

ISSN 1731-1829

Cena 35,00 zł

PROBLEMY RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Biuletyn Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych
Województwa Wielkopolskiego

UKAZUJE SIĘ OD 2001R.

Nr 2/2015 (44)

W NUMERZE MIĘDZY INNYMI

STRUKTURA HIERARCHICZNA RYNKÓW LOKALNYCH
NA PIERWOTNYM RYNKU MIESZKANIOWYM

METODOLOGICZNE DYLEMATY BADANIA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

IDYNTYFIKACJA WYBRANYCH CZYNNIKÓW WPLYWAJĄCYCH
NA OPLACALNOŚĆ INWESTOWANIA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

STOPIEŃ ZNAJOMOŚCI I WYKORZYSTANIA SYSTEMÓW
INFORMACJI PRZESTRZENNEJ (SIP) PRZEZ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

STATUS PRAWNY ZAWODU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

INWESTYCJE W SIECI PRZESYŁOWE - NOWA SPECUSTAWA ENERGETYCZNA

GEODEZYJNO - PRAWNE ASPEKTY ZARZĄDZANIA OBSZARAMI WIEJSKIMI



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

Redakcja:

Grzegorz Szczurek (*Redaktor Naczelny*),
dr Łukasz Nawrot (*Zastępca Redaktora Naczelnego*),
dr Radosław Trojanek (*Zastępca Redaktora Naczelnego*),
dr Sławomir Palicki (*Sekretarz Redakcji*),
dr Krzysztof Szwarz (*Redaktor Statystyczny*),
Wojciech Gryglaszewski, dr Katarzyna Suszyńska (*Współpraca Redakcyjna*).

Rada Naukowa:

prof. dr hab. Maria Trojanek [*Przewodnicząca*] (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*),
prof. dr hab. Andrzej Skarżyński (*Politechnika Poznańska*),
dr Andrei Adamuscin (*Slovak University of Technology in Bratislava*),
dr Marlena Bednarska (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*),
dr Barbara Hermann (*Uniwersytet im. Adama Mickiewicza*),
dr Łukasz Nawrot (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*),
dr Sławomir Palicki (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*),
dr Łukasz Strączkowski (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*),
dr Katarzyna Suszyńska (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*),
dr Justyna Tanaś (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*),
dr Radosław Trojanek (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*).

Autorzy:

dr inż. Mirosław Belej, Renata Chróstna, dr Joanna Cymerman, Marcin Cymerman,
dr inż. Wojciech Cymerman, dr Elżbieta Gołąbeska, dr Łukasz Halik, Paweł Klusek,
Tomasz Kotrański, Maciej Krotoski, Krzysztof Marszałik, dr Anna Mazurczak,
Marta Mitura, Zbigniew Niemczewski, Monika Nowakowska, Wojciech Nurek,
dr Sławomir Palicki, Lesław Polny, Izabela Rączka, dr Artur Resmer, dr Łukasz Strączkowski,
dr Katarzyna Suszyńska, dr Radosław Trojanek

Klasyfikacja wydawnictw naukowych MNiSW

Liczba punktów w wykazie czasopism naukowych Ministerstwa Nauki i Szkolnictwa Wyższego – 6 pkt.

Zastrzeżenia

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

Grafika na okładce

nikolaev [123rf.com]

Druk

ALS-STUDIO

Mirosław Belej, Marta Mitura

STRUKTURA HIERARCHICZNA RYNKÓW LOKALNYCH NA PIERWOTNYM RYNKU MIESZKANIOWYM	5
HIERARCHICAL STRUCTURE OF THE LOCAL MARKETS ON THE PRIMARY HOUSING MARKET	

Wojciech Cymerman, Joanna Cymerman, Marcin Cymerman

ZASTOSOWANIE STATYSTYKI MATEMATYCZNEJ DO ANALIZY RYNKU LOKALI MIESZKALNYCH W KOSZALINIE	11
THE APPLICATION OF MATHEMATICAL STATISTICS TO ANALYZE THE HOUSING MARKET IN KOSZALIN	

Łukasz Strączkowski, Anna Mazurczak

DOSTĘPNOŚĆ MIESZKAŃ NA POZNAŃSKIM LOKALNYM RYNKU MIESZKANIOWYM	18
AFFORDABILITY OF HOUSING ON THE LOCAL HOUSING MARKET IN POZNAŃ	

Artur Resmer

ROZWÓJ RYNKU NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH A WSPÓŁPRACA WŁADZ SAMORZĄDOWYCH Z INWESTORAMI – STUDIUM PRZYPADKU AGLOMERACJI TRÓJMIASTA	24
OFFICE MARKET DEVELOPMENT IN THE CONTEXT OF COOPERATION BETWEEN LOCAL GOVERNMENT AND INVESTORS – CASE STUDY OF TRI-CITY AGGLOMERATION	

Izabela Rącka

CZYNNIKI ATRAKCYJNOŚCI NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH NA OBSZARACH PODMIEJSKICH KALISZA	29
FACTORS AFFECTING THE ATTRACTIVENESS OF THE RESIDENTIAL SUBURBAN AREAS OF KALISZ	

Lesław Polny

PROPOZYCJA USTALANIA STOPNIA ZUŻYCIA FIZYCZNEGO OBIEKTÓW BUDOWLANYCH DLA POTRZEB SZACOWANIA WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ	38
PROPOSED DETERMINE OF DEGREE OF CONSUMPTION BUILDING FOR ESTIMATE RECONSTRUCTING VALUE OF PROPERTIES	

Katarzyna Suszyńska

WPLYW ZMIAN W OTOCZENIU SPOŁECZNYCH ORGANIZACJI MIESZKANIOWYCH W UE NA KONCEPCJE ZARZĄDZANIA ZASOBAMI TYCH PODMIOTÓW	45
THE EFFECT OF CHANGES IN THE ENVIRONMENT OF SOCIAL HOUSING ORGANIZATIONS IN THE EU ON MANAGEMENT TECHNIQUES USED BY THESE COMPANIES	

Sławomir Palicki

OBSZARY POTENCJALNYCH DZIAŁAŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W ŚWIETLE USTAWY O REWITALIZACJI	50
FIELDS OF POTENTIAL ACTIVITIES OF REAL ESTATE APPRAISERS IN THE CONTEXT OF REVITALISATION ACT	

Paweł Kłusek

STATUS PRAWNY ZAWODU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	54
REAL ESTATE VALUER – THE LEGAL STATUS OF THE PROFESSION	

Krzysztof Marszałik

PRZEWIDYWANY WPLYW NOWELIZACJI PRAWA BUDOWLANEGO Z 20 LUTEGO 2015 R. NA RYNEK PIERWOTNY INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH W POLSCE	60
THE EXPECTED IMPACT OF THE 20 TH FEBRUARY 2015 AMENDMENT TO THE CONSTRUCTION LAW ON RESIDENTIAL INVESTMENTS PRIMARY MARKET IN POLAND	

<i>Wojciech Cymerman</i> GEODEZYJNO – PRAWNE ASPEKTY ZARZĄDZANIA OBSZARAMI WIEJSKIMI 65 GEODETIC AND LEGAL ASPECTS OF RURAL AREA MANAGEMENT	65
<i>Maciej Krotoski</i> INWESTYCJE W SIECI PRZESYŁOWE – NOWA SPECUSTAWA ENERGETYCZNA 70 INVESTMENT IN TRANSMISSION NETWORKS – THE NEW SPECIAL-PURPOSE ENERGY ACT	70
<i>Elżbieta Gołąbeska</i> IDENTYFIKACJA WYBRANYCH CZYNNIKÓW WPŁYWAJĄCYCH NA OPLACALNOŚĆ INWESTOWANIA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI 77 IDENTIFICATION OF SELECTED FACTORS DETERMINING REAL ESTATE INVESTMENT PROFITABILITY	77
<i>Łukasz Halik</i> STOPIEŃ ZNAJOMOŚCI I WYKORZYSTANIA SYSTEMÓW INFORMACJI PRZESTRZENNEJ (SIP) PRZEZ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO 84 THE DEGREE OF KNOWLEDGE AND USE OF SPATIAL INFORMATION SYSTEMS BY CERTIFIED PROPERTY VALUERS IN THE WIELKOPOLSKA PROVINCE	84
<i>Radosław Trojanek</i> CENNOŚĆ DZIELNIC WARSZAWY 94 THE RANKING OF DISTRICTS' VALUE IN WARSAW	94
<i>Zbigniew Niemczewski</i> WARTOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTÓW W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM – PEWNA MAŁO ORTODOKSYJNA REFLEKSJA 100 THE VALUE OF PERPETUAL USEFRUCT RIGHT TO LAND – A NOT SO ORTHODOX REFLECTION	100
<i>Renata Chróstna</i> METODOLOGICZNE DYLEMATY BADANIA RYNKU NIERUCHOMOŚCI 104 METHODOLOGICAL DILEMMAS IN REAL ESTATE MARKET RESEARCH	104
<i>Monika Nowakowska</i> GŁOS W DYSKUSJI O SPOSOBACH WYCENY PRZEDSTAWIONYCH W ARTYKULE „METODY ELIMINOWANIA PROBLEMÓW ZWIĄZANYCH Z WYCENĄ NIERUCHOMOŚCI PRZY WYKORZYSTANIU NOWYCH MOŻLIWOŚCI SKUTECZNEGO OBSŁUGIWANIA PROCESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI” 110 ON VALUATION METHODS PRESENTED IN THE PAPER „METHODS OF ELIMINATING PROBLEMS WITH REAL ESTATE VALUATION WITH THE USE OF NEW OPPORTUNITIES WITHIN REAL ESTATE VALUATION PROCESS MANAGEMENT”	110
<i>Tomasz Kotrański, Wojciech Nurek</i> KILKA UWAG W ODPOWIEDZI NA ARTYKUŁ POLEMICZNY P. MONIKI NOWAKOWSKIEJ 117 A FEW REMARKS IN RESPONSE TO M. NOWAKOWSKA'S ARGUMENTATIVE PAPER	117
<i>Monika Nowakowska</i> ODPOWIEDŹ NA KOMENTARZ PANÓW TOMASZA KOTRAŃSKIEGO I WOJTKA NURKA „KILKA UWAG W ODPOWIEDZI NA ARTYKUŁ POLEMICZNY P. MONIKI NOWAKOWSKIEJ” 121 THE RESPOND TO T. KOTRAŃSKI AND W. NUREK'S COMMENT ENTITLED „A FEW COMMENTS IN RESPONSE TO THE POLEMICAL ARTICLE BY MONIKA NOWAKOWSKA”	121

STRUKTURA HIERARCHICZNA RYNKÓW LOKALNYCH NA PIERWOTNYM RYNKU MIESZKANIOWYM



dr inż. Mirosław Belej
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski
w Olsztynie
Wydział Geodezji, Inżynierii
Przestrzennej i Budownictwa



Marta Mitura
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski
w Olsztynie
Wydział Geodezji, Inżynierii
Przestrzennej i Budownictwa

Streszczenie

Badania dotyczyły zmienności hierarchicznej lokalnych rynków nieruchomości w Polsce, w latach 2006-2014, w sześciu wybranych miastach Polski; Warszawy, Krakowa, Poznania, Gdyni oraz Olsztyna i Białegostoku. Dla zobrazowania zmienności struktury układu hierarchicznego poszczególnych rynków lokalnych, tworzącego się w zależności od dynamiki zmiany cen nieruchomości o funkcji mieszkalnej na rynku pierwotnym; zastosowano analizę wielowymiarową – analizę skupień, przy uwzględnieniu odległości wiązań Czebyszewa. Zastosowany algorytm tworzy dla zbioru obiektów hierarchę klasyfikacji (kolejnych zgrupowań), zaczynając od takiego podziału, w którym każdy obiekt tworzy samodzielne skupienie, kończąc na podziale, w którym wszystkie obiekty należą do jednego skupienia.

Słowa kluczowe

rynek mieszkaniowy, rynek pierwotny, ceny nieruchomości

1. Wprowadzenie

Rynek nieruchomości stanowi ukształtowany zbiór wzajemnie ze sobą powiązanych uczestników procesu oferowania i wymiany nieruchomości, polegających na przekazywaniu praw własności i praw do korzystania z nieruchomości oraz warunków, w których realizowane są te procesy [Kałkowski 2003]. Rozwój rynku nieruchomości ściśle wiąże się z rozwojem gospodarczym i społecznym, jest zarówno przyczyną wielu zjawisk społecznych i gospodarczych, jak i ich efektem [Foryś 2011].

Rynek mieszkaniowy jest najlepiej rozpoznawalnym segmentem rynku nieruchomości, ze względu na częstość zawieranych umów, jak również z uwagi na liczbę weryfikowalnych zmiennych opisujących przedmiot transakcji [Batóg, Foryś, 2011]. Oddziaływanie rynku mieszkaniowego a zwłaszcza zmieniających się cen mieszkań może wpływać stabilizująco lub destabilizująco na ogólną równowagę gospodarczą kraju m.in. [Łaszek i Widlak 2008]:

- poprzez ceny nieruchomości na efekt majątkowy gospodarstw domowych i tym samym na ich skłonność do konsumpcji, a w konsekwencji na koniunkturę w całej gospodarce;
- poprzez cenę nieruchomości na wartość zastawu i związane z tym możliwości finansowania konsumpcji kredytem zaciąganym pod zastaw rosnącej wartości (tzw. wyciąganie kapitału z nieruchomości);
- poprzez stopę procentową na koszty obsługi zadłużenia i związany z tym popyt konsumpcyjny.

2. Lokalne rynki nieruchomości o funkcji mieszkalnej

Charakterystyczną cechą rynku nieruchomości jest jego lokalny charakter, co oznacza, że bardzo duży wpływ na ceny transakcyjne i dynamikę ich zmian mają uwarunkowania lokalne. Oznacza to również, że obszar rynku lokalnego może charakteryzować się zróżnicowaniem przestrzennym czynników kształtujących tempo zmian cen nieruchomości [Cellmer, 2010]. Ceny nieruchomości są determinowane wieloma czynnikami: fizycznymi, ekonomicznymi, prawnymi,



społecznymi. Decydujący wpływ na wysokość ceny i na jej zróżnicowanie mają cechy rynkowe nieruchomości, a zwłaszcza cechy dotyczące lokalizacji oraz cechy techniczne, fizyczne oraz użytkowe. Za najważniejszą z nich uważa się lokalizację i to właśnie ona w najwyższym stopniu kształtuje cenę nieruchomości [Kozioł-Kaczorek, Pietrzykowski, 2011]. Przebieg fluktuacji cen na rynku nieruchomości może być inny w poszczególnych segmentach tego rynku. Wahania te mają często zasięg ogólnokrajowy, który jest uwarunkowany zmieniającą się sytuacją gospodarczą kraju. Z uwagi na charakterystyczną cechę nieruchomości – brak mobilności, zmiany koniunkturalne na rynku mieszkaniowym mają przede wszystkim zasięg regionalny i lokalny. Oznacza to, że nawet przy rosnącym trendzie w gospodarce, jeden region czy miasto może przeżywać stagnację i na odwrót. Na szczeblu lokalnym rynek nieruchomości może się rozwijać mimo malejącego trendu rozwoju gospodarki [Trojanek, 2011].

Według Żelazowskiego [2011] wśród czynników wpływających na lokalne ceny nieruchomości mieszkaniowych można wyróżnić dwie dominujące grupy, a mianowicie czynniki wywierające podobieństwo oraz różnice na rynkach lokalnych w Polsce. Do pierwszej grupy możemy zaliczyć koszty związane z kredytem, politykę pieniężną, a także istniejący system finansowy na rynku nieruchomości. Drugą grupę cechują czynniki takie jak: demografia oraz jej czynniki, koszty związane z działalnością budowlaną, zasoby mieszkaniowe, czy dochody w gospodarstwach domowych.

Na rozwój lokalnego rynku mieszkaniowego mają wpływ czynniki ekonomiczne, demograficzne, oraz czynniki określające sprawność rynku (np. czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym, czy relacja wynagrodzenia do ceny 1 m² mieszkania). Dobra kondycja ekonomiczna sprzyja nowym inwestycjom (liczbie nowo oddawanych mieszkań), a sprawny system finansowania budownictwa oraz wysokie wynagrodzenia generują popyt na nowe mieszkania [Gdakowicz, Hozer, 2012]. Lokalne rynki nieruchomości wskazują jak bardzo zróżnicowany jest poziom rozwoju kraju. Według Żelazowskiego [2011] czynnikami determinującymi

różnice w rozwoju lokalnych rynków mieszkalnych są najczęściej:

- uwarunkowania historyczne, czyli takie, które dotyczą istniejącego zasobu mieszkaniowego (struktura wiekowa i jakościowa), polityki remontowej oraz poziomu nakładów inwestycyjnych związanych z utrzymaniem należytego stanu technicznego nieruchomości;
- uwarunkowania ekonomiczne, od których w dużej mierze zależy kształtowanie się cen nieruchomości. Wśród czynników wyróżnić można: rozwój gospodarczy regionów i rynków lokalnych, wysokość dochodów w gospodarstwach domowych, możliwość zaciągnięcia kredytu hipotecznego, stawki czynszu, czy atrakcyjność inwestowania regionu. Czynniki charakteryzujące stronę podażową takie jak: dostępność i cena gruntu pod budownictwo mieszkaniowe, koszty działalności budowlanej oraz liczba nieruchomości oddanych do użytku;
- uwarunkowania demograficzne, czyli liczna ludności, struktura wiekowa, a także saldo migracji;
- uwarunkowania administracyjne – polityka przestrzenna, w tym dostępność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, rozwój i utrzymanie w odpowiednim stanie infrastruktury technicznej, dążenie do jak najlepszej, jakości życia mieszkańców.



3. Analiza relacji zachowań rynków lokalnych

W pracy weryfikowano występowanie współmierności zachowań poszczególnych lokalnych rynków mieszkaniowych na postawie analizy dynamiki cen nieruchomości lokalowych oraz zmiany w hierarchii tych rynków. Do badań wybrano do analiz następujące rynki lokalne:

- **Warszawa** (Mazowsze – region centralny, stolica Polski) i **Kraków** (Małopolska – region południowy) – największe miasta w Polsce, mające najwyższe ceny nieruchomości, najniższe bezrobocie, rozwiniętą gospodarkę miasta, wysokie wynagrodzenie za pracę;
- **Poznań** (Wielkopolska – region zachodni) i **Gdynia** (Pomorze – region północny) – grupa dużych miast Polski, które w błyskawicznym tempie rozwijają się pod względem gospodarczym, pełnią ważną funkcję społeczną, kulturalną oraz przemysłową, na rynku mieszkaniowym znaczny przyrost obiektów mieszkalnych, związany z relatywnie dużą liczbą miejsc pracy;
- **Białystok** (Podlasie – region wschodni) i **Olsztyn** (Warmia i Mazury – region północno-wschodni) – grupa średnich miast Polski, o zbliżonym poziomie rozwoju gospodarczego, powierzchni i liczby mieszkańców, położenie w słabo rozwiniętych rejonach kraju przyczynia się do niskich cen nieruchomości mieszkaniowych.

W Tabeli 1 przedstawiono podstawowe dane statystyczne dla sześciu wybranych miast, traktowanych, jako przedmiotowe rynki lokalne.

Tabela 1

Zestawienie podstawowych danych statystycznych wg stanu na rok 2013r:

MIASTO	WOJEWÓDZTWO	POWIERZCHNIA [km ²]	LICZBA LUDNOŚCI [osób]	GĘSTOŚĆ ZALUDNIENIA [osób/km ²]
Białystok	podlaskie	102	294 921	2888
Gdynia	pomorskie	135	247 792	1835
Kraków	małopolskie	327	758 463	2321
Olsztyn	warmińsko-mazurskie	88	174 641	1977
Poznań	wielkopolskie	262	550 742	2103
Warszawa	mazowieckie	517	1 715 517	3317

Źródło: opracowanie własne na podstawie Główny Urząd Statystyczny.

Wybrane obszary badawcze charakteryzują się różnymi czynnikami wpływającymi na rozwój miast, sytuację społeczno-gospodarczą, a także poziom życia mieszkańców, przekładające się na ceny nieruchomości na analizowanym rynku pierwotnym. W badaniach wykorzystano średnie ceny 1m² nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej, poczynając od III kwartału 2006 roku do II kwartału 2014 roku. Źródłem danych była Baza Cen Nieruchomości Mieszkaniowych (BaRN) prowadzona przez Narodowy Bank Polski. Opiswane dane przedstawiono na Wykresie 1.

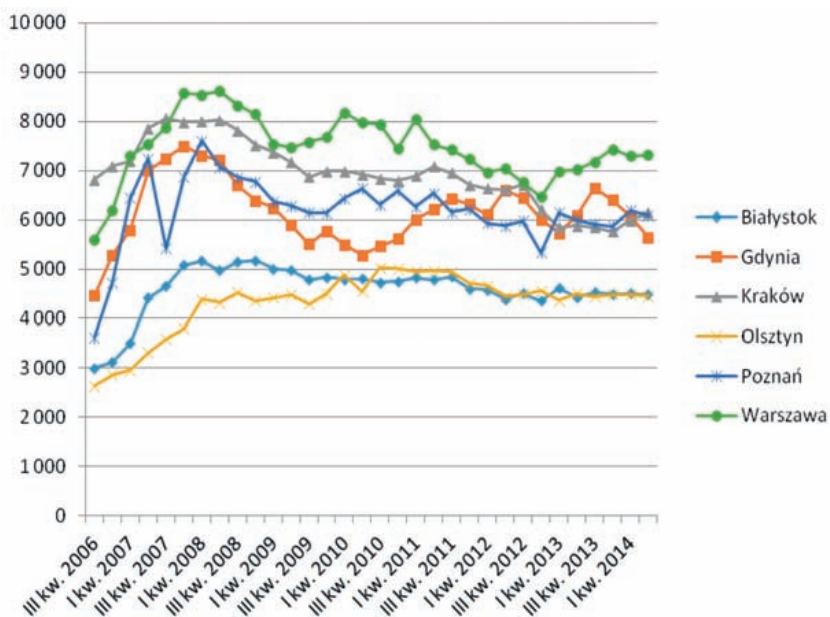
Podstawowe statystyki opisowe dla cen nieruchomości przedstawionych na Wykresie 1, na rynku pierwotnym, przedstawia poniższa Tabela 2.

Analizując zmienność cen transakcyjnych na rynku pierwotnym (Wykres 1) w sześciu wybranych miastach w Polsce, zwracają uwagę, współmierne zachowania poszczególnych rynków nieruchomości, zarówno w trendzie wzrostowym, jaki spadkowym. W odróżnieniu od rynku wtórnego, gdzie zwykle najwyższe ceny obserwowane są na rynku warszawskim, na rynku pierwotnym najwyższe poziomy ceny za 1m² w III i IV kwartale 2006 roku obserwowane były w Krakowie. Następnie, od I kwartału 2007 roku do II kwartału 2014 roku, doszło do zmiany lidera, a najwyższe ceny obserwowano na warszawskim rynku nieruchomości. Zbliżone ceny transakcyjne nieruchomości za 1m² występowały w Gdyni i Poznaniu. W 2010 roku w III kwartale różnica cen w tych miastach wynosiła około 900 zł/m², ale nie trwało to długo, ponieważ szybko rynki powróciły do zbliżonych poziomów cen. Jeśli chodzi o najniższe ceny nieruchomości mieszkaniowych, to występowały one w Olsztynie i Białymstoku na poziomie około 4500 zł/m². W II kwartale 2014 roku najwyższe ceny nieruchomości występowały w Warszawie. W Gdyni, Krakowie oraz Poznaniu cena za 1m² nieruchomości oscylowała w granicach 6000 zł/m².

W Tabeli 3 przedstawiono wartości rozstępu pomiędzy najwyższą ceną a najniższą w poszczególnych kwartałach roku. Takie zestawienie ma na celu ukazanie jak bardzo różnią się (wzrastają, bądź maleją) ceny nieruchomości w przeciągu roku, co pozwala na przedstawienie różnic, jakie następowały w poszczególnych latach, w tych samych kwartałach każdego roku. Umożliwia to obliczenie rozstępów między najwyższą, a najniższą ceną nieruchomości na rynku pierwotnym w poszczególnych analizowanych miastach.

Wykres 1

Zróźnicowanie cen jednostkowych nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej na rynku pierwotnym w wybranych miastach w latach 2006–2014



Źródło: opracowanie własne.

Tabela 2

Statystyka opisowa – rynek pierwotny

	Średnia	Mediana	Odchylenie standardowe	Kurtozą	Współczynnik skośności	Współczynnik zmienności
Białystok	4588	4691,50	511,85	3,992749	-1,926057	0,111552
Gdynia	6151	6094,00	671,48	0,223310	0,004048	0,109174
Kraków	6923	6903,00	678,53	-0,645529	0,020002	0,098006
Olsztyn	4324	4479,50	614,91	1,742778	-1,512242	0,142197
Poznań	6188	6201,96	724,03	4,563468	-1,406295	0,117008
Warszawa	7473	7450,78	674,79	0,850302	-0,535097	0,090292

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 3

Rozstęp między najwyższą, a najniższą ceną 1 m² w poszczególnych kwartałach danego roku

I 2007	I 2008	I 2009	I 2010	I 2011	I 2012	I 2013	I 2014
4342	4146	3124	3383	3216	2390	2621	2819
II 2007	II 2008	II 2009	II 2010	II 2011	II 2012	II 2013	II 2014
4538	4287	2976	3428	2745	2659	2590	2859
III 2006	III 2007	III 2008	III 2009	III 2010	III 2011	III 2012	III 2013
4176	4472	3801	3288	3208	2580	2250	2730
IV 2006	IV 2007	IV 2008	IV 2009	IV 2010	IV 2011	IV 2012	IV 2013
4220	4765	3796	3186	2686	2625	2109	2940

Źródło: opracowanie własne.

W I kwartale różnice cen między najwyższymi, a najniższymi wartościami wahają się od 2390 zł/m² w 2012 roku, do 4342 zł/m² w 2007 roku. Najdroższe nieruchomości były w Warszawie, zaś najtańsze w Olsztynie i Białymstoku. Maksymalny rozstęp, w II kwartale można zauważyć w roku 2007 wynosi on 4538 złotych, a minimalna różnica cen wystąpiła w 2013 roku między Warszawą, a Białymstokiem. W III kwartale zaobserwowano najmniejszy rozstęp 2250 zł/m² w 2012 roku (Kraków i Olsztyn), największa różnica cen wystąpiła w roku 2007 – 4472 zł/m² również pomiędzy Krakowem, a Olsztynem. W IV kwartale najmniejszy rozstęp wystąpił w 2012 roku, pomiędzy Warszawą, a Białymstokiem (2109 zł/m²), zaś największy w roku 2007 między Warszawą i Olsztynem na poziomie 4765 zł/m².

4. Klasyfikacja struktury hierarchicznej rynków lokalnych

Dla zobrazowania zmienności struktury układu hierarchicznego poszczególnych rynków lokalnych, tworzącego się w zależności od dynamiki zmiany cen nieruchomości o funkcji mieszkalnej w latach 2006–2014 zastosowano analizę wielowymiarową – analizę skupień, przy uwzględnieniu odległości wiązań Czebyszewa. Zastosowany algorytm tworzy dla zbioru obiektów hierarchę klasyfikacji (kolejnych zgrupowań), zaczynając od takiego podziału, w którym każdy obiekt tworzy samodzielne skupienie, kończąc na podziale, w którym wszystkie obiekty należą do jednego skupienia.

Analiza skupień ma na celu pogrupowanie badanych elementów w podobne do siebie grupy. Można zidentyfikować różne techniki analizy skupień, należą do nich między innymi:

- algorytmy oparte na podziale (próba znalezienia optymalnego podziału zbioru na określoną liczbę grup);
- algorytmy hierarchiczne (hierarchiczna próba odkrycia struktury skupień);
- algorytmy oparte na gęstościach (dzielenie zbiorów korzystając z modelu probabilistycznego dla bazowych skupień).

W hierarchicznych metodach aglomeracyjnych wstępnie przyjmuje się liczbę klas równą liczbie obiektów, a następnie łączą się klasy najbardziej do

siebie podobne, redukując w każdym kroku liczbę klas o 1, aż do uzyskania jednej klasy obejmującej wszystkie obiekty. Miarą podobieństwa obiektów i klas są odległości między nimi. Różne odmiany omawianych metod różnią się przede wszystkim sposobem wyznaczania odległości między klasami [Kisielińska, 2009]:

- metoda pojedynczego wiązania (zwana też metodą najbliższego sąsiedztwa); odległość między dwoma skupieniami jest określona przez odległość między dwoma najbliższymi obiektami należącymi do różnych skupień;
- metoda pełnego wiązania (najdalszego sąsiedztwa); odległość między skupieniami jest największa z odległości między dwoma dowolnymi obiektami należącymi do różnych skupień;
- metoda Warda; odległością pomiędzy skupieniami jest wartość, o jaką zwiększy się wariancja wewnątrzgrupowa po połączeniu grup.

Zmienność rynków lokalnych nieruchomości mieszkaniowych ukazują poniższe układy hierarchiczne, które tworzone są na podstawie zmian cen transakcyjnych nieruchomości na rynku pierwotnym. Do wykonania analizy wykorzystano program STATISTICA, przy zastosowaniu funkcji analizy skupień. Analiza skupień w okresie od III kwartału 2006 do II kwartału 2014 na rynkach lokalnych badanych miast przedstawiona została na Wykresie 2.

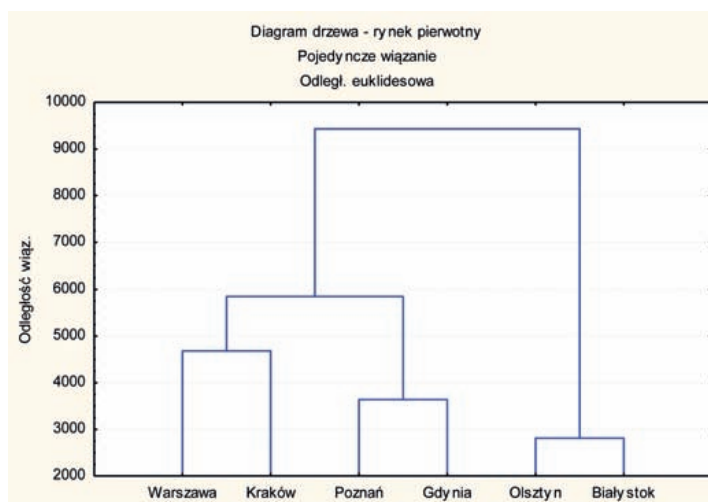
Analizując diagram drzewa na Wykresie 1, widoczne są różne poziomy hierarchii klasyfikacji kolejnych zgrupowań. Wyraźnie oddzielną grupę rynków lokalnych dla nieruchomości mieszkaniowych stanowią Olsztyn i Białystok. Natomiast Warszawa, Kraków, Poznań i Gdynia stanowią drugą wspólną grupę rynków lokalnych, w ramach skupienia wyższego rzędu. Przy analizie zgrupowania (skupienia) niższego rzędu, wzajemne podobieństwo wykazują Warszawa i Kraków oraz Poznań i Gdynia. Z reguły w tego typu analizach Warszawa stanowi samodzielne, oddzielne skupienie, ze względu na zwyczajową dużą dysproporcję pomiędzy stolicą kraju a pozostałymi miastami. Prawdopodobną przyczyną zaburzenia tego klasycznego układu hierarchii miast i stworzenia wspólnej grupy Warszawy i Krakowa, jest występowanie okres od III kwartału 2006 do IV kwartału 2007 gwałtownych wzrostów cen nieruchomości, które można przyrównać do zachowań niestabilnych na rynku nieruchomości.

W celu weryfikacji tego założenia, przeprowadzono ponowną analizę dla dwóch wydzielonych z pierwotnego okresów czasowych:

- Okres I
– od III kw. 2006r. do IV kw. 2007r.
– niestabilne zachowania cen;
- Okres II
– od I kw. 2008r. do II kw. 2014r.
– stabilne zachowania cen.

Wykres 2

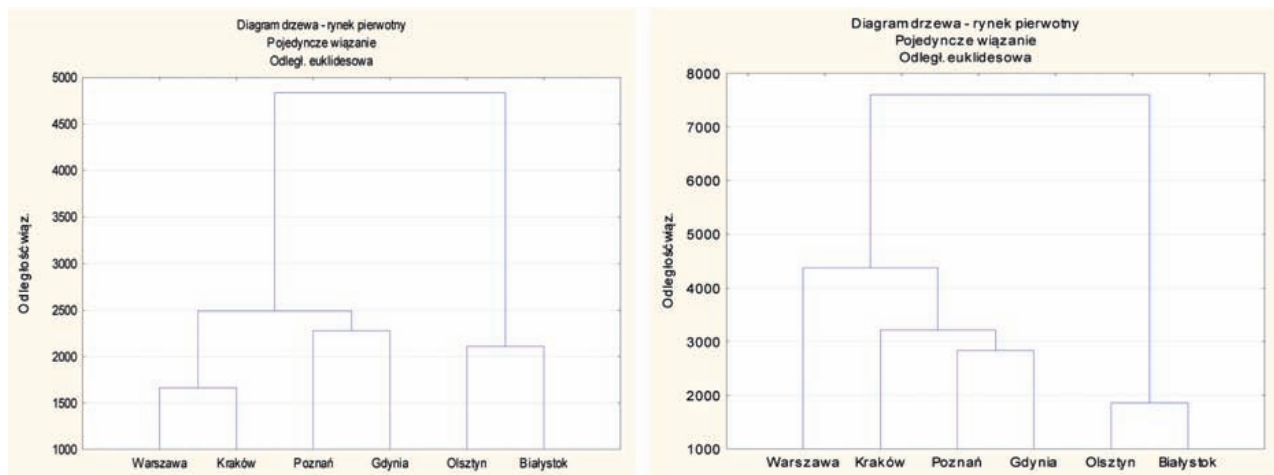
Diagram drzewa dla rynku pierwotnego od III kwartału 2006 do II kwartału 2014



Źródło: opracowanie własne.

Wykres 3

Diagram drzewa dla rynku pierwotnego dla okresu od III kwartału 2006 do IV kwartału 2007 (lewy wykres) oraz od I kwartału 2008 do II kwartału 2014 (prawy wykres)



Źródło: opracowanie własne.

Graficznym wynikiem przeprowadzonej analizy wielowymiarowej jest powstanie dwóch hierarchicznych drzew w formie tzw. dendrogramu przedstawionych na Wykresie 3.

Przedstawione dendrogramy wskazują wyraźnie na okres od III kwartału 2006 do IV kwartału, 2007, w którym dochodzi do zachwiania klasycznego układu hierarchii rynków lokalnych i klasycznych grup powiązań między nimi. Na rynku pierwotnym Olsztyn i Białystok charakteryzują się umiarkowanym, łagodnym wzrostem cen, Gdynia i Poznań realizują natomiast gwałtowne podbicie ceny transakcyjnej nieruchomości mieszkaniowych. Kraków, z kolei, charakteryzuje się wysoką ceną na początku okresu i powolnym jej wzrostem, natomiast Warszawę cechuje prędko wzrastająca dynamika cen nieruchomości. Występowanie gwałtownych wzrostów cen nieruchomości doprowadziło do tego, że Kraków przybliżył się do Warszawy i stworzył wspólne skupienie. Pozostałe skupienia są analogiczne dla całego okresu badań.

Obserwując zmiany na dendrogramie dla okresu od I kwartału 2008 do II kwartału 2014, wyraźnie widać zasadniczą zmianę, w stosunku do poprzedniego okresu. W okresie tym następują stabilne spadki cen, a rynki starają się wrócić do klasycznego układu hierarchicznego, w którym Warszawa nie tworzy wspólnej grupy z żadnym z rynków lokalnych i wskazuje na swoją dominującą pozycję w hierarchii rynków lokalnych. Kraków tworzy wspólną grupę podobieństwa z Poznaniem i Gdynią a Olsztyn z Białymstokiem.

5. Podsumowanie i wnioski

Badania dotyczyły zmienności struktury hierarchicznej lokalnych rynków nieruchomości w Polsce, w latach 2006–2014, w sześciu wybranych miastach Polski; Warszawy, Krakowa, Poznania, Gdyni oraz Olsztyna i Białystok. Zachowanie lokalnych rynków nieruchomości mieszkaniowych są różnicowane i zależą głównie od popytu i podaży, na które

wpływa wiele czynników ekonomicznych, demograficznych, społecznych, czy socjologicznych. Jednakże prawie jednolita reakcja wszystkich rynków lokalnych w badanym okresie pozwala założyć, że czynniki lokalne nie stanowiły przyczyny gwałtownych wzrostów cen nieruchomości a jedynie pozwalały na ustalenie pozycji w układzie hierarchicznym rynków lokalnych. Dynamika cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym pozwala na wyodrębnienie trzech zasadniczych grup podobieństwa a zarazem hierarchii rynków lokalnych, są to odpowiednio: Warszawa i Kraków, Poznań i Gdynia oraz znacznie odbiegająca od wymienionych – grupa, którą tworzą Olsztyn i Białystok. Zmiany w układzie hierarchicznym obrazowane na dendrogramach pozwalają wskazać dominującą rolę rynku warszawskiego, oraz rynku krakowskiego, jako najbardziej wrażliwego na zmiany w otoczeniu makroekonomicznym. Jednocześnie sugerują istnienie ścisłych powiązań między tymi rynkami.

