Michał Kosmowski, Łajma Mieszczanowicz, Wojciech Ratajczak, Hanna Szulc i Marian Witczak;
- Komisja Etyki Zawodowej:
  - Zbigniew Jedliński, Magdalena Malecka-Pilujka, Witold Solski, Adam Tyszkiewicz, Marian Zawadka



**Rok 2009** przyniósł kolejne statutowe wybory. Nowym Przewodniczącym Rady został Adam Futro, funkcje Wiceprzewodniczących piastowali: Robert Dobrzyński i Wojciech Ratajczak oraz Elżbieta Jakóbiec (Skarbnik), Piotr Talarski (Sekretarz). Członkami Rady byli: Michał Kosmowski, Martyna Pawłowska, Grzegorz Szczurek i Marian Witzczak.

Poszczególne Komisje Statutowe wówczas tworzyli:

- Komisja Rewizyjna
  - Przewodnicząca: Ewa Bogdańska
  - Członkowie: Janusz Andrzejewski i Katarzyna Małecka
- Komisja Opiniująca
  - Przewodniczący: Marek Staręga
  - Z-cy przewodniczącego: Jerzy Mikołajczak i Andrzej Skarzyński
  - Sekretarz: Ewa Banaś
  - Członkowie: Adam Futro, Elżbieta Jakóbiec, Michał Kosmowski, Łajma Mieszczanowicz, Martyna Pawłowska, Wojciech Ratajczak, Jan Rędziniak i Hanna Szulc



- Komisja Etyki Zawodowej
  - Przewodniczący: Krzysztof Rusin
  - Sekretarz: Krzysztof Łeszyk
  - Członkowie Komisji: Teresa Prył, Stanisław Talarski i Maria Tierling
  - Pełnomocnikami Stowarzyszenia byli: Anna Szarafińska – Pełnomocnik ds. Praktyk Zawodowych,

**W aktualnej kadencji** pracami Rady Stowarzyszenia ponownie kieruje Adam Futro. Osobowy skład osób współpracujących i organy Stowarzyszenia są tradycyjnie prezentowane na końcu naszego Biuletynu.

W każdej kadencji Stowarzyszenie miało swoich przedstawicieli w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych. Obecnie w różnych komisjach i radach pracuje 27 osób, a o randze Stowarzyszenia świadczy wybranie Roberta Dobrzyńskiego na stanowisko Wiceprezydenta PFSRM.

SRMWW było organizatorem XVII Konferencji Rzeczników Majątkowych i I Kongresu Rzeczników Majątkowych oraz ośmiu Sympozjów, z których ostatnie, zorganizowane wspólnie z PTRM, było pierwszym tak dużym wydarzeniem skierowanym do przedstawicieli władz samorządowych,

rzeczników majątkowych, naczelników, dyrektorów, kierowników i pracowników poszczególnych instytucji samorządowych i rządowych oraz Samorządowych Kolegiów Odwoławczych.

Do najistotniejszych zadań po utworzeniu SRMWW należała konsolidacja środowiska, która dziś jest wspólnym, wielkim sukcesem. Tradycją stały się rozpoczęte w 2000r. Spotkania Oplatkowe, na które niestety co roku przybywa coraz mniejsza liczba zainteresowanych.

Za to wzrasta ilość uczestników spływów kajakowych, w których uczestniczy coraz więcej najmłodszych członków Stowarzyszenia.

Dwadzieścia lat dla tych, którzy pamiętają początki ruchu minęło niepostrzeżenie, a z ocalałych fragmentów wspomnień trudno odtworzyć to, co stanowiło codzienność i nie wryło się szczególnie w pamięć. Obecnie trwają prace nad przygotowaniem profesjonalnego i rzetelnego opracowania historii rzecznictwa majątkowego w Wielkopolsce.

## **„DWADZIEŚCIA LAT MINEŁO JAK JEDEN DZIEŃ” – MIGAWKI Z DWUDZIESTOLECIA**

Nasze niedawne spotkanie rocznicowe w centrum szkoleniowym przy ul. Węgorka wywołało wiele wspomnień i refleksji. Rzecznawcą majątkowym jestem od stycznia 1993r. i dlatego pozwalam sobie na garść drobnych „migawek” wspomnieniowych z tego dwudziestolecia.

\*

Przypominam sobie, gdy w połowie 1992 roku, Żona zainteresowała mnie artykułem w „Głosie Wielkopolskim” omawiającym tworzący się zawód rzeczoznawcy majątkowego, który w nowo-powstającej gospodarce wolnorynkowej powinien być bardzo potrzebny. W artykule tym, zawarta była również informacja o organizowanym cyklu szkoleniowym. Bez chwili wahania zgłosiłem się na ul. Wiśniową, a Żonie do dziś dziękuję za ten ówczesny „news”.

\*

Podczas szkolenia, naszymi wykładowcami byli specjaliści z całej Polski oraz osoby mające doświadczenie z rynku nieruchomości w Europie Zachodniej oraz w Stanach Zjednoczonych i Kanadzie.

Młodszym Koleżankom i Kolegom chcę przypomnieć, że oprócz ówczesnych przepisów prawnych, nie istniały żadne standardy zawodowe. Jeden z wykładowców powiedział nam wtedy tak:

*„Jeśli określiłeś wartość nieruchomości swoim autorskim sposobem, a wynik oszacowania jest wiarygodny i potrafisz uzasadnić jak do tego doszedłeś, to znaczy że zastosowałeś dobrą metodę”.*

Muszę powiedzieć, że tę „złotą myśl” wspominam zawsze, kiedy z racji bardzo unikalnego i nietypowego przedmiotu wyceny, odstępujemy często od sporządzenia operatu szacunkowego, który musi być zgodny z aktualnymi przepisami i standardami zawodowymi. Propozycja sporządzenia opinii nie wchodzi w rachubę, gdyż urzędnik „musi mieć” operat.

