

ISSN 1731-1829

Cena 25,00 zł

BIULETYN

STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

UKAZUJE SIĘ OD 2001R.

Nr 1-2/2013 (35-36)
KWARTALNIK

W NUMERZE MIĘDZY INNYMI

UWARUNKOWANIA I SPECYFIKA WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH
POŁOŻONYCH NA ZŁOŻACH KOPALIN

WYBRANE ASPEKTY REALIZACJI INWESTYCJI W „ZIELONE DACHY”

PROPOZYCJA ROZWIĄZAŃ WARSZTATOWYCH ZWIĄZANYCH Z OKREŚLANIEM
WARTOŚCI ODSZKODOWAŃ I WYNAGRODZEŃ DLA URZĄDZEŃ
PRZESYŁOWYCH I DYSTRYBUCYJNYCH

SPOŁECZNA PERCEPCJA POZIOMU ROZWOJU RYNKU NIERUCHOMOŚCI
HANDLOWYCH W LESZNIE

OBSZARY RYZYKA W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH

NOWELIZACJA USTAWY PRAWO ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH

PRAKTYCZNE ZASTOSOWANIE METOD REGRESJI HEDONICZNEJ
NA PRZYKŁADZIE POZNAŃ W LATACH 2008-2012



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

dr hab. Waldemar W. Budner, Marcin Czarnecki, Jerzy Dąbek, Michalina Futro,
dr inż. Janusz Jasiński, dr Łukasz Nawrot, Elżbieta Ochocka, dr Sławomir Palicki,
Agnieszka Suchecka, Anna Sylwestrzak, dr Radosław Trojanek, Marta Żaryn

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 Szware (*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

Dan Barbalata

Druk

ALS STUDIO



Janusz Jasiński

PRAKTYKA

- UWARUNKOWANIA I SPECYFIKA WYCENY NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWYCH POŁOŻONYCH NA ZŁOŻACH KOPALIN** 4
NATURE AND CONDITIONS OF LAND REAL ESTATE APPRAISAL
LOCATED ON MINERAL RESOURCES

Łukasz Nawrot, Marta Żaryn

PRAKTYKA

- ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ CZY EFEKTYWNOŚĆ EKONOMICZNA
– WYBRANE ASPEKTY REALIZACJI INWESTYCJI W „ZIELONE DACHY”
W POLSCE** 16
SUSTAINABLE DEVELOPMENT OR INVESTMENT EFFICIENCY
– SELECTED PROBLEMS OF „GREEN ROOFS” INVESTMENTS IN POLAND

Jerzy Dąbek

PRAKTYKA

- PROPOZYCJA ROZWIĄZAŃ WARSZTATOWYCH ZWIĄZANYCH
Z OKREŚLANIEM WARTOŚCI ODSZKODOWAŃ I WYNAGRODZEŃ
DLA URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH I DYSTRYBUCYJNYCH** 25
COMPENSATION AND INDEMNITY VALUE FOR TRANSMISSION
AND DISTRIBUTION DEVICES – WORKSHOP SOLUTION PROPOSAL

Waldemar W. Budner, Sławomir Palicki

ANALIZY

- SPOŁECZNA PERCEPCJA POZIOMU ROZWOJU RYNKU
NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH W LESZNIE JAKO PRZESŁANKA
W PLANOWANIU POTENCJALNYCH DZIAŁAŃ INWESTYCYJNYCH** 48
SOCIAL PERCEPTION OF TRADE REAL ESTATE MARKET DEVELOPMENT
IN LESZNO AS A PREREQUISITE OF INVESTMENTS PLANNING

Michalina Futro

PRAKTYKA

- OBSZARY RYZYKA W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH
ZABUDOWANYCH** 56
RISK DIMENSIONS IN THE REAL ESTATE APPRAISAL ON THE BUILT-UP PROPERTY

Anna Sylwestrzak, Agnieszka Suhecka

PRAWO

- NOWELIZACJA USTAWY PRAWO ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH
A PRAWA I OBOWIĄZKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
W POSTĘPOWANIACH O UDZIELENIE ZAMÓWIENIA PUBLICZNEGO** 59
VALUER OBLIGATIONS IN THE PUBLIC PROCUREMENTS IN THE LIGHT
OF AMENDMENT OF LAW SYSTEM IN POLAND

Radosław Trojanek

ANALIZY

- PRAKTYCZNE ZASTOSOWANIE METOD REGRESJI HEDONICZNEJ
NA PRZYKŁADZIE POZNANIA W LATACH 2008-2012** 64
HEDONIC REGRESSION METHODS – PRACTICAL IMPLEMENTATION
ON THE POZNAN EXAMPLE IN 2008-2012

Marcin Czarniecki

PRAKTYKA

- OPLATY ZA WZROST WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.
UREGULOWANIA PRAWNE A PROCEDURA WYCENY
– DYWAGACJE NA TEMAT STANDARDU.** 71
FEES OF REAL ESTATE VALUE GROWTH. LAW REGULATIONS AND REAL ESTATE
APPRAISAL PROCEDURES – CONSIDERATIONS ABOUT STANDARDS

Elżbieta Ochocka

PODATKI

- SPRZEDAŻ GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH W ŚWIETLE NOWYCH
REGULACJI USTAWY VAT OD 1 KWIECZNIA 2013R.** 76
NON BUILDING LAND SALES IN THE LIGHT OF NEW VAT REGULATION BEGINNING
IN THE 1.04.2013



Drodzy Czytelnicy,

oddajemy do Waszych rąk kolejny, tym razem podwójny numer naszego kwartalnika.

W numerze zamieszczamy pierwszą część artykułu autorstwa dr Janusza Jasińskiego, poświęconego zagadnieniom wyceny nieruchomości ze złożem kopalin. Ten relatywnie słabo rozpoznany segment rynku, dla wielu rzeczoznawców nadal stanowi swoistą wiedzę tajemną, co niestety nie przeszkadza im w realizacji wyceny. Wierzę, że studia podjęte nad tą zawiłą problematyką przez dr Jasińskiego, pozwolą usystematyzować całe spektrum zagadnień i przyczynią się do wyższego poziomu świadczonych usług.

Na szczególną uwagę zasługuje materiał przygotowany przez Jerzego Dąbka stanowiący szereg propozycji rozwiązań warsztatowych, związanych z określeniem wartości odszkodowań i wynagrodzeń dla urzędów przesyłowych i dystrybucyjnych. Artykuł stanowi próbę wskazania właściwego sposobu postępowania w przebogatym katalogu przypadków związanych z infrastrukturą techniczną, o czym rzeczoznawcom działającym na tym polu, przypominać nie trzeba. Jestem przekonany, że opracowanie stanowi doskonałe *entree* do interesującej dyskusji podczas czerwcowych zajęć warsztatowych w Dolsku, organizowanych przez Zarząd Stowarzyszenia.

Na zakończenie, tego krótkiego, z konieczności przeglądu, chciałbym także zwrócić uwagę Czytelników na tekst poświęcony „zielonym dachom”. Jego współautorką jest Marta Żaryn, laureatka właśnie rozstrzygniętego konkursu na najlepszą pracę licencjacką zorganizowanego przez nasze Stowarzyszenie.

Grzegorz Szczurek
Redaktor Naczelny

UWARUNKOWANIA I SPECYFIKA WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH POŁOŻONYCH NA ZŁOŻACH KOPALIN CZĘŚĆ I

Specyfika prac geologicznych, wydobywania kopalni ze złóż oraz gospodarki ich zasobami



dr inż. Janusz Jasiński
Rzecznik Majątkowy Nr 843
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski
w Olsztynie

1. Wprowadzenie

W Polsce grunty klasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako kopalne (K) obejmują jedynie ok. 30 tys. ha, stąd rzadko występują w obrocie. Najwięcej kopalni pozyskuje się metodami odkrywcowymi - ponad 330 mln ton rocznie, z czego 60 mln ton to węgiel brunatny, pozostałe to tzw. surowce skalne. Górnictwo odkrywkowe stanowi 75 proc. wydobycia wszystkich krajowych kopalni stałych.

W praktyce potrzeba szacowania nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalni występuje najczęściej do celów związanych ze sprzedażą, zabezpieczeniem wierzytelności, sprawozdaniami finansowymi i aportami.

Ponieważ omówienie problematyki i specyfiki wyceny nieruchomości położonych na złożach kopalni wymaga znajomości podstawowych zapisów wynikających z ustawy prawo geologiczne i górnicze oraz z wielu przepisów wykonawczych, jak też, z uwagi na szeroki zakres tematyczny poruszanych zagadnień oraz możliwości wydawniczych, omówienie to przedstawione zostanie w dwóch częściach:

CZĘŚĆ I - Specyfika prac geologicznych, wydobywania kopalni ze złóż oraz gospodarki ich zasobami.

CZĘŚĆ II - Specyfika i metodologia wyceny nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalni (część II zaprezentowana będzie w następnym wydaniu Biuletynu).

2. Pojęcie złóż kopalni oraz ich podział

Złoże kopaliny jest to takie naturalne nagromadzenie minerałów, skał oraz innych substancji, których wydobywanie może przynieść korzyść gospodarczą. *Minerały* stanowią pierwiastki lub związki chemiczne o określonym składzie chemicznym i swoistych własnościach fizycznych powstałe w skorupie ziemskiej wskutek działania procesów geologicznych. Pojęcie *skala* – oznacza naturalne skupienie kilku lub więcej minerałów, powstałe pod wpływem różnych procesów geologicznych. Kopaliniami nie są wody, z wyjątkiem wód leczniczych, wód termalnych i solanek z odwadniania wyrobisk górniczych.

Czynnikami decydującymi o uznaniu skupienia kopaliny za złoża są: wielkość zasobów, zawartość składnika użytecznego w kopalinie, jej parametry jakościowe, budowa geologiczna terenu, forma utworów geologicznych zawierających kopalinę, warunki eksploatacji górniczej, czynniki gospodarczo – ekonomiczne, położenie geograficzne, które wpływa na możliwość wykorzystania

złoża. Ponadto wpływ mają: warunki klimatyczne, zaludnienie obszaru i sieć komunikacyjna, jak również warunki ochrony środowiska (parki, rezerwy), głębokość zalegania kopalni, miąższość złoża.

Złoże – winno spełniać następujące wymagania: *ilość* (zasoby) kwalifikuje je do eksploatacji ponieważ zapewnia rentowne wydobycie, *jakość* spełnia wymagania istniejących technologii wydobycia i przeróbki, *geologiczne środowisko występowania* gwarantuje ekonomicznie opłacalną dostępność graniczną, *przeróbka i wykorzystanie* jest realne i opłacalne w warunkach współczesnych możliwości technicznych i ekonomicznych.

Kopaliny, ze względu na **stan skupienia** w jakim występują dzieli się na:

- **stałe** (węgiel, rudy, sole),
- **ciekłe** (ropa naftowa, wody mineralne),
- **gazowe** (gaz ziemny).

„Przyroda tworzy koncentrację mineralów i skał w skorupie ziemskiej, a myśl ludzka wyróżnia w niej złoża kopalni użytecznych.”



Ze względu na **sposób ich traktowania w toku eksploatacji** wyodrębnia się:

- **kopaliny główne**,
- **kopaliny współwystępujące** – są to kopaliny występujące obok siebie, kwalifikujące się do jednoczesnego urobku,
- **kopaliny towarzyszące** – występują w złożu kopaliny głównej, lecz nie kwalifikują się do samodzielnego wydobywania (tworzą zwykle przerosty w złożu kopaliny głównej lub w jej pobliżu). W kopalniach odkrywkowych są to również kopaliny w nadkładzie,
- **kopaliny odpadowe** - stanowią skały o nieznanym jeszcze przydatności użytkowej, towarzyszące kopalinom użytecznym, które są (muszą być) urabiane i transportowane na powierzchnię, np. przy głębinieniu szybów i prowadzeniu podziemnych robót udostępniających złoża. Szczególnym rodzajem odpadów są materiały masowo uzyskiwane podczas przygotowywania złoża do eksploatacji odkrywkowej. Ich ilość przewyższa zwykle wielokrotnie ilość kopaliny i uzyskiwanego z niej surowca mineralnego, np. w kopalniach węgla brunatnego. *Gromadzenie tego surowca na powierzchni powoduje niekorzystne zmiany w środowisku.*

Zasoby złoża – wyodrębnia się:

- **zasoby geologiczne złoża** – całkowita ilość kopaliny w złożu (stanowią je zasoby bilansowe i pozabilansowe);
- **zasoby bilansowe** – są ilością kopaliny w granicach złoża (w tysiącach ton, tysiącach metrów sześciennych lub milionach metrów sześciennych), której jakość odpowiada aktualnym kryteriom gospodarczego wykorzystania, a złożo spełnia kryteria geologiczno-górniczne bilansowości umożliwiające eksploatację;
- **zasoby pozabilansowe** – kopalina, która nie spełnia aktualnie kryteriów bilansowości, znajduje się w pozabilansowych warunkach geologiczno-górnicznych, lecz ewentualnie w przyszłości może być gospodarczo wykorzystana;
- **zasoby przemysłowe** – część zasobów bilansowych, która przeznaczona jest do eksploatacji w projekcie zagospodarowania złoża;
- **zasoby nieprzemysłowe** – część zasobów geologicznych, które określone są w projekcie zagospodarowania złoża jako niemożliwe do wydobycia;

- **zasoby operatywne** - stanowią zasoby przemysłowe pomniejszone o przewidywane straty w zasobach przemysłowych, będące ich częścią przewidzianą do pozostawienia w złożu, której na skutek zamierzonego sposobu eksploatacji nie da się wyeksploatować w przewidywalnej przyszłości, w sposób uzasadniony technicznie i ekonomicznie.

Kryteria bilansowości – to warunki, jakie powinno spełniać nagromadzenie kopaliny, aby mogło być uznane za złożo. Kryteria bilansowości obejmują: warunki geologiczno-górniczne, parametry techniczno-jakościowe oraz wskaźniki ekonomiczne złoża. Są one zmienne w zależności od czasu i miejsca występowania złoża. Na ich kształtowanie ma znaczny wpływ postęp naukowy i techniczny. Określenie ich jest niezbędne przy podejmowaniu decyzji o zagospodarowaniu złoża.

Bilansowość złoża jest wyrażana przez graniczny uzysk składnika użytecznego z 1 tony urobku.

Grupy złożów – wyodrębnia się następujące:

- złoża lub ich części o prostej, łatwej do interpretacji budowie geologicznej**, ciągłe, co najwyżej w niewielkim stopniu zaburzone tektonicznie; zmienność miąższości, jakości kopaliny i zasobności mała, *współczynnik zmienności V do ok. 30%*; warunki hydrogeologiczne i inżyniersko – geologiczne proste, łatwe do interpretacji,
- złoża lub ich części o zróżnicowanej, trudnej do interpretacji budowie geologicznej**, tektonicznie zaburzone, lokalnie nieciągłe; zmienność miąższości, jakości kopaliny i zasobności duża, *współczynnik zmienności V do ok. 60%*; warunki hydrogeologiczne i inżyniersko – geologiczne złożone i zróżnicowane w obszarze złoża,
- złoża lub ich części o bardzo trudnej do interpretacji, zróżnicowanej budowie geologicznej**; silnie tektonicznie zaburzone, nieciągłe; zmienność miąższości, jakości kopaliny i zasobności bardzo duża, *współczynnik zmienności V ponad 60%*; warunki hydrogeologiczne i inżyniersko – geologiczne złożone, trudne do jednoznacznej interpretacji.

Klasyfikacja złożów z punktu widzenia ich ochrony – wyróżnia się złoża:

1. **unikatowe** – w skali całego kraju o wyjątkowej wartości użytkowej (np. złoża rud Mo-W, alabastru itp.),
2. **rzadkie w skali całego kraju lub złoża skoncentrowane w określonym regionie** (np. złoża rud Zn-Pb, Cu, złóż siarki),
3. **rzadkie tylko w regionie**, w którym występują dokumentowane złoża (np. złoża kruszywa naturalnego w regionie lubelskim),
4. **powszechne** – licznie występujące złoża kopaliny łatwo dostępnych (np. ilów ceramiki budowlanej, kruszywa naturalnego itp.).

Klasyfikacja złożów z punktu widzenia ochrony środowiska:

- A **małokonfliktowe** – możliwe do eksploatacji bez żadnych specjalnych uwarunkowań,
- B **konfliktowe** – możliwe do eksploatacji (w całości lub częściowo) po spełnieniu specjalnych wymagań ochrony środowiska i których celowość eksploatacji wymaga szczegółowej analizy ekonomicznej z punktu widzenia ochrony środowiska,
- C **bardzo konfliktowe** – niemożliwe do eksploatacji ze względu na zagrożenie środowiska lub stan zagospodarowania terenu lub jego otoczenia.

Klasę złożów określa się łącznie np.: 1B, 2A, 3B, itp. Rodzaj i jakość wydobywanej kopaliny określa się *badaniami bezpośrednimi oraz badaniami pośrednimi*. *Badania bezpośrednie* dotyczą samej kopaliny wydobywanej ze złoża (np. badania składu ziarnowego piasków ze żwirem). *Badania pośrednie* dotyczą produktów wykonanych z kopaliny (np. badania wytrzymałości bloczków betonowych otrzymanych z badanego piasku ze żwirem).

Podstawowym wskaźnikiem jakości kopaliny jest zawartość składnika użytecznego (określa się metodami znormalizowanymi).



3. Proces związany z wydobyciem z ziemi kopaliny użytecznych

Całoksztalt procesów związanych z wydobyciem z ziemi kopaliny użytecznych określa się mianem górnictwa. Zależnie od rodzaju wydobywanej kopaliny górnictwo dzieli się m.in. na: węglowe, rudne, skalne, naftowe, gazowe, solne. Z kolei w zależności od rodzaju i sposobu zalegania złoża oraz wyrobisk rozróżnia się: górnictwo odkrywkowe, podziemne i otworowe. Z pojęciem górnictwa nierozdzielnie związane są pojęcia: zakład górniczy, teren górniczy, obszar górniczy.

Zakładem górniczym – jest wyodrębniony technicznie i organizacyjnie zespół środków służących bezpośrednio do wykonywania działalności regulowanej ustawą w zakresie wydobywania kopaliny ze złóż, a w podziemnych zakładach górniczych wydobywających węgiel kamienny wraz z pozostającym w związku technologicznym z wydobyciem kopaliny przygotowaniem wydobytej kopaliny do sprzedaży, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji albo podziemnego składowania odpadów, w tym wyrobiska górnicze, obiekty budowlane, urządzenia oraz instalacje.

Terenem górniczym – jest przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego.

Obszarem górniczym – jest przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji.

Eksploracje górnicze poprzedzają poszukiwania i badania geologiczne. Określają one: jakość i ilość kopaliny w złożu, jego formę i głębokość zalegania, miąższość, zawodnienie złoża i rodzaj skał je otaczających oraz ilość zasobów (zasoby bilansowe), także takich, które mogą być potencjalnie wykorzystane w przyszłości (zasoby pozabilansowe). Wyniki badań geologicznych, w tym wielkość zasobów zawarte są w dokumentacji geologicznej złoża.

Udostępnienie i przygotowanie złoża do eksploatacji poprzedza opracowanie projektu zagospodarowania złoża. Projekt zawiera: sposób jego udostępnienia, możliwości wybierania i wzbogacania kopaliny oraz ustalenie opłacalności eksploatacji zasobów.

Kolejne etapy to udostępnienie zasobów złóż i przygotowanie ich do eksploatacji.

Dokumentem niezbędnym do prowadzenia działalności górniczej jest ocena jej wpływu na środowisko naturalne.

Zasady i warunki poszukiwania oraz wydobywania kopaliny użytecznych są określone przez ustawę z dnia 9.06.2011r. prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. 2011r., Nr 163, poz. 981).

4. Zakres uregulowań ze szczególnym uwzględnieniem ostatnio zaistniałych zmian w ustawie prawo geologiczne i górnicze

Podstawowa zmiana prawa geologicznego i górniczego w stosunku do obowiązującego do końca 2011r. (ustawa z dnia 4.02.1994r.) polega na jego liberalizacji. W uzasadnieniu wprowadzenia tego aktu wskazano, że „celem tej ustawy jest przygotowanie nowoczesnych regulacji, wprowadzających uproszczenia dla przedsiębiorców, odbiurokratyzowanie postępowań administracyjnych, usunięcie barier utrudniających podejmowanie i wykonywanie działalności w zakresie geologii i górnictwa, pobudzenie przedsiębiorczości oraz zwiększenie pewności inwestowania.” Wprowadzono także znaczącą liberalizację wymagań w przepisach wykonawczych do ustawy, w tym przede wszystkim w odniesieniu do górnictwa odkrywkowego. Ustawa weszła w życie z dniem 1 stycznia 2012r.

Zakres regulacji ustawy prawo geologiczne i górnicze

Ustawa określa zasady i warunki podejmowania, wykonywania oraz zakończenia działalności w zakresie:

- 1) prac geologicznych;
- 2) wydobywania kopaliny ze złóż;
- 3) podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji;
- 4) podziemnego składowania odpadów.

Ustawa określa także wymagania w zakresie ochrony złóż kopaliny, wód podziemnych oraz innych elementów środowiska w związku z wykonywaniem działalności, o której mowa wyżej.

Przepisy ustawy, z wyjątkiem działu III (dot. Koncesji), stosuje się odpowiednio do:

- 1) budowy, rozbudowy oraz utrzymania systemów odwadniania zlikwidowanych zakładów górniczych;
- 2) robót prowadzonych w wyrobiskach zlikwidowanych podziemnych zakładów górniczych, wymienionych w przepisach wydanych na podstawie ust. 2, w celach innych niż określone ustawą, w szczególności turystycznych, leczniczych i rekreacyjnych;
- 3) robót podziemnych prowadzonych w celach naukowych, badawczych, doświadczalnych i szkoleniowych na potrzeby geologii i górnictwa;
- 4) drażenia tuneli z zastosowaniem techniki górniczej;
- 5) likwidacji obiektów, urządzeń oraz instalacji, o których mowa w pkt 1-4.

Ustawy nie stosuje się do:

- 1) korzystania z wód w zakresie uregulowanym odrębnymi przepisami;
- 2) wykonywania wkopów oraz otworów wiertniczych o głębokości do 30m w celu wykorzystania ciepła Ziemi, poza obszarami górniczymi;
- 3) badań naukowych i działalności dydaktycznej, prowadzonych bez wykonywania robót geologicznych;
- 4) pozyskiwania okazów minerałów, skał i skamielin w celach naukowych, kolekcjonerskich i dydaktycznych, prowadzonego bez wykonywania robót górniczych;
- 5) wykonywania robót związanych ze sztucznym zasilaniem strefy brzegowej piaskiem, pochodzącym z osadów dennych obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej;
- 6) wydobywania kruszywa w zakresie niezbędnym do wykonania pilnych prac zabezpieczających przed powodzią w czasie obowiązywania stanu klęski żywiołowej;
- 7) ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych bez wykonywania robót geologicznych.



Wydobywanie piasków i żwirów – dla zaspokojenia potrzeb własnych

W art. 4.1 stwierdzono, że przepisów działu III–VIII oraz art. 168–174 nie stosuje się do wydobywania piasków i żwirów, przeznaczonych dla zaspokojenia potrzeb własnych osoby fizycznej, z nieruchomości stanowiących przedmiot jej prawa własności (użytkowania wieczystego), bez prawa rozporządzania wydobytą kopaliną, jeżeli jednocześnie wydobyć:

- 1) będzie wykonywane bez użycia środków strzałowych;
- 2) nie będzie większe niż 10 m³ w roku kalendarzowym;
- 3) nie naruszy przeznaczenia nieruchomości.

Ten, kto zamierza podjąć wydobywanie, o którym mowa wyżej, jest obowiązany z 7-dniowym wyprzedzeniem na piśmie zawiadomić o tym starostę, określając lokalizację zamierzonych robót oraz zamierzony czas ich wykonywania.

W przypadku naruszenia wymagań określonych wyżej:

- 1) właściwy organ nadzoru górniczego, w drodze decyzji, nakazuje wstrzymanie wydobywania kopaliny; kopię tej decyzji niezwłocznie przekazuje się staroście;
- 2) starosta ustala prowadzącemu taką działalność opłatę podwyższoną (o której mowa w art. 140 ust. 3 pkt. 3).

Planowanie przestrzenne na terenach górniczych

Elementem przepisów liberalizujących dotychczasowe wymagania jest rezygnacja z obowiązkowego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego.

Podejmowanie i wykonywanie działalności określonej ustawą jest dozwolone tylko wówczas, jeżeli nie naruszy ona przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w odrębnych przepisach (art. 7 ust. 1). W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podejmowanie i wykonywanie działalności określonej ustawą jest dopuszczalne tylko wówczas, jeżeli nie naruszy ona sposobu wykorzystywania nieruchomości ustalonego w studium uwarun-

kowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w odrębnych przepisach.

Obszary i tereny górnicze uwzględnia się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (art. 104 ust. 1). Jeżeli w wyniku zamierzonej działalności określonej w koncesji przewiduje się istotne skutki dla środowiska, dla terenu górniczego bądź jego fragmentu można sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan, powinien zapewniać integrację wszelkich działań podejmowanych w granicach terenu górniczego w celu:

- 1) wykonania działalności określonej w koncesji;
- 2) zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego;
- 3) ochrony środowiska, w tym obiektów budowlanych.

Plan może w szczególności określić:

- 1) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się filar ochronny w granicach którego ruch zakładu górniczego może być zabroniony bądź może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należyłą ochronę tych obiektów lub obszarów;
- 2) obszary wyłączone z zabudowy bądź takie, w granicach których zabudowa jest dozwolona tylko po spełnieniu odpowiednich wymagań; koszt spełnienia tych wymagań ponosi przedsiębiorca.

Koszty sporządzenia projektu planu ponosi przedsiębiorca.



Własność górnicza, użytkowanie górnicze oraz inne uprawnienia górnicze

Ustawa odstępuje od dotychczasowego podziału na kopaliny podstawowe i pospolite, czego następstwem jest na etapie stosunków własnościowych powrót do instytucji własności górniczej.

Koncepcja własności górniczej wywodzi się z przedwojennych przepisów prawa górniczego, które dzieliło kopaliny na przynależne do gruntu – objęte własnością gruntową oraz nie przynależne do gruntu – stanowiące przedmiot własności górniczej, przy czym własność górnicza definiowana jako wyłączne prawo do eksploatacji złoża, nie zawsze była zastrzeżona na rzecz państwa.

Nowy tekst ustawy dostosowuje regulacje m.in. do przepisów prawa europejskiego, obejmuje własnością górniczą wymienione z nazwy kopaliny strategiczne, istotne dla gospodarki kraju.

W art. 10. ust 1. zapisano „Złóża węglowodorów, węgla kamiennego, metanu występującego jako kopalina towarzysząca, węgla brunatnego, rud metali z wyjątkiem darniowych rud żelaza, metali w stanie rodzimym, rud pierwiastków promieniotwórczych, siarki rodzimej, soli kamiennej, soli potasowej, soli potasowo-magnezowej, gipsu i anhydrytu, kamieni szlachetnych, bez względu na miejsce ich występowania, są objęte własnością górniczą.” Własnością górniczą są objęte także złoża wód leczniczych, wód termalnych i solanek. **Złoża kopalin niewymienionych powyżej są objęte prawem własności nieruchomości gruntowej (art. 10 ust. 3).** Własnością górniczą są objęte także części górotworu położone poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowej, w szczególności znajdujące się w granicach obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej (art. 10 ust. 4).

Tak więc, prawo własności górniczej stanowi odrębne prawo majątkowe przysługujące wyłącznie Skarbowi Państwa. Wprowadzenie instytucji własności górniczej przede wszystkim miało na celu rozerwanie więzi prawnej pomiędzy nieruchomością gruntową a złożem kopaliny.

Brak jest jednak nadal jasnej korespondencji pomiędzy nowym prawem majątkowym ustawy pgig z regulacjami kodeksu cywilnego (własność górnicza

nie jest prawem rzeczowym w rozumieniu zapisów kodeksu cywilnego; podaje on katalog zamknięty tych praw nie wymieniając prawa własności górniczej).

Brak jest także przepisów przejściowych regulujących ewentualne roszczenia odszkodowawcze osób, których granice przestrzenne zostały „uszczerplone” z dniem 1.01.2012r. (np. *gdy indywidualne cechy nieruchomości oraz złoże, oceniane również przez pryzmat przeznaczenia nieruchomości, pozwalały na gruncie ustawy z 1994r. uznać złoże takiej kopaliny za część składową nieruchomości*).

W jaki sposób definiowane są granice przestrzenne nieruchomości?

W definicji pojęcia nieruchomości, którą podaje kodeks cywilny, brak jest odniesienia do jej granic przestrzennych – art. 46. §1 k.c. „*Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej (uwaga: nie przestrzeni!) stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności*”. Jednocześnie w art. 47. §1 zapis mówi „*Część składowa rzeczy (uwaga: rzeczami w rozumieniu niniejszego kodeksu są tylko przedmioty materialne – art.45) nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych (uwaga: złoże może być przedmiotem odrębnej własności – własności górniczej)*”. W §2 zapis mówi „*Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego.*” (uwaga: złoże jest zawsze częścią gruntu i nie zawsze jest częścią składową nieruchomości). Z kolei §3 mówi „*Przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych*” (pytanie: czy złoże w rozumieniu k.c. jest przedmiotem?).

Art. 48 wymienia co w szczególności stanowi części składowe gruntu „*Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania.*” (uwaga: nie zostały tu wymienione złoże kopalin!).

Art. 50 brzmi: „*Za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością.*” (uwaga: złoże objęte prawem własności nieruchomości jest zawsze jej częścią składową!).

Treść i wykonywanie prawa własności

Art. 140 k.c. mówi „*W granicach określonych przez ustawy (uwaga: w tym należy rozumieć przez ustawę p.g.g.) i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.*”

Z kolei art. 143 stwierdza „*W granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią*”.

Z zapisu tego należy wnioskować, że granice przestrzenne nieruchomości zależą od społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu, które określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zatem właściciel nieruchomości gruntowej ze złożem kopaliny nie objętej własnością górniczą, znajdującej się w granicach przestrzennych tej nieruchomości, może w pełni realizować swoje prawa, a w szczególności może nim rozporządzać (sprzedać, wdzierżawić itp.); wycena obejmuje grunt ze złożem.

Ponadto należy wyraźnie rozróżnić pojęcia:

- granice przestrzenne prawa własności nieruchomości,
- granice złoże kopaliny wskazane w dokumentacji geologicznej objęte prawem własności gruntu,
- granice złoże kopaliny objęte prawem własności górniczej przysługującego Skarbowi Państwa.

Zatem własność górnicza dotyczy konkretnego złoże kopalin; nie jest związana z własnością nieruchomości gruntowej; jest to prawo ustanowione na złożu, a nie na nieruchomości. Granicami przestrzennymi nieruchomości może być objęte całe złoże, część złoże lub też złoże może być zlokalizowane poza granicami przestrzennymi nieruchomości.

Należy dodać, że części górotworu położone poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowej objęte są

własnością górniczą przysługującą Skarbowi Państwa (art. 10.4).

Art. 12 ust 1. wskazuje na uprawnienia Skarbu Państwa: „*W granicach określonych przez ustawy Skarb Państwa, z wyłączeniem innych osób, może korzystać z przedmiotu własności górniczej albo rozporządzać swoim prawem wyłącznie przez ustanowienie użytkownika górniczego.*” (uwaga: realizacja celu publicznego następuje w oparciu o zapis ustawy ogn art. 6 pkt 8 „*Celami publicznymi są poszukiwanie, rozpoznawanie złoże kopalin objętych własnością górniczą*”).

Uprawnienia Skarbu Państwa w zakresie wynikającym z własności górniczej w odniesieniu do działalności, która wymaga koncesji, wykonują właściwe organy koncesyjne, a w przypadku działalności która nie wymaga koncesji wykonują zarządy województw.

W nowej ustawie rezygnuje się z koncesjonowania poszukiwania (rozpoznawania) złoże nieobjętych własnością górniczą, wychodząc z założenia, że dostatecznym instrumentem nadzoru jest decyzja zatwierdzająca projekt robót geologicznych. Uzasadnieniem jest też zmniejszenie obciążenia finansowego (np. w przypadku właściciela nieruchomości, który chce rozpoznać złoże kopalin stanowiących jego własność w celu oszacowania wartości nieruchomości).

Ustanowienie użytkownika górniczego następuje w drodze umowy zawartej na piśmie pod rygorem nieważności. Umowę zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 50 lat, określając wynagrodzenie z tytułu jego ustanowienia oraz sposób jego zapłaty. Wynagrodzenie z tytułu ustanowienia użytkownika górniczego stanowi dochód budżetu państwa.

Ustanowienie użytkownika górniczego może być poprzedzone przetargiem. O zamiarze ustanowienia użytkownika górniczego w drodze przetargu organ koncesyjny każdorazowo powiadamia w drodze obwieszczenia.

Ponadto obowiązuje zasada, że ten, kto rozpoznał złoże kopaliny, stanowiące przedmiot własności górniczej i udokumentował je w stopniu umożliwiającym sporządzenie projektu zagospodarowania złoże oraz uzyskał decyzję zatwierdzającą dokumentację geologiczną tego złoże, może żądać ustanowienia na jego rzecz użytkownika górniczego z pierwszeństwem przed innymi.

W granicach określonych przez ustawy oraz przez umowę o ustanowienie użytkownika górniczego użytkownik górnicy, w celu wykonywania działalności regulowanej ustawą, może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z przestrzeni objętej tym użytkowaniem. Obiekty, urządzenia oraz instalacje wzniesione w przestrzeni objętej użytkowaniem górnicy stanowią własność użytkownika górniczego. Własność ta jest prawem związanym z użytkowaniem górnicy.

Jeżeli cudza nieruchomość lub jej część jest niezbędna do wykonywania działalności regulowanej ustawą, przedsiębiorca może żądać umożliwienia korzystania z tej nieruchomości lub jej części przez czas oznaczony, za wynagrodzeniem (korzystanie nie może obejmować prawa do pobierania pożytków z nieruchomości) – art. 18 ust. 1 i 2.

Jeżeli na skutek ograniczenia prawa nieruchomości lub jej część nie nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele, właściciel (użytkownik wieczysty) może żądać, aby przedsiębiorca dokonał jej wykupu (w sprawach spornych rozstrzygają sądy powszechne) – art. 18 ust. 3.

Uwaga:

Jest to praktycznie nowy sposób czasowego wywłaszczenia z nieruchomości, bądź przymusowej dzierżawy o ograniczonym zakresie, bo nie obejmujący prawa do pobierania pożytków z nieruchomości.

Nowością są też przepisy dotyczące relacji pomiędzy przedsiębiorcą a właścicielem nieruchomości w zakresie kopalni stanowiących podstawowe nośniki energii.

Przedsiębiorca, który uzyskał koncesję na wydobywanie węglowodorów, węgla kamiennego, węgla brunatnego lub podziemne bezzbiornikowe magazynowanie węglowodorów, może żądać wykupu nieruchomości lub jej części położonej w obszarze górnicy, w zakresie niezbędnym do wykonywania zamierzonej działalności (art. 19.1). Mamy tu do czynienia z możliwością prowadzenia procedury wywłaszczeniowej na rzecz prywatnego podmiotu (postępowanie to reguluje uogn).

Przepis art. 18 i 19 stwarzają duże możliwości dla przedsiębiorców, bowiem procedura ta dotyczy:

- nie tylko własności górniczej, ale wszelkiej działalności regulowanej ustawą,

- nie tylko wyłącznie nieruchomości bezpośrednio związanych z działalnością regulowaną ustawą, ale także sąsiadujących, gdyby były „niezbędne” do wykonywania tej działalności.

Zasady koncesjonowania

Działalność w zakresie: poszukiwania lub rozpoznawania złóż kopalni, (o których mowa w art. 10 ust. 1), wydobywania kopalni ze złóż, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji oraz podziemnego składowania odpadów może być wykonywana po uzyskaniu koncesji. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej ustawie do koncesjonowania działalności, o której mowa wyżej, stosuje się przepisy o swobodzie działalności gospodarczej. **Koncesji udziela się na czas oznaczony, nie krótszy niż 3 lata i nie dłuższy niż 50 lat**, chyba że przedsiębiorca złożył wnioski o udzielenie koncesji na czas krótszy. Koncesja uprawnia do wykonywania działalności gospodarczej w oznaczonej przestrzeni.

Koncesja określa: (uwaga: jej treść stanowi ważne źródło informacji dla rzeczoznawcy majątkowego !)

- 1) rodzaj i sposób wykonywania zamierzonej działalności;
- 2) przestrzeń, w granicach której ma być wykonywana zamierzona działalność;
- 3) czas obowiązywania koncesji;
- 4) termin rozpoczęcia działalności określonej koncesją, a w razie potrzeby – przesłanki, których spełnienie oznacza rozpoczęcie działalności.

Koncesja na poszukiwanie lub rozpoznawanie złoża kopaliny określa również:

- 1) cel, zakres i rodzaj zamierzonych prac geologicznych;
- 2) zakres i harmonogram przekazywania informacji geologicznych i próbek uzyskanych w wyniku wykonywania robót geologicznych;
- 3) wysokość opłaty za działalność określoną w koncesji.

Koncesja na wydobywanie kopaliny ze złoża, podziemne bezzbiornikowe magazynowanie substancji albo podziemne składowanie odpadów wyznacza również granice obszaru i terenu górniczego. Podstawą wyznaczenia granic obszaru górniczego jest dokumentacja geologiczna i projekt zagospodarowania złoża.

Jeżeli nie zagraża to prawidłowemu wykorzystaniu złoża, obszar górnicy wyznaczony w koncesji na wydobywanie kopaliny ze złoża może obejmować część złoża.

Koncesja na wydobywanie kopaliny ze złoża może określać:

- 1) minimalny stopień wykorzystania zasobów złoża oraz przedsięwzięcia niezbędne w zakresie racjonalnej gospodarki złożem;
- 2) warunki włączania do górotworu wód pochodzących z odwodnienia wyrobisk górniczych, wód złożowych, wykorzystanych wód leczniczych, wód termalnych i solanek; w takim przypadku nie stosuje się przepisów o korzystaniu z wód oraz o opłatach za korzystanie ze środowiska.

Obszar górnicy podlega wpisowi do rejestru obszarów górniczych. Wpisu dokonuje się z urzędu, na podstawie decyzji wydawanych przez organ koncesyjny. Rejestr obszarów górniczych prowadzi państwowa służba geologiczna. Granice obszaru i terenu górniczego określonego w koncesji podlegają ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie.

Projektowanie i wykonywanie prac geologicznych

Prace geologiczne z zastosowaniem robót geologicznych mogą być wykonywane tylko na podstawie projektu robót geologicznych. **Projekt robót geologicznych określa w szczególności:**

- 1) cel zamierzonych robót oraz sposób jego osiągnięcia;
- 2) rodzaj dokumentacji geologicznej mającej powstać w wyniku robót geologicznych;
- 3) harmonogram robót geologicznych;
- 4) przestrzeń, w obrębie której mają być wykonywane roboty geologiczne;
- 5) przedsięwzięcia konieczne ze względu na ochronę środowiska, w tym wód podziemnych, sposób likwidacji wyrobisk, otworów wiertniczych, rekultywacji gruntów, a także czynności mające na celu zapobieżenie szkodom powstałym wskutek wykonywania zamierzonych robót.

Projekt robót geologicznych, których wykonywanie nie wymaga uzyskania koncesji, zatwierdza organ administracji geologicznej w drodze decyzji.

Dokumentacja geologiczna i informacja geologiczna

Wyniki prac geologicznych, wraz z ich interpretacją, określeniem stopnia osiągnięcia zamierzonego celu wraz z uzasadnieniem, przedstawia dokumentacja geologiczna. *Szczegółowe wymagania dotyczące sporządzenia dokumentacji geologicznej złoża kopaliny określa Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 22 grudnia 2011r. (Dz.U. 2005 Nr 291 poz.1712) w sprawie dokumentacji geologicznej złoża kopaliny.* Dokumentację geologiczną stanowią następujące rodzaje dokumentacji:

- 1) geologiczna złoża kopaliny (**uwaga: jest podstawowym i najbogatszym źródłem informacji o złożach kopaliny dla rzeczoznawcy majątkowego**);
- 2) hydrogeologiczna;
- 3) geologiczno-inżynierska;
- 4) inne niż określone w pkt 1–3.

Dokumentację geologiczną złoża kopaliny sporządza się w celu określenia jego granic, zasobów geologicznych, warunków występowania oraz określenia możliwości wydobycia kopaliny ze złoża. **Dokumentacja geologiczna złoża kopaliny określa w szczególności:**

- 1) rodzaj, ilość i jakość kopaliny, w tym przez przedstawienie informacji dotyczących kopaliny towarzyszących i współwystępujących użytecznych pierwiastków śladowych oraz występujących w złożu substancji szkodliwych dla środowiska;
- 2) położenie złoża, jego budowę geologiczną, formę i granice;
- 3) elementy środowiska otaczającego złoża;
- 4) hydrogeologiczne i inne geologiczno-górnictwowe warunki występowania złoża;
- 5) stan zagospodarowania powierzchni w rejonie udokumentowanego złoża;
- 6) graniczne wartości parametrów definiujących złoża i jego granice.

Zgodnie z zapisami rozporządzenia:

W dokumentacji geologicznej złoża kopaliny przedstawia się złoża w jego naturalnych granicach lub jego wydzielonej części, jeżeli przewiduje się, że eksploatacja wydzielonej części złoża kopaliny nie zagraża racjonalnemu wykorzystaniu złoża kopaliny i złóż sąsiednich. Zawiera ona wyniki wcześniejszych przeprowadzonych prac geologicznych w przestrzeni określonej w dokumentacji.

Dokumentację geologiczną złoża kopaliny sporządza się z podziałem na część tekstową, graficzną i tabelaryczną, niezależnie od kategorii rozpoznania złoża.

Część tekstowa dokumentacji geologicznej złoża kopaliny zawiera zestawienie zasobów geologicznych złoża kopaliny według kategorii rozpoznania, kartę informacyjną złoża kopaliny, kartę informacyjną dokumentacji geologicznej złoża kopaliny, zestawienie dat i numerów decyzji lub zawiadomień o przyjęciu wcześniejszych dokumentacji geologicznych złoża kopaliny i dodatków do dokumentacji oraz **część opisową** z podziałem na następujące rozdziały:

- a) **wstęp** – wskazujący cel sporządzenia dokumentacji geologicznej złoża kopaliny (dodatku do dokumentacji geologicznej złoża kopaliny),
- b) **położenie administracyjne** złoża kopaliny, charakterystyka geograficzna położenia złoża kopaliny (położenie złoża kopaliny, zagospodarowanie terenu, charakterystyka stanu środowiska i jego ochrony, stanu zagospodarowania złoża kopaliny i jego otoczenia),
- c) **opis stanu rozpoznania** złoża kopaliny oraz opis sposobu wykonania prac geologicznych, a w złożach eksploatowanych – opis stanu eksploatacji złoża kopaliny,
- d) **warunki geologiczne** występowania złoża kopaliny (stratygrafia, tektonika),
- e) **charakterystyka geologiczna** złoża kopaliny, jego położenia, formy, budowy, w złożach węglowodorów z wyjątkiem metanu występującego w złożach węgla kamiennego, również charakterystyka ich właściwości zbiornikowych, w złożach metanu występującego w złożach węgla kamiennego – charakterystyka metanonośności węgla i serii węglonośnej,
- f) **charakterystyka rodzaju i jakości kopaliny** głównej, kopaliny towarzyszących, współwystępujących użytecznych pierwiastków śladowych i kopaliny współwystępującej wydobytej ze złoża węglowodorów, własności technologiczne kopaliny oraz określenie możliwych kierunków ich wykorzystania,
- g) **wyniki badań i charakterystyka warunków geologiczno-górnictwowych** złoża kopaliny, w szczególności hydrogeologicznych, geolo-

giczno-inżynierskich, gazowych i geotermicznych w zakresie niezbędnym do projektowania, prowadzenia i zakończenia eksploatacji oraz wykorzystania terenu po zakończeniu działalności górniczej i jego rekultywacji, a w złożach przewidzianych do podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji i podziemnego składowania odpadów – w zakresie niezbędnym do projektowania takiej działalności,

- h) **przedstawienie danych dotyczących budowy złoża** kopaliny, warunków jego występowania, jakości kopaliny i właściwości skał otaczających, które powinny być uwzględnione przy ocenie wpływu eksploatacji na środowisko, występujących w złożu kopaliny substancji szkodliwych dla środowiska, oraz charakterystykę właściwości rekultywacyjnych skał płonnych, których wydobycie może być przewidziane,
- i) **sposób określenia granic złoża** kopaliny i jego parametrów przyjętych do obliczenia zasobów, uzasadnienie wyboru metody obliczenia zasobów oraz przyjęty sposób ich klasyfikacji z uwagi na stopień rozpoznania złoża kopaliny,
- j) **przedstawienie zasobów złoża** kopaliny głównej z **podziałem na zasoby spełniające graniczne wartości parametrów** definiujących złoża – bilansowe – i niespełniające – pozabilansowe (w przypadku ich dokumentowania) – oraz kopaliny towarzyszących, kopaliny współwystępującej wydobytej ze złoża węglowodorów, współwystępujących użytecznych pierwiastków śladowych, wraz z oceną dokładności ich oszacowania,
- k) **rozliczenie zasobów złoża** kopaliny w stosunku do zasobów wcześniej dokumentowanych i objaśnienie stwierdzonych różnic,
- l) **warunki ochrony** złoża kopaliny, określenie obszaru wymagającego ochrony przed działaniem uniemożliwiającym zagospodarowanie złoża kopaliny oraz określenie szczegółowych wymagań odnośnie do racjonalnej eksploatacji i właściwego wykorzystania kopaliny występujących w złożu,
- ł) **spis literatury i materiałów archiwalnych** wykorzystanych do opracowania dokumentacji.

Załączniki do części tekstowej obejmujące:

- a) omówienie historii badań i eksploatacji złoża kopaliny,
- b) omówienie wykonanych prac geologicznych i badań specjalistycznych,
- c) wyniki badań specjalistycznych, w przypadku badań geofizycznych – w formie informatycznych nośników danych, podających lokalizację prac, dane źródłowe oraz dane przetworzone,
- d) przedstawienie wykonanych badań statystycznych lub geostatystycznych i ich wyników,
- e) kopie dokumentów, których treść ma znaczenie dla opracowanej dokumentacji geologicznej złoża kopaliny, w tym decyzji zatwierdzających dokumentację geologiczną złoża kopaliny i dodatki do dokumentacji, zawiadomień o przyjęciu dokumentacji geologicznej złoża kopaliny i dodatków do dokumentacji, koncesji lub decyzji zatwierdzających projekty prac geologicznych lub robót geologicznych,
- f) dowód istnienia prawa do wykorzystania informacji geologicznej, na podstawie której sporządzono dokumentację geologiczną złoża kopaliny.

Część graficzną dokumentacji geologicznej złoża kopaliny – stanowią następujące mapy i przekroje geologiczne:

- 1) **mapa lokalizacji złoża kopaliny** sporządzona na mapie topograficznej, w zależności od wielkości złoża, w skali od 1:10 000 do 1:50 000;
- 2) **mapa sytuacyjno-wysokościowa** pozyskana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, sporządzona w skali umożliwiającej szczegółowe przedstawienie dokumentowanego obszaru złoża kopaliny oraz miejsc wykonania badań na jego terenie, a w szczególności otworów wiertniczych i badań geofizycznych;
- 3) **mapa geologiczno-gospodarcza lub mapa geośrodowiskowa rejonu występowania złoża kopaliny**, przedstawiająca składniki środowiska podlegające ochronie, sporządzona w skali 1:50 000 lub 1:25 000 dostosowanej do wielkości złoża, z podaniem położenia złoża;
- 4) **mapy ilustrujące budowę złoża kopaliny**, niezbędne do scharakteryzowania jego formy, sposobu ułożenia, budowy i jakości kopaliny;

- 5) **mapy obliczenia zasobów złoża kopaliny;**
- 6) **mapy i przekroje geologiczne**, a w zależności od potrzeb – również hydrogeologiczne, geologiczno-inżynierskie, gazonowości i geotermiczne;
- 7) **profile otworów wiertniczych**, profile geologiczne wyrobisk rozpoznawczych i wybranych wyrobisk górniczych w przypadku czynnych zakładów górniczych.

Część tabelaryczna dokumentacji geologicznej złoża kopaliny zawiera:

- 1) **wyniki badań rodzaju i jakości kopaliny;**
- 2) **obliczenia zasobów kopaliny** w poszczególnych częściach złoża lub blokach obliczeniowych;
- 3) **zbiornicze zestawienie zasobów złoża kopaliny;**
- 4) **zestawienie współrzędnych płaskich prostokątnych** w państwowym systemie odniesień przestrzennych:
 - a) punktów załamania granic obszaru dokumentowanego,
 - b) wykonanych otworów wiertniczych.

Dokumentacja geologiczna złóż kopaliny, na wydobywanie których koncesji udziela starosta (tj. spełnione są wymagania określone w art.22 ust.2) posiada uproszczony charakter (§9 cytowanego wyżej Rozporządzenia).

Kategorie rozpoznania złoża w dokumentacji geologicznej (uwaga: bardzo ważna informacja dla rzeczoznawcy majątkowego)

W dokumentacjach geologicznych złóż kopaliny stałych stosuje się następujące kategorie rozpoznania złoża: D, C2, C1, B, A.

Rozpoznanie złoża kopaliny lub jego części w poszczególnych kategoriach powinno spełniać następujące wymagania:

- 1) **w kategorii D** – granice złoża kopaliny, jego budowę geologiczną i przewidywane zasoby określa się na podstawie istniejących, dostępnych danych geologicznych, w szczególności odosobnionych wyrobisk lub odsłoneń naturalnych, interpretacji geologicznej danych geofizycznych przy zastosowaniu ekstrapolacji, przy czym **błąd oszacowania średnich wartości parametrów złoża i zasobów może przekraczać 40%**;
- 2) **w kategorii C2** – granice złoża kopaliny określa się na podstawie

danych z wyrobisk, odsłoneń naturalnych lub badań geofizycznych metodą interpolacji lub odpowiednio uzasadnionej ekstrapolacji; poznane są główne cechy formy, budowy i tektoniki złoża; wstępnie są określone warunki geologiczno-górnictwa eksploatacji; jakość kopaliny jest rozpoznana na podstawie systematycznego opróbowania w pełnym zakresie możliwych zastosowań kopaliny, przy czym **błąd oszacowania średnich wartości parametrów złoża i zasobów nie może przekraczać 40%**;

- 3) **w kategorii C1** – granice złoża kopaliny określa się na podstawie danych z wyrobisk rozpoznawczych, z odsłoneń naturalnych lub badań geofizycznych metodą interpolacji lub w ograniczonym stopniu ekstrapolacji; stopień rozpoznania złoża jest wystarczający do opracowania projektu zagospodarowania złoża, w tym do szczegółowego określenia formy, budowy, tektoniki złoża i jakości kopaliny w złożu, warunków geologiczno-górnictwa eksploatacji oraz do dokonania oceny wpływu przewidywanej eksploatacji na środowisko, przy czym **błąd oszacowania średnich wartości parametrów złoża i zasobów nie może przekraczać 30%**;

- 4) **w kategorii B** – granice złoża kopaliny określa się w sposób uściślony na podstawie specjalnie wykonanych w tym celu wyrobisk rozpoznawczych lub badań geofizycznych, wymagane jest określenie formy i budowy złoża, korelacji warstw, podstawowych cech tektoniki w sposób jednoznaczny, jakość i własności technologiczne kopaliny powinny być potwierdzone wynikami prób w skali półtechnicznej lub przemysłowej, przy czym **błąd oszacowania średnich wartości parametrów złoża i zasobów nie może przekraczać 20%**;

- 5) **w kategorii A** – złoża kopaliny jest rozpoznane w stopniu umożliwiającym bieżące planowanie i prowadzenie jego eksploatacji przy możliwie najwyższym stopniu wykorzystania zasobów; wymagane jest określenie formy i budowy złoża, tektoniki, zasobów na podstawie danych z wyrobisk udostępniających, przygotowawczych i eksploatacyjnych, rodzaju, jakości kopaliny i jej właściwości technologicznych na podstawie systematycznego opróbowania wyrobisk

i danych z bieżącej produkcji, przy czym **błąd oszacowania średnich wartości parametrów złoża i zasobów w poszczególnych blokach nie może przekraczać 10%**.

Z kolei w dokumentacjach geologicznych złóż węglowodorów i metanu występującego jako kopalina towarzysząca w złożach węgla kamiennego, stosuje się tylko trzy kategorie rozpoznania A, B i C.

Dodatek do dokumentacji

W dodatku do dokumentacji geologicznej eksploatowanego złoża kopaliny stałej, poza wynikami prac geologicznych wykonanych w celu udokumentowania złoża, uwzględnia się dane zawarte w dokumentacji mierniczo-geologicznej zakładu górniczego, wyniki bieżącego opróbowania złoża kopaliny oraz wyniki badań specjalistycznych, zwłaszcza hydrogeologicznych, geologiczno-inżynierskich, gazowych, geotermicznych oraz pozostałe informacje niezbędne do planowania wykorzystania terenu po zakończeniu działalności górniczej i jego rekultywacji.