Bibliografia

1. Bryx, M., 2001, *Kierunki pożądanych zmian w polityce mieszkaniowej, Sprawy mieszkaniowe, nr 1-2/2001.*
2. Batóg, B., Foryś, I., 2010, *Modele logitowe w analizie transakcji na warszawskim rynku mieszkaniowym, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, Vol. 19 No.3, ss. 181-190.*
3. Cellmer, R., 2010, *Analiza przestrzenna dynamiki zmian cen nieruchomości lokalowych z wykorzystaniem regresji ważonej geograficznie, Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum, 9.4 (2010): ss. 5-14.*

4. *Foryś I., 2011, Społeczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin.*
5. *Gdakowicz, A., Hozer, J., 2012, Analiza rozwoju rynków nieruchomości mieszkaniowych w wybranych Miastach Polski z zastosowaniem metod taksonomicznych, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, Vol. 20, No.1, ss. 123-133.*
6. *Kisielinska, J. 2009, Bezwzorcowa klasyfikacja obiektów w ekonomice rolnictwa, Zeszyty Naukowe Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie. Problemy Rolnictwa Światowego 8.*
7. *Kałkowski, L. (Red), 2003, Rynek nieruchomości w Polsce: praca zbiorowa, Twigger, Warszawa.*
8. *Kozioł – Kaczorek, D., Pietrzykowski, R., 2011, Analiza cen nieruchomości z wykorzystaniem statystyki Morana, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, Vol. 19, No.2, ss. 181-190.*
9. *Łaszek, J., Widlak, M., 2008, Badanie cen na rynku mieszkań prywatnych zamieszkałych przez właściciela z perspektywy banku centralnego, Bank i Kredyt, (8), ss. 12-41.*
10. *Trojanek, R., 2011, Wpływ wahań koniunkturalnych na lokalne rynki mieszkaniowe, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, Vol. 19, No.1, ss. 81-94.*
11. *Żelazowski, K., 2011, Regionalne zróżnicowanie cen i ich determinant na rynku mieszkaniowym w Polsce, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, Vol. 19, No.3, ss. 98-106.*

HIERARCHICAL STRUCTURE OF THE LOCAL MARKETS ON THE PRIMARY HOUSING MARKET

Summary

The research concerned hierarchical variation of the local real estate markets in Poland in the years 2006–2014 in six Polish cities; Warsaw, Cracow, Poznan, Gdynia, Olsztyn, and Białystok. To illustrate the structure variability of the hierarchical system of individual local markets, which is formed depending on the dynamics of changes in the prices of residential real estate on the primary market, a multidimensional analysis was applied, i.e. cluster analysis, taking into account the Chebyshev's calculation of distance. The algorithm used creates a classification hierarchy (of next groupings) for a set of objects, starting from such a division in which each object creates a self-focus, ending at the division, in which all objects belong to one cluster.

Key words

housing market, primary market, real estate prices

JEL Classification

C51, R30, R32

ZASTOSOWANIE STATYSTYKI MATEMATYCZNEJ DO ANALIZY RYNKU LOKALI MIESZKALNYCH W KOSZALINIE



dr inż. Wojciech Cymerman
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski
w Olsztynie



dr Joanna Cymerman
Politechnika Koszalińska



Marcin Cymerman
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski
w Olsztynie

Streszczenie

Artykuł opisuje możliwości wykorzystania elementów statystyki matematycznej do analiz rynku nieruchomości przy wykorzystaniu, powszechnie dostępnej, aplikacji Excel. Obiekt badawczy stanowił rynek mieszkaniowy miasta Koszalin. Zakres czasowy analiz obejmował okres 25 kwartałów: od I. kwartału 2009 do I. kwartału 2015. Dane pozyskano z programu WALOR. Większość analiz wykonano w oparciu o szeregi rozdzielcze cen jednego metra kwadratowego nieruchomości lokalowych zrealizowanych w ujęciu kwartalnym oraz rocznym. Z pośród parametrów opisujących zbiorowości statystyczne obliczono średnią arytmetyczną, średnią modalną oraz medianę, a także współczynniki zmienności, skupienia i asymetrii. Dokonano również sprawdzenia zgodności rozkładów empirycznych cen jednostkowych w ujęciu rocznym z rozkładem normalnym wykonując testy nieparametryczne. Ponadto, przeprowadzono analizę wahań sezonowych cen jednego metra kwadratowego nieruchomości lokalowych w cyklu kwartalnym analizowanego rynku.

Słowa kluczowe

analiza rynku nieruchomości, statystyka, matematyczna rynek lokali mieszkalnych

1. Wstęp

Statystyka matematyczna w dzisiejszych czasach jest narzędziem różnych analiz, które mają miejsce w wielu dziedzinach naszego życia. Zakres stosowania elementów analiz statystycznych jest coraz szerszy. Jeszcze do niedawna wydawać mogłoby się, że w sporcie te narzędzia nie znajdują zastosowania, a tym czasem dziś podczas niemal każdego meczu gier zespołowych na bieżąco dokonywane są przeróżne analizy statystyczne w oparciu o które, trener ma informacje na temat skuteczności danego zawodnika czy powtarzalności pewnych sytuacji na boisku. Analizy statystyczne z powodzeniem mogą być stosowane także do badania rynku nieruchomości. Mogą one mieć

różny zasięg i zakres w zależności od liczebności próby i zastosowanych metod.

W powszechnej praktyce rzeczoznawców majątkowych, analizy statystyczne wykonywane w operatach szacunkowych mają charakter szcztkowy i dotyczą tylko elementarnych parametrów statystycznych, takich jak średnia arytmetyczna i niekiedy odchylenie standardowe. Wynika to z faktu, iż analizowane próby mają małą liczebność i wykonywanie innych analiz statystycznych w takiej sytuacji jest niecelowe. Uzyskane na podstawie takiej próby wyniki nie przedstawiają wiarygodnych informacji o badanej populacji. Ten fakt uniemożliwia wykonywanie zaawansowanych analiz, związanych między innymi z testami nieparametrycznymi

dotyczącymi empirycznych rozkładów. Testy nieparametryczne wymagają odpowiedniej liczebności próby, a także co istotne, większej znajomości teorii w tym zakresie oraz opanowania programów komputerowych wykonujących takie analizy.

W opracowaniu zaprezentowano wyniki przeprowadzonych analiz rynku nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej miasta Koszalin. Zakres analiz statystycznych obejmował 25 kwartałów, poczynając od I kwartału 2009r., a kończąc na I kwartale 2015r. Wszystkie analizy wykonano wykorzystując program Excel.

2. Przedmiot analizy – baza transakcji

W analizowanym okresie zanotowano 2709 transakcji, z czego 273 transakcje (10%) dotyczyły spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Po wyeliminowaniu niekompletnych i niepewnych danych, które zdaniem autorów noszą znamiona pomyłek (np. lokal mieszkalny o pow. 4 m²), opracowaniem objęto 2680 transakcji. Liczbę przyjętych do analizy transakcji w ujęciu kwartalnym przedstawia poniższa tabela (Tabela 1).

Jak można zaobserwować, najwięcej transakcji zawarto w roku 2012 roku – 691 transakcji, co stanowi 25,8% ogółu zawartych transakcji w badanym okresie, przy czym kwartałem, w którym zawarto najwięcej umów jest IV kwartał 2012r., w którym zanotowano 224 transakcje (8,35% ogółu zawartych transakcji). Rokiem, w którym odnotowano najmniejszą liczbę transakcji był rok 2010 z liczbą 315 umów (11,79% ogółu transakcji).

3. Wykorzystane mierniki statystyczne oraz przeprowadzone analizy

W ramach przeprowadzonych analiz obliczono następujące parametry opisowe zbiorowości statystycznych:

- średnie:
 - arytmetyczną,
 - medianę,
 - modalną;
- współczynnik zmienności¹:

$$\omega = \frac{\sigma}{\bar{x}} ;$$

- współczynnik skupienia²:

$$W_{sk} = \frac{\mu_4}{\sigma^4} = \frac{n \cdot \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^4}{(\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2)^2} ;$$

- współczynnik asymetrii³:

$$W_a = \frac{\mu_3}{\sigma^3} = \frac{\sqrt{n} \cdot \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^3}{\left(\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2\right)^{3/2}} .$$

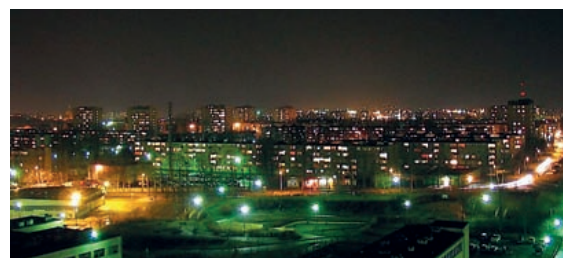
Tabela 1

Liczba transakcji zawartych na rynku mieszkaniowym miasta Koszalin w okresie: I kwartał 2009r. – I kwartał 2015r. w ujęciu kwartalnym

Rok	Kwartał	Liczba transakcji
2009	1	58
	2	115
	3	147
	4	85
2010	1	50
	2	97
	3	48
	4	120
2011	1	123
	2	112
	3	103
	4	79
2012	1	84
	2	197
	3	186
	4	224
2013	1	115
	2	122
	3	65
	4	137
2014	1	61
	2	114
	3	71
	4	136
2015	1	31
RAZEM		2680

Źródło: opracowanie własne na podstawie programu WALOR.

W ramach analiz szczegółowych, wykonano weryfikację hipotez w zakresie zgodności rozkładów cen jednostkowych w poszczególnych latach z rozkładem normalnym. Ponadto, wykorzystując model regresji, przeprowadzono obliczenia w zakresie wahań (fluktuacji) sezonowych cen jednostkowych analizowanych nieruchomości w cyklu kwartalnym.



Koszalin widziany nocą
Źródło: pl.wikipedia.org; autor: Dariusz Węckiewicz.

¹ W. Cymerman, M. Cymerman, *Wykorzystanie elementów statystyki do analiz rynkowych w podejściu porównawczym metodą porównywania parami i korygowania ceny średniej*, Wycena (Wartość–Obrót–Zarządzanie nieruchomościami), nr 109/4, Eucaterra, Olsztyn 2014.

² W. Cymerman, M. Cymerman, *Możliwości wykorzystania współczynników asymetrii i skupienia w analizach szacowania nieruchomości podejściem porównawczym*, Wycena (Wartość–Obrót–Zarządzanie nieruchomościami), nr 110/3, Eucaterra, Olsztyn 2015.

³ W. Cymerman, M. Cymerman, *Wykorzystanie elementów statystyki do analiz... op. cit.*

Tabela 2

Szereg rozdzielczy cen lokali mieszkalnych w mieście Koszalin, w okresie I. kwartał 2009r. – I. kwartał 2015r., w ujęciu kwartalnym i rocznym, w zł/m²

Rok	Kwartał	Przedział	od	2000	2500	3000	3500	4000	4500	5000	5500		
			do	2500	3000	3500	4000	4500	5000	5500	6000		
2009	1	liczebność		2	5	11	23	11	3	0	3		
	2		0	3	9	38	47	10	6	2			
	3		2	2	14	47	59	10	10	3			
	4		2	2	9	26	24	14	4	4			
razem			6	12	43	134	141	37	20	12	405		
2010	1		1	1	5	17	14	4	7	1			
	2		3	0	10	17	25	28	10	4			
	3		3	5	14	16	6	3	1	0			
	4		2	3	10	29	32	27	14	3			
razem			9	9	39	79	77	62	32	8	315		
2011	1		1	42	10	20	28	18	3	1			
	2		6	4	29	34	24	12	1	2			
	3		2	6	28	31	18	6	8	4			
	4		2	8	26	22	14	6	0	1			
razem			11	60	93	107	84	42	12	8	417		
2012	1		2	7	26	36	9	3	1	0			
	2	6	19	39	43	55	30	5	0				
	3	5	30	39	45	36	20	8	3				
	4	3	8	39	57	72	28	11	6				
razem		16	64	143	181	172	81	25	9	691			
2013	1	2	2	21	34	30	18	5	3				
	2	8	13	43	34	18	6	0	0				
	3	3	8	22	23	4	4	1	0				
	4	5	15	28	54	23	10	2	0				
razem		18	38	114	145	75	38	8	3	439			
2014	1	2	10	22	9	12	5	0	1				
	2	3	18	36	38	9	5	5	0				
	3	8	11	18	19	13	1	1	0				
	4	13	17	38	39	20	5	2	2				
razem		26	56	114	105	54	16	8	3	382			
2015	1	1	4	8	9	5	3	1	0	31			
										razem	2680		

Źródło: opracowanie własne przy wykorzystaniu programu Excel na podstawie programu WALOR.

4. Analizy – wykonanie, wyniki

W celu wykonania założonych analiz, należy w pierwszej kolejności sporządzić szereg rozdzielczy cen jednostkowych. W związku z tym dane będące przedmiotem analiz zaimportowano do Excela i za pomocą tego programu wykonano wszystkie obliczenia. Przyjęte do badania dane obejmowały: datę zawarcia transakcji, położenie nieruchomości określone poprzez podanie ulicy, szczegółowy adres, powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego, cenę transakcyjną oraz obliczoną cenę jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Dla każdego roku wykonano uporządkowanie pozyskanych informacji o transakcjach zgodnie z datą ich zawarcia. Uporządkowanie to wykonano stosując funkcję, dostępną w pakiecie funkcji Excela, dotyczącą danych pod nazwą sortuj. W przeprowadzanych badaniach wielkościami analizowanymi są ceny jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

Dysponując tak bogatym materiałem badawczym postanowiono obliczyć parametry opisowe w przyjętych okresach, a także przeprowadzić analizy dotyczące statystycznego badania zbiorów. Szeregi rozdzielcze wykonano dla każdego kwartału oraz roku. Długość przedziału klasowego przyjęto 500 zł. Zakres cenowy, w odniesieniu do którego budowano szereg rozdzielczy to od 2000 zł/m² do 6000 zł/m². W Tabeli 2 zestawiono uzyskane rezultaty.

Do zrealizowania powyższego szeregu wykorzystano funkcję „=JEŻELI(tekst logiczny; wartość_jeżeli_prawda; wartość_jeżeli_fałsz)” z pakietu Excela realizującą instrukcję warunkową. Funkcja ta sprawdza czy dany warunek jest spełniony i zwraca jedną z wartości – prawda lub fałsz. Autorzy w kolumnie określającej liczebność danego przedziału wywoływali powyższą funkcję, gdzie argumentem była cena jednostkowa danej transakcji znajdująca się w odpowiedniej komórce. Jeżeli cena ta zawierała się w danym przedziale wówczas funkcja zwracała tekst „tak” jako wartość logiczną – prawdy, zaś gdy warunek przynależności do danego przedziału nie był spełniony zwracany był tekst „nie” jako wartość logiczna fałszu. W ten sposób przy każdej transakcji, dla każdego

przedziału był sprawdzany dany warunek i konsekwencji tylko w jednym przedziale pojawiał się wynik odpowiadający prawdzie („tak”).

Następnie, w każdej kolumnie dotyczącej danego przedziału dokonano zliczenia pozytywnych odpowiedzi w zakresie przynależności do danego przedziału stosując funkcję „LICZ.WA-RUNKI(zakres; kryteria)”. W ten sposób określono liczebności poszczególnych przedziałów w każdym kwartale, a także w danym roku. Otrzymany szereg zaprezentowano w Tabeli 2.

4.1 Parametry opisowe zbiorowości statystycznych

Obliczając punktowe charakterystyki badanej próby wyznaczono średnią arytmetyczną, średnią medianę, średnią modalną (dominantę), a także współczynnik zmienności, współczynnik skupienia i współczynnik asymetrii.

Należy zauważyć, iż analizy statystyczne w odniesieniu do rynku nieruchomości wykonywane z wykorzystaniem szeregu rozdzielczego dają dodatkowe możliwości.⁴ Można bowiem w takim ujęciu wyznaczyć średnią modalną, często określaną jako dominantę. W praktyce raczej nie spotka się sytuacji, by ceny jednostkowe kilkunastu czy kilkudziesięciu nieruchomości były zgodne co do grosza. Taka średnia przy zestawieniu w szereg rozdzielczy jest odliczana w drodze interpolacji. W procesie interpolacji wyznacza się także średnią medianę w przypadku szeregu

rozdzielczego. Średnia ta obliczana jest na podstawie wzoru⁵:

$$M_e = x_k + \frac{N - \sum_{i=1}^{k-1} n_i}{n_k} * h$$

gdzie:

- x_k – dolna granica przedziału zawierającego medianę,
- n_k – liczebność przedziału zawierającego medianę,
- N – liczebność całej zbiorowości,
- n_i – liczebność przedziałów poprzedzających przedział zawierający medianę,
- h – długość przedziału klasowego.

Natomiast średnia modalna z szeregu rozdzielczego jest obliczana na podstawie wzoru:

$$M_o = x_k + \frac{n_k - n_{k-1}}{(n_k - n_{k-1}) + (n_k - n_{k+1})} * h$$

gdzie:

- M_o – średnia modalna,
- x_k – dolna granica przedziału zawierającego wartość modalną,
- n_k – liczebność tego przedziału,
- n_{k-1}, n_{k+1} – liczebności przedziałów sąsiadujących przedziałem zawierającym modę,
- h – długość przedziału klasowego.

W analizach szeregu rozdzielczego przyjmuje się wartość środkową danego przedziału, dla wszystkich elementów należących z tego przedziału. Wyniki obliczeń powyższych parametrów przedstawiono w Tabeli 3.

Tabela 3

Średnia cena m² mieszkania w zł, w mieście Koszalin, w latach 2009–2015r., z uwzględnieniem średniej: arytmetycznej, mediany i modalnej

Rok	Cena 1 m ² w zł jako średnia arytmetyczna	Cena 1 m ² w zł jako średnia mediana	Cena 1 m ² w zł jako średnia modalna
2009	4044	4027	4032
2010	4139	4140	3976
2011	3738	3708	3689
2012	3841	3838	3904
2013	3685	3671	3653
2014	3512	3478	3433

Źródło: opracowanie własne przy wykorzystaniu programu Excel na podstawie programu WALOR.

⁴ I. Foryś, *Analiza cen transakcyjnych na szczecińskim rynku nieruchomości*, w: Rzeczoznawca Majątkowy Nr 2(74), kwiecień–czerwiec 2012, s.18–25.

⁵ O Lange, A. Banasiński, *Teoria statystyki*, PWE, Warszawa 1970.

Z analizy danych przedstawionych w Tabeli 3 wynika bardzo duża zbieżność średnich, co nie zawsze ma miejsce. Największe różnice między średnią arytmetyczną i średnią modalną można zauważyć w 2010 roku. Wynosi ona 163 zł/m². Ponadto, za wyjątkiem 2012 roku, średnia modalna jest mniejsza niż średnia arytmetyczna. Może to być spowodowane tym, iż w tych latach wystąpiło na rynku kilka transakcji na wysokim poziomie, co spowodowało zawyżenie średniej arytmetycznej, podczas gdy zdecydowana większość transakcji posiadała niższe ceny jednostkowe.

Intuicyjnie, rzeczoznawcy majątkowi przy wycenie często sugerują się średnią modalną (dominantą)⁶. Jak wiadomo zjawisko, które występuje najczęściej w myśl rozkładu ma największe prawdopodobieństwo zaistnienia. Ten fakt powoduje, że średnia modalna ma istotne znaczenie w określaniu wartości.

W analizach statystycznych istotne znaczenia mają także parametry opisujące miarę rozproszenia, czy skupienia wyników, a także określające ich symetrię wokół średniej. W praktyce mierniki te są niezbyt często są stosowane.

Współczynnik zmienności, określa relację odchylenia standardowego do średniej arytmetycznej⁷. Czym jego wartość jest mniejsza, tym jakość analizowanej próby jest lepsza. Często w praktyce przyjmuje się, że jeżeli współczynnik zmienności jest mniejszy od 10%, to próba oceniana jest jako bardzo dobra.

Współczynnik skupienia, określa rozmieszczenie i koncentrację zbiorowości w okolicach średniej arytmetycznej. Współczynnik ten nazywany jest także współczynnikiem kurtozy. W tym miejscu warto zauważyć, że współczynnik kurtozy dla rozkładu normalnego wynosi 3⁸, zaś dla rozkładu prostokątnego 1,8⁹. W analizach dotyczących współczynnika skupienia (kurtozy) można spotkać współczynnik ekscesu. Jest on definiowany następująco:

$$e_k = w_{sk} - 3$$

W tej sytuacji rozkład normalny ma eksces równy 0.

Oceniając przez pryzmat tego miernika próbę widać, że czym ma on większą wartość, tym pod względem koncentracji, jest ona lepszej jakości.

Współczynnik asymetrii informuje nas o położeniu średniej arytmetycznej względem rozmieszczenia poszczególnych wyników, czyli względem średniej modalnej i mediany¹⁰. Jak wiadomo średnia arytmetyczna mocno reaguje na wielkości skrajne zdecydowanie odstające od całej zbiorowości. Powodują one przesunięcie średniej arytmetycznej w swoją stronę. W teorii znana jest zależność, iż przy asymetrii prawostronnej zachodzi zależność¹¹:

$$\bar{x} > M_e > M_o$$

natomiast przy asymetrii lewostronnej mamy:

$$\bar{x} < M_e < M_o$$

Oczywiście, stosując umowne założenia przyjmowane w obliczeniach szeregu rozdzielczego nie zawsze ta zależność jest spełniona, zwłaszcza przy dużej zbieżności średnich (arytmetycznej, mediany i modalnej).

Wyniki obliczeń omawianych statystyk przedstawiono poniższej w Tabeli 4.

Należy zauważyć, iż omawiane powyżej współczynniki są niemianowane. Często wyrażane są one w procentach. Współczynnik zmienności w żadnym roku nie przekroczył 20%, co znamio-

nuje dobrą jakość analizowanego materiału. Z zaprezentowanego zestawienia wynika, że w każdym roku ceny jednostkowe oscylowały, z niewielkimi odchyleniami, w okolicach zerowego ekscesu. Najwyższy eksces miał miejsce w 2009 roku, zaś najniższy w 2012 roku.

Teoretycznie, współczynnik asymetrii powinien wynosić zero. Jego dodatnia wartość sugeruje, że średnia arytmetyczna jest wielkością zawyżoną, natomiast ujemna wartość mówi, że średnia jest zaniżona w stosunku do teoretycznej wartości. Wartość tego współczynnika jest trudna do praktycznej interpretacji.¹²



Ulica Zwycięstwa w Koszalinie
Źródło: pl.wikipedia.org; autor: Szczecinolog.

Tabela 4

Wartości współczynników zmienności, skupienia i asymetrii na rynku mieszkaniowym w mieście Koszalin, w latach 2009–2014r.

Rok	Współczynnik zmienności	Współczynnik skupienia	Współczynnik asymetrii
2009	0,158	3,903	0,219
2010	0,181	2,884	0,192
2011	0,199	2,839	-0,974
2012	0,184	2,817	-0,769
2013	0,179	3,201	-1,607
2014	0,196	3,360	-2,379

Źródło: opracowanie własne przy wykorzystaniu programu Excel na podstawie programu WALOR.

⁶ I. Foryś, *Zakres analizy rynku a cel i przedmiot szacowania – teoria i praktyka*, w: *Rzeczoznawca Majątkowy* Nr 2(74), kwiecień–czerwiec 2012, s. 12–18.

⁷ I. Foryś, *Prawidłowości na rynku nieruchomości na przykładzie lokalnego rynku mieszkaniowego*, AE Poznań Inwestycje w nieruchomości 2011, Poznań 2011.

⁸ Zob. szerz. W. Baran., *Teoretyczne Podstawy opracowania wyników pomiarów geodezyjnych*, PWN, Warszawa 1983.

⁹ W. Cymerman, M. Cymerman, *Możliwości wykorzystania współczynników asymetrii... op. cit.*

¹⁰ Zob. szerz. W. Baran., *Teoretyczne Podstawy opracowania wyników pomiarów geodezyjnych*, PWN, Warszawa 1983.

¹¹ O. Lange, A. Banasiński, *Teoria statystyki ... op. cit.*

¹² Zob. szerz.: J. Hozer i inni, *Ekonometria*, Stowarzyszenie Pomoc i Rozwój, Katedra Ekonometrii i Statystyki Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 1997, (s. 125–133); M. Witkowski M., *Elementy ekonometrii*, Wyższa Szkoła Biznesu w Pile, Piła 1999 (s. 79–91).

4.2 Rozkład empiryczny analizowanych wyników

Weryfikację hipotez nieparametrycznych, czyli dotyczących rozkładu empirycznego danej próby, wykonuje się na podstawie szeregu rozdzielczego. Zestawiony w Tabeli 2 szereg rozdzielczy został wykorzystany do wykonania poniższych analiz.

Testy nieparametryczne w zakresie empirycznego rozkładu cen jednostkowych wykonano w oparciu o kryterium Pearsona, które opiera się na fakcie, że wielkość:

$$\chi_0^2 = \sum_{i=1}^r \frac{(n_i - n'_i)^2}{n'_i},$$

gdzie:

n_i – liczebność praktyczna i-tej klasy szeregu,

n'_i – liczebność teoretyczna i-tej klasy szeregu,

ma rozkład χ^2 o $r-1-p$ stopniach swobody, gdzie p oznacza liczbę parametrów rozkładu wyznaczonych z próby.

Przyjmuje się, na określonym poziomie istotności α , że hipotezy dla których $\chi_0^2 > \chi_\alpha^2$, są mało prawdopodobne. Hipotezy takie są odrzucane. Statystykę χ_α^2 odczytuje się z tablic rozkładu χ^2 zgodnie z zależnością:

$$P(\chi^2 > \chi_\alpha^2) = \alpha$$

Poziom istotności $\alpha=1-\gamma$, gdzie γ – jest poziomem ufności (prawdopodobieństwa).

W niniejszych rozważaniach sprawdzano zgodność empirycznych rozkładów cen jednostkowych w poszczególnych latach z rozkładem normalnym (bez roku 2015). W związku z tym, obliczono statystyki χ_0^2 dla poszczególnych lat zestawiając wyniki w Tabeli 5. Wartości teoretyczne χ_α^2 określono na podstawie funkcji ROZKŁ.CHI.-ODWR.PS(α ; liczba stop. swobody) z Excela przy poziomie istotności 0,01 oraz 0,005.

Z powyższego zestawienia wynika, że hipotezę o normalności rozkładu empirycznego w 2009 roku należy odrzucić, bowiem $\chi_0^2 = 44,876$ jest większe od χ_α^2 czy to na poziomie istotności $\alpha = 0,01$ czy $\alpha = 0,005$. Nie ma natomiast podstaw do odrzucenia takich hipotez w pozostałych latach. Fakt odrzucenia hipotezy o normalności rozkładu empirycznego w 2009 roku, może wynikać ze współczynnika skupienia (ekscesu). W 2009r. eksces wynosi 0,903, podczas gdy w rozkładzie normalnym eksces wynosi 0. Fakt ten powoduje, że występują duże różnice

Tabela 5

Statystyki χ_0^2 na rynku mieszkaniowym w mieście Koszalin, w latach 2009–2014r.

Lata	Statystyka obliczona χ_0^2	Statystyka teoretyczna χ_α^2 dla 6–stopni swobody przy poziomie istotności	
		$\alpha = 0,01$	$\alpha = 0,005$
2009	44,876	16,812	18,548
2010	9,655		
2011	13,863		
2012	3,848		
2013	10,959		
2014	13,942		

Źródło: opracowanie własne przy wykorzystaniu programu Excel na podstawie programu WALOR.

w zakresie liczebności, teoretycznych i praktycznych, przedziałów klasowych wokół estymatora wartości oczekiwanej, co przekłada się mocno na wartość statystyki χ_0^2 powodując tym samym odrzucenie hipotezy.

4.3 Analiza wahań sezonowych

W ramach analizy przedmiotowego materiału badawczego przeprowadzono także badanie wahań (fluktuacji) sezonowych w cyklu kwartalnym w odniesieniu do cen jednostkowych. W tym celu utworzono model regresji postaci:

$$y_t = f(t) + \sum_{j=1}^m d_j * Q_{jt} + U_t,$$

gdzie:

$f(t)$ – funkcja trendu,

Q_{jt} – zmienna zero–jedynekowa, przyjmująca jeden w sezonie j-tym, wartość zero w pozostałych sezonach,

d_j – parametr określający natężenie składnika losowego w j-tym sezonie, przy czym $\sum_{j=1}^m d_j = 0$,

U_t – składnik losowy.

Przyjmując model liniowy postaci:

$$\hat{y}_t = a_0 + a_1 * t + \sum_{j=1}^3 d_j * Q_{jt}$$

możemy, w naszym przypadku, utworzyć 25 równań postaci:

$$\gamma_1 = a_0 + a_1 * 1 + d_1 * 1 + d_2 * 0 + d_3 * 0$$

$$\gamma_2 = a_0 + a_1 * 2 + d_1 * 0 + d_2 * 1 + d_3 * 0$$

$$\gamma_3 = a_0 + a_1 * 3 + d_1 * 0 + d_2 * 0 + d_3 * 1$$

$$\gamma_4 = a_0 + a_1 * 4 + d_1 * 0 + d_2 * 0 + d_3 * 0$$

$$\gamma_5 = a_0 + a_1 * 5 + d_1 * 1 + d_2 * 0 + d_3 * 0$$

...

$$\gamma_{25} = a_0 + a_1 * 25 + d_1 * 1 + d_2 * 0 + d_3 * 0$$

Obliczając współczynniki strukturalne takiego modelu, metodą najmniejszych kwadratów, otrzymujemy:

$$a_0 = 3609,31,$$

$$a_1 = -1,671$$

oraz $d_1 = 25,75$ zł, $d_2 = 291,04$ zł, $d_3 = -75,97$ zł, także na podstawie tych wyników $d_4 = -240,82$ zł.

Współczynnik $a_1 = -1,671$, należy interpretować, że w okresie tych 25 kwartałów cena jednostkowa m² powierzchni użytkowej (p.u.) lokalu mieszkalnego zmalała w stosunku do momentu wyjściowego, to jest pierwszego kwartału 2009 roku. Natomiast wielkości d_i interpretujemy następująco:

- d_1 na wskutek występowania sezonowości cena 1 m² w 1 kwartale była wyższa o 25,75 zł/m² od przeciętnej wynikającej z trendu kwartałach,
- d_2 na wskutek występowania sezonowości cena 1 m² w 2 kwartale była wyższa o 291,04 zł/m² od przeciętnej wynikającej z trendu kwartałach,
- d_3 na wskutek występowania sezonowości cena 1 m² w 3 kwartale była niższa o 75,97 zł/m² od przeciętnej wynikającej z trendu kwartałach,
- d_4 na wskutek występowania sezonowości cena 1 m² w 4 kwartale była niższa o 240,82 zł/m² od przeciętnej wynikającej z trendu kwartałach.



Siedziba Urzędu Miejskiego w Koszalinie
Źródło: pl.wikipedia.org; autor: Janusz Jurzyk.

5. Podsumowanie

Podsumowując autorzy chcą wskazać na duże możliwości wykorzystania do analiz statystycznych (i nie tylko) aplikacji jaką Excel. Żeby jednak wykorzystywać to narzędzie niezbędna jest wiedza z zakresu podstaw statystyki. Tak jak już wcześniej nadmieniono należałoby rozważyć większe możliwości stosowania w wycenie średniej modalnej (dominandy). Z analiz empirycznych rozkładu wynika bowiem, że dominanta ma największe prawdo-

podobieństwo wystąpienia w trakcie eksperymentu, jakim jest szacowanie nieruchomości. Z przeprowadzonych analiz wynika, że zgodnie z teorią ceny jednostkowe nieruchomości jednorodnych mają rozkład normalny, zatem wykorzystywanie średniej arytmetycznej jako estymatora szukanej wartości jednostkowej jest w pełni uzasadnione.

Jednak w obliczu wykorzystywania w podejściu porównawczym prób o małej liczebności stosowanie „czystej” średniej arytmetycznej nie zawsze może być poprawne. Mała liczebność, a także

złożoność procesu określania wartości nieruchomości powoduje, że określając wartość nieruchomości metodą porównywania parami, stosuje się poprawki do obiektów porównawczych po czym dopiero obliczana jest średnia arytmetyczna, jako estymator szukanej wartości. Natomiast w metodzie korygowania ceny średniej obliczona średnią arytmetyczną na podstawie całej próby jest korygowana za pomocą stosownych współczynników.

Literatura

1. Baran W., *Teoretyczne Podstawy opracowania wyników pomiarów geodezyjnych*, PWN, Warszawa 1983.
2. Cymerman W., Cymerman M., *Wykorzystanie elementów statystyki do analiz rynkowych w podejściu porównawczym metodą porównywania parami i korygowania ceny średniej*, *Wycena (Wartość-Obrót-Zarządzanie nieruchomościami)*, nr 109/4, Eucaterra, Olsztyn 2014.
3. Cymerman W., Cymerman M., *Możliwości wykorzystania współczynników asymetrii i skupienia w analizach szacowania nieruchomości podejściem porównawczym*, *Wycena (Wartość-Obrót-Zarządzanie nieruchomościami)*, nr 110/3, Eucaterra, Olsztyn 2015.
4. Foryś I., *Prawidłowości na rynku nieruchomości na przykładzie lokalnego rynku mieszkaniowego*, *AE Poznań Inwestycje w nieruchomości 2011*, Poznań 2011.
5. Foryś I., *Zakres analizy rynku a cel i przedmiot szacowania – teoria i praktyka*, w: *Rzeczoznawca Majątkowy Nr 2(74)*, kwiecień–czerwiec 2012, s. 12–18.
6. Foryś I., *Analiza cen transakcyjnych na szczecińskim rynku nieruchomości*, w: *Rzeczoznawca Majątkowy Nr 2(74)*, kwiecień–czerwiec 2012, s. 18–25.
7. Hozer J. i inni, *Ekonometria, Stowarzyszenie Pomoc i Rozwój, Katedra Ekonometrii i Statystyki Uniwersytet Szczeciński*, Szczecin 1997, s. 125–133.
8. Lange O., Banasiński A., *Teoria statystyki*, PWE, Warszawa 1970.
9. Witkowski M., *Elementy ekonometrii*, Wyższa Szkoła Biznesu w Pile, Piła 1999, s. 79–91.

THE APPLICATION OF MATHEMATICAL STATISTICS TO ANALYZE THE HOUSING MARKET IN KOSZALIN

Summary

The article describes the possibilities of using elements of mathematical statistics to the real estate market analysis using commercially available, Excel. The test facility was the housing market of the city of Koszalin. Time scope of analysis covered a period of 25 quarters: from I. I quarter of 2009 to the first quarter of 2015. The data obtained from the program value. Most analyzes were performed based on a series of distribution price of one square meter of real estate premises carried out on a quarterly and annual basis. Among the parameters that describe the statistical community an arithmetic mean, mean modal and median, and the coefficients of variation, concentration and asymmetry. There has also been checking compliance unit prices of empirical distributions on an annual basis following the normal distribution nonparametric tests. In addition, an analysis of seasonal fluctuations in the price of one square meter of real estate premises on a quarterly basis the relevant market.

Key words

real estate market analysis, statistics mathematical, residential market

DOSTĘPNOŚĆ MIESZKAŃ NA POZNAŃSKIM LOKALNYM RYNKU MIESZKANIOWYM



dr Łukasz Strączkowski

Katedra Inwestycji i Nieruchomości,
Wydział Zarządzania

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu



dr Anna Mazurczak

Katedra Inwestycji i Nieruchomości,
Wydział Zarządzania

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Streszczenie

Popyt mieszkaniowy to jedno z kluczowych zagadnień na rynku nieruchomości. Na ów popyt wpływa wiele elementów, i tych o charakterze ogólnym (m.in. polityka kredytowa banków), i tych o charakterze lokalnym (np. lokalne preferencje nabywców). Z pewnością czynnikami istotnymi są także dochody lokalnej społeczności oraz ceny mieszkań, które w zestawieniu dają obraz tzw. dostępności mieszkaniowej.

Celem artykułu jest oszacowanie i przedstawienie dostępności mieszkaniowej na lokalnym rynku w Poznaniu. Do oszacowania dostępności wykorzystano zarówno dane wtórne (pochodzące z Głównego Urzędu Statystycznego oraz Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu) oraz pierwotne (pochodzące z badań prowadzonych na rynku nowych mieszkań w Poznaniu).

Z przeprowadzonych prac wynika, że w Poznaniu istnieje problem niedostępności mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i na rynku wtórnym. Poziom cen mieszkań w zestawieniu z przeciętnymi dochodami wskazuje, że dostępne są w zasadzie tylko lokale mniejsze.

Słowa kluczowe

rynek mieszkaniowy, dostępność mieszkań

Wprowadzenie

Rynek mieszkaniowy zajmuje w ramach rynku nieruchomości miejsce szczególne, ze względu na charakter dobra jakim jest mieszkanie – niezbędne każdej rodzinie do zaspokajania potrzeb podstawowych i wyższego rzędu [Brzyx 2007, s.128], ale też kapitałochłonne. By stać się uczestnikiem rynku mieszkaniowego, po stronie kupującej, należy dysponować środkami finansowymi w celu przeobrażenia potrzeb mieszkaniowych w popyt.

Zagadnienie dostępności mieszkaniowej wiąże się bezpośrednio z możliwością nabywania mieszkań. Uwzględnia bowiem zarówno ceny mieszkań, jak i dochody gospodarstw domowych, pozwalając jednocześnie na pewną ocenę

zdolności nabywczych. W warunkach polskich wykorzystuje się dwa wskaźniki charakteryzujące dostępność mieszkań na rynku:

- pierwszy – stanowiący relację wyngrodzenia do ceny 1 m² mieszkania – wskaźnik wykorzystywany w raportach o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych, przygotowywanych i publikowanych przez Narodowy Bank Polski [Raport o sytuacji 2015];
- drugi – rekomendowany m.in. przez Bank Światowy, stanowiący relację całkowitej ceny mieszkania do rocznych dochodów gospodarstwa domowego [por. Trojanek 2014].