\*

Po zakończeniu szkolenia i zaliczeniu egzaminu końcowego zgłosiłem się dość szybko jako chętny do egzaminu państwowego organizowanego po raz pierwszy w Poznaniu. Kilka tygodni później otrzymałem informację, że chyba „będą nici” z tego egzaminu, bo po całym szkoleniu zgłosiło się zaledwie 3 chętnych. Po skontaktowaniu się z innymi uczestnikami naszej wspólnej edukacji w kierunku uzyskania uprawnień do (jak nam to wtedy określano) „bardzo elitarnego i interdyscyplinarnego nowego zawodu”, dowiedziałem się, że głównym powodem tej sytuacji była obawa przed uczestnictwem w Komisji Egzaminacyjnej naszego Kolegi Zdzisława, który już wtedy budził olbrzymi respekt. Szczęśliwie, po jakimś czasie dołączyła do nas „świeżo” wyszkolona grupa z poznańskiego NOT-u. Ostatecznie do pierwszego egzaminu państwowego w Poznaniu przystąpiło ponad 30 osób. Zdała tylko siódemka (m.in. Michał Kosmowski, Tomasz Lis, Maciej Mizera, Hania Obrembska, Piotr Wiśniewski), która do dziś się „koleguje”. Czyli zdawalność wyniosła ledwie 20%.

\*

Początek naszej pracy bazował przede wszystkim na skrypcie prof. Andrzeja Hopfera w postaci powielanego maszynopisu. Podstawowa metodyka polegała na określaniu wartości odtworzeniowej, która później modyfikowana była zbiorem różnych współczynników korekcyjnych „k”, a było ich przynajmniej kilkanaście (m.in. z tytułu odległości od przystanków PKS, MPK czy do stacji kolejowej).

Przypominam sobie olbrzymią konsternację i zakłopotanie w Dziale Kredytów dawnego Banku Gdańskiego, kiedy otrzymali mój pierwszy operat szacunkowy sporządzony podejściem dochodowym.

\*

W połowie lat 90-tych wykonywaliśmy wyceny całych przedsiębiorstw dla celów restrukturyzacji i prywatyzacji (w ramach umów z Urzędem Wojewódzkim). Grupa wykonawców zajmująca się tą problematyką pracowała w systemie takim, że od czasu do czasu otrzymywała zlecenia na wykonanie recenzji innych nowosporządzonych wycen przedsiębiorstw. W owym czasie, wiodącymi podmiotami na poznańskim rynku wycenowym były m.in. firmy „Projnorm” i „BUKOK”. Myślę, że zrozumiałym będzie mój ówczesny olbrzymi stres kiedy przyszło mi recenzować ich opracowania. Rezultatem tych działań pozostaje do dzisiaj bardzo dobra zawodowa przyjaźń m.in. z Andrzejem Jakubowskim czy też z Wojtkiem Ratajczakiem, z którym snuliśmy wspomnienia wiosłując wspólnie na tegorocznym spływie kajakowym rzeczoznawców majątkowych.

\*

W tym miejscu, chciałbym również wspomnieć naszego niestety nieżyjącego już kolegę śp. Floriana Tarandta, który był wspaniałym fachowcem w dziedzinie szacowania. Pamiętam, jak podczas wspólnej pracy nad wyceną przedsiębiorstw, obserwując przez wiele godzin jego obróbkę danych w arkuszach Excel'owskich nauczyłem się od podstaw tworzenia dużych arkuszy kalkulacyjnych.

\*

Jak wiemy, pośród wielu naszych obowiązków, zobowiązani jesteśmy m.in. do ustawicznego szkolenia się. Do dzisiaj wspominam bardzo udany cykl szkoleń organizowany przez WACETOB w różnych ciekawych miejscach (np. Kazimierz Dolny nad Wisłą, Pułtusk, Zakopane) pod nazwą „Wycena nieruchomości nietypowych”. Oprócz ciekawych doznań edukacyjnych, w tych uroczych miejscach kwitło życie towarzyskie – Kolega Zbyszek Jedliński wspomina często tańce „La-ba-do” przy ognisku i tym podobne radosne pływy i zabawy ludu szacownego.

\*

Jakiś czas temu kolega Michał Kosmowski zaproponował mi prowadzenie zajęć szkoleniowych w ramach Studium Podyplomowego Wyceny Nieruchomości na WSB w Poznaniu. Początkowo byłem sceptycznie nastawiony do tej propozycji, ale teraz gdy w gronie naszych „młodszych” rzeczoznawców spotykam znajome twarze, moja satysfakcja jest pełna. Są też bardzo miłe chwile kiedy czyta się prace dyplomowe studentów. Oto kilka cytatów:

- „ budynek jest w opłakanym stanie” ,
- „ elewacja jest postrzelona” ,
- „ strych jest adoptowany” ,
- „ domek jest ładnie umalowany” .

\*

Za każdym razem, kiedy jako biegły sądowy staję na rozprawie w Sądzie, sędzia prowadzący rozprawę po wygłoszeniu formuły „ staję biegły sądowy...” zadaje pierwsze pytanie: „ Ile ma pan lat?” . Te chwile niestety nie dają zapomnieć o upływającym czasie i o m.in. mijającym dwudziestolecu naszego środowiska zawodowego.

\*

Mam nadzieję, że ta garść wspomnień i refleksji wraz z życzeniami następnych udanych lat w naszej profesji będzie przyczynkiem do wielu osobistych wspomnień każdego z nas tj. członków Środowiska Szacownego Ludu.

*Janusz Walczak*



**KORZYSTNIEJSZY SPOSÓB OPŁACANIA  
ZALICZEK NA PODATEK DOCHODOWY**

Październik i listopad po raz pierwszy nie będą dla setek tysięcy przedsiębiorców okresem wymuszonej optymalizacji podatkowej. To zmiana długo oczekiwana, bo uchwalona w 2008r., która miała mieć zastosowanie do dochodów począwszy od 2010r. Kryzys gospodarczy pokrzyżował jednak te plany i wejście w życie korzystnej dla firm nowelizacji przesunięto o kolejne dwa lata.