Źródła ujawnienia udokumentowanych złóż kopaliny

Udokumentowane złoża kopaliny, ujawnia się w:

- studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin;
- miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

W terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej obszar udokumentowanego złoża kopaliny obowiązkowo wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Prawo do dokumentacji geologicznej

Prawo do informacji geologicznej przysługuje Skarbowi Państwa. Temu, kto, ponosząc koszt prac prowadzonych w wyniku decyzji wydanych na podstawie ustawy, uzyskał informację geologiczną, przysługuje prawo do nieodpłatnego korzystania z niej. **Korzystanie z informacji geologicznej**, do której prawa przysługują Skarbowi Państwa,

w celu wykonywania działalności w **zakresie: wydobywania kopaliny ze złóż, podziemnego bezziornikowego magazynowania substancji oraz podziemnego składowania odpadów oraz w jakim wymagane jest pozwolenie wodno prawne – następuje, w drodze umowy, za wynagrodzeniem**. Szczegółowe uregulowania w tym zakresie podają art. 98–100 ustawy pig.

Ewidencja i bilans zasobów kopaliny

Przedsiębiorca górniczy jest zobowiązany do prowadzenia ewidencji zasobów złoża kopaliny, ustalając ich zmiany spowodowane:

- 1) dokładniejszym rozpoznaniem złoża;
- 2) eksploatacją złoża i powstałymi wskutek niej stratami;
- 3) zmianą granic lub podziałem złoża;
- 4) wymaganiami ochrony środowiska albo bezpieczeństwa pracy, w tym ograniczeniami wpływającymi na dopuszczalność eksploatacji złoża;
- 5) przeklasyfikowaniem geologicznych zasobów bilansowych do pozabilansowych, zasobów pozabilansowych do bilansowych, przemysłowych do nieprzemysłowych, zasobów nieprzemysłowych do przemysłowych lub do strat, albo strat do zasobów przemysłowych.

Operat ewidencyjny zasobów złoża kopaliny sporządza się corocznie, w terminie do dnia 28 lutego, według stanu na dzień 31 grudnia poprzedniego roku. W operacie ewidencyjnym uwzględnia się w szczególności dane dotyczące tych części złoża kopaliny, których wydobycie nie jest technicznie możliwe lub nie jest gospodarczo uzasadnione. Operat ewidencyjny sporządza się na podstawie:

- 1) obmiaru wyrobisk – dla zasobów złóż kopaliny stałych;
- 2) pomiarów wydajności odwiertów – dla zasobów złóż kopaliny gazowych i płynnych.

Operat ewidencyjny dołącza się do posiadanego egzemplarza dokumentacji geologicznej oraz projektu zagospodarowania złoża. Przedsiębiorca sporządza, na podstawie operatu ewidencyjnego, informację o zmianach zasobów złoża kopaliny i corocznie, w terminie do dnia 15 marca, przekazuje ją właściwemu organowi koncesyjnemu oraz państwowej służbie geologicznej. Zawiera ona dane dotyczące stanu zasobów złoża kopaliny, przyrostów oraz ubytków

w tych zasobach. Przedsiębiorca zobowiązany jest przechowywać operaty ewidencyjne przez 5 lat od końca roku kalendarzowego, w którym koncesja utraciła moc.

Na podstawie dokumentacji geologicznej oraz ewidencji zasobów złóż kopaliny państwowa służba geologiczna corocznie, w terminie do dnia 30 czerwca, sporządza krajowy bilans zasobów złóż kopaliny.

Aktem wykonawczym w tym zakresie do Ustawy jest Rozporządzenie Ministra Środowiska z 15.11.2011r. w sprawie operatu ewidencyjnego oraz wzorów informacji o zmianach zasobów złoża kopaliny (Dz.U. 2011r. Nr 262 poz.1568).

Opłaty

Przedsiębiorca, który uzyskał koncesję na:

- a) poszukiwanie lub rozpoznawanie złóż kopaliny, wnosi opłatę jednorazową ustaloną w koncesji jako iloczyn stawki opłaty oraz wyrażonej w kilometrach kwadratowych powierzchni terenu objętego koncesją;
- b) na wydobywanie kopaliny ze złoża, wnosi opłatę eksploatacyjną ustaloną jako iloczyn jej stawki oraz ilości kopaliny wydobytej, ze złoża bilansowego i pozabilansowego, w okresie rozliczeniowym.

Stawki opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych rodzajów kopaliny określa załącznik do ustawy.

Opłaty podwyższone

Działalność wykonywana bez wymaganej koncesji albo bez zatwierdzonego projektu robót geologicznych podlega opłacie podwyższonej. **Opłatę podwyższoną za:**

- 1) poszukiwanie lub rozpoznawanie złóż kopaliny określonych w art.10 ust.1, ustala się w wysokości 50000zł za każdy kilometr kwadratowy powierzchni terenu objętego taką działalnością, przy czym rozpoczęty kilometr kwadratowy powierzchni terenu liczy się jako cały;
- 2) wykonywanie robót geologicznych ustala się w wysokości 40000zł za każdy kilometr kwadratowy powierzchni terenu objętego taką działalnością, przy czym rozpoczęty kilometr kwadratowy powierzchni terenu liczy się jako cały;

- 3) wydobywanie kopalin ustala się w wysokości **czterdziestokrotnej stawki opłaty eksploatacyjnej dla danego rodzaju kopaliny**, pomnożonej przez ilość wydobytej bez koncesji kopaliny;
- 4) podziemne bezzbiornikowe magazynowanie substancji ustala się w wysokości dwustukrotnej stawki opłaty dla danego rodzaju magazynowanej substancji, pomnożonej przez ilość zatłoczonej bez koncesji substancji;
- 5) podziemne składowanie odpadów ustala się w wysokości dwustukrotnej stawki opłaty dla danego rodzaju składowanych odpadów, pomnożonej przez ilość składowanych bez koncesji odpadów.

Wpływy z tytułu opłat w 60% stanowią dochód gminy, na terenie której jest prowadzona działalność, a w 40% dochód Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Jeżeli działalność jest prowadzona na terenie więcej niż jednej gminy, opłaty stanowią dochód gmin proporcjonalnie odpowiednio do wielkości powierzchni terenu objętego działalnością, ilości wydobytej kopaliny, ilości wprowadzonej do górotworu substancji albo odpadów. Wpływy z tytułu opłat za działalność prowadzoną w granicach obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej w całości stanowią dochód Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

Odpowiedzialność za szkody

Właściciel nie może sprzeciwić się zagrożeniom spowodowanym ruchem zakładu górniczego, który jest prowadzony zgodnie z ustawą. Może on jednak żądać naprawienia wyrządzonej tym ruchem szkody, na zasadach określonych ustawą. Przepis powyższy stosuje się odpowiednio do innych podmiotów, których prawa majątkowe są zagrożone ruchem zakładu górniczego. Odpowiedzialność za szkodę ponosi przedsiębiorca prowadzący ruch zakładu górniczego, wskutek którego wystąpiła szkoda.

Przywrócenie stanu poprzedniego może w szczególności nastąpić przez dostarczenie gruntów, obiektów budowlanych, urządzeń, lokali, wody lub innych dóbr tego samego rodzaju. Naprawienie szkody w gruncie rolnym lub leśnym zdegradowanym lub zdezastowanym na skutek ruchu zakładu górniczego następuje w sposób okreś-

lony przepisami o ochronie tych gruntów.

Obowiązek przywrócenia stanu poprzedniego ciąży na tym, kto jest odpowiedzialny za szkodę. Poszkodowany, za zgodą podmiotu odpowiedzialnego za szkodę, może wykonać obowiązek w zamian za zapłatę odpowiedniej kwoty pieniężnej (art.132 ust. 6 ustawy ogn: „*Odszkodowanie obciąża tego, na czyją rzecz wydane zostało zezwolenie na prowadzenie działalności polegającej na poszukiwaniu, rozpoznawaniu, wydobywaniu lub składowaniu kopalin Skarbu Państwa oraz węgla brunatnego wydobywanego metodą odkrywkową*”).

Jeżeli poszkodowany poniósł nakłady na naprawienie szkody, odszkodowanie ustala się z uwzględnieniem wartości uzasadnionych nakładów. Roszczenia określone przedawniają się z upływem 5 lat od dnia dowiedzenia się o szkodzie.

Administracja, Państwowa Służba Geologiczna i nadzór

Zadania administracji geologicznej wykonuje:

- minister właściwy do spraw środowiska – przy pomocy Głównego Geologa Kraju,
- marszałek województwa – przy pomocy geologa wojewódzkiego;
- starosta – przy pomocy geologa powiatowego.

Określone ustawą zadania marszałków województw oraz starostów są zadaniami z zakresu administracji rządowej. Państwowa służba geologiczna wykonuje następujące zadania w zakresie geologii:

- 1) inicjuje, koordynuje i wykonuje zadania zmierzające do rozpoznania budowy geologicznej kraju, w tym prac o podstawowym znaczeniu dla gospodarki narodowej, w szczególności dla odnowienia bazy surowcowej kraju, ustalania zasobów złóż kopalin, a także dla ochrony środowiska;
- 2) prowadzi centralne archiwum geologiczne;
- 3) gromadzi, udostępnia, przetwarza i archiwizuje dane geologiczne;
- 4) prowadzi bazy danych geologicznych;
- 5) sporządza krajowy bilans zasobów kopalin;
- 6) przygotowuje materiały w celu przeprowadzania przetargów na udzielenie koncesji na poszuki-

wanie lub rozpoznawanie złóż węglowodorów i wydobywanie węglowodorów ze złóż;

- 7) koordynuje i wykonuje prace z zakresu kartografii geologicznej oraz wykonuje prace pilotażowe z tego zakresu;
- 8) prowadzi rejestr obszarów górniczych;
- 9) koordynuje zadania z zakresu ochrony georóżnorodności oraz geologii środowiskowej;
- 10) rozpoznaje i monitoruje zagrożenia geologiczne.

Państwową służbę geologiczną pełni Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy. Nadzór nad wykonywaniem zadań państwowej służby geologicznej sprawuje minister właściwy do spraw środowiska, działający przy pomocy Głównego Geologa Kraju. Organami nadzoru górniczego są:

- 1) Prezes Wyższego Urzędu Górniczego;
- 2) dyrektorzy okręgowych urzędów górniczych;
- 3) dyrektor Specjalistycznego Urzędu Górniczego.

5. Podsumowanie

W niniejszej I części opracowania przedstawiono omówienie uregulowań prawnych w zakresie definiowania podstawowych pojęć, własności i użytkowania górniczego, podejmowania, wykonywania oraz zakończenia działalności prowadzenia prac geologicznych, w tym omówienia zakresu treści podstawowego źródła informacji o zasobach kopalin, jakim jest dokumentacja geologiczna oraz uwarunkowań wydobywania kopalin. Znajomość tych zagadnień przez rzeczoznawcę majątkowego jest niezbędna przy praktycznej realizacji wyceny tego segmentu nieruchomości. W następnym numerze Biuletynu – w części II artykułu – omówiona będzie już sama specyfika i metodologia wyceny nieruchomości położonych na złożach kopalin.



6. Wykaz podstawowych aktów prawnych

- Ustawa z dnia 09 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2011r., nr 163, poz.981),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2010r., nr 102, poz.651),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks Cywilny (Dz.U. z 1964r., nr 16, poz.93),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 o odpadach (Dz. U. z 2010r., nr 185 poz.1243 ze zm. Dz.U. 2010r., nr 2003 poz.1351),
- Ustawa z dnia 10 lipca 2008r. o odpadach wydobywczych (Dz.U. z 2008r; nr 138, poz.865 ze zm. w 2010r. i 2011r.),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004r., nr 121, poz.1266),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2008r., nr 25, poz.150),
- Ustawa 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. z 2008, nr 199, poz.1227 ze zm.),
- Ustawa z dnia 4 marca 2010r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 2010r., nr 76, poz. 489 ze zm. w 2012r. Dz.U.nr 0, poz.951),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2009r. nr 151, poz.1220 ze zm.),
- Ustawa z dnia z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r., nr 0, poz. 647 ze zm.),
- Ustawa z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. z 2010r., nr 220, poz. 1447 ze zm.),
- Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz.U. z 2007r., nr 75 poz.493 ze zm.),
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz.U. z 2012r., nr 0, poz.145 ze zm.),
- Rozporządzenie R.M. z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004r., nr 207, poz.2109 ze zm. w 2005r. i 2011r.),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 18 grudnia 2001 w sprawie kryteriów bilansowości złóż kopalin (Dz.U. z 2001r., nr 153, poz.1774 ze zm. Dz.U. z 2005r., nr 116, poz.978, Dz.U. 2007r. nr 7, poz. 57 oraz Dz.U. z 2008r., nr 196, poz.1220).

Akty wykonawcze do ustawy prawo geologiczne i górnicze

- M.P. 2012 nr 0 poz.641 Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 9 sierpnia 2012r. w sprawie stawek opłaty egzaminacyjnej oraz opłaty za wydanie świadectwa stwierdzającego kwalifikacje na rok 2013,
- Dz.U. 2012 nr 0 poz.511 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących projektów zagospodarowania złóż, Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 lutego 2012r. w sprawie planów ruchu zakładów górniczych,
- Dz.U. 2012 nr 0 poz.101 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 stycznia 2012r. w sprawie przetargu na ustanowienie użytkowania górniczego,
- Dz.U. 2011 nr 298 poz.1771 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 28 grudnia 2011r. w sprawie podziemnych składowisk odpadów,
- Dz.U. 2011 nr 292 poz.1724 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 grudnia 2011r. w sprawie korzystania z informacji geologicznej za wynagrodzeniem,
- Dz.U. 2011 nr 291 poz.1714 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 23 grudnia 2011r. w sprawie dokumentacji hydrogeologicznej i dokumentacji geologiczno-inżynierskiej,
- Dz.U. 2011 nr 291 poz.1713 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 22 grudnia 2011r. w sprawie dokumentacji mierniczo-geologicznej,
- Dz.U. 2011 nr 291 poz.1712 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 22 grudnia 2011r. w sprawie dokumentacji geologicznej złoża kopaliny,
- Dz.U. 2011 nr 288 poz.1696 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 grudnia 2011r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących projektów robót geologicznych, w tym robót, których wykonywanie wymaga uzyskania koncesji,
- Dz.U. 2011 nr 286 poz.1686 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2011r. w sprawie określenia zlikwidowanych podziemnych zakładów górniczych,
- Dz.U. 2011 nr 286 poz.1685 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 15 grudnia 2011r. w sprawie rejestru obszarów górniczych,
- Dz.U. 2011 nr 282 poz.1659 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 15 grudnia 2011r. w sprawie nazw, siedzib i właściwości miejscowej okręgowych urzędów górniczych,
- Dz.U. 2011 nr 282 poz.1658 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 15 grudnia 2011r. w sprawie wzorów druków informacji dotyczącej opłaty za wydobytą kopalinę, podziemne bezzbiornikowe magazynowanie substancji oraz podziemne składowanie odpadów,
- Dz.U. 2011 nr 282 poz.1657 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 15 grudnia 2011r. w sprawie gromadzenia i udostępniania informacji geologicznej,
- Dz.U. 2011 nr 282 poz.1656 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 15 grudnia 2011r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących innych dokumentacji geologicznych,

- Dz.U. 2011 nr 275 poz.1629 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2011r. w sprawie kwalifikacji w zakresie geologii,
- Dz.U. 2011 nr 275 poz.1628 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 15 grudnia 2011r. w sprawie kwalifikacji w zakresie górnictwa i ratownictwa górniczego,
- Dz.U. 2011 nr 262 poz.1568 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 15 listopada 2011r. w sprawie operatu ewidencyjnego oraz wzorów informacji o zmianach zasobów złoża kopaliny.

Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych, w szczególności:

- KSWP 1 Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa,
- KSWP 2 Wartości inne niż wartość rynkowa,
- KSWP 3 Operat szacunkowy,
- KSWS 3 Wycena dla potrzeb zabezpieczenia wiarytelności (Dz.Urz. Ministra Infrastruktury z 8.01.2010r., Nr 1, poz.1),
- Nota Interpretacyjna NI1 Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości,
- Nota Interpretacyjna NI2 Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości,
- Nota Interpretacyjna NI4 Zastosowanie metody pozostałościowej wycenie nieruchomości,
- Nota Interpretacyjna NI5 Wycena przedsiębiorstw.

Tymczasowe Noty Interpretacyjne PFSRM (wydanie VIII+, Warszawa 2004r.):

- Standard V.7 Wycena nieruchomości położonych na złożach kopalin,
- Standard III.3 Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny,
- Standard IV.1 Wpływ czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości,
- Standard IV.4 Wybrane prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny.

Międzynarodowe Standardy Wyceny IVSC, 2011r.

Europejskie Standardy Wyceny TEGoVA, 2012r.

Kodeks Wyceny Złóż Kopalin POLVAL, 2008r.

PRAWO

STANDARDY ZAWODOWE

W związku z licznymi zapytaniem kierowanymi do PFSRM w sprawie zasad stosowania standardów zawodowych dnia 15 lutego 2013r. Komisja Standardów wystosowała informację mającą rozwiać pojawiające się w tym zakresie wątpliwości. Zgodnie z jej treścią **jedynym standardem zawodowym** obowiązującym wszystkich rzeczoznawców majątkowych jest ogłoszony Komunikatem Ministra Infrastruktury z dnia 4 stycznia 2010r. **standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności”** (Dz.Urz. Min. Infrastruktury z 2010r. Nr 1, poz. 1). Zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych Nr 5/03/2012 z marca 2012r. **Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)** opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, są **zalecane rzeczoznawcom majątkowym zrzeszonym w sfederowanych stowarzyszeniach do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej** i dorobek środowiska. Oznacza to, że wchodzące w skład Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) standardy wyceny, noty interpretacyjne oraz tymczasowe noty interpretacyjne **nie stanowią podstaw prawnych** wykonywania operatu szacunkowego, jednak mogą stanowić podstawy metodyczne jego opracowania, oparte o autorytet organizacji zawodowej.

Opr. Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ CZY EFEKTYWNOŚĆ EKONOMICZNA – WYBRANE ASPEKTY REALIZACJI INWESTYCJI W „ZIEŁONE DACHY” W POLSCE



dr Łukasz Nawrot
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu



Marta Żaryn
R PILCH
Pracownia Projektowa Roman Pilch

W artykule dokonano charakterystyki wybranych aspektów na rynku inwestycji w „zielone dachy” w Polsce. Ukazuje on swoisty dysonans pomiędzy realizacją zasad rozwoju zrównoważonego a efektywnością ekonomiczną na tym rynku w Polsce. W pierwszej części przedstawiono istotę zagadnienia, odnosząc się zarówno do aktów prawnych, jak i literatury przedmiotu. Następnie wskazano na potencjalne korzyści z zastosowania tych technologii o charakterze ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. W ostatniej części wyszczególniono wybrane problemy w realizacji inwestycji w zielone dachy w Polsce, w szczególności wynikające z obowiązujących rozwiązań prawnych oraz analizy efektywności ekonomicznej.

Wprowadzenie

Obserwacja aktualnych procesów urbanizacyjnych i tendencji migracyjnych na świecie prowadzi do wniosku, że do 2050 roku dwie trzecie mieszkańców Ziemi będzie mieszkało na terenach miejskich [Husqvarna 2012]. O ile w Polsce zjawisko migracji w kierunku miast nie ma już takiego nasilenia, to bez wątpienia tereny inwestycyjne i budowlane na tych obszarach stają się towarem coraz bardziej rzadkim. Efekt ten wynika z ekonomicznej zasady ograniczoności zasobów i dodatkowo jest wzmocniony przez cechy nieruchomości, a w szczególności właśnie poprzez ich deficytowość.

Postępujący proces urbanizacji niesie za sobą szereg konsekwencji, m.in.: wzrost poziomu zanieczyszczeń, problemy z gospodarką wodną, natężenie efektu tzw. „miejskiej wyspy ciepła”. Ma to szczególne znaczenie na terenach miast, gdzie właśnie w procesie urbanizacji ogranicza się tereny zielone, bez możliwości ich kompensacji. W dobie coraz większego zaludnienia i większej koncentracji zabudowy miejskiej, pojawia się zagadnienie zrównoważonego rozwoju, a realizacja prośrodowiskowych inwestycji budowlanych jest jednym z jego elementów. Ekologiczny

Proces Projektowy (*ESD – Environmentally Sustainable Design*) to energooszczędność, zminimalizowanie liczby odpadów, ograniczenie wykorzystywania zasobów wody, promocja budywersyfikacji, podwyższenie standardu wewnętrznego środowiska [Ryńska 2006]. Ekologiczny warunek wzrostu gospodarczego, czyli model wzrostu zrównoważonego jako zahamowanie wzrostu koncentracji zanieczyszczeń oznacza, że aby utrzymać jakość środowiska, muszą być spełnione określone warunki. Proces urbanizacji powinien być równoważony z jednej strony użyciem odpowiednich technologii budowlanych oraz nakładami finansowymi na ochronę środowiska, a z drugiej strony nie powinien postępować bardziej od wzrostu poziomu jego zanieczyszczenia [Ryńska 2006].

Z wyżej wymienionych warunków wynikają kierunki działania w stronę redukcji kosztów społecznych realizacji stanu równowagi przyrodniczej. Pierwszym jest przekształcenie technologii wytwarzania na takie, które cechują się mniejszą emisją zanieczyszczeń. Drugim – wykorzystanie postępu technicznego na płaszczyznach redukcji zanieczyszczeń generowanych m.in. przez budowlane procesy inwestycyjne [Ryńska 2006]. Realizację obu kierunków działania spełniają inwestycje w zielone

dachy, które w literaturze fachowej zostały uznane za niezwykle pomocne w rozwiązywaniu wielopłaszczyznowych i skomplikowanych środowiskowych problemów ośrodków miejskich [Adriaens, Clark i Talbot 2008]. Jeszcze do niedawna zielone dachy były produktem niszowym, dziś stały się środkiem na drodze do zrównoważonego rozwoju, a także modnym trendem. Zielone pokrycia dachowe to nowy, szybko rozwijający się segment na rynku architektury i budownictwa. Jednak inwestycje w zielone dachy w Polsce to nie tylko altruistyczne dążenie do realizacji idei bezkonfliktowego współistnienia człowieka z przyrodą, ale i określone korzyści ekonomiczne, które często są głównym motywem ich podjęcia. Motywy społeczne czy środowiskowe stanowią swego rodzaju temat zastępczy dla rzeczywistych intencji inwestora. Ponieważ problematyka tego rodzaju inwestycji w Polsce nie jest odpowiednio uregulowana, zarówno prawnie, jak i od strony tradycji techni-

cznej, warto zastanowić się czy obecnie realizacja zielonych dachów to osiąganie szczytnych celów rozwoju zrównoważonego, czy tylko dążenie do maksymalizacji korzyści developera? Artykuł stanowi próbę odpowiedzi na to pytanie poprzez analizę istoty zielonych dachów, głównych potencjalnych przesłanek ich realizacji oraz zaobserwowane wybrane problemy na tym rynku w Polsce.

Istota „zielonego dachu” w budownictwie wielorodzinnym

W pierwszej kolejności warto poruszyć kilka kwestii dotyczących samej istoty zielonego dachu. Należałoby zacząć od definicji prawnej i tu pojawia się pewien problem, gdyż nie ma tu pożądanego precyzji – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 marca 2009r. (zmieniającego Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z 12 kwietnia 2002r.) zielony dach jest „powierzchnią tarasów i stropodachów z nawierzchnią ziemną zapewniającą naturalną wegetację”. Jest to definicja na tyle ogólna, że może objąć zarówno powierzchnie o bogatej różnorodności biologicznej, jak i dach posypany ziemią. Rodzi to określone problemy, o czym w dalszej części, niemniej warto omawiając istotę zielonego dachu posłużyć się dostępną literaturą krajową i zagraniczną.

Historia zielonych dachów sięga początków budownictwa, tworzono je już w VI w. p.n.e. Przykładem są wiszące ogrody Semiramidy w Babilonie (jeden z siedmiu cudów świata) [Neufert 2000; Ślusarek 2010; Kowalczyk 2011]. Rozwiązanie to nie znalazło wielu zwolenników aż do XVIII wieku, kiedy w pałacu w Wersalu zbudowano zielony dach na stropie oranżerii. Na zielony dach zdecydowano się, by zwiększyć szczelność pokrycia i uzyskać lepsze warunki termiczne w pomieszczeniu znajdującym się pod nim [Ślusarek 2010]. Pierwsze zielone dachy o technologii zbliżonej do współczesnej były realizowane od lat 60. XX wieku w Niemczech, kiedy zaczęto zwracać większą uwagę na zasadę zrównoważonego rozwoju [Stanowski 2007; Kowalczyk 2011]. „Zielone dachy stały się odpowiedzią na postępującą degradację środowiska, szczególnie w przestrzeni zurbanizowanej” [Kowalczyk 2011, s.66]. Wpływ na rozwój tej technologii miał

także wzrost wymagań dotyczących standardów życia, zgodnie z którymi wysoko ocenia się zielen blisko miejsca zamieszkania.

Dużą rolę dla promocji zielonych dachów odegrał Europejski Rok Ochrony Przyrody, który obchodzono w 1995r. Przeprowadzono wtedy liczne kampanie promujące technologię dachów zielonych, np. w Szwajcarii zaowocowały one stworzeniem dopłat finansowych dla inwestorów decydujących się na takie rozwiązanie. Początkowo dopłaty wynosiły 20 CHF/m² zielonego dachu. W ciągu dwóch lat pokryto dachy o łącznej powierzchni 80 tys. m² (czyli osiem boisk piłkarskich) i zaoszczędzono 4 mln kWh energii elektrycznej. W 2002r. wprowadzono rozporządzenie, które nakazuje budowę zielonych dachów na wszystkich nowych budynkach z dachem płaskim. Według danych z 2010r. w Bazylei zielone dachy zajmowały 23% powierzchni i szacowano, że w kolejnych latach wskaźnik ten wzrośnie do 30% [Mioduszevska 2010a].

Według dostępnych danych w Polsce buduje się ok. 500 tys. m² zielonych dachów rocznie [Piątek-Kożuchowska 2010]. W niektórych krajach Unii Europejskiej zielen na dachach stanowi 10-15% powierzchni wszystkich dachów. Jednak w krajach tych zielone dachy uważane są za inwestycje prośrodowiskowe i wspierają je samorządy oraz państwo [Ślusarek 2010]. W Polsce nie ma subwencji przy zastosowaniu zielonych dachów, dlatego najpopularniejszym rozwiązaniem pokrycia dachowego jest pokrycie tradycyjne (np. blachodachówka, papa termozgrzewalna) [Burszta-Adamiak 2012].

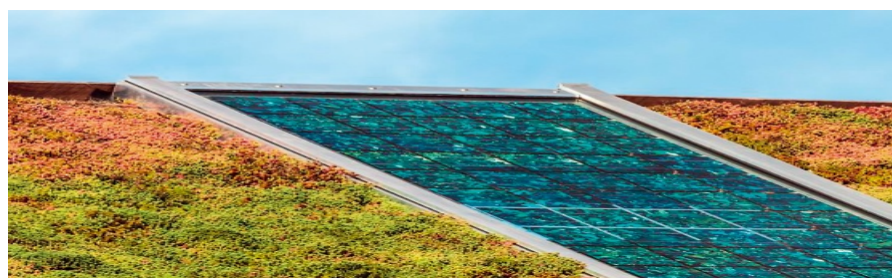
Dachy zielone to przestrzenie na tarasach, dachach (o nachyleniu do 35°) i stropodachach, na których celowo wprowadza się roślinność. Formy mogą być różnorodne – od ogrodów rekreacyjnych, parków po ekstensywne dachy w formie łąki kwietnej lub porośnięte mało wymagającą roślinnością. Zielone dachy dzieli się ze względu na rodzaj projektowanej roślinności, na założenia ekstensywne i intensywne.

Założenia ekstensywne są przygotowywane pod niską roślinność stepową i tundrową, która jest dostosowana do suszy i wysokich temperatur. Zwykle rozwiązanie to stosuje się na dachach budynków, które nie są użytkowane rekreacyjnie. Grubość warstwy wegetacyjnej (podłoża dla roślin) w tym przypadku jest niewielka i wynosi od 5 do 15cm [Ślusarek 2010].

Założenia intensywne mają grubszą warstwę wegetacyjną (od 15 do 250cm) i można na nich zastosować pełen wachlarz gatunków roślin, od cebulowych, poprzez byliny i krzewy na drzewach kończąc. Z tego względu założenia intensywne zakłada się w miejscach użytkowanych rekreacyjnie [Ślusarek 2010].

Dachy zielone są w Polsce stosunkowo nowym rozwiązaniem. Pierwsze duże założenia były projektowane pod koniec lat dziewięćdziesiątych, a realizowane na początku XXI wieku. Zielone pokrycia dachowe niemal idealnie wpisują się w nowe metody planistyczne. Te nowoczesne technologie umożliwiają uzyskanie terenów biologicznie czynnych bez powiązania z gruntem, zatem nie konkurują z terenami zabudowanymi, lecz mogą z nimi współistnieć. Zielone dachy poprawiają estetykę miasta, jednocześnie niwelując uczucie przytłoczenia spowodowane przez wysoką zabudowę. Ponadto roślinność na dachu można zastosować nie tylko w nowych inwestycjach, lecz także na już istniejących. Istotne jest, że zwiększenie powierzchni biologicznie czynnych w miastach wynika nie tylko z dużej świadomości środowiskowej, ale także z przepisów prawnych. [SGPSEC 2013].

Inwestycje deweloperskie powstają na deficytowych, atrakcyjnych rejonach miast i terenach podmiejskich. Wysokie ceny nieruchomości gruntowych powodują, że inwestorzy chcą w jak największym stopniu wykorzystać zakupioną powierzchnię ziemi. Zgodnie z §39 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r., „na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną (...), co naj-



mniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 marca 2009r. następująco definiuje powierzchnię biologicznie czynną:

- teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację,
- 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m²,
- woda powierzchniowa na tym terenie.

Wynika z tego, że odpowiedzią na pytanie deweloperów, jak zwiększyć powierzchnię zabudowy, a w konsekwencji dodatkowy przychód ze sprzedaży, jest zastosowanie na zabudowanym obszarze technologii umożliwiającej naturalną wegetację roślin, a więc zielonych dachów. Mimo jednoznacznego skojarzenia z „dachem”, jako najwyższą kondygnacją budynku, należy mieć na uwadze, że znaczna część tych rozwiązań jest wykorzystywana na poziomie gruntu, np. jako dziedziniec, czy zieleń okalająca budynki. Rozwiązanie to jest powszechnie wykorzystywane przez deweloperów, umożliwia im zwiększenie powierzchni zabudowy działki poprzez tworzenie powierzchni biologicznie czynnych na stropodachach garaży podziemnych, tarasach, dachach budynków. Przykładem takiego zastosowania w Poznaniu jest m.in. zieleń na stropodachach garaży przy budynkach wielorodzinnych przy ul. Mylnej 21-27 lub Marcelińskiej 96.

Z przedstawionej istoty zielonych dachów wynika, że ich realizacja w Polsce w dużej mierze wynika z korzyści ekonomicznych dotyczących zwiększonej powierzchni zabudowy. Związane to jest przede wszystkim z obowiązującymi przepisami prawa lub ich braku w precyzowaniu terminów oraz nie tak zaawansowanych rozwiązań systemowych, projektowych norm technicznych, jak w niektórych krajach europejskich, jak np. Niemcy czy Szwajcaria. Nie zmienia to faktu, że korzyści, a tym samym przesłanki realizacji takich inwestycji, jest znacznie więcej, a ich przedstawienie pozwoli na ukazanie potencjalnego znaczenia zielonych dachów w systemie społeczno-gospodarczym.

Przesłanki inwestycji w „zielony dach”

Wieloaspektowość inwestycji w zielone dachy sprawia, że przesłanki ich realizacji jest wiele i nie sprowadzają się tylko do aspektów ekonomicznych. Wpisując się w zasady rozwoju zrównoważonego stosowanie omawianych technologii przynosi także korzyści środowiskowe oraz społeczne. Warto również dodać, że pakietów korzyści nie da się w sposób prosty sklasyfikować, gdyż niektóre korzyści środowiskowe mają swój wymiar ekonomiczny, jak i ekonomiczne przesłanki inwestycji mają oddziaływanie społeczne. Ponieważ bez wątplenia budowanie zielonych dachów jest szansą na zrównoważony rozwój terenów miejskich, korzyści wynikające z inwestycji w zielone pokrycie dachowe, można podzielić na ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Wśród najważniejszych aspektów, które zostaną wzięte pod uwagę można wymienić kwestie hydrologiczne, termiczne, biologiczne, akustyczne, związane z zanieczyszczeniem powietrza, wartością nieruchomości oraz kosztami założenia.

Pierwszą omawianą przesłanką inwestycji w dach zielony są korzyści hydrologiczne. Zalicza się tu zmniejszenie ilości wód opadowych odprowadzanych przez kanalizację, generowanie wody w roślinach, substracie, warstwie drenażowej i filtracyjnej zielonego dachu oraz poprawę bilansu wód wykorzystywanych naturalnie w ekosystemie. Mniejszy odpływ wód opadowych oznacza, że nowe instalacje kanalizacyjne mogą mieć mniejszą objętość, a już istniejące mogą dłużej działać bez konieczności ich remontowania, co przekłada się na mniejsze wydatki inwestycyjne deweloperów i gmin. Mniejsze odpływy wód do kanalizacji to także niższe wydatki na środki kontroli erozji wzdłuż rzek i cieków wodnych. Dlatego korzyści hydrologiczne można szacować z perspektywy gmin i samorządów poprzez obliczenie uniknięcia kosztów rozbudowy kanalizacji deszczowej, erozji brzegów rzek i cieków wodnych [Tomalty i Komorowski 2010].

Śladem krajów Europy Zachodniej, w Polsce w niektórych miastach została wprowadzona opłata od odprowadzania wód opadowych, potocznie zwana „po-

datkiem deszczowym”. W zależności od uchwały rady danego miasta, opłata ta jest naliczana na różne sposoby. W niektórych miastach, np. w Poznaniu, bierze się pod uwagę tylko powierzchnie utwardzone na poziomie gruntu, takie jak chodniki, drogi, powierzchnie zabetonowane. Obecnie stawka w stolicy Wielkopolski nie obejmuje połaci dachów, tylko inne powierzchnie utwardzone i w zależności od odbiorcy wynosi 5,31 zł/m³ lub 4,92 zł/m³ [ZDM 2013]. Uwzględniając przeciętny współczynnik spływu 0,8 i średnie roczne opady 666 mm; opłata wynosi odpowiednio: 2,83 zł/m² i 2,62 zł/m². W innych miastach, np. we Wrocławiu, do opłat wlicza się także połacie dachu, jednak nie wprowadzono tam zmniejszenia opłaty z tytułu posiadania zazielenionego dachu.

Z perspektywy dewelopera oraz mieszkańców osiedli, obecnie skutki te nie noszą za sobą konsekwencji ekonomicznych, jednak będą miały znaczenie, gdy w polskich miastach na szerszą skalę zostanie wprowadzona opłata od wód opadowych liczona także od powierzchni dachów. Gdy to nastąpi, zielone dachy powinny przyczynić się do obniżenia kwoty opłaty dla ich właścicieli, poprzez magazynowanie wód opadowych w roślinach, substracie i warstwach dachu, a także zmniejszenie odpływu wód opadowych latem o 70-100%, a zimą o 40-50% [CIER 2003]. Dla porównania, w Niemczech, właściciele budynków z zielonymi dachami, płacą trzykrotnie niższą kwotę niż właściciele dachów tradycyjnych [Burszta-Adamiak 2012].

Ulgi takie istnieją w większości państw Unii Europejskiej, Kanadzie i Stanach Zjednoczonych. Powodują one zniesienie konieczności płacenia podatku lub jego obniżkę dla właścicieli budynków pokrytych zielonymi dachami. W Niemczech stawka wynosi 1,6 €/m³ wody opadowej [European Commission 2008]. Średnie roczne opady dla Poznania wynoszą 666 mm, wartość ta jest równa 0,666 m³ wody opadowej. Oznacza to, że jeśli miasto Poznań wprowadziłoby opłatę za usługę odprowadzania wód opadowych do kanalizacji wysokości podobnej do opłaty w Niemczech, wyniosłaby ona ok. 6,64 zł/m³, a więc 4,42 zł/m² powierzchni dachu¹. Wzorem państw Unii Europejskiej, opłata za odprowadzanie wód opadowych z powierzchni pokrytych zielonym dachem byłaby anulowana lub obniżona.

¹ Wartość obliczona dla 1 EUR = 4,1496 PLN (stan na 11 marca 2013r.).

Patrząc na korzyści hydrologiczne z perspektywy miasta i gminy, należy zwrócić uwagę na fakt, że mniejszy odpływ wód do kanalizacji to mniejsze wydatki na remonty sieci kanalizacyjnej oraz umacnianie brzegów rzek i cieków wodnych. Ponadto, w przypadku kanalizacji ogólnospławnej (wspólnej sanitarnej i deszczowej), wody deszczowe zwiększają przepustowość w oczyszczalni ścieków, a więc także jej koszty eksploatacji. W przypadku oddzielnych systemów kanalizacyjnych, mniejszy odpływ wód do kanalizacji deszczowej oznacza mniejsze zagrożenie powodziowe.

Inwestycje w zielone dachy przynoszą również szeroko rozumiane korzyści termiczne wynikające z lepszej termoizolacji dachu oraz zmniejszające efekt miejskiej wyspy ciepła i potrzeby energetyczne budynku. Efekt miejskiej wyspy ciepła powstaje przez niski współczynnik terenów zielonych w stosunku do obszarów zabetonowanych i asfaltowych w miastach. Chodniki, drogi, tradycyjne dachy i ściany budynków kumulują energię cieplną, a następnie powoli oddają ją do atmosfery. Efekt ten jest szczególnie odczuwalny latem w dużych miastach, kiedy temperatura jest średnio o 9°C wyższa od terenów znajdujących się poza „betonową dżunglą”². Skutki to: pogorszenie warunków życia, większe zużycie energii elektrycznej wykorzystywanej do urządzeń klimatyzacyjnych oraz potęgowanie zanieczyszczenia powietrza. Przeprowadzone w Warszawie przez Laboratorium Dachów Zielonych badania wskazują, że zielony dach nagrzewa się w znacznie mniejszym stopniu niż tradycyjne pokrycie. W ciepłe dni jego temperatura może być niższa nawet o 35°C [Pluta 2010]. Dzięki obniżeniu ilości oddawanej energii cieplnej, zmniejsza się także prawdopodobieństwo powstania smogu [Tomalty i Komorowski 2010].

Lepsza termoizolacja to zarówno mniejsze potrzeby ogrzewania zimą jak i klimatyzowania pomieszczeń latem. Wynika to z faktu, że zielone pokrycie dachowe nie nagrzewa się tak jak tradycyjne oraz jest lepszym izolatorem od zimna zimą. Dla porównania, w tym samym warunkach, gdy w pomieszczeniu znajdującym się pod tradycyjnym dachem temperatura osiąga 30°C, w pomieszczeniu pod zielonym dachem będzie wynosiła 26°C. Zielony dach ma zatem wpływ na komfort życia mieszkańców budynku, a także na ich wydatki

na klimatyzację i ogrzewanie. Działanie termoizolacyjne, to oprócz obniżenia temperatury latem, także jej podwyższenie zimą, ze względu na mniejszy odpływ ciepła przez warstwę dachu. Choć zimą pokrywa śnieżna zmniejsza wartość termoizolacyjną zielonego dachu, to latem i wiosną korzyści te są znaczne. Średnie dzienne zapotrzebowanie na klimatyzację, gdy budynek pokryty jest tradycyjnym pokryciem dachowym wynosi 6,0-7,7 kWh. W przypadku pokrycia budynku zielonym dachem, zapotrzebowanie na energię maleje do 1,5 kWh [CIER 2003].

Roślinność związana z zielonymi dachami ma również wpływ na zanieczyszczenie powietrza na obszarach miejskich. By określić ekonomiczną wartość zmniejszenia zanieczyszczeń, można oszacować koszty uniknięcia przez społeczeństwo opieki zdrowotnej. Wyznacznikami określającymi możliwości zielonego dachu do zmniejszenia poziomu zanieczyszczeń są jego powierzchnia oraz różnorodność użytych roślin, ponieważ niektóre gatunki pochłaniają więcej szkodliwych związków niż inne. Istotnymi czynnikami są także poziom zanieczyszczenia powietrza na danym terenie i klimat, jaki tam istnieje. Strefa klimatyczna jest ważnym czynnikiem, ponieważ obniżanie poziomu zanieczyszczeń powietrza przez rośliny jest zahamowane poza okresem wegetacyjnym, zwłaszcza, gdy na dachu utrzymuje się pokrywa śnieżna [Tomalty i Komorowski 2010]. Dlatego za podstawowy okres wegetacyjny w naszej strefie klimatycznej uznaje się 6 miesięcy. W Polsce okres wegetacyjny (czas, w którym rozwijają się rośliny) wynosi od 190 dni w rejonach północno-wschodnich do ponad 220 dni w rejonie południowo-zachodnim. Ze względu na tę rozpiętość, w zależności od regionu kraju, w którym znajduje się zielony dach, korzyści z tytułu zmniejszania zanieczyszczeń powietrza będą różne.

Każda roślina posiada zdolność fitoremediacji, czyli pochłaniania zanieczyszczeń znajdujących się w powietrzu. Szkodliwe pierwiastki, jakie usuwają lub przetwarzają rośliny to m.in. ołów (zaburzenia układu nerwowego i krwiotwórczego), miedź (w nadmiarze powodująca nadciśnienie tętnicze), kadm (gromadzony powoduje m.in. zaburzenia funkcji rozrodczych i metabolizmu), cynk (przy zatruciu powodujący osłabienie i niedokrwistość). Zaletą fitoremediacji

jest jej stosowanie w miejscu wysokiego stężenia zanieczyszczeń oraz fakt, że nie potrzebuje zaawansowanej infrastruktury technicznej. Fitoremediacja powoduje także obniżenie stężenia zanieczyszczeń, jakie trafiają do kanalizacji, dzięki czemu trafia do niej mniejszy ładunek substancji szkodliwych koniecznych do usunięcia przez oczyszczalnie ścieków. W skali powierzchni jednego dachu korzyści te nie są duże, ale biorąc pod uwagę skalę miejską lub regionalną, korzyści płynące z odciążenia oczyszczalni są znaczące [Mioduszevska 2010b].

By zwiększyć efektywność pochłaniania pyłów przez rośliny, dobiera się gatunki, które w większym stopniu oczyszczają powietrze. Niektóre rośliny, zwane hiperakumulatorami, potrafią przyswajać lub przetwarzać bardzo duże ilości zanieczyszczeń. Takim gatunkiem jest np. Tawlina ‘Sem’ *Sorbaria sorbifolia* ‘Sem’, która potrafi pochłoniąć ponad 20 mikrogramów rakotwórczych pyłów na każdy 1cm² swojej powierzchni [Mioduszevska 2010b]. Do tego należałoby uwzględnić korzyści płynące z pochłaniania przez rośliny dwutlenku węgla (CO₂). Zielone dachy poprawiają także lokalny mikroklimat, ponieważ roślinność powoduje obniżenie temperatury, przy jednoczesnej regulacji wilgotności względnej powietrza [Ślusarek 2010].

Wśród korzyści biologicznych można wyróżnić odzyskanie terenów zielonych na obszarach zabudowanych oraz podtrzymanie bioróżnorodności. Tereny zurbanizowane powiększają się z roku na rok, niszcząc naturalne środowiska roślin i zwierząt. Zielone dachy umożliwiają naturalny rozwój lokalnej flory i fauny, chroniąc gatunki zagrożone wyginięciem [Gedge 2010]. Sposoby wykorzystania zielonego dachu są różne, np. na dworcu w Zurychu stworzono go, by móc rozbudować budynek. Bez użycia technologii zielonego dachu nie byłoby to możliwe, ponieważ na torowiskach zdomowały się chronione gatunki gadów i owadów, a szwajcarskie prawo nie pozwala na zniszczenie takich siedlisk, chyba, że zostaną przeniesione w pobliskie miejsce. Stworzono więc zielony dach, odtworzono warunki panujące na poprzednim siedlisku przyrodniczym, a o sukcesie akcji może stanowić fakt, że po 10 latach zwierzęta nadal tam żyły oraz zdomowały się kolejne gatunki [Mioduszevska 2010a].

² Dane dla Wrocławia.

W Londynie zielone dachy były odpowiedzią na pytanie, jak odtworzyć naturalne warunki siedliskowe ptaka będącego pod ścisłą ochroną – Kopciuszka zwyczajnego (*Phoenicurus ochruros*), który najchętniej osiedla się na niezagospodarowanych terenach poprzemysłowych w dużych miastach. Tereny te były atrakcyjne dla inwestorów, jednak nie można było ich zabudować ze względu na chronione ptactwo. Postanowiono projektować budynki w taki sposób, by na ich dachach zapewnić zwyczajnemu naturalne warunki siedliskowe [Gedge 2010].

Inwestycje w zielone dachy pozytywnie wpływają na wartość nieruchomości oraz, w mniejszym stopniu, na wartość sąsiadujących z nią budynków. Wpływ ten ma charakter dwójaki. Po pierwsze dzięki realizacji takiej inwestycji można zwiększyć powierzchnię zabudowy, jednocześnie zmniejszając powierzchnię działki, którą należałoby zagospodarować zielenią. Z punktu widzenia dewelopera jest to jedna z największych korzyści tego rodzaju inwestycji. Ma ona wymiar czysto ekonomiczny i dający się przeliczyć na przychody z inwestycji. Zwiększenie powierzchni zabudowy działki o równowartość połowy powierzchni zielonego dachu, to na polskim rynku nieruchomości wielorodzinnych główny powód, dla którego inwestorzy decydują się na tę technologię.

Po drugie, wzrost wartości wynika także z przyczyn estetycznych, dzięki lepszej ocenie atrakcyjności oferty przez potencjalnych klientów. Próbując ocenić zwiększenie wartości nieruchomości dzięki użyciu technologii zielonego dachu można użyć wartości, jakie generują inne rodzaje zieleni, np. zieleni osiedlowa na gruncie rodzimym [Tomalty i Komorowski 2010]. Biorąc pod uwagę fakt, że widok na zielony dach (intensywny, z wysoką roślinnością) odnosi podobny efekt, jak widok na roślinność na gruncie rodzimym, wartość części nieruchomości, z której rozpościera się widok, wzrasta o 9% [Wachter 2005]. Dla osób, które mają widok na zielony dach z sąsiedniego budynku, jest on atrakcyjny, jednak nie zwiększa zielonych powierzchni, do których mają dostęp. W kategorii zwiększenia wartości nieruchomości, nie przyjmuje się wartości estetyzujących dla dachów, na których nie rosną drzewa i krzewy (tylko roślinność ekstensywna) [Tomalty i Komorowski 2010].

By oszacować wartość korzyści dla całego budynku, który sąsiaduje z zielonym dachem, przyjmuje się, że wartość ta powinna być liczona tylko dla pięter znajdujących się nad zielonym dachem, ponieważ tylko one mają na niego wgląd. Przyjmuje się także, że tylko połowa elewacji sąsiadującego budynku jest zorientowana na zielony dach.

Jeśli na dachu budynku znajduje się rekreacyjne założenie ogrodowe, przynosi ono szereg korzyści dla właścicieli mieszkań. W takich przypadkach należy odnieść się do badań przeprowadzonych dla nieruchomości znajdujących się w pobliżu niedużych parków. Nieruchomości znajdujące się w ich pobliżu posiadają 20% wyższe wartości niż podobne do nich, położone daleko od założeń zieleni. Biorąc pod uwagę, że bliskość parku to nie tylko korzyść z faktu jego korzystania, ale także widoku z okna na otoczenie budynku (9% wartości nieruchomości), wnioskuje się, że wartość rekreacyjna zielonego dachu to 11% [Tomalty i Komorowski 2010]. Do tych szacunków należy jednak podchodzić ostrożnie w warunkach polskich, niemniej istotne jest samo dostrzeżenie występujących zależności. Istotne korzyści o charakterze walorów estetycznych to m.in. ukrycie dachowych urządzeń instalacyjnych widocznych dla użytkowników sąsiadujących budynków. Poza tym tworzenie kompozycji roślinnych wyróżnia dany dach. Zwraca uwagę użytkowników sąsiadujących budynków znajdujących się powyżej zielonego założenia oraz przechodniów dostrzegających zieleni z poziomu gruntu (taki widok można spotkać m.in. na wielu ulicach Paryża, gdzie często z dachu „wystają” drzewa, krzewy lub wiją się po fasadzie pnącza „wyrastające” z dachu). Należy tu więc wspomnieć o korzyściach trudno mierzalnych, mianowicie ogólnej poprawie atrakcyjności miejscowości, co może mieć duże znaczenie dla regionów o wysokiej atrakcyjności turystycznej, której wzrost w tym przypadku jest skorelowany z estetyką otoczenia. Tym samym zwiększa się konkurencyjność na rynku turystycznym [Nawrot 2012a].

Media oraz społeczeństwo są zainteresowane produktami i usługami przyjaznymi środowisku. Zielone dachy i inne założenia zieleni na lub w pobliżu budynku są pozytywnie odbierane przez osoby mające z nimi styczność na co dzień, np. mieszkańców, przechodniów [Tomalty i Komorowski 2010].

Intensywne działania marketingowe realizowanego zielonego dachu w lokalnej telewizji, radio lub prasie może zainteresować osoby, które wcześniej o danej inwestycji nie wiedziały oraz wyróżnić inwestycję spośród innych nieruchomości tego typu. Deweloperzy zachęcają do zakupu mieszkania poprzez odniesienie nazwy osiedla do zieleni, na przykład wrocławskie: „Dębowa Polana”, „Pod Platanami”, „Zielony zakątek”, „Jesionowy zakątek” (przy okazji można dodać, że dwa ostatnie powstają przy ulicy Asfaltowej).

Zielone dachy mogą być ponadto miejscem produkcji żywności, która zaspokoiłaby część potrzeb mieszkańców i zmniejszyła wydatki gospodarstw domowych na produkty spożywcze. Ponadto produkcja żywności na budynku, zachęcałaby mieszkańców do integracji i wspólnego gospodarowania ziemią. O ile w Polsce trudno o interesujące przykłady, to np. w miejskie ogrody, jakie funkcjonują w Kanadzie przynoszą miesięczne dochody swoim mieszkańcom [Tomalty i Komorowski 2010]. Wydajność miejskiego ogrodu zależy także od czasu trwania okresu wegetacyjnego, czyli liczby miesięcy między ostatnim spadkiem temperatury poniżej 5°C wiosną, a pierwszym spadkiem poniżej 5°C jesienią.

Porośnięte roślinnością powierzchnie zapewniają również izolację akustyczną, co jest szczególnie ważne na terenach miejskich. Ta właściwość zielonych dachów wykorzystywana jest m.in. na lotniskach, gdzie przykładami mogą być porty we Frankfurcie i Zurychu [Weber-Siwirska i Zemiak 2010]. W przypadku Poznania głównym źródłem hałasu lotniczego jest lotnisko Krzesiny, a szczególnie narażone na ponadnormatywny poziom hałasu są tereny bezpośrednio sąsiadujące z lotniskiem oraz znajdujące się pod tunelami dojazdowymi i odjazdowymi. W rejonach tych dopuszczalna wartość hałasu wynosi 60dB, jednak jest przekraczana o 15, a nawet 20dB. Są to wartości stanowiące zagrożenie dla zdrowia [Makarewicz 2008]. Wartość stłumionego dźwięku zależy od właściwości użytego podłoża i grubości warstwy wegetacyjnej (substratu), w najkorzystniejszych warunkach może dochodzić do 50dB. Dotychczas nie przeprowadzono badań na temat zależności rodzaju podłoża od tłumionego hałasu, dlatego bierze się pod uwagę jedynie grubość warstwy wegetacyjnej. Przy warstwie substratu 12cm dźwięki są tłumione o maksymalnie 40dB, a przy warstwie 20cm nawet o ok. 50dB [SGPSEC 2013]. Ustalenia te zakładają tłumienie hałasu ze źródeł

ogólnych, czyli takich, jakie występują w większości na terenach miejskich (m.in. ruch lotniczy), nie dotyczy to jednak ruchu samochodów. Korzyści te zatem dotyczą nieruchomości, którym doskwierają hałasy dobiegające z dachu [Weber-Siwirska i Zemiak 2010]. Chcąc zmierzyć koszt hałasu, używa się Indeksu Deprecjacji Wrażliwości Hałasu (ang. *Noise Sensitivity Depreciation Index*), stanowiący średni spadek procentowy całkowitej wartości nieruchomości za 1 decybel wzrostu poziomu hałasu powyżej poziomu odniesienia.

Ze względu na wilgotność nie tylko w warstwie wegetacyjnej, ale także drenażowej i filtracyjnej, zielone dachy stanowią dobrą ochronę przeciwpożarową połączy dachowej [Ślusarek 2010].