Znajomość wskaźnika dostępności mieszkaniowej wydaje się być o tyle ważna, że pozwala na pewne zrozumienie

zachowań rynkowych nabywców mieszkań. Bardzo często słyszy się przecież, bądź czyta informacje, że w Polsce preferowane są mieszkania dwupokojowe, o powierzchniach od 40 do 60 m² [Raport o sytuacji 2015, s.192], a ma to związek z możliwościami płatniczymi kupujących lokale. Zatem można przyjąć, że wskaźnik dostępności może w pewien sposób tłumaczyć strukturę popytu na rynku mieszkaniowym. Stąd wyznaczenie go dla różnych segmentów mieszkań może pozwolić na udzielenie odpowiedzi na pytanie, które lokale mogą szybciej lub trudniej sprzedaż się na rynku. Takie zaś informacje mogą okazać się kluczowe z punktu widzenia np. deweloperów, którzy muszą spozycjonować na rynku swój produkt [Mazurczak, Strączkowski 2014, s.99–100]

Oferta mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu

W celu zaprezentowania i opisu oferty mieszkań na lokalnym rynku, a także realizacji dodatkowych celów badania (por. Tabela 1), zebrano informacje o mieszkaniach sprzedawanych przez firmy deweloperskie w Poznaniu. Ustalono, że:

- na koniec 4. kwartału 2015 roku na rynku swoje lokale sprzedaje 49 podmiotów deweloperskich, realizujących 79 inwestycji mieszkaniowych;
- oferta mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu może być uznana za stosunkowo szeroką – określając jej wielkość posłużono się, specjalnie do tego celu skonstruowaną, bazą liczącą nieco ponad 3,6 tys. ofert (n=3654);
- o konkurencyjności oferty świadczyć może także wyznaczony indeks HI, który równy jest 551 punktom (w skali od 0 do 10000)¹.

Zmienne, które pozwoliły na analizę struktury zasobu to:

- lokalizacja – miejsce inwestycji w jednej z pięciu tradycyjnie wyodrębnianych dużych dzielnic Poznania: Grunwald, Jeżyce, Nowe Miasto, Stare Miasto, Wilda. Podział na dzielnice spotyka się również w informacjach dotyczących liczby oddanych przez deweloperów mieszkań, w opracowaniach Głównego Urzędu Statystycznego;
- liczba pokoi – ile pokoi znajduje się w lokalu mieszkalnym;
- powierzchnia – wydzielono pięć grup mieszkań – do 35 m², od 36 do 50 m², od 51 do 65 m², od 66 do 80 m², powyżej 80 m². Podział taki od lat stosowany jest w analizach oraz publikacjach naukowych przygotowywanych w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu;
- cena 1 m² – w tym przypadku arbitralnie ustalono sześć przedziałów cenowych (w tys. zł):
 - (1) do 5;
 - (2) od 5,1 do 5,5;
 - (3) od 5,6 do 6,0;
 - (4) od 6,1 do 6,5;
 - (5) od 6,6 do 7,0;
 - (6) powyżej 7,0.

Tabela 1

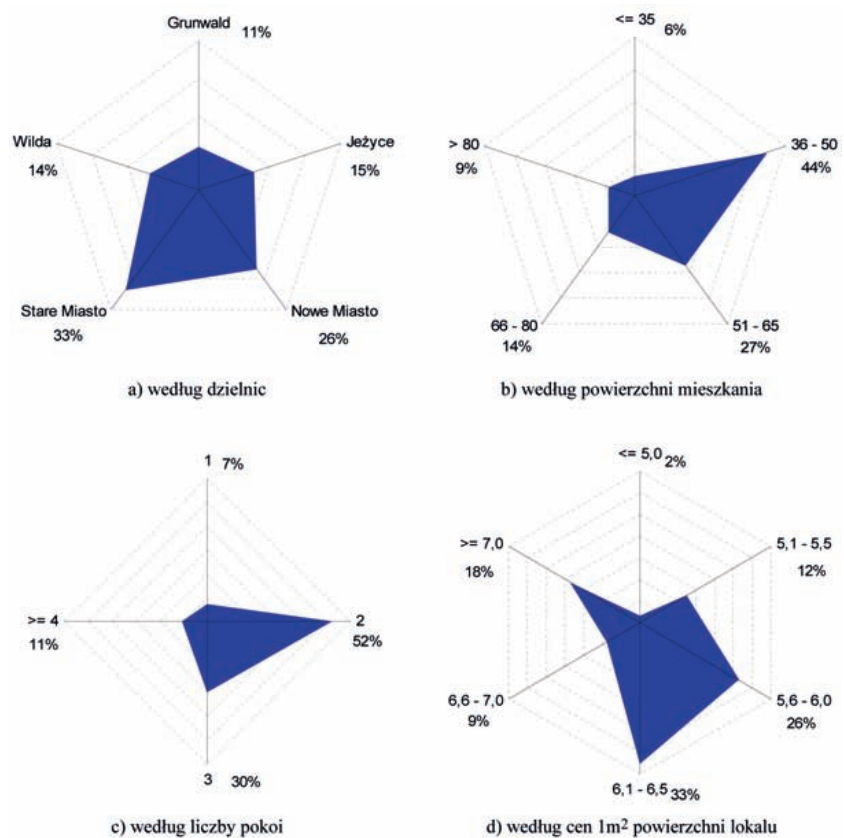
Informacje dotyczące badania oferty mieszkaniowej na lokalnym rynku pierwotnym w Poznaniu

wyszczególnienie	opis
zakres rzeczowy badania	przedmiotem badania były lokale mieszkalne znajdujące się w ofercie sprzedaży poznańskich firm deweloperskich
zakres przestrzenny badania	miasto Poznań w granicach administracyjnych
czas gromadzenia danych	4 kwartał 2015 roku
dobór i liczebność próby	złożono badanie całościowe – ostatecznie zgromadzono zbiór danych o liczebności n = 3654 lokale
cele badania	<ul style="list-style-type: none"> ▪ poznanie struktury oferty mieszkaniowej na rynku pierwotnym w Poznaniu; ▪ wyznaczenie cen mieszkań w zestawieniu w cechami mieszkań (lokalizacja, powierzchnia, liczba pokoi); ▪ wyznaczenie tzw. dostępności mieszkaniowej lokali na lokalnym rynku – ogólnej oraz w zestawieniu z cechami mieszkań – obliczenia dotyczą cen z 4. kwartału 2015 roku.

Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 1

Struktura oferty mieszkaniowej na rynku pierwotnym w Poznaniu w IV kwartale 2015 roku



Źródło: opracowanie własne.

¹ Indeks HI (Indeks Herfindahla) – pozwala stwierdzać konkurencyjność rynku, szerzej w: [Mruk 2003, s.246].

Na podstawie analizy zebranych informacji można powiedzieć, że w przypadku pierwszej z cech – dzielnicy – stosunkowo najwięcej mieszkań oferowanych jest w dzielnicy Stare Miasto (33% ogółu ofert), najmniej zaś na Grunwaldzie (11%). W odniesieniu do powierzchni mieszkań – największą część zasobu stanowią lokale o metrażu od 36 do 50 m² (44%) oraz od 51 do 65 m² (27%). Relatywnie najmniejszy udział w ofercie posiadają mieszkania najmniejsze – do 35 m² (tylko 5%). Uwzględniając z kolei liczbę pokoi w mieszkaniu wyraźnie widać (por. Rysunek 1), że ponad połowę (52%) zasobu stanowią lokale dwupokojowe, najmniej zaś notuje się tzw. kawalerek – mieszkań jednopokojowych (7%).

Jedną z najważniejszych cech mieszkań jest ich cena. Obserwując strukturę oferty według tego kryterium można powiedzieć, że względnie największą część oferty obejmuje mieszkania w cenie od 6,1 do 6,5 tys. zł/m² (33%) oraz od 5,6 do 6,0 tys. zł/m² (26%).

Dostępność mieszkań w Poznaniu

Z przeprowadzonych badań wynika, że przeciętna cena 1 m² powierzchni mieszkaniowej w Poznaniu wyniosła w 4. kwartale 2015 roku 6,4 tys. zł, przy czym mediana cen wyniosła 6,1 tys. zł. Jednocześnie przeciętna całkowita cena mieszkania ukształtowała się na poziomie 355,9 tys. zł, zaś mediana 321,4 tys. zł. Podane wartości uwzględniają oferty zarówno z segmentu tzw. popularnego, jak i mieszkania w inwestycjach o tzw. podwyższonym standardzie. Eliminując te ostatnie, przeciętna cena 1 m² mieszkania wyniosła w 4. kwartale 6,0 tys. zł, zaś całkowita cena mieszkania – 326 tys. zł. Ostatnie z podanych wartości są o tyle istotne, że pozwalają na podjęcie próby oszacowania dostępności mieszkań na poznańskim rynku mieszkaniowym.

Przedstawione poniżej szacunki dostępności mieszkaniowej opierają się będą na następujących założeniach:

- do określenia dostępności mieszkaniowej wykorzystany zostanie wskaźnik P/I (P – cena mieszkania, I – roczny dochód gospodarstwa domowego), rekomendowany m.in. przez Bank Światowy. Określona wartość wskaźnika ilustruje poziom dostępności/

Tabela 2

Dostępność mieszkaniowa na rynku pierwotnym w Poznaniu według dzielnic

dzielnica	przeciętna cena mieszkania [w tys. zł]	wskaźnik dostępności mieszkaniowej P/I
Grunwald	383,2	4,98
Jeżyce	329,3	4,28
Nowe Miasto	325,6	4,23
Stare Miasto	315,2	4,10
Wilda	292,3	3,80
Poznań	326,0	4,24

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 3

Dostępność mieszkaniowa na rynku pierwotnym w Poznaniu według liczby pokoi

liczba pokoi	przeciętna cena mieszkania [w tys. zł]	wskaźnik dostępności mieszkaniowej P/I
1	214,2	2,79
2	277,3	3,61
3	372,5	4,84
>= 4	505,2	6,57
Poznań	326,0	4,24

Źródło: opracowanie własne.

niedostępności mieszkaniowej (przyjmuje się, że gdy wskaźnik ma wartość do 3 punktów – mieszkania na rynku są dostępne, gdy od 3,1 do 4,0 – mieszkania są umiarkowanie niedostępne, gdy od 4,1 do 5,0 - niedostępne, zaś powyżej 5,0 – poważnie niedostępne [por. Trojanek 2014]);

- gospodarstwo domowe składa się z 2 osób, zarabiających przeciętne wynagrodzenie netto w Poznaniu – dane Głównego Urzędu Statystycznego za 3. kwartał 2015 roku – wartość brutto 4503,47 zł [Biuletyn Statystyczny 2015], wartość netto – 3204,30 zł. Roczne wynagrodzenie netto gospodarstwa domowego osiągnęło poziom 76,9 tys. zł;
- wyznaczono średnie ofertowe ceny mieszkań w dzielnicach, w przedziałach powierzchniowych, w określonej liczbie pokoi. Do obliczeń wzięto tylko oferty z segmentu popularnego, ze względu na fakt, że oferty z segmentu tzw. premium dotyczą osób i gospodarstw domowych o zdecydowanie ponadprzeciętnych dochodach.

Na podstawie informacji zawartych w Tabeli 2, można powiedzieć, że w każdej z dzielnic Poznania występuje problem z dostępnością mieszkań. W czterech z dzielnic: na Grunwaldzie, Jeźcach, Nowym Mieście oraz Starym Mieście wartość wskaźnika znajduje się w przedziale od 4,1 do 5,0 punktów, co oznacza niedostępność mieszkaniową, jedynie na Wildzie zauważa się umiarkowaną niedostępność.

W Tabeli 3 zaprezentowano obliczenia dotyczące dostępności dla mieszkań o określonej liczbie pokoi. Wyraźnie zaznaczają się już różnice – dostępne są mieszkania małe, jednopokojowe, umiarkowanie niedostępne są mieszkania dwupokojowe (wartość wskaźnika na poziomie 3,61 punktów). Mieszkania trzy- i czteropokojowe są już niedostępne lub poważnie niedostępne, w tych przypadkach wskaźniki P/I zbliżają się lub przekraczają wartość 5 punktów.

Podobnie sytuacja przedstawia się w przypadku powierzchni mieszkania, co zilustrowano w Tabeli 4. W zasadzie dostępne są mieszkania o powierzchni do 35 m², umiarkowanie niedostępne zaś lokale o powierzchni od 36 do 50 m². Problemy narastają wraz z powierzchnią – lokale powyżej 66 m² są już poważnie niedostępne.

Jeśli chodzi o powierzchnię lokali i ich dostępność, to interesująco przedstawiają się rezultaty szacunków dla rynku wtórnego w Poznaniu. Do oszacowania dostępności mieszkaniowej w tym segmencie rynku wykorzystano informacje o cenach 1 m² powierzchni mieszkaniowej, publikowane w biuletynie redagowanym w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu [*Poznańskie nieruchomości, 2016*].

Na ich podstawie wyznaczono przeciętne ceny całkowite mieszkań oraz wskaźniki dostępności, które zaprezentowano w Tabeli 5.

Z informacji przedstawionych w Tabeli 5 wynika, że o dostępności można mówić w zasadzie tylko w odniesieniu do mieszkań najmniejszych (poniżej 35 m²). O względnie pozytywnej wartości wskaźnika można mówić w przypadku mieszkań o powierzchni od 36 do 50 m² – tu wartość nieznacznie przekracza poziom 3 punktów (3,14). W pozostałych przypadkach obserwuje się sytuację niedostępności mieszkaniowej, choć wartości te są korzystniejsze niż w przypadku rynku pierwotnego (por. Tabela 6).

Z porównania wartości wskaźników dostępności mieszkaniowej wynika, że w każdym z segmentów powierzchni mieszkań korzystniejszą relację przypisać można rynkowi wtórnemu. Najmniejsze różnice dotyczą lokali o powierzchni od 51 do 65 m² (7%), największe zaś w segmencie mieszkań największych, powyżej 80 m² – tu aż 30%.



Poznań
Źródło: pl.wikipedia.org, Autor: MOs810

Tabela 4

Dostępność mieszkaniowa na rynku pierwotnym w Poznaniu według powierzchni mieszkań

powierzchnia mieszkania [w m ²]	przeciętna cena mieszkania [w tys. zł]	wskaźnik dostępności mieszkaniowej P/I
<= 35	192,5	2,50
36 – 50	269,7	3,51
51 – 65	339,2	4,41
66 – 80	415,5	5,40
> 80	571,9	7,44
Poznań	326,0	4,24

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 5

Dostępność mieszkaniowa na rynku wtórnym w Poznaniu według powierzchni mieszkań

powierzchnia mieszkania [w m ²]	przeciętna cena mieszkania [w tys. zł]	wskaźnik dostępności mieszkaniowej P/I
<= 35	177,0	2,30
36 – 50	241,2	3,14
51 – 65	314,8	4,09
66 – 80	362,7	4,72
> 80	400,9	5,21
Poznań*	274,4	3,57

* Dla Poznania wyznaczono wskaźnik w oparciu założenie powierzchni mieszkania na poziomie 50 m².

Źródło: opracowanie własne na podstawie [*Poznańskie nieruchomości, 2016*].

Tabela 6

Porównanie dostępności mieszkaniowej na rynku pierwotnym i wtórnym w Poznaniu według powierzchni mieszkań

powierzchnia mieszkania [w m ²]	wskaźniki dostępności mieszkaniowej P/I		% różnicy
	na rynku pierwotnym	na rynku wtórnym	
<= 35	2,50	2,30	8%
36 – 50	3,51	3,14	11%
51 – 65	4,41	4,09	7%
66 – 80	5,40	4,72	13%
> 80	7,44	5,21	30%
Poznań*	4,24	3,57	16%

* Dla Poznania wyznaczono wskaźnik w oparciu założenie powierzchni mieszkania na poziomie 50 m².

Źródło: opracowanie własne na podstawie [*Poznańskie nieruchomości, 2016*].

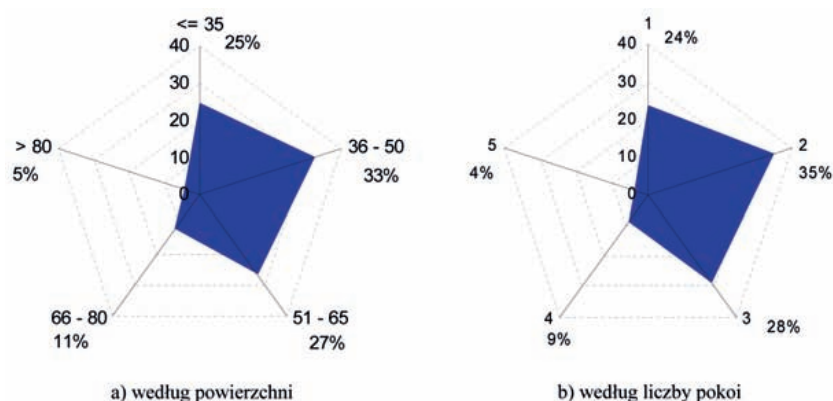
Wnioski

Powyższa analiza prowadzi do następujących wniosków:

- w Poznaniu istnieje problem niedostępności mieszkań na rynku pierwotnym, w nieco mniejszym stopniu, ale również na rynku wtórnym. Poziom cen mieszkań w zestawieniu z przeciętnymi dochodami wskazuje, że dostępne są w zasadzie tylko lokale mniejsze;
- dostępność zapewne nieznacznie poprawia się przy założeniu, że istnieje możliwość negocjowania cen sprzedaży mieszkań. Jednak nawet jeśli przyjąć, że klient jest w stanie uzyskać rabat w wysokości 5%, to i tak wartości wskaźników w poszczególnych grupach nie ulegają dużej zmianie (poprawie);
- by można było mówić o dostępności mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu przeciętna cena mieszkania musiałaby obniżyć się o 29% w stosunku do obecnie obserwowanego poziomu;
- można zakładać, że przy negatywnych relacjach dochodów gospodarstw domowych i cen mieszkań występuje oczywista bariera popytowa, która może być do pewnego stopnia łagodzona poprzez kredyty mieszkaniowe (co rodzi jednak większe uzależnienie od decyzji banków) oraz tzw. pozarynkowe radzenie sobie

Rysunek 2

Zainteresowanie klientów mieszkaniem na rynku w Poznaniu w opinii pośredników w obrocie nieruchomościami



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

z kupnem mieszkania (np. pomoc rodziny). Rodzi to jednak kolejne problemy organizacyjne dla kupujących mieszkania;

- wskaźniki dostępności obliczone są dla przeciętnych wynagrodzeń netto w Poznaniu. Jeśli jednak przyjąć niższe poziomy (ok. 2,0 – 2,5 tys. zł netto), charakterystyczne dla osób rozpoczynających pracę [Strączkowski, 2012] w Poznaniu, to obraz dostępności mieszkaniowej będzie jeszcze bardziej pesymistyczny, bo eliminujący w zasadzie z rynku kupna–sprzedaży mieszkań.

Warto także zauważyć, że relacje dochodowo–cenowe wpływają, co oczywiste, na faktyczne wybory klientów. Z badań przeprowadzonych przez pracowników Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu na przełomie 1. i 2. kwartału 2015 roku wynika, że ponad połowa klientów poszukuje mieszkań do 50 m² (57%), jedno-, dwupokojowych (59%) – por. Rysunek 2. Można przypuszczać, że niekorzystne dla klientów relacje dochodowo–cenowe będą utrzymywać taką strukturę popytu, o ile na rynku nie pojawi się zasób bardziej przystępny cenowo.

Bibliografia

1. *Biuletyn Statystyczny (2015), Poznań, Urząd Statystyczny w Poznaniu, Rok XXIV, Nr 3, III kwartał.*
2. *Bryx M. (2007), Uwagi o polityce mieszkaniowej w Polsce początku XXI wieku, w: Gospodarka, Inwestycje, Nieruchomości, Podatki, Oficyna Wydawnicza Szkoły Głównej Handlowej, Warszawa.*
3. *Gawron H., Strączkowski Ł. (2016), Poznańskie nieruchomości. Rynek powierzchni mieszkaniowych w IV kwartale 2015 roku, Vol. 22, Nr 1.*
4. *Mazurczak A., Strączkowski Ł. (2014), Analiza rynku a decyzje deweloperów w świetle badań lokalnego rynku mieszkaniowego w Poznaniu, [w:] Szczepaniak K., Wojewnik–Filipowska A., Inwestycje i nieruchomości w warunkach zrównoważonego rozwoju. Wybrane problemy, Wydział Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk.*
5. *Mruk H. (red.), (2003), Analiza rynku, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa.*
6. *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2014 roku (2015), Departament Stabilności Finansowej, Narodowy Bank Polski, Warszawa.*
7. *Strączkowski Ł. (2012), Potrzeby mieszkaniowe na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania (raport z badań ankietowych), Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań.*
8. *Trojanek R. (2014), Dostępność mieszkaniowa w wybranych miastach w Polsce w latach 1997–2012, Biuletyn Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Nr 1–2.*

AFFORDABILITY OF HOUSING ON THE LOCAL HOUSING MARKET IN POZNAŃ

Summary

Housing demand is one of the key problem on housing market. There are a lot of determinants (general and local) that influence on its. One of these determinants is housing affordability, as a result of households' incomes and prices of dwellings.

The aim of the article is to show housing affordability on the local housing market in Poznań (on the basis of primary and secondary research). The main conclusion is that there is a problem with housing affordability in Poznań - only relatively small part of dwellings can be bought with a observed level of households' incomes.

Key words

housing market, housing affordability

PRAWO

WSKAŹNIKI ZMIAN CEN NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG GUS



Prezes Głównego Urzędu Statystycznego, w wykonaniu dyspozycji art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami rozpoczął ogłaszanie kwartalnych **wskaźników zmian cen nieruchomości** z podziałem na województwa. Dotychczas opublikowane zostały dwa komunikaty dotyczące zmian cen lokali mieszkalnych. Według szacunków GUS dla terenu województwa wielkopolskiego:

- w III kwartale nastąpił wzrost o 0,8% w stosunku do II kwartału 2015r.,
- w II kwartale ich ceny wzrosły o 1,1% w stosunku do I kwartału 2015r.

Wskaźniki dla innych rodzajów nieruchomości na razie nie zostały opublikowane.

Opracowanie na podstawie: obwieszczenia Prezesa GUS.

Opr. Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

ROZWÓJ RYNKU NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH A WSPÓŁPRACA WŁADZ SAMORZĄDOWYCH Z INWESTORAMI – STUDIUM PRZYPADKU AGLOMERACJI TRÓJMIASTA



dr Artur Resmer

Specjalista ds. zarządzania finansami
w przedsiębiorstwach

Streszczenie

W artykule przedstawiono działania, jakie podejmują Jednostki Samorządu Terytorialnego (JST) na terenie Aglomeracji Trójmiasta w obszarze wspierania pozyskiwania inwestorów zagranicznych – podmiotów będących centrami usług outsourcingowych. W pierwszej kolejności opisano charakterystykę rynku trójmiejskiego oraz zadania jakie JST podejmowały historycznie dla wspierania pozyskiwania inwestorów, którzy wykorzystują nowoczesne powierzchnie biurowe do świadczenia swoich statutowych aktywności. Opisano również ewolucje typologii funkcjonalnej centrów zlokalizowanych na terenie Aglomeracji Trójmiasta w latach 2004–2014. Informacja ta może być wskazówką dla JST w zakresie lepszego dostosowania oferty zawierającej zachęty lokalizacyjne dla potencjalnych inwestorów. Kluczowym przedmiotem rozważań są aspekty współpracy na poziomie biznes-samorząd uwzględniające obszar rynku usług outsourcingowych.

Słowa kluczowe

samorząd terytorialny, outsourcing, centra usług

Charakterystyka rynku Trójmiasta

Rozwój rynku usług outsourcingowych w ostatnich latach postępuje dynamicznie i to zarówno na arenie międzynarodowej, jak i na terenie Polski. Sektor ten stał się głównym motorem napędowym popytu na powierzchnie biurowe szczególnie, jeśli chodzi o rynki regionalne. Trójmiasto jest jednym z głównych ośrodków tej działalności biznesowej. Aglomerację Trójmiasta w kontekście lokalizacji usług outsourcingowych rozpatrywać możemy dwojako. Dla potrzeb informacji dla inwestorów najczęściej przedstawiona jest jako związek miast uwzględniający potencjał Gdańska, Gdyni, Sopotu a także otaczających te miasta gmin. Biorąc pod uwagę fizyczną lokalizację centrów usług outsourcingowych, praktycznie skupia się ona na terenie dwóch miast: Gdańska i Gdyni.

Trójmiasto łącznie zajmuje pow. 415 km² z ludnością przekraczającą 740 tys. mieszkańców. Na jego terenie znajduje się: 375 szkół (145 podstawowych, 111 gimnazjów, 119 liceów), 272 szkoły językowe, 22 wyższe uczelnie (9 państwowych, 13 prywatnych). W zakresie transportu Trójmiasto charakteryzuje wysoka dostępność do: autostrady A1, dróg krajowych S7, S6, 91, 55, 22, 20, 6. Kolej wykonuje 201 przejazdów na dobę i przewozi 38,5 mln pasażerów rocznie. Lotnisko Lecha Wałęsy w Gdańsku posiada bezpośrednie połączenia z 39 miejscowościami na terenie Polski i Europy. W latach 2009–2013 lotnisko obsłużyło ruch pasażerski na poziomie odpowiednio: 1,9 mln; 2,2 mln; 2,4 mln; 2,9 mln; 2,8 mln pasażerów.

W zakresie infrastruktury kulturalno –sportowo–rekreacyjnej istnieje: 41 muzeów, 19 teatrów, 101 galerii artystycznych, 24 kina, 109 hoteli, 38 galerii handlowych, 466 restauracje, 4 stadiony, 34 kryte pływalnie, 613 boisk, 39 hal i sal sportowych, 33 korty do tenisa, 16 przystani wodnych, 14 ścian wspinaczkowych. Istnieją 52 zaplecza konferencyjne¹.

Biorąc pod uwagę listę czynników, które uwzględniają managerowie podczas procesu decyzyjnego wyboru konkretnej lokalizacji dla siedziby centrum usług, Trójmiasto charakteryzuje się stosunkowo bogatą ofertą.

Swoją siedzibę, jako centrum usług outsourcingowych, ulokowały tutaj podmioty z krajów europejskich, USA, Indii i Japonii.

Rola Jednostek Samorządu Terytorialnego we wspieraniu pozyskiwania inwestorów

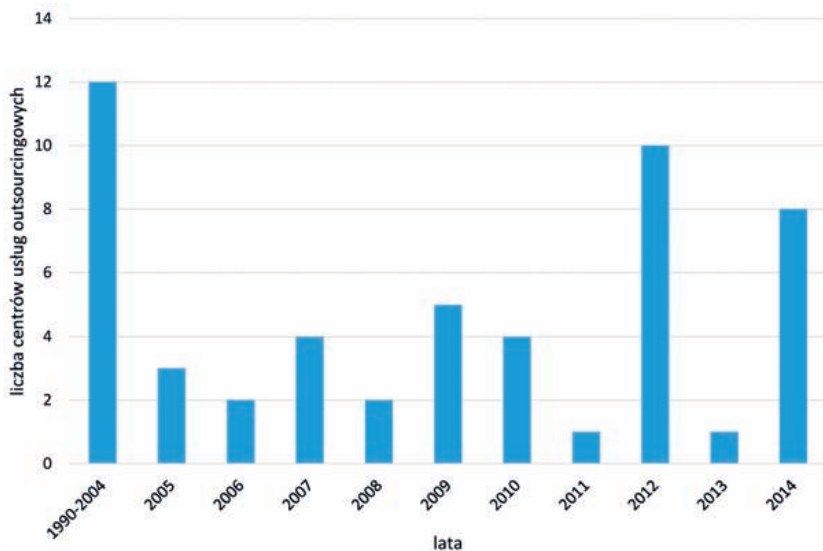
Istotną rolę dla procesu informowania potencjalnych inwestorów o regionie mają władze samorządowe. Do roku 2004 główną funkcję informacyjną dla inwestorów zagranicznych chcących ulokować swoje siedziby w Polsce pełniła Polska Agencja Informacji i Inwestycji Zagranicznych (PAIiIZ), która powstała w 2003 roku w wyniku połączenia Państwowej Agencji Inwestycji Zagranicznych S.A. oraz Polskiej Agencji Informacyjnej S.A.². Ze względu na coraz większe zaintereso-

¹ Focus on Trójmiasto, Fundacja Pro Progressio, Warszawa 2014, ss. 1-8

² http://www.paiz.gov.pl/o_agencji/czym_sie_zajmujemy [dostęp 01.06.2014]

Wykres 1

Centra usług outsourcingowych z udziałem kapitału zagranicznego zlokalizowane na terenie Aglomeracji Trójmiasta powstałe w kolejnych latach



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Agencji Rozwoju Pomorza S.A.

wanie naszym krajem i coraz większą liczbę zapytań o charakterystykę lokalizacyjną i atrakcyjność poszczególnych regionów, utworzono Regionalne Centra Obsługi Inwestora (RCOI) – po jednym w każdym województwie. Osiem RCOI utworzono w strukturach Urzędów Marszałkowskich, pozostałe osiem (w tym w województwie pomorskim) w Agencjach Rozwoju Regionalnego. Zadania RCOI można podzielić na trzy główne obszary³:

- 1) obsługa projektów inwestycyjnych,
- 2) promocja potencjału inwestycyjnego regionu,
- 3) poprawa oferty inwestycyjnej województwa.

W 2009 roku RCOI otrzymuje dofinansowanie w ramach Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka 2007–2013 na projekt „System promocji i informacji województwa”. M.in. z programu sfinansowane zostają badania dotyczące potencjału regionu i specyfiki współpracy samorządu terytorialnego z potencjalnymi inwestorami. W pierwszym obszarze określono, tzw. sektory wysokiej szansy dla województwa. Jako pierwszy sektor, z największym potencjałem, który należałoby wspierać w rozwoju określono rozwój rynku centrów usług outsourcingowych (inne to: energetyka, ICT, logistyka, chemia lekka i motoryzacja). Badając współpracę samorządu z inwestorami, zwrócono uwagę na pewne nieuporządkowanie struktur informacyjnych zlokali-

zowanych w różnych, około 40 instytucjach (samorządy, spółki komunalne). W celu zwiększenia efektywności jasnego, pełnego przekazu dla inwestorów, postanowiono ujednoczyć ten obszar. W 2011 roku ośmiu (z ujawnionych 40) największych partnerów samorządowych województwa pomorskiego (Urząd Miasta Gdańska, Urząd Miasta Gdyni, Urząd Miasta Sopotu, Urząd Miasta Słupska, Pomorska Strefa Ekonomiczna, Słupska Strefa Ekonomiczna, Urząd Marszałkowski i Agencja Rozwoju Pomorza, zwana dalej ARP) zawarło porozumienie na mocy, którego utworzono strukturę obsługi inwestora na zasadzie *One stop shop*⁴. Rolę lidera przedsięwzięcia przejęła ARP. Na potrzeby projektu m.in. wykreowano markę *Invest in Pomerania*, która jest znakiem rozpoznawczym, pod którym samorządowe podmioty obsługują inwestorów i udzielają im informacji o regionie.

Współpraca samorządu lokalnego z sektorem nauki i biznesem w planowaniu i realizacji lokalnych programów i projektów rozwojowych może mieć charakter bilateralny i trójstronny⁵. Wydaje się, że współpraca w regionie przechodzi od bilateralnej (samorząd–biznes, samorząd–nauka) do trójstronnej: prywatne firmy (1), wyższe uczelnie (2), instytucje naukowe i parki technologiczne oraz administracja publiczna (3) zgodnie z koncepcją rozwoju regionalnego *triple helix* opracowaną przez H. Etzkowitza i L. Leydesdorfa. Etzkowitz wyróżnia trzy etapy rozwoju *triple helix*. W pierwszym konieczna jest odpowiednio wysoka koncentracja przestrzenna instytucji nauki i szkolnictwa wyższego, doprowadzająca do bliskich relacji między naukowcami pokrewnych dyscyplin. Drugi etap powinien doprowadzić do powstania „przestrzeni konsensu” – środowiska społecznego, w którym możliwa jest wymiana doświadczeń między reprezentacjami poszczególnych grup interesariuszy. W trzeciej fazie powstaje tzw. przestrzeń innowacji⁶. Z powodu niesymetrycznych relacji między stronami, wzajemnej nieznamośności oraz braku zaufania, polityka regionalna powinna pełnić tutaj aktywną rolę w pobudzeniu wzajemnym tych relacji. Samorząd w tym projekcie podjął się roli koordynatora współpracy. Organizuje szkolenia dla przedstawicieli biznesu, zamawia badania naukowe na podstawie których podejmowane są strategiczne decyzje na temat np. kierunków rozwoju regionu.

W zakresie struktury *Invest in Pomerania* w okresie 01.2011–10.2014 obsłużono 387 zapytań od inwestorów (pochodzących z 34 krajów), którzy reprezentowali 16 branż (w tym 28% inwestorów zainteresowanych lokalizacją BPO/SSC⁷). Zorganizowano dla nich w regionie 122 wizyty referencyjne. 37 projektów zakończyło się pozytywną decyzją inwestora o lokalizacji⁸.

³ <http://www.coi.wzp.pl/centrum-obslugi-inwestora> [dostęp 12.01.2015]

⁴ Idea z przełomu lat dwudziestych i trzydziestych XX wieku, której sens brzmi „Załatw wszystko w jednym miejscu. Oszczędź cenny czas. Oszczędź swoje pieniądze.”

⁵ H. Brandenburg, Współpraca samorządów lokalnych z sektorem nauki i biznesem instrumentem efektywnego wdrażania lokalnych programów i projektów rozwojowych, [w:] H. Brandenburg (red.), Projekty lokalne i regionalne – współpraca: nauka-biznes-samorząd, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, Katowice 2013, s. 23

⁶ A. Bajerski, Przegląd wybranych teorii rozwoju regionalnego, (cyt.) J. Blazek, D. Uhler, Teorie regionalnego rozwoju: nastin, krytyka, klasyfikacje. Karolinum, Praha 2011, [w:] W. Kisiała, B. Stępiński (red.), Rola obszarów metropolitalnych w polityce regionalnej i rozwoju regionalnym, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu Katedra Ekonomiki Przestrzennej i Środowiskowej, Poznań 2013, ss. 19-20

⁷ BPO (*Business Process Outsourcing*) – centra dostarczające usługi outsourcingowe dla klientów zewnętrznych. SSC (*Shared Service Centre*) Centra Usług Wspólnych – centra świadczące usługi na rzecz własnych przedsiębiorstw (powiązanych kapitałowo i strukturalnie).

⁸ *Invest in Pomerania* – podsumowanie działalności, Agencja Rozwoju Pomorza S.A., Gdańsk 2014

Schemat działania w przypadku zapytania o interesujący inwestora obszar wygląda następująco. Inwestor lub doradca działający w jego imieniu składa zapytania do ARP. ARP przesyła zapytanie do partnerów działających w ramach porozumienia *Invest in Pomerania*. Po otrzymaniu od nich odpowiedzi, przygotowuje ofertę, którą odsyła do adresata zapytania. ARP pełni cały czas rolę koordynatora kontaktu⁹. Pomimo, że obszar działania struktur *Invest in Pomerania* dotyczy całego województwa pomorskiego, lokalizacje inwestorskie zostały zrealizowane wyłącznie w Gdańsku i Gdyni. Wśród inwestycji możemy wyróżnić zarówno „nowe inwestycje” co oznacza, że inwestor utworzył nowy podmiot świadczący usługi outsourcingowe oraz „reinwestycje” które dotyczą przeniesienia siedziby centrum usług z innej lokalizacji.

Zaprezentowany Wykres 2 przedstawia informację o dostępności powierzchni biurowych w Trójmieście w latach 2008–2014. Na trend wzrostowy, jak i jego dynamikę miało wpływ wiele czynników. Były one jednak na pewno wspierane przez JST poprzez porozumienie partnerów samorządowych dotyczących utworzenia struktury obsługi inwestora na zasadzie *One stop shop* (liderem przedsięwzięcia została ARP) oraz utworzenie marki *Invest in Pomerania* (punkt 1

na Wykresie 2). Również oddanie do użytku ostatniej części 152-kilometrowego odcinka autostrady A1 łączącego Trójmiasto z Toruniem zostało bardzo dobrze postrzegane przez inwestorów (punkt 2 na Wykresie 2).

Przedstawiony powyżej model działania struktur samorządowych dotyczy lokalizacji trójmiejskiej oraz województwa pomorskiego. Ten model obsługi inwestorskiej uwzględnia kooperacje struktur samorządowych na poziomie regionalnym i lokalnym. Przy dwóch dużych miastach (Gdańsk, Gdynia) zlokalizowanych obok siebie struktura z poziomu regionalnego będąca koordynatorem działań wzmacnia zdrową rywalizację i utrzymanie równowagi sił.