Dotychczas do 20 grudnia przedsiębiorcy musieli wpłacić zaliczkę jednocześnie za listopad i grudzień – w podwójnej wysokości zaliczki listopadowej, bez względu na wysokość dochodu faktycznie osiągniętego w grudniu. Taki obowiązek stanowił poważne obciążenie dla firm. W niekorzystnej sytuacji byli zwłaszcza ci przedsiębiorcy, którzy w grudniu osiągnęli mniejszy przychód niż w listopadzie.

W związku z tym firmy podejmowały wiele działań mających na celu zmniejszenie listopadowej, a przez to i grudniowej zaliczki. I tak, przedsiębiorcy starali się przesunąć przychody ze sprzedaży towarów i usług na październik i grudzień. Natomiast w listopadzie starano się zwiększać koszty, np. przez wcześniejszą zapłatę odsetek od kredytów czy ponoszenie wydatków powiększających koszty pośrednie.

Od 2012r. takie praktyki nie będą już konieczne. Zaliczki za grudzień obliczane z uwzględnieniem realnych dochodów osiągniętych w danym okresie rozliczeniowym będą płatne do 20 stycznia następnego roku podatkowego.

Źródło: Gazeta Prawna

Opr. W.G.

**AKTUALNOŚCI****PODZIĘKOWANIE**

*Koleżanki i koledzy.*

*W grudniu ubiegłego roku zwróciłem się na łamach „Biuletynu” z apelem o przekazywanie 1% z podatku dochodowego na leczenie i rehabilitację mojego syna Kacpra. We wrześniu 2011r. Kacper uległ wypadkowi motocyklowemu w wyniku, którego doznał złamania kręgosłupa i uszkodzenia rdzenia kręgowego. Uszkodzenie rdzenia spowodowało paraplegię i obecnie syn porusza się na wózku inwalidzkim.*

*Bardzo dziękuję w imieniu własnym oraz syna wszystkim ofiarodawcom za wsparcie, jakie otrzymaliśmy w 2012r.*

*Otrzymane wpłaty pozwoliły na kontynuowanie rehabilitacji, zakup sprzętu rehabilitacyjnego i leczniczego oraz likwidację barier architektonicznych w domu. Dzięki temu Kacper może samodzielnie wychodzić z domu i uczestniczyć w zajęciach szkolnych. To tylko wycinek tego, co zawdzięczam Państwa pomocy.*

*Kończąc, raz jeszcze składam serdeczne podziękowania, licząc na dalszą przychylność z Państwa strony.*

*Z poważaniem  
Sławomir Kukawka*

Więcej informacji na [www.nie-jestem-sam.pl](http://www.nie-jestem-sam.pl)