Wadą zielonego dachu jest natomiast koszt założenia. Należy mieć na uwadze cenę projektu oraz wyższy koszt wykonania zielonego pokrycia w porównaniu do dachu tradycyjnego. Na technologiach budowlanych nie należy jednak oszczędzać, ponieważ źle wykonane zielone dachy może uszkodzić izolację poprzez przerastanie korzeni lub skraplanie pary wodnej na warstwie termoizolacji, co powoduje powstanie zastoin. W takim przypadku należy liczyć się z kosztownymi i pracochłonnymi remontami. Ponadto zielony dach można zbudować tylko na odpowiednio mocnym stropie, który wytrzyma ciężar od 100 do 500 kg/m² [Ślusarek 2010]. Z drugiej strony, zielone pokrycie dachowe ochrania niewaligiczne elementy dachu, odpowiadające za jego szczelność przed działaniem niskich temperatur, promieniowania UV. Dzięki temu wpływa na trwałość pokrycia dachowego i zwiększa jego okres eksploatacji dwu-trzykrotnie [Ślusarek 2010]. Jednocześnie koszty wykonania i długookresowego utrzymania zielonego dachu z niską roślinnością w porównaniu z tradycyjnym pokryciem dachowym są bardzo zbliżone i wynoszą 220 zł/m² dla zielonego pokrycia połączy dachowej i 210 zł/m² dla tradycyjnego [Kozuchowski i Piątek-Kożuchowska 2009].



Poznań, ul. Marcelińska - foto. Lech Kaczmarczyk

Wybrane problemy realizacji inwestycji w „zielone dachy” w Polsce

Charakterystyka przesłanek inwestycji w zielony dach wykazała, że są to elementy środowiska miejskiego pozytywnie wpływające na wiele aspektów (m.in. termoizolację, bilans wodny, wartość nieruchomości). Jednak wymienione korzyści mają charakter potencjalny i nie wszystkie stanowią główny motyw podejmowania tego rodzaju działalności. Czasami tylko w założeniu nowoczesne technologie zielonego dachu służą tworzeniu powierzchni biologicznie czynnych. Często bowiem z punktu widzenia formalno-prawnego, możliwość uznania ich za teren biologicznie czynny przedstawia się nieco odmiennie [SGPSEC 2013]. Po przeanalizowaniu teoretycznych korzyści wpisujących się w zasady zrównoważonego rozwoju, warto przyjrzeć się praktycznym problemom realizacji inwestycji w zielone dachy w Polsce, które przybliżą odpowiedź na pytanie zadane we wstępie i tytule artykułu.

W polskim prawie nie jest precyzyjnie zdefiniowane pojęcie „zielonego dachu”, który w tym rozumieniu, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 marca 2009r. (zmieniającego Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z 12 kwietnia 2002r.), jest „powierzchnią tarasów i stropodachów z nawierzchnią ziemną zapewniającą naturalną wegetację”. „Nawierzchnia ziemna” nie jest jednoznacznie zdefiniowana, a jedyne co o niej wiadomo, to to, że ma zapewniać naturalną wegetację. Jednak z przyrodniczego punktu widzenia, każda odpowiednio przygotowana nawierzchnia ziemna, zapewnia wegetację, ale tylko przez pewien czas. W Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 marca 2009r. nie nadmienia się potrzeby nasadzeń na terenie biologicznie czynnym, ani nie określa wymaganej miąższości dachu. Oznacza to, że dosłownie je interpretując, można uznać, iż wystarczy posypać dach lub stropodach ziemią, nie dbając o to czy, kiedy i jeśli w ogóle, to na jak długo wyrośnie i utrzyma się na nim roślinność [Piątek-Kożuchowska 2010b]. Grubość substratu użytego w warstwie wegetacyjnej wiąże się ze sposobem zagospodarowania zielonego dachu, przede wszystkim z możliwością zastosowania na nim wysokiej roślinności,

drzew i krzewów – „utożsamianie przez wielu urzędników potrzeby realizacji dachu zielonego wyłącznie z uzyskaniem terenu zieleni (...), bez znajomości wszystkich innych korzyści ekologicznych, generuje liczne utrudnienia dla inwestorów” [SGPSEC 2013]. Nie został przewidziany system, który monitorowałby stan powierzchni zielonych dachów. „W toku konsultacji społecznych projektu zmiany Rozporządzenia zabrakło organizacji branżowych związanych z terenami zieleni i architekturą krajobrazu” [Piątek-Kożuchowska 2010b].

W rozporządzeniu nie ujęto także potrzeby nasadzeń roślinnych. W wielu krajach Europy i świata stosuje się system punktowej waloryzacji powierzchni biologicznej, który pozwala określić przyrodniczą wartość danego rozwiązania budowlanego. Co prawda rozwiązania zielonych dachów, podobnie jak w Polsce, uważane są za kompensację 50% powierzchni przed inwestycją, to „jednak kompensacja ta jest uzależniona nie tylko od wielkości powierzchni, lecz także od wielu czynników jakościowych, m.in. rodzaju i ilości nasadzeń, zdolności gromadzenia wody, czy zastosowania materiałów z recyklingu” [Piątek-Kożuchowska 2010b].

Z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 marca 2009 wynika, że inwestorzy wykorzystując technologię zielonych dachów, mogą zwiększyć powierzchnię zabudowy działki o 50% powierzchni nowopowstałego terenu zielonego na tarasie lub stropodachu. Konsekwencją możliwości większej zabudowy jest większa liczba mieszkań, a więc wyższy przychód ze sprzedaży dodatkowych metrów kwadratowych. We współczesnym budownictwie jest to główna przyczyna zastosowania technologii zielonego dachu przez deweloperów, szczególnie w miastach, gdzie ceny gruntów są wysokie. O czysto zarobkowej motywacji może świadczyć fakt, że w nowopowstałych osiedlach chętnie stosuje się minimalną powierzchnię powierzchni biologicznie czynnej, czyli graniczne 25% [Rozporządzenie MI z 12 kwietnia 2002r.].

Artykuł 3. Prawa ochrony środowiska [Ustawa z 27 kwietnia 2001r.] określa istotę kompensacji przyrodniczej, przez którą rozumie się „zespół działań obejmujących w szczególności roboty budowlane, roboty ziemne, (...) zadrzewianie lub tworzenie skupin roślinności, prowadzących do przywrócenia równowagi przyrodniczej lub tworzenie skupin roślinności, prowadzących do przywrócenia równowagi na

danym terenie, wyrównania szkód dokonanych w środowisku przez realizację przedsięwzięcia i zachowanie walorów krajobrazowych”. Z brzmienia przytoczonego przepisu wynika, że realizacja zielonego pokrycia dachowego stanowi kompensację przyrodniczą w rozumieniu formalno-prawnym [SGPSEC 2013].

Artykuł 84. ustawy o ochronie przyrody nadmienia konieczność poniesienia opłaty za usunięcie drzew lub krzewów, zalecając kompensację przyrodniczą, która może być realizowana poprzez „zastąpienie (drzew przeznaczonych do wycinki – przyp. aut.) innymi drzewami lub krzewami” [Ustawa z 16 kwietnia 2004r.]. Potocznie nazywa się to mianem nasadzeń zastępczych lub zamiennych. Ust. 5 artykułu 84 brzmi: „Jeżeli (...) posadzone w zamian drzewa lub krzewy zachowały żywotność po upływie 3 lat (...), należność z tytułu ustalonej opłaty za usunięcie drzew lub krzewów podlega umorzeniu” [Ustawa z 16 kwietnia 2004r.]. Zarówno nasadzenia zastępcze, jak i kompensację przyrodniczą można w rozumieniu formalno-prawnym realizować na dachach zielonych [SGPSEC 2013]. Jest to istotna informacja dla inwestorów, którzy często przed rozpoczęciem budowy muszą usunąć zadrzewienia z terenu inwestycji.

W polskim prawodawstwie gospodarke wodną reguluje Prawo wodne z 18 lipca 2001r. [Ustawa z 18 lipca 2001r.], którego artykuł 1 brzmi: „Ustawa reguluje gospodarowanie wodami zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, a w szczególności kształtowanie i ochronę zasobów wodnych, korzystanie z wód oraz zarządzanie zasobami wodnymi”. W zakresie zrównoważonego gospodarowania wodami, prawo wodne jest pozytywnie oceniane, jednak wątpliwości budzą akty wykonawcze, które mają wpływ na praktyczne zastosowanie ustawy. W Polsce brakuje aktów prawnych, które na etapie planowania i projektowania wymuszałyby tworzenie proekologicznych powierzchni ograniczających odpływ wody bezpośrednio do kanalizacji [Burszta-Adamiak 2012].

Sytuację tę miało poprawić Rozporządzenie Ministra Budownictwa z 28 czerwca 2006r., które stanowi, że „za wody opadowe trafiające do kanalizacji z dachów, parkingów itp., przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne mogą pobierać opłaty” [Burszta-Adamiak, 2012, s.29]. Mieszkańcy miast, posiadający zielone dachy sądzili, że zostaną, chociaż częściowo, zwolnieni z opłat za wody opadowe i roztopowe. Jednak taka zmiana nie nastąpiła,

ponieważ przy naliczaniu opłat nie brano pod uwagę powierzchni dachów, a tam, gdzie ją uwzględniano, operatorzy „biorą pod uwagę jedynie kwestię podłączenia dachu do sieci kanalizacyjnej deszczowej, a nie sposób jej zagospodarowania” [Burszta-Adamiak, 2012, s.29].

Dowodzi to, że polski system prawny nie jest dostosowany do nowoczesnych rozwiązań w budownictwie. Brakuje ulg i dofinansowań dla inwestorów, które zmotywowałyby ich do budowy dachów zielonych nie tylko ze względu na możliwość zwiększenia powierzchni zabudowy działki, ale także inne korzyści ekonomiczne i ekologiczne (np. ulga od opłaty za odprowadzanie wód opadowych).

Na zachodzie Europy, m.in. w Niemczech i Szwajcarii, jedną z przyczyn budowania zielonych dachów są ulgi podatkowe, jakie otrzymują właściciele budynków. Otrzymują oni dofinansowanie z budżetu państwa lub gminy przy budowie zielonego dachu, które może pokrywać część lub całość kosztów budowy. Ponadto właściciele zielonych dachów nie płacą lub płacą obniżoną kwotę opłaty za odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji. Z perspektywy samorządu, działanie to jest zarówno proekologiczne, (polepsza mikroklimat, podtrzymuje bioróżnorodność flory i fauny) oraz umożliwia mniejszy odpływ wód opadowych do kanalizacji, dzięki czemu rzadziej się ją remontuje, nie ma także potrzeby powiększania średnicy rur kanalizacyjnych. Ponadto mniejszy odpływ wód do kanalizacji, to także zmniejszone zagrożenie powodziowe i mniejsze wydatki na ochronę brzegów rzek i innych cieków wodnych [Tomalty i Komorowski 2011].

W Polsce brakuje także norm projektowania zielonych dachów. Przy ich tworzeniu, projektanci korzystają z norm niemieckich, przede wszystkim: DIN 4095, która dotyczy wymogów projektowania warstwy drenażowej, DIN 18195 dotyczącej zasad projektowania hydroizolacji oraz wytycznych FLL (niem. Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) dotyczących projektowania, wykonania i utrzymywania zielonych dachów [Burszta-Adamiak 2012]. Ze względu na brak norm i nadzoru, wiele zielonych pokryć dachowych zostało źle zrealizowanych już na etapie budowy, a te które wykonano dobrze, często są w złym stanie ze względu na brak lub niewłaściwą

pielęgnację i eksploatację. Takie założenia tworzą negatywny wizerunek proekologicznych pokryć dachowych. Przyczyniają się do tego urzędnicy, którzy pomimo, że mogą korzystać z ekspertyz osób zrzeszonych w Federacji Stowarzyszeń Naukowo-Technicznych, często korzystają z opinii biegłych, którzy nie posiadają specjalistycznej wiedzy [Rabiński 2011].

Zielone dachy są w Polsce nową technologią, która zaistniała na naszym rynku w latach 90., a znaczna część tych realizacji powstała po 2000 roku. Obserwując rozwój zielonych dachów i ich otoczenia prawno-społecznego w Europie Zachodniej, można wysnuć wniosek, że także w Polsce w ciągu najbliższych lat zostaną wdrożone normy oraz inne regulacje³ motywujące inwestorów do wykorzystywania tej technologii. Skutki nieracjonalnego gospodarowania wodami opadowymi oraz zwiększającego się poziomu zanieczyszczeń mogą być niwelowane tworzeniem dachów zielonych na hektarach tradycyjnych powierzchni dachowych.

Można więc podsumować, że potencjalne korzyści z inwestycji w zielone dachy to na razie domena doktryny ekonomicznej odpowiadającej na pytanie: jak być powinno? Analizując główne problemy realizacji tych inwestycji można zaobserwować wyraźny rozdźwięk pomiędzy odpowiedzią na pytanie jak jest a jak być powinno. Dokonując stosownych wyjaśnień będących domeną ekonomii pozytywnej, widać tu wyraźnie problemy natury formalno-prawnej, technicznej, a także ekonomicznej. Nie zmienia to jednak faktu, że podjęta problematyka i dalekie możliwości pomiaru efektywności inwestycji w zielone dachy powinna być przedmiotem szerszej dyskusji. To jednak treści na odrębne rozważania, oparte o rzeczywiste przykłady realizacji podobnych inwestycji.



Poznań, ul. Mylna - foto. Marta Żaryn

³ Do tej pory główną i czasami jedyną motywacją jest możliwość zwiększenia powierzchni zabudowy działki poprzez zorganizowanie na projektowanym budynku zielonego dachu.

Podsumowanie

Wraz z wprowadzeniem w życie Rozporządzenia [Rozporządzenie MI z 12 kwietnia 2002r.] o „powierzchniach biologicznie czynnych”, deweloperzy odkryli w zielonych dachach potencjał do zwiększenia przychodów. Powierzchnia zielonych pokryć dachowych jest liczona jako 50% terenów zieleni na gruncie rodzimym. Dzięki temu inwestor może zwiększyć zabudowę działki o połowę powierzchni, jaką zajmują zielone dachy. Od czasu wprowadzenia Rozporządzenia w życie, zielone pokrycia dachowe zaczęły być coraz częściej wykorzystywane głównie w celu zwiększenia przychodów, a nie ochrony lokalnej fauny i flory czy innych czynników takich jak m.in. zmniejszenie poziomu zanieczyszczeń powietrza.

W Polsce budowano około 500 tys. m² zielonych dachów rocznie [Piątek-Kożuchowska 2010a]. W niektórych krajach Unii Europejskiej zieleń na dachach stanowi 10-15% powierzchni wszystkich dachów. Jednak w krajach tych zielone dachy uważane są za inwestycje prośrodowiskowe i wspierają je samorządy oraz państwo [Ślusarek 2010]. W państwach, które udzielają dotacji do budowy zielonych dachów, są one rozwiązaniem tańszym od pokrycia tradycyjnego, a więc ogólnie dostępnym. W Szwajcarii w latach 1995-2012 koszt budowy dachu zielonego spadł z 100-300 €/m² do 10-30 €/m² [Brenneisen 2013].

Zazielenienie dachów na osiedlach mieszkaniowych oraz w innych częściach miasta zwiększa ich atrakcyjność oraz przyczynia się do realizacji zasad zrównoważonego rozwoju. Biorąc pod uwagę zwiększające się ceny energii elektrycznej, utrzymania kanalizacji deszczowej i przeciwpowodziowej, już



Biblioteki Uniwersytetu Warszawskiego
- foto. Marcin Chodorowski

w niedalekiej przyszłości może okazać się, że zielone dachy będą rozwiązaniem tańszym od pokryć tradycyjnych. Oczywiście każdą inwestycję w zielony dach należy rozpatrywać indywidualnie. W niektórych przypadkach może się okazać, że bardziej korzystne zarówno dla środowiska, jak i inwestora będzie zastosowanie innej proekologicznej technologii, np. rurowych kolektorów słonecznych do wytwarzania ciepła bądź fotowoltaicznych generujących energię elektryczną. Choć i zielone dachy i wspomniane technologie wykorzystujące odnawialne źródła energii to rozwiązania proekologiczne, w tym przypadku stanowią rozwiązania substytucyjne [Nawrot 2012b]. O zastosowaniu będzie decydował rachunek ekonomiczny.

Podsumowując ekonomiczne, społeczne i środowiskowe korzyści płynące z zastosowania zielonych dachów w Polsce, można sformułować kilka wniosków:

- umożliwiają zwiększenie powierzchni zabudowy działki (**korzyść ekonomiczna dla inwestora**),
- zatrzymują i wchłaniają wody deszczowe, dzięki czemu zmniejszają ilość remontów kanalizacji, brzegów cieków wodnych i zbiorników retencyjnych (**korzyść dla samorządów**). W przyszłości też mogą przyczynić się do zmniejszenia wysokości podatku od wód opadowych (**korzyść dla mieszkańców**); umożliwiają wykorzystanie wód opadowych do podlewania roślin, a więc zmniejszają koszty pielęgnacji (**korzyść dla zarządcy**),
- poprawiają termoizolację budynków, dzięki czemu zmniejszają wydatki na klimatyzację latem i ogrzewanie zimą (**korzyść dla mieszkańców i zarządcy nieruchomości**),
- zmniejszają prawdopodobieństwo wystąpienia smogu (**korzyść dla społeczeństwa i samorządów opłacających służbę zdrowia**),
- poprawiają mikroklimat poprzez regulację wilgotności powietrza i temperatury (**lepszy komfort życia społeczeństwa**),
- zmniejszają poziom zanieczyszczeń powietrza (**lepszy stan zdrowia społeczeństwa, mniejsze wydatki na opiekę medyczną**),
- podtrzymują bioróżnorodność fauny i flory, chronią zagrożone wyginięciem gatunki zwierząt i roślin (**korzyści środowiskowe**),

- poprawiają estetykę otoczenia, pozytywnie wpływają na wizerunek nieruchomości (**korzyści estetyczne dla społeczeństwa, ekonomiczne dla inwestora**),
- są izolacją akustyczną, szczególnie istotną dla nieruchomości znajdujących się w pobliżu tuneli lotniczych lub kolei i dróg szybkiego ruchu znajdujących się ponad poziomem dachu (**poprawienie komfortu życia mieszkańców, korzyści ekonomiczne dla inwestora**),
- zwiększają dwu-trzykrotnie żywotność i ochronę przeciwpożarową pokrycia dachowego (**większe bezpieczeństwo mieszkańców, mniejsze prawdopodobieństwo strat inwestora z powodu pożaru**),
- zwiększają wartość nieruchomości oraz w niektórych przypadkach wartość sąsiednich budynków (**korzyść ekonomiczna dla inwestora i właściciela sąsiednich nieruchomości**),
- umożliwiają produkcję zdrowej żywności przez mieszkańców lub wynajętą firmę (**w zależności od tego korzyści finansowe dla mieszkańców lub zlecającego**).

W niedalekiej przyszłości posiadanie zazielenionego dachu może wiązać się z jeszcze większymi oszczędnościami. Powodem będzie dostosowanie polskiego prawa do prawa proekologicznego, obowiązującego w Unii Europejskiej. Zmiany te spowodują bardziej dynamiczny rozwój użycia technologii zielonych dachów w Polsce, a nowe przepisy, reklama i edukacja społeczna będą czynnikami stymulującymi postęp. Popularność zielonych dachów w Europie Zachodniej i Ameryce Północnej wskazuje, że ekonomia i ekologia mogą spotkać się w jednym miejscu. Czy jednak w Polsce jest podobnie? Dokonując próby odpowiedzi na postawione wcześniej pytanie można wysunąć tezę, że w warunkach polskich zrównoważony rozwój próbuje doganiać efektywność ekonomiczną, choć pogoń pewnie będzie długa i skorelowana z szeroko rozumianym rozwojem gospodarczym. Z pewnością z pomocą przyjdą przepisy unijne, do których polskie prawo stale jest dostosowywane. Sposób przeprowadzonej kampanii informacyjnej oraz proces legislacyjny dotyczący tej sfery działalności będą miały wpływ na to, czy zielone pokrycia dachowe zagospodują na stałe w naszym krajobrazie i będą go kształtować, czy jak dotychczas pozostaną rzadko spotykanym dodatkiem.

Bibliografia

1. *Adriaens, P., Clark, C., Talbot, B., 2008, Green roof valuation: A probabilistic Economic Analysis of Environmental Benefits, Environmental Science and Technology, Vol. 42, No. 6, s. 2155-2161.*
2. *Brenneisen, S., 2013, Substantial, environmental and legal aspects of green roofs and living walls concept in Switzerland, w: Konferencja inauguracyjna pt. Ogród nad głową, Kraków, 18 stycznia 2013r., http://www.ogrodnadglowa.pl/images/stories/konferencja_18_01_2013/prezentacje/03_Stephan_BRENNEISEN_Merytoryczne_ekologiczne_i_prawne_aspekty_idei_zielonych_dachow_i_zyjacych_scian_w_Szwajcarii.pdf [dostęp: 09.03.2013].*
3. *Burszta-Adamiak, E., 2012, Gospodarowanie wodami opadowymi na dachu zielonym, Wodociągi – Kanalizacja, nr 7/2012 (101-102), s.28-31.*
4. *Centre for indigenous environmental resources (CIER), 2003, Development of Green Roof Strategy for the City of Winnipeg, Manitoba, <http://www.cier.ca/WorkArea/showcontent.aspx?id=648> [dostęp: 03.10.2012]*
5. *European Commission, 2008, The use of differential VAT rates to promote changes in consumption and innovation – final report, <http://ec.europa.eu/environment/enveco/taxation/pdf/ch16wa-rev.pdf> [dostęp: 22.11.2012]*
6. *Favre, D., 2013, Swiss contribution to Poland, w: Konferencja inauguracyjna pt. Ogród nad głową, Kraków, 18 stycznia 2013r., http://www.ogrodnadglowa.pl/images/stories/konferencja_18_01_2013/prezentacje/01_D_FAVRE_Szwajcarski_Program_Wspolpracy.pdf [dostęp 09.03.2013]*
7. *Gedge, D., 2010, Popularyzacja dachów zielonych w Wielkiej Brytanii, Dachy Zielone, nr 2, s. 6-11.*
8. *Kożuchowski, P., Piątek-Kożuchowska, E., 2009, Dach zielony – skuteczna metoda zabezpieczenia pokryć hydroizolacyjnych, Inżynier budownictwa, nr 5 (62), s. 65-69.*
9. *Makarewicz, R., 2008, Mapa akustyczna miasta Poznania wraz z programem ochrony środowiska przed hałasem, <http://www.poznan.pl/mim/public/wos/attachments.html?co=show&instance=1017&parent=20632&lang=pl&id=45890> [dostęp: 11.03.2013]*
10. *Mioduszevska, M., 2010a, Naturalnie i ze szwajcarską precyzją, dachy zielone w Zurychu i Bazylei, Dachy Zielone, nr 1, s. 6-11.*
11. *Mioduszevska, M., 2010b, Fitoremediacja niezbadane możliwości roślin, Dachy Zielone, nr 3, s. 60-61.*
12. *Nawrot, K. A., Nawrot, Ł., 2012a, Management of Tourism Development and Competitiveness of Agricultural Areas, In K. Roy, S. Kar (Eds.) Development Management in the Twenty-First Century, Nova Science Publishers, New York.*
13. *Nawrot, Ł., 2012b, Biomass energy investment in rural areas – possible application in tourism industry, Actual Problems of Economics, No 7, Vol.2.*
14. *Piątek-Kożuchowska, E., 2010a, Wprowadzenie, Dachy Zielone, nr 1, s. 3.*
15. *Piątek-Kożuchowska, E., 2010b, Dach zielony jako teren biologicznie czynny, Dachy Zielone, nr 1, s. 46-47.*
16. *Pluta, P., 2010, Wyspa ciepła, Dachy Zielone, nr 1, s. 48-51.*
17. *Rabiński, J., 2011, Dachy zielone – zagadnienia formalno-prawne, Zielen Miejska, nr 9, s. 50-52.*
18. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U., nr 75, poz. 690.*
19. *Rozporządzenie Ministra Budownictwa z 28 czerwca 2006r. w sprawie określania taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryf oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wod i zbiorowe odprowadzanie ścieków, Dz.U., nr 127, poz. 886*
20. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 marca 2009r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U., nr 56, poz. 461*
21. *Ryńska, E., 2006, Środowiskowe uwarunkowania procesu inwestycyjnego, Wydawnictwo Politechniki Warszawskiej, Warszawa.*
22. *Stowarzyszenie Gmin Polska Sieć „Energie Cités” (SGPSEC), 2013, Zasady projektowania i wykonywania zielonych dachów i żyjących ścian. Poradnik dla gmin. <http://psdz.pl/publikacje/2013.01.21%20ZASADY%20PROJEKTOWANIA%20I%20WYKONYWANIA%20ZIELONYCH%20DACH%C3%93W%20I%20C5%BBYJACYCH%20C5%9ACIAN.pdf> [dostęp: 09.03.2013]*
23. *Ślusarek, J., 2010, Rozwiązania strukturalno-materiałowe balkonów, tarasów i dachów zielonych, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice.*
24. *Tomalty, R., Komorowski, B., 2010, The Monetary Value of the Soft Benefits of Green Roofs, Smart cities research services, Montreal, prepared for Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) http://www.greenroofs.org/resources/Monetary_Value_of_Soft_Benefits_of_Green_Roofs.pdf [dostęp: 15.10.2012].*
25. *Tomalty, R., 2012, Carbon in the bank: Ontario’s greenbelt and its role in mitigating climate change, David Suzuki Foundation, http://www.davidsuzuki.org/publications/downloads/2012/DSF_Ontario_carbon_greenbelt_August_13.pdf [dostęp: 15.10.2012].*
26. *Ustawa z 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska, Dz.U.2001, nr 62, poz. 627.*
27. *Ustawa z 18 lipca 2001r., Prawo wodne, Dz. U. 2001, nr 115, poz. 1229 z późniejszymi zmianami.*
28. *Ustawa z 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, Dz.U.2004, nr 92, poz. 880.*
29. *Wachter, S., 2005, The determinants of neighborhood transformations in Philadelphia. Identification and analysis: The New Kensington pilot study. University of Philadelphia, http://kabaffiliates.org/uploadedFiles/KAB_Affiliates.org/Wharton%20Study%20NK%20final.pdf [dostęp: 18 września 2012r.].*
30. *Weber-Siwirska, M., Zemiak, E., 2010, Zielone dachy portów lotniczych, Dachy Zielone, nr 1, s. 66-69.*
31. *Zakład Dróg Miejskich w Poznaniu (ZDM), 2013, <http://zdm.poznan.pl/zkd/?page=oplaty#oplaty> [dostęp: 13.03.2013]*

PROPOZYCJA ROZWIĄZAŃ WARSZTATOWYCH ZWIĄZANYCH Z OKREŚLANIEM WARTOŚCI ODSZKODOWAŃ I WYNAGRODZEŃ DLA URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH I DYSTRYBUCYJNYCH



Jerzy Dąbek
Rzecznawca Majątkowy Nr 256

I. Wstęp

Służebność przesyłu została wprowadzona do polskiego systemu prawnego z dniem 3 sierpnia 2008r. ustawą z dnia 30 maja 2008r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (*Dz. U. Nr 116, poz. 731*) w art. 305¹ ÷ 305⁴ k.c. i jest odrębnym, trzecim rodzajem służebności obok służebności gruntowej i służebności osobistej.

Służebność przesyłu jest ustanawiana w drodze umownej albo sądowej, za wynagrodzeniem, może być również nabyta przez przedsiębiorcę przesyłowego w trybie zasiedzenia, po spełnieniu warunków kodeksowych.

Służebność przesyłu spełnia następujące zadania:

- reguluje stan prawny urządzeń infrastruktury technicznej wybudowanych na nieruchomościach w przeszłości bez pozyskania do nich tytułu prawnego oraz jest przydatna w przypadku zmiany istniejącego tytułu prawnego do nieruchomości (np. prawa zobowiązaniowego na ograniczone prawo rzeczowe),
- daje przedsiębiorcy prawo do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane,
- daje przedsiębiorcy prawo do współkorzystania z nieruchomości w pasie służebności przesyłu, w okresie eksploatacji urządzenia.

Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu jest ustalana przez strony umowy albo przez sąd. Niestety, w istniejących przepisach prawnych nie ma żadnych ustawowych „wskazówek” jak określać to wynagrodzenie. W art. 305² kodeksu cywilnego jest zawarta tylko ogólna zasada, że wynagrodzenie ma być „odpowiednie”.

Określanie wartości służebności przesyłu jest zadaniem rzeczoznawców majątkowych. Jednakże z powodu braku w przepisach zasad określania tego wynagrodzenia, rzeczoznawcy majątkowi mają w związku z tym poważne problemy warsztatowe. Dodatkowo są różne stany prawne i faktyczne nieruchomości i urządzeń. W rzeczywistości są to urządzenia:

- istniejące na nieruchomościach bez uregulowanego stanu prawnego do tych nieruchomości,
- istniejące i podlegające przebudowie lub rozbudowie,
- nowoprojektowane do budowy.

Brak zasad prawnych oraz sporadyczne orzecznictwo sądowe zmuszają rzeczoznawców majątkowych do własnej interpretacji składników wartości służebności przesyłu, co

powoduje duże rozbieżności w określanych wartościach tej służebności dla podobnych urządzeń zlokalizowanych na podobnych nieruchomościach. Oprócz tego istnieją inne problemy związane z ustalaniem parametrów danych wyjściowych, niezbędnych do określenia wartości służebności przesyłu, którymi są obszary oddziaływania urządzenia oraz pasy technologiczne urządzeń. Problemy warsztatowe związane z określaniem wartości służebności przesyłu są następujące:

- ustalanie powierzchni obszaru oddziaływania urządzeń zlokalizowanych na nieruchomościach,
- ustalanie parametrów pasów technologicznych urządzeń (pasów służebności przesyłu),
- ustalanie składników wynagrodzenia za służebność przesyłu,
- określanie wartości służebności przesyłu,
- określanie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

W niniejszym opracowaniu dokonano identyfikacji powyższych problemów oraz przedstawiono propozycje rozwiązań metodycznych.

II. Służebne części nieruchomości związane z urządzeniami

1. Etapy budowy i eksploatacji urządzeń oraz rodzaje służebnych części nieruchomości

Budowa i eksploatacja urządzeń infrastruktury technicznej następuje w kilku etapach:

- projektowanie i wprowadzenie urządzenia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (wzizt),
- budowa urządzenia,
- eksploatacja urządzenia.

Na ww. etapach niezbędne są służebne części nieruchomości, głównie wzdłuż osi urządzeń, którymi są:

- obszar oddziaływania urządzenia,
- pas budowy (roboczy) urządzenia,
- pas technologiczny (służebności przesyłu).

2. Obszar oddziaływania urządzenia infrastruktury technicznej

Dla określenia obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji na niej urządzenia infrastruktury technicznej niezbędna jest informacja o zakresie oddziaływania tego urządzenia na nieruchomość, którym z reguły jest pas terenu zlokalizowany symetrycznie wzdłuż osi urządzenia liniowego. W praktyce rzeczoznawcy majątkowi napotykać problemy nie tylko z ustalaniem parametrów tego pasa terenu, ale również z jego nazwą.

W zasadzie pasy terenu wzdłuż urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych powinny być zamieszczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej u.p.z.p.) w art. 15 ust.1 p.3a istnieje nazwa stref ochronnych, ale dotyczy ona tylko terenu wokół urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (art. 10 ust. 2a u.p.z.p.), brak jest natomiast nazwy i definicji pasów terenu wzdłuż urządzeń liniowych, w których istnieją ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości.

W projekcie ustawy o korytarzach przesyłowych pasy te noszą nazwę korytarzy przesyłowych, a ich parametry będą ustalone dla poszczególnych rodzajów urządzeń w rozporządzeniu Ministra Gospodarki.

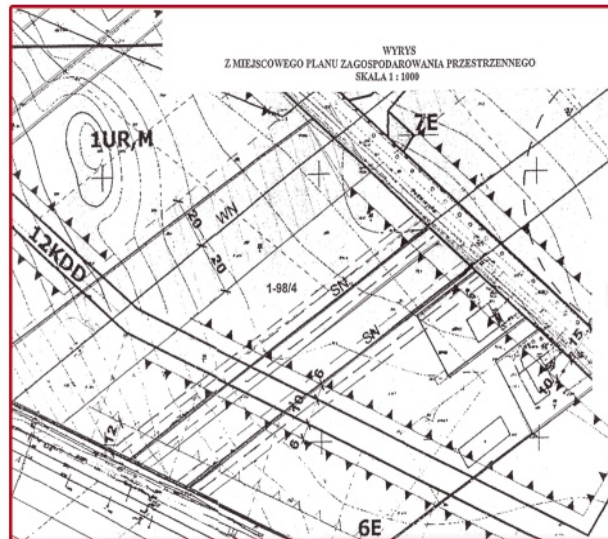
W ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. 2010 r. Nr 243 poz. 1623, z późn. zm.) zawarte są definicje urządzenia infrastruktury technicznej (art.3 p. 3a) oraz obszaru oddziaływania obiektu (art.3 pkt.20).

*„**obiekt liniowy** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość, w szczególności droga wraz ze zjazdami, linia kolejowa, wodociąg, kanał, gazociąg, ciepłociąg, rurociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, linia kablowa nadziemna i, umieszczona bezpośrednio w ziemi, podziemna, wał przeciwpowodziowy oraz kanalizacja kablowa, przy czym kable w niej zainstalowane nie stanowią obiektu budowlanego lub jego części ani urządzenia budowlanego.*”

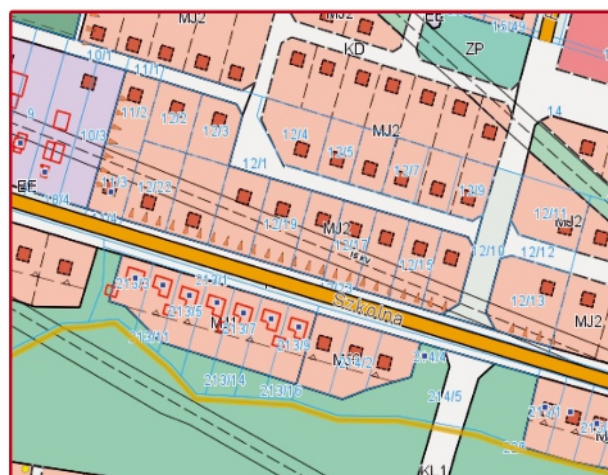
*„**obszar oddziaływania obiektu** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu.*”

W obszarze oddziaływania obiektu istnieją ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Ograniczenia te dotyczą przeważnie zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania. Nie można przy tym utożsamiać obszaru oddziaływania obiektu z obszarem ograniczonego użytkowania, który jest ustalany na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska dla przedsięwzięć znacząco oddziaływających na środowisko. W zasadzie obszar oddziaływania obiektu, zdefiniowany w Prawie budowlanym dotyczy terenu wokół obiektu kubaturowego, jednakże ze względu na to, że urządzenia infrastruktury technicznej są głównie obiektami liniowymi, więc definicja obszaru oddziaływania obiektu jest możliwa do stosowania dla urządzeń infrastruktury technicznej, jako obszaru oddziaływania urządzenia.

Obszar oddziaływania urządzenia infrastruktury technicznej, jako obiektu liniowego lub kubaturowego jest związany z jego lokalizacją w dokumentacji planistycznej.



Przykład części graficznej mpzp z obszarami oddziaływania linii 110 kV i 15 kV

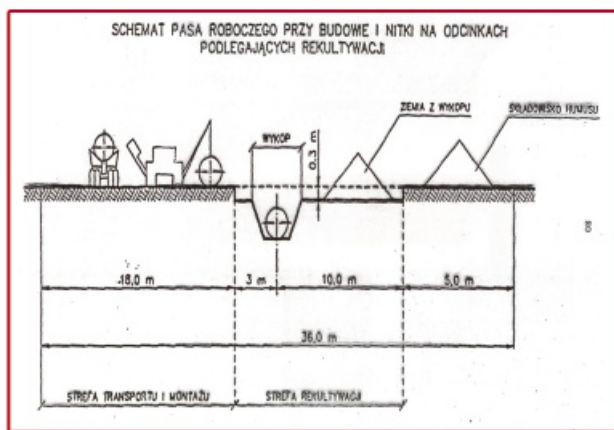


Przykłady części graficznej mpzp z obszarami oddziaływania linii 15 kV

W obszarze oddziaływania urządzenia możliwe jest obniżenie wartości nieruchomości, spowodowane zmianą lub istotnym ograniczeniem dotychczasowego sposobu użytkowania nieruchomości. Podstawę prawną roszczeń odszkodowawczych z tytułu obniżenia wartości nieruchomości stanowi art. 36 ust.1 ÷ 3 u.p.z.p. Adresatem ww. roszczeń jest Gmina.

W przypadku urządzeń infrastruktury technicznej wybudowanych przed dniem 1 stycznia 1995r., to jest przed dniem wejścia w życie ustawowych regulacji wprowadzających możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, brak jest podstawy prawnej i w związku z tym dochodzenie tych roszczeń może nastąpić na zasadach ogólnych. Należy przy tym mieć na uwadze, że powyższe roszczenia jako majątkowe przedawniają się po upływie 10 lat.

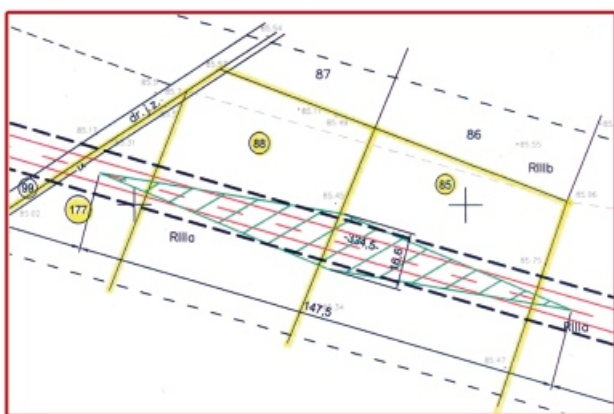
3. Pas budowy (roboczy) urządzenia



Przekrój poprzeczny pasa budowy gazociągu jamalskiego na gruntach rolnych

Pas budowy (roboczy) urządzenia jest ustanawiany na czas robót budowlanych. Jego szerokość zamieszczona jest w projekcie technicznym urządzenia. W przypadku budowy podziemnych urządzeń (rurociągi), pas ten dzieli się na część składowania humusu i martwicy, część zajęta pod wykop i część transportową. W trakcie budowy urządzenia występują szkody w użytkach o charakterze tymczasowym i szkody o charakterze trwałym. Szkody w produkcji rolniczej lub leśnej mają charakter tymczasowy, natomiast w przypadku lokalizacji podziemnych, naziemnych i nadziemnych elementów infrastruktury technicznej powstają szkody o charakterze trwałym, polegające na wyłączeniu z użytkowania części nieruchomości zajętej pod elementy infrastruktury technicznej. Innym przykładem szkody o charakterze trwałym jest pogorszenie stanu techniczno-użytkowego nieruchomości na skutek lokalizacji naziemnego urządzenia (np. rurociąg PEC). Szkody o charakterze trwałym wpływają na obniżenie wartości nieruchomości.

4. Pas technologiczny urządzenia



Przykład pasa technologicznego linii energetycznej 110 kV

Pas technologiczny urządzenia, utożsamiany z pasem służebności przesyłu jest częścią nieruchomości niezbędną do prawidłowej eksploatacji urządzenia. Szerokość tego pasa jest wskazana w przepisach prawnych albo jest ustalana w oparciu o istniejące normy techniczne lub wytyczne techniczne właściwych przedsiębiorstw przesyłowych lub dystrybucyjnych.

W pasie technologicznym przedsiębiorca ma prawo do korzystania w określonym zakresie z nieruchomości, w celu dokonywania czynności potrzebnych dla prawidłowej eksploatacji urządzenia. Za korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego lub dystrybucyjnego właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) nieruchomości przysługuje wynagrodzenie.

5. Ustalanie parametrów obszaru oddziaływania urządzenia i pasa technologicznego

Rzeczoznawcy majątkowi oraz biegli sądowi z zakresu wyceny nie są uprawnieni do samodzielnego ustalania parametrów obszaru oddziaływania urządzenia i pasa technologicznego. Jeżeli brak jest odpowiednich danych źródłowych, należy uzyskać odpowiednie informacje z właściwych urzędów gmin (obszar oddziaływania urządzenia) lub z właściwych przedsiębiorstw przesyłowych (pasy technologiczne urządzeń).

W postępowaniu sądowym parametry obszarów oddziaływania urządzeń oraz pasów technologicznych powinni ustalać biegli będący specjalistami w dziedzinie poszczególnych urządzeń.

III. Identyfikacja składników wynagrodzenia za służebność przesyłu

1. Założenia przyjęte w pierwszym projekcie standardu KSWS 4 dotyczącym określania wartości odszkodowań i służebności przesyłu

Dotychczas istniały dwa różne stanowiska dotyczące składników wartości służebności przesyłu:

- wartość służebności przesyłu jest sumą kwoty obniżenia wartości nieruchomości z powodu ujemnych skutków lokalizacji i budowy urządzenia oraz kwoty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w okresie eksploatacji urządzenia.
- wartość służebności stanowi tylko kwota wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w czasie eksploatacji urządzenia.

Pierwsza wersja standardu liniowego KSWS 4 „Wycena odszkodowań wynagrodzeń dla urządzeń przesyłowych” opracowanego w 2011r. w ramach Komisji Standardów PFSRM zawierała propozycję, że na wartość służebności przesyłu składają się:

- odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości z powodu lokalizacji urządzenia,
- wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w okresie eksploatacji urządzenia.

W wyniku krytycznych uwag dotyczących pierwszego projektu standardu KSWS 4 zarząd PFSRM zwrócił się z prośbą do Pani Prof. dr hab. Stanisławy Kalus i Pana dr Grzegorza Matusika z Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach o opracowanie opinii prawnej dotyczącej między innymi składników wynagrodzenia za służebność przesyłu.

Poniżej przytoczono fragment opinii prawnej z 18 września 2011r.:

„...wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno rekompensować wszelkie niedogodności, jakie wiążą się z posadowieniem urządzeń przesyłowych dla właściciela gruntu, a więc powinno także stanowić naprawienie szkody związanej z ustanowieniem ograniczonego prawa rzeczowego. (...)

Można jednakże dyskutować czy wynagrodzenie to powinno obejmować odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości w związku z lokalizacją takiego urządzenia (odszkodowanie w zakresie obniżenia wartości nieruchomości w związku z samą lokalizacją). Naszym zdaniem, wynagrodzenie to nie powinno obejmować tego odszkodowania jedynie w odniesieniu do urządzeń planowanych. Taka rekompensata przewidziana została w regulacjach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 36, 58 ust. 2 i 63 ust. 3 u.p.z.p.). Natomiast co do urządzeń istniejących w dniu wejścia w życie nowelizacji k.c. i bezprawnie posadowionych, wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno obejmować odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości w związku z lokalizacją urządzenia przesyłowego, o ile nie zostało ono jak dotąd zrekompensowane, co podlega wszakże ocenie sądu. (...)

Należy jednak podkreślić, że właściciel nieruchomości nie może zostać generalnie pozbawiony uprawnienia dochodzenia rekompensaty za obniżenie wartości jego nieruchomości w związku z lokalizacją urządzeń przesyłowych. Kwestią otwartą jest natomiast tryb postępowania, w którym taka rekompensata zostanie mu przyznana i czy spełnione są wszystkie przesłanki dla przyznania takiej rekompensaty oraz czy nie minęły terminy uprawniające go do uzyskania takiej rekompensaty.

Biorąc pod uwagę wszystko powyższe, odpowiadając na pytanie nr 1, należy stwierdzić, że optymalnym rozwiązaniem będzie, wobec panującej niepewności i braku reguł ustalania wynagrodzenia, wskazywanie w operacie szacunkowym dwóch kwot, tj. kwoty określającej obniżenie wartości nieruchomości w związku z lokalizacją urządzeń przesyłowych (odszkodowanie za obniżenie wartości w związku z lokalizacją) oraz kwoty określającej wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu, a obejmującej wszystkie niedogodności związane ze służebnością, w tym odszkodowanie za obciążenie nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym. Należy zatem obie te kwoty (odszkodowanie za lokalizację i wynagrodzenie) rozdzielić. Rzeczoznawca powinien również uczynić zastrzeżenia do swojej opinii, wskazując na istnienie odrębnych trybów dochodzenia roszczeń z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku z lokalizacją urządzeń. Ostatecznie to sąd zadecyduje o zakresie i wysokości przysługującego właścicielowi nieruchomości wynagrodzenia.”



2. Założenia przyjęte w drugim projekcie standardu KSWS 4

Wnioski z powyższej opinii prawnej zostały uwzględnione w drugim projekcie standardu KSWS 4 „Wycena odszkodowań i wynagrodzeń dla urządzeń przesyłowych”.

Wartość odszkodowania z tytułu lokalizacji urządzeń w dokumentacji planistycznej została usunięta z wartości służebności przesyłu. W związku z powyższym według drugiego projektu standardu KSWS 4 na wartość służebności przesyłu składają się:

- odszkodowanie z tytułu powstania szkody o charakterze trwałym na skutek budowy urządzenia,
- kwota wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w czasie eksploatacji urządzenia.

Drugi projekt standardu został przyjęty przez Radę Krajową PFSRM 5 czerwca 2012r. i został skierowany do Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w celu uzgodnienia. W trakcie uzgodnień międzyresortowych projekt ten został poddany krytyce. Główny zarzut dotyczył tego, że standard ingeruje w przepisy prawne i stara się je zastąpić.

Szczególnie nieprzychylne były uwagi Polskiego Towarzystwa Przesyłu i Rozdziału Energii Elektrycznej (PTPiREE) oraz Ministerstwa Gospodarki, pisane prawdopodobnie przez tego samego autora, o czym świadczy ich identyczność. Z uwag PTPiREE wynika, że nie należy wprowadzać projektowanego standardu, bo określeniem wartości służebności przesyłu zajmą się biegli rzeczoznawcy majątkowi w sądach, a próba wprowadzenia standardu to jest „zalegalizowanie” działania rzeczoznawców majątkowych. Dalej: „(...) KSWS 4 jest próbą usankcjonowania dowolności wycen dokonywanych przez rzeczoznawców majątkowych. Przedstawione rozwiązania są sprzeczne z obowiązującym porządkiem prawnym. Po uzgodnieniu standardu przez MTBiGM projekt stanie się obowiązującym przepisem prawa, a konsekwencje wadliwych regulacji zaczną oddziaływać na całą gospodarkę i obywateli m.in. poprzez znaczący wzrost cen mediów.”

Racjonalne są natomiast uwagi Departamentu Prawnego Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej. Mianowicie według Departamentu Prawnego regulacja dotycząca określania wartości służebności przesyłu i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinna być zawarta w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Nic dodać, nic ująć !!!

3. Wnioski wypływające z aktualnego orzecznictwa Sądu Najwyższego dotyczącego ustalenia wynagrodzenia za służebność przesyłu

W okresie od września 2011r. do końca 2012r. ukazało się kilka orzeczeń Sądu Najwyższego dotyczących składników wynagrodzenia za służebność przesyłu, jak również sposobu zapłaty tego wynagrodzenia. Przede wszystkim w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2011r. (sygn. akt III CZP 43/11) Sąd stwierdził, że skutki trwałego obciążenia nieruchomości urządzeniem infrastruktury technicznej powinny stanowić składnik wynagrodzenia za służebność przesyłu.

Treść uchwały SN:

„Właścicielowi nieruchomości nie przysługuje wobec nieuprawnionego posiadacza służebności przesyłu roszczenie o naprawienie szkody z powodu obniżenia jej wartości, związanego z normalnym korzystaniem z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści takiej służebności (art. 225 w zw. z art. 230 k.c.).”

W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnia:

„nie stanowi pogorszenia rzeczy obniżenie jej wartości, które podlega kompensacji w ramach wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy oraz że uszczerbek właściciela związany z pogorszeniem nieruchomości tylko w następstwie zbudowania na niej i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych - zgodnie z wolą ustawodawcy - jest rekompensowany świadczeniem, jakie może uzyskać za obciążenie jego prawa służebnością przesyłu. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności (art. 305² k.c.) powinno równoważyć wszelki uszczerbek związany z trwałym obciążeniem nieruchomości (por. np. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 8 września 1988r., III CZP 76/88 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2000r., II CKN 060/98, nie publ.).”

Powyższe stanowisko znalazło odzwierciedlenie w dalszym orzecznictwie Sądu Najwyższego:

- wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2011r. (sygn. II CSK 681/2010),
- postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2012r. (sygn. II CSK 401/2011),
- postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2012r. (sygn. V CSK 190/2011),
- postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2012r. (sygn. IV CSK 56/2012).

W uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2012r. Sąd stwierdza:

„(...) w ustawie jest mowa o ustanowieniu służebności przesyłu „za wynagrodzeniem” (art. 305² k.c.), nie zaś „za odszkodowaniem.” Oznacza to, że wolą ustawodawcy nie było wyłącznie wyrównanie uszczerbku, jaki następuje w majątku właściciela nieruchomości obciążonej wskutek ustanowienia służebności przesyłu. **Pojęcie wynagrodzenia jest szersze niż pojęcie odszkodowania.** W razie powstania szkody, wbrew twierdzeniu skarżącej, fakt ten musi być brany pod uwagę przy określeniu wysokości należnego wynagrodzenia, choć należy się ono właścicielowi nieruchomości obciążonej także wtedy, gdy żadnej szkody nie poniósł.”

Z kolei w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2012r. Sąd aprobuje wywody strony postępowania:

„Skarżący ma zatem rację, że **wynagrodzenie należne na podstawie art. 305² §2 k.c. powinno uwzględniać cały uszczerbek będący następstwem ustanowienia służebności przesyłu, w tym także zmniejszenie jej wartości (...)**”

Z krótkiego przeglądu orzecznictwa Sądu Najwyższego z okresu kilkunastu miesięcy wstecz wynika, że wynagrodzenie za służebność przesyłu powinno stanowić zapłatę za korzystanie z nieruchomości w ściśle określonym zakresie oraz powinno rekompensować obniżenie wartości z tytułu powstania szkody trwałej.

4. Wynagrodzenie za służebność przesyłu w projektowanych nowelizacjach przepisów prawnych

Aktualnie w Sejmie znajdują się dwa projekty nowelizacji przepisów prawnych, które dotyczą statusu prawnego urządzeń infrastruktury technicznej i służebności przesyłu.

Tymi projektami są:

- 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.;

Projektowana treść nowych przepisów kodeksu cywilnego dotycząca ustanawiania służebności przesyłu i określania wynagrodzenia zawarta jest w §3 i 4 dodanych do art. 305² 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 zobowiązaniowymi.

Przepis §4 wyraźnie wskazuje, że wartość służebności przesyłu powinna rekompensować obniżenie użyteczności lub wartości obciążonej nieruchomości.

Określenie użyte w §4 „obniżenie użyteczności lub wartości nieruchomości” w literalnym rozumieniu przepisu jest mylące, ponieważ może być rozumiane jako obciążenie nieruchomości lokalizacją urządzenia i prawem przedsiębiorcy do korzystania z nieruchomości. Z tego powodu redakcja tego przepisu powinna ulec doprecyzowaniu.

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

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.

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 użytkownikowi 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.”

Na skutek projektowanego wprowadzenia służebności przesyłu do ustawy o gospodarce nieruchomościami zmniejszenie wartości nieruchomości związane z ograniczeniem sposobu korzystania z niej będzie zastąpione wynagrodzeniem za służebność przesyłu. W aktualnym stanie prawnym zmniejszenie wartości nieruchomości określone jest na podstawie art. 128 ust.4 u.g.n. w zw. z § 43 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

Art.128.4. Odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124-126. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.”

Wytyczne dotyczące odszkodowania ustalane na podstawie art. 128 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawarte są w uzasadnieniu wyroku Naczelnego Sądu Admi-

nistracyjnego z dnia 25 lutego 2009r., (sygn. akt I OSK 460/2008):

„Odszkodowanie przewidziane w art. 128 ust. 4 w związku z art. 124 ugn nie ma bowiem charakteru cywilnoprawnego, a uszczerbek majątkowy (szkoda), jakiego doznaje właściciel na skutek ograniczenia jego prawa własności w trybie art. 124 ugn, jest wynikiem legalnego działania administracji. Wszelkie kwestie związane ze sposobem ustalania wysokości przedmiotowego odszkodowania zostały wyczerpująco unormowane w rozdziale V dział III ustawy o gospodarce nieruchomościami, który nie przewiduje żadnego odesłania do odpowiedniego stosowania przepisów Kodeksu cywilnego. **Przy jego ustaleniu nie można więc wykroczać poza ramy określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami i posiłkować się przepisami Kodeksu cywilnego.”**

Zmniejszenie wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust.4 nie powinno być utożsamiane z ograniczeniem możliwości inwestycyjnych wynikających ze wskazań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wskazuje na to wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 lutego 2000r. (sygn. akt I SA 356/99, Lex Polonica nr 387267):

„Przy ustalaniu wysokości odszkodowania, o którym mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami wlicza się również zmniejszoną wartość nieruchomości, jeżeli wynikała ona z przeprowadzonych przewodów elektrycznych. **Zmniejszenie tej wartości musi nastąpić w wyniku zrealizowanej inwestycji, a nie ograniczeń wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego**, który niezależnie od tego, kiedy zostanie zrealizowany, może ograniczać możliwość korzystania z danej nieruchomości, a co za tym idzie, zmniejsza jej wartość.”