Foto: A. Resmer

Ewolucja typologii funkcjonalnej centrów w latach 2004–2014

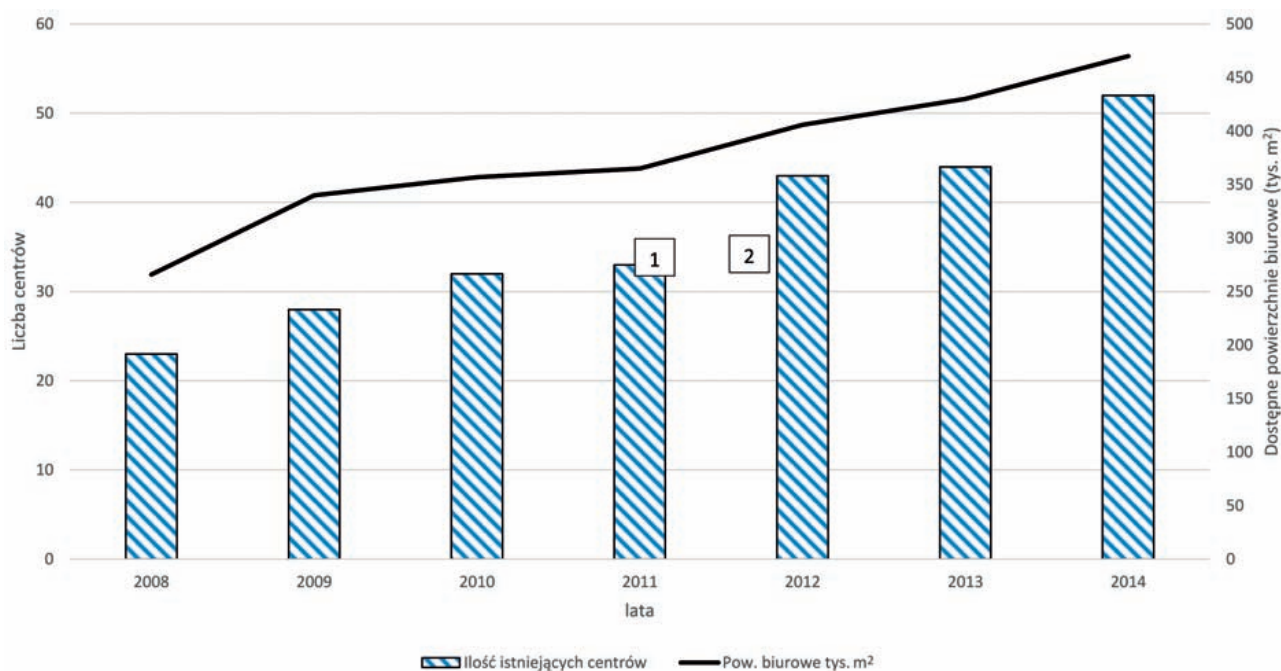
Analizując szczegółowo przypadek Trójmiasta, można zaobserwować ewolucję typologii funkcjonalnej centrów usług outsourcingowych zlokalizowanych na tym terenie. Wykorzystując procedurę analizy wielozmiennej – trójkąt Ossana, określono trajektorię zmian strukturalnych typologii centrów w okresie lat 2004–2014. Było to możliwe, ponieważ pozyskane dane pozwalały na pogrupowanie podmiotów w trzy obszary – typy centrów outsourcingowych ze względu na tryb funkcjonowania względem zleceniodawców: BPO, SSC oraz KPO¹⁰. Warto dodać, że niektóre centra obsługują zarówno firmę macierzystą, jak również klientów z rynku, świadcząc usługę komercyjną. Ten model działalności biznesowej nazywamy hybrydowym modelem świadczenia usług.

⁹ *Invest in Pomerania*. Kompleksowy system obsługi inwestorów w województwie pomorskim, Agencja Rozwoju Pomorza S.A., Gdańsk 2014

¹⁰ **KPO** (*Knowledge Process Outsourcing*) – są typem centrum usług, które można określić, jako te, które bardziej jakościowo niż ilościowo obrabiają dostarczane dane. Sama nazwa sugeruje, że podejście do outsourcingu bazuje tutaj na wiedzy.

Wykres 2

Centra usług outsourcingowych z kapitałem zagranicznym zlokalizowane na terenie Trójmiasta w otoczeniu wybranych czynników lokalizacyjnych



Źródło: opracowanie własne.

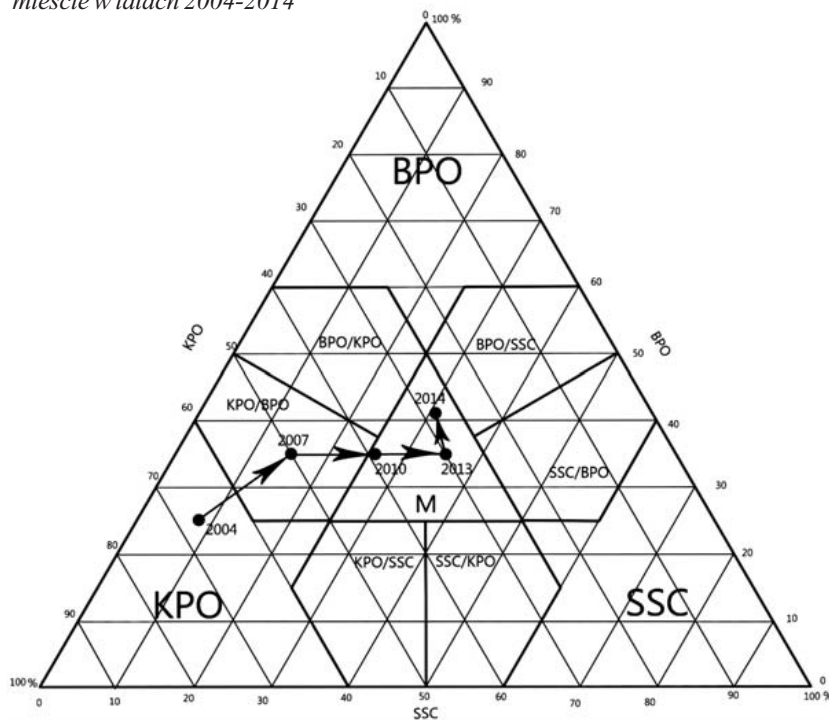


Foto: A. Resmer

Wniosek wynikający z analizy potwierdził, że w Trójmieście na przestrzeni lat zmieniała się dominacja typów centrów tutaj zlokalizowanych. Do roku 2004 dominował typ funkcjonalny centrów KPO, który wraz z upływem lat przekształcał się. W roku 2007 rynek charakteryzował się dominacją spółek KPO/BPO. Od roku 2010 do 2014 rynek trójmiejski posiadał mieszaną strukturę typów zlokalizowanych na nim centrów. Widoczny jest jednak trend wskazujący, że w najbliższych latach może nastąpić dominacja spółek BPO lub BPO/SSC. Patrz Rysunek 1. Wynika z tego, że kilkanaście lat temu outsourcing usług w Trójmieście był nastawiony głównie na dostarczanie organizacjom strategicznych i taktycznych narzędzi do podejmowania decyzji. W kolejnych latach nastąpiła swoista moda na centralizację usług wspólnych w ramach własnych grup kapitałowych, co przełożyło się na liczbę powstających spółek SSC. Natomiast w ostatnich latach zwiększa się liczba spółek świadczących komercyjnie outsourcing procesów biznesowych dla podmiotów zewnętrznych (BPO). Ta informacja może być wskazówką dla Jednostek Samorządu Terytorialnego, które aktywnie chcą pozyskiwać nowych inwestorów dla własnych lokalizacji oraz dbać o to, aby miejsce prowadzenia działalności było atrakcyjne i nie powodowało chęci jego zmiany.

Rysunek 1

Ewolucja typologii funkcjonalnej centrów usług outsourcingowych w Trójmieście w latach 2004-2014



Źródło: opracowanie własne.

Podsumowanie

Reasumując władze samorządowe obszaru Trójmiasta tworzą i wspierają struktury, których zadaniem jest przyciąganie i profesjonalna obsługa inwestorów, w tym podmiotów będących centrami usług outsourcingowych z kapitałem zagranicznym. W Polsce nie ma jednak jednego, sprawdzonego, rekomendowanego modelu współpracy, który działałby i sprawdzał się we wszystkich strukturach jednostek samorządowych. Każda struktura wypracowuje model, który jest zależny od: struktury geograficznej regionu, sprawności poszczególnych urzędów samorządowych,

uwarunkowań historycznych zdarzeń gospodarczych, efektywnością działającego modelu współpracy, itp. Jednak na aktywność i wsparcie JST liczą zagraniczni inwestorzy, którzy cały czas chętnie upatrują lokalizacji dla swoich centrów usług outsourcingowych w miastach Polski.

Literatura:

1. Bajerski A., *Przegląd wybranych teorii rozwoju regionalnego*, (cyt.) J. Blazek, D. Uhlir, *Teorie regionalnego rozwoju: nastin, krytyka, klasyfikacje*. Karolinum, Praha 2011, [w:] W. Kisiąła, B. Stepiński (red.), *Rola obszarów metropolitalnych w polityce regionalnej i rozwoju regionalnym*, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu Katedra Ekonomiki Przestrzennej i Środowiskowej, Poznań 2013
2. Brandenburg H., *Współpraca samorządów lokalnych z sektorem nauki i biznesem instrumentem efektywnego wdrażania lokalnych programów i projektów rozwojowych*, [w:] H. Brandenburg (red.), *Projekty lokalne i regionalne – współpraca: nauka-biznes-samorząd*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, Katowice 2013

3. *Focus on Trójmiasto, Fundacja Pro Progressio, Warszawa 2014*
4. *Invest in Pomerania – podsumowanie działalności, Agencja Rozwoju Pomorza S.A., Gdańsk 2014*
5. *Invest in Pomerania. Kompleksowy system obsługi inwestorów w województwie pomorskim, Agencja Rozwoju Pomorza S.A., Gdańsk 2014*

Źródła internetowe:

1. http://www.paiz.gov.pl/o_agencji/czym_sie_zajmujemy [dostęp 01.06.2014]
2. <http://www.coi.wzp.pl/centrum-obslugi-inwestora> [dostęp 12.01.2015]

OFFICE MARKET DEVELOPMENT IN THE CONTEXT OF COOPERATION BETWEEN LOCAL GOVERNMENT AND INVESTORS – CASE STUDY OF TRI-CITY AGGLOMERATION

Summary

The article presents the actions taken by Local Government Units in the Tri-City Agglomeration area to support attracting foreign investors - centers of outsourcing services entities. The firstly described are characteristics of the Tri-City market and the tasks that local governments historically promoted to attract investors which use modern office space to provide its statutory activity. Moreover described is the evolution of the typology of the functional centers located throughout the Tri-City Agglomeration during the years 2004-2014. This information may be a tip for local governments to better tailor their offers containing locational encouragements for potential investors. The key question is the aspect of cooperation at the level of business - local government, in the area of the outsourcing services market.

Key words

local government, outsourcing and service centers

CZYNNIKI ATRAKCYJNOŚCI NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH NA OBSZARACH PODMIEJSKICH KALISZA



Izabela Rącka

Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa
im. Prezydenta Stanisława Wojciechowskiego
w Kaliszu

Katedra Zarządzania i Dowodzenia

Rzeczoznawca Majątkowy Nr 4636

Streszczenie

W artykule przedstawiono zjawiska suburbanizacyjne zachodzące na obszarze podmiejskim Kalisza. Celem artykułu jest określenie przyczyn sukcesu migracyjnego podkaliskich miejscowości, a także wskazanie czynników atrakcyjności nieruchomości, wpływających na wybór danej lokalizacji.

Słowa kluczowe

migracje, suburbanizacja, rynek nieruchomości mieszkaniowych

1. Wstęp

W literaturze polskiej szeroko opisuje się procesy migracyjne i suburbanizacyjne w największych aglomeracjach oraz w obszarach metropolitalnych w Polsce [Lorens 2005; Beim 2009; Masik 2010; Kajdanek 2011; Krajewska 2011a; Tanaś 2012; Kurek i in. 2014; Musiał-Malagó 2014]. Nieliczne są natomiast badania dotyczące problematyki suburbanizacji w obszarze miast średniej wielkości [Słodczyk 2011].

Celem artykułu jest określenie przyczyn sukcesu migracyjnego miejscowości na obszarze podmiejskim Kalisza w latach 2008–2014, a także wskazanie czynników atrakcyjności nieruchomości, wpływających na wybór danej lokalizacji. W artykule omówiono wybrane zagadnienia związane z migracjami wewnętrznymi ludności z miasta centralnego na tereny podmiejskie, co wiąże się bezpośrednio z procesem suburbanizacji. Na tym tle dokonano analizy popularności miejscowości podmiejskich, uwzględniając różne czynniki sukcesu. Przeanalizowano zjawiska zachodzące w okresie od 2008 do 2014 roku. Dla osiągnięcia wspomnianego celu zidentyfikowano czynniki sukcesu¹ gmin podmiejskich, przyciągających na swój teren mieszkańców miasta. Przedstawiono także prawdopodobne przyczyny popularności poszczególnych gmin.

2. Migracje wewnętrzne i suburbanizacja

Słowo „migracja” pochodzi od łacińskiego słowa *migratio* i oznacza wędrowkę, czyli przemieszczanie się mieszkańców kraju lub regionu [Tokarski 1980]. Migracje uznaje się za najważniejszy przejaw przestrzennej mobilności ludności [Szczepirot-Knoiblauch, 2013, ss. 110-129].

Zgodnie z definicją obowiązującą w oficjalnych dokumentach statystycznych w Polsce [GUS 2014], migracje ludności to przemieszczenia ludności związane ze zmianą miejsca zamieszkania (pobytu stałego lub czasowego) połączone z przekroczeniem granicy administracyjnej podstawowej jednostki terytorialnej. Migracje zagraniczne to wyjazdy z kraju stałego zamieszkania (emigracja) lub przyjazdy do kraju (imigracja) w celu zamieszkania na stałe lub na pobyt czasowy. **Migracje wewnętrzne** to przemieszczenia ludności w granicach państwa, czyli zmiana gminy zamieszkania lub w przypadku gminy miejsko-wiejskiej przeniesienie się z terenów miejskich do wiejskich tej gminy lub odwrotnie.

Migracje wewnętrzne powodują zarówno korzyści, jak i straty. Najważniejszą korzyścią migracji dla jednostek

samorządowych na poziomie lokalnym w Polsce jest możliwość ograniczenia wyludniania. Jest to jednak korzyść przede wszystkim terenów wiejskich, gdyż od 1998 roku odnotowuje się w Polsce ujemne saldo migracji w miastach (Wykres 1). Istotne jest także zwiększenie liczby osób aktywnych zawodowo, podniesienie konkurencyjności lokalnych rynków pracy oraz lepsze dopasowanie kompetencji do potrzeb przedsiębiorstw.

Migracje wewnętrzne są nieodłącznym elementem cyklu rozwoju miasta: w poszczególnych etapach procesu, ludność przyływa do miasta lub odpływa na tereny mniej zurbanizowane.

Rontos i in. [2007] wskazują na cztery etapy rozwoju obszarów metropolitalnych (Wykres 2):

- faza urbanizacji, kiedy miasto rośnie kosztem okolicznych terenów wiejskich;
- faza suburbanizacji (lub eksurbanizacji), kiedy pierścień miejski (przedmieścia) rośnie kosztem rdzenia miasta;
- faza dezurbanizacji, kiedy ubytek ludności rdzenia miasta przewyższa przyrost zaludnienia w pierścieniu miejskim, w wyniku utraty populacji ogólnej w aglomeracji;
- faza reurbanizacji, kiedy ubytek ludności w rdzeniu miasta jest ograniczony, albo ludność wraca do rdzenia miasta, podczas gdy wciąż ubywa jej w pierścieniu.

¹ Wstępnego doboru czynników sukcesu i delimitacji analizowanego obszaru dokonano w: [Rącka, Romanowski 2015, ss. 190–207].

Termin **suburbanizacja** odnosi się do ciągłego rozwoju mieszkalnictwa na przedmieściach (obrzeżach miasta centralnego). Przyczynami suburbanizacji są:

- dążenie do niskiej gęstości zaludnienia;
- dostępność ekonomiczna mieszkań;
- postęp w budowie transportu i infrastruktury (drogi i koleje);
- technologie informacyjne (szybki Internet, wideokonferencje).

Eksurbanizacja oznacza przemieszczenie ludności na obszar pół-wiejski, który jest połączony z dużym miastem. Proces ten pozwala na prowadzenie pół-wiejskiego stylu życia i zajmowanie dużych nieruchomości (czasami hobbyistycznych gospodarstw, np. stadnin koni). Mieszkańcy są często zamożni i są w stanie prowadzić działalność zawodową w pobliżu dużego miasta, włączając podróże do miasta każdego dnia lub kilka razy w tygodniu. Eksurbanizacja jest więc szczególnym przypadkiem migracji zewnętrznych, rozszerzoną terytorialnie suburbanizacją, dotyczącą szczególnej grupy społeczno-zawodowej ludności.

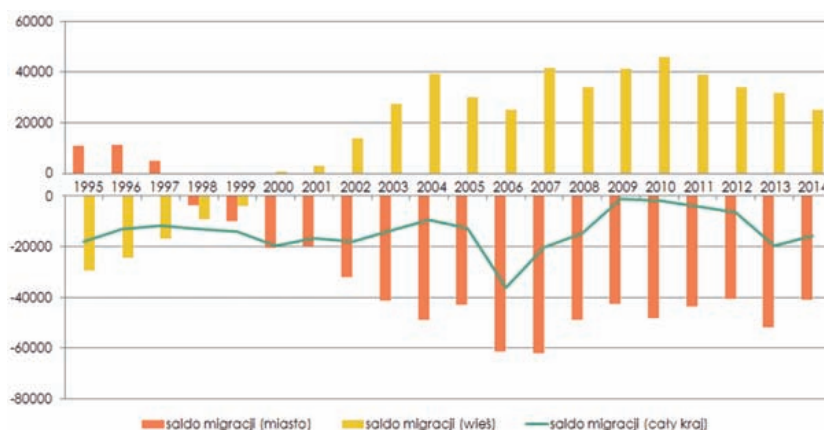
Suburbanizacja uznawana może być za rezultat migracji grup bardziej zamożnych z podpadających dzielnic centralnych na przedmieścia, które swoim oddaleniem od centrum pozwalają na codzienne dojazdy do pracy w centrum, jednocześnie oferując zdecydowanie lepsze warunki życia niż w poprzednim miejscu zamieszkania. Powoduje ona spadek gęstości zaludnienia w centrach miast, a wzrost na przedmieściach (przy czym saldo migracji całej aglomeracji miejskiej jest dodatnie). Procesy suburbanizacji często są jednak postrzegane jako zjawisko negatywne (zwiększenie kosztów rozwoju i utrzymania infrastruktury komunalnej, utrudnienia w dostępie do pracy osób niezmotywowanych, koszty zewnętrzne) [Beim 2009].

Cechami suburbanizacji są: zmiany użytkowania ziemi, intensyfikacja zabudowy terenów zewnętrznych w stosunku do miasta (zwłaszcza wzdłuż dróg wylotowych) oraz przemieszczanie się na te tereny ludności i podmiotów gospodarczych, a także [Parysek 2010, ss. 10-11]:

- urbanizacja suburbiów;
- peryferializacja rdzenia miejskiego;
- rozwój części zewnętrznych miast;
- dekoncentracja i rekoncentracja zabudowy i funkcji;
- powstawanie enklaw wewnątrzmiastowych;

Wykres 1

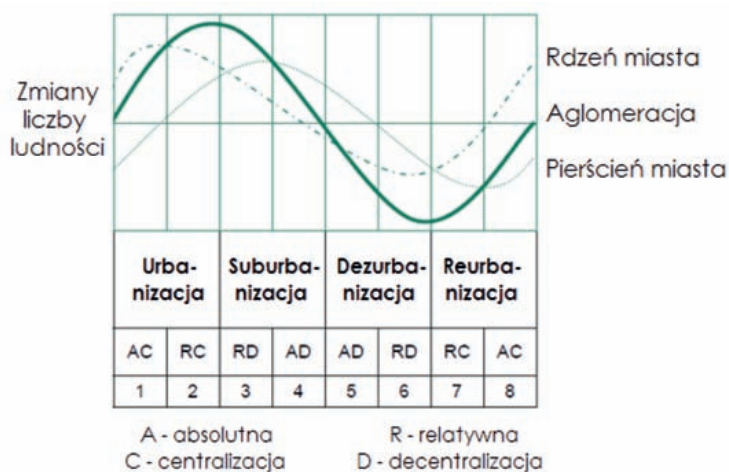
Saldo migracji w Polsce w latach 1995–2014 w podziale na miasta i wieś



Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Bank Danych Lokalnych, stat.gov.pl/bdl/.

Wykres 2

Zmiana populacji rdzenia i pierścienia aglomeracji w poszczególnych etapach cyklu przestrzennego



Źródło: opracowanie własne na podstawie: A. Champion (2000).

- deindustrializacja i reindustrializacja;
- zanikanie granic miasta;
- powiększające się nierówności społeczne;
- wzrost napięć, konfliktów i konfrontacji.
- obcowanie z przyrodą i rekreację na wolnym powietrzu;
- wyższy stopień prywatności życia;
- niższe obciążenia podatkowe;
- niższe relatywnie (w stosunku do miasta) koszty budowy domu i jego utrzymania.

Z punktu widzenia mieszkańca strefy podmiejskiej, suburbanizacji jest raczej korzystna. Zamieszkanie z dala od centrum miasta oznacza m.in. [Parysek 2010, ss. 22–24]:

- spełnienie marzeń życiowych;
- życie w bardziej przyjaznym, wybranym wg własnych oczekiwań, środowisku;
- poprawę warunków mieszkaniowych;

Suburbanizacja jest procesem toczącym się w zdecydowanej większości państw europejskich (zarówno w krajach rozwiniętych, jak i rozwijających się). Dotyczy ona obszarów metropolitalnych i jest uważana za jeden z etapów rozwoju miast [Gnat, Bas 2013, ss. 71–72].

Z konsekwencji suburbanizacji powinny zdawać sobie sprawę przede wszystkim samorządy lokalne.

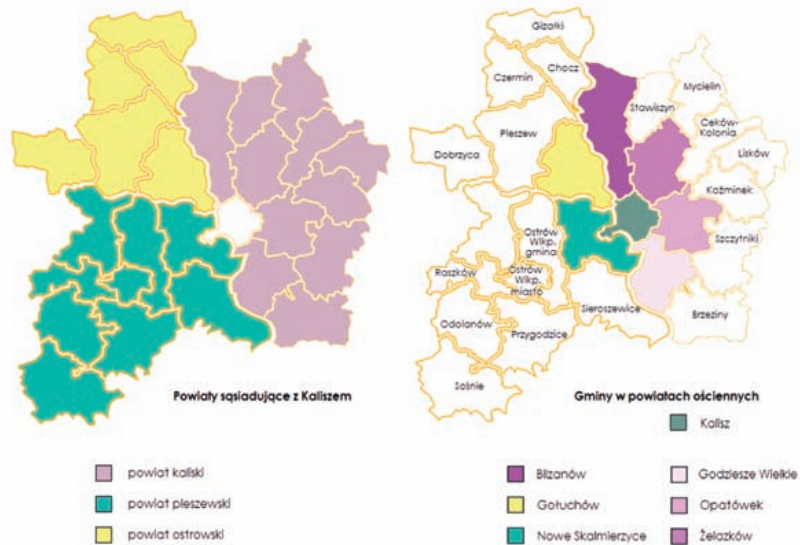
3. Delimitacja obszaru podmiejskiego Kalisza

Powszechne są w literaturze wyniki badań dotyczących suburbanizacji terenów metropolitalnych, nie wiele jest natomiast analiz zjawisk cechujących obszar podmiejski średnich miast. Niewątpliwie natomiast także w tych obszarach widoczne są efekty migracji wewnętrznych ludności, skutkujące zmianą zagospodarowania terenów podmiejskich. W związku z powyższym analizie poddano zjawiska suburbanizacyjne zachodzące w gminach podmiejskich Kalisza, miasta na prawach powiatu, jednym z czterech w województwie wielkopolskim, drugim co do wielkości. Miasto usytuowane jest w centralno-zachodniej Polsce, w południowo-wschodniej części województwa wielkopolskiego, między dużymi miastami kraju (Poznaniem, Wrocławiem i Łodzią) – sąsiaduje z powiatem kaliskim, ostrowskim oraz pleszewskim (Rysunek 1), leży na skrzyżowaniu dróg północ-południe i wschód-zachód oraz na jednym z głównych szlaków kolejowych z zachodu Europy na wschód. Powierzchnia miasta wynosi blisko 70 km². Ludność miasta według stanu na 31.12.2014 roku wynosiła 102.045 mieszkańców. W pierwszej kolejności przeanalizowano zjawiska migracyjne ludności z Kalisza na teren gmin sąsiadujących z miastem oraz skalę aktywności inwestycyjnej w podkaliskich gminach, rozumianej jako liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy (Tabela 1).

Za tereny najbardziej atrakcyjne dla ludności miejskiej uznać należy gminę Godziesze Wielkie oraz gminę Blizanów, w których relacja salda migracji ludności w latach 2008–2014 stanowi odpowiednio aż 5,5 i 4,0% ludności danej gminy (według stanu na koniec 2014 roku). Na terenie miejscowości ościennych dominuje indywidualne budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Najczęściej przeprowadzane transakcje dotyczą gruntów niezabudowanych przeznaczonych lub możliwych do wykorzystania² na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nieliczne są przypadki zabudowy wielorodzinnej (gmina Gołuchów i gmina Nowe Skalmierzyce) oraz jednorodzinnej budowanej na sprzedaż lub wynajem.

Analizując dane bardziej szczegółowo odkryto, iż zainteresowanie ludności napływowej przenoszeniem się na tereny podmiejskie jest zróżnicowane prze-

Rysunek 1
Analizowany obszar – gminy i powiaty



Źródło: opracowanie własne.

Tabela 1
Charakterystyka Kalisza i gmin podmiejskich

Miasto / gmina	Ludność [os./km ²] 2008	Ludność [os./km ²] 2014	Powierzchnia [km ²] 2014	Liczba decyzji WZ mn jedn. 2009-2014	Saldo migracji [suma 2008-2014]
Kalisz (1)	1543	1489	69,4	1004	-2061
Blizanów (2)	59	62	157,8	587	394
Godziesze Wielkie (2)	82	88	105,1	546	510
Gołuchów (2)	73	77	135,5	186	223
Nowe Skalmierzyce (3)*	82	84	123,8	631	118
Opatówek (2)	99	103	104,3	476	292
Żelazków (2)	80	83	113,7	439	118

Legenda: (1) – gmina miejska, (2) – gmina wiejska, (3) – gmina miejsko-wiejska, * – przeanalizowano wyłącznie obszar wiejski

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

strzenie także w obrębie poszczególnych gmin, wyróżniając niektóre miejscowości, a dyskryminując inne.

W związku z tym dokonano analizy kierunków aktywności inwestycyjnej w podkaliskich gminach w odniesieniu do poszczególnych miejscowości, badając:

- odległość miejscowości od centrum Kalisza;
- liczbę transakcji na rynku gruntów pod zabudowę mieszkaniową;
- liczbę mieszkań oddanych do użytku;
- ceny transakcyjne gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych.



² Szerzej o przeznaczeniu nieruchomości pisze Krajewska [2011b, 2014].



Po wyeliminowaniu obszarów, na których występowało budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, stanowiące przedmiot działalności inwestycyjnej deweloperów i zniekształcające obraz indywidualnych inwestycji ludności, ostatecznej analizie poddano obszary miejscowości:

- o charakterze wiejskim;
- oddalone od centrum Kalisza nie bardziej niż o 10 km;
- o odnotowanej w ciągu ostatnich 7 lat (okres stabilizacji cen na rynku mieszkaniowym w analizowanym obszarze) liczbie transakcji na grunty mieszkaniowe jednorodzinne nie mniejszej niż 10.

Analizowane miejscowości przedstawiono na Rysunku 2.

4. Miary sukcesu miejscowości podmiejskich

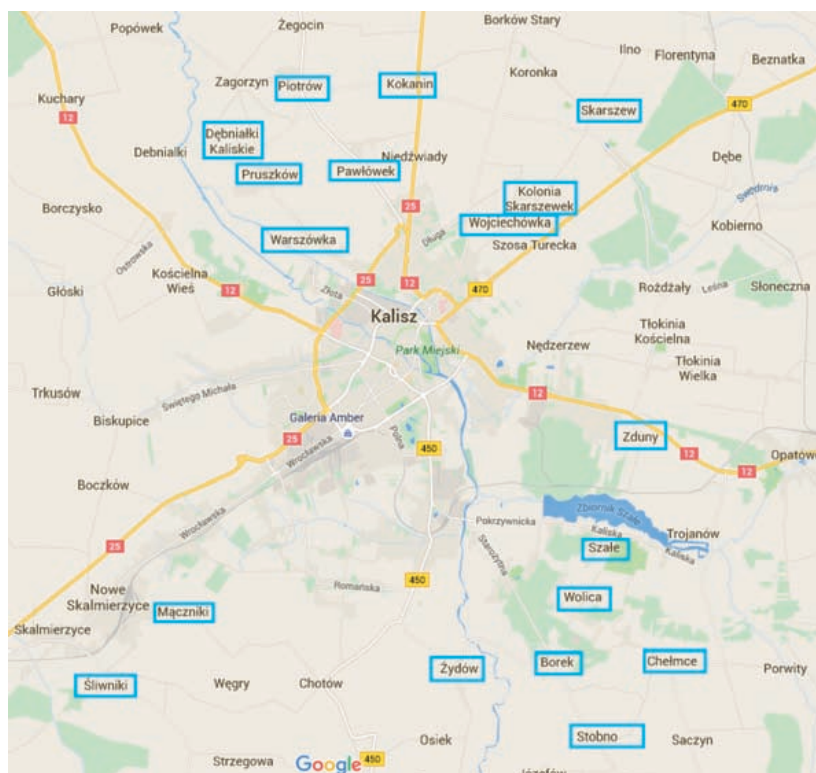
Za miary sukcesu miejscowości podmiejskich uznano:

- odległość od centrum miasta głównego;
- liczbę mieszkań oddanych do użytkowania;
- średnią cenę gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych.

Poniżej przedstawiono charakterystykę ilościową analizowanych miejscowości (Wykresy 3–5).

Nie odnaleziono zależności pomiędzy odległością od centrum Kalisza a liczbą mieszkań oddanych do użytkowania na terenach podmiejskich. Największą liczbę mieszkań oddanych do użytku w latach 2008–2014 odnotowano na terenie miejscowości Wolica, oddalonej od centrum o ponad 7 km, najmniej w Skarszewie, oddalonym o nieco ponad 6 km. W miejscowościach najbliższych centrum miasta (Wojciechówka, Warszówka, Pawłówek) oddano do użytku zbliżoną do przeciętnej dla wszystkich analizowanych miejscowości liczbę mieszkań. Podobny poziom wskaźnika dotyczy miejscowości położonych najdalej (Stobno Siódme, Śliwniki, Chełmce).

Rysunek 2
Mapa miejscowości poddanych analizie



Źródło: opracowanie własne na bazie maps.google.pl.

Wykres 3
Odległość środka miejscowości od centrum Kalisza (Główny Rynek) [km]



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Następnie analizie poddano średnie ceny gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych w latach 2008–2014 w przedmiotowych miejscowościach (Wykres 6).

Analizując dane transakcyjne, nie stwierdzono zmian cen transakcyjnych w czasie (nie zachodzi korelacja pomiędzy ceną transakcyjną a datą transakcji). Widoczna jest zależność pomiędzy ceną gruntów jednorodzinnych a odległością od centrum miasta. Wyjątkiem są miejscowości: Szale i Zduny oraz Śliwniki i Mączniki, które – pomimo ponadprzeciętnej odległości od centrum miasta – charakteryzował dość wysoki poziom cen.

Przeprowadzono badanie w oparciu o modelowanie ekonometryczne przy wykorzystaniu równań regresji wielorakiej. W przyjętej procedurze za zmienną zależną przyjęto średnią cenę jednostkową gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych w latach 2008–2014 w poszczególnych miejscowościach. Z początkowo wybranych 3 nieskorelowanych z sobą zmiennych niezależnych (x_1 – liczba transakcji gruntami w latach 2008–2014, x_2 – odległość miejscowości od centrum Kalisza [km] oraz x_3 – liczba mieszkań oddanych do użytku w latach 2008–2014), po kolejnych krokach wstecznej eliminacji, w ostatecznej wersji modelu pozostał jeden (x_2), a poszukiwane równanie zależności między zmiennymi przybrało postać:

$$C_{sr} = -4,2025 x_2 + 79,4924 \quad (1)$$

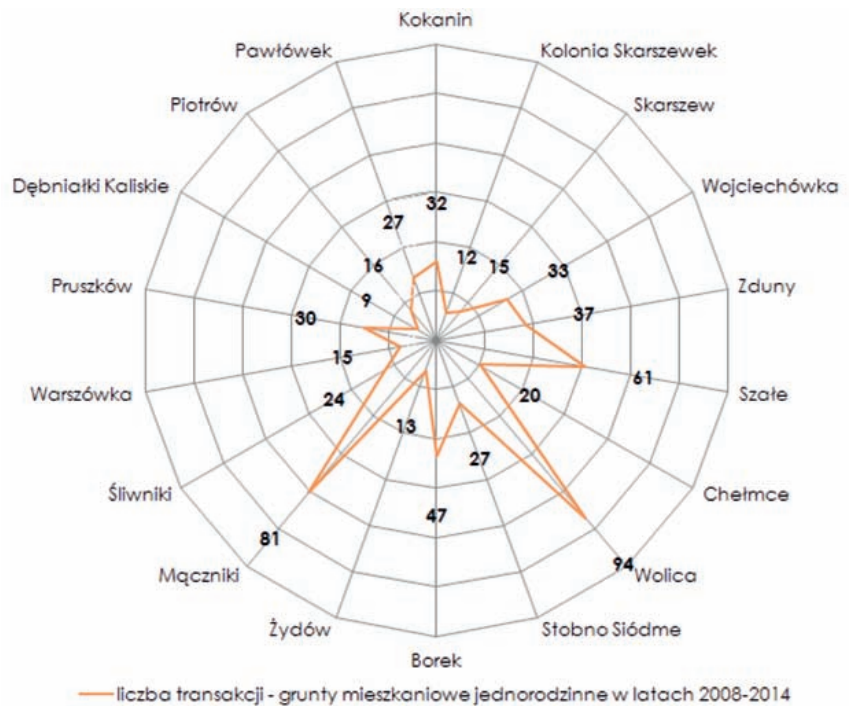
Parametry funkcji regresji wykazywały istotność statystyczną (na poziomie $p < 0,05$), a współczynnik determinacji R^2 wyniósł 0,562. Oznacza to, że skonstruowany model wyjaśnił ponad 56% zmian zmiennej objaśnianej (Tabela 2).

Zgodnie z modelem, wraz ze wzrostem odległości od centrum Kalisza o 1 km cena jednostkowa nieruchomości spadała przeciętnie o 4,2 zł/m². Wyraz wolny wskazuje, że średnia cena jednostkowa nieruchomości w badanym obszarze, przy założeniu braku oddziaływania zmiennych niezależnych, wynosi 79,5 zł/m².

W dalszej kolejności ustalono podstawowe parametry statystyczne czynników sukcesu miejscowości podmiejskich (Tabela 3) oraz wyznaczono atrakcyjność obszarów na podstawie odchyleń od sumy średniej arytmetycznej \bar{x}_j i odchylenia standardowego s_{xj} w badanej próbie (Tabela 4). Kontrolnie wskazano także przypadki miejscowości, w których średnia cena gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych była wyższa niż średnia w badanej próbie $y_{li} > \bar{y} + s_{ly}$.

Wykres 4

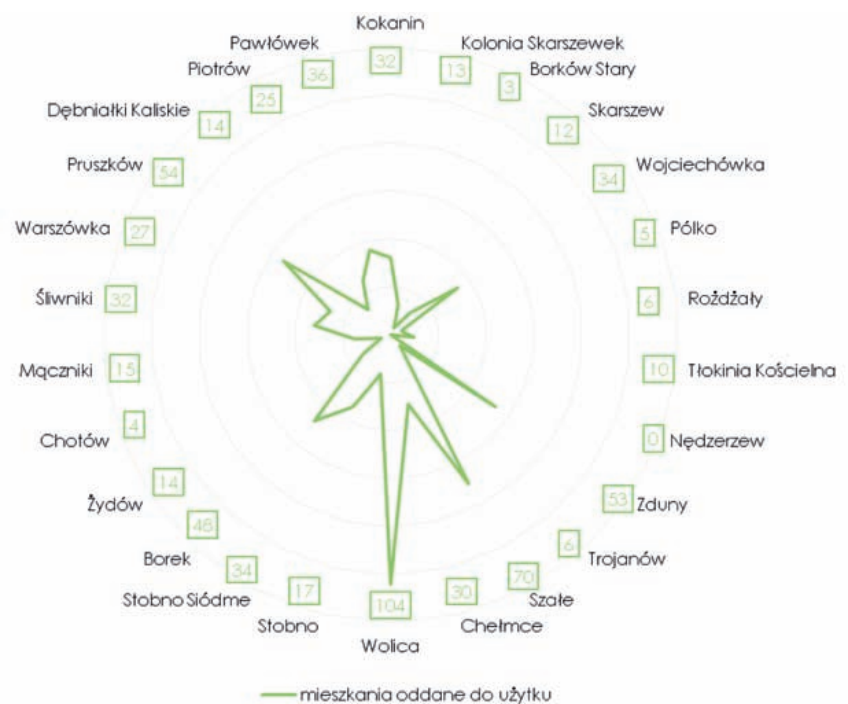
Liczba transakcji – niezabudowane działki o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnych w latach 2008–2014



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Biura Wyceny Nieruchomości Magdalena Szydłak.

Wykres 5

Mieszkania oddane do użytku w latach 2008–2014



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.