Lp	Nazwisko i mię	Nr upr.	Miejscowość	Telefon	E-mail
1	2	3	4	5	6
1.	Adamska Katarzyna	5181	Inowrocław	668857943	adamska.katarzyna@interia.pl
2.	Anders-Luczewska Maria	168	Poznań	502160736	mariza.luczewska@interia.pl
3.	Andrzejewska Violetta	4955	Stęszew	519165333	v.andrzejewska@poczta.fm
4.	Andrzejewski Arkadiusz	4410	Poznań	602677045	anbud_poznan@op.pl
5.	Andrzejewski Janusz	2115	Potasze	501617071	jand_poz@o2.pl
6.	Balkowski Robert	3660	Wolsztyn	602248569	brit@eragnet.pl
7.	Banaszak Jerzy	866	Poznań	605277866	jerzy.banaszak@interia.pl
8.	Banaś Ewa	1134	Poznań	602262252	e.banas@wycenaekspert.pl
9.	Barczyk Wojciech	3661	Konin	604858141	ba.wojtek@wp.pl
10.	Bartkowiak Mariusz	5365	Kórnik	601737939	mariusz.bartkowiak@interia.eu
11.	Bartosiewicz Wiesława	2129	Krzycko Małe	504201851	wieslawa.bartosiewicz@op.pl
12.	Bąk-Horala Grażyna	3505	Leszno	600270458	horala@tlen.pl
13.	Bednarek Roman		Poznań	601876116	bednarek@wlpk.top2.pl
14.	Bepirszcz Dorota	4225	Poznań	600383493	dorota_bepirszcz@krm.com.pl
15.	Berendt Edmund	1546	Piła	672122155	edmund.berendt@neostrada.pl
16.	Berus Marcin	4130	Poznań	500181181	rzeczoznawca@bzm.pl
17.	Białasik Roman	1876	Ostroróg	508374310	r.bialasik@interia.pl
18.	Bielawiak Marcin	4956	Chodzież	508318156	marcin.bielawiak@op.pl
19.	Bień Grzegorz	2472	Skoki	602303533	wyceny@poczta.fm
20.	Binek Agnieszka	735	Poznań	606455287	agnieszka.binek@citigroup.com
21.	Błaszczuk Marek	3662	Kobylnica	600597743	markusm@wp.pl
22.	Błażek Marian	2861	Pobiedziska	603891858	marianblazek@onet.pl
23.	Bogdańska Ewa	1737	Poznań	603136393	ewa.bogdanska@poczta.onet.pl
24.	Borowski Marek	4959	Poznań	794289922	borowski.m@wp.pl
25.	Bruss Justyna	4533	Skoki	509949685	jbruss@tlen.pl
26.	Bryl Marek	1849	Konin	693822410	zup_mb@poczta.onet.pl
27.	Bujakowski Waldemar	4433	Pobiedziska	667160313	bujakowski@poczta.onet.pl
28.	Bukowski Damian	4718	Oborniki	501649533	biuro@cdnieruchomosci.pl
29.	Cackowski Robert	5372	Poznań	889287627	rcackowski@o2.pl
30.	Cieślak Maria	2576	Konin	600294435	mariacieslak@icpnet.pl
31.	Czarnecki Marcin	3911	Poznań	604544465	wycena_czarnecki@wp.pl
32.	Czekała Dariusz	2577	Sieraków	607538638	keradcz@poczta.onet.pl
33.	Dąbek Jerzy	256	Poznań	502564222	geoconsult@home.pl
34.	Dobecka Cyryla	1547	Piła	673518910	Cyryla@asta-net.com.pl
35.	Dobrzyńska Mirosława Anna	1595	Nowy Tomyśl	614422893	amiroslawaska@wp.pl
36.	Dobrzyński Robert	4123	Poznań	602136900	robert.dobrzyński@wycena-dobrzyński.eu
37.	Dolata Jerzy	868	Kościan	655122869	jerzy.dolata@op.pl
38.	Domagalski Lech	3627	Wielkowieś	601160987	lechdomagalski@o2.pl
39.	Domżańska Teresa	892	Kaczory	601893176	grunia8@wp.pl
40.	Dudek Monika	4179	Poznań	606437146	monika_dudek@o2.pl
41.	Dyguła Maciej	3848	Chodzież	509949937	geoma@post.pl
42.	Fiałek Zbigniew	695	Piła	672132571	taksator@cil.pl
43.	Florek Piotr	3560	Konin	601724468	pflorek_xl@wp.pl
44.	Franzkowiak Ewa	4773	Poznań	601963746	efranzkowiak@wp.pl
45.	Futro Adam	1670	Poznań	602382995	adam.futro@neostrada.pl
46.	Giebień Małgorzata	5042	Poznań	664173078	m.radwanska@o2.pl
47.	Gliniewicz Jerzy	3948	Trzcianka	602585488	jerzy.gliniewicz@op.pl
48.	Gliwa Łukasz	4320	Wolsztyn	692840604	lukegli@poczta.onet.pl
49.	Górna Katarzyna	4560	Puszczkowo	693530061	gornak1@interia.pl
50.	Gradzik Cezary	4535	Złotów	603889439	dc@gradzik.pl
51.	Grochowska-Pioch Małgorzata		Poznań	694406984	malgorzata@pioch.pl
52.	Gryglaszewski Wojciech	4659	Poznań	608592052	wojciech@biurorzeczoznawcy.pl
53.	Gryśka Krystyna	2280	Kobylnica	603612520	krystyna_gryśka@po.home.pl
54.	Halec Franciszek	1281	Leszno	601793494	halec-wycena@wp.pl
55.	Hasse Mieczysław	870	Przeźmierowo	600252843	
56.	Herbst Michał	5450	Swarzędz	502287862	biuro@intelang.pl
57.	Hermann Barbara	4631	Poznań	501644898	bphermann@wp.pl
58.	Hęcka Maria	1739	Czarnków	606648975	marhec@wp.pl
59.	Hoffmann Danuta	2580	Rakoniewice	602120708	danhoff@interia.pl
60.	Holubicka Barbara	5306	Poznań	508300255	barbara_holubicka@poczta.onet.pl
61.	Husiar Bogdan	872	Kórnik	618681539	husbud@poczta.onet.pl
62.	Jabłońska Joanna	5253	Poznań	606550498	jj6@op.pl
63.	Jabłoński Jarosław	4632	Poznań	607568018	jarjab@wp.pl
64.	Jakóbiec Elżbieta	1741	Poznań	602634610	e_jakobiec@poczta.onet.pl