Powyższe stanowisko NSA zostało potwierdzone w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 12 maja 2011r. (sygn. akt ISA/Wa 1671/2010). Podstawy merytoryczne określania wartości szkód powstałych w trakcie robót budowlanych na nieruchomości oraz zmniejszenia wartości nieruchomości znajdują się w §43 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§ 43. 1. **Przy określaniu wartości poniesionych szkód na nieruchomości, o których mowa w art. 128 ust.4 ustawy, uwzględnia się w szczególności:**

1) stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji odpowiednio o wywłaszczeniu, ograniczeniu sposobu korzystania albo zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości oraz stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia działań uzasadniających wydanie tej decyzji;

2) utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań uzasadniających jej wydanie.

2. Przez stan zagospodarowania w przypadku nieruchomości zabudowanej rozumie się przeznaczenie i sposób wykorzystywania obiektów budowlanych oraz ich stan techniczny, a także cechy tych obiektów, a w szczególności gabaryty, formę architektoniczną, usytuowanie względem linii zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu.

3. **Przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust.4 ustawy, uwzględnia się:**

1) zmianę warunków korzystania z nieruchomości;

2) zmianę przydatności użytkowej nieruchomości;

3) trwale ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości;

4) skutki spowodowane obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w art. 128 ust.4 ustawy.”

Na zmniejszenie wartości składają się różne czynniki ograniczające sposób użytkowania nieruchomości w pasie technologicznym urządzenia, m. in:

- utrudnienia w użytkowaniu nieruchomości według dotychczasowego sposobu,
- lokalizacja naziemnych elementów infrastruktury technicznej, powodująca wyłączenie części pasa technologicznego z produkcji rolniczej lub leśnej,
- reglamentacja sadzenia drzew,
- zakaz kopania stawów, budowy budynków gospodarczych, etc.

W sporadycznych przypadkach zmniejszenie wartości dotyczy większej części nieruchomości, np. przy budowie naziemnego urządzenia (ciepłociąg, rurociąg gazów technicznych) na gruncie rolnym, rozdzielającym działkę gruntu na dwie części, co jest powodem dodatkowych utrudnień w jej uprawie.

Analizując treść §43 ust.3 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości nasuwa się wniosek, że określona wartość odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości decyzją starosty odpowiada wartości projektowanej służebności przesyłu, na którą składają się skutki odszkodowawcze wymienione w §43 ust. 3 pkt 1, 2, 3 oraz wynagrodzenie za obowiązek udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o którym mowa w §43 ust.3 p.4.

Jednocześnie należy mieć na uwadze wnioski z orzecznictwa NSA, że zmniejszenie wartości nieruchomości musi nastąpić w wyniku zrealizowanej inwestycji, a nie ograniczeń wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego. Wobec tego przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości na podstawie art. 128 ust.4 u.g.n. należy uwzględnić obniżenie wartości nieruchomości powstałe w wyniku zaistnienia szkody rzeczywistej, zgodnie z art. 36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Oprócz tego skutki odszkodowawcze wymienione w §43 ust.3 p.1 ÷ 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości są identyczne z czynnikami uwzględnianymi przy określaniu wartości służebności przesyłu, które zawiera drugi projekt standardu KSWS 4 „Wycena odszkodowań i wynagrodzeń dla urządzeń przesyłowych”.



IV. Określanie obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i budowy urządzenia

1. Urządzenia projektowane do budowy, roszczenia odszkodowawcze

Lokalizacja urządzenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu powoduje potencjalną szkodę na skutek:

- zmiany lub istotnego ograniczenia dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości (art. 36 ust.1 u.p.z.p.),
- zmiany wartości nieruchomości (art. 36 ust.3 u.p.z.p.).

Ta potencjalna szkoda urealnia się podczas budowy urządzenia.

W pierwszym przypadku, związanym ze zmianą dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, właściciel (użytkownik wieczysty) ma roszczenie do Gminy o odszkodowanie za szkodę rzeczywistą, czyli za obniżenie wartości nieruchomości lub o zamianę nieruchomości, które staje się wymagalne z dniem wejścia w życie planu miejscowego, ma charakter cywilnoprawny oraz ulega przedawnieniu na zasadach ogólnych.

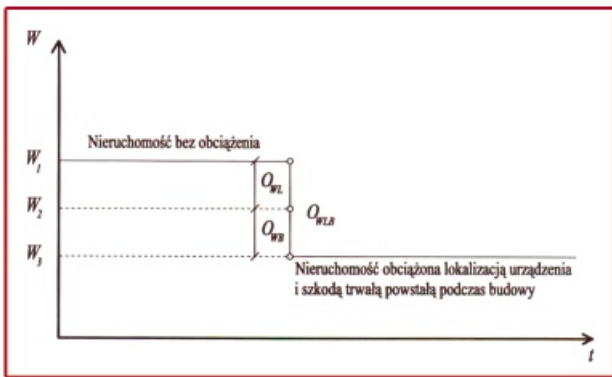
Drugi przypadek istnieje wtedy, kiedy korzystanie z nieruchomości lub jej części jest możliwe zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem, czyli nie nastąpiło istotne ograniczenie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, ale wartość nieruchomości uległa obniżeniu. Roszczenie o odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na podstawie art. 36 ust.3 u.p.z.p. jest roszczeniem warunkowym i staje się wymagalne z dniem zbycia nieruchomości oraz zgodnie z art. 37 ust. 3 ustawy wygasa po okresie 5 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego albo od daty ostateczności decyzji wżizt. W przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej na nieruchomości to ograniczenie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości występuje zazwyczaj w pasie technologicznym urządzenia, niezależnie od przeznaczenia nieruchomości w dokumentach planistycznych.

2. Urządzenia istniejące na nieruchomościach, roszczenia odszkodowawcze

Urządzenia istniejące na nieruchomościach, pobudowane przed 1 sierpnia 1985r. mają w większości nieuregulowany stan prawny do tych nieruchomości. Tylko urządzenia wzniesione na podstawie decyzji administracyjnych wydanych na podstawie art. 35 ust.1 ustawy z dnia 12 marca 1958r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości mają uregulowany stan prawny i przedsiębiorcy nie są narażeni na roszczenia odszkodowawcze właścicieli nieruchomości. Również urządzenia istniejące, wybudowane po dniu 1 sierpnia 1985r., dla których zostały wydane decyzje na podstawie art. 70 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, a także decyzje o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości wydane na podstawie art. 124 ust.1 u.g.n., mają uregulowany stan prawny. Ww. przepisy stanowiły podstawę do ustalania odpowiednich odszkodowań za szkody w pożytkach i za zmniejszenie wartości nieruchomości powstałe na skutek

budowy urządzenia. Oprócz tego, na skutek wprowadzenia zmian w przepisach dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego, od 1 stycznia 1995r. istnieje możliwość dochodzenia przez właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości roszczenia o odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na skutek zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania albo ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, spowodowanego lokalizacją urządzeń w planie miejscowym albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Sposoby określania obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i budowy urządzenia infrastruktury technicznej



Rysunek ilustrujący zmianę wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej

- W_1 - wartość rynkowa nieruchomości nieobciążonej urządzeniem infrastruktury technicznej,
- W_{11} - wartość rynkowa jednostki porównawczej nieruchomości nieobciążonej urządzeniem infrastruktury technicznej,
- W_2 - wartość rynkowa nieruchomości, po uwzględnieniu obniżenia wartości nieruchomości, powstałego na skutek lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej,
- W_3 - wartość rynkowa nieruchomości, po uwzględnieniu obniżenia wartości nieruchomości, powstałego na skutek lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej oraz szkody trwałej powstałej podczas budowy urządzenia,
- O_{WL} - obniżenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia, powodującego zmianę lub istotne ograniczenie sposobu użytkowania w obszarze oddziaływania urządzenia,
- O_{WB} - obniżenie wartości nieruchomości na skutek powstania szkody trwałej podczas budowy urządzenia,
- O_{WLB} - obniżenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia, powodującego zmianę lub istotne ograniczenie sposobu użytkowania w obszarze oddziaływania urządzenia oraz na skutek powstania szkody trwałej podczas budowy urządzenia,
- P_{OU} - powierzchnia obszaru oddziaływania urządzenia,
- P_{SP} - powierzchnia pasa technologicznego urządzenia (pasa służebności przesyłu),
- S_L - współczynnik obniżenia wartości rynkowej nieruchomości w obszarze oddziaływania urządzenia, w którym istnieje zmiana sposobu użytkowania nieruchomości lub istotne ograniczenie tego sposobu,
- S_{L1} - współczynnik obniżenia wartości rynkowej jednostki porównawczej nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia,
- S_B - współczynnik obniżenia wartości rynkowej nieruchomości w pasie technologicznym urządzenia na skutek powstania szkody trwałej podczas budowy urządzenia,

3.1. Określanie obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia

Jeżeli lokalizacja urządzenia infrastruktury technicznej wpływa na zmianę sposobu użytkowania nieruchomości obniżenie wartości nieruchomości (O_{WL}) jest możliwe do określenia sposobem bezpośrednim, jako różnica wartości W_1 i W_2 .

$$O_{WL} = W_1 - W_2$$

Zastosowanie powyższego sposobu jest uwarunkowane istnieniem odpowiednich danych rynkowych. Wielkość współczynnika „ S_L ” jest możliwa do określenia na podstawie danych rynkowych według wzoru:

$$S_L = \frac{W_1 - W_2}{W_1}$$

W przypadku braku danych rynkowych, obniżenie wartości nieruchomości O_{WL} jest możliwe do określenia sposobem pośrednim na podstawie wzoru:

$$O_{WL} = W_1 \times S_L$$

Wielkość współczynnika „ S_L ” jest możliwa do określenia na podstawie danych rynkowych, a w przypadku ich braku, na podstawie odrębnej analizy, uwzględniającej zmianę sposobu lub stopień ograniczenia użytkowania nieruchomości.

Jeżeli lokalizacja urządzenia nie wpływa na zmianę sposobu użytkowania całej nieruchomości, a zmiana sposobu użytkowania dotyczy tylko obszaru oddziaływania urządzenia, wówczas obniżenie wartości rynkowej nieruchomości jest możliwe do określenia na podstawie wzoru:

$$O_{WL} = W_{11} \times P_{OU} \times S_L$$

Z uwagi na to, że określone powyższymi wzorami obniżenie wartości na skutek lokalizacji urządzenia zmniejsza wartość nieruchomości, to do dalszych obliczeń wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości stosowana jest wielkość współczynnika S_{L1} .

$$S_{L1} = \frac{O_{WL}}{W_1}$$

lub

$$S_{L1} = \frac{S_L \times P_{OU}}{P_N}$$



3.2. Określanie obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej według wskazań tymczasowej noty interpretacyjnej nr V.8

Obniżenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia powodującego zmianę sposobu użytkowania nieruchomości jest możliwe według wskazanego sposobu w p. 4.4.3. TNI V.8:

„Wielkość szkody z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości w związku ze zmianą jej funkcji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i użytkowania jest równa różnicy wartości rynkowej gruntu dla dotychczasowej funkcji zgodnej z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i nowej funkcji wymuszonej przez lokalizację infrastruktury nad i podziemnej.”

Zmiana dotychczasowego sposobu użytkowania nieruchomości występuje głównie dla działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, kiedy lokalizacja urządzenia uniemożliwia jej użytkowanie zgodne z przeznaczeniem w planie miejscowym. Obniżenie wartości jednostki porównawczej nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia wyraża współczynnik „ S_{L1} ”. W przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej na gruntach rolnych zmiana sposobu użytkowania nieruchomości nie występuje. Stosunkowo rzadko zmiana sposobu użytkowania nieruchomości występuje na gruntach przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą. W takich przypadkach wielkość współczynnika „ S_{L1} ” jest równa 0.

3.3. Określanie obniżenia wartości nieruchomości na skutek powstania szkody trwałej podczas budowy, urządzenia infrastruktury technicznej według wskazań tymczasowej noty interpretacyjnej nr V.8

Wartość szkody trwałej spowodowanej budową urządzenia infrastruktury technicznej jest możliwa do określenia według wskazań tymczasowej noty interpretacyjnej TNI nr V.8.

W p. 4.2.2. noty są wymienione przyczyny powstania ww. szkody na nieruchomości:

- istnienie obcego elementu w nieruchomości lub nad nieruchomością,
- występowanie utrudnień przestrzennych w gospodarowaniu, wynikających z występowania „świadków” przebiegu infrastruktury,
- stworzenie potencjalnego zagrożenia bezpieczeństwa właściciela i jego mienia,
- możliwość wejścia właściciela infrastruktury na nieruchomość w celu konserwacji urządzeń lub usunięcia awarii,
- regramentacji dotyczącej upraw sadowniczych i sadzenia innych drzew.

Trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości powoduje zmniejszenie wartości nieruchomości rolnej lub leśnej w pasie eksploatacyjnym. Wielkość szkody określana jest z zależności:

$$Z_W = S \times W \times P$$

gdzie:

- Z_W - wielkość szkody, odpowiadająca zmniejszeniu wartości nieruchomości,
 S - współczynnik zmniejszenia wartości nieruchomości, określony na podstawie analizy rynku lokalnego,

a w przypadku braku danych rynkowych przyjmowany z przedziału od 0,15 do 0,20 włącznie,

- W - wartość rynkowa jednostki porównawczej,
 P - powierzchnia pasa eksploatacyjnego (technologicznego).

W przypadku braku danych rynkowych:

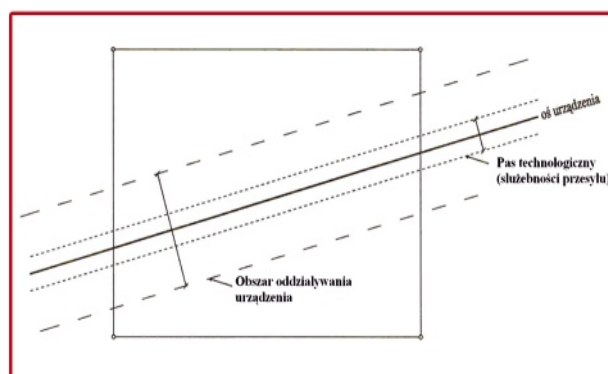
- minimalną wielkość współczynnika 0,15 za trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości, należy stosować w sytuacji, gdy nie występują żadne dodatkowe ograniczenia w rolniczym wykorzystaniu omawianego obszaru,
- dodatkowe ograniczenia mogą wynikać z występowania na nieruchomości „świadków” infrastruktury (szupków sygnałowych lub wążaczy, studzienek, itp.), a także z regramentacji zakresu upraw (np. zakaz sadzenia drzewek w sadach) i wówczas współczynnik powinien być większy, aż do 0,20.

Wielkość zmniejszenia wartości Z_W na skutek szkody trwałej powstałej przy budowie urządzenia infrastruktury technicznej jest przyrównywana do zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek zdarzeń wymienionych w §43 ust. 3 pkt 1, 2, 3 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Oznaczając współczynnik zmniejszenia wartości nieruchomości w powyższym wzorze jako S_B oraz wielkość szkody Z_W jako O_{WB} i uwzględniając kolejność powstawania szkód powodujących obniżenie wartości nieruchomości, wówczas określenie obniżenia wartości na skutek szkody trwałej powstałej podczas budowy urządzenia jest możliwe na podstawie wzoru:

$$O_{WB} = S_B \times (1 - S_{L1}) \times P_{SP} \times W_{11}$$

3.4. Przykład określenia obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i budowy urządzenia - lokalizacja urządzenia wpływa na zmianę sposobu użytkowania nieruchomości



Działka gruntu o powierzchni 1000 m² przeznaczona jest pod zainwestowanie - budownictwo mieszkaniowe. W środkowej części działki został zlokalizowany gazociąg w/c DN 500.

Długość przecięcia działki gazociągiem wynosi 50 m. Szerokość strefy kontrolowanej, utożsamianej z pasem technologicznym gazociągu wynosi 8 m (po 4 m od osi w obydwie strony). Z uwagi na lokalizację gazociągu w środkowej części działki niemożliwa jest jej zabudowa. Faktyczny sposób użytkowania po lokalizacji gazociągu – tereny zieleni.

Wartość gruntu dla podobnych działek przeznaczonych pod budownictwo wynosi 100 zł/m². Wartość gruntu dla podobnych działek przeznaczonych pod zieleni wynosi 40 zł/m².

Obliczenia:

Wartość działki dla przeznaczenia pod budownictwo mieszkaniowe:

$$W_1 = 1\ 000\ \text{m}^2 \times 100\ \text{zł/m}^2 = 100\ 000\ \text{zł}$$

Wartość działki dla przeznaczenia na tereny zieleni:

$$W_2 = 1\ 000\ \text{m}^2 \times 40\ \text{zł/m}^2 = 40\ 000\ \text{zł}$$

Obniżenie wartości działki na skutek zmiany sposobu użytkowania po lokalizacji gazociągu:

$$O_{WL} = 100\ 000\ \text{zł} - 40\ 000\ \text{zł} = 60\ 000\ \text{zł}$$

Wielkość współczynnika S_{L1} :

$$S_{L1} = (W_1 - W_2) / W_1 = 60\ 000\ \text{zł} / 100\ 000 = 0,60$$

Dalsze obniżenie wartości działki powstaje na skutek budowy urządzenia i ograniczenia sposobu jej użytkowania w strefie kontrolowanej o powierzchni 50 m x 8 m = 400 m².

Współczynnik obniżenia wartości nieruchomości na skutek budowy gazociągu i ograniczenia sposobu użytkowania nieruchomości w strefie kontrolowanej gazociągu ustalono w wysokości $S_B = 0,15$ (brak naziemnych elementów infrastruktury technicznej).

Obniżenie wartości w strefie kontrolowanej gazociągu:

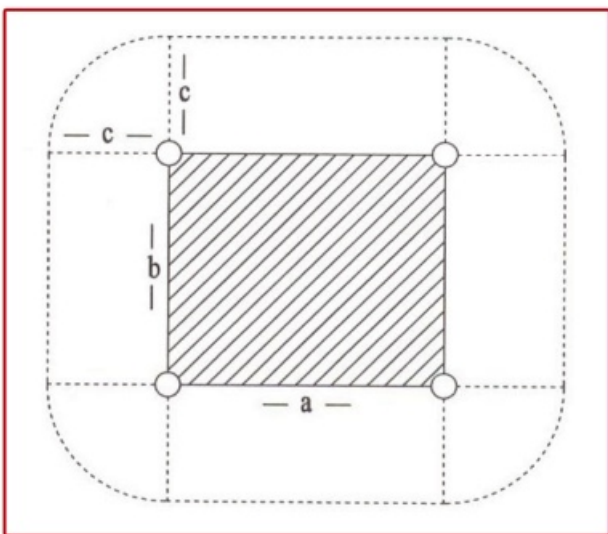
$$O_{WB} = 0,15 \times (1 - 0,60) \times 400 \times 100 = 2\ 400\ \text{zł}$$

3.5. Przykład określenia wartości odszkodowania za lokalizację słupa kratowego na linii elektroenergetycznej WN 110 kV

Słup kratowy zlokalizowany na gruntach rolnych o wymiarach.

- a - 6 m
- b - 8 m

Szerokość dodatkowego pasa gruntu wokół słupów zlokalizowanych na gruntach rolnych wynosi $c = 4$ m, a na gruntach inwestycyjnych $c = 1$ m (według projektowanej ustawy o korytarzach przesyłowych).



Powierzchnia gruntu wyłączona z produkcji dla obiektów gabarytowych określana jest wzorem:

$$P_{IN} = [a \times b + 2 \times c \times (a + b) + c^2 \times \pi] \text{ [m}^2\text{]}$$

gdzie:

- a, b - wymiary konstrukcji obiektu (słupa) przy ziemi,
- c - szerokość dodatkowego pasa gruntu wokół słupa.

$$P_{IN} = 6 \times 8 + 2 \times 4 \times (6 + 8) + 4^2 \times 3,14 = 210\ \text{m}^2$$

W przypadku lokalizacji naziemnego elementu na gruntach rolnych wartość odszkodowania określić można na podstawie utraconego, rocznego dochodu brutto z gruntu wyłączanego z produkcji, powiększonego o stałe roczne koszty dodatkowej pracy sprzętu mechanicznego, związane z utrudnieniami w uprawie gruntu wokół przeszkody.

Wartość szkody jest określana techniką kapitalizacji prostej.

$$W_{IN} = PDB / R_b$$

gdzie:

- W_{IN} - wartość odszkodowania z tytułu lokalizacji naziemnego elementu,
- PDB - roczny, utracony dochód brutto.

$$PDB = K_{sr} + W_{pl}$$

gdzie:

- K_{sr} - roczny koszt dodatkowej pracy sprzętu mechanicznego,
- W_{pl} - roczny, utracony dochód z powierzchni gruntu zajętego pod naziemny element infrastruktury technicznej.

Wartość utraconego dochodu z 1m² gruntu ustalono jako średnią z koszyka zbożowego 5 roślin w wysokości 0,65 zł/1m².

Dodatkowa praca sprzętu rolniczego związana z omijaniem słupa energetycznego wynosi 3 godz. w ciągu roku.

Ilość dodatkowej pracy w roku ciągnika ze sprzętem - 3 godz.

Średni koszt pracy ciągnika 60 KM z osprzętem - 100 zł

Powierzchnia gruntu wyłączanego z produkcji rolnej - 210 m²

Wartość utraconego plonu z wyłączanej pow. - 0,65 zł/1m²

Stopa kapitalizacji brutto - 11%

$$O_S = (210 \times 0,65 + 3 \times 100) / 0,11 = 3\ 968 \approx 4\ 000\ \text{zł}$$



3.6. Przykład określenia wartości odszkodowania za lokalizację słupa na linii elektroenergetycznej NN 400 kV na podstawie danych rynkowych

Jeżeli istnieją dane rynkowe dotyczące kwot odszkodowań za słupy o znanej powierzchni zajęcia gruntu, wówczas istnieje możliwość określenia wartości odszkodowania za lokalizację słupa o innej powierzchni zajęcia gruntu.

W tym celu można wykorzystać odpowiednio wzór Tiemanna:

$$O_X = O_R \times \sqrt{\frac{P_X}{P_R}}$$

gdzie:

- O_X - wartość odszkodowania za słup będący przedmiotem wyceny,
- P_X - powierzchnia zajęcia gruntu przez słup będący przedmiotem wyceny,
- O_R - kwota odszkodowania za słup o znanej powierzchni zajęcia gruntu,
- P_R - powierzchnia zajęcia gruntu przez słup o znanej kwocie odszkodowania,
- O_R - 5000 zł,
- P_R - 242 m²,
- P_X - 181 m².

$$O_X = 5000 \times \sqrt{\frac{181}{242}} = 3740 \text{ zł}$$

V. Sposoby określania wartości służebności przesyłu

1. Uwarunkowania związane z różnymi stanami faktycznymi nieruchomości i urządzeń infrastruktury technicznej

W trakcie wyceny należy uwzględnić stan nieruchomości (art. 4p.17 u.g.n.) na który składają się:

- stan prawny,
- stan faktyczny (stan zagospodarowania i stan techniczno-użytkowy),
- stan faktyczny otoczenia,
- stopień wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej.

Jeżeli na nieruchomości zlokalizowane są urządzenia przesyłowe lub dystrybucyjne to stan faktyczny może dotyczyć urządzeń:

- istniejących na nieruchomościach, bez uregulowanego stanu prawnego,
- istniejących na nieruchomościach i projektowane do przebudowy lub rozbudowy,
- projektowanych do budowy.

Sposób określenia wartości służebności przesyłu powinien być jednakowy dla ww. stanów faktycznych. Z uwagi na różne podstawy prawne dotyczące lokalizacji urządzeń obniżenie wartości z tego tytułu powinno być określane i wykazywane oddzielnie.

W związku z powyższym na wartość służebności przesyłu powinna składać się kwota odszkodowania za obniżenie wartości na skutek powstania szkód o charakterze trwałym powstałych podczas budowy urządzenia oraz kwota wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w czasie eksploatacji urządzenia.

Wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia dwoma sposobami:

- bezpośrednim,
- pośrednim.

2. Sposób bezpośredni określania wartości służebności przesyłu

Wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia sposobem bezpośrednim, jako różnica wartości rynkowej nieruchomości lub jej części, nieobciążonej i obciążonej służebnością przesyłu.

Wartość służebności przesyłu jest również możliwa do określenia sposobem pośrednim na podstawie stawek wynagrodzeń za ustanowienie służebności przesyłu dla 1m² pasa służebności przesyłu podobnych urządzeń, zlokalizowanych na podobnych nieruchomościach, wykazanych w umowach notarialnych, zawieranych przez różnych inwestorów, z właścicielami (użytkownikami wieczystymi) nieruchomości.

$$W_{SP} = W_{SP11} \times P_{SP}$$

gdzie:

- W_{SP11} - wynagrodzenie za 1m² pasa służebności przesyłu z danych rynkowych,
- P_{SP} - powierzchnia pasa służebności przesyłu.

W przypadku istnienia rynkowych stawek czynszu dzierżawnego pasów technologicznych podobnych urządzeń, zlokalizowanych na podobnych nieruchomościach, wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia techniką kapitalizacji prostej według wzoru:

$$W_{SP} = \frac{PDB}{R_b}$$

Stosując sposób bezpośredni określania wartości służebności przesyłu rzeczoznawca majątkowy nie musi identyfikować składników tej wartości. Wartości nieruchomości są określane na podstawie danych rynkowych podejściem porównawczym.

Również w podejściu dochodowym, stosując technikę kapitalizacji prostej wartość służebności przesyłu reprezentuje wszystkie składniki wynagrodzenia za służebność przesyłu.

W aktualnym stanie rynku nieruchomości sposób bezpośredni określania wartości służebności przesyłu jest mało realny do stosowania z uwagi na brak odpowiednich danych rynkowych oraz z powodu braku dostępu do aktów notarialnych ustanawiania służebności przesyłu jak również do aktów notarialnych obrotu nieruchomościami obciążonymi służebnością przesyłu.

W tym celu istnieje pilna potrzeba zmiany przepisów prawnych w celu gromadzenia aktów notarialnych ustanawiających służebność przesyłu w rejestrach cen prowadzonych przez ośrodki dokumentacji geodezyjno-kartograficznej.

2. Składniki służebności przesyłu

$$W_{SP} = O_{WLB} + W_K$$

Powyższy wzór przedstawia przypadek ogólny, który najczęściej dotyczy urządzeń istniejących, wzniesionych na nieruchomościach bez udokumentowanego tytułu prawnego do tych nieruchomości. Roszczenie właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości o odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości O_{WLB} ulega przedawnieniu po upływie 10 lat. W przypadku urządzeń projektowanych do budowy właściciela lub użytkownika wieczystego ma prawo dochodzenia ww. roszczenia od Gminy na podstawie art. 36 ust. 1–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Obniżenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i budowy urządzenia infrastruktury technicznej

$$O_{WLB} = K_{WLB} \times (P_{SP} - P_{IN}) \times W_{11}$$

gdzie:

K_{WLB} - współczynnik służący do określenia kwoty obniżenia wartości nieruchomości na podstawie wartości pasa służebności przesyłu

Wielkość współczynnika K_{WLB} jest możliwa do określenia wzorem:

$$K_{WLB} = S_{L1} \times \frac{P_N}{P_{SP}} + S_B \times (1 - S_{L1})$$

Jeżeli $S_{L1} = 0$, wówczas:

$$K_{WLB} = S_B$$

4. Wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w czasie eksploatacji urządzenia

Kwota wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości jest możliwa do określenia wzorem:

$$W_K = K_{WK} \times (P_{SP} - P_{IN}) \times W_{11}$$

gdzie:

K_{WK} - współczynnik przekształcający wartość pasa służebności przesyłu w kwotę wynagrodzenia za korzystanie z tego pasa w czasie eksploatacji urządzenia

Wielkość współczynnika K_{WK} jest możliwa do określenia wzorem:

$$K_{WK} = \frac{u \times k \times [1 - S_{L1} - S_B \times (1 - S_{L1})]}{R_b}$$

Jeżeli $u = R_b$, wówczas:

$$K_{WK} = k \times [1 - S_{L1} - S_B \times (1 - S_{L1})]$$

Jeżeli $u = R_b$ oraz $S_L = 0$, wówczas:

$$K_{WK} = k \times (1 - S_B)$$

5. Określanie wartości służebności przesyłu jako sumy wartości odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości oraz kwoty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości

Jeżeli istnieją dane rynkowe do określenia wynagrodzenia za lokalizację naziemnych elementów infrastruktury technicznej, wówczas wartość służebności przesyłu dla urządzeń zlokalizowanych na gruntach niezurbanizowanych jest możliwa do określenia według wzoru:

$$W_{SP} = W_{11} \times (P_{SP} - P_{IN}) \times K_{SP} + W_{IN}$$

Dla urządzeń zlokalizowanych na gruntach zurbanizowanych wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia według wzoru:

$$W_{SP} = W_{11} \times [(P_{SP} - P_{IN}) \times K_{SP} + P_{IN}]$$

5.1. Wielkość współczynnika K_{SP} , przypadek ogólny

$$K_{SP} = K_{WLB} + K_{WK}$$

$$K_{SP} = S_{L1} \times \frac{P_{OU}}{P_{SP}} + S_B \times (1 - S_{L1}) + \frac{u \times k \times [1 - S_{L1} - S_B \times (1 - S_{L1})]}{R_b}$$

5.2. Przypadek szczególny, jeżeli $u = R_b$

$$K_{SP} = S_{L1} \times \frac{P_{OU}}{P_{SP}} + S_B \times (1 - S_{L1}) + k \times [1 - S_{L1} - S_B \times (1 - S_{L1})]$$

Powyższy przypadek występuje głównie dla gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, jeżeli jest ustanowiony obszar oddziaływania urządzenia oraz pas służebności przesyłu. Wówczas lokalizacja urządzenia może spowodować zmianę lub istotnie ograniczenie sposobu dotychczasowego korzystania z nieruchomości w obszarze oddziaływania urządzenia.

5.3. Przypadek szczególny, jeżeli $u = R_b$, $P_{OU} = P_{SP}$ oraz $S_L = 0$

Jeżeli lokalizacja urządzenia nie zmienia sposobu użytkowania nieruchomości, wówczas wzór na współczynnik K_{SP} przybiera postać:

$$K_{SP} = S_B + k \times (1 - S_B)$$

5.4. Wielkość współczynnika K_{SP} określona jako średnia ważona

Wielkość współczynnika „ K_{SP} ” jest możliwa do określenia jako średnia ważona, przy uwzględnieniu czynników wpływających na wartość służebności przesyłu, którymi są:

- obniżenie wartości nieruchomości z tytułu lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej, powodującego zmianę sposobu użytkowania nieruchomości,
- pogorszenie stanu techniczno-użytkowego nieruchomości na skutek budowy urządzenia,
- powierzchnia obszaru oddziaływania urządzenia,
- powierzchnia pasa służebności przesyłu,
- sposób korzystania przedsiębiorcy przesyłowego z nieruchomości w pasie służebności przesyłu,
- inne czynniki mające wpływ na wartość służebności przesyłu.

Wzór na określenie wielkości współczynnika K_{SP} :

$$K_{SP} = \sum_{i=1}^n \frac{U_i \times k_u}{100}$$

Powyższy sposób określenia wielkości współczynnika K_{SP} jest możliwy do zastosowania w celu określenia wartości służebności przesyłu w przypadku, gdy urządzenie wpływa na wartość całej nieruchomości zabudowanej.

Wówczas:

$$W_{SP} = W_N \times K_{SP}$$

gdzie:

W_N - wartość nieruchomości zabudowanej

6. Określanie wielkości współczynników „ u ”, „ k ”, „ S_L ”, „ S_B ” oraz stopy „ R_b ”

Współczynnik „ u ” wyraża relację efektywnego dochodu brutto EDB z czynszu dzierżawnego nieruchomości nieobciążonej do jej wartości rynkowej.

W przypadku części nieruchomości zajętej pod urządzenia infrastruktury technicznej efektywny dochód brutto można przyrównać do potencjalnego dochodu brutto PDB (brak pustostanów, strat w uzyskaniu zapłaty czynszów). Jego wielkość określana jest na podstawie danych rynkowych. W przypadku braku danych rynkowych wielkość współczynnika „ u ” jest możliwa do określenia poprzez zwiększenie stopy kapitalizacji netto o iloraz wydatków operacyjnych (podatek, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego) do wartości rynkowej nieruchomości. Obliczeń można dokonać dla 1m² gruntu.

$$u = PDB / W,$$

z kolei:

$$PDB = EDB = DON + WO \text{ (wydatki operacyjne),}$$

wobec tego:

$$u = PDB/W = DON/W + WO/W = R_n + WO/W$$



Współczynnik „ k ” utożsamia stopień współkorzystania z nieruchomości w pasie służebności przesyłu przez przedsiębiorstwo przesyłowe, jego zakres mieści się w granicach $[0 \div 1]$.

Określenie wielkości współczynnika „ k ” następuje przy uwzględnieniu:

- rodzaju nieruchomości;
- rodzaju urządzenia przesyłowego;
- sposobu lokalizacji urządzenia na nieruchomości;
- powierzchni pasa służebności przesyłu;
- sposobu i częstotliwości korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę w pasie służebności przesyłu.

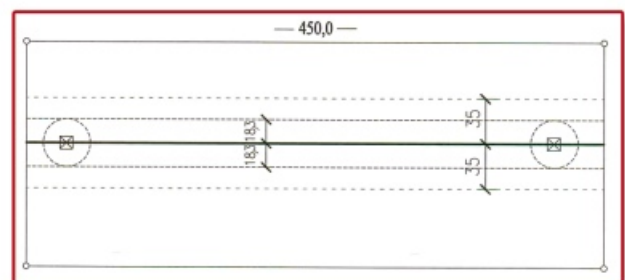
Stosowane w praktyce wielkości współczynnika „ k ”:

- elementy naziemnej infrastruktury - 1,00;
- grunty zainwestowane - 0,30 ÷ 0,40;
- grunty rolne, leśne - 0,40 ÷ 0,50.

Dla urządzeń, które mają ustalony obszar oddziaływania pokrywający się z pasem technologicznym (np. linie elektroenergetyczne NN, będące własnością PSE Operator S.A.) współczynnik współkorzystania jest możliwy do określenia, jako wielkość średnioważona. Taki sposób został zaakceptowany przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu, wyrok z dnia 8 listopada 2012r. (sygn. akt IACA 796/12).

Poniższy przykład dotyczy ustalenia wielkości współczynnika współkorzystania jako wielkość średnioważoną.

Przykład ustalenia średnioważonej wielkości współczynnika „ k ”



Na rysunku przedstawiono obszar oddziaływania linii elektroenergetycznej 400 kV szerokości 2 x 35m, tożsamej z pasem technologicznym na gruntach rolnych, długość przecięcia działki linią energetyczną wynosi 450m. Powierzchnia pasa technologicznego wynosi 31 500m².

W pasie technologicznym wyodrębniono 3 rodzaje powierzchni o różnym współczynniku korzystania przez przedsiębiorcę:

1. 2 powierzchnie kołowe gruntu pod słupami kratowymi, które są w 100% wyłączone z uprawy, czyli $k = 1,00$. Słupy przelotowe o wymiarach 9,0m x 8,0m, odległości od słupa o utrudnionym dostępie dla sprzętu rolniczego wynoszą 3,0m. Powierzchnia wyłączona z uprawy pod słupem wynosi: $P_{sl.} = a \times b + 2 \times 3 \times (a + b) + 9 \times \pi = 9 \times 8 + 2 \times 3 \times 17 + 9 \times 3,14 = 202 \text{ m}^2$.
2. Pas ograniczony szerokością przewodów energetycznych równą 2 x 15,5m powiększony o odstępy izolacyjne 2 x 2,80m (norma PN-EN 50341-1:2005), w którym współczynnik współkorzystania z nieruchomości wynosi $k = 0,50$.
3. Reszta powierzchni pasa technologicznego, w którym współczynnik $k = 0,20$

Obliczenie średnioważonej wielkości współczynnika „k” dla całego pasa technologicznego:

$$k = \frac{2 \times 202 \times 1,00 + (36,6 \times 450 - 2 \times 202) \times 0,50 + (31500 - 36,6 \times 450) \times 0,20}{31500} = 0,363$$

Wielkość **współczynnika „S_L”** jest możliwa do określenia sposobem bezpośrednim lub sposobem pośrednim omówionymi w artykule.

Dla gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe i dla gruntów leśnych, gdzie następuje zmiana sposobu użytkowania nieruchomości wielkość współczynnika S_L jest $\geq 0,50$.

Jeżeli nie następuje zmiana użytkowania nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia, a tylko występuje ograniczenie sposobu użytkowania działki w pasie technologicznym, urządzenia wówczas wielkość współczynnika S_L = 0. Odszkodowanie z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w pasie technologicznym urządzenia może zostać uwzględnione przy pomocy współczynnika S_B.

Wielkość **współczynnika „S_B”** jest możliwa do określenia sposobem bezpośrednim na podstawie danych rynkowych. W przypadku braku takich danych pomocne są wskazania tymczasowej noty interpretacyjnej nr V.8 „Zasady określania wartości szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej”.

Wielkość **stopy kapitalizacji „R_b”** jest określana zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dla zachowania zasady współmierności, przy określaniu stopy kapitalizacji brutto uwzględniane są efektywne dochody brutto z nieruchomości.

7. Przykłady określenia wartości służebności przesyłu

7.1. Przykład nr 1 (grunt przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe)

P _N	=	2000 m ²
P _{OU}	=	1000 m ²
P _{SP}	=	400 m ²
W ₁₁	=	100 zł/m ²
S _L	=	0,60
S _B	=	0,20
k	=	0,30
u	=	R _b

Obliczenie wielkości współczynników:

$$S_{L1} = (0,60 \times 1000 / 2000) = 0,30$$

$$K_{SP} = 0,30 \times 2000 / 400 + 0,20 \times (1 - 0,30) + 0,30 \times [1 - 0,30 - 0,20 \times (1 - 0,30)] = 1,808$$

$$W_{SP} = 100,00 \times 400 \times 1,808 = 72\,320 \text{ zł}$$

7.2. Przykład nr 2 (grunt przeznaczony pod aktywizację gospodarczą)

P _N	=	2000 m ²
P _{OU}	=	1000 m ²
P _{SP}	=	400 m ²
W ₁₁	=	60 zł/m ²
S _L	=	0,30

S _B	=	0,20
k	=	0,30
u	=	R _b

Obliczenie wielkości współczynnika S_{L1}:

$$S_{L1} = 0,30 \times 1000 / 2000 = 0,15$$

$$K_{SP} = 0,15 \times 2000 / 400 + 0,20 \times (1 - 0,15) + 0,30 \times [1 - 0,15 - 0,20 \times (1 - 0,15)] = 0,984$$

$$W_{SP} = 60,00 \times 400 \times 0,984 = 23\,616 \text{ zł}$$

7.3. Przykład nr 3 (grunt rolny)

P _N	=	2000 m ²
P _{OU}	=	1000 m ²
P _{SP}	=	400 m ²
W ₁₁	=	5 zł/m ²
S _L	=	0
S _B	=	0,20
k	=	0,50
u	=	R _b

Obliczenie:

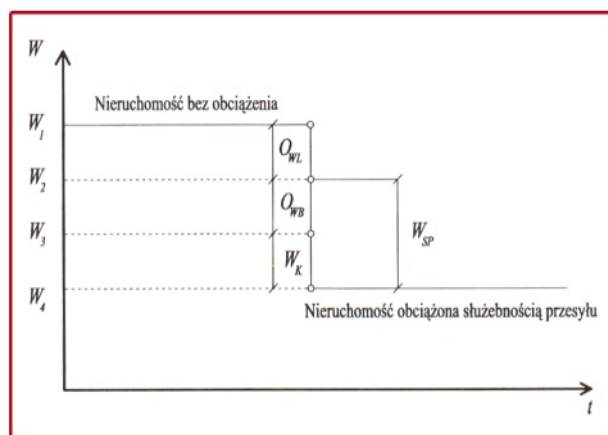
$$S_{L1} = 0$$

$$K_{SP} = 0,20 + 0,50 \times (1 - 0,20) = 0,60$$

$$W_{SP} = 5,00 \times 400 \times 0,60 = 1\,200 \text{ zł}$$

VI.B. WARIANT NR 2

Założenie – wartość służebności przesyłu składa się z obniżenia wartości na skutek budowy urządzenia oraz wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości (to założenie jest podstawą projektu nr 2 standardu KSWS 4).



Oznaczenia symboli stosowanych przy określaniu wartości służebności przesyłu są identyczne jak w wariancie nr 1.

1. Składniki wartości służebności przesyłu

Na wartość służebności przesyłu składa się wartość odszkodowania za obniżenie wartości na skutek uszczerbku nieruchomości powstałego podczas budowy urządzenia oraz kwota wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w czasie eksploatacji urządzenia.

$$W_{SP} = O_{WB} + W_K$$

2. Wzory do określania wartości służebności przesyłu sposobem pośrednim

Jeżeli istnieją dane rynkowe do określenia wynagrodzenia za lokalizację naziemnych elementów infrastruktury technicznej, wówczas wartość służebności przesyłu dla urządzeń zlokalizowanych na gruntach niezurbanizowanych jest możliwa do określenia według wzoru:

$$W_{SP} = W_{11} \times (P_{SP} - P_{IN}) \times K_{SP} + W_{IN}$$

Dla urządzeń zlokalizowanych na gruntach zurbanizowanych wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia według wzoru:

$$W_{SP} = W_{11} \times [(P_{SP} - P_{IN}) \times K_{SP} + P_{IN}]$$

Wielkości współczynnika „ K_{SP} ”, który służy do określania wartości służebności przesyłu na podstawie wartości pasa służebności przesyłu, jest możliwa do określenia według wzoru:

$$K_{SP} = S_B \times (1 - S_{L1}) + \frac{u \times k \times [1 - S_{L1} - S_B \times (1 - S_{L1})]}{R_b}$$

Jeżeli $u = R_B$, wówczas:

$$K_{SP} = S_B \times (1 - S_{L1}) + k \times [1 - S_{L1} - S_B \times (1 - S_{L1})]$$

Jeżeli $u = R_B$ oraz $S_L = 0$, to wzór na „ K_{SP} ” ulega uproszczeniu:

$$K_{SP} = S_B + k \times (1 - S_B)$$

Wielkość współczynnika „ K_{SP} ” oraz wielkości współczynników „ u ”, „ k ”, „ S_L ”, „ S_B ” i „ R_b ” są możliwe do określenia sposobami omówionymi w wariantcie nr 1.

3. Przykłady określenia wielkości współczynnika „ K_{SP} ”

3.1. Przykład nr 1 (grunt przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe)

P_N	=	2000 m ²
P_{OU}	=	1000 m ²
P_{SP}	=	400 m ²
W_{11}	=	100 zł/m ²
S_L	=	0,60
S_B	=	0,20
k	=	0,30
u	=	R_b

Obliczenia

$$S_{L1} = 0,60 \times 1000 / 2000 = \mathbf{0,30}$$

$$K_{SP} = 0,20 \times (1 - 0,30) + 0,30 \times [1 - 0,30 - 0,20 \times (1 - 0,30)] = \mathbf{0,368}$$

$$W_{SP} = 0,368 \times 400 \times 100,00 = \mathbf{14\ 720\ zł}$$

3.2. Przykład nr 2 (grunt rolny)

P_N	=	2000 m ²
P_{OU}	=	1000 m ²
P_{SP}	=	400 m ²
W_{11}	=	5 zł/m ²

S_L	=	0
S_B	=	0,20
k	=	0,50
u	=	R_b

Obliczenia:

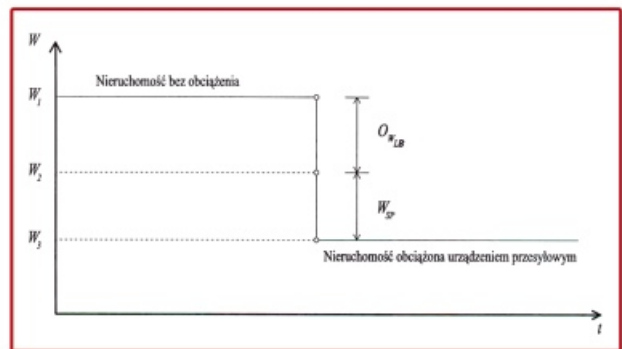
$$S_{L1} = \mathbf{0}$$

$$K_{SP} = 0,20 + 0,50 \times (1 - 0,20) = \mathbf{0,60}$$

$$W_{SP} = 0,60 \times 400 \times 5,00 = \mathbf{1\ 200\ zł}$$

VI.C. WARIANT NR 3

Założenie – wartość służebności przesyłu składa się tylko z wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości



Oznaczenia symboli stosowanych przy określaniu wartości służebności przesyłu są identyczne jak w wariantcie nr 1.

1. Określenie wartości służebności przesyłu sposobem pośrednim w przypadku braku naziemnych elementów infrastruktury technicznej

Wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia przy pomocy wzoru:

$$W_{SP} = W_{11} \times P_{SP} \times K_{SP}$$

Wielkość współczynnika „ K_{SP} ” jest możliwa do określenia według wzoru:

$$K_{SP} = \frac{u \times k \times (1 - S_{LB1})}{R_b}$$

Jeżeli $u = R_b$:

$$K_{SP} = k \times (1 - S_{LB1})$$

gdzie:

$$S_{LB1} = \frac{O_{WLB}}{P_N}$$



2. Określanie wartości służebności przesyłu sposobem pośrednim w przypadku istnienia naziemnych elementów infrastruktury technicznej

W przypadku istnienia naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej na gruntach niezurbanizowanych, powodujących wyłączenie części pasa służebności przesyłu z produkcji, wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia według wzoru:

$$W_{SP} = W_{11} \times (P_{SP} - P_{IN}) \times K_{SP} + W_{IN}$$

W przypadku istnienia naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej na gruntach przeznaczonych pod zainwestowanie, wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia według wzoru:

$$W_{SP} = W_{11} \times [(P_{SP} - P_{IN}) \times K_{SP} + P_{IN}]$$

Wielkość współczynnika „ K_{SP} ” oraz wielkości współczynników „ u ”, „ k ”, „ S_L ”, „ S_B ” i „ R_b ” są możliwe do określenia sposobami omówionymi w wariancie nr 1.

VII. Sposoby zapłaty wynagrodzenia za służebność przesyłu

1. Uwarunkowania prawne, wnioski wynikające z orzecznictwa sądowego

Z treści art. 305² k.c. wynika, że ustanowienie służebności przesyłu następuje za odpowiednim wynagrodzeniem. Brak jest natomiast wskazówek, czy ma to być wynagrodzenie jednorazowe czy okresowe. W zasadzie służebność przesyłu, jako ograniczone prawo rzeczowe powinna być ustanawiana za jednorazowym wynagrodzeniem. Natomiast płatność okresowa jest stosowana dla zobowiązań umownych (np. czynsz dzierżawny).

W dotychczasowym orzecznictwie sądowym obserwowana jest rozbieżność stanowisk w sprawie sposobu płatności wynagrodzenia za służebność przesyłu. Generalnie jednak przeważa stanowisko, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu dla liniowych urządzeń infrastruktury technicznej powinno być uiszczane jako jednorazowe. Jeżeli jednak zachodzą szczególne okoliczności, wówczas wynagrodzenie może być płatne okresowo. Świadczą o tym postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18.04.2012r. (sygn. V CSK 190/11) i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2012r. (sygn. akt IV CSK 56/12).

Poniżej przytoczono fragment uzasadnienia do postanowienia SN z dnia 20 września 2012r.:

„Wynagrodzenie w zasadzie powinno być jednorazowe, lecz najczęściej (przy utrzymującym się w tej kwestii sporze w piśmiennictwie) nie wyklucza przyznania go w postaci świadczeń okresowych (...). Różnica w sposobie zapłaty nie zmienia faktu, że jest to jedno wynagrodzenie, ustalone przy uwzględnieniu wszystkich czynników wpływających na jego wysokość i mające równoważyć w całości konsekwencje trwałego obciążenia nieruchomości. Zakres ograniczeń własności zależy w szczególności od rozmiaru i przeznaczenia nieruchomości oraz od rodzaju, usytuowania i sposobu korzystania z urządzeń przesyłowych (...).”

W celu ustalenia wysokości jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu należy określić wartość służebności przesyłu, jako bezterminową. Tak określona wartość służebności stanowi podstawę do ustalenia wysokości jednorazowego wynagrodzenia za jej ustanowienie. W zależności od ustalonego sposobu zapłaty wynagrodzenia za służebność przesyłu będą stosowane różne wzory do określenia rat okresowych wynagrodzeń.

2. Rozłożenie kwoty jednorazowego wynagrodzenia za służebność przesyłu na płatność w równych ratach rocznych

W przypadku rozłożenia ustalonej kwoty jednorazowego wynagrodzenia za służebność przesyłu, obciążającą nieruchomość bezterminowo, na płatność w równych ratach rocznych, wielkość raty rocznej jest możliwa do określenia przy pomocy wzoru:

$$R_r = W_j \times \frac{s \times (1 + s)^n}{(1 + s)^n - 1}$$

gdzie:

- R_r - kwota raty rocznej,
- W_j - kwota jednorazowego wynagrodzenia,
- s - stopa oprocentowania bezpiecznych lokat (długoletnie obligacje Skarbu Państwa),
- n - ilość okresów rocznych płatności rat rocznych.

Przykład:

L.p.	W_j [zł]	s [%]	Ilość lat	Współczynnik dyskonta	Rata roczna [zł]
1	100 000	5,0	10	0,12950	12 950
2			20	0,08024	8 024
3			50	0,05478	5 478
4			100	0,05038	5 038
5			bezterminowo	0,05000	5 000

3. Obliczenie części kwoty jednorazowego wynagrodzenia za służebność przesyłu w przypadku planowanej likwidacji urządzenia w przyszłości

Jeżeli ustalona została kwota jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, obciążającej nieruchomość bezterminowo, a urządzenie ulegnie likwidacji po n latach, wówczas należna część kwoty jednorazowego wynagrodzenia jest możliwa do określenia wzorem:

$$W_{jn} = W_j \times \frac{(1 + s)^n - 1}{(1 + s)^n}$$

gdzie:

- W_{jn} - część kwoty jednorazowego wynagrodzenia za urządzenie, które będzie zlikwidowane,
- W_j - kwota jednorazowego wynagrodzenia,
- s - stopa oprocentowania bezpiecznych lokat (długoletnie obligacje Skarbu Państwa),
- n - planowana ilość lat istnienia urządzenia na nieruchomości.

Przykład nr 1:

L.p.	W_j [zł]	s [%]	Ilość lat	Współczynnik dyskonta	W_{jn} [zł]
1	100 000	5,0	10	0,38609	38 509
2			20	0,62311	62 311
3			50	0,91280	91 280
4			100	0,99240	99 240

Jeżeli obliczona powyżej w tabeli część kwoty jednorazowego wynagrodzenia ma być płatna w okresach rocznych, wówczas należy ją rozłożyć na raty roczne wzorem zamieszczonym w p. 1. Zasadę tę ilustruje poniższy przykład: Planowana jest likwidacja urządzenia za 20 lat. Część kwoty jednorazowego wynagrodzenia wynosi 62 311 zł. Równa rata roczna płatna przez okres 20 lat wynosi $62\,311 \times 0,08024 = 5\,000$ zł

4. Określenie wynagrodzenia za służebność przesyłu w przypadku zmiany warunków umownych dotyczących okresu na jaki służebność została ustanowiona

Przykład:

Służebność przesyłu została ustanowiona aktem notarialnym na okres 50 lat za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 500 000 zł.

W wyniku konieczności zmiany warunków umownych dotyczących zmiany okresu 50 lat na okres bezterminowy należy określić kwotę dopłaty do wynagrodzenia za służebność przesyłu.

Rozwiązanie:

W przypadku rozłożenia ustalonej kwoty jednorazowego wynagrodzenia za służebność przesyłu, obciążającą nieruchomości bezterminowo, na płatność w równych ratach rocznych, wielkość raty rocznej jest możliwa do określenia przy pomocy wzoru:

$$R_r = W_{j50} \times \frac{s \times (1 + s)^n}{(1 + s)^n - 1}$$

gdzie:

- R_r - kwota raty rocznej,
- W_{j50} - kwota jednorazowego wynagrodzenia za służebność przesyłu ustalona umownie na okres 50 lat,
- s - stopa oprocentowania bezpiecznych lokat (długoterminie obligacje Skarbu Państwa),
- n - ilość okresów rocznych płatności rat rocznych.

Określenie kwoty raty rocznej wynagrodzenia w wysokości 500 000 zł płatnego za okres 50 lat, aktualna stopa oprocentowania 10-letnich obligacji SP wynosi 5,0%:

$$R_r = 500\,000 \times 1,05^{50} \times 0,05 / (1,05^{50} - 1) = 500\,000 \times 0,054776735 = 27\,388,37 \text{ zł}$$

Określenie kwoty jednorazowego wynagrodzenia przy płatności ww. określonych rat rocznych bezterminowo jest możliwe przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej:

$$W_j = \frac{R_r}{s} = \frac{27\,388,37}{0,05} = 547\,767,35 \approx 547\,767 \text{ zł}$$

Kwota dopłaty z tytułu zmiany warunków terminowych ustanowienia służebności przesyłu z okresu 50 lat na okres bezterminowy wynosi:

$$K_d = 547\,767 - 500\,000 = 47\,767 \text{ zł}$$



VIII. Wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości dla urządzeń infrastruktury technicznej w ramach prawa zobowiązaniowego (dzierżawa)

1. Sposób pośredni określenia wartości rocznego czynszu dzierżawnego (brutto)

W przypadku braku danych rynkowych roczny czynsz dzierżawny (brutto) pasa służebności przesyłu jest możliwy do określenia sposobem pośrednim według poniższych wzorów.