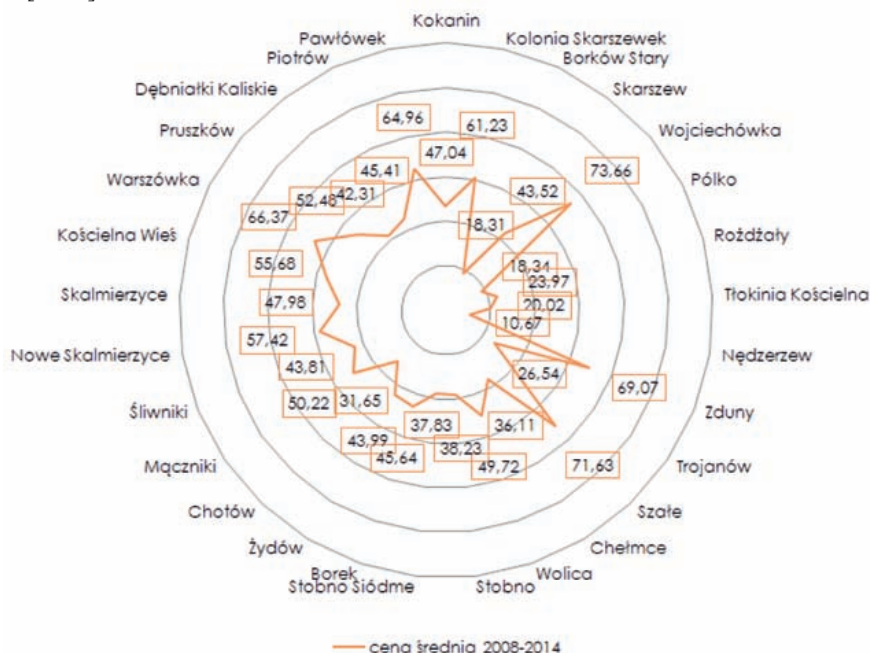
Biorąc pod uwagę odległość miejscowości od centrum miasta, liczbę mieszkań oddanych do użytku w latach 2008–2014, liczbę transakcji gruntami w latach 2008–2014 oraz średnią cenę gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych w latach 2008–2014 ustalono, iż najbardziej atrakcyjne gminy dla osób migrujących z miasta to Szałe i Wolica. Dalsze miejsca w rankingu zajęły: Wojciechówka, Warszówka, Pawtówek, Mączniki. Przyczyn powstania wymienionych wyżej miejscowości upatrywać można także w innych czynnikach.

Dodatkowo należy zauważyć, że średnia cena gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych w większości wymienionych miejscowości była wyższa niż średnia w badanej próbie. Przypadki szczególnie to Wolica, która może być postrzegana jako alternatywa dla mieszkania w drogiej i prestiżowej okolicy, w bliskim jej sąsiedztwie (Szałe) oraz Mączniki, które znajdują się co prawda w niedalekiej odległości od Kalisza, ale nie można wykluczyć zainteresowania mieszkańców pobliskiego miasta Nowe Skalmierzyce nieruchomościami położonymi na tym terenie.

Wobec nie do końca wyjaśnionego problemu atrakcyjności nieruchomości położonych na terenie miejscowości gmin podmiejskich, przeprowadzono dodatkowe badanie, bazujące na analizie 594 transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym, które miały miejsce na terenie gmin ościennych Kalisza w latach 2008–2014. Przeprowadzono badanie w oparciu o modelowanie ekonometryczne przy wykorzystaniu równań regresji wielorakiej. W przyjętej procedurze za zmienną zależną przyjęto cenę jednostkową [zł/m²] gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych w latach 2008–2014. Z początkowo wybranych zmiennych niezależnych³, po kolejnych krokach wstecznej eliminacji, w ostatecznej wersji modelu pozostały 4 zmienne niezależne.

Wykres 6

Średnie ceny gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych w latach 2008–2014 [zł/m²]



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Biura Wyceny Nieruchomości Magdalena Szydłak.

Tabela 2

Estymacja KMNK, wykorzystane obserwacje 1–18, zmienna zależna: cena średnia 2008–2014

	Współczynnik k	Błąd stand.	t-Studenta	wartość p
Const	79,4924	6,2660	12,6861	<0,00001
odległość od centrum	-4,2025	0,9278	-4,5297	0,00034

Średn. arytm. zm. zależnej	52,5007	Odch. stand. zm. zależnej	12,0504
Suma kwadratów reszt	1081,5920	Błąd standardowy reszt	8,2219
Wsp. determ. R-kwadrat	0,5619	Skorygowany R-kwadrat	0,5345
F(1, 16)	20,5179	Wartość p dla testu F	0,00034

Źródło: opracowanie własne.



³ Czynniki determinujące poziom cen działek podmiejskich szerzej opisuje H. Gawron [2012, ss. 47-48].

Na podstawie zbudowanej macierzy korelacji stwierdzono, że zmienne niezależne nie są z sobą skorelowane. Poszukiwane równanie zależności między zmiennymi przybrało postać:

$$C_j = -4,0752 x_1 + 15,6239 x_2 + 7,2524 x_3 + -0,0071 x_4 + 88,5517$$

gdzie: (2)

- x_1 – odległość miejscowości od centrum Kalisza,
- x_2 – bliskość jeziora,
- x_3 – bliskość lasu,
- x_4 – powierzchnia działki.

Parametry funkcji regresji wykazywały istotność statystyczną (na poziomie $p < 0,05$), a współczynnik determinacji R^2 wyniósł 0,265. Oznacza to, że skonstruowany model wyjaśnił tylko 26% zmian zmiennej objaśnianej, co oznacza, że do uzyskanych wyników należy podejść z dużą ostrożnością. Wartość skorygowanego R^2 (uwzględniającego liczbę zmiennych niezależnych w modelu), wynosząca 0,260 nie odbiegała znacząco od ogólnego współczynnika (Tabela 5).

Skonstruowany model dowodzi, że w przypadku analizowanych transakcji na terenach podmiejskich powierzchnia działki wpływała na cenę nieruchomości w istotny sposób (zaobserwowano ujemną relację). Stymulujące znaczenie ma charakter otoczenia nieruchomości: droższe były działki położone w sąsiedztwie (niekoniecznie bezpośrednim) jeziora i lasu. Potwierdza się teza o ujemnej zależności pomiędzy ceną działki położonej na terenach podmiejskich a odległością od centrum miasta – im dalej od miasta, tym cena niższa.

Badania gmin ościennych większych miast [Zydroń 2012, Zydroń et. al. 2015] potwierdzają wpływ odległości od miasta centralnego oraz bliskości obszarów leśnych czy jezior na cenę jednostkową gruntów mieszkaniowych. Wpływ powierzchni gruntu na cenę jednostkową gruntu jest natomiast kwestią indywidualną rynków lokalnych, a także okresu, w którym dokonywane są transakcje. Zagadnienie powiązań pomiędzy powierzchnią a ceną jednostkową gruntu było analizowane w ujęciu jakościowym [Żróbek, Belej 2000] i ilościowym [Prystupa 2001]. W przypadku gmin ościennych Kalisza zależność powierzchnia – cena 1 m² gruntu mieszkaniowego jest ujemna (oraz istotna statystycznie) w okresie od 2008 do 2014 roku włącznie. Badanie przeprowadzone w Szczecinie [Foryś 2012] wykazuje ujemną (ale nieistotną statystycznie) zależność po-

Tabela 3

Podstawowe parametry statystyczne czynników sukcesu miejscowości podmiejskich w latach 2008–2014

Parametr	liczba transakcji (grunty mn) x_1	odległość od centrum miasta [km] x_2	mieszkania oddane do użytku x_3	cena średnia zł/m ² y
minimum	9	3	12	36
średnia	33	6	36	53
maximum	94	10	104	74
mediana	27	6	32	48
odchylenie standardowe	24	2	23	12
współczynnik zmienności	73%	33%	65%	23%
rozstęp	85	7	92	38

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 4

Atrakcyjność analizowanych obszarów

Wieś	$x_{1i} > \bar{x}_1 + s_{x1}$	$x_{2i} > \bar{x}_2 + s_{x2}$	$x_{3i} > \bar{x}_3 + s_{x3}$	Ranking atrakcyjności obszarów	$y_i > \bar{y} + s_y$
Szałe	1	0	1	2	1
Wolica	1	0	1	2	0
Wojciechówka	0	1	0	1	1
Warszówka	0	1	0	1	1
Pawłówek	0	1	0	1	1
Mączniki	1	0	0	1	0
Zduny	0	0	0	0	1
Borek	0	0	0	0	0
Chełmce	0	0	0	0	0
Dębniaki Kaliskie	0	0	0	0	0
Kokanin	0	0	0	0	0
Kolonia Skarszewek	0	0	0	0	0
Piotrów	0	0	0	0	0
Pruszków	0	0	0	0	0
Skarszew	0	0	0	0	0
Stobno VII	0	0	0	0	0
Śliwniki	0	0	0	0	0
Żydów	0	0	0	0	0

Źródło: opracowanie własne.



między ceną jednostkową a powierzchnią gruntu, co można wyjaśnić podobieństwem gruntów pod względem powierzchni. W gminie Tarnowo Podgórne w latach 2012–2013 zaobserwowano ujemną współzależność pomiędzy ceną 1 m² a powierzchnią gruntów budowlanych [Hermann 2013]. Analiza cen transakcyjnych w Kaliszu w latach 2003–2008 wykazała zależność ceny jednostkowej gruntu od jego powierzchni [Rącka 2009].

5. Podsumowanie

- Za tereny najbardziej atrakcyjne dla ludności miejskiej uznać należy gminę Godziesze Wielkie oraz gminę Bliżanów, w których saldo migracji ludności jest największe na terenach gmin ościennych Kalisza.
- Istnieje ujemna zależność pomiędzy odległością od centrum miasta a ceną jednostkową gruntów mieszkaniowych na terenach podmiejskich.
- Generalnie im wyższa atrakcyjność miejscowości podmiejskiej, mierzona liczbą transakcji gruntami, odległością miejscowości od centrum Kalisza oraz liczbą mieszkań oddanych do użytku, tym wyższa cena średnia gruntów na danym terenie.

Tabela 5

Estymacja KMNK, wykorzystane obserwacje 1–594, zmienna zależna: cena jednostkowa gruntu

	Współczynnik <i>k</i>	Błąd stand.	t-Studenta	wartość <i>p</i>
Const	88,5517	3,6357	24,3565	<0,00001
odległość od centrum	-4,0752	0,4970	-8,1990	<0,00001
bliskość jeziora	15,6239	3,4814	4,4878	<0,00001
bliskość lasu	7,2524	2,2390	3,2391	0,00127
powierzchnia działki	-0,0071	0,0007	-9,8137	<0,00001

Średn. arytm. zm. zależnej	53,8147	Odch. stand. zm. zależnej	26,4039
Suma kwadratów reszt	303819,7	Błąd standardowy reszt	22,7117
Wsp. determ. R-kwadrat	0,2651	Skorygowany R-kwadrat	0,2601
F(1, 16)	53,1188	Wartość <i>p</i> dla testu F	3,17e ⁻³⁸

Źródło: opracowanie własne.

- Do przyczyn sukcesu migracyjnego miejscowości podmiejskich Kalisza zaliczyć należy przede wszystkim bliskość centrum miasta. Istnieją także inne czynniki wyjaśniające sukces migracyjny obszarów. Uznając, że odzwierciedlenie znajduje on w poziomie cen gruntów, zmiany średnich gruntów wyjaśnia między innymi odległość od centrum miasta. Do pozostałych zaliczyć można: atrakcyj-

ność lokalizacji (lesistość terenu, bliskość jeziora, prestiżowe sąsiedztwo) oraz cechy samej nieruchomości. Działania marketingowe gminy, inwestycje publiczne w infrastrukturę i inne czynniki mogą warunkować poziom cen nieruchomości i poziom atrakcyjności miejscowości ościennych, jednak ich wskazanie wymaga przeprowadzenia dalszych badań.

Bibliografia

1. Beim M., 2009, *Modelowanie procesu suburbanizacji w aglomeracji poznańskiej*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe.
2. Champion A., 2000, *Urbanisation, suburbanisation, counterurbanisation and reurbanisation*, [w:] Paddison R., Lever W., *Handbook of Urban Studies*, London.
3. Foryś I., 2012, *Analiza cen transakcyjnych na szczecińskim rynku nieruchomości*, [w:] *Analiza rynku nieruchomości. Materiały z XXI Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych*, Szczecin, ss. 225-238.
4. Gawron H., 2012, *Wpływ cech fizycznych działek na ceny gruntów budowlanych w aglomeracji miejskiej (na przykładzie aglomeracji poznańskiej)*, *Studia i Materiały TNN, Volume 20, number 2*, Olsztyn, ss. 47-57.
5. Gnat S., Bas M., 2013, *Statistical analysis of chosen aspects of suburbanisation process in Szczecin in 2006-2011*, *Real Estate Management and Valuation*, Vol. 21, No. 3, pp. 71-80.
6. GUS, 2014, *Uwagi metodyczne do Narodowego Spisu Powszechnego. Migracje*, GUS, Warszawa, <http://warszawa.stat.gov.pl/dane-nsp-psr-852/migracje-ludnosci-985/nsp---migracje-um-1027/>, (dostęp 2014.05.03).
7. Hermann B., 2013, *Wartość nieruchomości w planowaniu przestrzennym*, *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, nr 4, ss. 4-11.
8. Kajdanek K., 2011, *Pomiędzy miastem a wsią: suburbanizacja na przykładzie osiedli podmiejskich Wrocławia*, Zakład Wydawniczy „Nomos”.
9. Krajewska M., 2011a, *Kształtowanie się wartości gruntów w strefie podmiejskiej miasta Bydgoszczy*, [w:] Gawron H. (red.), *Stan i tendencje rozwoju rynku nieruchomości*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.
10. Krajewska M., 2011b, *Uwarunkowania planistyczne a wartość nieruchomości na rynku* [w:] Siemińska E. (red.), *Inwestowanie na rynku nieruchomości*, Wydawnictwo POLTEXT, Warszawa, ss. 149-179.
11. Krajewska M., Żróbek S., Šubic-Kovač M., 2014, *The role of spatial planning in the investment process in Poland and Slovenia*, *Real Estate Management and Valuation*, vol. 22, no. 2, pp. 52-66.

12. Kurek S., Gałka J., Wójtowicz M., 2014, *Wpływ suburbanizacji na przemiany wybranych struktur demograficznych i powiązań funkcjonalno-przestrzennych w Krakowskim Obszarze Metropolitalnym*, Wydawnictwa Instytutu Geografii Uniwersytetu Pedagogicznego w Krakowie.
13. Lorens P., 2005, *Integracja i dezintegracja obszarów metropolitalnych*, Urbanista.
14. Masik G., 2010, *Typy polityki lokalnej. Przykład strefy suburbanizacji aglomeracji Trójmiasta*, *Studia Regionalne i Lokalne*, nr 1(39), ss. 26-47.
15. Musiał-Malagó M., 2014, *Procesy suburbanizacji obszarów podmiejskich Krakowa*, *Zeszyty Naukowe, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie*, nr 12 (936), ss. 63-77.
16. Parysek J. J., *Problemy rozwoju przestrzennego powiatu poznańskiego. Między interesem indywidualnym a ogólnospołecznym*, „Kronika powiatu poznańskiego”, nr 1, 2010, Poznań, ss. 7-31.
17. Prystupa M., 2001, *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego*, PFSRM, Warszawa.
18. Rącka I., 2009, *Czynniki wpływające na wartość nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinym na podstawie analizy kaliskiego rynku nieruchomości w latach 2003-2008*, *Biuletyn Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, nr 3, ss. 57-67.
19. Rącka I., Romanowski R., 2015, *Significance of Suburbanisation and Exurbanisation in Place Marketing*, [w:] *Строително Предприемачество И Недвижима Собственост (Construction Entrepreneurship and Real Property)*, Издателство „Наука И Икономика”, Икономически Университет, Варна, pp. 190-207.
20. Rontos C., Mavroudis C., Georgiadis T., 2007, *Suburbanisation: A post World War II phenomenon into the Athens Metropolitan Area, Greece*, [w:] *Proceedings of the 2007 ERSA Conference*. Retrieved August (Vol. 26, p. 2012).
21. Słodczyk J. (red.), 2011, *Procesy suburbanizacji w wybranych miastach Polski*, *Studia Miejskie* nr 3, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego.
22. Szczebiot-Knoblach L., 2013, *Wybrane aspekty migracji zarobkowych Polaków ze szczególnym uwzględnieniem absolwentów uniwersytetu warmińsko-mazurskiego w roku 2007 i 2010*, w: *Wybrane aspekty rozwoju regionalnego*, Kisiel R., Wojarska M. (red.), *Fundacja „Wspieranie i Promocja Przedsiębiorczości na Warmii i Mazurach”*, Olsztyn.
23. Tanaś J., 2012, *Kierunki migracji w aglomeracji poznańskiej w latach 1995-2010*, *Zeszyty Naukowe, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*, nr 245, ss. 171-185.
24. Tokarski, J. (red.) 1980, *Słownik wyrazów obcych*, PWN, Warszawa.
25. Zydroń A., 2012, *Określenie atrybutów wpływających na wartość nieruchomości niezabudowanych na tle walorów przyrodniczych w gminie Kórnik*, *Rocznik Ochrona Środowiska*, Tom 14, ss. 971-982.
26. Zydroń A., Kayzer D., Zbierska A., Szczepański P., 2015, *Czynniki wpływające na wartość nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych na cele budowlane*, *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania*, nr 42, t. 2, ss. 257-267.
27. Żróbek S., Belej M., 2000, *Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości*, *Educaterra*, Olsztyn.

FACTORS AFFECTING THE ATTRACTIVENESS OF THE RESIDENTIAL SUBURBAN AREAS OF KALISZ

Summary

The paper presents the phenomenon of suburbanisation taking place at suburbs in Kalisz. The aim is to determine the reasons for the migration success of the suburban villages, and to indicate the factors affecting the attractiveness of residential real estate, that influence the choice of the investment location.

Key words

migrations, suburbanization, housing market

JEL Classification

R11, R31

PROPOZYCJA USTALANIA STOPNIA ZUŻYCIA FIZYCZNEGO OBIEKTÓW BUDOWLANYCH DLA POTRZEB SZACOWANIA WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ



Lesław Polny

Akademia Górniczo-Hutnicza
im. St. Staszica w Krakowie
Wydział Geodezji Górniczej i Inżynierii
Środowiska
Katedra Geomatyki

Streszczenie

W artykule podjęto problem ustalania zużycia technicznego obiektów budowlanych poprzez przegląd metod czasowych i wizualnych oraz propozycję własnej koncepcji szacowania zużycia fizycznego opartą na alinearnej funkcji odpowiednio sparametryzowanej celem indywidualnej oceny każdej nieruchomości.

Słowa kluczowe

zużycie techniczne, metody czasowe, metoda wizualna, określanie stopnia zużycia

1. Wstęp

Problematyka określania stopnia zużycia budynków, budowli bądź maszyn trwale związanych z gruntem nabiera fundamentalnego znaczenia w aspekcie stosowalności podejścia kosztowego. Polega ono na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości [Ustawa 1997]. W podejściu tym ustala się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych [Ustawa 1997]. Podejście kosztowe może być stosowane w przypadku określania wartości nieruchomości, które ze względu na swój specjalistyczny charakter rzadko lub w ogóle nie są przedmiotem obrotu rynkowego jak również nie generują dochodu i nie są przedmiotem stwarzającym możliwość generowania dochodu [Rozporządzenie 2004]. Podejście kosztowe stosuje się także w przypadku, gdy jest to wymagane przepisami prawa lub wynika to z treści umowy zawartej z zamawiającym [PFSRM, 2008]. W kontekście podejścia kosztowego niezwykle istotnymi etapami wyceny są trzy zasadnicze procesy:

- oszacowanie wartości rynkowej działki gruntu, bazując w zdecydowanej większości na metodach podejścia porównawczego;

- oszacowanie kosztów wytworzenia części składowych gruntu;
- wyznaczenie stopnia zużycia nieruchomości.

Przez zużycie rozumie się utratę wartości szacowanej nieruchomości wynikłą z jej zużycia technicznego (fizycznego), funkcjonalnego (użytkowego) i środowiskowego [Baranowski i in. 2013]. Zużycie techniczne jest to pogorszenie cech fizycznych obiektu w stosunku do podobnych obiektów nowowytworzonych spowodowane w szczególności upływem czasu, oddziaływaniem warunków atmosferycznych oraz intensywnością i sposobem wykorzystywania [Wiśniewska 2012]. Zużycie funkcjonalne jest to pogorszenie cech użytkowych obiektu w stosunku do obiektów o podobnej funkcji występujących na właściwym rynku, spowodowane w szczególności brakiem spełniania aktualnych wymagań użytkowników, norm lub warunków technicznych [Wiśniewska 2012]. Zużycie zewnętrzne jest to zmniejszenie zdolności do pełnienia założonej funkcji nieruchomości w wyniku oddziaływania czynników zewnętrznych, w szczególności takich jak np. zmiany w bezpośrednim otoczeniu, otoczeniu gospodarczym, pogorszenia dostępności surowców [Wiśniewska 2012]. Jeżeli rzeczoznawca ustalił oddzielnie zużycie techniczne, funkcjonalne i środowiskowe nieru-

chomości i uzyskał różne wyniki dla każdego z rodzajów tego zużycia, to do określenia wartości nieruchomości winien przyjąć największe zużycie spośród ustalonych procentowo.

Spośród wymienionych wyżej zużyć nieruchomości, zużycie techniczne jest z reguły największym determinantem redukującym koszt wytworzenia części składowych gruntu. Z uwagi na fakt, iż określenie stopnia zużycia fizycznego leży w gestii rzeczoznawcy majątkowego, niezobowiązanego żadnymi przepisami dotyczącymi metodyki jego ustalania – które nakazują jedynie wykorzystanie istniejących dokumentów budowlanych i inwentaryzacyjnych [Malesa i in. 2011] – niniejsze opracowanie stanowi przegląd najpopularniejszych sposobów wyznaczania stopnia zużycia technicznego oraz propozycję jego estymacji na podstawie funkcji ekspotencjalnej.



2. Przegląd obecnych metod wyznaczania stopnia zużycia obiektów budowlanych

Określenie stopnia zużycia technicznego obiektów budowlanych jest procesem bardzo istotnym w procesie szacowania wartości odtworzeniowej, która w dużej części opiera się na informacjach rynkowych. Dotyczy to głównie ustalenia wartości rynkowej gruntu oraz cen materiałów i robocizny na lokalnym rynku budowlanym. Pozwala to ustalić wartość nieruchomości nieobarczonej influencją zużycia technicznego jej części składowych. W praktyce jednak taka sytuacja nie znajduje odzwierciedlenia. Nawet obiekty będące przedmiotem obrotu na rynku pierwotnym obarczone są wpływem zużycia technicznego, co uzasadnione jest czasochłonnością realizacji prac budowlanych. Celem zadośćuczynienia zapisom Ustawy o gospodarce nieruchomościami, poziom zużycia technicznego obiektów budowlanych, dla potrzeb wyceny nieruchomości, ustala się stosując jedną z dwóch grup metod: wizualną lub czasową [Knypiak 2008, Sulewski 2000].

2.1. Metoda wizualna

Sposób ten w środowisku rzeczoznawców majątkowych uważany jest za najwierniej oddający stan techniczny budynków i budowli. Istotnie tak właśnie jest. Odnajduje zastosowanie w wielu badaniach, zwłaszcza obiektów zabytkowych [Bochen i in. 2007]. Nie mniej jednak elementami składającymi się na wysoką dokładność metod wizualnych jest zarówno indywidualne podejście do szacowanego obiektu jak również specjalistyczna wiedza budowlana osoby ustalającej stopień zużycia przedmiotu wyceny. Należy zaznaczyć, że bez gruntownej i aktualnej wiedzy rzeczoznawcy majątkowego, sposoby wizualne zwracają wyniki odwrotne do oczekiwanych w aspekcie dokładności. Stosownym jest więc posiłkowanie się opinią ekspertów w zakresie budownictwa, którą dołączyć należy do opracowywanego operatu szacunkowego. Metoda wizualna polega na ustaleniu stopnia zużycia technicznego poszczególnych elementów składowych obiektu, a następnie obliczeniu średnioważonego zużycia całego obiektu,

w powiązaniu ze strukturą kosztu budowy [Broniewski i in. 2013]. Sprowadza się to więc do realizacji poniższej formuły:

$$Sz = \sum_{i=1}^n \frac{U_i \times S_{ei}}{100} \quad (1)$$

gdzie:

Sz – wyrażony w procentach średnioważony stopień zużycia technicznego obiektu;

U_i – udział procentowy kosztu budowy i-tego elementu w strukturze kosztu budowy całego obiektu;

S_{ei} – określony w procentach stopień zużycia technicznego i-tego elementu;

n – ilość wszystkich ocenionych elementów w obiekcie.

Stosowanie metody średnioważonej jest czasochłonne, bowiem wymaga niezwykle wnikliwych oględzin przedmiotu szacowania oraz, bardzo często, skorzystania z pomocy specjalisty w zakresie budownictwa. Rodzi to dodatkowe koszty, rokujące na ostateczną cenę sporządzanego operatu szacunkowego czy ekspertyzy. Alternatywą metody średnioważonego stopnia zużycia technicznego obiektu budowlanego jest zbiór metod czasowych, które zaprezentowano w dalszej części opracowania.

2.2. Metody czasowe

Zbiór metod czasowych do ustalania stopnia zużycia technicznego różni się między sobą poziomem skomplikowania oraz przebiegiem linii aproksymacyjnej zużycia na płaszczyźnie normatywnej liczby lat sprawności danego elementu czy całego ocenianego obiektu. W tej materii należy wymienić sposoby oceny stanu technicznego obiektów zwane metodami: proporcjonalności, Ungera i Eytelweina, Rossa, Tschellestnigga, Hagi, Graffa oraz Gerardiego [Dębowski 2007]. W Polsce ustalanie wpływu stanu fizycznego szacowanych obiektów odbywa się najczęściej na podstawie oceny jakości ich utrzymania oraz systematyczności przeprowadzania prac konserwatorsko–remontowych [Wiśniewska 2012]. A więc:

- dla obiektów o złej gospodarce remontowej stopień zużycia technicznego określać można liniowo, stosując metodę proporcjonalności,

czyli wyznaczając stosunek liczby lat eksploatacji danego obiektu i normatywnej liczby lat jego sprawności:

$$Sz = \frac{t}{T} \times 100\% \quad (2);$$

- dla obiektów o prawidłowej gospodarce remontowej stopień zużycia technicznego określać można metodą Ungera i Eytelweina, czyli postacią nieliniową, jako iloraz sumy lat eksploatacji danego obiektu i jego normatywnej liczby lat jego sprawności, zwielokrotnionej liczbą lat eksploatacji obiektu, przez podwojony kwadrat normatywnej liczby sprawności obiektu:

$$Sz = \frac{t \times (t + T)}{2 \times T^2} \times 100\% \quad (3);$$

- dla obiektów o bardzo dobrej gospodarce remontowej stopień zużycia technicznego określać można formą nieliniową Rossa, jako stosunek kwadratu liczby lat eksploatacji danego obiektu do kwadratu normatywnej liczby lat jego sprawności:

$$Sz = \frac{t^2}{T^2} \times 100\% \quad (4).$$

Przedstawione wyżej czasowe metody wyznaczania stopnia zużycia technicznego obiektów budowlanych (Sz) bazują na dwóch parametrach [Dębowski 2007]. Pierwszy (t) oznacza liczbę lat budynku (budowli) liczoną od momentu pokrycia go dachem. Pojawia się więc problem ustalenia wieku wycenianego obiektu realizowanego etapowo. Stosownym wydaje się ustalenie wieku poszczególnych jego elementów, a następnie wyliczenie dla nich wag stosownych do udziału tegoż elementu w zrealizowanym procesie wznoszenia obiektu. Drugi parametr (T) natomiast oznacza normatywną liczbę lat sprawności obiektu. Obrać go należy zgodnie z opinią specjalisty w zakresie budownictwa bądź na podstawie literatury branżowej, której różne pozycje podają niejednorodne, a czasami wręcz sprzeczne informacje o maksymalnym okresie eksploatacji obiektów. Pomimo, że składowymi powyższych formuł są identyczne dwa czynniki, linia aproksymacyjna prognozując stopień zużycia fizycznego na przestrzeni normatywnej

liczby sprawności obiektu równej 100 lat [Ściślewski 1995] znacznie się różni. Jej zachowanie zilustrowano na Wykresie 1.

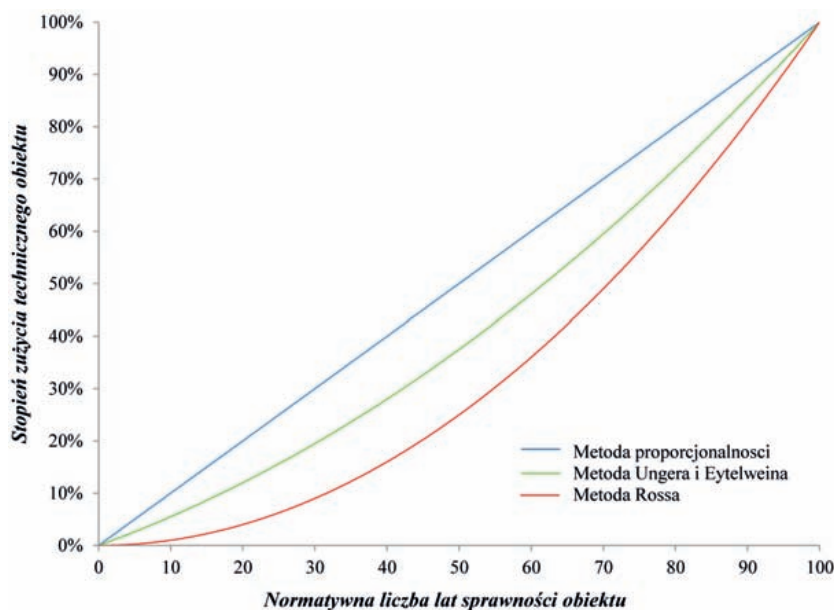
Metoda proporcjonalności aproksymuje linię prostą, wyrażającą zależność liniową pomiędzy wiekiem obiektu a jego stopniem zużycia technicznego, co wydaje się być mało prawdopodobne. Brak jest bowiem przekonującego uzasadnienia na jednakowe liniowe zużycie wszystkich elementów składowych budynku [Bryl 2011]. Pozostałe metody czasowe prezentowane na Wykresie 1, wyrażają progres degradacji stanu fizycznego obiektu w sposób nieliniowy. Na ich podstawie stwierdza się, że stan techniczny pogarsza się najszybciej w pierwszej fazie eksploatacji obiektu, tzn. do 40 lat, a następnie zwalnia do aż do momentu osiągnięcia normatywnej liczby lat sprawności obiektu. Wynika z tego, że bez względu na sposób ustalania stopnia zużycia technicznego, wraz z utożsamieniem wieku obiektu (t) z maksymalnym „katalogowym” okresem eksploatacji, osiąga 100%. Jednakże w praktyce obiekt może nigdy nie osiągnąć momentu, gdzie $t = T$ lub może nastąpić przejście wieku obiektu poza jego krytyczny czas eksploatacji, czyli $t > T$. Tak nieszyblonowe zachowania obiektów występują na terenach wolnych od niektórych czynników wpływających na poziom zużycia fizycznego albo na obszarach nadto podatnych na ów czynnik, np. tereny znajdujące się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych, wyrobisk górniczych i in.

3. Propozycja estymacji stopnia zużycia obiektów budowlanych

Przedstawiane w niniejszym opracowaniu modele czasowe pomimo, iż powszechnie stosowane, nie wprowadzają możliwości uzależnienia normatywnej liczby lat sprawności obiektu od warunków oddziaływujących na jego stan fizyczny. Warto zaznaczyć, że warunki te mają również fundamentalne znaczenie w kontekście kształtowania się linii aproksymacyjnej zużycia technicznego. Prezentowane wcześniej metody opisywały typowe zachowanie obiektów, lecz przebieg krzywej był z góry znany na podstawie wieku obiektu oraz normatywnej liczby lat jego sprawności. Oznacza to, że modele czasowe nie dają możliwości wprowadzenia parametru uzależnionego od rzeczoznawcy majątkowego lub eks-

Wykres 1

Linia aproksymacyjna dla wybranych metod czasowych



Źródło: opracowanie własne.

perta w zakresie budownictwa. Konsekwencją tego jest kategoryzacja obiektów z równoczesnym brakiem możliwości indywidualnego podejścia do nich.

Celem eliminacji naszkicowanych ułomności metod czasowych, niniejszy rozdział stanowić będzie prezentację autorskiego modelu do estymacji stopnia zużycia technicznego obiektów budowlanych, będącego zespoleniem zalet wizualnej metody średnioważonej z atutami metod czasowych.

Zakłada się wykładniczą zmienności funkcji $f(x)$, przy czym argument „ x ” wyraża zależność stopnia zużycia technicznego obiektu od jego rzeczywistego wieku:

$$f(x) = a^x \quad (5)$$

Aby stworzyć możliwość homogenicznego, dla każdego rodzaju obiektu budowlanego, ustalania poziomu zużycia fizycznego, jako podstawę funkcji wykładniczej przyjęto podstawę logarytmu naturalnego, wyrażoną liczbą e :

$$f(x) = e^x \quad (6)$$

Otrzymano w ten sposób szczególny przypadek funkcji wykładniczej, zwany funkcją eksponentjalną, gdzie podstawę logarytmu naturalnego zdefiniować można jako sumę szeregów:

$$e = \sum_{n=1}^{\infty} \frac{1}{n!} = \sum_{n=1}^{\infty} \left(\prod_{k=1}^n (k) \right)^{-1} = \frac{1}{0!} + \frac{1}{1!} + \frac{1}{2!} + \frac{1}{3!} + \dots \quad (7)$$

lub jako granicę ciągu:

$$e = \lim_{n \rightarrow \infty} \left(1 + \frac{1}{n} \right)^n \quad (8)$$

Na podstawie wzorów Stirlinga przybierających następującą postać:

$$e = \lim_{n \rightarrow \infty} \left(\frac{n}{\sqrt{n!}} \right) \quad (9), \quad e = \lim_{n \rightarrow \infty} n \times \left(\frac{\sqrt{2\pi n}}{n!} \right)^{\frac{1}{n}} \quad (10)$$

ustalono podstawę logarytmu naturalnego o rozwinięciu adekwatnym do potrzeb estymacji stopnia zużycia technicznego obiektów budowlanych. Liczbę e , zwaną

również liczbą Nepera, przyjmuje się na poziomie **2,71828**. Eksponentę funkcji wykładniczej wyrażonej wzorem 6, zapisać można następująco:

$$f(x) = e^x = \exp(x) \quad (11).$$

Jako wykładnik funkcji eksponentialnej przyjęto formułę proporcjonalności mieszczącą się w grupie metod czasowych. Funkcję zapisano więc następująco postacią:

$$Sz = \exp(x) = \exp\left(\frac{t}{T}\right) \quad (12).$$

Model wykładniczy zapisany powyżej jest odzwierciedleniem stopnia zużycia technicznego, lecz skala jego rozpiętości mieści się w przedziale zamkniętym przedstawionym niżej:

$$Sz \in \langle 1,00000 \div 2,71828 \rangle \quad (13).$$

$$Sz \in \langle \exp(0) \div \exp(1) \rangle$$

W celu przesunięcia i skomasowania stopnia zużycia fizycznego, wyznaczyć należy stosunek pomiędzy formułą 12 a maksymalną wartością funkcji eksponentialnej, która reprezentuje wartość zużycia w momencie osiągnięcia wieku obiektu, równego jego normatywnej liczbie lat sprawności:

$$Sz = \frac{\exp\left(\frac{t}{T}\right)}{\exp\left(\frac{T}{T}\right)} = \frac{\exp\left(\frac{t}{T}\right)}{\exp(1)} \quad (14).$$

Takie rozwiązanie pozwoliło przekształcić zakres zużycia technicznego, wyrażonego przedziałem 13, do rozpiętości zapisanej nowym przedziałem:

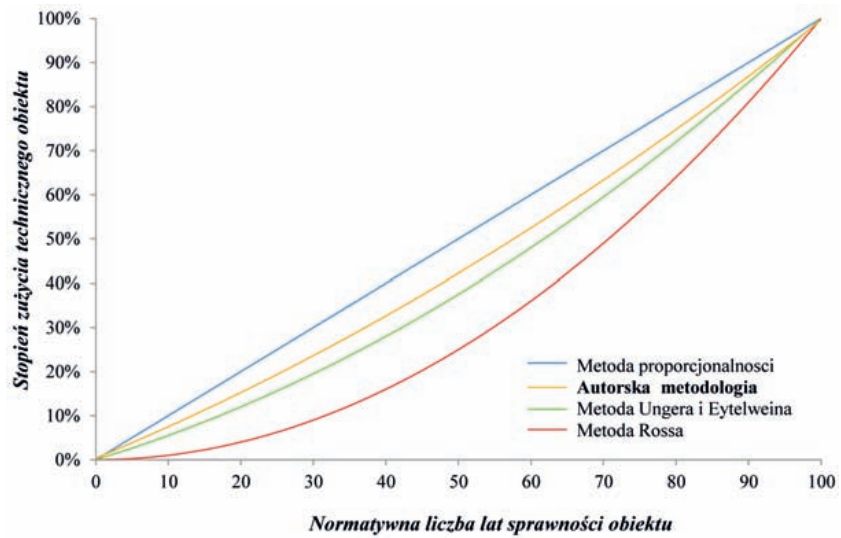
$$Sz \in \left\langle \frac{\exp(0)}{\exp(1)} \div \frac{\exp(1)}{\exp(1)} \right\rangle \quad (15).$$

$$Sz \in \langle 0,36788 \div 1,00000 \rangle$$

Z powyższego zapisu widać, iż ostatni punkt (końcowy) linii aproksymującej stopnień zużycia fizycznego osadzony jest – w dwuwymiarowym układzie – w punkcie o współrzędnych Sz_{max} i T . Należy więc początek linii osadzić w punkcie o współrzędnych Sz_{min} (równym 0) i t_{min} (również

Wykres 2

Zobrazowanie linii aproksymacyjnej ustalonej zgodnie z proponowanym algorytmem, na tle wybranych metod czasowych



Źródło: opracowanie własne.

równym 0). Dokonano tego pomniejszając formułę 14 o odwrotność podstawy logarytmu naturalnego, zredukowaną o dopełnienie do jedynki stosunku wieku obiektu, do normatywnej liczby lat jego sprawności. Opracowaną formułę na szacowanie stopnia zużycia technicznego zaprezentowano poniżej:

$$Sz = \left(\frac{\exp\left(\frac{t}{T}\right)}{\exp(1)} \right) - \exp(-1) \times \left(1 - \frac{t}{T} \right) \times 100\% \quad (16).$$

Przemnożenie odjemnej lub odjemnika przez 100% przekształca niemianowany dotychczas format zapisu na formę mianowaną, wyrażoną w procentach. Od tego momentu stopień zużycia technicznego zawiera się w przedziale obustronnie zamkniętym od 0% do 100%. Proponowaną formułę na estymację stopnia zużycia technicznego budynków, budowli i maszyn trwale z gruntem związanych, zilustrowano poprzez aproksymację wykładniczej linii trendu zużycia fizycznego obiektu o normatywnej liczbie lat jego sprawności równej 100. Na tym samym Wykresie (nr 2) przedstawiono również metody czasowe scharakteryzowane w punkcie 2.2.