1	2	3	4	5	6
65.	Jakubowski Andrzej	454	Poznań	618480166	ajakubowski@projnorm.pl
66.	Janaszewski Andrzej	4322	Poznań	607583525	ajanaszewski@op.pl
67.	Janicki Andrzej	2187	Konin	507034664	ekspertgrunt@poczta.internetdsl.pl
68.	Januszewska-Rawecka Hanna	5194	Poznań	783326427	nieruchomosc@vp.pl
69.	Jedliński Zbigniew	2582	Poznań	502528240	Zjwycena@op.pl
70.	Jokiel Wiktor	4153	Poznań	609794781	ablegat@o2.pl
71.	Jonas Adam	4296	Konin	632401195	ajonas@konet.pl
72.	Jóźwiak-Popko Brygida	3509	Poznań	605693795	brygida.popko@gmail.com
73.	Jurczykowski Paweł	4473	Przeźmierowo	505085354	znj.poznan@gmail.com
74.	Kaczmarek Jacek	3629	Ostrów Wlkp.	601949039	wycena@operat.biz
75.	Kaczmarek-Wałęsa Grażyna	4416	Krotoszyn	695592708	kaczmarek.walesa@poczta.onet.pl
76.	Kandulski Jan	3299	Trzcianka	672163880	jan.kandulski@poczta.onet.pl
77.	Kasprzak Andrzej	875	Śrem	612834638	erine.ak@interia.pl
78.	Kasprzycki Włodzimierz	4616	Poznań	660059484	w.kas@interia.pl
79.	Każmierczak Bernardyna	3728	Leszno	609207199	wyceny.kazmierczak@interia.pl
80.	Kilanowska Iwona	3467	Pobiedziska	509348788	ikilka@hotmail.pl
81.	Kin Jerzy	2117	Leszno	508088655	kin@juel.com.pl
82.	Kinastowska Joanna	4264	Poznań	607107017	joanna.cieloszyk@hausplus.pl
83.	Kłóska-Cackowska Karolina	5199	Poznań	880073015	karolinakloska@o2.pl
84.	Kłós Dorota		Przeźmierowo	608298967	dorota.klos@interia.pl
85.	Knopik Marek	4392	Kobylnica	606909373	marek.knopik@unilever.com
86.	Koleczko Krzysztof	1284	Rawicz	503091922	63kk@interia.pl
87.	Komoda Bogusław	2118	Borówiec	603393407	bodas13@wp.pl
88.	Konieczny Tomasz	4348	Luboń	508272610	tkonieczny@inea.pl
89.	Korbolewski Józef	3532	Konin	507770886	wycena@konin.lm.pl
90.	Kosmowski Michał	169	Poznań	618339829	michalkosmowski@wp.pl
91.	Kozłowicz Marek	4419	Bierzglinek	604592046	marek.kozlowicz@wp.pl
92.	Kruszewski Eugeniusz	3073	Września	614361803	eugeniusz.kruszewski@vp.pl
93.	Kryś Dorota	4805	Poznań	605722958	dorotakrys@op.pl
94.	Kubiacyk-Polka Maria	2394	Gniezno 5 s.poczt. 24	601863041	mkubiacyk@poczta.onet.pl
95.	Kubiak Hanna	4494	Czarnków	602113884	hanna.kubiak@gazeta.pl
96.	Kujawa Lidia	2354	Leszno	503023230	info@nieruchomosci-leszno.pl
97.	Kujawińska Anna	3397	Skórzewo	696748313	rm.ak@wp.pl
98.	Kujawiński Donat	2794	Skórzewo	602177605	brmdk@poczta.wp.pl
99.	Kukawka Sławomir	4421	Wronki	505420533	kukawka-wycena@tlen.pl
100.	Kupś Henryk	4373	Poznań	694404764	henryk_kups@wp.pl
101.	Kwaśnica Agnieszka	5239	Poznań	502653803	aga.gik@op.pl
102.	Lazarek Edmund	4872	Strzałkowo	502105454	consulting@nieruchomosci-lazarek.pl
103.	Lewandowska Zofia	2587	Gniezno	606691815	wycenazl@wp.pl
104.	Lewandowski Marcin	5204	Poznań	503048687	m.lewandowski@plp-inwestycje.pl
105.	Lewczuk Agnieszka	5345	Leszno	607908383	ag-le@wp.pl
106.	Linda Piotr	698	Szamotuły	612927846	linexx@o2.pl
107.	Liniewicz Katarzyna	5286	Poznań	606389753	katarzynaliniewicz@op.pl
108.	Lis Elżbieta	3650	Ostrów Wlkp.	627356617	elzbieta.lis@wp.pl
109.	Lis Piotr	4593	Ostrów Wlkp.	697198269	piotrekliis@gmail.com
110.	Lis Tomasz	170	Luboń	602366944	tomasz_lis@krm.com.pl
111.	Łakowicz Halina	2478	Piła	600261575	halina@pila24.net
112.	Łeszcyk Krzysztof	4133	Poznań	501084131	krzysztof@euro-pol.poznan.pl
113.	Łuczak Marek	1632	Zakrzewo	602229687	punio.mimar@op.pl
114.	Maciejak Andrzej	1804	Września	614362196	a.maciejak@neostrada.pl
115.	Maciejewska Justyna	2700	Poznań	618232991	jusma@buziaczek.pl
116.	Maćkowiak Jacek	699	Czarnków	602839854	jacek_mackowiak@poczta.onet.pl
117.	Majchrzycki Michał	3971	Poznań	601875169	kawit@onet.pl
118.	Makowska Renata	4912	Leszno	962462285	renatamakowska@interia.eu
119.	Malinowski Janusz		Swarzędz	608667185	geo_tech@wp.pl
120.	Małecka Katarzyna	4464	Luboń	618130279	kasiamalecka@wp.pl
121.	Małecka Magdalena	4035	Kobylnica	603317812	magda.pilujaska@aimproperty.pl
122.	Małecki Zdzisław	20	Poznań	601775218	zdzislaw.malecki@aimproperty.pl
123.	Marć Robert	4495	Poznań	606113998	robertmarc@o2.pl
124.	Markiewicz Maria	2590	Plewiska	501976285	mariamar1@wp.pl
125.	Marszałek Paweł	4664	Leszno	605252737	marszalek56@gmail.com
126.	Matuszak Anna	5383	Gniezno	602451302	ania.matuszak@interia.pl
127.	Mazur Roman	3612	Leszno	601179819	bonmazur@wp.pl
128.	Mazurek Elżbieta	2121	Opalenica	614475039	wycela@o2.pl
129.	Mąka Przemysław	4542	Szamotuły	600413250	przemyslaw.maka@real-liver.pl
130.	Menke Bogdan	3400	Poznań	602435105	
131.	Meszek Wiesław	87	Złotniki	604630749	promex@post.pl