- a) w przypadku braku naziemnych elementów infrastruktury technicznej:

$$D_{RB} = W_{11} \times u \times k \times P_{SP}$$

- b) w przypadku istnienia naziemnych elementów infrastruktury technicznej i w przypadku odrębnego określenia kwot wynagrodzenia za te elementy, roczny czynsz dzierżawny (brutto) dla gruntów niezurbanizowanych jest możliwy do określenia wzorem:

$$D_{RB} = W_{11} \times u \times k \times (P_{SP} - P_{IN}) + u \times W_{IN}$$

- c) dla gruntów zurbanizowanych, w przypadku istnienia naziemnych elementów infrastruktury technicznej, roczny czynsz dzierżawny (brutto) możliwy jest do określenia wzorem:

$$D_{RB} = W_{11} \times u \times [(P_{SP} - P_{IN}) \times k + P_{IN}]$$

2. Wartość prawa zobowiązaniowego (dzierżawa) w ustalonym okresie czasu

W przypadku stałych czynszów rocznych D_{RB} wartość prawa zobowiązaniowego (dzierżawa) w ustalonym okresie czasu (n lat) jest możliwa do określenia techniką kapitalizacji prostej według wzoru:

$$W_{PZ(nlat)} = D_{RB} \times \frac{(1 + R_b)^n - 1}{R_b \times (1 + R_b)^n}$$

W przypadku zmiennych czynszów rocznych D_{RBi} wartość prawa zobowiązaniowego (dzierżawa) w ustalonym okresie czasu (n lat) jest możliwa do określenia techniką dyskontowania strumieni dochodów rocznych według wzoru:

$$W_{PZ(nlat)} = \sum_1^n D_{RBi} \times \frac{1}{(1 + R_b)^i}$$

Przykład nr 1:

- Urządzenie - gazociąg w/c DN 300
- Szerokość strefy kontrolowanej - 6 m
- Powierzchnia strefy kontrolowanej 1000 m²
- Stopa kapitalizacji brutto - 11%
- Współczynnik współkorzystania $k = 0,30$
- Współczynnik u - 11%
- Wartość rynkowa 1m² gruntu - 100 zł/m²
- Określić wielkość potencjalnego czynszu rocznego za dzierżawę powierzchni strefy kontrolowanej:

$$D_{RB} = 100,00 \times 0,11 \times 1000 \times 0,30 = 3\,300 \text{ zł/rok}$$

Przykład nr 2:

Urządzenie - gazociąg w/c DN 300 jak w przykładzie nr 1 będzie zlikwidowany za 20 lat.

Określić kwotę jednorazowego wynagrodzenia za dzierżawę powierzchni strefy kontrolowanej w okresie 20 lat płatna na początku okresu dzierżawy.

Potencjalny roczny czynsz brutto wynosi 3 300 zł/rok
Stopa kapitalizacji brutto - 11%

$$W_{PZ} = 3\,300,00 \times (1,11^{20} - 1) / 0,11 \times 1,11^{20} = 7,963328 \times 3\,300,00 = 26\,279 \text{ zł}$$

IX. Uwzględnienie wpływu lokalizacji kilku urządzeń na obniżenie wartości nieruchomości i na wartość służebności przesyłu

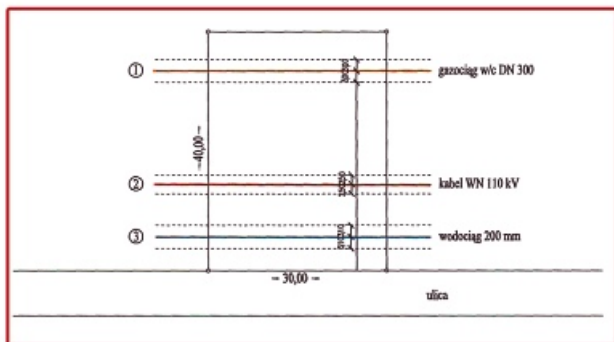
IX.1. Wpływ lokalizacji kilku urządzeń na obniżenie wartości nieruchomości

W przypadku istnienia kilku urządzeń na nieruchomości należy uwzględnić wpływ ich lokalizacji na obniżenie wartości nieruchomości i na wartość służebności przesyłu.

W celu uwzględnienia wpływu lokalizacji urządzeń na obniżenie wartości nieruchomości należy ustalić:

- rodzaje urządzeń,
- powierzchnie obszarów oddziaływania urządzeń,
- współczynniki obniżenia wartości nieruchomości spowodowane zmianą lub istotnym ograniczeniem dotychczasowego użytkowania nieruchomości (S_{Li}),
- łączny współczynnik obniżenia wartości jednostki porównawczej nieruchomości (S_{L1}).

Przykład nr 1



Wpływ poszczególnych urządzeń na obniżenie wartości nieruchomości:

1. Gazociąg w/c DN 300 → $P_{OU} - 180 \text{ m}^2$ $S_L = 50\%$;
 $P_{SP} - 180 \text{ m}^2$
2. Kabel WN 110 kV → $P_{OU} - 150 \text{ m}^2$ $S_L = 60\%$;
 $P_{SP} - 60 \text{ m}^2$
3. Wodociąg ϕ 200 mm → $P_{OU} - 186 \text{ m}^2$ $S_L = 0\%$;
 $P_{SP} - 186 \text{ m}^2$

Z powodu centralnej lokalizacji linii kablowej WN 110 kV na działce, zmiana dotychczasowego przeznaczenia – budownictwo mieszkaniowe dotyczy powierzchni całej działki, czyli faktyczna powierzchnia oddziaływania linii kablowej wynosi 1200 m².

Wzory do obliczenia udziałów lokalizacji poszczególnych urządzeń w obniżeniu wartości nieruchomości są następujące:

$$P^*_{OUi} = P_{OU} \times S_{Li} / \sum S_{Li}$$

$$u_i (\Delta W) = P^*_{OUi} / \sum P^*_{OUi}$$

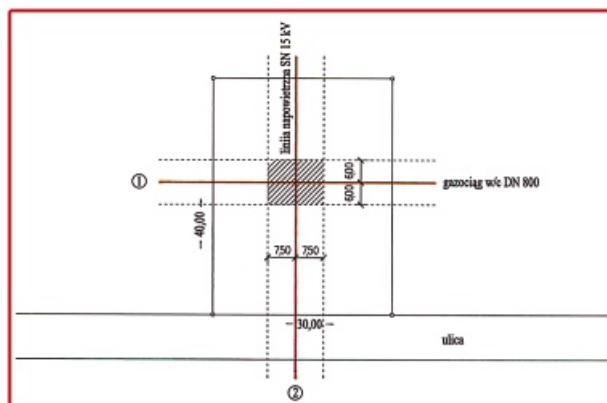
Rodzaj urządzenia	P_{OU} [m ²]	S_{Li}	P^*_{OUi}	u_i
Gazociąg w/c DN 300	180	0,50	81,8	0,111
Kabel WN 110 kV	1200	0,60	654,5	0,889
Wodociąg ϕ 200 mm	186	0,00	0,0	0,000
Razem	1536	1,10	736,3	1,000

Współczynnik obniżenia wartości 1m² nieruchomości jest możliwy do określenia wzorem:

$$S_{L1} = \sum P^*_{OUi} / P_N = 736,3 / 1200 = 0,614$$

Określony współczynnik obniżenia wartości 1m² nieruchomości służy określeniu wartości służebności przesyłu dla poszczególnych urządzeń.

Przykład nr 2



Wpływ poszczególnych urządzeń na obniżenie wartości nieruchomości:

1. Gazociąg w/c DN 600 → $P_{OU} - 360 \text{ m}^2$ $S_L = 60\%$;
 $P_{SP} - 360 \text{ m}^2$
2. Linia SN 15 kV → $P_{OU} - 600 \text{ m}^2$ $S_L = 50\%$;
 $P_{SP} - 240 \text{ m}^2$

Z powodu centralnej lokalizacji gazociągu DN 600 na działce, zmiana dotychczasowego przeznaczenia – budownictwo mieszkaniowe dotyczy powierzchni całej działki, czyli faktyczna powierzchnia oddziaływania gazociągu wynosi 1200 m².

Wzory do obliczenia udziałów lokalizacji poszczególnych urządzeń w obniżeniu wartości nieruchomości są następujące:

$$P^*_{OUi} = P_{OU} \times S_{Li} / \sum S_{Li}$$

$$u_i (\Delta W) = P^*_{OUi} / \sum P^*_{OUi}$$

Rodzaj urządzenia	P_{OU} [m ²]	S_{Li}	P^*_{OUi}	u_i
Gazociąg w/c DN 300	1200	0,60	654,5	0,706
Linia SN 15 kV	600	0,50	272,7	0,294
Razem	1800	1,10	927,2	1,000

Współczynnik obniżenia wartości 1m² nieruchomości jest możliwy do określenia wzorem:

$$S_{L1} = \Sigma P^*_{OFi} / P_N = 927,2 / 1200 = 0,773$$

Określony współczynnik obniżenia wartości 1m² nieruchomości służy określeniu wartości służebności przesyłu dla poszczególnych urządzeń.

IX.2. Wpływ lokalizacji kilku urządzeń na wartość służebności przesyłu

Określenie łącznej wartości służebności przesyłu następuje podobnie jak określenie łącznego obniżenia wartości nieruchomości. Danymi wyjściowymi są powierzchnie pasów służebności przesyłu poszczególnych urządzeń (P_{SPi}) oraz współczynniki K_{SPi}.

Suma obniżenia wartości nieruchomości z tytułu lokalizacji kilku urządzeń i wartości służebności przesyłu nie powinna przekroczyć wartości nieruchomości.

X. Określanie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, na których zlokalizowane są urządzenia bez uregulowanego tytułu prawnego

1. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w kodeksie cywilnym oraz w orzecznictwie sądowym

Jeżeli urządzenie infrastruktury technicznej, wchodzące w skład przedsiębiorstwa zostało wybudowane bez tytułu prawnego do nieruchomości, wtedy przedsiębiorca jest samoistnym posiadaczem nieruchomości w złej wierze i właścicielowi nieruchomości przysługują roszczenia o charakterze praworzeczowym, tzw. rozliczeniowe na podstawie art. 224 i 225 kodeksu cywilnego. Roszczenia dotyczą:

- wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości (bezumowne),
- odszkodowania za zużycie lub pogorszenie stanu technicznego nieruchomości,
- wynagrodzenia za pobrane pożytki.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest określane najczęściej przy regulacji stanów prawnych urządzeń i posiada niżej wymienione cechy:

- jest rekompensatą dla właściciela (użytkownika wieczyste-go) nieruchomości za utracone dochody w przeszłości,
- nie jest odszkodowaniem i nie obejmuje utraconych korzyści,
- jest określane jako jednorazowe za cały okres korzystania z nieruchomości przez posiadacza bez tytułu prawnego,
- nie może być dochodzone na przyszłość,
- może obejmować tylko okres maksimum 10 lat wstecz od daty złożenia wniosku roszczeniowego (art. 117, 118 k.c.).

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie jest odszkodowaniem, ale może spełniać cele odszkodowawcze. O jego wysokości decyduje wynagrodzenie rynkowe, jakie nieuprawniony posiadacz musiałby zapłacić za korzystanie z danego rodzaju rzeczy przez czas trwania tego władztwa, gdyby było ono oparte na tytule prawnym (*uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2011r., sygn. akt III CZP 43/11*).

Z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2005r. (*sygn. V CK 680/2004*) wynika, że przedsiębiorca korzystający z nieruchomości, na której istnieje urządzenie infrastruktury technicznej jest posiadaczem służebności, a nie posiadaczem nieruchomości.

W uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 27 stycznia 2011r. (*sygn. VI ACA 1045/2010*) Sąd wskazał, że **wysokość należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego powinna odpowiadać cenom rynkowym, jakie właściciel nieruchomości uzyskalby z tytułu wynagrodzenia za służebność przesyłu, a nie z tytułu dzierżawy gruntu**. Wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy nie dzieli się na świadczenia okresowe, gdyż okresowej płatności nie przewiduje ustawa, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego. Powyższy wniosek wpływa z postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2012r. (*sygn. akt IV CSK 56/12*)

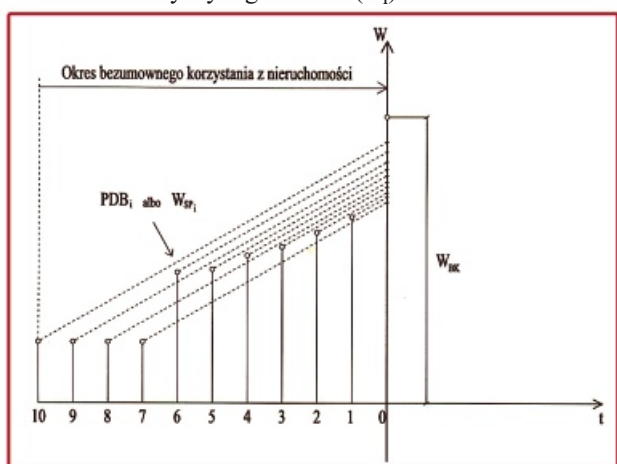
2. Zasady określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

Z orzecznictwa Sądu Najwyższego wpływają poniższe wnioski, dotyczące określania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, na których zlokalizowane są urządzenia infrastruktury technicznej:

- korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie treści służebności jest posiadaniem służebności,
- kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest możliwa do określenia sposobem bezpośrednim na podstawie rynkowych czynszów dzierżawnych pasów technologicznych podobnych urządzeń (czynsze nominalne), zlokalizowanych na podobnych nieruchomościach, w odpowiednich latach w przeszłości,
- w przypadku braku danych rynkowych kwota wynagrodzenia jest możliwa do określenia sposobem pośrednim w oparciu o wartość rynkową nieruchomości nieobciążonej urządzeniem infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem stopnia ingerencji przedsiębiorcy przesyłowego w nieruchomość, poprzez określenie potencjalnych, rocznych przychodów brutto,
- w przypadku braku danych rynkowych, kwota wynagrodzenia jest możliwa również do określenia na podstawie rocznych rat wynagrodzenia za służebność przesyłu,
- nominalne, roczne przychody brutto albo raty roczne wynagrodzenia za służebność przesyłu z okresów bezumownego korzystania z nieruchomości mogą być waloryzowane na datę ustalenia kwoty wynagrodzenia,
- kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie dzieli się na okresy i powinna być niższa od wartości nieruchomości.

W przypadku określania kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sposobem pośrednim należy uwzględnić:

- wartość rynkową jednostki porównawczej nieruchomości nieobciążonej urządzeniem przesyłowym w kolejnych latach (okresach) bezumownego korzystania (W_{11i}),
- rynkowe relacje PDB_i z czynszów dzierżawnych podobnych nieruchomości do ich wartości (u), w odpowiednich latach,
- współczynnik współkorzystania z powierzchni pasa bezumownego korzystania przez przedsiębiorstwo przesyłowe lub dystrybucyjne (k),
- powierzchnię pasa bezumownego korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego lub dystrybucyjnego (P_{PBK}),
- powierzchnię części pasa bezumownego korzystania wyłączoną z produkcji rolnej lub leśnej albo z działalności inwestycyjnej na skutek istnienia naziemnych elementów infrastruktury technicznej (P_{IN}),
- łączne wskaźniki waloryzacyjne z kolejnych lat na datę określenia kwoty wynagrodzenia (w_i).



Rysunek ilustrujący zasadę określania kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego lub dystrybucyjnego

3. Oznaczenia symboli stosowanych przy określaniu kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

- W_{BK} - kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości,
- W_{11i} - wartość rynkowa jednostki porównawczej nieruchomości nieobciążonej urządzeniem infrastruktury technicznej w kolejnych latach (okresach) bezumownego korzystania,
- PDB_i - nominalne, roczne strumienie potencjalnego dochodu brutto z czynszu dzierżawy 1 m² powierzchni pasa bezumownego korzystania (pasa technologicznego urządzenia),
- R_{WSPi} - roczne raty wynagrodzenia za służebność przesyłu w latach bezumownego korzystania z nieruchomości,
- P_{PBK} - powierzchnia pasa bezumownego korzystania z nieruchomości, z którego przedsiębiorca korzystał w przeszłości,
- P_{IN} - powierzchnia części pasa bezumownego korzystania, wyłączona z produkcji rolnej lub leśnej albo z działalności inwestycyjnej na skutek istnienia naziemnych elementów infrastruktury technicznej,
- n - liczba lat (okresów) bezumownego korzystania z nieruchomości,

- u - współczynnik wyrażający relację potencjalnego dochodu brutto (PDB) z czynszu dzierżawnego do wartości rynkowej nieruchomości,
- k - współczynnik współkorzystania z nieruchomości w pasie bezumownego korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę,
- K_{SP} - współczynnik służący do określenia wartości służebności przesyłu,
- W_{IN} - wynagrodzenie za lokalizację naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- s_i - stopa oprocentowania długoterminowych obligacji Skarbu Państwa w i -tym roku,
- w_i - łączne wskaźniki waloryzacyjne, w kolejnych latach (okresów) bezumownego korzystania obliczone na datę określenia kwoty wynagrodzenia.

4. Określanie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sposobem pośrednim na podstawie wartości rynkowej nieruchomości nieobciążonej urządzeniem

Nominalne, roczne strumienie PDB_{PBKi} z powierzchni pasa bezumownego korzystania z nieruchomości możliwe są do określenia według poniższych wzorów:

- a) dla gruntów rolnych, leśnych i zurbanizowanych w przypadku braku naziemnych (podziemnych) elementów infrastruktury technicznej:

$$PDB_{PBKi} = W_{11i} \times u \times k \times P_{PBK}$$

- b) dla gruntów rolnych lub leśnych w przypadku istnienia naziemnych (podziemnych) elementów infrastruktury technicznej:

$$PDB_{PBKi} = W_{11i} \times u \times k \times (P_{PBK} - P_{IN}) + w_{s1} \times P_{IN}$$

- c) dla gruntów zurbanizowanych w przypadku istnienia naziemnych (podziemnych) elementów infrastruktury technicznej:

$$PDB_{PBKi} = W_{11i} \times u \times [(P_{PBK} - P_{IN}) \times k + P_{IN}]$$

Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości możliwa jest do określenia na podstawie wzoru:

$$W_{BK} = \sum_{i=1}^n PDB_{PBKi} \times w_i$$



5. Określanie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sposobem pośrednim na podstawie wartości służebności przesyłu

Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest możliwa do określenia sposobem pośrednim poprzez określenie rocznych rat wynagrodzenia za służebność przesyłu w poszczególnych latach bezumownego korzystania i ich waloryzację na datę ustalenia wysokości wynagrodzenia. W takim przypadku określeniu podlegają raty roczne wynagrodzenia za służebność przesyłu w poszczególnych latach wstecz według wzorów:

- a) dla gruntów rolnych, leśnych i zurbanizowanych w przypadku braku naziemnych (podziemnych) elementów infrastruktury technicznej:

$$R_{WSPi} = [W_{11i} \times P_{PBK} \times K_{SP}] \times s_i$$

- b) dla gruntów rolnych lub leśnych w przypadku istnienia naziemnych (podziemnych) elementów infrastruktury technicznej:

$$R_{WSPi} = [W_{11i} \times (P_{PBK} - P_{IN}) \times K_{SP} + W_{IN}] \times s_i$$

- c) dla gruntów zurbanizowanych w przypadku istnienia naziemnych (podziemnych) elementów infrastruktury technicznej:

$$R_{WSPi} = W_{11i} \times [(P_{PBK} - P_{IN}) \times K_{SP} + P_{IN}] \times s_i$$

Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości możliwa jest do określenia na podstawie wzoru:

$$W_{BK} = \sum_{i=1}^n R_{WSPi} \times w_i$$

6. Przykład określenia kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pasa technologicznego kanalizacji sanitarnej sposobem pośrednim

Działka ewidencyjna nr, powierzchnia 4,5000 ha, przeznaczenie – budownictwo mieszkaniowe, jednorodzinne.



Na działce jest zlokalizowana kanalizacja sanitarna o średnicy 300 mm. Szerokość pasa służebności przesyłu wynosi $2 \times 3,00 + 0,30 = 6,30$ m.

Długość przecięcia działki rurociągiem kanalizacji wynosi 195 m.

Powierzchnia pasa służebności przesyłu wynosi 1 228,5 m². Na działce jest zlokalizowanych 8 studzienek kanalizacyjnych.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy część działki, na której zlokalizowana jest kanalizacja sanitarna przeznaczona jest pod budownictwo mieszkaniowe, jednorodzinne. Rurociąg kanalizacji jest zlokalizowany 1 m od linii granicznej działek projektowanych do wydzielania. Podział geodezyjny nie został jeszcze dokonany.

Zadanie: Określić kwotę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pasa technologicznego kanalizacji sanitarnej w okresie od 19.01.2010r. do 18.01.2013r.

Rozwiązanie nr 1

Kwotę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości określono na podstawie nominalnych dochodów brutto w okresie bezumownego korzystania, zwaloryzowanych na datę 18.01.2013r.

Dane wyjściowe:

Powierzchnia gruntu wyłączona z użytkowania na skutek lokalizacji studzienki kanalizacyjnej wynosi:

$$P_{IN} = \pi \times r^2$$

r - promień 1,5 m

Wobec tego: $P_{IN} = 3,14 \times 1,5^2 = 7 \text{ m}^2$

Wartości rynkowe 1m² części działki o powierzchni 4,5000 ha przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wynoszą w latach 2010 - 2013:

- 2010 r. - 70,00 zł/m²
- 2011 r. - 75,00 zł/m²
- 2012 r. - 80,00 zł/m²
- 2013 r. - 80,00 zł/m²
- u - 0,09 (relacja PDB do wartości rynkowej gruntu)
- k - 0,25 (średnia z przedziału 0,20 - 0,30).

Nominalne przychody roczne z dzierżawy gruntu w pasie technologicznym kanalizacji sanitarnej określono według wzoru:

$$PDB_{PBKi} = W_{1i} \times u \times [(P_{PBK} - P_{IN}) \times k + P_{IN}]$$

Lp.	Rok	Pow. pasa techn. [m ²]	u	k	W ₁₁ [zł/m ²]	PDB _{PBK}	Część roku	PDB _{PBK} zwalor.
1	19.01.2010r. - 31.12.2010r.	1228,5	0,09	0,25	70,00	21999,49	0,951	2091,71
2	2011r.	1228,5	0,09	0,25	75,00	2356,59	1,000	2356,59
3	2012r.	1228,5	0,09	0,25	80,00	2513,70	1,000	2513,70
4	01.01.2013r. - 18.01.2013r.	1228,5	0,09	0,25	80,00	2513,70	0,049	123,17

Wskaźniki cen towarów konsumpcyjnych i usług w okresie od 2010r. do 2013r.:

Rok	MIESIĄCE (grudzień poprzedniego roku = 100)											
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
2010	100,6	100,9	101,2	101,6	101,9	102,2	102,0	101,5	102,1	102,6	102,8	103,1
2011	101,2	101,4	102,3	102,9	103,5	103,1	102,8	102,7	102,8	103,5	104,2	104,6
2012	100,7	101,1	101,7	102,2	102,4	102,6	102,1	101,8	101,9	102,3	102,3	102,4
2013	100,1	100,0										

Rok	Wskaźnik cen przy podstawie rok poprzedni = 100
2010	102,6
2011	104,3
2012	103,7

L.p.	Rok	Wskaźnik roczny w_r	Łączny wskaźnik w_i	PDB _{PBK} [zł]	PDB _{PBK} zwaloryzowane [zł]
1	31.12.2010r.		1,083	2091,71	2265,32
		1,043			
2	31.12.2011r.		1,038	2356,59	2446,14
		1,037			
3	31.12.2012r.		1,001	2513,70	2516,21
		1,001			
4	18.01.2013r.		1,000	123,17	123,17
Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pasa technologicznego kanalizacji sanitarnej w okresie od 19.01.2010r. do 19.01.2013r.					7350,84 ≈ 7351

Rozwiązanie nr 2

Kwotę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości określono na podstawie rat rocznych wynagrodzenia za służebność przesyłu w okresie bezumownego korzystania, zwaloryzowanych na datę 18.01.2013r.

W przypadku przedmiotowej kanalizacji sanitarnej jej lokalizacja nie zmienia przeznaczenia nieruchomości ani w istotnym stopniu nie ogranicza dotychczasowego sposobu użytkowania nieruchomości, nie zakłóci sposobu użytkowania nieruchomości również w przyszłości, wobec czego ustalono wielkość współczynnika $S_L = 0$. W takim przypadku wzór na „ K_{SP} ” ulega uproszczeniu:

$$K_{SP} = S_B + k \times (1 - S_B)$$

Tereny budownictwa mieszkaniowego

- S_B - 0,20 (według TNiV.8)
- k - 0,25 (średnia z przedziału 0,20 - 0,30).

$$K_{SP} = 0,20 + 0,25 \times (1 - 0,20) = 0,40$$

Wartość służebności przesyłu określono na podstawie wzoru:

$$W_{SP} = W_{11} \times [(P_{SP} - P_{IN}) \times K_{SP} + P_{IN}]$$

Wartość służebności przesyłu w i -tym roku:

- $P_{SP} = 1227,5 \text{ m}^2$
- $K_{SP} = 0,40$
- $P_{IN} = 8 \times 7 = 56 \text{ m}^2$
- $W_{11i} =$ wartość 1 m^2 w i -tym roku bezumownego korzystania z nieruchomości.

$$W_{SPi} = W_{11i} \times [(1228,5 - 56) \times 0,40 + 56]$$

Wzór na ratę roczną wynagrodzenia za służebność przesyłu w i tym roku bezumownego korzystania z nieruchomości:

$$R_{WSPi} = W_{SPi} \times S_i$$

gdzie:

- S_i - stopa oprocentowania długoterminowych obligacji Skarbu państwa i -tym roku bezumownego korzystania z nieruchomości.

Kwotę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w pasie technologicznym kanalizacji sanitarnej określona została według wzoru:

$$W_{BK} = \sum_{i=1}^n R_{WSPi} \times w_i$$

gdzie:

- w_i - łączny wskaźnik waloryzacyjny

Stopy oprocentowania 10-letnich obligacji Skarbu Państwa w latach 2010 - 2013:

- 2010 r. - 5,25%
- 2011 r. - 5,75%
- 2012 r. - 6,00%
- 2013 r. - 5,75%

L.p.	Rok	Pow. pasa techn. [m ²]	K_{SP}	W_{11} [zł/1m ²]	W_{SPi}	s_i	Część roku	R_{WSPi}
1	19.01.2010r. - 31.12.2010r.	1228,5	0,40	70,00	36750	0,0575	0,951	2009,58
2	2011r.	1228,5	0,40	75,00	39375	0,0575	1,000	2264,06
3	2012r.	1228,5	0,40	80,00	42000	0,0600	1,000	2520,00
4	01.01.2013r. - 18.01.2013r.	1228,5	0,40	80,00	42000	0,0575	0,049	118,34

L.p.	Rok	Wskaźnik roczny w_r	Łączny wskaźnik w_i	R_{WSPi} [zł]	R_{WSPi} zwaloryzowane [zł]
1	31.12.2010r.		1,083	2009,58	2176,38
		1,043			
2	31.12.2011r.		1,038	2264,06	2350,09
		1,037			
3	31.12.2012r.		1,001	2520,00	2522,52
		1,001			
4	18.01.2013r.		1,000	118,34	118,34
Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pasa technologicznego kanalizacji sanitarnej w okresie od 19.01.2010r. do 19.01.2013r.					7167,33 ≈ 7167

XI. Podsumowanie

Przedstawione problemy warsztatowe, związane z określeniem wartości służebności przesyłu i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości pokazują skalę trudności interpretacyjnych i obliczeniowych, z którymi zmagają się rzeczoznawcy majątkowi w codziennej pracy. Brak zasad prawnych jest przyczyną rozbieżnych wyników określania wartości służebności przesyłu. Z powodu dużego zakresu nieuregulowanych stanów prawnych urządzeń istniejących na cudzych nieruchomościach oraz z powodu konieczności pozyskiwania praw do dysponowania nieruchomościami dla nowych urządzeń przez inwestorów powinny być podjęte zdecydowane działania w celu wprowadzenia przepisów dotyczących określania wartości służebności przesyłu do rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Im szybciej stosowne przepisy zostaną wprowadzone do rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, tym lepiej będzie dla ogółu rzeczoznawców majątkowych, jak również dla przedsiębiorców przesyłowych oraz sądów.

SPOŁECZNA PERCEPCJA POZIOMU ROZWOJU RYNKU NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH W LESZNE JAKO PRZESŁANKA W PLANOWANIU POTENCJALNYCH DZIAŁAŃ INWESTYCYJNYCH

Artykuł wpisuje się w trwającą od kilku lat debatę o rozwoju sfery wielkopowierzchniowego handlu detalicznego w Lesznie. Jest on pokłosiem dwuetapowych badań autorów, zrealizowanych w latach 2010-2012 na rzecz Urzędu Miasta Leszna. W opracowaniu ukazano, w jaki sposób mieszkańcy Leszna postrzegali oraz oceniali poziom, tempo i kierunki rozwoju lokalnego handlu detalicznego. W ujęciu rynkowym publikacja nawiązuje do problematyki procesów decyzyjnych w planowaniu inwestycji w nieruchomości komercyjne (handlowe), wskazując na realne możliwości wykorzystania dla ich potrzeb przekrojowych badań ankietowych.

1. Wstęp

Rozwój rynków nieruchomości komercyjnych, w tym handlowych z zasady znajduje się pod silnym wpływem ogólnej sytuacji makroekonomicznej czy cykliczności koniunktury. Wyższa elastyczność reakcji jest atutem w fazie przyspieszenia gospodarczego, natomiast skutkuje silnie negatywnie w okresie recesji. Uwzględnianie rozmaitych uwarunkowań regionalnych oraz lokalnych, zwłaszcza na rynku nieruchomości handlowych, w opinii autorów ma szansę okazać się interesującym składnikiem oceny sytuacji, zwłaszcza przy rekonstrukcji możliwie szerokiego spektrum przesłanek w planowaniu nowych inwestycji.

W artykule zaproponowano wykorzystanie powszechnie znanego instrumentu badawczego – kwestionariusza ankietowego, do budowy obrazu nasycenia oraz poziomu ilościowo-jakościowego rozwoju rynku nieruchomości handlowych w Lesznie, z perspektywy klientów/użytkowników. Uzyskany w badaniach obraz jest wprawdzie naznaczony subiektywizmem (badanie w znacznej mierze bazuje na odczuciach, a nie na eksperckiej wiedzy respondentów), lecz zarysowano go w sposób wiarygodny (próba badawcza przekroczyła 1000 dorosłych osób o zróżnicowanym

i reprezentatywnym profilem), przez co odwzorowuje nie tylko „odczucia społeczne”, ale w konsekwencji przekłada się na konkretne, rynkowe reakcje i skłonności do podejmowania konkretnych decyzji konsumenckich.

Za cel opracowania przyjęto analizę społecznej percepcji funkcjonującego w Lesznie handlu detalicznego i ocenę kierunków jego rozwoju, głównie w kontekście rynku nieruchomości handlowych. Przeprowadzona analiza dynamiki i ocena zmian w handlu detalicznym w Lesznie dotyczy dwóch lat, tj. roku 2010 oraz 2012 i uwzględnia punkt widzenia mieszkańców samego miasta i okolic. Czyni to zadość postulatowi partycypacji społecznej w przemianach miejskich i współkreowaniu przestrzeni przez jej użytkowników.

Artykuł może być traktowany także w kategoriach bardziej uniwersalnych, jako przykład wykorzystania kwestionariusza ankietowego do budowy bazy wiedzy o rynku nieruchomości komercyjnych, na podstawie oceny i percepcji oferty tego rynku w perspektywie docelowych grup odbiorców. Jest to zatem próba wskazania na istotność analizy przesłanek popytowych podczas oceny możliwości i zagrożeń rozwojowych na komercyjnych rynkach nieruchomości.

¹ Subregion jest tu pojmowany jako dawne województwo leszczyńskie.



dr hab. Waldemar W. Budner

Profesor nadzwyczajny UEP
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Ekonomiki Przestrzennej
i Środowiskowej

dr Sławomir Palicki

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Ekonomiki Przestrzennej
i Środowiskowej

2. Leszno jako ośrodek handlowy subregionu

Punktem wyjścia w początkowej fazie badania percepcji rozwoju nieruchomości handlowych w Lesznie była kwestia pojmowania miasta jako ośrodka handlowego subregionu¹. W roku 2010 zaledwie 43,7% mieszkańców dostrzegło taką funkcję i pozycję Leszna. Z kolei aż 32,5% respondentów odpowiedziało negatywnie. Po zaledwie 2 latach opinia mieszkańców uległa zdecydowanej zmianie – aż 77,4% ankietowanych postrzega Leszno jako handlowy ośrodek subregionalny, przy udziale zaledwie 5,2% odpowiedzi negatywnych. Osób niezdecydowanych w ciągu tych 2 lat ubyło o 6,4 punktów procentowych (Tabela 1).

Tabela 1*Leszno jako ośrodek handlowy subregionu*

Czy Leszno jest handlowym ośrodkiem subregionu?	2010r.	2012r.
zdecydowanie TAK	10,4%	26,8%
raczej TAK	33,3%	50,60%
trudno powiedzieć	23,8%	17,4%
raczej NIE	25,3%	4,7%
zdecydowanie NIE	7,2%	0,5%
SUMA	100,0%	100,0%

Źródło: Opracowanie własne

Oznacza to, że zmiany zaistniałe w handlu detalicznym w Lesznie zostały odnotowane w świadomości lokalnej społeczności i odegrały pozytywną rolę w postrzeganiu roli miasta i rozwoju jego funkcji handlowej. Wyniki badań potwierdzają zaobserwowaną w 10-letniej perspektywie czasowej tendencję zmian w kierunkach rozwoju Leszna², gdzie dostrzega się ciągły wzrost znaczenia miasta jako ośrodka handlowego (mierzonego rangą i udziałem wskazań respondentów). Badacze z Uniwersytetu im. A. Mickiewicza w Poznaniu podkreślają stabilność poparcia lesznan dla trzech priorytetowych kierunków rozwoju miasta, o ekonomicznym charakterze: jako ośrodka przemysłu, gospodarki i handlu. Tak wyraźna zmiana wizerunku i postrzegania miasta przez jego mieszkańców jest niewątpliwie efektem wewnętrznych zmian gospodarki samego miasta, jak i jego otoczenia. Miasto po reformie administracyjnej (z 1 stycznia 1999r.) zostało zdegradowane ze stolicy województwa do rangi siedziby powiatu. Mimo to dzisiejsze Leszno utrzymało

swoją pozycję ważnego ośrodka gospodarczego – miasta o dużym, skumulowanym majątku. Chodzi tu o rozbudowaną i unowocześnioną infrastrukturę drogową, nowoczesną infrastrukturę komunalną i ochrony środowiska, czy sprawną komunikację publiczną.

Na przestrzeni ostatnich kilku lat zmiane uległa również opóźniona w rozwoju struktura handlowa. Drobnny handel kupiecki – dotychczas bardzo, a nawet nazbyt rozwinięty w mieście, tak konserwowany w dalszym ciągu mógł stać się znaczącą barierą rozwojową miasta. Wyniki badań wskazują na pozytywny odbiór kierunków zmian w strukturze handlu, w tym również nowoczesnego handlu. Niebagatelne znaczenie dla dalszego stymulowania rozwoju handlu w mieście ma infrastruktura komunikacyjna o charakterze zewnętrznym (drogi publiczne i kolejowe), które w ostatnich latach poddawane są gruntownej modernizacji.

Siłę zmian w postrzeganiu Leszna jako ośrodka handlowego na poziomie subregionu ilustruje także średnia ważona odpowiedzi (odpowiedź zdecydowanie tak = 5 pkt., odpowiedź zdecydowanie nie = 1 pkt.), która wyniosła w roku 2012 aż 3,99 i przewyższyła wynik z roku 2010 aż o 0,85 pkt. Oznacza to wyraźny wzrost pozytywnych odczuć społeczności miasta w zakresie odczytania rangi Leszna jako ośrodka subregionalnego. Takie zjawisko świadczy o pozytywnej reakcji mieszkańców na nowo powstałe wielkopowierzchniowe obiekty handlowe (WOH) w mieście, które zaczęły funkcjonować dopiero od 2011 roku. W 2012r. jedynie co 20 osoba sceptycznie odniosła się do stwierdzenia o subregionalnej roli Leszna jako ośrodka handlu.

Powyższe wyniki wskazują na wysoką dynamikę zjawisk społecznych. Są one efektem znaczącej zmiany sieci handlowej Leszna odnotowanej w ciągu kilku ostatnich lat – pojawienie się nowoczesnych obiektów handlowych spowodowało zmianę percepcji charakteru miasta. Porównując wyniki badań z 2012 roku z wcześniejszymi o 2 lata można stwierdzić wyraźne, wewnętrzne dowartościowanie Leszna jako ośrodka handlu, również na tle subregionu. Oznacza to, że w oczach większej części respondentów Leszno stało się na tyle atrakcyjnym ośrodkiem handlowym lub wzmocniło swoją dotychczasową rangę, by być wiodącą propozycją dla mieszkańców dawnego województwa leszczyńskiego.

² Cichocki R., Cichocki P., Jakubowski P., *Życie w Lesznie*, Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań 2010.



Oddana do użytku w 2011r. najnowocześniejsza Galeria Leszno jest w opinii lesznan uznana za najbardziej atrakcyjne centrum handlowo-usługowe Leszna
Źródło: <http://www.thecity.com.pl/> [15.06.2012]

3. Baza handlowa Leszno

Na zadane pytanie „Jak ocenia Pan(-i) istniejące obiekty handlowe w Lesznie?” zdecydowana większość respondentów odpowiedziała, że ocenia istniejące obiekty handlowe w Lesznie jako wystarczające lub przydatne (w roku 2010 było to 82,3% odpowiedzi, a w roku 2012 było to 94,4% ogółu). Najbardziej widoczny był wzrost udziału ocen najwyższych (wystarczających) – w ciągu 2 lat odsetek ten zwiększył się o 15,3 pkt. proc. Jednocześnie wyraźnie spadł udział odpowiedzi „mało przydatne” – spadek o 11,6 pkt. proc. (Tabela 2).

Oznacza to, że lesznieanie korzystają z istniejącej bazy handlowej, lecz nie zawsze owa baza jest w stanie zaspokoić wszystkie ich potrzeby. Tu powraca problem niezaspokojenia ekskluzywnych potrzeb konsumentów w zakresie handlu. Zupełna negacja przydatności bazy handlowej Leszno jest zjawiskiem marginalnym (w 2012 roku tylko 0,6% odpowiedzi).

Oceny uzyskiwane przez Leszno w badanych kategoriach pogłębionej analizy bazy handlowej wskazują na zbliżanie się do stanu równowagi, w którym odczucie ilościowego zaspokojenia potrzeb konsumentów na rynku lokalnym staje się dominujące. 53,5% respondentów wyrażało w roku 2012 opinię o wystarczającej lub zdecydowanie wystarczającej liczbie obiektów handlowych w mieście (Tabela 3). Towarzyszy temu również pewne zaspokojenie potrzeb jakościowych (44,9% respondentów dostrzega urozmaicenie bazy handlowej Leszno). Nie jest to

Tabela 2

Ocena istniejących obiektów handlowych w Lesznie w Lesznie

Ocena przydatności istniejącej bazy handlowej	2010r.	2012r.
są wystarczające	22,4%	37,7%
są przydatne, ale niewystarczające	59,9%	56,7%
są mało przydatne	16,6%	5,0%
są nieprzydatne	1,2%	0,6%
SUMA	100,0%	100,0%

Źródło: Opracowanie własne

jednak sytuacja idealna – wysublimowane potrzeby ekskluzywności bazy handlowej pozostają niezaspokojone (zaledwie 22,4% odpowiedzi sugeruje odczucie ekskluzywności bazy handlowej Leszno). Sugeruje to potrzebę zaistnienia/stworzenia pewnej niszy ekskluzywnego handlu w Lesznie (Tabela 3).

Dla uzyskania bardziej przejrzystej oceny sytuacji przez lesznieanie uzyskane wyniki poddano standaryzacji w celu wyskalowania odpowiedzi w zakresie zmienności od -2 do +2. Obliczony parametr nazwano dla potrzeb opracowania „wskaźnikiem odczuć społecznych”³. Uzyskano następujące wartości wskaźnika:

- w kategorii **ilościowego nasycenia bazy handlowej** w Lesznie w roku

2010 -0,02, a w roku 2012 wyraźny **wzrost** do poziomu +0,52;

- w kategorii **jakościowego urozmaicenia bazy handlowej** Leszno w roku 2010 -0,27, a w roku 2012 **wzrost** do poziomu +0,32. Był to najbardziej dynamiczny wzrost oceny spośród trzech badanych kategorii (aż o 0,59 pkt.);
- w kategorii **ekskluzywności oferty handlowej** Leszno w roku 2010 -0,63, a w roku 2012 **wzrost** do poziomu -0,21. Pomimo wyraźnego wzrostu średniej oceny nadal w Lesznie odnotowuje się niezadowolający poziom ekskluzywności oferty handlowej (oznacza to w innym ujęciu, że oferta handlowa jest nadal postrzegana jako w znacznej mierze powszechna, czyli standardowa).

³ **Wskaźnik odczuć społecznych** pozwala w czytelny sposób zobrazować odczucia społeczności leszczyńskiej, która ocenia badane zjawiska na zasadzie „zimno-ciepło” w przedziale [-2 - +2]; gdzie -2 oznacza odczucia (wrażenia) skrajnie negatywne, 0 – odczucia neutralne lub brak zdania, zaś +2 oznacza przekonanie skrajnie pozytywne.

Tabela 3

Wielokryterialna charakterystyka stanu bazy handlowej w Lesznie w latach 2010-2012

	zdecydowanie niewystarczająca	raczej niewystarczająca	trudno powiedzieć	raczej wystarczająca	zdecydowanie wystarczająca
1) niewystarczająca vs. wystarczająca ilościowo					
2010	9,6%	28,3%	28,3%	21,8%	12,0%
2012	2,4%	21,0%	23,2%	29,7%	23,8%
2) uboga vs. urozmaicona jakościowo	zdecydowanie uboga	raczej uboga	trudno powiedzieć	raczej urozmaicona	zdecydowanie urozmaicona
2010	13,0%	30,7%	32,5%	17,8%	6,0%
2012	3,0%	19,2%	32,9%	33,0%	11,9%
3) powszechna vs. ekskluzywna	zdecydowanie powszechna	raczej powszechna	trudno powiedzieć	raczej ekskluzywna	zdecydowanie ekskluzywna
2010	18,2%	34,7%	37,5%	7,6%	2,0%
2012	11,9%	23,8%	42,0%	17,7%	4,7%

Źródło: Opracowanie własne

4. Społeczna ocena zmian w handlu w Lesznie w latach 2010-2012

80,4% respondentów oceniło zmiany w handlu w Lesznie pozytywnie lub zdecydowanie pozytywnie. Osób negatywnie ustosunkowanych do przemian w leszczyńskim handlu było niespełna 4%. Proporcja odpowiedzi pozytywnych do negatywnych (około 22:1) jednoznacznie wskazuje na ciepły odbiór zachodzących w latach 2010-2012 zmian w Lesznie. Odzwierciedla to wymiar społecznego poparcia obserwowanych zjawisk. Zastosowany wskaźnik odczuć społecznych uzyskał wartość +0,91, co również potwierdza opisaną wyżej charakterystykę (Rycina 1).

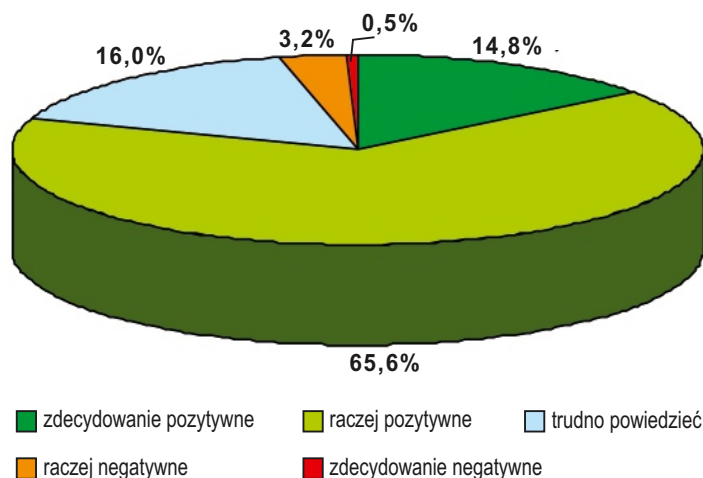
83,8% badanych oceniło zmiany jakościowe zachodzące w leszczyńskim handlu w latach 2010-2012 jako zdecydowanie lub raczej pozytywne (tj. jako poprawa jakości bazy handlowej). Natomiast opinie negatywne wyraziło 1,3% respondentów. Uzyskano w ten sposób proporcję odpowiedzi zwolenników zmian w handlu do odpowiedzi osób sceptycznie do nich nastawionych jak 64:1. Wskaźnik odczuć społecznych tym razem przyjął wartość +1,00, co odzwierciedla wyraźnie pozytywne odczucia mieszkańców (Rycina 2).

Respondenci wyrażali przekonanie o właściwym rozmieszczeniu obiektów handlowych w Lesznie – suma opinii pozytywnych wyniosła w 2012r. 57,2% ogółu. Tylko 13% respondentów było przeciwnego zdania. Zastanawiający jest fakt udzielenia aż 29,8% odpowiedzi „trudno powiedzieć”, który mógłby świadczyć o braku wiedzy lub wyraźnego przekonania w badanej kwestii (Tabela 4).

Wskaźnik odczuć społecznych wyliczony dla badanego zagadnienia przyjął wartość +0,49, co potwierdza generalnie pozytywne odczucia społeczności lokalnej w zakresie analizy rozkładu przestrzennego handlu w Lesznie.

Rycina 1

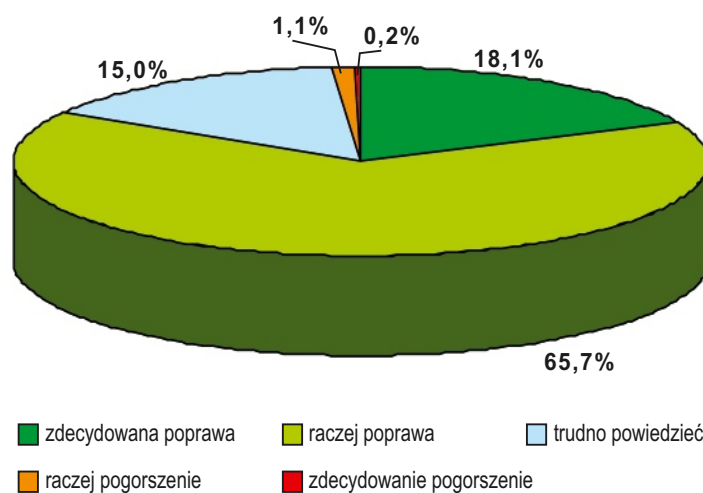
Ocena ogólna zmian handlu w Lesznie w latach 2010-2012



Źródło: Opracowanie własne

Rycina 2

Ocena zmian w zakresie jakości bazy handlowej w Lesznie w latach 2010-2012



Źródło: Opracowanie własne

Tabela 4

Rozkład przestrzenny obiektów handlowych w Lesznie

Czy rozkład przestrzenny obiektów handlowych w Lesznie jest właściwy?	zdecydowanie tak	raczej tak	trudno powiedzieć	raczej nie	zdecydowanie nie
SUMA - 1002 respondentów	62	511	299	116	14
Udział %	6,2%	51,0%	29,8%	11,6%	1,4%

Źródło: Opracowanie własne

5. Preferowana liczba i lokalizacja WOH w Lesznie

Kolejne pytanie ankietowe zmierzało w kierunku wskazania oczekiwań co do realizacji i lokalizacji nowych centrów handlowych w mieście. Jest informacją powszechnie znaną, że w centrum Leszna jest obecnie planowany co najmniej jeden nowy wielkopowierzchniowy obiekt handlowy, tj. Galeria Handlowa „Goplana”. Zasadne z punktu widzenia rozwoju miasta jest pytanie: ile Leszno potrzebuje jeszcze takich obiektów? Należy bowiem zdawać sobie sprawę z konsekwencji przestrzennych i społeczno-gospodarczych związanych z ich uruchomieniem (Tabela 5).

Na przestrzeni ostatnich lat lesznie nie dość precyzyjnie określili potrzeby powstania kolejnych WOH w mieście. W roku 2010 niemal 1/3 respondentów wskazywała na konieczność powstania 4 kolejnych obiektów, a w roku 2012 oczekiwania lesznie koncentrują się na 1-2 nowych obiektach WOH. Biorąc pod uwagę fakt, że w latach 2010-2012 powstały w Lesznie dwa nowe WOH (centrum „Galeria Leszno” oraz „Tesco extra+OBI”), mieszkańcy niezmiennie wskazują na potrzebę funkcjonowania czterech wielkopowierzchniowych centrów handlowych nowej generacji (nie licząc CH „Manhattan”, które działało już przed podjęciem badań).

W roku 2012 najczęściej padała odpowiedź – Leszno potrzebuje jednego wielkoformatowego obiektu handlowego (prawie 46% ogółu). Z treści pytania w kwestionariuszu ankietowym jasno wynika, że chodzi tu o Galerię „Goplana”, jako inwestycję *de facto* już przesądzoną. Natomiast kolejne 37,9% odpowiedzi wyrażało oczekiwanie na kolejny, poza Galerią „Goplana”, obiekt typu WOH. Należy tu zaznaczyć, iż przypuszczalnie chodzi o „Galerię Młyny”, która od lat funkcjonuje w świadomości społecznej mieszkańców jako potencjalny obiekt handlowo-usługowy. Odpowiedzi sugerujące większą liczbę (3 lub więcej) obiektów WOH, były nieliczne – łącznie 16,4% ogółu.

W kwestionariuszu ankietowym z roku 2012 rozszerzono pytanie dotyczące WOH o wskazanie oczekiwań odnośnie do lokalizacji nowych centrów handlowych. Pytanie to stanowi naturalną konsekwencję i pogłębienie analizy problemu liczby WOH w Lesznie.

Tabela 5

Zapotrzebowanie na centra handlowe w Lesznie

Ile potrzeba w Lesznie WOH?	2010	2012
1	17,8%	45,7%
2	18,0%	37,9%
3	18,4%	12,9%
4	29,5%	2,7%
5 lub więcej	16,4%	0,8%
SUMA	100,0%	100,0%

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 6

Preferowane lokalizacje WOH w Lesznie

Preferowane lokalizacje dla nowych WOH w Lesznie	liczba odpowiedzi (możliwe odpowiedzi wielokrotne)	%
poza Leszmem	384	38,3%
Śródmieście	337	33,6%
Zatorze	273	27,2%
Gronowo	170	17,0%
Grzybowo	108	10,8%
Zaborowo	94	9,4%
Podwale	59	5,9%
Przylesie	53	5,3%

Źródło: Opracowanie własne

38,3% respondentów sugerowało lokalizację peryferyjną WOH, poza miastem Leszmem. Jest to odzwierciedlenie racjonalnych oczekiwań idących w kierunku podwyższenia dostępności komunikacyjnej obiektów o dużym polu oddziaływania przestrzennego. Biorąc pod uwagę dotychczasowe rozmieszczenie istniejących obiektów WOH oraz wskazane preferencje lokalizacyjne, należy przypuszczać, iż tego rodzaju obiekt (na peryferiach miasta) mógłby znaleźć się na północ od Leszna (jako swoista przeciwwaga dla silnie skoncentrowanej obecności handlu na wylocie z Leszna w kierunku Wrocławia).

Jednocześnie, aż 17% respondentów wskazywało podobną, północną lokalizację, ale w granicach administracyjnych miasta (Gronowo). Sugerowane odpowiedzi nie wydają się jednak do końca racjonalne, ze względu na mały potencjał ludnościowy na obszarze Gronowa oraz nowo otwarte centrum

handlowe „TESCO extra+OBI” (wysoki odsetek wskazań dla Gronowa można tłumaczyć także efektem dużej próby respondentów pochodzących z tej części miasta).

Znaczący odsetek respondentów (27,2% ogółu) wskazywał na Zatorze jako obszar lokalizacji nowego WOH. Jest to uzasadnione ze względu na brak tego typu obiektu w tej części miasta, przy sporym potencjale ludnościowym (ok. 10 tys. mieszkańców). Ponadto, poprzez odizolowanie linią kolejową Zatorza, miasto traci spójność przestrzenną. Zaobserwowane zainteresowanie Zatorzem jako lokalizacją nowego WOH może odzwierciedlać odczucie braku łatwego dostępu i zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie handlu i usług (Tabela 6).