Opracowany model, podobnie jak wszystkie metody czasowe, oddaje stopień zużycia technicznego w przedziale od 0% do 100%, gdzie 100% jest z założenia tożsame zużyciu obiektu w czasie równym normatywnej liczbie lat jego trwałości (T). Formuła 16 jest więc wierniejszym odwzorowaniem niż pozostałe metody, ale nadal opiera się wyłącznie na dwóch parametrach czasowych t i T . Nie daje to rzeczoznawcy majątkowemu żadnej możliwości zindywidualizowania ocenianego obiektu. W celu precyzyjnej estymacji stopnia zużycia technicznego do formuły 16 wprowadzono dwa parametry w i v , których poziom ustala albo ekspert w zakresie budownictwa, albo sam rzeczoznawca majątkowy, posiadający wiedzę w tym zakresie. Ostateczną formułę przedstawiono poniżej:

$$Sz = \left(\frac{\exp\left(\frac{t^{(1+\frac{w}{T})}}{T^{(1+\frac{w}{T})} \times \left(1 + \frac{v}{T}\right)}\right)}{\exp(1)} \right) - \exp(-1) \times \left(1 - \frac{t^{(1+\frac{w}{T})}}{T^{(1+\frac{w}{T})} \times \left(1 + \frac{v}{T}\right)} \right) \times 100\% \quad (17).$$



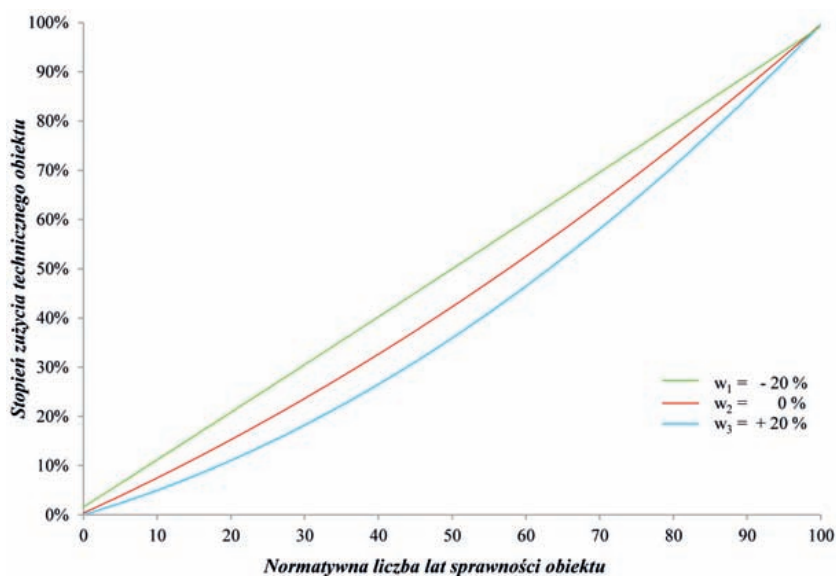
Parametr „w” w powyższym zapisie określa ponadprzeciętne tempo rozwoju zużycia fizycznego obiektu, przy czym zasadnym jest ustalanie tego parametru zarówno do obiektów o przyspieszonym postępie zużycia (wówczas parametr przyjmuje wartość dodatnią) lub spowolnionym (wartość wówczas prezentowana jest liczbą ujemną). Współczynnik ten wyraża się miarą procentową. Ustala się go w trakcie oględzin i określa on kondycję obiektu oraz zdolność do przeciwdziałania czynnikom wpływającym na zużycie fizyczne. Można więc utożsamiać ten parametr z odstępstwem tempa rozwoju zużycia technicznego ocenianego obiektu w stosunku od typowych zachowań obiektów podobnych. W celu zaprezentowania influencji współczynnika w na kształtowanie się linii aproksymującej zużycie techniczne obiektu o normatywnej liczbie lat jego trwałości równej 100, sporządzono poniższy wykres. Założono jednocześnie, że parametr v kształtuje się na zerowym poziomie, co wyklucza jego ingerencję na przebieg linii aproksymacyjnych. Wykres 3 wykonano dla trzech poziomów parametru w , tj.: $w_1 = 20\%$, $w_2 = 0\%$, $w_3 = -20\%$.

Powyższy wykres postępu zużycia fizycznego obiektu budowlanego wykazuje analogię do metod czasowych. Jednak przewagą proponowanego modelu jest możliwość wpływania na progres zużycia w bardzo szerokim zakresie, bowiem parametr w nie dzieli obiektów na trzy klasy (pod względem gospodarki konserwatorsko–remontowej), jak miało to miejsce we wcześniejszych metodach czasowych, lecz przybiera wartość adekwatną stanowi technicznemu konkretnego przedmiotu oceny, potem szacowania.

Stopień zużycia fizycznego obiektu budowlanego, ustalany zgodnie z proponowaną formułą (17), uzależniono również od parametru v , który indywidualizuje przedmiot oceny w aspekcie jego normatywnej liczby lat trwałości. Określa on bowiem zdolność obiektu do osiągnięcia maksymalnego katalogowego wieku. Jeśli więc podczas oględzin obiektu stwierdzono ubytki konstrukcyjne, trudne lub niemożliwe do usunięcia pod względem technicznym bądź ekonomicznym, założyć można, iż obiekt ten nie osiągnie wieku równego T . Dla tego zasadnym jest obniżenie katalogowej liczby lat jego trwałości o odpowiednią liczbę lat wyrażoną procentowo względem T . „Żywotność” obiektów można rokować również

Wykres 3

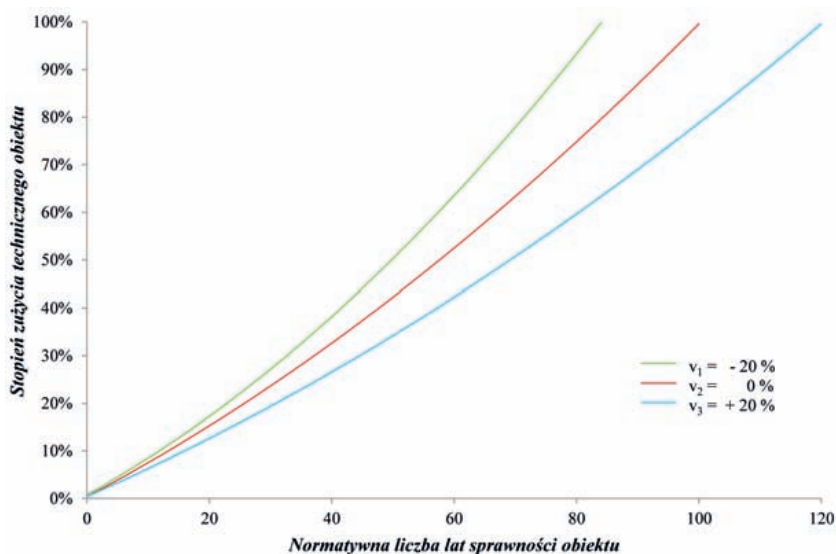
Wpływ parametru w na ocenę stanu fizycznego obiektów budowlanych



Źródło: opracowanie własne.

Wykres 4

Wpływ parametru v na ocenę stanu fizycznego obiektów budowlanych



Źródło: opracowanie własne.

uwzględniając inne czynniki determinujące możliwość osiągnięcia wieku T bądź jego nie osiągnięcia czy przekroczenia. Np. dla budynku wzniesionego z materiałów najwyższej klasy i najlepszej jakości prac budowlanych oraz o systematycznie prowadzonych czynnościach konserwatorsko–remontowych, parametr w można przyjąć na poziomie +20%, co oznacza, że obiekt jest w stanie przekroczyć normatywną liczbę lat jego sprawności równą np. 100 lat o kolejne

20 lat. Proporcja odwrotna następuje w przypadku obiektów o słabej gospodarce konserwatorsko–remontowej, niskiej jakości prac i materiałów budowlanych. Influencję parametru v na kształtowanie się zużycia fizycznego obiektu przy $T = 100$ lat zaprezentowano graficznie na Wykresie 4, przy jednoczesnym założeniu, że parametr w plasuje się na poziomie 0% i nie ma wpływu na kształtowanie się linii aproksymacyjnych.

W szczególnym przypadku, tzn. gdy brak jest możliwości zaobserwowania czynników wpływających na kształtowanie się jednego z parametrów „eksperckich” w lub v , należy przyjąć wartość pierwszego równą drugiemu. Takie rozwiązanie jest w pełni zasadne, bowiem tempo pogarszania się stanu fizycznego odwzorowuje się na żywotności obiektu. Przyjęcie odwrotności tej współzależności jest również poprawnym założeniem. Należy jednak zauważyć, iż proponowany model przystosowany jest także do szczególnych, wręcz newralgicznych obiektów, np. takich, których stan techniczny pogarsza się w sposób niemal proporcjonalny do wieku obiektu, lecz nigdy nie osiągnie normatywnej liczby lat jego sprawności, osiągając maksymalne (stuprocentowe) zużycie fizyczne w wieku 80% jego sprawności katalogowej. Niemniej jednak szczególny przypadek zrównoważenia parametru w i v zobrazowano na Wykresie 5, przyjmując $T=100$ lat.

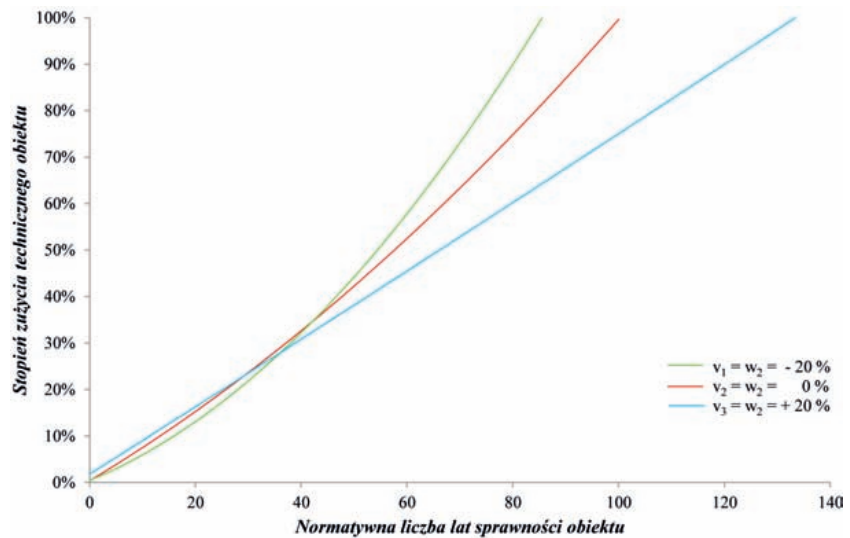
Z powyższego wykresu wynika przybliżony punkt przecięcia się linii aproksymacyjnych dla zrównoważonych parametrów w i v przyjmujących trzy poziomy wartości. Punkt ten przybiera współrzędne około 30 % i 40 lat, co interpretować należy jako trzydziestoprocentowe zużycie techniczne obiektu przy wieku obiektu równym 40% z T .

4. Podsumowanie

Proces ustalania stopnia zużycia technicznego budynków, budowli, urządzeń i maszyn trwale związanych z gruntem należy przeprowadzić na podstawie indywidualnej ich oceny, dokonanej podczas wizji lokalnej. Metody czasowe nie wprowadzają jednak takiej możliwości. Kategoryzują obiekty pod kątem ich normatywnej liczby lat trwałości, a okres eksploatacji obiektu wynika najczęściej z dokumentacji budowy. Takie podejście do oceny stanu technicznego obiektów rodzi niebezpieczeństwo skrajnej ich systematyzacji, sprowadzając rolę rzeczoznawcy majątkowego do zakwalifikowania wycenianego obiektu do jednej z trzech grup obiektów klasyfikowanych pod kątem jakości prac konserwatorsko-remontowych. Stosowalność metod czasowych winna być ograniczona do obiektów typowych pod względem jakości wykonawstwa, zastosowanych materiałów oraz czynników wpływających na zuży-

Wykres 5

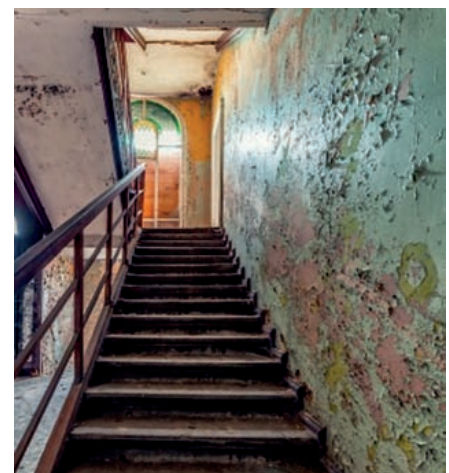
Wpływ parametrów w i v na ocenę stanu fizycznego obiektów budowlanych, przy założeniu, że w i v są równoważne ($w = v$).



Źródło: opracowanie własne.

cie techniczne. Proponowany w niniejszym opracowaniu model estymacji stopnia zużycia technicznego obiektów budowlanych, bazujący na funkcji eksponentialnej, stanowi bardziej wszechstronne rozwiązanie interpretacyjno-algebraiczne. Uwzględnia on bowiem zarówno okres eksploatacji obiektu jak również jego katalogową żywotność, a progres degradacji stanu technicznego determinowany jest dwoma parametrami ustalonymi podczas oględzin nieruchomości. Współczynnik w dopasowuje kształt krzywej aproksymacyjnej adekwatnie do tempa rozwoju zużycia fizycznego obiektu, przyjmując wartość równą zero dla typowego tempa postępu zużycia. Dla progresu przyspieszonego lub spowolnionego w stosunku do standardowego rozwoju zużycia, procentową wartość parametru w przyjąć należy jako, odpowiednio, liczbę ujemną lub dodatnią. Wprowadzenie do modelu współczynnika v otwiera nowe możliwości ustalania przebiegu krzywej aproksymacyjnej stosownie do możliwości osiągnięcia przez obiekt normatywnej liczby lat jego sprawności. Zaleca się stosowanie tego parametru w szczególnych przypadkach, tzn. gdy stan fizyczny obiektu jest albo zdecydowanie lepszy niż obiektów podobnych pod względem pełnionej funkcji i okresu eksploatacji albo zdecydowanie od nich gorszy.

Proponowany model estymacji stopnia zużycia fizycznego obiektów budowlanych zachowuje wszelkie zalety metod czasowych, ale rozszerza pojmowanie problemu o aspekt indywidualizacji obiektów w kontekście perspektywicznej ich żywotności oraz zdolności do ponadprzeciętnego przeciwdziałania czynnikom wpływającym na zużycie techniczne. Jego stosowanie w procesie szacowania wartości odtworzeniowej nieruchomości znacznie zwiększa precyzję ostatecznego wyniku wyceny, zwłaszcza w stosunku do obiektów w wieku przekraczającym 40% ich normatywnej liczby lat trwałości, bowiem do momentu $t = 0,4T$ model oddaje zbliżone wartości stopnia zużycia fizycznego budynków, budowli oraz urządzeń i maszyn trwale związanych z gruntem.



Bibliografia

1. Baranowskiego W., Cyran M., 2013, *Zużycie nieruchomości zabudowanych*, Wydawnictwo IDM, Warszawa.
2. Bochen J., Szymanowska-Gwiżdż A., 2007, *Results of studies on technical state of masonry barracks in the former Auschwitz-Birkenau camp*, w: *Czasopismo Techniczne z. 4. Budownictwo z. 1-B*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej im. Tadeusza Kościuszki, Kraków.
3. Bryl B., 2011, *Podstawy budownictwa 12.4.*, Wrocław.
4. Dębowski J., 2007, *Problematyka określania stopnia zużycia technicznego obiektów wielkopłytowych*, w: *Czasopismo Techniczne z. 9. Architektura z. 4-A*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej im. Tadeusza Kościuszki, Kraków.
5. Knyziak P., 2008, *Propozycja nowej metody określania zużycia technicznego budynków*, w: *Problemy naukowo badawcze budownictwa, tom V*, Wydawnictwo Politechniki Białostockiej, Białystok.
6. Malesa K., Słabik J., 2011, *Przeglądy budynków*, Wydawnictwo IDM, Warszawa.
7. Wiśniewska U., 2012, *Podejście kosztowe w wycenie nieruchomości - metodologia, zużycie obiektów, przykłady*, Wydawnictwo WACETOB, Warszawa.
8. PFSRM, 2008, *Projekt Noty Interpretacyjnej III: Zastosowanie podejścia kosztowego w wycenie nieruchomości*. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, Warszawa.
9. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami)*.
10. Ściślewski Z., 1995, *Trwałość budowli*, Skrypt Politechniki Świętokrzyskiej, Kielce.
11. Sulewski J., 2000: *Przegląd metod oceny stopnia zużycia technicznego obiektów budowlanych*, *Zeszyty Naukowe Politechniki Białostockiej*, Białystok.
12. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741 z późniejszymi zmianami)*.

PROPOSED DETERMINE OF DEGREE OF CONSUMPTION BUILDING FOR ESTIMATE RECONSTRUCTING VALUE OF PROPERTIES

Summary

The article discusses the problem of determining technical wear of buildings by reviewing timing and visual methods and a proposal for its own concept of estimating physical wear based on non-linear function properly parameterized for objective assessment of each individual property.

Key words

technical consumption, temporary methods, visual method, determining degree of consumption

JEL Classification

L85

WPLYW ZMIAN W OTOCZENIU SPOŁECZNYCH ORGANIZACJI MIESZKANIOWYCH W UE NA KONCEPCJE ZARZĄDZANIA ZASOBAMI TYCH PODMIOTÓW



dr Katarzyna Suszyńska
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Streszczenie

Zmieniające się warunki, w których funkcjonują społeczne przedsiębiorstwa mieszkaniowe w Europie, wpłynęły znacząco na struktury organizacyjne przedmiotowych firm, sposoby zarządzania zasobami mieszkaniowymi, jak i metody działania tych podmiotów.

Można stwierdzić, iż współczesne koncepcje zarządzania zasobami mieszkań społecznych w krajach rozwiniętych zmierzają w kierunku coraz szerszego stosowania rozwiązań wolnorynkowych oraz rozszerzenia gamy usług oferowanych przez społeczne przedsiębiorstwa mieszkaniowe. Zarządcy gminnych przedsiębiorstw mieszkaniowych w coraz większym stopniu korzystają z nowoczesnych praktyk zarządczych wypracowanych i od lat stosowanych przez przedsiębiorstwa komercyjne.

Słowa kluczowe

budownictwo społeczne, mieszkania społeczne, zarządzanie

1. Wstęp

Przedsiębiorstwa publiczne dostarczające na rynki krajów UE mieszkania społeczne mierzą się obecnie ze swoistym paradoksem. Z jednej strony, muszą realizować społeczną misję tworzenia zasobów niskoczynszowych dla osób, których nie stać na zakup, czy najem mieszkania na wolnym rynku, z drugiej zaś strony – w obliczu drastycznego ograniczenia subwencji i dotacji ze strony państwa, działają w warunkach zbliżonych do sektora prywatnego. Obserwując kierunki polityki mieszkaniowej krajów Unii Europejskiej w ciągu ostatnich dziesięcioleci, można zaobserwować pewne ogólne tendencje, a mianowicie:

- komercjalizacji relacji na polu zarządzania (zarządcy w zasobach publicznych coraz większą wagę przywiązują do preferencji i oczekiwań lokatorów, którzy w nowych warunkach postrzegani są jako klienci),
- odstąpienie od prymarnej zasady odpowiedzialności społecznej na rzecz prywatyzacji i większej niezależności

od władz samorządowych (system finansowania z budżetu państwa w coraz większym stopniu zastępowany jest przez model finansowania budownictwa społecznego ze środków prywatnych, a dotacje rządowe na ten cel ustępują miejsca ulgom i zwolnieniom, które uznaje się za mniej „inwazyjne” środki pomocowe),

- konsekwentny spadek udziału mieszkań społecznych na rzecz innych form władania, (głównie mieszkań własnościowych) na skutek malejącej liczby oddanych mieszkań społecznych w większości krajów Unii Europejskiej, prywatyzacji, niszczenia często przestarzałych zasobów, wandalizmu,
- polaryzacja społeczna będąca wynikiem odpływu ludności o średnich i wysokich dochodach z zasobów społecznych, gdzie następuje koncentracja grup finansowo „słabszych”, wymagających pomocy ze strony państwa,
- nawiązanie dialogu z lokatorami i umożliwienie im partycypowania w decyzjach dotyczących kwestii mieszkaniowych;

- różnicowanie i profesjonalizacja usług świadczonych lokatorom (m.in. czynności związane z utrzymaniem budynków, ochroną, remontami),
- zaostrzenie konkurencji wewnętrznej między dostawcami mieszkań czynszowych oraz między sektorem publicznym a prywatnym.

Ponadto, na ewolucję funkcji i roli społecznych przedsiębiorstw mieszkaniowych wpływają również procesy społeczno-kulturowe zachodzące na rynku mieszkaniowym. W ciągu ostatnich dwudziestu lat nastąpiły istotne zmiany w strukturze demograficznej ludności państw europejskich. Zjawiska takie jak napływ nowych grup etnicznych, ciągłe zmniejszanie się gospodarstw domowych (z uwagi na rosnącą popularność jednoosobowych i dwuosobowych rodzin, jak i drastyczny wzrost liczby rozwodów), a także starzenie się populacji, stanowią duże wyzwanie dla zarządców nieruchomości mieszkaniowych. Biorąc pod uwagę profil przeciętnego mieszkańca zasobów społecznych, (często przedstawiciele grup „słabszych” społecznie, osoby

o niskim, bądź średnim dochodzie, w podeszłym wieku, bądź prowadzące jednoosobowe lub dwuosobowe gospodarstwa domowe, a także rodziny wielodzietne), należy uznać, że wyzwaniem to jest szczególnie duże w tym segmencie.

Biorąc pod uwagę powyższe tendencje, uwarunkowania zewnętrzne funkcjonowania rynków mieszkaniowych, jak i oczekiwania samorządów co do wyników finansowych osiągniętych przez publiczne przedsiębiorstwa mieszkaniowe, praca zarządców mieszkań społecznych realizowana jest na podobnych zasadach, co zarządców nieruchomości komercyjnych. Stąd też, można zauważyć, iż podmioty odpowiedzialne za zarządzanie mieszkaniami społecznymi coraz chętniej sięgają po techniki i narzędzia wypracowane na gruncie współczesnych koncepcji zarządzania nieruchomościami dochodowymi.

2. Specyfika zarządzania zasobami mieszkań społecznych w UE

Zespół powołany w ramach organizacji ENHR (ang. *European Network for Housing Research*) do pracy nad projektem „Budownictwo społeczne: Instytucje, Organizacje i Zarządzanie” od dekady analizuje procesy zmian zachodzących w ramach europejskich systemów budownictwa społecznego, przyjmując szereg różnych perspektyw badawczych, w tym perspektywy teorii systemowych i teorii sieci. Coraz więcej uwagi eksperci poświęcają też zmianom zachodzącym wewnątrz przedsiębiorstw mieszkaniowych. V. Gruis [Gruis, 2008] wskazuje na trudność i wewnętrzną niespójność nowych warunków, w których funkcjonują społeczne organizacje mieszkaniowe, podczas gdy D. Mullins i G. Pawson skupiają się na nowych rozwiązaniach w sferze zarządzania takimi organizacjami, wskazując na konieczność zarządzania hybrydowego [Mullins i Pawson 2010].

Hybrydowość (ang. *hybridity*) w zarządzaniu zyskuje coraz więcej uwagi, jednak problematyka ta pozostaje wciąż słabo rozpoznana w literaturze przedmiotu, szczególnie w odniesieniu do zarządzania społecznymi organizacjami mieszkaniowymi. Pogląd ten znajduje potwierdzenie w pracy C. Skelcheer’a, który twierdzi, iż hybrydowość to koncepcja szeroko stosowana w praktyce,

ale nie odgrywa jak dotąd istotnej roli na gruncie teorii, ani też nie jest wykorzystywana na etapie tworzenia strategii organizacji [Skelcheer 2013, s.1].

Trudność jednoznacznego zdefiniowania koncepcji „hybrydowości” jest skutkiem, obok niedostatku studiów teoretycznych, mnogości znaczeń oraz form. Złożoność natury organizacji hybrydowej może wynikać np. z heterogenicznej konfiguracji przynależności sektorowej (np. przedsiębiorstwa działające na pograniczu sektora prywatnego i publicznego), form prawnych (np. spółdzielnie socjalne), a także mnogości powiązań instytucjonalnych (np. w przedsięwzięciach realizowanych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, czy trójsektorowego). Hybrydowość może wystąpić na dwóch poziomach – wewnętrznym (w ramach jednej organizacji) oraz zewnętrznym (w postaci zinstytucjonalizowanych konsorcjów odrębnych podmiotów). Taka niejednorodność skutkuje wieloma problemami, przede wszystkim w zakresie zarządzania. Zdaniem P. Frączaka, do podstawowych zagrożeń związanych z hybrydowością należą:

1. brak wartości dodanej – występują wewnętrzne problemy na polu zarządzania oraz trudności z pełną integracją. Ponadto, sukcesom finansowym mogą towarzyszyć straty w kwestiach społecznych;
2. komercjalizacja aktywności społecznej – przyjęcie sprzecznych misji sprawia, że organizacje w coraz większej mierze przypominają przedsiębiorstwa sektora prywatnego. Finansowanie usług z wpłat od beneficjentów wymusza podejście marketingowe, a brak dofinansowania ze środków publicznych – konkurencję między podmiotami. Jak zauważa autor, rywalizacja, obok licznych zalet, stwarza jednak niebezpieczeństwo odejścia od misji na rzecz dostosowania się do wymogów wolnego rynku. Organizacja społeczna może niepostrzeżenie zamienić się w zwykłe przedsiębiorstwo, którego cele społeczne są jedynie elementem promocji, bądź też zabiegiem marketingowym, a nie faktycznym, priorytetowym celem działania;
3. etatyzacja działań społecznych – jest przyczyną odchodzenia od misji na rzecz formalnych procedur, a w ostatecznym efekcie może oznaczać sytuację „kooptacji i powolnej absorpcji” struktury typu non-profit przez struktury biurokratyczne [Frączak 2008, s.58-59].

3. Performance management

Z punktu widzenia zarządzania strategicznego, kluczowym czynnikiem sukcesu przedsiębiorstw jest zdolność do szybkiej reakcji na zmiany w otoczeniu technologicznym, gospodarczym i społecznym, które z kolei bezpośrednio przekładają się na strategię walki z konkurencją, jak i oczekiwania klientów. W kontekście społecznych przedsiębiorstw mieszkaniowych, nieustannym zwiększaniem efektywności ekonomicznej i skuteczności działań tych podmiotów zainteresowanych jest wiele stron – obok wspomnianych organizacji, będą to rządy państw, samorządy lokalne, dotychczasowi i potencjalni najemcy, ale także partie polityczne [Choi 2009].

Urynkowanie zadań, celów i metod działania społecznych przedsiębiorstw mieszkaniowych powoduje, że coraz częściej wdraża się w nich tzw. koncepcję zarządzania efektywnością (ang. *performance management*). Zarządzanie efektywnością, w literaturze przedmiotu zwane również zarządzaniem wynikami, nie jest pojęciem nowym – pierwsze szersze publikacje poświęcone temu zagadnieniu pojawiły się na rynku w latach dziewięćdziesiątych [m.in. Varcoe 1993; Adam 1994; Cope 1996]. Autorzy definiują pojęcie zarządzania efektywnością, jako proces wspomagający skuteczne zarządzanie jednostkami i grupami ludzi w celu zwiększenia efektywności funkcjonalno-ekonomicznej, którego głównym celem jest racjonalna i efektywna alokacja środków. Otley twierdzi nawet, iż bez wykorzystania koncepcji zarządzania wynikami, przedsiębiorstwu trudno jest osiągnąć przyjęte cele strategiczne i poprawić wynik finansowy [Otley 2005].

Koncepcję realizuje się dwuetapowo – w pierwszej fazie kadra kierownicza analizuje wyniki osiągnięte przez przedsiębiorstwo w kontekście realizacji zakładanych celów i zysków, w drugiej kolejności ocenia postęp i przygotowuje plan naprawczy.

Najistotniejszą fazą wdrażania koncepcji jest faza planowania, kiedy to przedsiębiorca powinien stworzyć ramy teoretyczne projektu. Konieczne jest przeprowadzenie czterostopniowej analizy polegającej na identyfikacji dotychczasowego i pożądanego stanu i wyników procesów zarządzania. Po pierwsze,

przedsiębiorca sporządza listę obecnych, kluczowych czynników sukcesu oraz metody pomiaru i monitorowania wyników w ramach każdego czynnika. Następnie, wyznacza pożądany poziom wyników w zakresie wspomnianych czynników sukcesu i koryguje ilościowe cele strategiczne. Kolejnym etapem jest projekcja celów na system nagród i kar dla osób odpowiedzialnych za wdrożenie i monitorowanie zmian. Ostatnim elementem jest identyfikacja treści i kierunków przepływu informacji niezbędnych do przeprowadzenia procedur pomiaru, kontroli i wnioskowania.

Walory systematycznego pomiaru i oceny wyników podkreśla N. Flynn [Flynn 2007] w swoim opracowaniu dotyczącym procesów zarządzania w sektorze publicznym. Autor postuluje, iż nowe techniki zarządcze powinny służyć nie tylko do monitoringu i kontroli jednostek, zespołów ludzi, procesów produkcyjnych i usług, ale przede wszystkim mają prowadzić do ich doskonalenia na wielu płaszczyznach. Porównywanie wyników finansowych przez przedsiębiorstwa jest konieczne i efektywne z punktu widzenia motywacji zespołu, niemniej najistotniejsze jest zbadanie, jakie metody zarządzania stosują konkurenci, którzy uzyskali lepsze rezultaty. Autor podkreśla też, że przedsiębiorstwa sektora publicznego coraz częściej korzystają ze wskaźników efektywności (ang. *performance indicators*), opracowywanych i publikowanych dla poszczególnych sektorów. Wskaźniki te spełniają dwie ważne role – mogą stanowić element systemu kontroli stosowanego wewnątrz organizacji, jak i stanowić przyczynek do usprawnienia procesów zarządczych poprzez porównywanie własnych wyników do rezultatów osiągniętych przez konkurentów.



4. Benchmarking

Kolejnym narzędziem stosowanym w zarządzaniu zasobami mieszkań społecznych, a wzorowanym na rozwiązaniach rynku komercyjnego, jest technika komparatywna (ang. *benchmarking*). Benchmarking to okresowe porównywanie wyników z liderami branży. Wg polskiej normy PN EN 15221-7:2013-04E to „proces porównywania strategii, procesów, parametrów i/lub innych podmiotów z praktykami tego samego charakteru, w tych samych okolicznościach i według podobnych miar”. Skuteczne uczenie się od najlepszych wymaga zdaniem J. F. Nowaka wdrożenia w organizacji wieloetapowych działań:

- analizy zewnętrznych zmian, preferencji i oczekiwań,
- analizy wewnętrznej organizacji,
- rozpoznania obszarów wymagających usprawnienia,
- mierzenia działań zidentyfikowanych jako wymagające poprawy,
- wyłonienia partnerów do studiów porównawczych,
- przeprowadzenia pomiarów w obu organizacjach,
- identyfikacji najlepszych praktyk w ramach obszarów wytypowanych do zmian,
- wdrożenia usprawnień opracowanych na podstawie najlepszych praktyk w danym obszarze [Nowak 2006, s. 162].

System wskaźników efektywności, będących podstawowym narzędziem techniki komparatywnej, znajduje szerokie zastosowanie wśród organizacji działających na rynku nieruchomości. Jest on pomocny w kalkulacji i ocenie ogólnych wyników przedsiębiorstwa, służy ciągłemu doskonaleniu, daje też przedsiębiorstwu możliwość szybkiej reakcji na zmiany zachodzące wewnątrz branży, czy też w bezpośrednim jej otoczeniu. Tzw. *benchmarking* może przyjąć różne formy – odnoszenia własnych wyników do tabel wskaźników, analizy sprawozdań finansowych publikowanych przez przedsiębiorstwa konkurencyjne, jak również konsultacji ze znaczącymi komercyjnymi przedsiębiorstwami zarządzającymi nieruchomościami. Pewne jest, iż stosowanie *benchmarkingu* staje się obecnie powszechną praktyką wśród społecznych organizacji mieszkaniowych, co jest bezpośrednio związane z obowiązkiem konkurowania wspomnianych organizacji z innymi podmiotami działającymi na publicznym rynku czynszowym, jak i na czynszowym rynku prywatnym [Borelius i Wennerström 2007].

4. Facility management

Monitoring i zarządzanie wynikami przedsiębiorstwa stanowią istotne elementy szerszej koncepcji zarządzania, jaką jest *facility management*. Charakterystyczne dla doktryny *facility management* jest to, że pomiar wyników skupia się na tzw. kluczowych czynnikach sukcesu, bezpośrednio skorelowanych ze strategią organizacyjną. Ma poprzez to wpływ na kierunki rozwoju strategicznego, a także na ciągły rozwój i doskonalenie dotychczasowych usług, działań i procesów. Niemniej, jak zauważają D. Amaratunga i D. Baldry, organizacje stosujące *facility management* często deprecjonują, bądź powierzchownie realizują technikę zarządzania wynikami. Autorzy podkreślają konieczność badania nie tylko „twardych” danych w postaci wskaźników finansowych, ale również satysfakcji klientów, czy wskaźników ogólnego rozwoju. Organizacje powinny w fazie konceptualizacji wypracować syntetyczną siatkę pomiarów obejmującą takie wskaźniki, jak:

- preferencje i oczekiwania klientów,
- wewnętrzne procesy produkcyjne (operacje, procesy oraz kompetencje i umiejętności mające największy wpływ na maksymalizację satysfakcji klienta i poprawę wyników finansowych),
- postęp (permanentna poprawa struktury i jakości usług, oraz dążenie do optymalizacji wewnętrznych procesów produkcyjnych),
- wyniki ekonomiczne i pozaekonomiczne (wskaźniki stosowane w rachunku efektywności ekonomicznej, które mają istotne znaczenie dla prawidłowej realizacji strategii obranej przez organizację) [Amaratunga i Baldry 2003].

Istotę stosowania wspomnianych technik kontrolnych przez organizacje mieszkalnictwa społecznego podkreśla też Brytyjska Komisja Audytowa w raporcie z 2005r. [Raport Komisji Audytowej 2005]. Do istotnych wad opracowania należy jednak zaliczyć koncentrację wyłącznie na wynikach i sposobach pomiarów, podczas gdy pominięta została analiza czynników wpływających na poprawę efektywności i skuteczności procesów zarządczych realizowanych we wcześniejszych fazach życia usług.

Wielu autorów podejmowało próby identyfikacji praktyk zarządczych prowadzących do optymalizacji w kontekście świadczonych usług, jednak były to studia teoretyczne, niepoparte obserwacjami¹. Lukę badawczą w postaci badań empirycznych wypełnia m.in. T.Y.M. Lam, który próbuje odpowiedzieć na pytanie, w jaki sposób organizacje mieszkaniowe powinny stosować nowoczesne metody zarządzania obiektami komercyjnymi w celu optymalizacji świadczonych usług [Lam 2008]. Zakres przedmiotowy analizy obejmuje społeczne organizacje mieszkaniowe typu non-profit oraz przedsiębiorstwa działające dla zysku. Osią rozważań stały się tradycyjne praktyki zarządcze stosowane przez dwie wytypowane przez autora do studium przypadku organizacje mieszkaniowe – organizacja mieszkaniowa typu non-profit w Anglii, oraz Centralna Organizacja Mieszkaniowa w Hong Kongu (ang. *Hong Kong Housing Authority*), która usługi zarządzania społecznymi zasobami mieszkań czynszowych zleca zewnętrznym przedsiębiorstwom mieszkaniowym działającym na zasadach rynkowych.

Jak wynika z badań empirycznych przeprowadzonych przez Lam'a, społeczne organizacje mieszkaniowe typu non-profit w celu poprawy jakości usług i optymalizacji procesów zarządczych, powinny przede wszystkim stosować benchmarking, który może przybrać różne formy – od tradycyjnych konsultacji i wymiany doświadczeń z podobnymi organizacjami, poprzez analizę sprawozdań finansowych innych podmiotów z tego sektora, do analizy spółek mieszkaniowych sektora prywatnego. Zdaniem autora, spółki mieszkaniowe działające dla zysku mogą zwiększyć skuteczność techniki benchmarkingu oraz pozostałych praktyk zarządczych poprzez rozszerzenie gamy usług, dla których przedsiębiorstwo uruchamia procedury przetargowe. Badania potwierdziły też znaczne korzyści płynące z finansowego i pozafinansowego systemu nagradzania managerów generujących dla organizacji największe zyski.