# LISTA CZŁONKÓW SRMWW

1	2	3	4	5	6
132.	Michalak Leszek	2189	Łąd	604151183	mipro@pro.onet.pl
133.	Michalak Robert	4874	Środa Wlkp.	696083194	robert.michalak@poczta.fm
134.	Michalska Lidia	3535	Wałcz	600163094	notar.nieruchomosci@interia.pl
135.	Mieloch Anna	2797	Poznań	618269292	anna_mieloch@interia.eu
136.	Mieszczanowicz Łajma	1470	Kicin	603936683	hasko@hasko.com.pl
137.	Mikołajczak Alicja	1135	Poznań	601854799	kosztbud@horyzont.com.pl
138.	Mikołajczak Jarosław	3279	Poznań	603179078	boiwn1999@poczta.onet.pl
139.	Mikołajczak Jerzy	263	Poznań	605738157	biuro@poz-bud.pl
140.	Misiewicz Łukasz	5108	Gniezno	667341411	uders@op.pl
141.	Mizera Maciej	171	Poznań	602366934	maciej_mizera@krm.com.pl
142.	Mizeraczyk Ryszard	2591	Poznań	695351899	ryszard.mizeraczyk@bhu.com.pl
143.	Mizier Katarzyna	5411	Poznań	784088339	katarzyna.mizier@gmail.com
144.	Mocek Danuta	3348	Poznań	600455187	danka61@poczta.onet.pl
145.	Mstowski Wiesław	1472	Kostrzyn	618788767	wieslaw.mstowski@anwo.poznan.pl
146.	Mucha Magdalena		Poznań	697720102	magdalena.mucha@op.pl
147.	Murias Jerzy	700	Czarnków	604645958	jerzymurias@tlen.pl
148.	Narbutowicz Stanisław		Poznań	601711993	komplex1@wp.pl
149.	Niedziela Barbara	3006	Poznań	604273848	rzeczoznawca@bdn.com.pl
150.	Niedźwiedziński Szymon		Poznań	605769974	szymon.niedzwiedzinski@poz-bud.pl
151.	Niewiadomski Krzysztof	1511	Stare Miasto	605780902	constans@nieruchomosci-oferty.pl
152.	Nowaczyk Lech		Strzałkowo	509493417	lechnowaczyk@interia.pl
153.	Nowak Ewa	3804	Krotoszyn	627253705	ewanowak@poczta.onet.pl
154.	Nowak Jaromir	701	Wągrowiec	602677148	szacunek24@wp.pl
155.	Nowak Piotr	1852	Środa Wlkp.	503038880	pbn@wp.pl
156.	Nowak Tomasz	5016	Poznań	606376046	tomasz.nowak@cwm.pl
157.	Nowicki Otton	1880	Szamotuły	601439127	agolek19@poczta.onet.pl
158.	Nowicki Radosław	4951	Mosina	509474336	radek304@op.pl
159.	Obremska Hanna	174	Poznań	604451749	biuro@obremscy.poznan.pl
160.	Osmola Sylwester	5148	Poznań	601916257	smosmola@pro.onet.pl
161.	Owsianowski Krzysztof	1853	Poznań	601783828	kancelaria@szacunek.pl
162.	Paprzycki Jerzy	4644	Tulce	602246916	jerzypaprzycki@gmail.com
163.	Pawlicki Tomasz	4565	Ostrów Wlkp.	697350438	tomek.asia@op.pl
164.	Pawłowska Martyna	4171	Czarnków	606376124	martyna.pawlowska@cwm.pl
165.	Pazdej Stefan	3281	Lwówek	606518801	spazdej@tlen.pl
166.	Pecyna Stanisław	2799	Koło	632723845	pecynast@poczta.onet.pl
167.	Pęczak Jan	1286	Kościan	655121815	wycena@post.pl
168.	Piechnicka Joanna	5492	Nekielka	694586767	joanna.kore@wp.pl
169.	Plewa Leszek	2342	Pępowo	605404984	rzeczoznawca.l.plewa@wp.pl
170.	Podziemski Wojciech	3494	Wągrowiec	672621113	podziemski@o2.pl
171.	Polcyn Małgorzata	4528	Poznań	606627587	polcyn_m@poczta.fm
172.	Pospieszny Krzysztof	4119	Stęszew	603536453	pospiech30@o2.pl
173.	Pospieszynski Andrzej	3040	Gostyń	602465821	beaposp@wp.pl
174.	Postól-Rabczyńska Anna	4740	Poznań	608047554	anna.postol@o2.pl
175.	Poszyler Anna	1136	Puszczykowo	601781659	a.poszyler@wycenaekspert.pl
176.	Prył Teresa	878	Poznań	603348901	tpryl@poczta.onet.pl
177.	Przybyła Dorota	5521	Zalasewo	604199049	d.przybyla@vp.pl
178.	Puchalski Dominik	4741	Poznań	502283989	dppuchalski@interia.pl
179.	Rajczyk Robert	3778	Luboń	661444222	robra@wp.pl
180.	Rakowska Katarzyna	4230	Poznań	608538890	katarzyna_rakowska@krm.com.pl
181.	Ratajczak Roman	5291	Poznań	603926677	ratajczak.roman@onet.eu
182.	Ratajczak Wojciech	2276	Szamotuły	612920181	wojciech.ratajczak@interia.pl
183.	Ratajszczak Artur	4192	Swarzędz	502876349	a.ratajszczak@wp.pl
184.	Raulinajtys Michał	4990	Suchy Las	691052902	raulimichal1@wp.pl
185.	Regulski Piotr	4695	Grodzisk Wlkp.	601374154	p_regulski@wp.pl
186.	Rezulak Tadeusz	2122	Gniezno	604258121	trezbud@poczta.onet.pl
187.	Rędziniak Jan	536	Poznań	602260500	jan.redziniak@op.pl
188.	Rosada Marek	3307	Poznań	602231893	mark-consulting@hat.pl
189.	Rozzak de Tolkmitt Krystyna	4145	Poznań	602380999	detolkmitt@projnorm.pl
190.	Rusin Jan	3409	Konin	632432949	
191.	Rusin Krzysztof	4298	Stare Miasto	601890349	biuro@nieruchomoscikonin.pl
192.	Rutkowska Katarzyna	4406	Poznań	503142561	katarzyna.rutkowska@cwm.pl
193.	Rutkowski Wojciech	3972	Poznań	692427239	wmrwojciech@poczta.onet.pl
194.	Rybska Małgorzata	4288	Poznań	600932336	rybskam@neostrada.pl
195.	Scheller Aleksander	1137	Poznań	503161191	scheller@talarczyk.com.pl
196.	Semrau Zygmunt	4060	Lwówek	606316753	zygmunt_semrau@poczta.onet.pl
197.	Sewkowski Marek	1138	Poznań	609058238	posesor1@poczta.onet.pl
198.	Siemiątkowski Jan	879	Poznań	501498572	jotsiemm@inea.pl