Spośród lokalizacji typowo miejskich respondenci preferują zdecydowanie (33,6% odpowiedzi) lokalizację WOH w Śródmieściu.

6. Preferowane typy obiektów handlowych

Planując badania uznano, iż bardzo ważną kwestią są kategorie/rodzaje obiektów, w których lubią dokonywać zakupów. Warto zauważyć, że respondentom umożliwiono udzielenie maksymalnie 3 odpowiedzi na analizowane pytanie. Średnio ankietowani udzielali w obu okresach badań podobną liczbą odpowiedzi (w roku 2010 – 2,39, a w roku 2012 – 2,34) (Tabela 7).

Porównanie wyników badań z roku 2010 i 2012 wskazuje na generalną stabilność preferencji w zakresie obiektów, w których lesznie dokonują zakupów. Różnice pomiędzy odpowiedziami z roku 2010 a 2012 są nikłe. W zasadzie jedyną znaczącą zmianą był spadek popularności sklepów dyskontowych – o 10,6 proc. Utrzymuje się wysoki udział preferencji klientów w zakresie galerii handlowych, które koncentrowały uwagę około 2/3 respondentów. Niespełna połowa badanych wskazywała także na małe sklepy, a 1/3 – na targowiska. Spadek popularności zakupów w dyskontach można tłumaczyć pewnym zafałszowaniem odpowiedzi ankietowanych – niechęci przyznawania się do zakupów w „taniach sklepach”.

Podsumowując tę część analizy, można powiedzieć, że w Lesznie obserwuje się pewne rozproszenie preferencji klientów w zakresie wybieranych przez nich obiektów handlowych, co uprawdopodobnia wariant koegzystencji postaw konsumenckich/zakupowych tradycyjnych oraz nowoczesnych.

Zaistniałe zmiany w latach 2010–2012 w bazie handlowej Leszna odczytywane pod kątem formatu (wielkości) oraz rodzaju obiektów handlowych wywołują następujące oceny u respondentów (Rycina 3):

- zwolennicy 60,4%,
- przeciwnicy 5,3%,
- reakcje neutralne 34,3%.

Daje to proporcję odczuć pozytywnych do negatywnych jak 11:1.

Wskaźnik odczuć społecznych w zakresie dostosowania formatu i rodzaju obiektów handlowych do potrzeb mieszkańców Leszna w latach 2010–2012 wyniósł +0,64, co sugeruje ich pozytywne odczucia.

Tabela 7

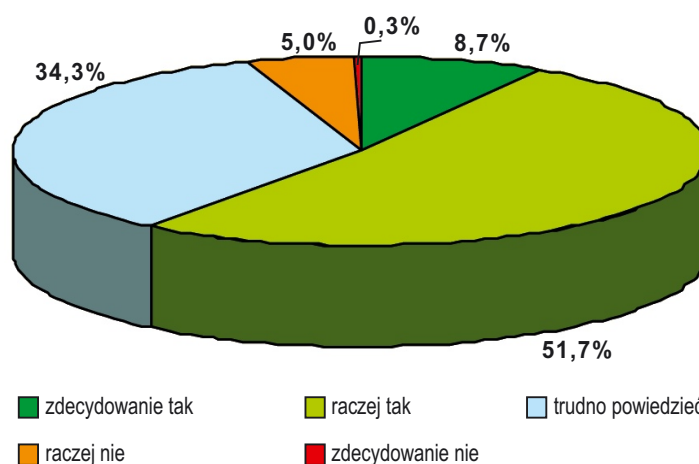
Preferencje lesznie w zakresie typów obiektów, w których dokonują zakupów

Preferowana formuła robienia zakupów	2010	2012
galerie handlowe	69,1%	63,1%
supermarkety	46,1%	47,8%
małe sklepy	41,7%	46,6%
targowiska	29,7%	32,7%
hipermarkety	25,3%	26,9%
dyskonty handlowe	27,3%	16,7%

Źródło: Opracowanie własne

Rycina 3

Ocena dostosowania (zmian) formatu i rodzaju obiektów handlowych do potrzeb mieszkańców Leszna (w roku 2012 na tle roku 2010)



Źródło: Opracowanie własne



Planowana w Lesznie Galeria Goplana ma w opinii mieszkańców przynieść miastu wiele korzyści – głównie poprawić atrakcyjność miasta i ożywić Centrum.
Źródło: <http://www.urbanity.pl/budynek4264/galeria-goplana> [18.06.2012]

Ocena przez respondentów wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w Lesznie pod względem ich rozmiarów wykazała dość jednoznacznie, że skala owych WOH jest dostosowana do formatu miasta – 70,9% odpowiedzi. Pozostałe opinie rozkładają się niemal symetrycznie (zgodnie z krzywą rozkładu normalnego): 12,4% badanej populacji stwierdziła, że obiekty WOH w Lesznie są zbyt duże, a 16,8% – iż są one zbyt małe (Rycina 4).

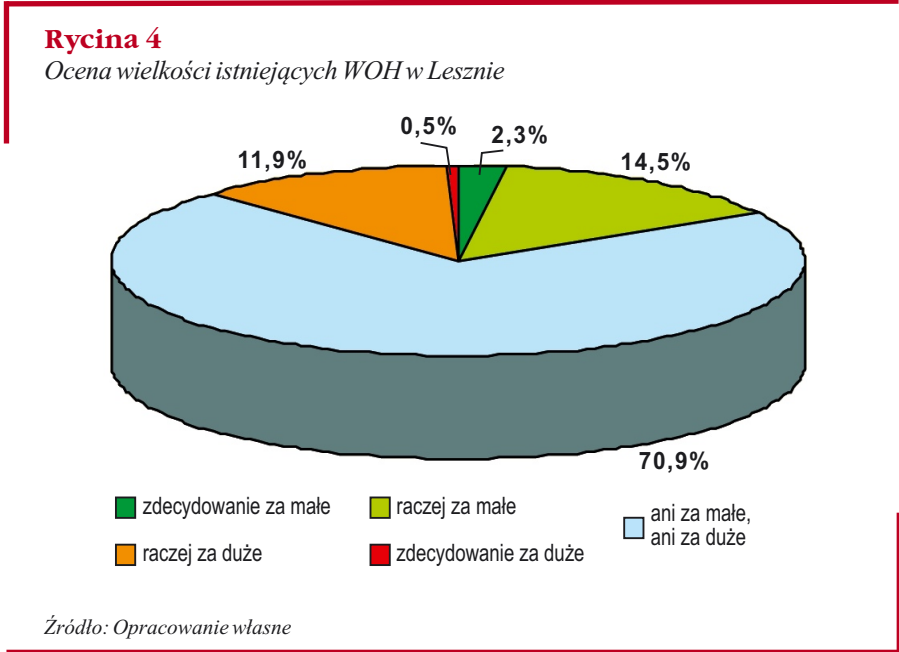
W tym przypadku stosowanie wskaźnika odczuć społecznych jest nieuzasadnione, jako że wyłącznie ocena „ani za małe, ani za duże” mówi o optymalizacji dostosowania rozmiarów obiektu handlowego, zaś inne oceny sugerują sytuacje odległą od optimum.

7. Podsumowanie i wnioski

Leszno jest postrzegane przez mieszkańców jako ośrodek handlowy o randze subregionalnej, który można utożsamiać z obszarem zbliżonym do terenu dawnego województwa leszczyńskiego, wykazującego swoistą inercję układu przestrzennego (zmiany administracyjne po roku 1999 nie zmieniły znacząco obszaru wpływów Leszna na okolicę). W tak rozumianym polu oddziaływania sfery handlu ośrodka leszczyńskiego pozostaje więc około 300-400 tys. mieszkańców samego Leszna i okolic. Wizerunek subregionalnego ośrodka handlu uległ na przestrzeni ostatnich 2 lat dalszemu wzmocnieniu – co należy przypisać powstałym w tym okresie dwóm dużym i nowoczesnym centrom handlowym.

Nieco ponad połowa mieszkańców Leszna i okolic wyraża opinię, że istniejąca baza handlowa jest wystarczająca i przydatna. Towarzyszy temu jednak nadal nie do końca zaspokojona potrzeba urozmaicenia jakościowego oraz wyjątkowości (ekskluzywności) tej sfery. W odczuciu społecznym mieszkańców Leszno potrzebuje jeszcze co najmniej jednego, ale nie więcej niż dwóch nowoczesnych wielofunkcyjnych centrów handlowo-usługowych. Chodzi tu o planowaną budowę Galerii „Goplana” oraz przypuszczalnie funkcjonującą w świadomości lesznan już od kilku lat tzw. „Galerię Młyny” (lub alternatywnie galerię w północnej części miasta - Gronowo – albo poza miastem).

Mieszkańcy Leszna preferują zakupy w nowoczesnych obiektach handlowych (2/3 odpowiedzi), łącząc je z innymi



atrakcjami (usługi, rozrywka, rekreacja). Tym niemniej, nadal funkcjonuje znacząca grupa konsumentów (1/3 ankietowanych), dokonująca zakupów w tradycyjnych obiektach handlowych (małe sklepy, targowiska), co sugeruje utrwalanie się modelu współistnienia obu form handlu w Lesznie.

Zmiany w handlu w Lesznie odnotowane w latach 2010-2012 ocenione zostały przez respondentów jako pozytywne. Wchodząc w szczegóły, należy zauważyć, iż:

1. 80,4% respondentów oceniło ogólne zmiany w handlu w Lesznie pozytywnie lub zdecydowanie pozytywnie;

2. 83,8% badanych dostrzegło poprawę jakości bazy handlowej;
3. 60,4% ankietowanych uznało, że format (wielkość) oraz rodzaj zrealizowanych w analizowanym czasie obiektów handlowych są odpowiednie;
4. 70,9% respondentów ocenia leszczyńskie WOH jako właściwie dostosowane do skali miasta.

W świetle zgromadzonego materiału empirycznego wydaje się, iż badania społeczne mogą w efektywny sposób wspomagać i uzupełniać proces decyzyjny towarzyszący planowaniu potencjalnych inwestycji na rynku nieruchomości handlowych.



Miejsce lokalizacji nowoczesnej galerii handlowej Goplana. Dawniej w tym miejscu znajdowała się fabryka czekolady. Źródło: opracowanie własne



CH „Tesco extra+OBI” – najnowsze centrum handlowe Leszno zostało oddane do użytku w listopadzie 2011r., jest położone w północnej części miasta (Podwale).
Źródło: opracowanie własne

Bibliografia

1. Budner W., Palicki S., *Handel detaliczny w Lesznie – analiza i ocena*, Poznań-Leszno, 2012.
2. Cichoński R., Cichoński P., Jakubowski P., *Życie w Lesznie*, Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań 2010.

PRAWO

MIESZKANIE DLA MŁODYCH

29 listopada ubiegłego roku do konsultacji społecznych trafił projekt ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez ludzi młodych. Planowany program ma w zamierzeniach ustawodawcy zastąpić wygasły z końcem 2012r. program „Rodzina na swoim”. Główne założenia projektu przewidują wsparcie ze środków budżetu państwa (za pośrednictwem Funduszu Dopłat ulokowanego w Banku Gospodarstwa Krajowego) osób do 35 lat przy zakupie na rynku pierwotnym ich pierwszego mieszkania o określonych ustawowo parametrach cenowych i powierzchniowych. Według projektu wsparcie będzie stanowiła:

- dopłata do ceny należnej za zakup lokalu mieszkalnego, w części stanowiącej 10% wartości odtworzeniowej nabywanego mieszkania, ustalonej w oparciu o wskaźniki przeliczeniowe kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązujące dla lokalizacji nabywanego lokalu mieszkalnego oraz rzeczywistą powierzchnią użytkową tego lokalu nie większą jednak niż 50 m²,
- dodatkowe dofinansowanie (5% wartości odtworzeniowej) w przypadku osób lub rodzin wychowujących w dniu złożenia wniosku o finansowe wsparcie dziecko (także dzieci przysposobione),
- dodatkowe, jednorazowe dofinansowanie (5% wartości odtworzeniowej), w przypadku beneficjentów, których gospodarstwo domowe po zakupie mieszkania powiększy się z tytułu urodzin trzeciego (lub kolejnego) dziecka lub w związku z przysposobieniem dziecka.

Uprawnienie do złożenia wniosku o uzyskanie tej formy wsparcia będzie obowiązywało przez okres 5 lat od dnia zawarcia umowy ustanowienia lub przeniesienia własności lokalu mieszkalnego. Pierwotny harmonogram zakładał wejście programu w życie w połowie 2013r., jednak prace nad jego wdrożeniem najprawdopodobniej się opóźnią.

Źródło: MTBiGM, ZBP

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

OBSZARY RYZYKA W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH



Michalina Futro

Doktorantka w Katedrze Zarządzania
Inwestycjami i Nieruchomościami
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Istota i rodzaje ryzyka

W literaturze ekonomicznej nie ma jednoznacznie określonego pojęcia ryzyka, albowiem jest to pojęcie niełatwe do jednoznacznego zdefiniowania [Jędralska 1992]. Rozważania na temat istoty ryzyka można ująć w dwóch głównych nurtach. Pierwszy, dotyczy podejmowania decyzji, który skupia się na niepewności w stosunku do przyczyn, natomiast drugi, wiąże się z teorią zarządzania ryzykiem i ukazuje zależność błędu w stosunku do działania [Borys 1996].

Ryzyko wywodzi się od słowa *risicare*. To słowo zapoczątkowało zaistnienie słowa ryzyka i oznaczało *odważyć się*. W encyklopedii Brockhousa słowo „ryzyko” wywodzi się z języka łacińskiego, gdzie czasownik *risicare*, oznacza *omijać coś*. Podobnie w języku włoskim *rischio* oznacza *rafę*, którą logicznie należy omijać. Należy zauważyć, że w praktyce słowo ryzyko używane jest w kontekście niekorzystnego wyniku, ale teoretycznie odchylenia pomiędzy ostatecznym rezultatem mogą być niekorzystne jak również korzystne [Marcinek 2001]. Pojęcie to ma charakter wieloaspektowy i wieloznaczny, i nie należy go mylić z pojęciem *niepewności*. A.H.Willet jako pierwszy wskazał na różnice pomiędzy tymi pojęciami, twierdząc że ryzyko jest zjawiskiem obiektywnym, skorelowanym z subiektywną niepewnością wystąpienia niepożądanego zjawiska. Natomiast F.Knight podzielił według mierzalności, stwierdzając, że ryzyko to niepewność mierzalna, a niepewność *sensu stricto* to niepewność niemierzalna [Ostrowska 1999]. Istotną relację między ryzykiem a niepewnością stwierdził J. Pfeffer: *Ryzyko jest kombinacją hazardu i jest mierzone prawdopodobieństwem; niepewność jest mierzona przez poziom wiary. Ryzyko jest stanem świata; niepewność jest stanem umysłu* [2006]. Ch. Chapman i S. Ward definiowali ryzyko jako implikacje istnienia niepewności odnosząca się do poziomu rezultatów [1997].

W polskiej literaturze również znajdziemy kilka definicji ryzyka. Borkowski objaśnia ryzyko, jako możliwość wystąpienia sytuacji odmiennej od przewidywanej [2008]. Kotylak i Kęsy uważają, że ryzyko to prawdopodobieństwo nieotrzymania przyjętych rezultatów w wyniku podjęcia pewnej decyzji i jest nieodłącznym składnikiem działalności gospodarczej [2003]. Natomiast Mroczko definiuje ryzyko jako sytuację zagrażającą organizacji, która może doprowadzić do upadku lub strat [2004], a Kaczmarek określa ryzyko jako zespół działań, które powodują szkodę na ciele lub stratę materialną, a następstwa są niepewne [2008].

Pojęcia ryzyko i niepewność, w praktyce jak i w teorii, często stosowane są zamiennie. Należy zauważyć, że są to wyrazy bliskoznaczne, ale istnieje pomiędzy nimi ścisła zależność, jak również formalna różnica. Niepewność pojawia się wówczas, gdy nie można zbadać możliwych, alternatywnych sytuacji, a podmiot, który dokonuje badania w warunkach niepewności, opiera się na subiektywnych przesłankach [Marcinek 2001]. Natomiast ryzyko występuje wówczas, gdy możliwe jest oszacowanie prawdopodobieństwa, które ustala się na podstawie obiektywnych danych [Knight 1921].

W szerszym ujęciu ryzyko można definiować jako:

- zagrożenie nieprawidłowych rezultatów,
- zagrożenie niepowodzenia taktyki,
- zagrożenie chybienia celu [Borys 1996].

Ryzyko jest odwrotnie proporcjonalne do prawdopodobieństwa wyboru odpowiedniego rozwiązania ze zbioru możliwych przy ograniczonym zasobie informacji. Zatem ryzyko jest mniejsze, jeżeli prawdopodobieństwo to jest większe [Bryx 2001]. Należy zauważyć, że niepewność i ryzyko mają charakter dynamiczny i ekonomiczny, potwierdza to fakt, związku z czasem, to znaczy, że

rosną wraz z wydłużeniem czasu. Ryzyko i niepewność wpływają na strumienie przepływów środków pieniężnych, a także na zmienność wartości pieniądza w czasie, ponieważ powiązane są ściśle ze stopą zwrotu. Ryzyko ma swoją cenę, która zależy od rodzaju i metod ustalania, ze względu na tą cenę wyróżnia się inwestycje mniej lub bardziej obciążone ryzykiem [Ostrowska 1999].

W literaturze ekonomicznej wyróżnia się wiele rodzajów ryzyka. Ostrowska [1999] klasyfikuje ryzyko pod względem poniższych kryteriów:

- geograficznej dywersyfikacji kapitału,
- częstotliwości występowania,
- skutków decyzji inwestycyjnych w globalnej strategii przedsiębiorstwa,
- efektywnego wyboru projektu inwestycyjnego,
- źródła finansowania inwestycji.

Inny podział ryzyka, według Brealey'a i Myers'a, to podział na ryzyko systematyczne, które zdeterminowane jest zewnętrznymi warunkami gospodarowania, które wpływają na wynik wszystkich porównywalnych inwestycji. Ryzyko specyficzne, inaczej nierynkowe lub dywersyfikowalne, charakterystyczne dla projektów, a nawet wariantów i scenariuszy, zależy od specyficznych czynników dla inwestowania w konkretny rodzaj aktywów. Z kolei według Jog'a i Szyńskiego, ryzyko finansowe, związane jest ze sposobem finansowania inwestycji. Ryzyko gospodarcze, związane jest z naturą przedsięwzięcia gospodarczego. Ryzyko inflacji wynika z niepewności zwrotu z inwestycji. Ryzyko płynności, związane jest z trudnością w sprzedaży papierów wartości-

ciowych. Ryzyko operacyjne, wynika ze zmian elementów majątku trwałego i obrotowego, wiąże się z niepewnością przyszłych aktywności, surowców lub wyrobów. Warto wymienić ryzyko inwestycyjne [Mc Laney 1991], które związane jest bezpośrednio ze źródłem finansowania inwestycji. **Zerowe ryzyko inwestycyjne**, pojawia się podczas realizacji inwestycji prestiżowych finansowanych kredytami, które są gwarantowane przez państwo. **Ukryte ryzyko inwestycyjne**, objawia się w negatywnych tendencjach rozwoju, np. malejącej płynności finansowej. **Jawne ryzyko inwestycyjne**, zachodzi wówczas, gdy prawdopodobieństwo poniesienia straty jest większe od prawdopodobieństwa uniknięcia tej straty [Lewandowski 1994]. **Pewne ryzyko**, tzn. całkowitej niewypłacalności inwestora, gdy inwestor traci zdolność do obsługi zobowiązania [Ostrowska 1999].

Ryzyko na rynku nieruchomości

Zródłem ryzyka na rynku nieruchomości należy szukać przede wszystkim w otoczeniu nieruchomości, jej lokalizacji, typie, rodzaju praw na niej ustanowionych. Ryzyko, które wynika z otoczenia związane jest z sytuacją ekonomiczną na rynku, na którym zachodzą procesy transakcyjne: kupno, sprzedaż, wynajem, w których rolę odgrywa poziom inflacji, priorytety gospodarki narodowej, poziom stóp procentowych, system podatkowy, kredyty, a także kursy walut. Warto zauważyć, że istotnym źródłem ryzyka jest także otoczenie prawne. Uwarunkowania legislacyjne mają wpływ pośrednio jak i bezpośrednio na rynek nieruchomości, ponieważ związane są z koniecznością akceptowania rozwiązań prawnych na każdym etapie i w każdym rodzaju procesów podejmowanych na rynku. Cykl koniunkturalny nieodłączny z rynkiem nieruchomości, związany jest ze zmiennością stawek czynszów, stóp zwrotu z inwestycji, a nawet poziomem pustostanów. Taka cecha jak lokalizacja nieruchomości jest znacząco związana z ryzykiem, poprzez otoczenie społeczne, które uwarunkowane jest z nieakceptacją środowisk na lokalizacje, a tym samym na realizację określonego projektu nowej lub sposobu użytkowania w przypadku istniejącej nieruchomości, w praktyce to protesty społeczne przeciwko planom na danym

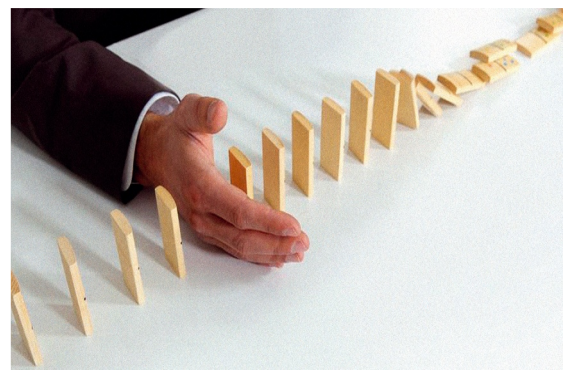
terenie. Ryzyko społeczne wiąże się również z modą i preferencjami nabywców, a także ze skłonnością do oszczędzania, które związane jest z popytem na rynku nieruchomości. Natomiast ryzyko przyrodnicze, wynika z tego, że projekt może zaburzyć równowagę naturalną, a także sił natury [Siemińska 2006].

Źródłem ryzyka, jak wymieniono powyżej, jest sama nieruchomość, dokładniej jej wielkość, wartość, rodzaj, lokalizacja, stan techniczny i prawny, ponieważ wraz ze wzrostem środków zaangażowanych w daną nieruchomość rośnie ryzyko z nią związane [Dąbrowski 2001]. Innym źródłem ryzyka jest czas, który związany jest przede wszystkim z tzw. transakcjami wymuszonymi, gdy nie ma czasu na wyeksponowanie nieruchomości, co wiąże się z ryzykiem sprzedaży na poziomie niższym niż można byłoby osiągnąć. Znaną i immaterialną cechą nieruchomości jest mała płynność, która generuje ryzyko płynności finansowej, w trajektorii bankructwa. Inne ryzyko spowodowane jest tym, że nieruchomości są trwałe w czasie, a to związane jest ze zmianą właścicieli, a tym samym i zmianą przeznaczenia nieruchomości. Każda nieruchomość posiada inną, konkretną lokalizację, która nadaje indywidualny poziom ryzyka ze względu na warunki przestrzenne. Nieprzyjemne warunki lokalizacyjne mogą negatywnie wpływać na użytkowanie nieruchomości, a także na efektywność danej inwestycji. Kolejną problematyczną kwestią jest ryzyko związane z transakcjami nieruchomości. Ryzyko prawidłowego doboru pojawiać się będzie w przypadku transakcji na rynku krajowym czy globalnym. Łatwiej, natomiast będzie zidentyfikować ryzyko na rynku lokalnym. Problem wzrasta, gdy rozszerza się przestrzenną tercję rynku.

Kolejnym źródłem ryzyka jest rodzaj nieruchomości. Niezależnie od rodzaju nieruchomości, należy uwzględnić potencjalne ryzyko nieruchomości w procesie jej analizy. Inaczej będzie w sytuacji, gdy analizie podlega pojedyncza nieruchomość, która jest pewnego rodzaju lokatą środków finansowych, a inaczej, gdy rozpatrujemy ryzyko portfela finansowego, składającego się z nieruchomości lub różnych jej typów. W tym przypadku pojawia się inwestor instytucjonalny, który dąży do optymalizacji portfela biorąc pod uwagę ryzyko

jak i wysokość stopy zwrotu z zainwestowanego kapitału, a ponadto, który finansuje swoje inwestycje w większości kapitałem obcym. Ostatnim źródłem ryzyka, na które warto zwrócić uwagę, to ryzyko związane z typem nabywanych praw do nieruchomości. Inny rodzaj praw będzie posiadał rynek najmu, czyli dla stron zawierających umowy najmu, a inny dla inwestorów nabywających nieruchomości, czyli rynek lokat. Na przykład ryzyko najmu ściśle powiązane jest z ryzykiem płynności, gdy najemca nie wywiązuje się z zobowiązań finansowych i nie dotrzymuje warunków umowy. Natomiast ryzyko lokaty to ryzyko bankructwa, ryzyko stopy procentowej, ryzyko wyceny, ryzyko wierzytelności [Siemińska, red. Nalepki 2006]. Nieruchomości na etapie budowy czy użytkowania wymagają znacznych nakładów kapitału. Kapitałochłonność sprawia, że na rynku jest zawierana niewielka liczba transakcji, co znacznie utrudnia znalezienie nabywcy [Kucharska Stasiak 2006]. Warto zauważyć jednak, że inwestowanie w nieruchomości odznacza się umiarkowanym poziomem ryzyka i najmniejszą płynnością spośród innych lokat kapitałowych. Komar [1990] dość wysoko szacuje także ryzyko rynkowe nieruchomości, które ściśle związane jest z prawdopodobieństwem spadku wartości, których źródłem jest zmiana koniunktury, co w konsekwencji może oznaczać spadek atrakcyjności wśród innych form lokat kapitałowych.

Stopień ryzyka wyznaczają sami uczestnicy rynku nieruchomości, ich poziom zaangażowania, kompetencji, proces przygotowania do realizacji zadań, okres realizacji zadania. Inwestowanie w nieruchomości obarczone jest ryzykiem, inwestycja bez ryzyka jest iluzją. Jednakże należy zwrócić uwagę, że jest to ryzyko relatywnie niskie w porównaniu np. z akcjami.



Sposób uwzględniania ryzyka w wycenie nieruchomości – aspekt praktyczny

Ze względu na brak kompleksowych danych dotyczących kształtowania się wielkości takich jak stopy zwrotu, czynsze, ceny transakcyjne, nie jest możliwy pomiar ryzyka. Jeżeli prowadzone są badania to mają one charakter wycinkowy, dotyczą wybranych segmentów i krótkiego okresu. Stąd przy określaniu ryzyka rzeczoznawca majątkowy w operacji szacunkowej ocenia to ryzyko uwzględniając rodzaj wycenianej nieruchomości i jej specyfikę.

Zgodnie ze standardem KSWS 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji, znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością oraz jej ograniczoną przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.

W procesie wyceny należy zidentyfikować obszary występowania ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością. W dalszych rozważaniach (Tabela 1) przeanalizowane zostaną obszary dla dwóch nieruchomości gruntowych zabudowanych.

W Tabeli 1 opisano dwie nieruchomości gruntowe zabudowane domami jednorodzinnymi wolnostojącymi, które obarczone są różnym ryzykiem. Jak wynika z powyższego, korzystne walory nieruchomości, jak lokalizacja, otoczenie itp. nie świadczą o braku ryzyka.

Tabela 1

Typ ryzyka	Nieruchomość A	Wpływ na ryzyko	Nieruchomość B	Wpływ na ryzyko
Lokalizacja	Nieruchomość położona jest w Skórzewie. Dojazd do centrum Poznania dogodny. Przedmiotową nieruchomość cechuje korzystna lokalizacja	↓	Nieruchomość położona jest w Suchym Lesie. Dojazd do nieruchomości zajmuje kilkadziesiąt minut. Przedmiotową nieruchomość cechuje niekorzystne bezpośrednie sąsiedztwo	↑
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana domem jednorodzinny wolnostojącym o powierzchni użytkowej 150 m ²	↓	Nieruchomość gruntowa zabudowana jednorodzinny wolnostojącym o powierzchni użytkowej 300 m ²	↑
Ryzyko prawne	Dostęp do drogi publicznej poprzez służebność gruntową	↑	Nie występuje	↓
Ryzyko społeczne	Nieruchomości gruntowe zabudowane w Skórzewie cechują się sporym zainteresowaniem wśród nabywców w tym segmencie nieruchomości	↓	Nieruchomości gruntowe zabudowane w Suchym Lesie cechują się dużym zainteresowaniem wśród nabywców w tym segmencie rynku nieruchomości	↓
Ryzyko przyrodnicze	Nieruchomość położona na terenach nie zagrożonych osuwiskami i zalewami	↓	Nieruchomość położona na terenach nie zagrożonych osuwiskami. In minus na nieruchomości wpływa bliskość miejsca składowania odpadów komunalnych	↑
Ryzyko rynkowe	Segment nieruchomości gruntowych zabudowanych wykonanych w nowej technologii jest stabilnym i podlegającym w mniejszym stopniu wahaniom koniunkturalnym	↓	Segment nieruchomości gruntowych wykonanych w nowej technologii jest stabilnym i podlegającym w mniejszym stopniu wahaniom koniunkturalnym	↓
Ogólna opinia na temat kierunku wpływu powyższych ryzyk na poziom wartości nieruchomości	Przedmiotowa nieruchomość posiada dogodną lokalizację. Powierzchnia nieruchomości przemawia za powyżej przeciętną płynnością	↓	Przedmiotowa nieruchomość posiada dobrą lokalizację; jej atrakcyjność determinuje otoczenie i sąsiedztwo. Duża powierzchnia użytkowa nieruchomości przemawia za poniżej przeciętną płynnością	↑

Ponadto, na poziom ryzyka wpływa sytuacja rynkowa w danym segmencie rynku na analizowanym obszarze, jak również sytuacja makroekonomiczna.

Rozważania przedstawione w artykule stanowią wstępne wyniki badań literaturowych odnośnie ryzyka i niepewności. Kwestie te są przedmiotem przygotowywanej rozprawy doktorskiej.

Literatura

1. Bryx M., *Wybrane aspekty inwestowania na rynku nieruchomości w Polsce*, Warszawa 2001.
2. Cisek M., Rak A. M., *Współczesne problemy zarządzania*, Warszawa 2011.
3. Jajuga K., T., *Inwestycje. Instrumenty finansowe, ryzyko inwestycyjne, inżynieria finansowa*, PWN 2006.
4. Kaczmarek T. T., *Zarządzanie ryzykiem. Ujęcie interdyscyplinarne*, Wyd. Difin 2010.
5. Kucharska Stasiak E., *Nieruchomość a rynek*, Warszawa 1999.
6. Kucharska Stasiak E., *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, PWN, Warszawa 2006.
7. Marcinek K., *Ryzyko projektów inwestycyjnych*, Akademia Ekonomiczna im. Karola Adamieckiego, Katowice 2001.
8. Siemińska E., [w:] pod red. Nalepki A., *Inwestycje i nieruchomości*, Akademia Ekonomiczna w Krakowie, Kraków 2006.
9. Ostrowska E., *Ryzyko inwestycyjne. Identyfikacja i metody oceny*, wyd. Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk 1999.

NOWELIZACJA USTAWY PRAWO ZAMÓWIENI PUBLICZNYCH A PRAWA I OBOWIĄZKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W POSTĘPOWANIACH O UDZIELENIE ZAMÓWIENIA PUBLICZNEGO



Anna Sylwestrzak
aplikant radcowski
Kancelaria Radców Prawnych
Brudkiewicz, Musiał, Suchecka i Partnerzy



Agnieszka Suchecka
radca prawny
Kancelaria Radców Prawnych
Brudkiewicz, Musiał, Suchecka i Partnerzy

Dnia 20 lutego 2013 roku weszła w życie ustawa z dnia 12 października 2012 roku o zmianie ustawy Prawo zamówień publicznych oraz ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi¹ (dalej zwana *nowelizacją pzp*). Nowelizacja miała na celu dostosowanie krajowych przepisów z zakresu prawa zamówień publicznych do prawa unijnego. Zmienione przepisy wprowadziły regulacje z tzw. dyrektywy obronnej (*nr 2009/81/WE*), a także niektórych postanowień tzw. dyrektywy klasycznej (*2004/18/WE*) i tzw. dyrektywy sektorowej (*2004/17/WE*). Ponadto, zmiany prawa zamówień publicznych zmierzały do uwzględnienia wniosków z orzecznictwa Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej (dalej jako *ETS*).

Przedmiotem niniejszego artykułu będzie udzielenie odpowiedzi na pytanie w jaki sposób znowelizowane przepisy wpływają na prawa i obowiązki rzeczoznawców majątkowych.

Zanim jednak omówione zostaną kluczowe zmiany w przepisach PZP², mające wpływ na prawa i obowiązki rzeczoznawców majątkowych, jako podmiotów uczestniczących w postępowaniach o zamówienia publiczne, przypomnieć należy kilka podstawowych informacji wprowadzających w tematykę zamówień publicznych.

Zawarcie umowy na sporządzenie operatu szacunkowego, czy dokonanie wyceny poprzedzone jest zwykle przeprowadzeniem postępowania organizowanego w oparciu o regulacje zawarte w PZP. Powyższe znajduje zastosowanie w sytuacji, gdy operat czy wycena mają być wykonane dla jednostek samorządu

terytorialnego lub państwowych jednostek organizacyjnych. Opracowanie wyceny lub sporządzenie operatu szacunkowego przez rzeczoznawców majątkowych kategoryzowane jest w ramach zamówień publicznych jako usługa. PZP zgodnie z własną definicją uznaje za usługi wszelkie świadczenia, których przedmiotem nie są roboty budowlane lub dostawy, a są usługami określonymi w przepisach wydanych na podstawie art. 2a lub art. 2b PZP.

Z punktu widzenia dalszego postępowania w ramach procedury udzielenia zamówienia publicznego istotne staje się określenie z jakiego rodzaju usługą mamy do czynienia. Wskazać bowiem należy, iż rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 28 stycznia 2010 roku³ określa wykaz usług o charakterze priorytetowym (Załącznik nr 1) oraz wykaz usług o charakterze niepriorytetowym (Załącznik nr 2). Tym samym kwalifikacja usług świadczonych przez rzeczoznawców do usług o charakterze priorytetowym lub niepriorytetowym będzie miała kluczowe znaczenie dla możliwości zastosowania wielu uproszczeń podczas postępowania przetargowego. Ustawodawca przewidział bowiem w art. 5 ust. 1 i ust. 1a PZP, iż do postępowań o udzielenie zamówień, których przedmiotem są usługi o charakterze niepriorytetowym nie stosuje się przepisów ustawy dotyczących terminów składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu lub terminów składania ofert, obowiązku żądania

wadium, obowiązku żądania dokumentów potwierdzających spełnianie warunków udziału w postępowaniu, zakazu ustalania kryteriów oceny ofert na podstawie właściwości wykonawcy oraz przesłanek wyboru trybu negocjacji z ogłoszeniem, dialogu konkurencyjnego oraz licytacji elektronicznej. Kolejno, w przypadku, gdy przedmiotem postępowania o zamówienie publiczne są usługi o charakterze niepriorytetowym, zamawiający może wszcząć postępowanie w trybie negocjacji bez ogłoszenia lub w trybie zamówienia z wolnej ręki – także w innych wypadkach, niż określone w 62 ust. 1 i art. 67 ust. 1 PZP, jeśli zajdzie uzasadniony przypadek. Jednocześnie ustawodawca określił katalog przykładowych sytuacji, które kwalifikują go jako przypadek uzasadniony, tj. jeśli zastosowanie innego trybu

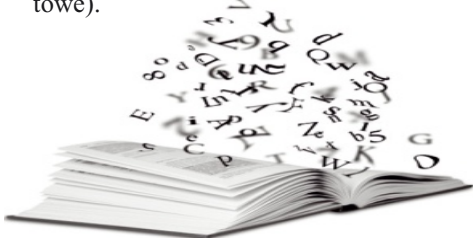
¹ Ustawa z dnia 12 października 2012 roku, Dz.U. z 2012r. poz. 1271

² Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych, t.j. Dz.U. z 2010r. Nr 113, poz. 759 ze zmianami

³ Dz. U. z 2010 roku Nr 12, poz. 68

mogłoby skutkować naruszeniem zasad celowego, oszczędnego i efektywnego dokonywania wydatków; naruszeniem zasad dokonywania wydatków w wysokości i w terminach wynikających z wcześniej zaciągniętych zobowiązań; poniesieniem straty w mieniu publicznym; uniemożliwieniem terminowej realizacji zadań.

Znamiennym jest, że usługi świadczone przez rzeczoznawców nie zostały wprost wymienione w żadnym z załączników do wspomnianego rozporządzenia odpowiednio je kwalifikujących na priorytetowe i niepriorytetowe. Sytuacja taka powoduje różne określanie rodzajowe przez zamawiających usług świadczonych przez rzeczoznawców. Za najbardziej zbliżoną hasłowo do usług świadczonych przez rzeczoznawców wskazać można kategorię pod nr *CPV 71319000-7* – usługi biegłych, które zostały wymienione w Załączniku nr 1 (usługi priorytetowe) w kategorii 12 (usługi architektoniczne, inżynieryjne i zintegrowane usługi inżynieryjne; usługi urbanistyczne, architektury, krajobrazu, związane z nimi usługi konsultacji naukowych i technicznych; usługi badań i analiz technicznych). Jednakże pozostawanie jedynie przy hasłowym znaczeniu brzmienia „usługi biegłych”, bez dalszej analizy kolejnych Działów czy Klas może okazać się nieprawidłowe. Wyjaśnić bowiem należy, iż w przypadku wycen nieruchomości, za właściwą klasyfikację uznać należy kategorię *CPV nr 70320000-0*, która znajduje się w ramach usług w zakresie nieruchomości (Dział 70), w Klasie 7032 Usługi wynajmu lub sprzedaży gruntów. Klasa ta wedle noty wyjaśniającej obejmuje: „sprzedaż terenów przeznaczonych i nieprzeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe i podobne usługi pośrednictwa kupna, sprzedaży, wynajmu i wyceny terenów przeznaczonych i nieprzeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy”. Konsekwencją tak dokonanej klasyfikacji będzie z kolei możliwość skorzystania ze wspomnianych ułatwień proceduralnych, bowiem usługi te zawarte są w kategorii 27 (inne usługi) i znajdują się już w Załączniku nr 2 (usługi niepriorytetowe).



W kontekście powyższego, przyjąć można, iż klasyfikacja poszczególnych usług świadczonych przez rzeczoznawców majątkowych uzależniona będzie od samego przedmiotu usług objętych zamówieniem. Dlatego też w przypadku, gdy przedmiotem zamówienia publicznego będzie usługa rzeczoznawcy dotycząca wyceny lub sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomości, klasyfikacja powinna być dokonana pod kodem *CPV nr 70320000-0*. Natomiast w przypadku, gdy przedmiotem zlecenia byłaby wycena lub operat szacunkowy nieruchomości, klasyfikacja zamówienia powinna być indywidualnie rozpatrywana i dokonana według klasyfikacji konkretnego przedmiotu, dla którego usługa ma być dokonana. W takim przypadku dla wyceny lub operatu szacunkowego nieruchomości zlecenie usług rzeczoznawców majątkowych mogą zostać ostatecznie zaklasyfikowane bądź do usług priorytetowych (Załącznik nr 1), bądź też do usług niepriorytetowych (Załącznik nr 2). Klasyfikacja usług rzeczoznawcy w tym zakresie będzie bowiem uzależniona od klasyfikacji samej nieruchomości, którego wyceny lub operat szacunkowy będzie miał zostać wykonany w ramach zamówienia publicznego.

Właściwa klasyfikacja przedmiotu zamówienia przez zamawiającego jest niezwykle istotna, przesądza bowiem o prawidłowości całego postępowania – w szczególności w przypadku przeprowadzenia postępowania z wykorzystaniem prawnych uproszczeń przewidzianych dla usług o charakterze niepriorytetowym.

Analiza dotychczasowych postępowań o udzielenie zamówienia publicznego z udziałem rzeczoznawców majątkowych doprowadza do wniosku, iż trybem, w którym najczęściej udzielane są te zamówienia jest zapytanie o cenę.

W ramach wskazanego trybu postępowania, zamawiający kieruje pytanie o cenę do wybranych przez siebie wykonawców i zaprasza ich do składania ofert. Dodać należy, iż zamawiający może udzielić zamówienia w trybie zapytania o cenę, jeżeli przedmiotem zamówienia są dostawy lub usługi powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych, a wartość zamówienia jest mniejsza od kwot, dla których istnieje

obowiązek przekazywania ogłoszeń Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej⁴. Istotne jest jednak, iż pomimo, że nowelizacja PZP nie wprowadziła zmian w przepisach⁵ regulujących bezpośrednio ten tryb postępowania, to jednak przepisy nowelizujące PZP będą odnosiły się do wszystkich trybów postępowania – w tym także zapytania o cenę. Wykonawcy bowiem przystępując do postępowania o udzielenie zamówienia, zobowiązani są złożyć wraz z ofertą oświadczenie o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu, wraz z dokumentami potwierdzającymi ich spełnienie, a w tym właśnie zakresie nowelizacja PZP wprowadziła istotne zmiany i nowe spojrzenie na sposób weryfikacji wykonawców.

Przechodząc do omówienia istotnych zmian wprowadzonych w Ustawie PZP, które bezpośrednio odnoszą się do sytuacji rzeczoznawców majątkowych, jako wykonawców zamawianych usług, wskazać należy w pierwszej kolejności na wprowadzony przepis art. 22 ust.5 PZP, który określa nowe zasady wyboru wykonawcy.

Zgodnie z wprowadzoną regulacją, warunki udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonania oceny ich spełnienia mają na celu zweryfikowanie zdolności wykonawcy do należytego wykonania udzielonego zamówienia. W postępowaniu w sprawie o udzielenie zamówienia, którego przedmiot stanowi dostawę wymagające wykonania prac dotyczących rozmieszczenia lub instalacji, usługi lub roboty budowlane, **zamawiający może oceniać zdolność wykonawcy do należytego wykonania zamówienia w szczególności w odniesieniu do jego rzetelności, kwalifikacji, efektywności i doświadczenia.**

Ustawodawca, nowelizując ustawę w przywołanym zakresie miał na celu wprowadzenie zmian, które służyć będą wiarygodniejszej weryfikacji wykonawcy zdolnego do realizacji zamówienia. Jednakże w przypadku grupy zawodowej rzeczoznawców majątkowych nie sposób pominąć przy wykładni wprowadzonego przepisu zawodowego (profesjonalnego) kontekstu charakteru świadczonych usług i prawnie wyznaczonych standardów zawodowych. Przypomnieć bowiem należy, iż np. działalność zawodowa rzeczoznawców

⁴ Obecnie obowiązujące jest Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2011 r. w sprawie kwot wartości zamówień oraz konkursów, od których jest uzależniony obowiązek przekazywania ogłoszeń Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej Dz. U. z 2011 roku, Nr 282, poz. 1649 ze zmianami

⁵ Oddział 6 PZP

majątkowych w zakresie szacowania nieruchomości została uregulowana w przepisach Ustawy o gospodarce nieruchomościami⁶. Ponadto Komunikatem Ministra Infrastruktury z dnia 4 stycznia 2010 roku ogłoszony został standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”⁷. Dodatkowo, Rada Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych wprowadziła⁸ do stosowania Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, które stanowią zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska, zalecany rzeczoznawcom majątkowym zrzeszonym w sfederowanych stowarzyszeniach. Zauważyć więc należy, iż zakres i standardy świadczonych przez rzeczoznawców majątkowych usług został uregulowany prawem powszechnie i wewnątrz obowiązującym, co z kolei uzasadnia oczekiwania zamawiających, że realizacja podejmowanych działań będzie przebiegała z uwzględnieniem podwyższonego stopnia staranności. Niezależnie jednak od nałożenia się siatki regulacji prawnych, określających podwyższone standardy usług wykonywanych przez rzeczoznawców majątkowych, zamawiający w świetle znowelizowanych przepisów PZP uzyskali możliwość wskazania niedyskryminacyjnych kryteriów weryfikacji predyspozycji wykonawców i ich kwalifikacji w przy udzielaniu im zamówienia publicznego.

Zamawiający oceniać może zatem zdolność (predyspozycje) wykonawcy do należytego wykonania zamówienia na podstawie kryteriów dotyczących sytuacji finansowej, wiedzy, możliwości zawodowych i technicznych. Co więcej, zamawiający mogą również żądać spełnienia wymagań dotyczących minimalnych zdolności, ważne jest jednak, by te wymagania zostały określone w sposób przejrzysty i zapewniający równe traktowanie uczestnikom postępowania. Powyższe oznacza, że zamawiający uzyskali możliwość określenia w specyfikacji istotnych warunków zamówienia warunków, których celem będzie weryfikacja wykonawcy pod kątem jego zdolności do należytego wykonania udzielonego zamówienia. Zamawiający, opisując sposób oceny spełnienia warunków udziału w postępowaniu, zobowiązany będzie określić kryteria, którymi będzie się kierował przy ocenie predyspozycji wykonawcy, a także

wskazać wymagania dotyczące minimalnych jego zdolności w zakresie posiadania wiedzy i doświadczenia, dysponowania odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, a także sytuacji ekonomicznej i finansowej wykonawcy. Znowelizowane przepisy PZP dają więc zamawiającemu narzędzia do badania prowadzonej przez wykonawcę działalności na różnych płaszczyznach, w tym również odnoszących się do renomy wykonawcy. Analiza nowego przepisu art. 22 ust. 5 PZP prowadzi także do wniosku, iż katalog kryteriów oceny przez zamawiającego zdolności wykonawcy do należytego wykonania przedmiotu zamówienia jest katalogiem otwartym, co oznacza, że odniesienie się do rzetelności, kwalifikacji, efektywności i doświadczenia może zostać rozbudowany przez zamawiającego o kolejne przesłanki. Co istotne, PZP nie wymaga, aby kryteria weryfikacji i minimalne zdolności były wyrażane w skonkretyzowany liczbowo sposób, przez co umożliwia zamawiającemu określenie ich właśnie w formie przesłanek czy np. wytycznych, których spełnienie będzie następnie uwzględniane przy ocenie złożonych przez wykonawcę dokumentów. Dla zamawiającego głównym ograniczeniem w ustalaniu przesłanek jest tylko to, aby przyjęte kryteria weryfikacji i minimalne zdolności wskazane w opisie sposobu oceny spełnienia warunków przystąpienia do przetargu były związane i proporcjonalne do przedmiotu zamówienia. Tym samym opis warunków udziału w zamówieniu będzie w głównej mierze uzależniony od samego przedmiotu postępowania, przy uwzględnieniu np. stopnia jego komplikacji, czy złożoności zamówienia.

Wskazać także należy, iż wobec wprowadzenia przepisu art. 22 ust. 5 PZP, zamawiający będzie mógł żądać od wykonawcy stosownych dokumentów, które będą dawały wielopłaszczyznowy obraz prowadzonej przez wykonawcę aktywności zawodowej. Tylko bowiem w ten sposób zamawiający będzie miał możliwość dokonania pełnej oceny możliwości należytego wykonania za-

mówienia publicznego. Rodzaje dokumentów, jakich może żądać zamawiający, a także form w jakich te dokumenty mogą być składane uregulowano w Rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2013 roku⁹, które weszło w życie w dniu 20 lutego 2013 roku. Przepisy Rozporządzenia nie będą jednak miały zastosowania do postępowań o udzielenie zamówienia publicznego wszczętych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia. W takiej sytuacji będą miały zastosowanie przepisy dotychczasowe, czyli Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2009r. w sprawie rodzajów dokumentów, jakich może żądać zamawiający od wykonawcy, oraz form, w jakich te dokumenty mogą być składane¹⁰. Ponadto, wprowadzony został także 12 miesięczny okres przejściowy (od dnia wejścia w życie nowego rozporządzenia), w którym wykonawca, w miejsce nowych dokumentów, którymi są poświadczenia i oświadczenia, będzie mógł przedkładać dokumenty potwierdzające należyte wykonanie usług na podstawie dokumentów określonych w dotychczasowym rozporządzeniu.

Dotychczas najczęściej przedkładanymi zamawiającemu dokumentami, potwierdzającymi należyte wykonanie zamówienia były referencje, choć dopuszczalne były także innego rodzaju dokumenty. Na gruncie obecnie obowiązujących przepisów zamawiający uzyskał szerokie uprawnienia do weryfikacji zdolności wykonawcy do prawidłowego wykonania zamówienia. W konsekwencji powyższego, w obowiązującym obecnie rozporządzeniu zmianie uległ przede wszystkim cel dla którego zamawiający mogą żądać od wykonawcy określonych dokumentów. W postępowaniach wszczętych po dniu 20 lutego 2013 roku dokumenty składane przez wykonawców nie będą już „w celu wykazania spełnienia przez wykonawcę warunków”, a właśnie „w celu oceny spełnienia przez wykonawcę warunków”. Zmiana ta ma fundamentalne znaczenie, bowiem wynika z niej, że obecnie żądane przez zamawiającego dokumenty odnosić się będą do cało-

⁶ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. T.j. Dz. U. z 2010 roku Nr 102, poz. 651 ze zmianami

⁷ Dz. Urz. Min. Infrastruktury z 2010 roku, Nr 1, poz. 1

⁸ Uchwałą Nr 5/03/2012 z marca 2012 roku

⁹ Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2013r. w sprawie rodzajów dokumentów, jakich może żądać zamawiający od wykonawcy, oraz form, w jakich te dokumenty mogą być składane, Dz. U. z 2013 roku, poz. 231

¹⁰ Dz. U. z 2009r. Nr 226, poz. 1817

kształtu zdolności, umiejętności, doświadczenia, kwalifikacji i potencjału wykonawczego. Tym samym zamawiający będzie mógł żądać określonych dokumentów właśnie dla dokonania samodzielnej oceny spełnienia przez wykonawcę warunków, o których mowa w art. 22 ust. 1 PZP, a nie jak dotychczas – dokumentów potwierdzających jedynie fakt spełnienia przez wykonawcę minimalnych oczekiwań określonych przez zamawiającego.

W zakresie wprowadzonych zasadniczych zmian, zgodnie z nowym rozporządzeniem, zamawiający będzie miał możliwość uzyskania pełnej wiedzy w zakresie aktywności zawodowej rzeczoznawcy ubiegającego się o udzielenie zamówienia. Zamiast dotychczasowego wykazu wykonanych, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych również wykonywanych usług w zakresie niezbędnym do wykazania spełnienia warunku wiedzy i doświadczenia, zamawiający może obecnie żądać wykazu wykonanych usług, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych również wykonywanych głównych usług, w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert albo wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wraz z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i podmiotów, na rzecz których dostawy lub usługi zostały wykonane, oraz załączeniem dowodów, czy zostały wykonane lub są wykonywane należycie. Powyższa zmiana oznacza, że rzeczoznawca majątkowy będzie zobligowany do przedstawienia zamawiającemu wykazu zawierającego informacje o świadczonych głównych usługach, przy czym wybór zakwalifikowania niektórych ze zrealizowanych usług do kategorii usług głównych ustawodawca pozostawił wykonawcy. Załącznikami do tak przygotowanego wykazu będą dowody wskazujące na to, czy świadczone usługi zostały wykonane lub są wykonywane należycie. Dodatkowo ustawodawca wprowadził regulacje zgodnie z którą, zamawiający może – w celu zweryfikowania rzetelności, kwalifikacji, efektywności i doświadczenia wykonawcy – określić konkretne usługi, których dotyczy obowiązek wskazania przez wykonawcę w wykazie lub złożenia zaświadczeń i poświadczeń. Doprecyzowanie umieszczenia w wykazie konkretnych usług umożliwi zamawiającemu określenie cech, które są dla

niego kluczowe z punktu widzenia realizacji przyszłego zamówienia. Ponadto zamawiający może żądać wskazania w wykazie informacji o usługach niewykonanych lub wykonanych nienależycie.

Dowodami wskazującymi na to, czy usługi świadczone przez rzeczoznawców majątkowych zostały wykonane lub są wykonywane należycie są dwa rodzaje dokumentów. Pierwszym z nich jest poświadczenie, z tym że w odniesieniu do nadal wykonywanych usług okresowych lub ciągłych poświadczenie powinno być wydane nie wcześniej niż na 3 miesiące przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu albo ofert. Natomiast w przypadku, gdy z uzasadnionych przyczyn o obiektywnym charakterze wykonawca nie będzie w stanie uzyskać poświadczenia, wykonawca będzie uprawniony do samodzielnego złożenia oświadczenia potwierdzającego wykazanie spełnienia warunku wiedzy i doświadczenia. Drugim dopuszczalnym dowodem jest więc oświadczenie wykonawcy. Możliwość złożenia oświadczenia przez samego wykonawcę nie była dotychczas znana w ustawie PZP. Ustawodawca wprowadził również mechanizm kontroli składanych poświadczeń i oświadczeń. Właśnie w celu m.in. zapobieżenia składania przez wykonawców nieprawdziwych oświadczeń, ustawodawca wprowadził kolejną regulację, która umożliwi zamawiającemu – w razie konieczności – weryfikację złożonych przez wykonawcę dowodów. Ustawodawca wskazał, iż w razie konieczności, szczególnie gdy załączony przez wykonawcę wykaz lub dowody budzą wątpliwości zamawiającego lub gdy z poświadczenia albo z oświadczenia wykonawcy wynika, że zamówienie nie zostało wykonane lub zostało wykonane nienależycie, zamawiający może zwrócić się bezpośrednio do właściwego podmiotu, na rzecz którego usługi były lub miały zostać wykonane, o przedłożenie dodatkowych informacji lub dokumentów bezpośrednio zamawiającemu.