5. Podsumowanie

Jako że europejskie systemy mieszkalnictwa społecznego w coraz większym stopniu adaptują mechanizmy rynkowe, czerpanie z technik zarządczych rozwiniętych w sektorze prywatnym wydaje się być naturalną, logiczną konsekwencją tego procesu. Jednakże, jak podkreślają V. Gruis i N. Nieboer [Gruis i Nieboer 2004, s. 2], techniki te muszą być dostosowane do specyfiki organizacji działającej w ramach mieszkalnictwa społecznego. Podczas gdy celem metod wypracowanych dla sektora prywatnego jest maksymalizacja zysku finansowego i wartości rynkowej firmy, zarządcy zasobów mieszkań społecznych muszą kierować się dodatkowo maksymalizacją użyteczności społecznej.

¹ Wśród zagranicznych publikacji dotyczących teoretycznych ujęć aspektów optymalizacji zarządzania usługami, wymienić można m.in. Lee i inni (1999), Longenecker i Scazzero (2000).

Bibliografia

1. Amaratunga D., Baldry D., 2003, *A conceptual framework to measure facilities management performance*, w: *Property Management*, Vol. 21 No. 2, 2003.
2. Borelius U., Wennerström U. B., 2007, *We are benchmarking all the time. The refashioning of the municipal housing companies in the city of Gothenburg, Sweden*, materiały konferencyjne ENHR, Rotterdam.
3. Choi Y.C., 1999, *The Dynamics of Public Service Contracting: The British Experience*, w: *The Policy Press of University of Bristol*, Bristol.
4. Frączak P., 2008, *Wymiar polityczny, własność społeczna i hybrydowość jako elementy myślenia o zarządzaniu przedsiębiorstwem społecznym*, w: *Ekonomia Społeczna*, Nr 2/2008(3), Kraków.
5. Gruis V., Nieboer N., 2004, *Asset Management in the Social Rented Sector. Policy and Practice in Europe and Australia*, Kluwer Academic Publishers, Dordrecht.
6. Gruis V., 2008, *Organisational archetypes for Dutch housing associations*, w: *Environment and planning. Government and policy*, 26(6), Londyn.
7. Kraatz J.A., Mitchell J., Matan A., Newman P., 20015, *Efficient, Effective & Equitable. Analysis of Literature*, NRC, Queensland.
8. Lam T. Y. M., 2008, *Optimisation of performance management for housing services*, w: *Journal of Facilities Management*, Vol. 6, No.3.
9. Mullins D., Pawson H., 2010, *Hybrid organizations in social housing: Agents of policy or profits in disguise?*, w: Billis D. (red.), *Hybrid Organisations in the third sector: Challenges of practice, policy and theory*, Basingstoke: Palgrave Macmillan.
10. Nowak J. F., 2006, *Modernizacja lokalnej administracji publicznej a rozwój lokalny*, Wyd. Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań.
11. Otley D., 2005, *Performance management: a framework for analysis*, w: Berry A. J., Broadbent J., Otley, D. (red.), *Management Control: Theories, Issues and Performance*, Palgrave Macmillan, Basingstoke.
12. Skelcher, C., Sullivan S., Jeffares S., 2013, *Hybrid Governance in European Cities: Neighbourhood, Migration and Democracy*, Basingstoke: Palgrave, 190 pps.

THE EFFECT OF CHANGES IN THE ENVIRONMENT OF SOCIAL HOUSING ORGANIZATIONS IN THE EU ON MANAGEMENT TECHNIQUES USED BY THESE COMPANIES

Summary

The ever changing environment the European social housing organizations function in affects considerably the organizational structures, management techniques, as well as operational strategies that these companies employ.

Social housing organizations that function on the basis of modern management concepts in developed countries tend to incorporate patterns observable on free markets, and extend the range of services offered. The managers of social housing companies increasingly follow the new management techniques originally developed for and widely applied by commercial enterprises.

Key words

social housing, public housing, management

JEL Classification

L85

PRAWO

ZMIANY W PRAWIE SPADKOWYM

18 października 2015r. zaczęła obowiązywać zmiana Kodeksu cywilnego wprowadzająca odmienną od dotychczasowej zasadę, iż niezłożenie przez spadkobierców oświadczenia o przyjęciu lub odrzuceniu spadku w ciągu 6 miesięcy od dnia uzyskania informacji o tytule powołania do spadku jest jednoznaczne z **przyjęciem spadku z dobrodziejstwem inwentarza**.

Zgodnie z uzasadnieniem zmiany, ma ona na celu wyeliminowanie sytuacji przypadkowego i często nieświadomego dziedziczenia długów zmarłego. Dotychczasowa zasada dziedziczenia ustawowego prowadziła bowiem do sytuacji, iż zaniechanie złożenia wspomnianego wyżej oświadczenia powodowało przyjęcie spadku wprost, a więc bez ograniczenia odpowiedzialności za długi spadkodawcy.

Opracowanie na podstawie: Dz.U. 2015 poz. 539.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

gradacji przestrzeni zurbanizowanej i zjawiskom kryzysowym, pobudzenie rozwoju i zmian jakościowych poprzez wzrost aktywności społecznej i gospodarczej, poprawę środowiska zamieszkania oraz ochronę dziedzictwa narodowego, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju.” [Ziobrowski 2010].

W wytycznych Ministra Rozwoju Regionalnego w zakresie programowania działań dotyczących mieszkalnictwa rewitalizację ukazano w następujący sposób: „(...) kompleksowy, skoordynowany, wieloletni, prowadzony na określonym obszarze proces przemian przestrzennych, technicznych, społecznych i ekonomicznych, inicjowany przez samorząd terytorialny (głównie lokalny) w celu wyprowadzenia tego obszaru ze stanu kryzysowego, poprzez nadanie mu nowej jakości funkcjonalnej i stworzenie warunków do jego rozwoju, w oparciu o charakterystyczne uwarunkowania endogeniczne.” [Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia 2007–2013].

Z punktu widzenia rynku nieruchomości interesująca wydaje się być opinia K. Skalskiego, byłego prezesa Stowarzyszenia Forum Rewitalizacji: „Rewitalizacja odnosi się do trzech typów obszarów. Pierwszy to taki, który programu rewitalizacji i funduszy publicznych nie potrzebuje, ponieważ ma w sobie potencjał, np. lokalizacyjny, i rynek sam go odnowi. Drugi dotyczy dzielnic tak zaniedbanych, że teraz nic nie jest w stanie im pomóc, są >>poza rynkiem<<. I w końcu – trzeci obejmuje kwartały miejskie, które potrzebują impulsu, aby dźwignąć się z upadku.” [Skalski 2006] Słowa te wskazują na ograniczenia skutecznego prowadzenia rewitalizacji w obszarach nieatrakcyjnych rynkowo, a zatem w sytuacji braku zainteresowania stosownego nośnika kapitału, który zwykle dokonuje oceny przestrzeni miejskiej przez pryzmat walorów nieruchomości. Taka sytuacja wymaga wsparcia publicznego, w pierwszym rzędzie o charakterze legislacyjnym i organizacyjnym, a zaraz później – finansowym.

Uchwalona w roku 2015 ustawa o rewitalizacji (dalej: ustawa) następująco definiuje analizowane pojęcie: „Rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.” [Ustawa o rewitalizacji].

Obszary potencjalnych działań rzeczoznawców majątkowych

W ustawie można odnaleźć szereg sytuacji, wymogów i okoliczności prawnych, które predestynują rzeczoznawców majątkowych do działania doradczego, eksperckiego na rzecz rewitalizacji. Poniżej przywołano informacje, które skłaniają do twórczych przemyśleń o istotnej roli rzeczoznawcy w projektowaniu i realizacji analizowanych procesów (por. Rysunek 1).

Zgodnie z treścią ustawy to gmina przygotowuje, koordynuje i tworzy warunki do prowadzenia rewitalizacji. Całość tych działań, pozostających w zakresie właściwości gminy stanowi jej zadania własne. Wymaga to od rady gminy wyznaczenia, w drodze uchwały, tzw. obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Uchwała ta stanowi akt prawa miejscowego. Obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy. Rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia

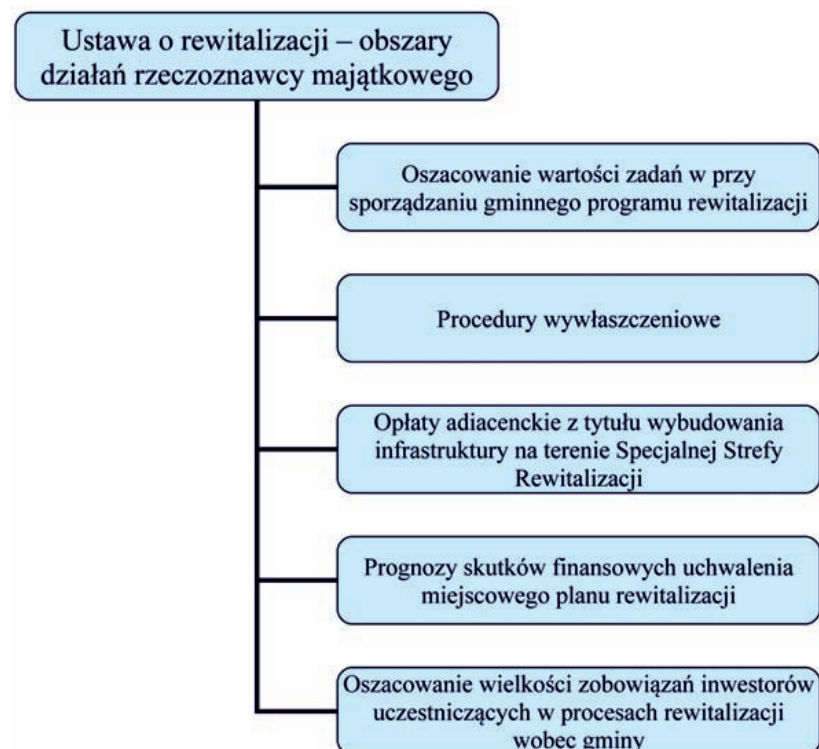
gminnego programu rewitalizacji oraz uchwałę o jego przyjęciu. Dokument ten jest tworzony dla wyznaczonego obszaru rewitalizacji, przy czym nie jest on aktem prawa miejscowego. W gminnym programie rewitalizacji mają się znaleźć m.in.:

- analiza lokalnych potencjałów znajdujących się na obszarze rewitalizacji;
- opis wizji stanu obszaru po przeprowadzeniu rewitalizacji;
- lista planowanych podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, wraz z ich opisami zawierającymi zakres realizowanych zadań, lokalizację, **szacowaną wartość**, prognozowane rezultaty wraz ze sposobem ich oceny w odniesieniu do celów rewitalizacji.

Poza omówionymi działaniami, rada gminy może w drodze uchwały ustanowić na obszarze rewitalizacji Specjalną Strefę Rewitalizacji (uchwała taka stanowi akt prawa miejscowego). Strefę ustanawia się na okres nie dłuższy niż 10 lat w celu zapewnienia sprawnej realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, w szczególności o charakterze społecznym oraz gospodarczym, środowiskowym, przestrzenno-funkcjonalnym lub technicznym. W przypadku

Rysunek 1

Obszary działań rzeczoznawcy majątkowego wynikające z Ustawy o rewitalizacji



Źródło: opracowanie własne.

prowadzenia na terenie Strefy przedsięwzięć rewitalizacyjnych służących realizacji celu publicznego będą realizowane **procedury wywłaszczeniowe** (wysokość świadczeń ustala się według stanu nieruchomości w dniu wejścia w życie uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji). Zaspokojenie roszczeń majątkowych, co do zasady następuje poprzez świadczenie pieniężne, niemniej wójt, burmistrz albo prezydent miasta może zaproponować właścicielowi nieruchomości zamienną. Wywłaszczenia mogą dotyczyć także tych nieruchomości w obrębie Strefy, które mają nieuregulowany stan prawny. W ramach Specjalnej Strefy Rewitalizacji gmina może naliczać **opłatę adiacencką z tytułu wybudowania infrastruktury**. Wynosi ona nie więcej niż 75% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

Ustawa o rewitalizacji skutkuje licznymi zmianami w obecnie obowiązujących przepisach. Zmodyfikowano m.in. ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy sporządzaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, szczegółowo dookreślono składniki **bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę**, uzupełniając je m.in. o konieczność sformułowania, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

Ustawa o rewitalizacji wprowadza możliwość uchwalenia szczególnej formy planu miejscowego – chodzi o tzw. miejscowy plan rewitalizacji. Istnieje konieczność sporządzenia **prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji**, która jest opiniowana przez Komitet Rewitalizacji (ciało opiniodawczo–doradcze wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, stanowiące forum współpracy i dialogu interesariuszy z organami gminy w sprawach dotyczących przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji). W miejscowym planie rewitalizacji można określić, w odniesieniu do nieruchomości niezabudowanej, że warunkiem realizacji na niej inwestycji głównej **jest zobowiązanie się inwestora do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji uzupełniających w postaci infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mieszkalnych** – w zakresie wskazanym w tym planie. Wymiar takich zobowiązań jest **proporcjonalny do wzrostu wartości nieruchomości** w wyniku uchwalenia albo zmiany miejscowego planu rewitalizacji. Inwestor zobowiązuje się do realizacji inwestycji uzupełniających, zawierając z gminą umowę urbanistyczną, w formie aktu notarialnego.



Zakończenie

Po 22 latach nieudanych inicjatyw legislacyjnych w Polsce pojawiły się regulacje prawne w całości poświęcone procesom rewitalizacji. Szeroki zakres zagadnień, których dotyczy Ustawa z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (społecznych, gospodarczych, przestrzennych, etc.) wskazuje na konieczność rozpoznania możliwości zaangażowania różnych grup zawodowych w procesy odnowy miejskiej. W artykule zarysowano obszary, w ramach których można dostrzec pola potencjalnego działania rzeczoznawców majątkowych. Wśród nich za najistotniejsze należy uznać:

- partycypację przy sporządzaniu gminnego programu rewitalizacji – planowane przedsięwzięcia rewitalizacyjne wymagają zdefiniowania zakresu realizowanych zadań oraz oszacowania ich wartości;
- określanie wartości nieruchomości dla potrzeb procedur wywłaszczeniowych;
- określanie wartości nieruchomości przy naliczaniu opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania infrastruktury na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji;
- sporządzanie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji;
- określanie wielkości zobowiązań inwestorów budujących i przekazujących nieodpłatnie na rzecz gminy inwestycji uzupełniających w postaci infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mieszkalnych na obszarze rewitalizacji, stosownie do zapisów miejscowych planów rewitalizacji.

Literatura

1. Kaczmarek S., 2001, *Rewitalizacja terenów poprzemysłowych. Nowy wymiar w rozwoju miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
2. *Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia 2007–2013: Wytyczne Ministra Rozwoju Regionalnego w zakresie programowania działań dotyczących mieszkalnictwa*, 2008, Warszawa.
3. Palicki S., 2013, *Metody prospektywnej oceny następstw rewitalizacji obszarów miejskich*, Wydawnictwo Texter, Warszawa.
4. Roberts P., Sykes H. (eds), 2002, *Urban regeneration*, SAGE Publications, London.
5. Skalski K., 2006, *Rewitalizacja, czyli jak ożywić miasto*, Gazeta.pl, Kraków <http://www.poznan.pl/mim/s8a/-artykuly,p,1025,6187,6226.html> [dostęp 23.09.2012].
6. *Ustawa z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji*, <http://dziennikustaw.gov.pl/du/2015/1777> [dostęp 06.12.2015].
7. www.fr.org.pl (Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji) [dostęp 10.04.2011].
8. Ziobrowski Z. (red.), 2000, *Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja. Odnowa miast*, IGPIK, Kraków.
9. Ziobrowski Z., 2010, *Rewitalizacja miast polskich – podsumowanie projektu, I Kongres Rewitalizacji Miast Polskich*, Kraków, 2010, http://www.sgh.waw.pl/katedry/kin/wydarzenia/poznan/projekt_irm.pdf [dostęp 15.09.2012].

FIELDS OF POTENTIAL ACTIVITIES OF REAL ESTATE APPRAISERS IN THE CONTEXT OF REVITALISATION ACT

Summary

The 9 October 2015 Revitalisation Act affects the functioning of the real estate market, modifies or supplements the existing solutions in the field of real estate management and spatial planning/zoning. From the point of view of real estate appraisers new law expands the scope of their professional activities. The article outlines potential areas of appraisers' actions in the light of discussed act.

Key words

revitalisation, revitalisation act, real estate appraiser, real estate

PRAWO

ZMIANY W PROGRAMIE MdM

1 września 2015r. weszła w życie nowelizacja Ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz.U. z 2015r. poz. 1194). Znowelizowane przepisy przewidują **rozszerzenie programu o rynek wtórny** i mieszkania budowane przez spółdzielnie mieszkaniowe na rzecz swoich członków, a także zwiększenie możliwości uzyskania wsparcia przez osoby nieposiadające zdolności kredytowej. Istotnie zwiększono pomoc dla osób i rodzin wychowujących co najmniej troje dzieci. Będą one mogły otrzymać dofinansowanie wkładu własnego do 65 m² powierzchni mieszkaniowej (poprzednio 50 m²). Osoby i rodziny z dwójką dzieci będą mogły otrzymać wyższe dofinansowanie wkładu własnego – 20% zamiast obecnych 15%, natomiast w przypadku trójki dzieci i więcej dofinansowanie wzrośnie do 30% z aktualnych 15%. Ponadto rodzin i osób wychowujących przynajmniej troje dzieci w dniu składania wniosku o dofinansowanie wkładu własnego nie będzie obowiązywał warunek „pierwszego mieszkania” i limit wieku. Dla mieszkań z rynku wtórnego będzie obowiązywał niższy limit cenowy (0,9 wartości odtworzeniowej). Nowelizacja zakłada też dofinansowanie wkładu własnego do nabycia mieszkania, które powstało w wyniku przebudowy lub adaptacji, a nie tylko budowy. Zmiany w ustawie zwiększą udział w programie osób, które nie mają zdolności kredytowej. Nabywca, który nie ma zdolności kredytowej, przy zawieraniu umowy kredytu, będzie mógł być wsparty przez dowolne osoby (a nie jak dotychczas tylko przez członków najbliższej rodziny).

Opracowanie na podstawie: rcl.gov.pl.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

STATUS PRAWNY ZAWODU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO



Paweł Kłusek

Uniwersytet Wrocławski

Wydział Prawa, Administracji i Ekonomii

Zakład Publicznego Prawa Gospodarczego

Streszczenie

Zawód rzeczoznawcy majątkowego, zgodnie z art. 88 k.s.h., zaliczany jest do wolnych zawodów. W polskiej Konstytucji wyróżnia się także odrębną kategorię zawodów nazywanych zawodami zaufania publicznego. W związku z tym powstaje pytanie czy w świetle obecnie obowiązujących przepisów, zawód rzeczoznawcy majątkowego ma jedynie status wolnego zawodu czy także zawodu zaufania publicznego.

Słowa kluczowe

rzeczoznawca majątkowy, wolny zawód, zawód zaufania publicznego, samorząd zawodowy

1. Wstęp

Rzeczoznawca majątkowy to osoba fizyczna wykonująca zawód uregulowany ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j Dz.U. 2015r. 782). Jednak profesja ta powstała jeszcze przed wejściem w życie wspomnianej ustawy. Przykładowo w ustawie z 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, do samodzielnych funkcji w dziedzinie geodezji i kartografii zaliczono szacowanie nieruchomości. Jeszcze wcześniej ustawa z 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn. Dz.U. z 1991r. Nr 30 poz. 127 ze zm.) stanowiła, że biegli wpisani na listę wojewódzką i inne uprawnione osoby (biegłi sądowi) mają prawo do określania wartości gruntów.¹ Szacowaniem nieruchomości zajmowano się także w okresie międzywojennym, w którym usługi z zakresu wyceny świadczyli specjaliści do spraw budownictwa.²

Pomimo istnienia wcześniejszych przepisów odnoszących się do zawodu rzeczoznawcy majątkowego dopiero w ustawie o gospodarce nieruchomościami z 1997r. kompleksowo uregulowano kwestie związane z wykonywaniem tej profesji. Tym samym zmieniła się sytuacja prawna rzeczoznawcy majątkowego, który stał się osobą wykonującą wolny zawód. W 1997r. uchwalono także obowiązującą Konstytucję, która w art. 17 wprowadziła pojęcie zawodu zaufania

publicznego. Celem niniejszego artykułu będzie odpowiedź na pytanie czy obecnie zawód rzeczoznawcy majątkowego jest tylko wolnym zawodem czy także zawodem zaufania publicznego, a także ustalenie, jaki powinien być status prawny tej profesji.

2. Rzeczoznawca majątkowy jako wolny zawód

Pojęcie wolnego zawodu nie doczekało się swojej definicji legalnej. W ustawach znajdujemy jedynie wyliczenia profesji, które ustawodawca zalicza do tego typu zawodów. Przykładem takiej ustawy jest kodeks spółek handlowych, który przewiduje, że spółkę partnerską tworzą wspólnicy w celu wykonywania wolnego zawodu (art. 86 §1 k.s.h.). Natomiast w art. 88 k.s.h. wymieniono katalog wolnych zawodów, do których zaliczono również rzeczoznawców majątkowych.

Brak ustawowej definicji wolnego zawodu wywołał dyskusję wśród przedstawicieli doktryny, którzy podjęli próbę ustalenia zakresu tego pojęcia i wskazania jego charakterystycznych cech. Wydaje się, że największe uznanie znalazła definicja K. Wojtczak, która jest

często przywoływana w wielu opracowaniach. Według niej wolny zawód to „osobiste i samodzielne wykonywanie wewnątrznie spójnego zespołu czynności o charakterze intelektualnym, wymagających wysokich kwalifikacji (wiedzy i praktyki), systematycznie, w zamian za honorarium bezinteresownie ustalone, służące zapewnieniu świadczeń i usług klientom oraz ochronie innych wartości interesu ogólnego, zgodnie z obowiązującymi normami prawnymi, zasadami etycznymi i deontologicznymi.”³

Próbę zdefiniowania tego pojęcia podjęli też inni autorzy. Przykładowo J. Jacyszyn wymienia katalog podstawowych cech faktycznych i prawnych posiadanych przez przedstawicieli wolnych zawodów. Zalicza do nich:

- 1) kwalifikowane, szczególne wykształcenie;
- 2) specyficzne zasady wykonywania zawodu;
- 3) niezależność zawodową;
- 4) etos i misję wykonywania zawodu;
- 5) sposób i stan zorganizowania;
- 6) etykę zawodową;
- 7) charakter wynagrodzenia odmienny od typowej zapłaty;

¹ P. Czechowski (red.) i in., 2015, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa, s. 782

² E. Bończak-Kucharczyk, 2014, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa, s. 1004

³ K. Wojtczak, 1999, *Zawód i jego prawna reglamentacja. Studium z zakresu materialnego prawa administracyjnego*, Poznań, s. 112

- 8) tajemnicę zawodową;
- 9) specyficzną odpowiedzialność cywilną, a także porządkową czy też korporacyjną;
- 10) obowiązkową przynależność do samorządu zawodowego.⁴

Wątpliwości może budzić ostatnia z wymienionych cech, ponieważ nie każdy wolny zawód posiada swój własny samorząd zawodowy (np. tłumacze przysięgli, księgowi czy rzeczoznawcy majątkowi).

Na podstawie przytoczonej wyżej definicji i cech przedstawicieli wolnych zawodów można stwierdzić, że rzeczoznawca majątkowy niewątpliwie jest osobą wykonującą wolny zawód. Świadczą o tym liczne atrybuty charakterystyczne dla tej profesji. W pierwszej kolejności należy wspomnieć o wysokich kwalifikacjach, jakie musi posiadać rzeczoznawca majątkowy. Wynika to z faktu, iż do wykonywania czynności z zakresu szacowania nieruchomości potrzebna jest specjalistyczna wiedza z różnych dziedzin nauki, np. prawa, ekonomii czy budownictwa. Dlatego też ustawodawca ustanowił szereg wymogów jakie musi spełnić kandydat na rzeczoznawcę majątkowego. W głównej mierze chodzi tu o przesłanki nadania uprawnień zawodowych wymienione w art. 177 ust. 1 u.g.n., do których zalicza się m.in. obowiązek posiadania wyższego wykształcenia, ukończenie studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości czy odbycie co najmniej 6-miesięcznej praktyki zawodowej. Tak więc rzeczoznawca majątkowy musi posiadać nie tylko wiedzę teoretyczną ale i praktyczną. Co więcej, zgodnie z art. 175 ust. 2 u.g.n. rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do stałego doskonalenia swoich kwalifikacji zawodowych.

O zaliczeniu rzeczoznawców majątkowych do kategorii wolnych zawodów przesądza też sposób, w jaki muszą oni wykonywać swoją profesję. W art. 175 ust. 1 u.g.n. ustawodawca nałożył obowiązek wykonywania czynności zawodowych rzeczoznawcy zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, standardami zawodowymi a także ze szczególną starannością oraz zasadami etyki zawodowej i przy zachowaniu zasady bezstronności w wycenie nieruchomości. Taka regulacja jest uzasadniona doniosłym znaczeniem usług świadczonych przez rzeczoznawców, bowiem właściwe i rzetelne wykonywanie czynności z zakresu szacowania nieruchomości jest konieczne dla prawidłowego funkcjonowania rynku.⁵

Kolejną ważną przesłanką uznania rzeczoznawców majątkowych za przedstawicieli wolnego zawodu jest obowiązek zachowania tajemnicy zawodowej. Dotyczy ona wszelkich informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem zawodu (art. 175 ust. 3 u.g.n.). Tajemnicą objęte są zarówno informacje dotyczące klienta rzeczoznawcy jak i informacje dotyczące innych osób, które zostały zebrane przy okazji szacowania nieruchomości.⁶

Przedstawiciele wolnych zawodów są także objęci szczególną odpowiedzialnością zawodową, którą należy odróżnić od odpowiedzialności cywilnej czy karnej. Podlegają jej również rzeczoznawcy majątkowi na podstawie art. 178 u.g.n., w którym przewidziano szereg sankcji za niewypełnianie obowiązków, o których mowa w art. 158 i art. 175 ust. 1, 3 i 4 u.g.n. (np. obowiązek przekazania wyciągu z operatu szacunkowego, obowiązek przestrzegania reguł etyki). Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawców ma charakter odpowiedzialności administracyjnej i pełni dwie funkcje: represyjną i prewencyjną.⁷ W związku z występowaniem funkcji represyjnej należy podkreślić, że przy rozstrzyganiu o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy niedopuszczalne będzie stosowanie wykładni rozszerzającej.

Wymienione wyżej cechy zawodu rzeczoznawcy majątkowego uzasadniają jego przynależność do kategorii wolnych zawodów. Potwierdzają tym samym, że ustawodawca słusznie zakwalifikował rzeczoznawców do przedstawicieli wolnych profesji wymieniając ich w art. 88 k.s.h. Natomiast inaczej wygląda kwestia uznania rzeczoznawców majątkowych za przedstawicieli specyficznej grupy wolnych zawodów, jakimi są zawody zaufania publicznego.

3. Różnica między wolnym zawodem a zawodem zaufania publicznego – kwestia samorządu

Pojęcie zawodu zaufania publicznego zostało wprowadzone do polskiego systemu prawnego przez Konstytucję z 1997r., której art. 17 ust. 1 stanowi, że „W drodze ustawy można tworzyć samorządy zawodowe, reprezentujące osoby wykonujące zawody zaufania publicznego i sprawujące pieczę nad należyтым wykonywaniem tych zawodów w granicach interesu publicznego i dla jego ochrony.” Także w tym przypadku ustrojodawca nie sprecyzował, jaki jest zakres pojęciowy terminu: zawód zaufania publicznego, co w praktyce prowadzi do licznych nadużyć związanych z posługiwaniem się tym pojęciem. Brak definicji legalnej starają się uzupełnić doktryna i orzecznictwo, których przedstawiciele podejmują próby wskazania cech charakteryzujących zawody zaufania publicznego.

Przykładowo możemy tu przywołać pogląd H. Izdebskiego, który wymienia podstawowe cechy profesji, o których mowa w art. 17 ust. 1 Konstytucji. Zalicza do nich regulowany charakter, zdolność do autoregulacji i samoregulacji środowiskowej, występowanie określonych standardów postępowania, posiadanie własnego kodeksu etycznego oraz rzeczywiste wykonywanie zawodu w praktyce.⁸ Inny katalog wymienia P. Sarnecki, który uważa, że zawody zaufania publicznego posiadają pięć podstawowych cech.

Pierwsza z nich dotyczy powiązania wykonywanych czynności z pełnieniem pewnej funkcji publicznej gdyż chodzi tu o zawody mające szczególne znaczenie dla zapewnienia właściwego biegu życia

⁴ J. Jacyszyn, 2004, *Wykonywanie wolnych zawodów w Polsce*, Warszawa, s. 51

⁵ Taką opinię wyraził np. K. Gabrel, który zwraca uwagę, że dobre przygotowanie rzeczoznawców majątkowych i prawidłowe wykonywanie przez nich czynności zawodowych miało znaczący wpływ na uniknięcie kryzysu w sektorze bankowym w Polsce. K. Gabrel, 2013, *Deregulacja zawodu rzeczoznawcy majątkowego pozbawiona merytorycznego uzasadnienia z jednoczesnym naruszeniem konstytucyjnych zasad procedur legislacyjnych*, Warszawa, s. 10; Podobny pogląd wyraził H. Walczewski, który stwierdził, że działalność rzeczoznawców majątkowych jest „istotnym elementem funkcjonowania praworządnego państwa w gospodarce wolnorynkowej i funkcjonowania rynku nieruchomości.” J. Dydenko (red.) i in., 2012, *Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe*, Warszawa, s. 23

⁶ P. Czechowski (red.) i in., 2015, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa, s. 798-799

⁷ Ibidem, s. 814

⁸ H. Izdebski, 2002, *Sprawowanie pieczy nad należyтым wykonywaniem zawodu przez samorządy zawodowe* (w:) S. Legat, M. Lipińska (oprac.), *Zawody zaufania publicznego a interes publiczny – korporacyjna reglamentacja versus wolność wykonywania zawodu: materiały z konferencji zorganizowanej przez Komisję Polityki Społecznej i Zdrowia Senatu RP przy współudziale Ministerstwa Pracy i Polityki Społecznej pod patronatem Marszałka Senatu RP Longina Pastusiaka, 8 kwietnia 2002r.*, Warszawa, s. 34

społecznego. Oznacza to, że osoby wykonujące tego typu profesje posiadają zaufanie społeczeństwa analogiczne do zaufania, które powinny posiadać organy państwowe.

Drugą cechą jest obowiązek przestrzegania tajemnicy zawodowej. Wynika on z faktu, iż osoby wykonujące zawody zaufania publicznego mają dostęp do newralgicznych informacji o charakterze osobistym, które dotyczą ich klientów a niekiedy (jak w przypadku rzeczoznawcy) także innych osób.

Trzecią cechą jest fakt ustanawiania wysokich wymogów ograniczających konstytucyjną wolność wyboru i wykonywania zawodu.⁹ Wiąże się to z koniecznością posiadania odpowiednich kwalifikacji jak posiadanie wiedzy teoretycznej i praktycznej a także pewnych cech osobistych jak np. nieskazitelnego charakteru.¹⁰

Czwartą cechą zawodu zaufania publicznego jest możliwość tworzenia samorządu, który miałby szerszy zakres władztwa niż inne formy samorządu nieterytoryjalnego. Taki samorząd należy też jednoznacznie odróżnić od samorządu gospodarczego, o którym również stanowi art. 17 Konstytucji.

Piątą i ostatnią cechą jest według autora swoiste traktowanie działalności zarobkowej przedstawicieli zawodów zaufania publicznego. Zwraca on uwagę, że samorzady zawodowe tego typu profesji, realizując swoje cele, nie mogą jedynie dążyć do maksymalizacji dochodów reprezentowanych przez siebie osób. Jednocześnie zaznacza, że kwestia uzyskiwania dochodów nie może być przez te samorzady pomijana.¹¹

Na temat istoty zawodu zaufania publicznego wypowiedział się także Trybunał Konstytucyjny, który w wyroku z dnia 2 lipca 2007r. wskazał konstytucyjne cechy tego typu profesji.¹² W pierwszej kolejności sędziowie odnieśli się do kwestii powierzania przedstawicielom zawodów zaufania publicznego poufnych informacji dotyczących życia osobistego ich klientów i konieczności odpowiedniej organizacji tych zawodów tak, aby zapewnić należytą ochronę powierzanych informacji. Następnie Trybunał wskazał kilka aspektów, jakie związane są z działalnością zawodową przedstawicieli profesji, posiadających przymiot zaufania publicznego. Zaliczył do nich wykonywanie czynności zawodowych w zgodzie z normami etyki zawodowej, szczególną treść ślubowania, tradycję korporacji zawodowej, konieczność posiadania wykształcenia wyższego i określonej specjalizacji, a także kwalifikacji zawo-

dowych i moralnych. Na końcu sędziowie Trybunału podkreślili, że wykonywanie zawodu zaufania publicznego nie można utożsamiać jedynie z objęciem pieczę świadczenia usług ważnych dla zabezpieczenia interesu publicznego a także świadczenia tych usług w oparciu o posiadane kwalifikacje. Należy pamiętać, że wykonywanie takich zawodów wiąże się głównie z realnym „zaufaniem publicznym”, na które składa się wiele czynników.

Z przytoczonych poglądów doktryny i orzecznictwa wyłania się pewien obraz zawodu zaufania publicznego będący szczególną kategorią wolnego zawodu. Wymienione wyżej cechy mogą być podstawą do ustalenia czy dany zawód należy do profesji określonych w art. 17 ust. 1 Konstytucji. W tym miejscu nasuwa się pytanie czy do zawodów zaufania publicznego zalicza się także zawód rzeczoznawcy majątkowego? W literaturze możemy znaleźć opinie, które na postawione wyżej pytanie odpowiadają twierdząco.¹³ Takie stanowisko może się wydawać uzasadnione, bowiem zawód rzeczoznawcy majątkowego z pewnością posiada wiele cech zawodu zaufania publicznego. Nie ulega wątpliwości, że osoby mające uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości są zobowiązane do zachowania tajemnicy zawodowej, muszą posiadać odpowiednie kwalifikacje i wykształcenie, ponadto wykonują swoje czynności w zgodzie z przyjętymi regułami deontologicznymi i normami etycznymi a także świadczą usługi o doniosłym znaczeniu dla zapewnienia właściwego biegu życia społecznego.

Mimo to wydaje się, że przedstawiona wyżej teza zgodnie, z którą zawód rzeczoznawcy majątkowego można uznać za zawód zaufania publicznego, jest zbyt daleko idąca. Co prawda posiada on wiele cech charakterystycznych dla tego rodzaju profesji, ale nie spełnia jednego podstawowego kryterium, jakim jest istnienie samorządu zawodowego powołanego do życia

w formie ustawy. Powołanie takiego samorządu wydaje się być najważniejszą cechą zawodu zaufania publicznego, o czym świadczy fakt, że możliwość jego ustanowienia została przewidziana w art. 17 ust. 1 Konstytucji. Natomiast pozostałe cechy takich profesji nie zostały wyartykułowane normatywnie a ich wyodrębnienie jest efektem działalności doktryny i orzecznictwa.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że istnieje także odmienny pogląd zgodnie, z którym mogą istnieć zawody zaufania publicznego, które posiadają samorząd zawodowy i takie, które nie mają własnej korporacji ustanowionej w formie ustawy.¹⁴ Wątpliwości w tym zakresie mogą wynikać ze sformułowania zawartego w art. 17 ust. 1 Konstytucji, w którym stanowi się, że w drodze ustawy „można” tworzyć samorzady zawodowe, co *a contrario* oznacza, że ustawodawca nie ma takiego obowiązku.¹⁵

Jednakże przyjęcie powyższego podziału znacząco utrudnia odróżnienie wolnych zawodów od zawodów zaufania publicznego. Dlatego zasadne wydaje się stwierdzenie, że dopiero po utworzeniu w formie ustawy odpowiedniego samorządu zawodowego, dana profesja może zostać ostatecznie uznana za zawód, o którym mowa w art. 17 ust. 1 Konstytucji. Oznacza to, że zapis o możliwości utworzenia takiego samorządu należy traktować, jako przyznanie prowadzący kompetencji do decydowania o prawnym statusie wybranych zawodów. Dzięki temu będzie można jednoznacznie określić, czy dana profesja należy do elitarnej grupy zawodów zaufania publicznego.

Jednocześnie trzeba podkreślić, że istnieją zawody, które powinny otrzymać przywilej posiadania własnego samorządu. Dotyczy to tych profesji, które spełniają wszystkie inne kryteria uznania ich za zawód zaufania publicznego. Do takich zawodów niewątpliwie należy rzeczoznawca majątkowy.

⁹ Art. 65 ust. 1 konstytucji stanowi, że „Każdemu zapewnia się wolność wyboru i wykonywania zawodu oraz wyboru miejsca pracy. Wyjątki określa ustawa.”

¹⁰ Np. art. 65 pkt 1 ustawy Prawo o adwokaturze, który stanowi, że „Na listę adwokatów może być wpisany ten, kto jest nieskazitelnego charakteru i swym dotychczasowym zachowaniem daje rękojmię prawidłowego wykonywania zawodu adwokata.”