1	2	3	4	5	6
199.	Sienko Edyta	5270	Gostyń	605787473	edyta_sienko@tlen.pl
200.	Skarzyński Andrzej	89	Poznań	502392693	andrzej.skarzynski3@neostrada.pl
201.	Skrzypek Stanisław	2123	Poznań	618203367	poz-bud@wp.pl
202.	Smogór Paweł	3491	Konin	666833586	pawel.smogor@neostrada.pl
203.	Spiralski Tomasz	4328	Wolsztyn	606218535	tmk11@wp.pl
204.	Stachecki Piotr	5045	Zbąszyń	506187863	piotr.stachecki@gmail.com
205.	Starczewski Romuald	3349	Kazimierz Biskupi	603860463	rstim@o2.pl
206.	Staręga Marek	2534	Poznań	505451446	mstarega@pro.onet.pl
207.	Stasiak Krzysztof	5356	Orzechowo	512489944	k_stasiak@op.pl
208.	Stefaniak Jacek	4157	Poznań	600186140	j.stefaniak@poczta.fm
209.	Sulkowska Dominika	4020	Plewiska	602444057	dominikasulkowska@onet.pl
210.	Surma Jerzy	294	Chodzież	602673352	surma@post.pl
211.	Świerek Mieczysław	1855	Poznań	601986149	wycena.swierek@gmail.com
212.	Szarańska Adrianna	4582	Rokietnica	603225886	szaraf.ada@gmail.com
213.	Szczepanik Zbigniew	746	Łęczycza	601953630	zbigniew.szczepanik@interia.pl
214.	Szczepańska Agnieszka	5496	Poznań	507153009	agnieszkaszczepanska.rm@gmail.pl
215.	Szczepańska Elżbieta	4008	Poznań	604127624	esz_wycena@poczta.onet.pl
216.	Szczepański Andrzej	4094	Swarzędz	504267167	andrzej.szczepanski.poczta@gmail.com
217.	Szczurek Grzegorz	4172	Skórzewo	606376068	grzegorz.szczurek@cwmm.pl
218.	Szulc Hanna	1475	Poznań	601534787	hasko@hasko.com.pl
219.	Szymańska Krystyna	880	Poznań	502596962	krystyna.net@gmail.com
220.	Taczala-Kulińska Izabela	4329	Poznań	604833226	izabela_taczala@go2.pl
221.	Tadych Joanna	4214	Poznań	507155485	joanna.tadych@rzeczoznawca.biz.pl
222.	Talarski Piotr	3774	Leszno	603668789	piotr@talster.note.pl
223.	Talarski Stanisław	1601	Leszno	605366322	stanislaw@talster.note.pl
224.	Tarandt Marek	3974	Tarnowo Podgórne	505043197	marek.tarandt@konsulmasz.pl
225.	Tierling Maria	881	Poznań	605765088	maria.tierling@gmail.com
226.	Tomczak Kamila	5398	Gogoźno	606836791	kamila.tomczak@wp.pl
227.	Tomczyk Grzegorz	1866	Śrem	604399668	grzegorztomczyk@tlen.pl
228.	Trojanek Maria	3160	Poznań	602139455	mariatrojanek@wp.pl
229.	Trojanek Radosław	5048	Poznań	607212177	rt@carn.pl
230.	Tyma Jan	705	Piła	673516234	jan_tyma@op.pl
231.	Tyszkiewicz Adam	2683	Dąbrowka	691035295	adam.t1@onet.pl
232.	Wachowiak Tomasz	2127	Gniezno	601961925	t_wachowiak@poczta.onet.pl
233.	Walczak Anna	4750	Poznań	512301104	a.walczak@biuroremin.pl
234.	Walczak Bogdan	882	Poznań	605219833	wapri@wp.pl
235.	Walczak Janusz	173	Kobylnica	601445979	remin@poczta.onet.pl
236.	Waszak-Danyluk Lidia	4817	Strzałkowo	660458179	lidiawaszak@wp.pl
237.	Welnicki Maciej	4672	Poznań	691736951	biuro@welnicki.pl
238.	Wierzchowska Agnieszka	3761	Poznań	604160115	agwi@interia.pl
239.	Wilczyńska Violetta	3615	Poznań	502464795	koneser@wilczynscy.poznan.pl
240.	Wiśniewski Piotr	172	Wągrowiec	507127665	piotr.pawel.wisniewski@wp.pl
241.	Witczak Anna	3519	Konin	504026198	geowik@tlen.pl
242.	Witczak Marian	3255	Leszno	609801201	mwitczak@poczta.fm
243.	Wituski Maciej	3655	Poznań	509044339	maciej.wituski@bka.com.pl
244.	Wojdyła Wiesław	3656	Leszno	601055391	w.wojdyła@leszno.home.pl
245.	Wojdyło Wojciech	3657	Poznań	509044334	w.wojdyło@2com.pl
246.	Wojtynek Roman	2144	Poznań	618665024	roman.wojtynek@neostrada.pl
247.	Wolska Elżbieta	3659	Ostrów Wlkp.	603848828	elzbieta.wolska@interia.pl
248.	Wota Izabela	5481	Oborniki	604275210	wrotek79@gazeta.pl
249.	Woźniak Andrzej	885	Poznań	602217295	andrzej.wozniak@anwo.poznan.pl
250.	Woźniak Arkadiusz	2596	Poznań	603126701	arek@arekwozniak.pl
251.	Woźniak Łukasz	5260	Poznań	501127919	nieruchomosc@vp.pl
252.	Woźnica Michał	4864	Poznań	664736542	michal.woznica@cwmm.pl
253.	Wrutniak Beata	4702	Poznań	606834373	bwrutniak@poczta.onet.pl
254.	Wysocka Ewa	4098	Leszno	655261350	etomwys@op.pl
255.	Wysocki Krzysztof	4409	Poznań	660266085	krzysztofgerardwysocki@o2.pl
256.	Zawadka Ireneusz	4431	Turek	603624810	irekzawadka@poczta.onet.pl
257.	Zawadka Marian	327	Turek	604436899	biurozawadka@op.pl
258.	Zembal Jerzy	794	Poznań	606159384	jzembal@wp.pl
259.	Zielezińska Barbara	4065	Suchy Las	602356013	barbara.zielezinska@estimer.com.pl
260.	Zieliński Ryszard	707	Piła	602114825	unikom-pila@wp.pl
261.	Ziemiańska Anna	4555	Poznań	509728889	anna.ziemianska@gmail.com
262.	Żak Marcin	4954	Poznań	606296810	mzuczek@o2.pl
263.	Żurawski Jan	3482	Rakoniewice	606683002	janz22@poczta.onet.pl
264.	Żywica Piotr	2345	Konin	601794418	innowator@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  
biuro@rzeczoznawcy-wielkopolska.pl  
**www.rzeczoznawcy-wielkopolska.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  
Barbara Zielezińska  
Krzysztof Łeszyk, Adrianna Szarafińska,  
Grzegorz Szczurek, Marian Witczak