Ponadto wprowadzone zostało rozwiązanie, zgodnie z którym, gdy zamawiający jest podmiotem, na rzecz którego były wcześniej wykonywane usługi wskazane w przygotowanym przez wykonawcę wykazie, wykonawca nie ma obowiązku przedkładania zamawiającemu poświadczeń lub składania w tym zakresie oświadczenia. Stano-

wiłoby to bowiem niepotrzebną biurokrację i konieczność uzyskania przez wykonawcę dla zamawiającego poświadczeń o faktach znanych zamawiającemu z urzędu.

Dodatkowo przywołać należy regulację, która będzie odnosiła się do sytuacji, gdy wykonawca będzie polegał na wiedzy i doświadczeniu, potencjale technicznym, osobach zdolnych do wykonania zamówienia lub zdolnościach innych podmiotów, niezależnie od charakteru prawnego łączących go z nimi stosunków. W takiej sytuacji wykonawca będzie zobligowany udowodnić zamawiającemu, iż będzie dysponował zasobami niezbędnymi do realizacji zamówienia, w szczególności przedstawiając zamawiającemu pisemne zobowiązanie tych podmiotów do oddania wykonawcy do dyspozycji niezbędnych zasobów na okres korzystania z nich przy wykonywaniu zamówienia. W takim przypadku zamawiający, w celu oceny, czy wykonawca będzie dysponował zasobami innych podmiotów w stopniu niezbędnym dla należytego wykonania zamówienia oraz oceny, czy stosunek łączący wykonawcę z tymi podmiotami gwarantuje rzeczywisty dostęp do ich zasobów, może żądać dokumentów finansowych analogicznych, jak dla wykonawcy, jak również innych dokumentów, dotyczących sytuacji ekonomicznej i finansowej, określonych w ogłoszeniu o zamówieniu lub w specyfikacji istotnych warunków zamówienia. W przypadku korzystania z potencjału podmiotu trzeciego, zamawiający może żądać od wykonawcy także innych dokumentów dotyczących tego podmiotu. Rozporządzenie w katalogu otwartym wskazuje jedynie przykładowo dokumenty dotyczące zakresu dostępnych wykonawcy zasobów innego podmiotu, sposobu wykorzystania zasobów innego podmiotu przez wykonawcę przy wykonywaniu zamówienia, charakteru stosunku, jaki będzie łączył wykonawcę z innym podmiotem, czy zakresu i okresu udziału innego podmiotu przy wykonywaniu zamówienia.

Przepisy nowego rozporządzenia dotyczące rodzajów dokumentów, jakich może żądać zamawiający od wykonawcy, oraz formy, w jakich te dokumenty mogą być składane mają o tyle istotne znaczenie, że w przypadku dokonania przez zamawiającego oceny sytuacji rzeczoznawcy ubiegającego się o udzielenie zamówienia publicznego,

która doprowadzi zamawiającego do wniosku, iż wykonawca nie daje rękojmi należytego wykonania udzielonego zamówienia, stanowi podstawę do wykluczenia wykonawcy z udziału w postępowaniu na podstawie art. 24 ust. 2 pkt 4 PZP. Oczywiście w przypadku, gdy wykonawca nie będzie się zgadzał z przedstawionym przez zamawiającego uzasadnieniem przyczyn wykluczenia, służyć mu środki ochrony prawnej w postaci odwołania do Krajowej Izby Odwoławczej, a także wniesienie skargi do sądu okręgowego na orzeczenie wydane przez Izbę.

Pozostając w temacie przesłanek wykluczenia wykonawców z udziału w postępowaniu zwrócić należy również uwagę, iż nowelizacja PZP wprowadziła zmianę również i w tym katalogu.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 pkt 1 z postępowania o udzielenie zamówienia wyklucza się wykonawców, którzy wyrządzili szkodę, nie wykonując zamówienia lub wykonując je nienależycie, lub zostali zobowiązani do zapłaty kary umownej, jeżeli szkoda ta lub obowiązek zapłaty kary umownej wynosiły nie mniej niż 5% wartości realizowanego zamówienia i zostały stwierdzone orzeczeniem sądu, które uprawomocniło się w okresie 3 lat przed wszczęciem postępowania. Obecnie więc, wykluczony zostanie wykonawca, który poprzez niewykonanie lub nienależyte wykonanie zamówienia wyrządził szkodę wynoszącą nie mniej niż 5% wartości realizowanego zamówienia, co zostało stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu wydanym w okresie 3 lat przed wszczęciem postępowania. Ponadto, wykluczony zostanie także wykonawca, który wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania został na mocy prawomocnego orzeczenia sądu wydanego w okresie 3 lat przed dniem wszczęcia postępowania zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości nie mniejszej niż 5% wartości realizowanego zamówienia. Prawomocnymi orzeczeniami sądowymi, o których mowa w przywołanym przepisie będą wyroki sądu i nakazy zapłaty, od których nie przysługuje prawo wniesienia żadnego zwyczajnego środka zaskarżenia.

W konsekwencji powyższego zauważyć należy, iż przesłankami, które nie mogą skutkować wykluczeniem z udziału w postępowaniu jest wyrządzenie szkody lub obowiązek zapłaty

kary umownej w wysokości niższej niż 5% wartości realizowanego zamówienia. Przesłanką wykluczenia wykonawcy nie może być również fakt toczenia się postępowania sądowego bez względu na jego etap, jeśli nie zapadł w sprawie prawomocny wyrok. Ponadto, żadne inne dowody oprócz prawomocnego orzeczenia sądowego nie mogą być brane pod uwagę przez zamawiającego przy dokonywaniu oceny wystąpienia przesłanki skutkującej wykluczeniem wykonawcy z udziału w postępowaniu.

W ostatniej kolejności wskazać należy, iż ustawodawca krajowy, kierując się dyrektywami unijnymi, wprowadził do PZP przepis art. 31a, zgodnie z którym zamawiający, przed rozpoczęciem postępowania o udzielenie zamówienia, może przeprowadzić dialog techniczny, zwracając się o doradztwo lub udzielenie informacji w zakresie niezbędnym do przygotowania opisu przedmiotu zamówienia, specyfikacji istotnych warunków zamówienia lub określenia warunków umowy. Tym samym dialog techniczny najczęściej będzie wykorzystywany przed wszczęciem procedury udzielania zamówienia publicznego na np. systemy komputerowe, skomplikowany sprzęt czy aparaturę medyczną, zaawansowane nowe technologie itd. Przeprowadzenie dialogu technicznego ma na celu zapoznanie zamawiającego z najlepszymi, najkorzystniejszymi i najnowszymi rozwiązaniami technicznymi, czy technologicznymi obowiązującymi w zakresie planowego zamówienia publicznego. Dialog techniczny polega na konsultacjach zamawiającego z podmiotami dysponującymi specjalistyczną wiedzą w danej dziedzinie. Wynikiem przeprowadzonych konsultacji powinien być opis przedmiotu zamówienia sporządzony w sposób jasny i precyzyjny, zapewniający przedstawienie jasnych potrzeb zamawiającego w kontekście realnych możliwości technicznych ich realizacji przez wykonawców. Ponadto, biorąc pod uwagę fakt, że dialog techniczny nie jest trybem udzielania zamówienia publicznego i odbywa się przed rozpoczęciem procedury udzielenia zamówienia publicznego, podmioty uczestniczące w dialogu technicznym nie podlegają wykluczeniu z udziału w postępowaniu przetargowym. Ze względu na fakt, iż dialog techniczny nie jest trybem udzielenia zamówienia publicznego, PZP nie przewiduje możliwości wniesienia środ-

ków ochrony prawnej przez wykonawców, co jednak w żaden sposób nie wyłącza obowiązku poszanowania podstawowych zasad rządzących w PZP, jakimi są zasada uczciwej konkurencji oraz równego traktowania.

Biorąc jednak pod uwagę sposób, zakres i charakter usług świadczonych przez rzeczoznawców majątkowych, który został określony przepisami prawa, wydaje się, iż nowa instytucja dialogu technicznego będzie miała niewielki obszar zastosowania. Dlatego też ta nowa instytucja PZP została przedstawiona jedynie sygnalizacyjnie.

Podsumowując, wskazać należy, iż wprowadzone znowelizowaną ustawą zmiany w PZP dotyczyć będą w głównej mierze możliwości dokonania przez zamawiającego oceny zdolności wykonawcy do należytego wykonania zamówienia, w szczególności w odniesieniu do jego rzetelności, kwalifikacji, efektywności i doświadczenia. Dla dokonania takiej oceny zamawiający może żądać odpowiednich dokumentów, w tym także dokumentów dodatkowych, np. wykazu niewykonanych lub nienależyte wykonanych usług. Ważna jest także zmiana uprawniająca zamawiającego do weryfikacji złożonych przez wykonawcę dokumentów. Ponadto, rozszerzeniu uległ katalog przesłanek stanowiących o wykluczeniu wykonawców do udziału w postępowaniu. Wprowadzono wartość progową 5% wartości realizowanego zamówienia, jako przesłankę, po przekroczeniu której przy wyrządzeniu szkody lub obowiązku zapłaty kar umownych będzie istniała podstawa wykluczenia wykonawcy z udziału w postępowaniu.

Zauważyć należy, iż przedstawione w niniejszym artykule zmiany ustawy PZP odnoszą się głównie do usług świadczonych przez rzeczoznawców majątkowych i nie stanowią wyczerpującego opisu wszystkich wprowadzonych nowelą zmian. Pominęte zostały bowiem w całości kwestie związane z robotami budowlanymi, czy dostawami – w tym w zakresie zamówień w dziedzinach obronności i bezpieczeństwa. Również ze względu na charakterystykę przedmiotu usług świadczonych przez rzeczoznawców majątkowych, instytucja dialogu technicznego została przedstawiona jedynie w sposób sygnalizacyjny.

PRAKTYCZNE ZASTOSOWANIE METOD REGRESJI HEDONICZNEJ NA PRZYKŁADZIE POZNANIA W LATACH 2008-2012



dr Radosław Trojanek
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 5048
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Inwestycji i Nieruchomości

W opracowaniu dokonano porównania indeksów cen mieszkań w Poznaniu w latach 2008-2012 zbudowanych przy wykorzystaniu metod opartych na regresji hedonicznej. Z teoretycznego punktu widzenia metody te, pozwalają uwzględnić część zmian zachodzących na rynku, dostarczają znacznie różniących się informacji na temat zachowania się cen mieszkań, aniżeli indeksy zbudowane w oparciu na metodach prostych.

Wstęp

Rynek nieruchomości mieszkaniowych ma duży wpływ na rozwój systemów gospodarczych, stąd też w wielu krajach konstruowane są indeksy cen nieruchomości mieszkaniowych mające na celu uchwycenie aktualnych zmian w ich poziomie. W Polsce podejmowane są próby budowania indeksów cen mieszkaniowych w oparciu na różnych metodach jak i źródłach danych [Łaszek i Widlak 2008; Tomczyk i Widlak 2010; Trojanek 2007; Trojanek 2008; Trojanek 2010]. W większości przypadków wybór metody konstrukcji indeksu wynika z dostępnych baz danych. W warunkach polskich stanowi to niewątpliwie duży problem, aczkolwiek należy podkreślić, że sytuacja ta ulega poprawie. W opracowaniu podjęto próbę konstrukcji indeksu cen mieszkań dla Poznania przy wykorzystaniu metody regresji hedonicznej. Problematyka ta została omówiona na przykładzie wtórnego rynku mieszkaniowego.

1. Metoda regresji hedonicznej

Pierwsze udokumentowane zastosowanie regresji hedonicznej miało miejsce w 1922 roku, kiedy to G. A. Hass zbudował model cen gruntów rolnych. Ze względu na fakt, że wyniki zostały opublikowane w formie raportu technicznego przypuszcza się, że wpływ tego badania na popularyzację metody hedonicznej był niewielki [Colwell i Dilmore 1999]. Podobne badania dotyczące cen gruntów rolnych przeprowadził Wallece (1926) oraz cen warzyw Waugh (1928). Jednak za ojca metody hedonicznej uważa się Andrew Courta (1939), który badał wpływ cech samochodów na ich ceny. Natomiast Ridker najprawdopodobniej jako pierwszy wykorzystał metodę hedoniczną do badania rynku mieszkaniowego – w badaniach starał się określić wpływ redukcji zanieczyszczenia powietrza na ceny domów [Coulson 2008]. Podstawy teoretyczne metody hedonicznej zostały rozbudowane przez Lancastera (1966) i Rosena (1974).

Istota metody hedonicznej sprowadza się do założenia, że cena dobra heterogenicznego może zostać opisana za pomocą jego cech. Innymi słowy metoda ta może służyć do określania cenności poszczególnych cech danego dobra. W celu określenia wpływu poszczególnych cech na wartość danego dobra, budowane są równania ekonometryczne, gdzie zmienną objaśnianą jest cena danego dobra, a zmiennymi objaśniającymi są jego cechy o charakte-

rze ilościowym jak i jakościowym, co można zapisać następująco:

$$P = \beta_0 + \sum_{i=1}^K \beta_i X_i + u \quad (1)$$

gdzie:

- P – cena dobra,
- β – współczynnik regresji,
- X – cecha dobra (czynnik cenotwórczy),
- u – błąd losowy.

W metodach hedonicznych istotną kwestią jest wybór postaci funkcji regresji. W przypadku badania zmian cen na rynku nieruchomości w badaniach empirycznych najczęściej stosuje się postać log-liniową funkcji regresji:

$$\log P = \beta_0 + \sum_{i=1}^K \beta_i X_i + u \quad (2)$$

Wybór funkcji tej postaci wynika z kilku powodów [Malpezzi 2003]. Po pierwsze, model log-liniowy pozwala wartości dodanej (wynikającej np. z wyższego standardu) zmieniać się proporcjonalnie z wielkością, jak i innymi cechami np. mieszkania (w przypadku funkcji liniowej np. poprawa standardu będzie miała taki sam wpływ na wartość mieszkania o pow. 30m² i 100m², natomiast w przypadku funkcji log-liniowej wpływ ten będzie zróżnicowany). Po drugie, oszacowane współczynniki regresji są łatwe do zinterpretowania. Współczynnik danej zmiennej może być interpretowany jako procentowa zmiana wartości mieszkania wywołana zmianą jednostkową czynnika cenotwórczego. Po trzecie funkcja log-liniowa często łagodzi problemy związane z heteroskedastycznością czy zmienną wariancją składnika losowego.



Metoda hedoniczna ma wiele zastosowań w badaniach rynku nieruchomości, jednak najważniejszym wydaje się wykorzystanie jej do budowania indeksów cen nieruchomości. Indeksy cen mieszkań w oparciu na regresji hedonicznej¹ mogą zostać zbudowane głównie na dwa sposoby [Bourassa, Hoesli i Sun 2006]:

- na podstawie równań cen mieszkań zbudowanych dla każdego z analizowanych okresów,
- na podstawie jednego równania cen mieszkań zbudowanego dla dwóch lub więcej okresów.

W pierwszym podejściu budowane są modele regresji cen mieszkań dla każdego badanego okresu. W danym momencie wartość poszczególnych nieruchomości jest inna ze względu na ich cechy jakościowe (np. typ zabudowy, lokalizacja) i ilościowe (liczba pokoi, liczba łazienek, wiek budynku). Wartość każdej nieruchomości może zostać przedstawiona jako funkcja jej atrybutów mierzalnych X_i oraz niemierzalnych, które są specyficzne dla każdej nieruchomości, ale dla których dane nie są dostępne u_i . Zależność ta może zostać wyrażona za pomocą równania:

$$\log(p_i) = \beta_0 + \sum_{i=1}^j \beta_j X_{ij} + u_i \quad (3)$$

gdzie:

- p – cena nieruchomości,
- β – współczynnik regresji,
- X – cecha dobra (czynnik cenotwórczy),
- u – błąd losowy.

W obrębie tego podejścia można wyróżnić metody cen charakterystyk (*characteristics prices methods*) oraz metody imputacji (*imputation methods*). W metodzie cen charakterystyk określone są wartości przeciętne cech mieszkań w danym, wybranym okresie – określa się w ten sposób stany cechy przeciętnego mieszkania. Następnie wykorzystując oszacowane współczynniki regresji cech mieszkań w różnych okresach oraz określone stany cech przeciętnego mieszkania określa się cenę przeciętnego mieszkania w każdym okresie i następnie na ich podstawie konstruowany jest indeks. W metodzie imputacji oszacowane równania ekonometryczne dla różnych okresów wykorzystywane są do określenia wartości mieszkań z okresu bazowego. Innymi słowy pod równania regresji oszacowane dla analizowanych okresów podstawione są stany cech mieszkań z okresu będącego punktem odniesienia. W ten sposób określamy wartość stałego koszyka mieszkań o tych samych stanach cech w różnych okresach.

W drugim podejściu budowane jest równanie regresji cen mieszkań, zawierające zmienną binarną czasu.

$$\log(p_i) = \beta_0 + \sum_{\tau=1}^T \delta^\tau Q_i^\tau + \tau_{i=1}^j \beta_j X_{ij} + u_i \quad (4)$$

gdzie:

Q_i^τ – zmienna zero-jedynkowa (przyjmuje wartość 1 jeżeli dana obserwacja pochodzi z okresu τ , w przeciwnym razie 0)

W obrębie tego podejścia wyróżnić można jeszcze dwa warianty – równanie regresji budowane jest dla dwóch sąsiadujących ze sobą okresów (*adjacent period time dummy variable method*) oraz dla więcej niż dwóch sąsiadujących ze sobą okresów (*pooled time dummy variable method*).

Zasadnicza różnica między tymi dwoma podejściami polega na tym, że w pierwszym przypadku zarówno średnia jak i odchylenie standardowe składnika losowego różni się w badanych okresach, natomiast w drugim są one stałe.

Zaadaptowanie metody hedonicznej do badania zmian cen na rynku mieszkaniowym wymaga znacznego wysiłku przy zbieraniu danych, gdyż niezbędna jest informacja nie tylko o cenach nieruchomości, ale także o stanach cech każdej nieruchomości. Brak wystarczająco dużej bazy danych, zawierającej wiarygodne informacje, dotyczące stanów cech nieruchomości może powodować, że metoda hedoniczna nie dostarczy wiarygodnego wskaźnika cen mieszkań w określonym czasie.

Wykorzystanie każdej z wyżej wymienionych metod pozyskiwania informacji o cenach/wartościach nieruchomości mieszkaniowych niesie za sobą pewne korzyści jak i obciążenia.

2. Metodyka badania i źródła danych

W celu porównania indeksów cen mieszkań zbudowanych przy wykorzystaniu metod opartych na regresji hedonicznej zebrano informacje o cenach ofertowych dla Poznania w latach 2008-2012. W warunkach polskich dostęp do danych o cenach transakcyjnych, szczególnie historycznych, jest znacznie ograniczony. W wyniku zabiegów o charakterze metodycznym² liczebność bazy danych o ofertach sprzedaży mieszkań zmniejszyła się do ponad 27 000 informacji. Liczba zebranych ofert spełnia warunek reprezentatywności próby.

W badaniu wykorzystano regresję hedoniczną zarówno dla cen jak i cen 1 m² mieszkań opartą na:

- podstawie równań cen mieszkań zbudowanych dla każdego z analizowanych okresów (metodę imputacji i cen charakterystyk),
- podstawie jednego równania cen mieszkań zbudowanego dla analizowanych okresów równaniu regresji cen mieszkań, zawierające zmienną binarną czasu.

¹ Szerokie rozważania dotyczące metod hedonicznych, jak i ich podziału można znaleźć w pracach Triplett (2004), Li Prud'homme, Yu (2006), Hill i Melsner (2008), Hill (2010).

² Od kilku lat prowadzone są prace nad stworzeniem systemu rejestru cen i wartości – w chwili obecnej dostępne są one w większości dużych miast. Dotyczą one jednak tylko i wyłącznie nieruchomości (pełna własność), w odniesieniu do mieszkań w budynkach wielorodzinnych nie znajdziemy informacji o cenach transakcyjnych spółdzielczym-własnościowym prawem do lokalu (takie informacje dostępne są tylko w spółdzielniach mieszkaniowych, których w dużych miastach jest nawet kilkadziesiąt). Sposób udostępniania tych danych jest różny – w niektórych miastach np. Wrocław dostęp do tych danych jest możliwy online, w innych np. Poznań w formie wydruków w pdf (zbiórce informacje o transakcjach), a np. w Warszawie istnieje możliwość przeglądania i przepisywania wyłącznie informacji z kart, na których zawarto najważniejsze informacje zawarte w aktach notarialnych. Informacje zawarte w aktach notarialnych dotyczące mieszkań w budynkach wielorodzinnych (nieruchomości lokalowe oraz spółdzielcze własnościowe) są niepełne z punktu widzenia możliwości wykorzystania ich do budowy indeksów metodami hedonicznymi (brak informacji o technologii wykonania budynku, okresie budowy, stanie technicznym budynku, czy też standardzie wykończenia mieszkania). W przypadku mieszkań w budynkach jednorodzinnych (domach) sytuacja wygląda jeszcze gorzej. Najczęściej jedynymi możliwymi do uzyskania informacjami o nieruchomości są: data transakcji, lokalizacja, powierzchnia działki – brak informacji o technologii wykonania, okresie budowy, stanie technicznym, standardzie wykończenia wnętrza, stanie zagospodarowania działki, powierzchni użytkowej budynku, ponadto jeżeli jest już podana nie jest określony jej rodzaj – czy to jest powierzchnia całkowita, użytkowa, jeżeli użytkowa to wedle której normy obliczona, pow. dla celów podatkowych...).

3. Budowa indeksów cen mieszkań w Poznaniu przy wykorzystaniu regresji hedonicznej

Wybór zmiennych jakościowych i ilościowych ograniczony był przez informacje dostępne w bazie danych. W Tabeli 1 przedstawiono wykorzystane w badaniu zmienne.

Następnie, przy wykorzystaniu programu GRETL, oszacowano równania ekonometryczne dla poszczególnych okresów jak również dla całego okresu badania o postaci równania log-liniowej, dla przyjętych założeń, w których zmienną objaśnianą była cena oraz cena 1m² mieszkania natomiast zmiennymi objaśniającymi były okres, lokalizacja, materiał z którego wykonany był dany budynek, standard, forma władania, okres budowy, liczba pokoi oraz powierzchnia mieszkania.

Na podstawie otrzymanych rezultatów można stwierdzić, że użyte w równaniach (ze zmiennymi zerojedynkowymi) zmienne objaśniające w ponad 85% (dla cen całkowitych) oraz w 50% (dla cen 1m²) wyjaśniają kształtowanie się zmienności cen w Poznaniu w latach 2008-2012. Ponadto wszystkie zmienne użyte w modelach okazały się statystycznie istotne. W przypadku równań cen mieszkań dla poszczególnych okresów, większość zmiennych objaśniających okazała się statystycznie istotna (pogrubione wartości wsp. regresji były nieistotne). Następnie wykorzystując oszacowane funkcje cen mieszkań, stany cech przeciętnego mieszkania w IV kw. 2012r. (metoda cen charakterystyk), jak również koszyk mieszkań z IV kw. 2012 (metoda imputacji) wyznaczono indeksy cen jak również cen 1 m² mieszkań w Poznaniu. Na Wykresie 1 przedstawiono indeksy cen mieszkań zbudowane w oparciu na średniej oraz na przyjętych metodach regresji hedonicznej w Poznaniu w latach 2008-2012.

Indeksy cen zbudowane na tych miarach pokazują różne zależności. Wynika to z faktu, że indeksy oparte na regresji hedonicznej pozwalają na kontrolę jakościową i ilościową cech mieszkań w poszczególnych okresach. Struktury oferowanych mieszkań w po-

Tabela 1

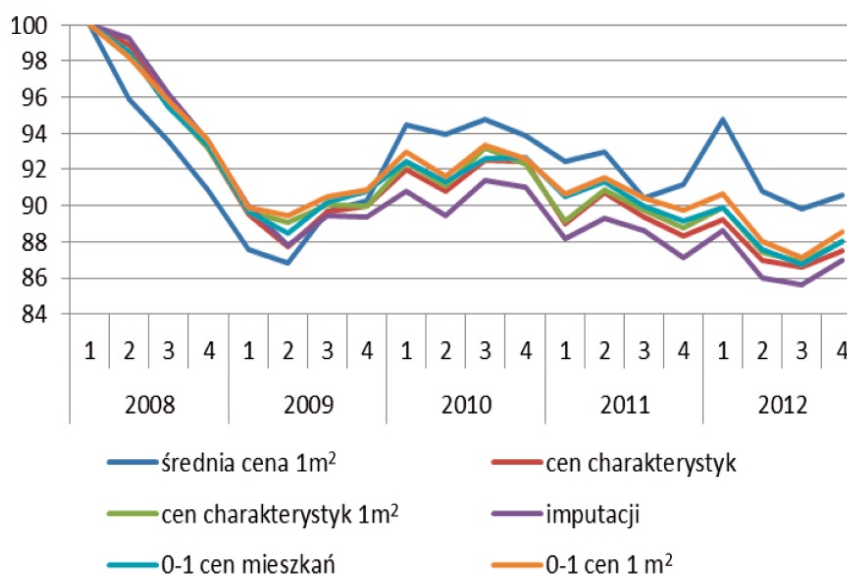
Zmienne jakościowe i ilościowe wykorzystane w modelach

Zmienna	Symbol	Opis
Okres	<i>q1</i> – 2008 1 KW. <i>q20</i> 2012 4 KW.	20 zmiennych binarnych. W przypadku, gdy mieszkanie było w ofercie w danym okresie wówczas 1, w innym przypadku 0.
Lokalizacja	<i>d1</i> <i>d18</i>	Zmienne binarne. Wykorzystano podział administracyjny miasta. W przypadku, gdy mieszkanie znajduje się w danej dzielnicy wówczas przyjmuje się 1, w innym przypadku 0.
Materiał	<i>m</i>	1- płyta 2- cegła
Okres budowy	<i>ob_1</i> – przed 1939 <i>ob_2</i> – od 1945 do 1989 <i>ob_3</i> – po 1990	3 zmienne binarne. W przypadku, gdy mieszkanie znajduje się w budynku wykonanym w danym okresie wówczas 1, w innym przypadku 0.
Powierzchnia	<i>pow.</i>	Powierzchnia danego mieszkania wyrażona w metrach kwadratowych.
Piętro	<i>p</i>	1 – parter oraz ostanie 2 – piętra pośrednie 3 – pierwsze oraz drugie
Forma władania	<i>pw</i>	1 – spółdzielcze-własnościowe prawo do lokalu 2 – prawo własności
Liczba pokoi	<i>lpk</i>	
Standard	<i>s</i>	Dla mieszkania o standardzie najniższym wartość 1 o najwyższym wartość 5 (mieszkania w stanie deweloperskim nie były przedmiotem analiz).

Źródło: Opracowanie własne.

Wykres 1

Indeks cen oraz cen 1m² mieszkań w Poznaniu (zbudowane na podstawie średniej oraz regresji hedonicznej) w latach 2008-2012 (I kw. 2008r. = 100).



Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 2

Wyniki funkcji regresji cen mieszkań w Poznaniu w okresie 2008 I kw. – 2012 IV kw.

	1q2008	2q2008	3q2008	4q2008	1q2009	2q2009	3q2009	4q2009	1q2010	2q2010	3q2010	4q2010	1q2011	2q2011	3q2011	4q2011	1q2012	2q2012	3q2012	4q2012
const	11,605	11,474	11,457	11,457	11,465	11,424	11,401	11,412	11,558	11,604	11,559	11,587	11,591	11,498	11,460	11,446	11,372	11,398	11,430	11,408
Dr_1	0,016	0,031	0,062	0,052	0,047	0,046	0,052	0,062	0,046	0,088	0,083	0,075	0,055	0,043	0,033	0,050	0,073	0,042	0,044	0,124
Dr_2	0,066	0,055	0,079	0,096	0,042	0,079	0,051	0,074	0,078	0,085	0,048	0,031	0,045	0,029	0,063	0,072	0,064	0,067	0,054	0,072
Dr_3	0,092	0,077	0,080	0,103	0,048	0,049	0,058	0,051	0,041	0,064	0,058	0,029	0,046	0,059	0,082	0,064	0,093	0,076	0,103	0,107
Dr_4	0,087	0,093	0,124	0,131	0,083	0,103	0,099	0,088	0,084	0,105	0,101	0,064	0,078	0,075	0,098	0,099	0,142	0,117	0,106	0,121
Dob_1	-0,148	-0,213	-0,181	-0,160	-0,213	-0,198	-0,181	-0,166	-0,169	-0,238	-0,223	-0,241	-0,223	-0,260	-0,202	-0,261	-0,211	-0,206	-0,240	-0,188
Dob_2	-0,188	-0,148	-0,173	-0,183	-0,183	-0,146	-0,142	-0,105	-0,145	-0,171	-0,156	-0,179	-0,159	-0,106	-0,137	-0,130	-0,126	-0,112	-0,145	-0,142
pow	0,012	0,013	0,013	0,013	0,013	0,013	0,012	0,012	0,010	0,011	0,011	0,010	0,012	0,012	0,012	0,011	0,013	0,012	0,011	0,012
lpk	0,050	0,037	0,058	0,059	0,048	0,046	0,051	0,049	0,073	0,060	0,042	0,078	0,053	0,038	0,046	0,073	0,027	0,052	0,062	0,050
pg	0,016	0,000	0,018	0,020	0,024	0,016	0,014	0,001	0,003	0,005	0,011	0,022	0,007	0,010	0,022	0,002	0,020	0,012	0,016	0,005
m	0,041	0,072	0,059	0,053	0,024	0,044	0,065	0,080	0,071	0,023	0,030	0,005	0,043	0,079	0,073	0,050	0,038	0,039	-0,009	-0,005
s	0,044	0,045	0,043	0,044	0,040	0,047	0,060	0,066	0,051	0,046	0,045	0,048	0,040	0,044	0,049	0,062	0,065	0,067	0,067	0,066
pw	0,066	0,094	0,058	0,051	0,070	0,048	0,048	0,032	0,037	0,069	0,096	0,113	0,027	0,068	0,037	0,064	0,081	0,065	0,102	0,100

Tabela 3Wyniki funkcji regresji cen 1 m² mieszkań w Poznaniu w okresie 2008 I kw. – 2012 IV kw.

	1q2008	2q2008	3q2008	4q2008	1q2009	2q2009	3q2009	4q2009	1q2010	2q2010	3q2010	4q2010	1q2011	2q2011	3q2011	4q2011	1q2012	2q2012	3q2012	4q2012
const	8,611	8,509	8,506	8,492	8,484	8,446	8,405	8,375	8,525	8,568	8,487	8,519	8,579	8,464	8,425	8,435	8,292	8,362	8,403	8,342
Dr_1	0,007	0,018	0,067	0,071	0,044	0,040	0,054	0,071	0,046	0,091	0,089	0,080	0,042	0,033	0,035	0,017	0,058	0,034	0,050	0,121
Dr_2	0,062	0,046	0,084	0,111	0,044	0,070	0,066	0,098	0,086	0,099	0,056	0,045	0,025	0,028	0,055	0,052	0,041	0,059	0,043	0,065
Dr_3	0,079	0,059	0,067	0,100	0,041	0,041	0,061	0,048	0,036	0,058	0,052	0,022	0,023	0,056	0,072	0,016	0,045	0,051	0,087	0,094
Dr_4	0,080	0,084	0,115	0,135	0,076	0,087	0,093	0,095	0,084	0,104	0,100	0,062	0,058	0,069	0,098	0,069	0,111	0,090	0,091	0,117
Dob_1	-0,141	-0,196	-0,168	-0,149	-0,204	-0,183	-0,174	-0,149	-0,146	-0,198	-0,186	-0,232	-0,190	-0,229	-0,148	-0,242	-0,186	-0,185	-0,219	-0,164
Dob_2	-0,192	-0,151	-0,165	-0,180	-0,178	-0,152	-0,143	-0,102	-0,141	-0,174	-0,145	-0,166	-0,146	-0,104	-0,117	-0,105	-0,099	-0,104	-0,131	-0,120
pow	-0,002	-0,001	-0,002	-0,002	-0,001	0,000	-0,002	-0,002	-0,003	-0,003	-0,002	-0,004	-0,003	-0,002	-0,002	-0,003	-0,001	-0,003	-0,003	-0,002
lpk	-0,007	-0,019	-0,011	-0,005	-0,014	-0,031	-0,014	-0,011	0,005	0,003	-0,018	0,018	0,005	-0,016	-0,024	0,004	-0,021	0,003	0,002	-0,003
pg	0,017	-0,004	0,015	0,014	0,018	0,017	0,014	0,001	0,005	0,014	0,015	0,027	0,004	0,007	0,024	0,004	0,020	0,011	0,014	0,006
m	0,028	0,062	0,047	0,060	0,027	0,041	0,055	0,067	0,059	0,012	0,020	0,001	0,055	0,088	0,078	0,057	0,034	0,044	0,003	0,022
s	0,038	0,041	0,042	0,043	0,042	0,045	0,056	0,066	0,045	0,044	0,044	0,046	0,036	0,044	0,046	0,060	0,066	0,063	0,061	0,062
pw	0,077	0,095	0,060	0,033	0,065	0,042	0,048	0,040	0,038	0,066	0,101	0,114	0,029	0,059	0,036	0,057	0,089	0,064	0,089	0,087

Tabela 4Wyniki funkcji regresji cen oraz cen 1 m² mieszkań w Poznaniu w okresie 2008 I kw. – 2012 IV kw.

	Równanie cen mieszkania		Równanie cen 1 m ² mieszkania	
	Współczynnik	Błąd stand.	Współczynnik	Błąd stand.
const	11,5725	0,0120061	8,54765	0,0115188
Dq_2	-0,0149177	0,00882497	-0,0178603	0,00846679
Dq_3	-0,0463207	0,00801198	-0,0425468	0,00768679
Dq_4	-0,0689287	0,0079152	-0,0657237	0,00759395
Dq_5	-0,108632	0,00799652	-0,10677	0,00767197
Dq_6	-0,122534	0,00787381	-0,111316	0,00755424
Dq_7	-0,103207	0,00798433	-0,0998301	0,00766027
Dq_8	-0,0968374	0,00806458	-0,0959782	0,00773726
Dq_9	-0,0785443	0,00822018	-0,0728129	0,00788655
Dq_10	-0,0904963	0,00809813	-0,087467	0,00776945
Dq_11	-0,0768514	0,00814934	-0,0686796	0,00781859
Dq_12	-0,076431	0,00864673	-0,0765927	0,00829579
Dq_13	-0,0999274	0,00901564	-0,0979464	0,00864972
Dq_14	-0,0909752	0,00828381	-0,0885728	0,0079476
Dq_15	-0,105398	0,00882831	-0,100551	0,00846999
Dq_16	-0,11487	0,00954418	-0,108132	0,00915681
Dq_17	-0,106309	0,00891148	-0,0983157	0,00854979
Dq_18	-0,132592	0,00835052	-0,127891	0,0080116
Dq_19	-0,14175	0,00917553	-0,137399	0,00880312
Dq_20	-0,127449	0,00827956	-0,121816	0,00794352
Dr_1	0,0584744	0,00384143	0,0575302	0,00368552
Dr_2	0,0649095	0,00416575	0,0678574	0,00399668
Dr_3	0,0678695	0,00406707	0,0580769	0,003902
Dr_4	0,101497	0,00370724	0,0947111	0,00355678
Dob__1	-0,201253	0,00361199	-0,179605	0,00346539
Dob__2	-0,151163	0,00342902	-0,142993	0,00328984
pow	0,0119173	8,71556e-05	-0,00213755	8,36182e-05
lpk	0,0529247	0,00195139	-0,00951778	0,00187219
pg	0,0108993	0,00120684	0,0114085	0,00115786
m	0,0465413	0,00378653	0,0467291	0,00363285
s	0,0517093	0,000942911	0,0493999	0,000904641
pw	0,0631627	0,00304729	0,0594578	0,00292361

Źródło: Opracowanie własne.

szczególnych okresach ulegały zmianom, co powodowało, że proste miary nie mogły w pełni odwzorować zachodzących zmian (co zauważalne jest w przebiegu indeksu cen 1 m² wyznaczonego na średniej). Indeksy zbudowane przy wykorzystaniu metody cen charakterystyk zarówno dla cen i cen 1 m² pokazują bardzo podobny przebieg. Indeks oparty na metodzie imputacji

różni się, ale wynika to z faktu, że pokazuje on jak zmieniała się wartość koszyka mieszkań z IV kw. 2012 roku, a nie przeciętne mieszkanie, które było w ofercie w IV kw. 2012 roku. Należy jednak podkreślić, że wszystkie indeksy zbudowane z wykorzystaniem regresji hedonicznej w dużym stopniu pozwoliły na wyznaczenie czystej zmiany ceny w badanym okresie.



4. Podsumowanie

Zważywszy na duży wpływ rynku nieruchomości mieszkaniowych na rozwój systemów gospodarczych, w wielu krajach konstruowane są indeksy cen nieruchomości mieszkaniowych mające na celu uchwycenie aktualnych zmian w ich poziomie. Wynika to z faktu, iż po pierwsze, poziom cen mieszkań wpływa na decyzje przedsiębiorstw budowlanych o rozpoczęciu nowych projektów inwestycyjnych. Boom na rynku budowlanym

powoduje wzrost zatrudnienia również w sektorach powiązanych z nim. Wzrost cen mieszkań prowadzi do wzrostu opłacalności takich inwestycji. Po drugie, ceny mieszkań mogą wywierać wpływ na popyt gospodarstw domowych – wyższe ceny oznaczają dla właścicieli nieruchomości wzrost bogactwa, co może się przełożyć na wyższą konsumpcję [Girouard, Sveinbojrn 2001].

W opracowaniu podjęto próbę skonstruowania indeksu cen mieszkań w Poznaniu w latach 2008-2012. Wykorzystane w badaniu metody regresji

hedonicznej, które pozwalają uwzględnić zmiany w strukturze oferowanych mieszkań, dostarczają znacznie różniących się informacji na temat zachowania się cen mieszkań, aniżeli indeksy zbudowane w oparciu na metodach prostych. Wydaje się niezmiernie istotnym wybór metody konstruowania indeksów cen mieszkań, gdyż osiągnięte rezultaty przy zastosowaniu metod prostych prowadzić mogą do błędnych interpretacji.

Literatura

1. Bourassa, S.C., Hoesli, M., Sun, J., 2006, *A Simple Alternative House Price Index Method*, *Journal of Housing Economics*, vol. 15, s. 80-97.
2. Case, B., Wachter, S., 2005, *Residential Real Estate Price Indices as Financial Soundness Indicators: Methodological Issues*, *BIS Paper*, no 21, s. 197-211.
3. Chau, K.W., Wong, S.K., Yiu, C.Y., Leung, H. R., 2005, *Real Estate Price Indices in Hong Kong*, *Journal of Real Estate Literature*, vol. 13, no 5, s.337-356.
4. Colwell, P., Dilmore, G., 1999, *Who was First: An Examination of an Early Hedonic Study*. *Land Economics*, vol. 75.
5. Coulson, E., 2008, *Monograph on Hedonic Estimation and Housing Markets*, Department of Economics, Penn State University.
6. Englund, P., Quigley, J.M., Redfearn, C.L., 1999, *The Choice of Methodology for Computing Housing Price Indexes: Comparisons of Temporal Aggregation and Sample Definition*, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, vol. 19, s.95-111.
7. Fleming, M.C., Nellis, J.G., 1994, *The Measurement of UK House Prices: a Review and Appraisal of the Principal Sources*, *Journal of Housing Finance*, vol. 24, s. 6-16.
8. Gawron, H., 2009, *Analiza rynku nieruchomości*, Wyd. UE w Poznaniu, Poznań.
9. Girouard, N., Sveinbojrn, B., 2001, *House Prices and Economic Activity*, *OECD Economics Department Working Papers*, no 279, s. 1-14.
10. Hill R. J. and D. Melsner, 2008, *Hedonic Imputation and the Price Index Problem: An Application to Housing*, *Economic Inquiry* 46(4).
11. Hill, R. (2011), *Hedonic Price Indexes for Housing*, *OECD Statistics Working Papers*, 2011/01, OECD Publishing.
12. Hopfer, A. (red.), 2005, *Informacje w wycenie nieruchomości*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa.
13. Łaszek, J., Widłak, M., 2008, *Badanie cen na rynku mieszkań prywatnych zamieszkałych przez właściciela z perspektywy banku centralnego*, *Bank i Kredyt*.
14. Leventis, A., 2006, *Removing Appraisal Bias from a Repeat-Transactions House Price Index: A Basic Approach*, *Ofheo Working Papers*, nr 06-1, s. 1-68.
15. Li, W., Prud'homme, M., Yu, K., 2006, *Studies in Hedonic Resale Housing Price Indexes*, *Canadian Economic Association 40th Annual Meetings*, s. 1-35.
16. Malpezzi, S. (2003), *Hedonic Pricing Models: A Selective and Applied Review*, w *Housing Economics and Public Policy: Essays in honor of Duncan Maclennan*, red. T.O'Sullivan, K. Gibb, Oxford: Blackwell.
17. Mark, J. H., Goldberg, M. A., 1984, *Alternative House Price Indices: An Evaluation*, *AREUA Journal*, vol. 12, no 1, s. 30-49.
18. Pollakowski, H.O., 1995, *Data Sources for Measuring House Price Changes*, *Journal of Housing Research*, vol. 6, no 3, s. 377-387.
19. Tomczyk, E., Widłak, M., 2010, *Konstrukcja i właściwości hedonicznego indeksu cen mieszkań dla Warszawy*, *Bank i Kredyt*.
20. Triplett, J., 2004, *Handbook on Hedonic Indexes and Quality Adjustments In Price Indexes*, *STI WORKING PAPER 2004/9*, OECD Publishing.

21. Trojanek, R., 2007, *Indeksy cen nieruchomości mieszkaniowych – aspekty teoretyczne i praktyczne*, *Problemy Rozwoju Miast*, nr 4 s. 95-110.
22. Trojanek, R., 2008, *Wahania cen na rynku mieszkaniowym*, Wyd. AE w Poznaniu.
23. Trojanek, R., 2009, *Porównanie metod prostych oraz średniej ważonej do konstruowania indeksów cen mieszkań*, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, nr 17/2, s.31-38.
24. Trojanek, R., 2010, *Porównanie metod prostych oraz regresji hedonicznej do konstruowania indeksów cen mieszkań*, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, nr 18/1, s. 119-133.
25. Wood, R., 2005, *A Comparison of UK Residential House Price Indices*, *BIS Paper 2005*, nr 21, s. 212-227.

PRAWO

ZINTEGROWANY SYSTEM INFORMACJI
O NIERUCHOMOŚCIACH

W dniu 17 stycznia 2013r. zostało uchwalone Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach. Nowa regulacja nakłada na organy administracji rządowej i samorządowej (przede wszystkim na starostów) obowiązek utworzenia i prowadzenia systemu teleinformatycznego, który usprawni procesy pozyskiwania i wymiany danych oraz aktualizacji i udostępniania informacji o nieruchomościach, gromadzonych w różnych rejestrach publicznych. Zgodnie z harmonogramem działań stanowiącym załącznik do rozporządzenia starostowie obowiązani są do:

- wprowadzenia w systemach teleinformatycznych, stosowanych do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków, rozwiązań technicznych umożliwiających komunikację z IPE w sposób umożliwiający wykonywanie określonych w rozporządzeniu operacji – w terminie 24 miesiące od dnia wejścia w życie rozporządzenia,
- utworzenia dla poszczególnych powiatów inicjalnej bazy danych zawartych w centralnym repozytorium, przeprowadzenia testów jej aktualizacji oraz dokonania niezbędnych zmian w oprogramowaniu ZSIN lub systemie teleinformatycznym stosowanym do prowadzenia ewidencji gruntów – w terminie 36 miesięcy od dnia wejścia w życie rozporządzenia,
- utworzenia dla poszczególnych powiatów bazy danych zawartych w centralnym repozytorium podlegającej aktualizacji – w terminie 40 miesięcy od dnia wejścia w życie rozporządzenia.

Zadaniem systemu jest **powiązanie funkcjonujących dziś odrębnie wielu źródeł danych o nieruchomościach** (ewidencja gruntów i budynków, księgi wieczyste, rejestr PESEL, itd.). Zaimplementowanie tego rozwiązania powinno przyczynić się do wyeliminowania niezgodności między istniejącymi obecnie bazami danych. Istnieje nadzieja, że pełne wdrożenie funkcjonalności systemu za około 3,5 roku ujednotочи również sposób dostępu do niezbędnych w codziennej pracy rzeczoznawców majątkowych źródeł informacji, a także przyspieszy zbieranie danych i poszerzy ich zakres. Rozporządzenie weszło w życie 9 marca 2013r.

Źródło: Centralny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

OPŁATY ZA WZROST WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI. UREGULOWANIA PRAWNE A PROCEDURA WYCENY – DYWAGACJE NA TEMAT STANDARDU.



Marcin Czarnecki
Rzecznawca Majątkowy Nr 3911

W świetle kontrowersji wywołanych przez obecnie obowiązujące przepisy dotyczące danin od nieruchomości, a płaconych na rzecz gmin, w szczególności opłat planistycznej, adiacenckiej i za użytkowanie wieczyste, wydaje się konieczne, aby nasze środowisko wypracowało, podstawowe zasady przy sporządzeniu opinii w tym zakresie. Obecnie algorytm postępowania, przy nieprecyzyjnych normach prawnych, jest w dużej mierze oddelegowany do rzeczoznawcy majątkowego. Niestety, brak wytycznych w postaci standardu (ewentualnie jego części) czy reguł zawartych na poziomie rozporządzenia, powoduje, że samodzielna interpretacja przepisu (co nie należy do naszych kompetencji) przez partykularnego biegłego, opracowującego daną opłatę, jest często odmienna oraz daje różne wyniki. Doświadczenia w kontaktach z organami samorządowymi oraz wieloletnia praktyka wyceny pokazuje, że brak jednolitych zasad postępowania w tej materii rodzi konflikty na poziomie postępowań administracyjnych i niejednokrotnie prowadzi do sprzecznych orzeczeń organów odwoławczych. Mając nadzieję na wywołanie dyskusji środowiska, poprzez niniejszą publikację, pragnę przybliżyć aktualnie obowiązujące przepisy w zakresie wyceny nieruchomości dla potrzeb naliczenia opłat: planistycznej, adiacenckiej i z tytułu użytkowania wieczystego oraz przekazać swoje spostrzeżenia na płaszczyźnie algorytmu postępowania rzeczoznawcy majątkowego.

Opłata planistyczna

W związku wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego sygn. P 58/08 z 09.02.2010r. dokonana została nowelizacja rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W świetle nowych przepisów głównym aktem prawnym, który reguluje obecnie zasady określenia wartości jest zatem ustawa, gdyż nowelizacja polegała na wykreśleniu regulacji §50 rozporządzenia, dotyczącego opłaty planistycznej. Tym samym za art. 37.1. ustawy: wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36.3., oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36.4., ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego, a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu lub faktycznego sposobu wykorzystywania nierucho-

mości przed jego uchwaleniem. Dodatkowo należy zacytować przepis 87.3a. ustawy: jeżeli uchwalenie planu miejscowego nastąpiło po 31.12.2003r. w związku z utratą mocy przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed 01.01.1995r., przepisu art. 37.1. zdanie drugie niniejszej ustawy, w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości, nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 01.01.1995r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po

utracie mocy tego planu. W takim przypadku wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36.4., stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego, a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym uchwalonym przed 01.01.1995r.

Mając na uwadze wytyczne ustawy, rozważania rzeczoznawcy majątkowego będą obejmowały kilka wariantów postępowania oraz określenie dwóch lub trzech wartości w zależności od występujących stanów planistycznych.

Rycina 1



Zgodnie z Ryciną 1 w stanie 1 dokonuje się dwóch analiz rynku: według przeznaczenia w nowym planie miejscowym i według przeznaczenia w starym planie miejscowym, natomiast w stanie 2, który jest bardziej skomplikowany, dokonuje się trzech analiz rynku: pierwsza analiza dotyczy gruntów o określonym przeznaczeniu w nowym planie miejscowym, druga dotyczy gruntów o przeznaczeniu zgodnym z planem ogólnym, zaś trzecia obejmuje nieruchomości, dla których określono dany faktyczny sposób wykorzystania. W tym miejscu dochodzi do różnej interpretacji tzw. faktycznego sposobu **wykorzystania**, które nie posiada „ostrej” definicji prawnej a jednocześnie brzmi niejednolicie z określeniem pochodzącym z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. faktycznego sposobu **użytkowania**.

Według mojej oceny przeznaczenie według faktycznego sposobu wykorzystania określa się nie tylko na podstawie oględzin nieruchomości czy w oparciu o dokumentację geodezyjno – prawną, czy zapisy rejestru gruntów. Należy bowiem podkreślić, że zapisy umieszczone w ewidencji gruntów i budynków wobec braku planu, nie posiadają istotnego znaczenia dla sprawy, gdyż nie determinują funkcji. Informacje o gruntach zawarte w operacie ewidencyjnym prowadzonym w oparciu o przepisy ustawy z 17.05.1989r. prawo geodezyjne i kartograficzne nie przesądzą wręcz o faktycznym sposobie wykorzystania w rozumieniu art. 37.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Faktyczne użytkowanie nie jest ostatecznym kryterium kwalifikowania gruntów na potrzeby ewidencji gruntów. Tym samym zapisy w ewidencji nie mogą być argumentem służącym do wyłączenia wykazania wykorzystania gruntu. Decydujące znaczenie pozwalające na wprowadzenie do ewidencji gruntów oznaczenia niezabudowanej nieruchomości ma przede wszystkim zapis obowiązującego planu miejscowego, przy czym następuje po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Tym samym w sytuacji, gdy plan miejscowy utracił moc prawną, nieruchomości która w tym nieobowiązującym już planie była przeznaczona pod zabudowę pomimo takich zapisów w ewidencji nie powinna zostać zaliczona do gruntów ornych i to mimo, iż była faktycznie użytkowana rolniczo. Nie oznacza to jednak, iż taki jest faktyczny sposób wykorzystania danej nieruchomości. W związku z powyższym mając na uwadze fakt, że określamy na daną datę wartość rynkową

dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania, najbardziej prawdopodobną cenę, możliwą do uzyskania na rynku, nie możemy nie uwzględnić innych czynników otoczenia, w tym przesłanek wynikających z art. 154.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W takim przypadku wnikliwej oceny wymaga, czy w stwierdzonym stanie faktycznym, uchwalenie planu miało istotny wpływ na wartość działki, w szczególności czy zmieniły się możliwości jej zagospodarowania poprzez zabudowę. W odniesieniu do działek położonych w obszarze pozbawionym planu możliwości zagospodarowania przez zabudowę nie są bowiem wykluczone. Dopuszczalność realizacji zabudowy na takich terenach ma wpływ na wartość gruntu, niezależnie od zapisów nowego planu. Okoliczność ta winna również znaleźć odzwierciedlenie w związku z badaniem kwestii ewentualnego wzrostu wartości. W sytuacji szacowania takiego wzrostu, sporządzony operat winien uwzględnić inne czynniki mające wpływ na wartość przed uchwaleniem planu, a mające znaczenie dla możliwości zabudowy terenu w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy. Analiza rynku nieruchomości wykazuje, że na gruncie nieruchomości niezabudowanych występuje, lecz nie bardzo znacząca różnica wartości w przypadku występowania lub braku miejscowego planu zagospodarowania. Dotyczy to jedynie nieruchomości, dla których występują oczywiste przesłanki do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy lub istnieją pozytywne przesłanki w studium zagospodarowania. Na dobrze rozwiniętym rynku można stwierdzić niezbyt silne zależności rynkowe pomiędzy istnieniem planu a jego nieistnieniem, przy założeniu możliwości uzyskania ww. decyzji. W przypadku braku przepisów miejscowych, w zakresie przeznaczenia, o funkcji gruntu może orzec wyłącznie decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wówczas decydującym czynnikiem jest tzw. otoczenie nieruchomości. Dodatkowym elementem są korzystne zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Jak wynika z analizy wielu rynków zurbanizowanych, bardzo często dochodzi do obrotu nieruchomościami, dla których jedynym dokumentem o charakterze planistycznym jest studium. Skoro zatem rynek takich nieruchomości istnieje, nieuzasadnione byłoby jego pominięcie w analizie operatu szacunkowego dla stanu według faktycznego sposobu wykorzystania. Zadaniem rzeczoznawcy majątkowego

nie jest przecież określenie alternatywnej wartości, innej niż nieruchomości posiada w dacie wyceny tj. wejścia w życie planu miejscowego. Inne podejście do tego zagadnienia powinno być sprecyzowane aktem prawnym lub normą zawodową.

Wątpliwości pojawiają się także w kontekście wykreślenia §50 z rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem tego przepisu „przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia odszkodowania lub opłaty, o których mowa w art. 36.3. i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się wartość nieruchomości, uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego lub przed jego zmianą oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego lub po jego zmianie. *Nie uwzględnia się części składowych tej nieruchomości*”. W stanie obowiązującym od nowelizacji tj. 26.08.2011r. nie wstępuje szczegółowa prawna regulacja odnosząca się do przedmiotu wyceny. Uchylenie §50 spowodowało, że wyłączną podstawą do określenia wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb tzw. opłaty planistycznej jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niestety wytyczne tej ustawy nie odnoszą się do części składowych nieruchomości. Tym samym wymagana wartość jest niemianowana (stosownie do art. 36 i 37 oraz art. 87.3a.) i zgodnie z definicją nieruchomości obejmuje zarówno grunt jak i części składowe. Abstrahując od zasadności usunięcia §50 jako wkraczającego w strefę uregulowań ustawowych, nie można zgodzić się z jednoczesnym brakiem odwołania do kwestii części składowych w akcie nadrzędnym. Oczywiście jest, że wartość rynkowa określona na potrzeby opłaty planistycznej powinna uwzględniać wyłącznie uchwalenie lub zmianę planu miejscowego. W mojej ocenie pozostałe czynniki, w tym nakłady poniesione na nieruchomości są nieistotne z punktu widzenia celu wyceny i nie powinny być uwzględniane w operacie szacunkowym. Analogiczna formuła szacowania ma przecież miejsce przy określaniu wartości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej, o której mowa w art. 98a i 144 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie widzę zatem powodu dla odmiennego traktowania nieruchomości przy obu wymienionych daninach publicznych. Przeciwnie w przypadku opłaty adiacenckiej kwestia części składowych jest uregulowana zarówno rozporządzeniem jak i ustawą.

Odniesienie opłaty planistycznej wyłącznie do gruntu powinno znaleźć odzwierciedlenie na poziomie ustawy czy rozporządzenia (ostatecznie normy zawodowej). Brak uregulowań w tym zakresie powoduje wątpliwości i rodzi istotne konsekwencje dla właścicieli i organów prowadzących postępowania administracyjne.

Konieczność szczegółowej interpretacji w zakresie części składowych jak i faktycznego sposobu wykorzystania wynika z moich indywidualnych doświadczeń na gruncie współpracy z organami gmin oraz praktyki wyceny. W sytuacji określenia wartości nieruchomości niezwykle utrudnione lub wręcz niemożliwe jest odtworzenie stanu części składowych na dzień uchwalenia planu, w szczególności pozyskanie dokumentacji, przeprowadzenie oględzin etc. W bieżącej pracy, na płaszczyźnie opłat planistycznych spotykamy się z sytuacjami, w których na sprzedanych nieruchomościach nastąpiły nieodwracalne zmiany w zagospodarowaniu (likwidacja istniejącej zabudowy, rozbudowa, modernizacja). Wówczas określenie wartości rynkowej nieruchomości wraz z częściami składowymi, na dzień wejścia w życie planu oraz z uwzględnieniem przeznaczenia przed i po, a w tym również w czasie tzw. luki planistycznej, staje się niewykonalne lub może być obciążone błędem ze względu na warunki niepewności. Wyszukanie nieruchomości podobnych (minimum 9 dla trzech przeznaczeń) jest zadaniem niewykonalnym w ograniczonym czasie i na obszarze rynku lokalnego czy regionalnego.

Dodatkowo z praktyki wynika, że wszczęcie postępowań o ustalenie opłaty planistycznej następuje często z kilkuletnim opóźnieniem, co skutkuje niejednokrotnie nieodwracalnymi zmianami w zakresie części składowych. Zbycie nieruchomości jest związane wejściem w posiadanie przez nowego właściciela, który przeważnie nie jest zainteresowany współpracą z organem czy rzeczoznawcą, w celu odtworzenia stanu nieruchomości na dzień wejścia w życie planu. Z pewnością nie jest w interesie nowego właściciela chociażby udostępnienie nieruchomości w celu dokonania pomiarów czy udostępnienie dokumentacji technicznej budynków, które *nota bene* mógł całkowicie zmodernizować, zlikwidować, zmienić funkcje etc.

Oplata adiacencka (podziałowa)

Drugą daniną publiczną związaną z nieruchomością, która budzi kontrowersje w obszarze określania wartości, jest opłata adiacencka z tytułu podziału. Ogólnie procedurę postępowania przy określeniu wartości można przybliżyć cytując art. 98a ustawy: „(...) *Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, a stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne, przy czym nie uwzględnia się części składowych.*”

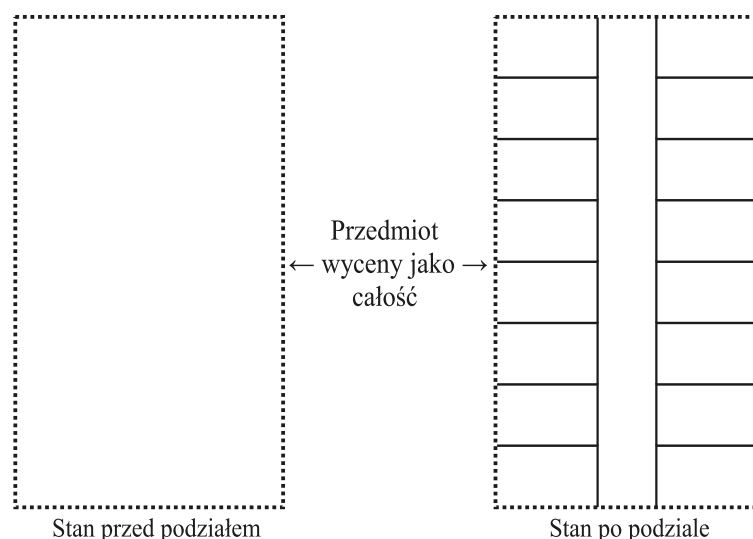
W praktyce wyceny panuje przeświadczenie, że według stanu po podziale wartość nieruchomości stanowi sumę wartości wydzielonych działek gruntu. Z punktu widzenia definicji: wartości rynkowej, nieruchomości oraz nieruchomości podobnej, a także przedmiotu wyceny jest to założenie nie do końca poprawne. Dodatkowo brak jest jakichkolwiek wytycznych czy norm regulujących takie postępowanie. Oczywiście to rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyboru podejścia i metody wyceny, uwzględniając cel i inne parametry zgodnie z art. 154 ustawy

o gospodarce nieruchomościami. Powstaje zatem pytanie, czy taka swoboda i niezależność jednostki w interpretacji prawa powinna mieć miejsce i czy nie należałoby usankcjonować postępowania poprzez przyjęcie chociażby normy zawodowej w tym zakresie.

W pierwszej kolejności, w celu prawidłowego określenia wartości nieruchomości objętej postępowaniem o ustalenie opłaty adiacenckiej, należy ustalić co jest przedmiotem wyceny. Na Rycinie 2 pokazano jak wygląda typowa nieruchomość według stanu przed i po podziale, przy czym linią przerywaną zakreślono, co zgodnie z definicją nieruchomości powinno być przedmiotem wyceny. W tym miejscu należy przytoczyć chociażby wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 5 kwietnia 2011r. sygn. *ISA/Wa 1957/2010*, który przybliży właściwe oznaczenie przedmiotu wyceny. Sąd orzekł, że skutkiem podziału nie jest zmiana kształtu i wielkości dzielonej nieruchomości. Trzeba bowiem wskazać, że przedmiotem podziału jest nieruchomość gruntowa, a sam podział nie narusza granic zewnętrznych dzielonej nieruchomości.

W stanie przed podziałem mamy do czynienia z gruntem inwestycyjnym, zwykle od kilku tysięcy metrów do kilku hektarów (w przypadku mniejszych działek, rzadko można wykazać wzrost), który w planie miejscowym lub decyzji o warunkach, przeznaczony jest pod ogólnie określone działania rozwojowe. Sytuacja jest jasna i nie budzi kontro-

Rycina 2



wersji. Wycenie podlega działka gruntu o określonych parametrach i przeznaczeniu. Wątpliwości powstają, gdy dochodzimy do drugiej części oszacowania tj. wyceny wartości nieruchomości według stanu po podziale. Na danej nieruchomości dokonane zostały zmiany w postaci geodezyjnego naniesienia siatki granic. Wydzielenie dokonywane jest w ten sposób, że powstają działki gruntu, które potencjalnie mogą stanowić odrębne nieruchomości. W tym miejscu dochodzi niejednokrotnie do rozbieżności w procedurze szacowania, jakie spotykamy w operatach szacunkowych. W praktyce dochodzenie do wartości nieruchomości odbywa się zazwyczaj poprzez określenie wartości poszczególnych, powstałych po podziale działek gruntu, a następnie sumowanie otrzymanych wyników. Założenie to mija się wyraźnie z definicją wartości nieruchomości, która mówi, że jest nią najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku. Przy czym nie chodzi w projekcie wartości w okresie roku czy iluś lat, których potrzeba na sprzedaż wszystkich, wydzielonych działek, różnym nabywcom, tylko o wartość aktualną, całości i w ramach jednej umowy. Postępowanie polegające na sumowaniu wartości jest, skromnie rzecz ujmując, mniej zgodne z podstawowymi wytycznymi zawartymi w podejściu porównawczym. Nie można autorytatywnie zgodzić się przecież z twierdzeniem, że cena samochodu jest równa cenie jego wszystkich części sprzedanych separatywnie na allegro. Według definicji określenia wartości nieruchomości dokonuje się przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne. Nieruchomością podobną według ustawy jest nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Zatem tylko prawidłowe określenie przedmiotu wyceny w operacie, pozwoli na otrzymanie precyzyjnego wyniku końcowego. Zastosowanie do wyceny po podziale, transakcji nieruchomościami z naniesionymi granicami geodezyjnymi, jest prawidłowe z punktu widzenia metodologicznego i daje bardziej poprawne wyniki. Uzasadnienie do oszacowania wartości poszczególnych działek normatywnych powstałych po podziale mogłoby mieć miejsce po wyczerpaniu pierwszego opisanego algorytmu postępowania. Przyjęcie do porównania po podziale działek normatywnych jest jedynie „protezą”, której zastosowanie powinno mieć charakter incydentalny.

Również w tym przypadku intencją naszego środowiska powinno być wypracowanie niekwestionowanych zasad i algorytmu postępowania przy określaniu wartości dla stanu przed i po podziale. Poprzez analogię do §36 rozporządzenia, dotyczącego wartości gruntów pod drogi publiczne, można by wytyczyć zasady przeprowadzania analizy rynku i określania wartości na potrzeby opłaty adiacenckiej z tytułu podziału. Na potrzeby wyceny dróg w pierwszej kolejności poszukiwane są transakcje gruntów „drogowych”, a w przypadku ich braku, w drugiej kolejności dopuszczalne jest określenie wartości z gruntów przyległych. Podobny zabieg proceduralny można zastosować do opłaty podziałowej. Skoro występuje brak transakcji nieruchomościami podobnymi obejmującymi całe kompleksy działek po podziale, to możliwa staje się wycena poprzez sumę wartości. Wycena poprzez wartości poszczególnych działek wydaje się na pozór logiczna, a przy tym nie nastęcza tyle trudności, co wycena całymi kompleksami działek. Tym bardziej powinno nam zależeć na „usankcjonowaniu” tego podejścia normą zawodową.

Opłata z tytułu użytkowania wieczystego

Zgodnie z delegacją §28.5. rozporządzenia wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

Stosownie do art. 73.2. ustawy o gospodarce nieruchomościami jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78–81 ustawy. Nie mniej, na dzień sporządzenia operatu do aktualizacji opłaty, nieruchomość ma określony cel, który powinien wynikać z treści księgi wieczystej, ewentualnie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste lub decyzji przekazującej w użytkowanie wieczyste. Biorąc pod uwagę wytyczne rozporządzenia określenie wartości należy przeprowadzić zgodnie z celem, na jaki nieruchomość została oddana, niezależnie od funkcji przewidzianej w planie miejscowym, studium uwarunkowań, decyzji o warunkach zabudowy lub faktycznym sposobie wykorzystania. Takie brzmienie przepisu wykonawczego stoi w sprzeczności z art. 154 ustawy, który przy określaniu wartości nakazuje uwzględniać przeznaczenie nieruchomości.

Istnieje różnica między znaczeniem zapisanym w §28 rozporządzenia jako „cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste” a „sposobu korzystania z nieruchomości” oddanej w użytkowanie wieczyste, zmiana którego może, stosownie do art. 73.2. ustawy, powodować zmianę celu użytkowania wieczystego, a w konsekwencji zmianę stawki procentowej opłaty rocznej i wysokości opłaty. Inne wykorzystanie czy odmienne



przeznaczenie terenu, który *de facto*, został oddany na dany cel nie powinien stanowić na poziomie operatu szacunkowego, przedmiotu badania. To w interesie użytkownika wieczystego, ewentualnie właściciela, należy zadbanie o prawidłowo określone zapisy celu umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Przesłanką do zmiany stawki procentowej jest trwała zmiana określonego celu, na który nieruchomości oddano w użytkowanie wieczyste.

Przykład pierwszy: Nieruchomość oddano w użytkowanie wieczyste w celu prowadzenia działalności wychowawczej; tę działalność zastąpiono działalnością sportową. W pierwszym przypadku stawka procentowa opłaty rocznej wynosi 0,3% ceny, w drugim zaś 1% ceny. Jeżeli ta zmiana sposobu korzystania z nieruchomości ma charakter trwały (o czym może świadczyć wybudowanie obiektów sportowych), to możliwość zastosowania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej nie powinna budzić zastrzeżeń. Podobna sytuacja dotyczy określenia wartości prawa własności takiej nieruchomości zgodnie z nowelizacją rozporządzenia.

Przykład drugi: Spółdzielnia sprzedaje spółce grunt, który otrzymała w użytkowanie wieczyste na cele statutowe, czyli pod budownictwo mieszkaniowe jedno i wielorodzinne. Gmina w tym obszarze uchwała plan miejscowy z przeznaczeniem rzeczzonego obszaru pod usługi i handel wielkopowierzchniowy. Z analizy transakcji wynika, że różnice cen dla tych dwóch segmentów rynku są diametralne (np. 1:3). Ponieważ nie następuje zmiana sposobu korzystania z nieruchomości (teren od lat leży odłogiem), gmina nie wypowiada dotychczasowego celu oddania w użytkowanie wieczyste. Rzeczoznawca majątkowy powołany na biegłego na potrzeby aktualizacji opłaty, określa wartość prawa własności. Okazuje się, że określona jest wartość inna niż *de facto* grunt posiada w dacie sporządzenia opinii, czyli obejmuje wartość alternatywną zgodną z celem oddania w użytkowanie wieczyste, a nie przeznaczeniem nieruchomości. Sytuacja komplikuje się, jeśli następuje trwała zmiana sposobu wykorzystania, np. zabudowa galerią handlową, a gmina nadal nie występuje (co jest powszechne) o zmianę celu oddania w użytkowanie wieczyste.

Tym samym samorząd traci wielokrotność opłaty pierwotnej, a biegły jest skonfundowany, bo naraża się na protesty stron (gminy, jeśli wyceni zgodnie z rozporządzeniem lub użytkownika wieczystego, jeśli wyceni zgodnie z ustawą). Takich kombinacji i przykładów z życia jest coraz więcej, jednak nie ma potrzeby ich przytaczać, gdyż posiadają one wyłącznie charakter pogładowy.

Oczywistym jest, że zmiana stawki procentowej na podstawie art. 73.2. ustawy nie może być kojarzona wyłącznie z podwyższeniem tej stawki. Odesłanie do art. 81 oznacza, że użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu zmiany stawki procentowej przez jej obniżenie, jeżeli oczywiście nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste.

W tym miejscu należy zwrócić także uwagę na kolizję jaka może zaistnieć na gruncie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności. Zgodnie z art. 4.13. ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, jeżeli nie wcześniej niż w okresie ostatnich dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości była dokonana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dla ustalenia opłaty, przyjmuje się wartość nieruchomości określoną dla celów tej aktualizacji. Tym samym możemy mieć do czynienia z sytuacją, w której użytkownik wieczysty nabydzie prawo własności za cenę inną niż opartą o aktualną wartość określoną zgodnie z przeznaczeniem.

Podsumowanie

Wykreślenie całości §50 z rozporządzenia, brak definicji faktycznego sposobu wykorzystania, nowelizacja ustawy i rozporządzenia w zakresie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego wprowadza chaos w procedurze szacowania. Kontrowersje budzi również sposób dochodzenia do wartości nieruchomości w przypadku opłaty podziałowej poprzez sumę wartości działek po podziale, co wydaje się nie do końca dopuszczalne z punktu widzenia definicji wartości rynkowej i nieruchomości podobnej. W celu ustalenia tożsamyh podejść do wyceny w omawianym zakresie, słuszne byłoby opracowanie wspólnego algorytmu postępowania. Ponieważ organom ustawodawczym nie zależy na umniejszeniu nam pracy, a sobie kosztów postępowań, sami powinniśmy zadbać, aby pojedynczy rzeczoznawca majątkowy nie musiał interpretować intencji przepisu oraz abyśmy byli chronieni chociażby przez normy, które jako środowisko opracowaliśmy. Trudno powiedzieć, czy takie uregulowanie może mieć miejsce, czy są osoby zainteresowane stworzeniem zasad w tej materii (próba wymiany zdań na łamach forum dyskusyjnego nie przyniosła żadnych rezultatów), ale biorąc pod uwagę praktykę, uważam opisane kwestie za istotne i wymagające doregulowania. Obecnie panuje zbytnia dowolność, która skutkuje znacznymi rozbieżnościami w wartościach i sposobie liczenia, co z kolei rodzi konsekwencje w postaci wydłużenia czasu trwania postępowań, a zatem wyższych kosztów publicznych oraz prywatnych, ponoszonych przez podmioty obciążane danymi opłatami.



SPRZEDAŻ GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH W ŚWIELE NOWYCH REGULACJI USTAWY VAT OD 1 KWIETNIA 2013 R.



Elżbieta Ochocka

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

Przedmiotem artykułu są regulacje wynikające ze zmian w ustawie VAT, które wejdą w życie 1 kwietnia 2013r., dotyczące doprecyzowania brzmienia definicji, które pozwolą na bezpieczniejsze pod względem opodatkowania bądź zwolnienia z opodatkowania VAT sprzedaży gruntów niezabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę.

Zmieniona definicja działalności gospodarczej i nowa definicja terenów budowlanych w ustawie VAT od 1 kwietnia 2013r.

Zmiany w ustawie VAT, które wejdą w życie 1 kwietnia 2013r. obejmują inne niż dotychczas brzmienie **definicji** działalności gospodarczej i nową definicję **terenów budowlanych**. Nowe brzmienie, zgodnie z art.15 ust.2 ustawy VAT zawęża pojęcie działalności gospodarczej i doprecyzowuje ją w duchu wyroków Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej. Od 1 kwietnia 2013r., nie będzie już uznawana za działalność gospodarczą czynność wykonana jednorazowo w okolicznościach wskazujących na zamiar jej wykonywania w sposób częstotliwy. Oznacza to, że wraz z nowelizacją powinny zniknąć wątpliwości dotyczące sytuacji, gdy osoby fizyczne, nie zajmujące się profesjonalnym obrotem nieruchomości, dokonują zbycia należących do nich gruntów przeznaczonych pod zabudowę i w związku z tym uznane są za prowadzących działalność gospodarczą w zakresie handlu nieruchomościami. **A zatem, od 1 kwietnia 2013r. organy podatkowe, które będą chciały aby podatnik opodatkował jednorazową**

sprzedaż takich gruntów, będą musiały wykazać, że jego działalność przybiera formę zawodową (profesjonalną), a w konsekwencji zorganizowaną. Udowodnienie podatnikowi zamiaru prowadzenia działalności gospodarczej powinno być poparte obiektywnymi dowodami polegającymi na rozstrzygnięciu, czy działania danego podmiotu można zakwalifikować do działalności handlowców. Reasumując, organy podatkowe powinny zbadać okoliczności faktyczne dotyczące zbycia gruntu niezabudowanego przez osobę fizyczną, kierując się powyżej opisanymi kryteriami. Dopiero taka analiza będzie podstawą do uznania bądź nie działań osoby fizycznej dokonującej sprzedaży gruntów niezabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę – jako profesjonalnego handlowca.

Dużo bardziej klarowne będzie też ustalenie, czy dostawa terenów niezabudowanych innych niż tereny budowlane będzie opodatkowana, czy też będzie podlegała zwolnieniu określёнemu w art. 43 ust.1 pkt 9 ustawy VAT.

Dotychczas, wobec braku legalnej definicji terenów budowlanych w ustawie VAT organy skarbowe oraz sądy administracyjne kierowały się różnymi kryteriami oceniając, czy dostawa gruntów niezabudowanych podlega opodatkowaniu, czy zwolnieniu z podatku VAT.

Dla większości sądów było jasne, że przy ustaleniu, czy dostawa gruntów niezabudowanych podlega podatkowi VAT decyduje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt

prawa miejscowego. W przypadku braku tego planu określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Najistotniejszym zagadnieniem prawnym wymagającym rozstrzygnięcia była sytuacja, gdy dla danego terenu nie istniał plan zagospodarowania przestrzennego oraz nie wydano również decyzji o warunkach zabudowy.

Czy w takim przypadku należy brać pod uwagę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy? Taki pogląd wyraził WSA w Gliwicach w wyroku II SA/GI 817/06 z dnia 11 lutego 2008r. wskazując, że „zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz.U z 2012r. poz. 647*), studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy służy gminie do określenia kierunków jej polityki przestrzennej. Zasady sporządzania planu miejscowego to standardy odnoszące się do merytorycznych ustaleń planu, związane są z jego treścią oraz parametrami technicznymi i wymaganiami dotyczącymi dokumentacji planu”. Następne wyroki np. NSA z 22.02.2011r. I FSK 50/10 kategorycznie przeciwstawiły się stosowaniu ww. kryterium przy ocenie opodatkowania gruntów niezabudowanych. Takie też stwierdzenie zawarte jest w ust. 5 art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, że **studium nie jest aktem prawa miejscowego**. W konsekwencji nie normatywność studium powoduje, że jego postanowienia nie mogą wpływać na sytuację prawną obywateli. W związku z tym, że

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie jest źródłem prawa miejscowego, nie może ono stanowić podstawy do ustalenia prawa do zwolnienia dostawy gruntów niezabudowanych z podatku VAT zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy VAT. Podobnie wypowiedział się WSA w Krakowie z 12.07.2011r., ISA/Kr 717/11. Wobec dużej rozbieżności poglądów wyrażanych w orzecznictwie, Naczelny Sąd Administracyjny w składzie poszerzonym (siedmiu sędziów) wydał wyrok IFPS 8/18 w dniu 17.01.2011r. w którym stwierdził, że **w sytuacji braku planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla klasyfikacji terenu niezabudowanego, wiążące są zapisy ewidencji gruntów i budynków, a nie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.** Powyższy pogląd znajduje dodatkowe uzasadnienie, gdy dokona się wykładni prokonstytucyjnej. Przepis art. 217 Konstytucji RP stanowi, że nakładanie podatków, innych danin publicznych, określenie podmiotów, przedmiotów opodatkowania i stawek podatkowych, przyznawania ulg i umorzeń oraz kategorii podmiotów zwolnionych z podatków następuje w drodze ustawy. Brak wprowadzenia przez ustawodawcę legalnej definicji terenu budowlanego lub przeznaczonego pod zabudowę nie może być uzupełniana przy pomocy wykładni rozszerzającej, przez powoływanie się na studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które nie jest źródłem prawa, dlatego należy odwołać się do zapisów wynikających z ewidencji gruntów. Sąd stwierdził, że „dla podstawy wymiaru każdego podatku, w tym podatku od towarów i usług, wiążące są dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. Przepisem, który nawiązuje do podstawy opodatkowania jest art. 21 ust. 1 ustawy z 17.5.1989r. – Prawo Geodezyjne i Kartograficzne. Z wykładni tego artykułu wynika, że przy interpretacji art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy o podatku VAT dotyczącego zwolnień z tytułu dostawy terenów innych niż budowlane lub nie przeznaczonych pod zabudowę decydujące znaczenie będą miały dane wynikające z ewidencji gruntów”.

Ewidencja obejmuje informacje dotyczące położenia gruntów, ich granic, powierzchni, rodzajów użytków gruntowych oraz ich klas gleboznawczych, oznaczenia ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów. Ewidencja nie tworzy stanu prawnego, lecz odzwierciedla stan faktyczny. Dlatego należy zgłaszać właściwemu staroście wszelkie zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków, w terminie 30 dni, licząc od dnia powstania tych zmian. Zmiany wynikające z decyzji administracyjnych są na bieżąco wprowadzane do ewidencji. Sama ewidencja nie przeznaczona do zabudowy, jednak z obowiązku jej aktualizowania można wysnuć wniosek, że jest to dokument, który przedstawia faktyczne przeznaczenie tych gruntów. Taka ewidencja może i powinna stanowić dokument pomocniczy przy określaniu zwolnienia od podatku VAT dostawy gruntów.

Od 1 kwietnia 2013r. powyżej przedstawione rozważania oparte o bogate orzecznictwo tracą na aktualności.

Zgodnie z **nową definicją terenów budowlanych wprowadzoną od 1 kwietnia do ustawy VAT na mocy art. 2 pkt 33 – za tereny budowlane uznaje się „grunty przeznaczone pod zabudowę zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku takiego planu – zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.**

Wprowadzenie definicji terenów budowlanych do ustawy VAT jest implementacją art. 12 ust. 3 Dyrektywy 2006/112/WE Rady w sprawie wspólnego systemu od wartości dodanej, który stanowi, że do celów dostawy terenu budowlanego – „teren budowlany” oznacza każdy grunt nieuzbrojony lub uzbrojony, uznawany za teren budowlany przez państwo członkowskie. Tym samym, ustawodawca krajowy zastosował się również do licznych tez zawartych w wyrokach WSA i NSA, które dotychczas rozstrzygały skargi podatników, kierując się przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyroku z dnia 16 listopada 2007r., sygnatura akt II OSK 1531/06 Naczelny Sąd Administracyjny wyraził pogląd, że

skoro miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala przeznaczenie terenu (art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), to w przypadku braku dla danego terenu takiego planu, funkcje tę musi przejąć decyzja o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Decyzja taka jako akt indywidualny prawa administracyjnego, dopóki jest w obrocie prawnym powinna mieć wiążący charakter nie tylko dla stron postępowania, ale również dla kontrahentów umowy dostawy gruntów i organów podatkowych.

Podobny pogląd wyraził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 lipca 2008r., sygnatura akt IFSK 830/08 wskazując, że przez pojęcie „teren przeznaczony pod zabudowę użyte w art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy VAT należy rozumieć teren o takim przeznaczeniu wynikającym z zakwalifikowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, bądź w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania.”

Podatnicy będą mieli pewną swobodę w zakresie możliwości stosowania opodatkowania lub zwolnienia z VAT w przypadku transakcji sprzedaży gruntów. Jeżeli dla danego terenu nie istnieje plan zagospodarowania przestrzennego i decyzja o warunkach zabudowy wskazująca na budowlany charakter działki została wydana przed transakcją, to sprzedaż gruntu należy opodatkować. Jeżeli natomiast decyzja wydana zostanie po transakcji zastosowanie znajdzie zwolnienie z podatku VAT zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy VAT.

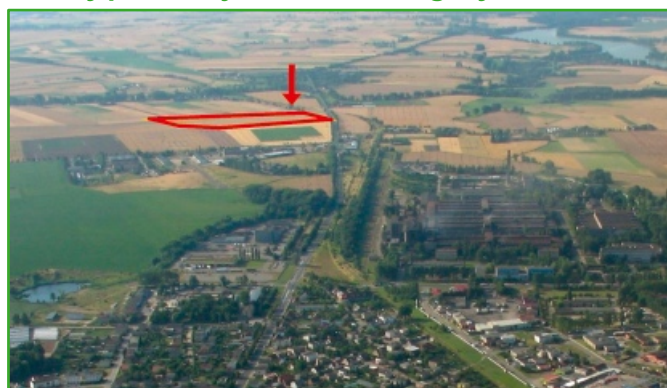
Reasumując, **od 1 kwietnia 2013r. opodatkowana będzie wyłącznie sprzedaż tych gruntów, które są przeznaczone pod zabudowę zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.** Jeśli, jak to ma miejsce na większości terenów w Polsce, nie ma obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego – **decydującym kryterium będzie decyzja o warunkach zabudowy.** Taki sposób określenia gruntów powinien ograniczyć spory z organami podatkowymi i przyczynić się do zapewnienia bezpieczeństwa w zakresie opodatkowania VAT dostawy gruntów niezabudowanych.

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 bocznicy do istniejącej bocznicy 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 okrągłą 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 klasztorowego. 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 m² do 1381 m² 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 XVIII w. Twórcą ogólnej koncepcji architektonicznej jest Dominik Merlini. Pałac ten jest przykładem nowego prądu w architekturze, polegającego na upodobaniu pałaców wiejskich do willi. Cechuje go różnorodność układów wnętrza, 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

Lp.	Nazwisko i imię	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.	Bałkowski Robert	3660	Wolsztyn	602248569	brit@eranel.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.wojte@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-Horała Grażyna	3505	Leszno	600270458	horalab.tlen.pl
13.	Bednarek Roman		Poznań	601876116	bednarek@wkp.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.	Błaszczak Marek	3662	Kobylnica	600597743	markum@vp.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 Cyryła	1547	Piła	673518910	Cyryla@asta-net.com.pl
35.	Dobrzyńska Mirosławska Anna	1595	Nowy Tomyśl	614422893	amiroslawska@wp.pl
36.	Dobrzyński Robert	4123	Poznań	602136900	robert.dobrzynski@wycena-dobrzynski.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.	Dyguła Maciej	3848	Chodzież	509949937	geoma@post.pl
41.	Fiałek Zbigniew	695	Piła	672132571	taksator@cil.pl
42.	Florek Piotr	3560	Konin	601724468	pflorek_xl@wp.pl
43.	Franzkowiak Ewa	4773	Poznań	601963746	efranzkowiak@wp.pl
44.	Futro Adam	1670	Poznań	602382995	adam.futro@neostrada.pl
45.	Giebień Małgorzata	5042	Poznań	664173078	m.radwanska@o2.pl
46.	Gliniewicz Jerzy	3948	Trzcianka	602585488	jerzy.gliniewicz@op.pl
47.	Gliwa Łukasz	4320	Wolsztyn	692840604	lukegli@poczta.onet.pl
48.	Górna Katarzyna	4560	Puszczkowo	693530061	gornak1@interia.pl
49.	Gradzik Cezary	4535	Złotów	603889439	dc@gradzik.pl
50.	Grochowska-Pioch Małgorzata		Poznań	694406984	malgorzata@pioch.pl
51.	Gryglaszewski Wojciech	4659	Poznań	608592052	wojciech@biurorzeczoznawcy.pl
52.	Gryśka Krystyna	2280	Kobylnica	603612520	krystyna_gryska@po.home.pl
53.	Halec Franciszek	1281	Leszno	601793494	halec-wycena@wp.pl
54.	Hasse Mieczysław	870	Przeźmierowo	600252843	
55.	Herbst Michał	5450	Swarzędz	502287862	biuro@intelang.pl
56.	Hermann Barbara	4631	Poznań	501644898	bphermann@wp.pl
57.	Hęcka Maria	1739	Czarnków	606648975	marhec@wp.pl
58.	Hoffmann Danuta	2580	Rakoniewice	602120708	danhoff@interia.pl
59.	Holubicka Barbara	5306	Poznań	508300255	barbara_holubicka@poczta.onet.pl
60.	Husiar Bogdan	872	Kórnik	618681539	husbud@poczta.onet.pl
61.	Jabłońska Joanna	5253	Poznań	606550498	jj6@op.pl
62.	Jabłoński Jarosław	4632	Poznań	607568018	jarjab@wp.pl

1	2	3	4	5	6
63.	Jakóbiec Elżbieta	1741	Poznań	602634610	e_jakobiec@poczta.onet.pl
64.	Jakubowski Andrzej	454	Poznań	618480166	ajakubowski@projnorm.pl
65.	Janaszewski Andrzej	4322	Poznań	607583525	ajanaszewski@op.pl
66.	Janicki Andrzej	2187	Konin	507034664	ekspertgrunt@poczta.internetdsl.pl
67.	Januszewska-Rawecka Hanna	5194	Poznań	783326427	nieruchomosc@vp.pl
68.	Jedliński Zbigniew	2582	Poznań	502528240	Zjwycena@op.pl
69.	Jokiel Wiktor	4153	Poznań	609794781	ablegat@o2.pl
70.	Jonas Adam	4296	Konin	632401195	
71.	Jóźwiak-Popko Brygida	3509	Poznań	605693795	brygida.popko@gmail.com
72.	Kaczmarek Jacek	3629	Ostrów Wlkp.	601949039	wycena@operat.biz
73.	Kaczmarek-Wałęsa Grażyna	4416	Krotoszyn	695592708	kaczmarek.walesa@poczta.onet.pl
74.	Kandulski Jan	3299	Trzcianka	672163880	jan.kandulski@poczta.onet.pl
75.	Kasprzak Andrzej	875	Śrem	612834638	erine.ak@interia.pl
76.	Kasprzycki Włodzimierz	4616	Poznań	660059484	w.kas@interia.pl
77.	Kaźmierczak Bernardyna	3728	Leszno	609207199	wyceny.kazmierczak@interia.pl
78.	Kılanowska Iwona	3467	Pobiedziska	509348788	ikilka@hotmail.com
79.	Kin Jerzy	2117	Leszno	508088655	kin@juel.com.pl
80.	Kinastowska Joanna	4264	Poznań	607107017	joanna.cieloszyk@hausplus.pl
81.	Kłóska-Cackowska Karolina	5199	Poznań	880073015	karolinakloska@o2.pl
82.	Kłós Dorota		Przeźmierowo	608298967	dorota.klos@interia.pl
83.	Knopik Marek	4392	Kobylnica	606909373	marek.knopik@unilever.com
84.	Kończyczo Krzysztof	1284	Rawicz	503091922	63kk@interia.pl
85.	Konieczny Tomasz	4348	Luboń	508272610	tkonieczny@inea.pl
86.	Korbolewski Józef	3532	Konin	507770886	wycena@konin.lm.pl
87.	Kosmowski Michał	169	Poznań	618339829	michalkosmowski@wp.pl
88.	Kozłowicz Marek	4419	Bierzglinek	604592046	marek.kozlowicz@wp.pl
89.	Kruszewski Eugeniusz	3073	Września	614361803	eugeniusz.kruszewski@vp.pl
90.	Kryś Dorota	4805	Poznań	605722958	dorotakrys@op.pl
91.	Kubiacyk-Półka Maria	2394	Gniezno 5 s.poczt. 24	601863041	mkubiacyk@poczta.onet.pl
92.	Kubiak Hanna	4494	Czarnków	602113884	hanna.kubiak@gazeta.pl
93.	Kujawa Lidia	2354	Leszno	503023230	info@nieruchomosci-leszno.pl
94.	Kujawińska Anna	3397	Kórzewo	696748313	rm.ak@wp.pl
95.	Kukawka Sławomir	4421	Wronki	505420533	kukawka-wycena@tlen.pl
96.	Kupś Henryk	4373	Poznań	694404764	henryk_kups@wp.pl
97.	Lazarek Edmund	4872	Strzałkowo	502105454	consulting@nieruchomosci-lazarek.pl
98.	Lewandowska Zofia	2587	Gniezno	606691815	wycenazl@wp.pl
99.	Lewczuk Agnieszka	5345	Leszno	607908383	ag-le@wp.pl
100.	Liniewicz Katarzyna	5286	Poznań	606389753	katarzynaliniewicz@op.pl
101.	Lis Elżbieta	3650	Ostrów Wlkp.	627356617	elzbieta.lis@wp.pl
102.	Lis Piotr	4593	Ostrów Wlkp.	697198269	piotrekliis@gmail.com
103.	Lis Tomasz	170	Luboń	602366944	tomasz_lis@krm.com.pl
104.	Łakowicz Halina	2478	Piła	600261575	halina@pila24.net
105.	Łeszyk Krzysztof	4133	Poznań	501084131	krzysztof@euro-pol.poznan.pl
106.	Łuczak Marek	1632	Zakrzewo	602229687	punio.mimar@op.pl
107.	Maciejak Andrzej	1804	Września	614362196	a.maciejak@neostrada.pl
108.	Maciejewska Justyna	2700	Poznań	618232991	jusma@buziaczek.pl
109.	Maćkowiak Jacek	699	Czarnków	602839854	jacek_mackowiak@poczta.onet.pl
110.	Majchrzycki Michał	3971	Poznań	601875169	kawit@onet.pl
111.	Makowska Renata	4912	Leszno	962462285	renatamakowska@interia.eu
112.	Malinowski Janusz		Swarzędz	608667185	geo_tech@wp.pl
113.	Małecka Katarzyna	4464	Luboń	618130279	kasiamałecka@wp.pl
114.	Małecka Magdalena	4035	Kobylnica	603317812	magda.pilujska@aimproperty.pl
115.	Małecki Zdzisław	20	Poznań	601775218	zdzislaw.malecki@aimproperty.pl
116.	Marć Robert	4495	Warszawa	606113998	robertmarc@o2.pl
117.	Markiewicz Maria	2590	Plewiska	501976285	mariamar1@wp.pl
118.	Marszałek Paweł	4664	Leszno	605252737	marszalek56@gmail.com
119.	Matuszak Anna	5383	Gniezno	602451302	ania.matuszak@interia.pl
120.	Mazur Roman	3612	Leszno	601179819	bonmazur@wp.pl
121.	Mazurek Elżbieta	2121	Opalenica	614475039	wycela@o2.pl
122.	Mąka Przemysław	4542	Szamotuły	600413250	przemyslaw.maka@real-liver.pl
123.	Menke Bogdan	3400	Poznań	602435105	
124.	Meszek Wiesław	87	Złotniki	604630749	promex@post.pl
125.	Michalak Leszek	2189	Łąd	604151183	mipro@pro.onet.pl
126.	Michalak Robert	4874	Środa Wlkp.	696083194	robert.michalak@poczta.fm
127.	Michalska Lidia	3535	Wałcz	600163094	notar.nieruchomosci@interia.pl

LISTA CZŁONKÓW SRMWW

1	2	3	4	5	6
128.	Mieloch Anna	2797	Poznań	618269292	anna_mieloch@interia.eu
129.	Mieszczanowicz Łajma	1470	Kicin	603936683	hasko@hasko.com.pl
130.	Mijański Zbigniew	4574	Stare Miasto	691541818	biuro@konsorcjuminvest.pl
131.	Mikołajczak Alicja	1135	Poznań	601854799	kosztbud@horyzont.com.pl
132.	Mikołajczak Jarosław	3279	Poznań	603179078	boiwn1999@poczta.onet.pl
133.	Mikołajczak Jerzy	263	Poznań	605738157	biuro@poz-bud.pl
134.	Misiewicz Łukasz	5108	Gniezno	667341411	uders@op.pl
135.	Mizera Maciej	171	Poznań	602366934	maciej_mizera@krm.com.pl
136.	Mizeracyk Ryszard	2591	Poznań	695351899	ryszard.mizeracyk@bhu.com.pl
137.	Mizier Katarzyna	5411	Poznań	784088339	katarzyna.mizier@gmail.com
138.	Mocek Danuta	3348	Poznań	600455187	danka61@poczta.onet.pl
139.	Mstowski Wiesław	1472	Kostrzyn	618788767	wieslaw.mstowski@anwo.poznan.pl
140.	Murias Jerzy	700	Czarnków	604645958	jerzymurias@tlen.pl
141.	Narbutowicz Stanisław		Poznań	601711993	komplex1@wp.pl
142.	Niedziela Barbara	3006	Poznań	604273848	rzeczoznawca@bdn.com.pl
143.	Niedzwiedziński Szymon		Poznań	605769974	szymon.niedzwiedzinski@poz-bud.pl
144.	Niewiadomski Krzysztof	1511	Stare Miasto	605780902	constans@nieruchomosci-oferty.pl
145.	Nowaczyk Lech		Strzałkowo	509493417	lechnowaczyk@interia.pl
146.	Nowak Ewa	3804	Krotoszyn	627253705	ewanowak@poczta.onet.pl
147.	Nowak Jaromir	701	Wągrowiec	602677148	biuro@nieruchomosci-szacunek.pl
148.	Nowak Piotr	1852	Środa Wlkp.	503038880	pbn@wp.pl
149.	Nowak Tomasz	5016	Poznań	606376046	tomasz.nowak@cwmm.pl
150.	Nowicki Otton	1880	Szamotuły	601439127	agolek19@poczta.onet.pl
151.	Nowicki Radosław	4951	Mosina	509474336	radek304@op.pl
152.	Obremska Hanna	174	Poznań	604451749	biuro@obremscy.poznan.pl
153.	Osmola Sylwester	5148	Poznań	601916257	smosmola@pro.onet.pl
154.	Owsianowski Krzysztof	1853	Poznań	601783828	kancelaria@szacunek.pl
155.	Paprzycki Jerzy	4644	Tulce	602246916	jerzypaprzycki@gmail.com
156.	Pawlicki Tomasz	4565	Ostrów Wlkp.	697350438	tomek.asia@op.pl
157.	Pawłowska Martyna	4171	Czarnków	606376124	martyna.pawlowska@cwmm.pl
158.	Pazdej Stefan	3281	Lwówek	606518801	spazdej@tlen.pl
159.	Pecyna Stanisław	2799	Koło	632723845	pecynast@poczta.onet.pl
160.	Pęczak Jan	1286	Kościan	655121815	wycena@post.pl
161.	Piechnicka Joanna	5492	Nekielka	694586767	joanna.kore@wp.pl
162.	Plewa Leszek	2342	Pępowo	605404984	rzeczoznawca.l.plewa@wp.pl
163.	Pluskota Zofia	5557	Międzychód	603942444	zpluskota@poczta.fm
164.	Podziemski Wojciech	3494	Wągrowiec	672621113	podziemski@o2.pl
165.	Pospieszny Krzysztof	4119	Stęszew	603536453	pospiech30@o2.pl
166.	Pospieszynski Andrzej	3040	Gostyń	602465821	beaposp@wp.pl
167.	Postól-Rabczyńska Anna	4740	Poznań	608047554	anna.postol@o2.pl
168.	Poszyler Anna	1136	Puszczykowo	601781659	a.poszyler@wycenaekspert.pl
169.	Prył Teresa	878	Poznań	603348901	tpryl@poczta.onet.pl
170.	Przybyła Dorota	5521	Zalasewo	604199049	d.przybyla@vp.pl
171.	Puchalski Dominik	4741	Poznań	502283989	dppuchalski@interia.pl
172.	Rajczyk Robert	3778	Luboń	661444222	robra@wp.pl
173.	Rakowska Katarzyna	4230	Poznań	608538890	katarzyna_rakowska@krm.com.pl
174.	Ratajczak Roman	5291	Poznań	603926677	ratajczak.roman@onet.eu
175.	Ratajczak Wojciech	2276	Szamotuły	612920181	wojciech.ratajczak@interia.pl
176.	Ratajszczak Artur	4192	Swarzędz	502876349	a.ratajszczak@wp.pl
177.	Raulinajtys Michał	4990	Suchy Las	691052902	raulimichal1@wp.pl
178.	Regulski Piotr	4695	Grodzisk Wlkp.	601374154	p_regulski@wp.pl
179.	Reszel-Silbernagel Agnieszka	5314	Poznań	693604544	agnieszka.reszel@wp.pl
180.	Rezulak Tadeusz	2122	Gniezno	604258121	trezbud@poczta.onet.pl
181.	Rędziniak Jan	536	Poznań	602260500	jan.redziniak@op.pl
182.	Rosada Marek	3307	Poznań	602231893	mark-consulting@hat.pl
183.	Rozak de Tolkmitt Krystyna	4145	Poznań	602380999	detolkmitt@projnorm.pl
184.	Rusin Jan	3409	Konin	632432949	
185.	Rusin Krzysztof	4298	Stare Miasto	601890349	biuro@nieruchomoscikonin.pl
186.	Rutkowska Katarzyna	4406	Poznań	503142561	katarzyna.rutkowska@cwmm.pl
187.	Rutkowski Wojciech	3972	Poznań	692427239	wmrwojciech@poczta.onet.pl
188.	Rybska Małgorzata	4288	Poznań	600932336	rybskam@neostrada.pl
189.	Scheller Aleksander	1137	Poznań	503161191	scheller@talarczyk.com.pl
190.	Semrau Zygmunt	4060	Lwówek	606316753	zygmunt_semrau@poczta.onet.pl
191.	Sewkowski Marek	1138	Poznań	609058238	posesor1@poczta.onet.pl
192.	Siekanko Agnieszka	5239	Poznań	502653803	aga.gik@op.pl

1	2	3	4	5	6
193.	Siemiątkowski Jan	879	Poznań	501498572	jotsiemm@inea.pl
194.	Sienko Edyta	5270	Gostyń	605787473	edyta_sienko@tlen.pl
195.	Skarzyński Andrzej	89	Poznań	502392693	andrzej.skarzynski3@neostrada.pl
196.	Skrzypek Stanisław	2123	Poznań	618203367	poz-bud@wp.pl
197.	Spiralski Tomasz	4328	Wolsztyn	606218535	tmk11@wp.pl
198.	Stachecki Piotr	5045	Zbąszyń	506187863	piotr.stachecki@gmail.com
199.	Starczewski Romuald	3349	Kazimierz Biskupi	603860463	rstim@o2.pl
200.	Starega Marek	2534	Poznań	505451446	mstarega@pro.onet.pl
201.	Stasiak Krzysztof	5356	Orzechowo	512489944	k_stasiak@op.pl
202.	Stefaniak Jacek	4157	Poznań	600186140	j.stefaniak@poczta.fm
203.	Sulkowska Dominika	4020	Plewiska	602444057	dominikasulkowska@onet.pl
204.	Surma Jerzy	294	Chodzież	602673352	surma@post.pl
205.	Świerek Mieczysław	1855	Poznań	601986149	wycena.swierek@gmail.com
206.	Szarafińska Adrianna	4582	Rokietnica	603225886	szaraf.ada@gmail.com
207.	Szczepanik Zbigniew	746	Łęczycza	601953630	zbigniew.szczepanik@interia.pl
208.	Szczepańska Agnieszka	5496	Poznań	507153009	agnieszkaszczepanska.rm@gmail.pl
209.	Szczepańska Elżbieta	4008	Poznań	604127624	esz_wycena@poczta.onet.pl
210.	Szczepański Andrzej	4094	Swarzędz	504267167	andrzej.szczepanski.poczta@gmail.com
211.	Szczurek Grzegorz	4172	Skórzewo	606376068	grzegorz.szczurek@cwmm.pl
212.	Szulc Hanna	1475	Poznań	601534787	hasko@hasko.com.pl
213.	Szymańska Krystyna	880	Poznań	502596962	krystyna.net@gmail.com
214.	Taczala-Kulińska Izabela	4329	Poznań	604833226	izabela_taczala@go2.pl
215.	Tadych Joanna	4214	Poznań	507155485	joanna.tadych@rzeczoznawca.biz.pl
216.	Talarski Piotr	3774	Leszno	603668789	piotr@talster.pl
217.	Talarski Stanisław	1601	Leszno	605366322	stanislaw@talster.pl
218.	Tarandt Marek	3974	Tarnowo Podgórne	505043197	rzeczoznawca@bliskowas.pl
219.	Tierling Maria	881	Poznań	605765088	maria.tierling@gmail.com
220.	Tomczak Kamila	5398	Rogoźno	606836791	kamila.tomczak@wp.pl
221.	Tomczyk Grzegorz	1866	Śrem	604399668	grzegorztomczyk@tlen.pl
222.	Trojanek Maria	3160	Poznań	602139455	mariatrojanek@wp.pl
223.	Trojanek Radosław	5048	Poznań	607212177	rt@carn.pl
224.	Tyma Jan	705	Piła	673516234	jan_tyma@op.pl
225.	Tyszkiewicz Adam	2683	Dąbrówka	691035295	adam.t1@onet.pl
226.	Wachowiak Tomasz	2127	Gniezno	601961925	t_wachowiak@poczta.onet.pl
227.	Walczak Anna	4750	Poznań	512301104	a.walczak@biuroremin.pl
228.	Walczak Bogdan	882	Poznań	605219833	wapri@wp.pl
229.	Walczak Janusz	173	Kobylnica	601445979	remin@poczta.onet.pl
230.	Waszak-Danyluk Lidia	4817	Strzałkowo	660458179	lidiawaszak@wp.pl
231.	Welnicki Maciej	4672	Poznań	691736951	biuro@welnicki.pl
232.	Wilczyńska Violetta	3615	Poznań	502464795	koneser@wilczynscy.poznan.pl
233.	Wiśniewski Piotr	172	Wągrowiec	507127665	piotr.pawel.wisniewski@wp.pl
234.	Witczak Anna	3519	Konin	504026198	geowik@tlen.pl
235.	Witczak Marian	3255	Leszno	609801201	mwitczak@poczta.fm
236.	Wituski Maciej	3655	Poznań	509044339	maciej.wituski@bka.com.pl
237.	Wojdyła Wiesław	3656	Leszno	601055391	w.wojdylo@leszno.home.pl
238.	Wojdyło Wojciech	3657	Poznań	509044334	w.wojdylo@2com.pl
239.	Wojtynek Roman	2144	Poznań	618665024	roman.wojtynek@neostrada.pl
240.	Wolska Elżbieta	3659	Ostrów Wlkp.	603848828	elzbietaowska@interia.pl
241.	Wota Izabela	5481	Oborniki	604275210	wrotek79@gazeta.pl
242.	Wóźniak Andrzej	885	Poznań	602217295	andrzej.wozniak@anwo.poznan.pl
243.	Wóźniak Arkadiusz	2596	Poznań	603126701	arek@arekwozniak.pl
244.	Wóźniak Łukasz	5260	Poznań	501127919	nieruchomosc@vp.pl
245.	Wóźnica Michał	4864	Poznań	664736542	michal.woznica@cwmm.pl
246.	Wrutniak Beata	4702	Poznań	606834373	bwrutniak@poczta.onet.pl
247.	Wysocka Ewa	4098	Leszno	655261350	etomwys@op.pl
248.	Wysocki Krzysztof	4409	Poznań	660266085	krzysztofgerardwysocki@o2.pl
249.	Zawadka Ireneusz	4431	Turek	603624810	irekzawadka@poczta.onet.pl
250.	Zawadka Marian	327	Turek	604436899	biurozawadka@op.pl
251.	Zembał Jerzy	794	Poznań	606159384	jzembał@wp.pl
252.	Zielezińska Barbara	4065	Suchy Las	602356013	barbara.zielezinska@estimer.com.pl
253.	Zieliński Ryszard	707	Piła	602114825	unikom-pila@wp.pl
254.	Ziemiańska Anna	4555	Poznań	509728889	anna.ziemianska@gmail.com
255.	Żak Marcin	4954	Poznań	606296810	mzuczek@o2.pl
256.	Żurawski Jan	3482	Rakoniewice	606683002	janz22@poczta.onet.pl
257.	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

PRZEDSTAWICIELE STOWARZYSZENIA W MINISTERSTWIE TRANSPORTU, BUDOWNICTWA I GOSPODARKI WODNEJ I W POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Wiceprezydent PFSRM

Robert Dobrzyński

Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej

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

Pełnomocnik ds. kontaktów z sektorem rolnym

Marian Witczak

Przewodniczący Komisji Uznania Zawodowego

Wojciech Ratajczak

Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej

**Janusz Andrzejewski
Wiesław Meszek
Teresa Prył
Marian Witczak**

Członkowie Komisji Arbitrażowej

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

Mediatorzy

**Michał Kosmowski
Marek Staręga**

Rada Programowa „Rzecznawcy Majątkowego”

Grzegorz Szczurek

Komisja Szkoleń

Anna Poszyler

Komisja Etyki Zawodowej

Krzysztof Rusin

Komisja Odznaczeń

Marian Witczak

Komisja Standardów

Magdalena Małecka



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 18⁰⁰: 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



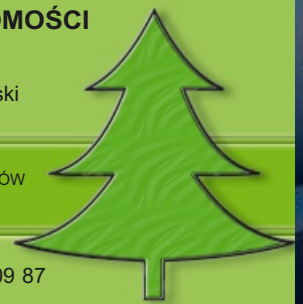
- WYCENA NIERUCHOMOŚCI
- WYCENA ŚRODKÓW TRWAŁYCH MASZYN I URZĄDZEŃ gr. 3-8
- WYCENA PRZEDSIĘBIORSTW I ZNAKU FIRMOWEGO
- ODSZKODOWANIA ZA UTRATĘ WARTOŚCI I BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ (linie energetyczne, słupy, rurociągi wody, gazu, kanalizacja)
- WYCENA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

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI DOMLEX

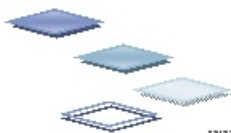
mgr inż. leśnictwa Lech Domagalski
Rzecznik majątkowy

- ✓ 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



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, wywłaszczeń i zwrotów, opłat z tytułu użytkowania wieczystego
- wyceny przedsiębiorstw, aportów, 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



Wyceny nieruchomości
Inwentaryzacje
Ekspertyzy techniczne

Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami

os. Piastowskie 62, 61-155 Poznań • tel./fax 61 221 77 70, tel. 500 181 181
www.bzm.pl • e-mail: rzecznik@bzm.pl

**MIEJSCE
NA TWOJĄ
REKLAMĘ**