**KOMISJA REWIZYJNA**

Przewodnicząca  
Członkowie Komisji

Ewa Bogdańska  
Jarosław Jabłoński, Anna Poszyler

**KOMISJA ETYKI ZAWODOWEJ**

Przewodnicząca  
Sekretarz Komisji  
Członkowie Komisji

Maria Tierling  
Katarzyna Małecka  
Marian Błażek, Maria Hęcka,  
Krzysztof Rusin

**KOMISJA OPINIUJĄCA**

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

Marek Starega  
Jerzy Mikołajczak  
Andrzej Skarzyński  
Ewa Banaś  
Janusz Andrzejewski, Jerzy Dąbek,  
Adam Futro, Elżbieta Jakóbiec,  
Łajma Mieszczanowicz, Martyna Pawłowska,  
Wojciech Ratajczak, Hanna Szulc

**PEŁNOMOCNICY STOWARZYSZENIA**

ds. Praktyk Zawodowych  
ds. Szkoleń  
ds. Ustawicznego Kształcenia

Adrianna Szarafińska  
Wojciech Ratajczak  
Wojciech Ratajczak

**PRZEDSTAWICIELE STOWARZYSZENIA  
W MINISTERSTWIE TRANSPORTU, BUDOWNICTWA I GOSPODARKI WODNEJ  
I W POLSKIEJ FEDERACJI  
STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

<b>Wiceprezydent PFSRM</b>	<b>Robert Dobrzyński</b>
<b>Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej</b>	<b>Jerzy Dąbek Adam Futro Zdzisław Małecki Wojciech Ratajczak Andrzej Skarzyński Maria Trojanek</b>
<b>Pełnomocnik ds. kontaktów z sektorem rolnym</b>	<b>Marian Witczak</b>
<b>Przewodniczący Komisji Uznania Zawodowego</b>	<b>Wojciech Ratajczak</b>
<b>Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej</b>	<b>Janusz Andrzejewski Wiesław Meszek Teresa Prył Marian Witczak</b>
<b>Członkowie Komisji Arbitrażowej</b>	<b>Ewa Banaś Elżbieta Jakóbiec Jerzy Mikołajczak Anna Poszyler</b>
<b>Mediatorzy</b>	<b>Michał Kosmowski Marek Staręga</b>
<b>Rada Programowa „Rzecznawcy Majątkowego”</b>	<b>Grzegorz Szczurek</b>
<b>Komisja Szkoleń</b>	<b>Anna Poszyler</b>
<b>Komisja Etyki Zawodowej</b>	<b>Krzysztof Rusin</b>
<b>Komisja Odznaczeń</b>	<b>Marian Witczak</b>
<b>Komisja Standardów</b>	<b>Magdalena Małecka</b>



**CENTRUM WYCENY MIENIA**

**WYCENA NIERUCHOMOŚCI, MASZYN, PRZEDSIĘBIORSTW  
POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI  
ANALIZY I DORADZTWO RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

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  
- przedsiębiorstw  
- środków trwałych  
- maszyn i urządzeń  
- analizy efektywności inwestowania  
- ekspertyzy techniczne

60-349 Poznań, ul. Ostroroga 23  
tel. (61) 662-55-40; 41; 45  
fax (61) 662-55-46  
e-mail: biuro@krm.com.pl



NIP 782-006-99-45

**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 18<sup>00</sup>: 61 870 89 00

**OFERUJEMY:**

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

www.anwo.poznan.pl

**PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWANIA  
BADAŃ I NORMOWANIA PROJNORM sp. z o.o.**

60-818 POZNAŃ, UL. SIENKIEWICZA 22  
Tel. (61)848-01-66 Fax (61)848-04-31  
e-mail: ajakubowski@projnorm.pl http://www.projnorm.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 ZŁOŻ ŻWIRU, SUROWCÓW SKALNYCH, WÓD PODZIEMNYCH
- OPINIE TECHNICZNE, INWENTARYZACJE

**BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI  
DOMLEX**

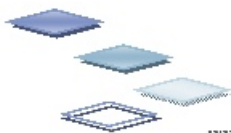
mgr inż. leśnictwa Lech Domagalski  
Rzecznik majątkowy

- ✓ 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



NIERUCHOMOŚCI

Kancelaria Rzeczników Majątkowych  
Janusz Walczak  
ul. Warszawska 169/3, 61-047 Poznań  
tel./fax 61-828-99-57  
kom. 601-44-59-79

www.biuroremin.pl  
e-mail: remin@biuroremin.pl

Oferujemy kompleksową  
obsługę w zakresie:

- wyceny nieruchomości dotyczące zabezpieczenia kredytów, spraw procesowych, wyłączeń 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 lokali, mieszkań i budynków
- pośrednictwa w obrocie nieruchomości

**RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY  
BIURO USŁUG MAJĄTKOWYCH**

**Jan Żurawski**

ul. Polna 18, 62-067 Rakoniewice

tel. 606-683-002, 614-441-313

**MIEJSCE  
NA TWOJĄ  
REKLAMĘ**