¹¹ P. Sarnecki, 2001, *W sprawie wykładni art. 17 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej*, Warszawa, nr 2 (43), s. 75-76

¹² Wyrok TK z dnia 2 lipca 2007r., sygn. akt K41/05

¹³ N. Gesek, 2013, *Rzeczoznawca majątkowy jako zawód zaufania publicznego*, Warszawa, nr 5, s. 31

¹⁴ H. Izdebski, 2012/2013, *Uwarunkowania instytucjonalne ustanowienia zawodu pracownika socjalnego zawodem zaufania społecznego*, (w:) Trzeci Sektor, Numer Specjalny, s. 77

¹⁵ P. Sarnecki, 2001, *W sprawie znaczenia konstytucyjnego określenia „Zawód zaufania publicznego” (Art. 17 ust. 1 Konstytucji)*, (w:) Ekspertyzy i Opinie Prawne, Biuletyn Biura Studiów i Ekspertyzy Kancelarii Sejmu 5/41/00, Warszawa, s. 29

4. Czy państwo powinno ustanowić samorząd rzeczoznawców majątkowych?

Obecnie istnieje wiele profesji, których przedstawiciele starają się o uzyskanie przywileju posiadania własnego samorządu zawodowego.¹⁶ Podnoszą oni wiele argumentów mających przekonać ustawodawcę do uchwalenia odpowiedniej ustawy. Dotyczą one m.in. wykonywania czynności zawodowych w zgodzie ze standardami zawodowymi i kodeksami etyki, znaczenia tych czynności dla zabezpieczenia interesu publicznego czy potrzeby zapewnienia odpowiedniej reprezentacji przedstawicielom danego zawodu. Także rzeczoznawcy majątkowi wyszli z inicjatywą utworzenia swojego samorządu jednak ich działania nie zakończyły się powodzeniem.¹⁷ Nie oznacza to jednak, że przedstawiciele tego zawodu nie zasługują na przyznanie im przywileju posiadania własnego samorządu zawodowego. Wręcz przeciwnie, ustawodawca powinien podjąć działania w celu jego ustanowienia. Świadczą o tym liczne orzeczenia, w których uznano rzeczoznawców za osoby posiadające przymiot zaufania publicznego a także dotychczasowe działania ustawodawcy, który kierując się pewnymi przesłankami, ustanowił samorządy dla innych zawodów.

4.1 Status rzeczoznawcy majątkowego w orzecznictwie

Jeżeli chodzi o wspomniane wyżej orzeczenia to w pierwszej kolejności możemy tu przywołać wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 22 kwietnia 2008r. W jego sentencji sędziowie zawarli twierdzenie, że ustawa o gospodarce nieruchomościami, standardy zawodowe oraz kodeks etyki obciążają rzeczoznawców majątkowych bardzo poważnymi obowiązkami, przez co ich pozycja jest w istocie zbliżona do statusu osoby zaufania publicznego.¹⁸

W podobny sposób wypowiedział się Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 17 listopada 2010r., który stwierdził, że „Rzeczoznawca cieszy się statusem osoby zaufania publicznego, toteż jedynie istotne i dostatecznie umotywowane zastrzeżenia do jego opinii uzasadniają mogą wniosek o dodatkową opinię czy ocenę stowarzyszenia.”¹⁹

Na temat statusu zawodu rzeczoznawcy majątkowego wypowiedział się także Trybunał Konstytucyjny, który w uzasadnieniu do wyroku z dnia 2 grudnia 2002r. wskazał wiele cech tej profesji świadczących o jej związku z zawodami zaufania publicznego.²⁰ Sędziowie powołali się w nim na stanowisko doktryny, w której podkreśla się, że od rzeczoznawców wymagana jest interdyscyplinarna wiedza z różnych dziedzin nauki a także odznaczanie się dużą dojrzałością życiową i obywatelską, które oprócz posiadanej wiedzy dają podstawę do wnikliwej oceny stosunków majątkowych w różnych układach faktycznych i prawnych, z czym powiązany jest ich obowiązek zachowania bezstronności, uczciwości i odpowiedzialności. Wyrażono także pogląd zgodnie, z którym rzeczoznawca majątkowy wykonując swoje usługi, służy szerszemu interesowi społecznemu. Co więcej, przyznany im zakres uprawnień i kompetencji przesądza o tym, że przedstawiciele tej profesji zostali uznani za osoby zaufania publicznego.²¹ W dalszej części uzasadnienia powtórzono, że zdaniem doktryny obowiązki, które nałożono na rzeczoznawców świadczą o tym, że ich pozycja jest zbliżona do pozycji osób zaufania publicznego.²² Stanowisko to zostało zaaprobowane przez sędziów Trybunału. Stwierdzili oni, że „Taka ocena, zdaniem Trybunału Konstytucyjnego jest uzasadniona, pomimo faktu, że dotychczas nie utworzono samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Ukształtowane w ustawie warunki uzyskania kwalifikacji do wykonywania zawodu świadczą o tym, że ustawodawca przywiązuje szczególną wagę do roli jaką pełnią rzeczoznawcy majątkowi.” W cytowanym uzasadnieniu zwrócono też uwagę na duże znaczenie czynności zawodowych wykonywanych przez rzeczoznawców dla gospodarki rynkowej. Podkreślono, że wykonywane przez nich

usługi często łączą się z gospodarowaniem mieniem o znacznej wartości. W związku z tym Trybunał przywołał pogląd zgodnie, z którym, rzeczoznawców należy uznać za „rzeczowników ochrony interesu publicznego.”²³

Podsumowując swoje uzasadnienie sędziowie Trybunału doszli do wniosku, że przytoczone przez nich argumenty uzasadniają ograniczenie dostępu do zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Ponadto uznali, że ustanowione przez ustawodawcę warunki wykonywania tego zawodu, mają na celu zapewnienie takiego poziomu świadczonych usług z zakresu wyceny, jaki jest wymagany od osób zaufania publicznego.

4.2 Kryteria ustanowienia innych samorządów zawodowych

Aby ocenić czy dana profesja zasługuje na miano zawodu zaufania publicznego, a tym samym na otrzymanie własnego samorządu zawodowego warto przeanalizować przypadki, w których ustawodawca zdecydował się na powołanie do życia niektórych korporacji zawodowych. Dobrym przedmiotem badań będą projekty ustaw uchwalonych pod rządami obecnej Konstytucji, które powołały do życia nowe samorządy zawodowe. Zawarte w nich uzasadnienia pozwolą odkryć, jakimi motywami kierował się ustawodawca, gdy tworzył poszczególne korporacje zawodowe. Przykładem takich korporacji będą samorządy psychologów, diagnostów laboratoryjnych i fizjoterapeutów.

Z uzasadnień projektów ustaw, powołujących do życia wymienione wyżej samorządy wynika, że istnieje pewien katalog przesłanek, które przesądzają o szczególnym statusie danego zawodu. Przesłanki te można uznać za podstawowe cechy zawodów zaufania publicznego. Jednocześnie stwierdzenie ich wystąpienia może uzasadniać potrzebę powołania w formie ustawy nowego samorządu zawodowego.

¹⁶ P. Antkowiak, 2012, *Samorząd zawodowy w Polsce*, Warszawa – Poznań, s. 294-302

¹⁷ Ibidem, s. 298

¹⁸ Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 22 kwietnia 2008r., I SA/Wa 225/08

¹⁹ Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 listopada 2010r., I OSK 136/10

²⁰ Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 grudnia 2002r., SK 20/01

²¹ J. Szachulowicz (red.), M. Krassowska i A. Łukaszewska, 1999, *Gospodarka nieruchomościami, przepisy i komentarz*, Warszawa, s. 448-449

²² E. Mzyk (w.): G. Bieniek i in., 2000, *Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Zielona Góra, t. II, s. 268; S. Klaus, 2002, *Status prawny osób zajmujących się zawodowo rynkiem nieruchomości*, Warszawa, s. 85

²³ S. Klaus, 1999, *Prawnokarne aspekty odpowiedzialności rzeczoznawcy majątkowego*, (w:) *Rozważania o prawie karnym, księga pamiątkowa z okazji siedemdziesięciolecia urodzin profesora Aleksandra Ratajczyka pod redakcją Andrzeja J. Szwarca*, Poznań, s. 187



W uzasadnieniach najczęściej wskazywano na posiadanie wysokich kwalifikacji bądź potrzebę zapewnienia posiadania wysokich kwalifikacji przez przedstawicieli profesji, dla których ustawodawca ustanowił korporację zawodową. Jak już wcześniej wspomniano, rzeczoznawcy majątkowi niewątpliwie muszą posiadać takie kwalifikacje, na które składają się interdyscyplinarna wiedza teoretyczna jak i wiedza praktyczna.

Przyszli członkowie korporacji zawodowej muszą także wykonywać czynności zapewniające właściwy bieg życia społecznego poprzez ochronę pewnych podstawowych wartości wymienionych w Konstytucji. W przypadku diagnostów laboratoryjnych i fizjoterapeutów zwrócono uwagę na doniosłe znaczenie ich czynności zawodowych dla ochrony życia i zdrowia ludzi. Jednak mogą to być również inne konstytucyjne wartości jak, np. ochrona bezpieczeństwa i wolności (adwokaci, radcowie prawni). W przypadku rzeczoznawców możemy przyjąć, że ich działalność zabezpiecza jedną z ważniejszych konstytucyjnych wartości jaką jest prawo własności, będące elementem składowym polskiego ustroju gospodarczego. Przykładowo, właściwe oszacowanie wartości nieruchomości może pomóc w rozporządzeniu tą rzeczą albo w ustaleniu odszkodowania za pozbawienie prawa własności do nieruchomości. Wycena rzeczoznawcy może też mieć wpływ na ustalenie wysokości kredytu hipotecznego a tym samym na wysokość kwoty, którą będzie musiał zwrócić kredytobiorca.

W tym kontekście warto przywołać pogląd W. Wołpiuka, który uważa, że swoboda ustawodawcy w zakresie tworzenia samorządów zawodowych może być ograniczona zwłaszcza wtedy, gdy za istnieniem danej korporacji przemawiają „ustalone w konstytucji zobowiązania ciążące na państwie”.²⁴ W tym przypadku występuje takie zobowiązanie, bowiem art. 21 ust. 1 Konstytucji stanowi, że „Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia.”

W analizowanych uzasadnieniach wskazywano też inne cechy zawodu zaufania publicznego. Dotyczyły one obowiązku przestrzegania reguł etycznych, ponoszenia szczególnej odpowiedzialności zawodowej, dostępu do poufnych informacji i przestrzegania tajemnicy zawodowej. Wszystkie te cechy są charakterystyczne dla przedstawicieli wolnych zawodów a tym samym dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego, o czym była już mowa we wcześniejszych rozważaniach.

Ciekawe cechy zawodu zaufania publicznego przemawiające za utworzeniem samorządu zawodowego odnajdujemy w uzasadnieniu projektu ustawy o diagnostach laboratoryjnych. Mowa tu o uznaniu diagnostów za okrzepłą grupę zawodową, w której istnieją pewne struktury organizacyjne zarówno na szczeblu centralnym jak i okręgowym. Cechy te świadczyły o gotowości grupy zawodowej diagnostów laboratoryjnych do podjęcia zadań samorządu zawodowego. W podobnej sytuacji są obecnie rzeczoznawcy majątkowi, którzy od wielu lat są obecni w życiu gospodarczym naszego państwa. Co prawda zawód ten w swojej obecnej postaci istnieje od wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli od 1998r. jednakże czynności z zakresu szacowania nieruchomości były wykonywane już wcześniej przez osoby posiadające ku temu wymagane uprawnienia. Dlatego też można przyjąć, że rzeczoznawcy majątkowi również stanowią „okrzepłą” grupę zawodową. Przemawia za tym fakt, iż wypracowali oni własne standardy zawodowe, kodeks etyki zawodowej a przede wszystkim posiadają wiele stowarzyszeń zawodowych w tym Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.²⁵ Tak więc uprawnione wydaje się stwierdzenie, że również rzeczoznawcy posiadają odpowiednie struktury organizacyjne, które w przyszłości byłyby zdolne do wykonywania zadań samorządu zawodowego.



²⁴ W. Wołpiuk, 2002, *Zawód zaufania publicznego z perspektywy prawa konstytucyjnego*, (w:) *Zawody zaufania publicznego...*, s. 23

²⁵ www.pfsrm.pl (dostęp: 19.11.2015r.)

5. Zakończenie

Podsumowując możemy dojść do wniosku, że rzeczoznawcy majątkowi niewątpliwie są przedstawicielami wolnych zawodów. Przesądza o tym szczególnie cechy tego zawodu takie jak potrzeba posiadania wysokich kwalifikacji, obowiązek zachowania tajemnicy zawodowej, przestrzeganie reguł etyki zawodowej, podleganie odpowiedzialności zawodowej itd. Taka kwalifikacja profesji rzeczoznawcy jest również uzasadniona z uwagi na treść art. 88 k.s.h., który wprost zalicza rzeczoznawców majątkowych do kategorii wolnych zawodów. Natomiast nieuzasadnione wydaje się kwalifikowanie rzeczoznawców do zawodów zaufania publicznego. Przyczyną tego jest brak korporacji zawodowej ustanowionej w formie ustawy na podstawie art. 17 ust. 1 Konstytucji. Nie oznacza to jednak, że ustawodawca nie powinien skorzystać ze swojej kompetencji do utworzenia takiego samorządu. Co prawda przysługuje mu swoboda w tym zakresie, jednak z uwagi na orzecznictwo sądów administracyjnych i Trybunału Konstytucyjnego, uznające rzeczoznawców za osoby posiadające przymiot zaufania publicznego, powinien ostatecznie przesądzić o statusie prawnym tego zawodu i powołać dla niego odpowiedni samorząd zawodowy. Przemawia za tym również dotychczasowa praktyka ustawodawcy, który w opisanych wyżej przypadkach zdecydował się na utworzenie określonych korporacji zawodowych z uwagi na specyficzne cechy danych zawodów. Dlatego też ustawodawca powinien wykazać się konsekwencją w swoich działaniach i ustanowić w formie ustawy samorząd zawodowy rzeczoznawców majątkowych, co pozwoliło by ostatecznie uznać tę profesję za zawód zaufania publicznego.

REAL ESTATE VALUER – THE LEGAL STATUS OF THE PROFESSION

Summary

The profession of real estate appraiser, according to article 88 of Commercial companies code, is classified as a legal profession. The Polish Constitution distinguishes another category of professions which is called profession of public trust. Thereupon the question arises if in the light of currently existing legislation, occupation of real estate appraiser is only a legal profession or if it is also a profession of public trust.

Key words

real estate appraiser, legal profession, profession of public trust, profession self-government

PRAWO

E-WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO



15 lipca 2015 roku (Dz.U. poz. 985) została opublikowana ustawa z dnia 15 maja 2015r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nowelizacją wprowadzono zmiany w zakresie treści oraz sposobu przekazywania wyciągu z operatu szacunkowego organom prowadzącym kataster nieruchomości.

Od dnia wejścia w życie ustawy, tj. od dnia 14 października 2015r., **skróceniu uległ termin przekazania wyciągu z 3 do 2 miesięcy** od dnia sporządzenia operatu szacunkowego.

Ponadto, od dnia wejścia w życie zmiany, wyciąg powinien być przekazywany do właściwego organu wyłącznie **za pośrednictwem elektronicznej platformy usług administracji publicznej**, z podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP lub bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym za pomocą ważnego kwalifikowanego certyfikatu.

Doprecyzowaniu uległa również **treść wyciągu z operatu szacunkowego**, który obecnie obligatoryjnie powinien zawierać następujące informacje:

- 1) opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, w tym jej rodzaj oraz dane identyfikujące:
 - a) działki ewidencyjne, wchodzące w skład tej nieruchomości, oraz usytuowane na nich budynki, jeżeli przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa,
 - b) budynki lub lokale, jeżeli przedmiotem wyceny jest nieruchomość budynkowa lub nieruchomość lokalowa,
- 2) zakres i cel wyceny oraz zastosowane podejście w wycenie nieruchomości,
- 3) wartość nieruchomości, wraz ze wskazaniem rodzaju wartości oraz daty jej określenia.

Szczegółowe informacje dotyczące platformy ePUAP oraz sposobu uzyskania profilu zaufanego znajdują się na witrynie internetowej www.epuap.gov.pl.

Opracowanie na podstawie: Dz.U. 2015 poz. 985.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

PRZEWIDYWANY WPŁYW NOWELIZACJI PRAWA BUDOWLANEGO Z 20 LUTEGO 2015 R. NA RYNEK PIERWOTNY INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH W POLSCE



Krzysztof Marszałik
Szkoła Główna Handlowa
w Warszawie

Streszczenie

Przedstawiono zmianę procedury administracyjnej budowy budynków mieszkalnych, w wyniku noweli Prawa budowlanego. Wyjaśniono znaczenie oceny oddziaływania budowy na proces inwestycyjny oraz rezygnacji z wymogu przedkładania zaświadczeń dotyczących dostaw mediów. Porównano wpływ zmian na inwestycje w budownictwie jednorodzinny i wielorodzinny.

Słowa kluczowe

prawo budowlane, inwestycje mieszkaniowe, procedury formalno–prawne w budownictwie

Wprowadzenie

W czerwcu 2015r. zaczęła obowiązywać ustawa z dnia 20 lutego 2015r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw. Zmiany proceduralne zawarte w uchwalonej nowelizacji mają na celu ułatwienie i skrócenie czasu spełnienia wymagań formalnych przy rozpoczynaniu wybranych inwestycji budowlanych. Czy uproszczenie procedur może wpłynąć na działania inwestycyjne deweloperów? Czy faza przygotowawcza inwestycji będzie teraz mniej skomplikowana i mniej kosztowna? Powyższe zagadnienia zostaną podjęte w niniejszym artykule.



Zgłoszenia zamiaru przystąpienia do budowy zamiast pozwoleń na budowę

Z punktu widzenia inwestorów, najbardziej istotną zmianą mogącą mieć wpływ na skrócenie okresu poprzedzającego możliwość przystąpienia do wykonywania robót budowlanych może być rozszerzenie wykazu obiektów niewymagających uzyskania decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę. Dotychczas obowiązywały dwa sposoby wypełnienia formalności niezbędnych do rozpoczęcia budowy. Pierwszy polegał na zgłoszeniu właścicielowi organowi zamiaru przystąpienia do realizacji inwestycji (dla budów wymienionych w art. 30 Ustawy – Prawo budowlane). Do zgłoszenia należało dołączyć „odpowiednie szkice lub rysunki”, niezbędne pozwolenia, uzgodnienia i opinie oraz oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością do celów budowlanych, a także projekt zagospodarowania działki lub terenu. Drugim sposobem umożliwienia rozpoczęcia inwestycji budowlanej było uzyskanie decyzji o udzieleniu pozwo-

lenia na budowę. Niezbędny załącznik do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę stanowił projekt budowlany (4 egzemplarze) wraz ze wszystkimi koniecznymi pozwoleniami, uzgodnieniami i opiniami, oświadczeniem o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i in. W uzupełnieniu do powyższych, nowela z 20 lutego 2015r. wyodrębniła nową procedurę dla wybranych obiektów: zgłoszenie zamiaru przystąpienia do budowy z załączeniem projektu budowlanego. Spośród obiektów mieszkaniowych, nowa procedura dotyczy „wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane”.

Inwestycje niewymagające udzielenia decyzji o pozwoleniu na budowę mogły być realizowane, jeśli w terminie 30 dni od daty zgłoszenia właściwy organ nie wniósł sprzeciwu w drodze decyzji. Przystąpienie do realizacji inwestycji wymagających udzielenia decyzji o pozwoleniu na budowę było możliwe po wydaniu decyzji ostatecznej. W wyniku nowelizacji, inwestycje realizowane na podstawie zgłoszenia z załączonym



projektem budowlanym będą mogły być realizowane pod warunkiem braku sprzeciwu organu. Postępowanie w sprawach wydawania decyzji administracyjnej, w tym decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę, zgodnie z Kodeksem postępowania administracyjnego, powinna następować w ciągu miesiąca, a w sprawach szczególnie skomplikowanych – nie później niż w ciągu dwóch miesięcy. Wydaje się zatem, że termin usankcjonowania prawa do budowy w przypadku zabudowy jednorodzinnej pozostaje taki sam po nowelizacji, w odniesieniu do przepisów dotychczasowych. Warto jednak zaznaczyć, że Kodeks postępowania administracyjnego określa niewliczanie się do ww. terminów „przepisów przewidzianych w przepisach prawa dla dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu” (art. 5 KPA). Wydanie decyzji w terminie dłuższym niż 30 lub 60 dni przez odpowiednie organy bywa tłumaczone powyższą regulacją. W 2013r. średni czas oczekiwania na pozwolenie na budowę wynosił 34 dni kalendarzowe (Ministerstwo Infrastruktury, 2015). Można zatem przewidywać, że brak konieczności prowadzenia postępowania administracyjnego w celu wydania decyzji o pozwoleniu na budowę w przypadku zabudowy jednorodzinnej, może doprowadzić do skrócenia realnego średniego czasu oczekiwania na uzyskanie prawa do budowy przez inwestora – indywidualnego, czy dewelopera.

Zmiana podmiotu wyznaczającego obszar oddziaływania obiektu budowlanego

Uproszczona procedura uzyskania prawa do budowy może być wedle noweli z 20 lutego 2015r. zastosowana wobec tych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania nie przekracza terenu działki lub działek, na których został zaprojektowany (art. 1 pkt 3b, Dz.U. 2015, poz. 443). Obszar oddziaływania obiektu został w noweli zdefiniowany jako „teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu”. Odwołanie w ustawie do przepisów odrębnych dotyczy głównie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75, poz. 690). W odniesieniu do budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolno stojących, określają one przede wszystkim odległości od granicy działek, w jakich należy sytuować przedmiotowe budynki, oraz warunki przesłaniania i nasłonecznienia, jakie należy zapewnić zarówno budynkowi projektowanemu, jak również budynkom, na który zabudowa projektowana może mieć wpływ poprzez możliwą zmianę parametrów nasłonecznienia, czy kąta przesłaniania. Prawdopodobnie z uwagi na fakt, że projektant nowej zabudowy zna przepisy budowlane i w zgodzie z nimi sytuuje budynek na działce oraz projektuje jego bryłę, nowela z 20 lutego 2015r. (Dz.U. 2015, poz. 443) wyznacza projektanta jako osobę odpowiedzialną za określenie obszaru oddziaływania projektowanego obiektu. Dotychczas, obowiązek ten należał do organu architektoniczno-budowlanego prowadzącego postępowanie o wydanie pozwolenia na budowę. Należy zauważyć, że projektant ma kompetencje do wyznaczenia obszaru oddziaływania w świetle możliwości przeprowadzenia analizy wpływu projektowanego budynku na zabudowę sąsiednią (np. poprzez komputerowe wyznaczanie liniiki słońca), ale to organ nadal pozostaje odpowiedzialny za wyznaczanie stron postępowania.

W przypadku wątpliwości, czy projektowany budynek wpływa na teren wykraczający poza działki będące przedmiotem inwestycji, organ architektoniczno-budowlany może wnieść sprzeciw do zgłoszenia złożonego przez inwestora. W ciągu trzech dni od doręczenia zgłoszenia, organ zamieszcza w Biuletynie Informacji Publicznej informację o dokonaniu zgłoszenia (art. 1 pkt 9, Dz.U. 2015, poz. 443), co umożliwi właścicielom, użytkownikom lub zarządcą sąsiednich nieruchomości zapoznanie się ze złożonym wnioskiem i ewentualne wniesienie o uznanie ich za stronę w postępowaniu. *De facto*, budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane zgodnie z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy, czy w zgodzie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w większości przypadków nie będą oddziaływać na teren wykraczający poza obrys działek będących przedmiotem inwestycji. Należy zauważyć, że już w postępowaniu administracyjnym o wydanie warunków zabudowy, wszystkie strony postępowania (a obszar oddziaływania w tym postępowaniu obejmuje analizę większego obszaru niż obszar oddziaływania obiektu wg noweli) mogły zająć stanowisko. Uzyskanie prawa do budowy polega na zastosowaniu się do decyzji o warunkach zabudowy lub zapisów planu miejscowego. Tym samym na etapie zgłoszenia dotyczącego budowy, sprzeciw wobec ustalonych warunków zabudowy pozostaje bezprzedmiotowy. Powyższe wskazuje, że określenie obszaru oddziaływania obiektu zgodnie z zapisami noweli z 20 lutego 2015r. nie wpłynie na koszty ani czas otrzymania prawa do budowy. Warto jednak zauważyć, że praca urzędników organu architektoniczno-budowlanego przy procedurze zgłoszenia jest krótsza niż przy wydawaniu decyzji administracyjnej. Zadania weryfikacyjne urzędników pozostają tak samo pracochłonne, ale brak wymogu sporządzania treści kilkustronicowych decyzji, wysyłania ich stronom postępowania i pilnowania terminów na przysługujące odwołania skutkujących terminem ustanowienia ostateczności tych decyzji, należy uznać za zysk czasu organu administracji, czyli wszystkich podatników.



Zapewnienie dostaw mediów

Przed nowelizacją z 20 lutego 2015r., do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę należało dołączyć warunki techniczne przyłączenia do sieci. Obecnie wymóg ten został zniesiony. Gestorzy poszczególnych sieci wydają zazwyczaj warunki techniczne w terminie do 21 dni od dnia złożenia kompletnego wniosku. Zniesienie wymogu załączania tych warunków w procedurze uzyskiwania pozwolenia na budowę nie stanowi jednakże zysku owych 21 dni, ponieważ inwestor mógł i nadal może wystąpić z wnioskiem o wydanie warunków przyłączeniowych na każdym etapie procesu przygotowania inwestycji, najlepiej tuż po zatwierdzeniu koncepcji architektonicznej, która pozwala na określenie poziomu zapotrzebowania na dostawę poszczególnych mediów. Poza tym, zniesienie wymogu okazania warunków przyłączeniowych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę nie zwalnia inwestora z konieczności ich uzyskania w ogóle. Warunkiem do wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku mieszkalnego oraz zawiadomienia o zakończeniu budowy jest potwierdzenie odbioru wykonanych przyłączy (art. 57, Dz.U. 1997 nr 89, poz. 414). Zgodnie z nowelizacją z 20 lutego 2015r. zniesiono również wymóg przedstawienia oświadczenia właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą publiczną, za wyjątkiem dróg wojewódzkich i krajowych. Warto jednak zwrócić uwagę, że powyższe zmiany skutkują jedynie brakiem weryfikacji zapewnienia o możliwości i warunkach przyłączenia projektowanego obiektu do sieci instalacyjnych, czy drogi na etapie uzyskiwania prawa do budowy. Przyłączenie budynku do poszczególnych sieci oraz drogi nadal pozostaje wymogiem przystąpienia do użytkowania budynku.

Dla inwestorów indywidualnych zmiana dotycząca braku konieczności uzyskiwania warunków przyłączeniowych przed przystąpieniem do budowy obiektu budowlanego skutkuje większą swobodą w terminie uzyskiwania formalności, choć nie zdejmuje z nich odpowiedzialności za ich dopełnienie. Można się spodziewać, że zmiana ta pozostanie bez wpływu na zmniejszenie kosztów, czy skrócenie czasu etapu przygotowania inwestycji. Dla deweloperów, szczególnie w przypadku podmiotów finansujących inwestycje budo-

wlane z kredytów, uzyskanie wszelkich warunków, decyzji i pozwoleń na możliwie wczesnym etapie determinuje kalkulację kosztów, opracowanie i zatwierdzenie harmonogramu rzeczowo-finansowego inwestycji oraz pozwala na minimalizację ryzyka inwestycji. Należy się zatem spodziewać, że zmiany polegające na zniesieniu obowiązku dołączania warunków przyłączeniowych na etapie uzyskiwania prawa do budowy pozostaną bez wpływu na koszty i czas realizacji przez deweloperów.

Krótsze terminy w postępowaniu administracyjnym a proces inwestycji budowlanych

Czas oczekiwania inwestorów w procesie inwestycyjnym na uzyskanie prawa do rozpoczęcia wykonywania robót, czy przystąpienia do użytkowania zrealizowanego obiektu jest uzależniony nie tylko od samej konieczności dokonania odpowiednich formalności, ale również od czasu, jaki organom przysługuje do wypełnienia czynności administracyjnych. Dla robót wykonywanych na podstawie zgłoszenia, przystąpienie do użytkowania nie wymaga zawiadomienia ani zgody organu. W przypadku inwestycji, dla których należy złożyć zawiadomienie o zakończeniu budowy lub złożyć zawiadomienie o zakończeniu budowy i uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę, zgodnie z nowelą z 20 lutego 2015r. (art. 1 pkt 28, Dz.U. 2015, poz. 443), organ ma prawo do zgłoszenia sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu budowy w terminie do 14 dni, zamiast terminu 21 dni, który obowiązywał przed nowelizacją. Tym samym, inwestorzy budynków jednorodzinnych wykonywanych w procedurze zgłoszenia wraz z załączonym projektem budowlanym mogą kalkulować skrócenie okresu oczekiwania na możliwość użytkowania obiektu. Niemniej, nadal pozostają w mocy obowiązki inwestora wynikające z art. 57 Prawa budowlanego (Dz.U. 1997 nr 89, poz. 414), zgodnie z którym do zawiadomienia o zakończeniu budowy należy dołączyć między innymi wszelkie protokoły badań i sprawdzeń, dokumentację geodezyjną zawierającą wyniki inwentaryzacji powykonawczej, potwierdzenia wykonanych przyłączy oraz oświadczenie

o dokonaniu powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku, a także oświadczenie o braku sprzeciwu Państwowej Straży Pożarnej, czy Państwowej Inspekcji Sanitarnej, jeśli przez te instytucje projekt budowlany był opiniowany. Powyższe oznacza, że zakres formalności po stronie inwestora po zakończeniu samych robót budowlanych pozostaje niezmienny, a skrócenie czasu na możliwość wniesienia sprzeciwu organu o 7 dni należy uznać za krok w kierunku usprawnień, ale nie stanowi zmiany wpływającej na kalkulowany przez inwestorów czas trwania inwestycji. W przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zgodnie z art. 55 Prawa budowlanego (Dz.U. 1997 nr 89, poz. 414), budynki te należą do kategorii obiektów budowlanych, dla których uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie jest obowiązkowe, dlatego procedury formalne oraz czas uzyskiwania wyżej wymienionej decyzji pozostaje niezmienny.

Wpływ zmian w Prawie budowlanym na ceny lokali mieszkalnych

W 2014 roku, w Polsce, oddano do użytkowania niemal 1,3 raza więcej lokali mieszkalnych w budynkach realizowanych w trybie indywidualnym, niż w budynkach przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem (GUS, 2014). Jednocześnie, 97,6% oddanych w 2014r. do użytkowania budynków mieszkalnych stanowiły budynki jednomieszkaniowe, przystosowane do stałego zamieszkania (GUS, 2014). Powyższe oznacza, że dla zdecydowanej większości inwestorów nowelizacja z dnia 20 lutego 2015r. Prawa budowlanego, procedura uzyskania prawa do rozpoczęcia robót budowlanych, na etapie przygotowania inwestycji, będzie uproszczona. Urzędnicy organów architektoniczno-budowlanych będą musieli rozpatrywać tą samą liczbę wniosków o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę oraz zgłoszeń planowanych budów, ale decyzje o pozwoleniu na budowę będą sporządzane wyłącznie dla ok. 2,4% z nich. Powyższe może skutkować przyspieszeniem (zachowaniem terminów określonych w KPA) w rozpatrywaniu wniosków o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Ponad 53% lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania w Polsce w 2014r. zrealizowano w budynkach przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem (na podstawie: GUS, 2014), czyli realizowanych głównie przez deweloperów oraz w niewielkim stopniu przez towarzystwa budownictwa społecznego, czy spółdzielnie mieszkaniowe. Tym samym, nieco ponad połowa odbiorców oddawanych do użytkowania lokali mieszkalnych nie będzie beneficjentami nowelizacji z 20 lutego 2015r. Należy się spodziewać, że dla inwestorów budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wprowadzana zmiana Prawa budowlanego pozostanie bez wpływu na harmonogram rzeczowy przedsięwzięć ani na koszty ich realizacji, ani na zmniejszenie ryzyka inwestycji. Tym samym, czynniki wpływające na ceny lokali mieszkalnych również pozostaną niezmiennie. Potencjalni nabywcy lokali mieszkalnych nie mogą się zatem spodziewać obniżenia cen ofertowych na rynku pierwotnym, z tytułu wprowadzanych zmian w Prawie budowlanym.



Podsumowanie

W opracowaniu podjęto próbę określenia możliwych skutków wprowadzenia nowelizacji Prawa budowlanego z 20 lutego 2015r. (Dz.U. 2015, poz. 443) na rynek pierwotny inwestycji mieszkaniowych w Polsce. Zmiany dotyczą terminów i procedur w postępowaniu administracyjnym poprzedzającym rozpoczęcie robót budowlanych oraz ich zakończenie, bez wpływu na bieżącą eksploatację budynków w użytkowaniu, czyli bez wpływu na rynek wtórny nieruchomości mieszkaniowych.

Zdecydowana większość inwestycji mieszkaniowych w Polsce realizowana jest w trybie indywidualnym. Rozszerzenie wykazu obiektów budowlanych niewymagających uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę o domy jednorodzinne o obszarze oddziaływania na terenie projektowanej inwestycji wpłynie zatem głównie na przedsięwzięcia budowlane inwestorów indywidualnych. Można przewidywać, że wprowadzona nowelizacja Prawa budowlanego ułatwi proces inwestycyjny w budownictwie jednorodzinym w fazie przygotowawczej oraz ograniczy czas oczekiwania na możliwość przystąpienia do robót budowlanych. Skrócenie terminu na wniesienie ewentualnego sprzeciwu przez organ do zawiadomienia o zakończeniu budowy (z 21 do 14 dni) przyspieszy termin przystąpienia do użytkowania budynków jednorodzinnych względem procedur sprzed nowelizacji.

Jednakże wpływ noweli na pierwotny rynek mieszkaniowy w budownictwie wielorodzinnym pozostanie prawdopodobnie niezauważalny. Wprowadzenie uproszczonej procedury zgłoszenia budowy nie dotyczy budynków wielorodzinnych. Konieczne do spełnienia przez inwestorów formalności w każdej fazie inwestycji budowlanej pozostają na tym samym poziomie skomplikowania. Nie zmienia się ilość procedur formalnoprawnych ani czas ich przeprowadzenia. Budowa budynków wielorodzinnych nadal wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, a po zakończeniu robót decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu. Wprowadzane nowelą zmiany w Prawie budowlanym nie wpłyną zatem na harmonogram rzeczowo-finansowy inwestycji ani czas jej przygotowania, realizacji, czy zakończenia, ani na zmianę oceny ryzyka inwestycyjnego, ani na ceny lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych.

Intencją ustawodawcy wprowadzonej nowelizacji Prawa budowlanego było uproszczenie procedur formalnych koniecznych do wypełnienia przed rozpoczęciem robót budowlanych. W świetle przeprowadzonej w niniejszym artykule analizy, należy przypuszczać, że dla inwestorów indywidualnych nowelizacja może nieznacznie skrócić czas oczekiwania na prawo do budowy. Niemniej, dla deweloperów inwestujących w budownictwo mieszkaniowe, zarówno jednorodzinne jak wielorodzinne, wprowadzone nowelizacją zmiany pozostaną prawdopodobnie bez wpływu na czas i koszty prowadzonych przedsięwzięć.

Bibliografia

1. GUS, *Budownictwo – wyniki działalności w 2014r.*, 30.07.2015r., <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-wyniki-dzialalnosci-w-2014-r-,3,10.html> (sierpień 2015r.).
2. Ministerstwo Infrastruktury, *Jak uzyskać zgodę na budowę domu?*, 20.08.2015r., <https://www.mir.gov.pl/strony/uslugi/jak-uzyskac-zgode-na-budowe-domu/> (sierpień 2015r.).
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75, poz. 690), <http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU20020750690> (lipiec 2015r.).
4. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego z późniejszymi zmianami, Dz.U. 1960 nr 30, poz. 168, <http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19600300168> (lipiec 2015r.).
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane z późniejszymi zmianami, <http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19940890414> (lipiec 2015r.).
6. Ustawa z dnia 20 lutego 2015r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2015, poz. 443), <http://dziennikustaw.gov.pl/du/2015/443/1> (lipiec 2015r.).

THE EXPECTED IMPACT OF THE 20TH FEBRUARY 2015 AMENDMENT TO THE CONSTRUCTION LAW ON RESIDENTIAL INVESTMENTS PRIMARY MARKET IN POLAND

Summary

This article concerns the issue of The Construction Law amendment in the range of housing construction procedures. It explains the territorial impact assessment of the construction as well as avoiding the need for submission of media delivery certificates on the investment process. The impact on single and multi family housing has been compared.

Key words

family housing, The Construction Law, building procedures

PRAWO

OBOWIĄZKI POŚREDNIKA W OBRODIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Zgodnie z orzeczeniem Sądu Okręgowego w Słupsku (sygn. akt IV Ca 178/15) zakres obowiązków pośrednika sprowadza się do wykonywania czynności zmierzających do zawarcia przez kontrahenta umowy zbycia i nabycia nieruchomości. Samo zamieszczenie ogłoszenia sprzedaży w Internecie nie jest wystarczające do spełnienia przesłanek stworzenia warunków doprowadzających zainteresowanych do zawarcia głównej umowy i nie przysługuje za to prowizja od sprzedaży.

J.Z. będąca pośrednikiem nieruchomości zaskarżyła w całości wyrok, w którym sąd rejonowy oddalił jej powództwo wobec małżeństwa K. o zapłatę kwoty 9000 zł wraz z należnościami ubocznymi. J.Z. zawarła z małżeństwem umowę o pośredniczenie w sprzedaży nieruchomości, a w umowie zawarta została klauzula wyłączności. Jednak czynności dokonane przez pośrednik J.Z. ograniczały się jedynie do zamieszczenia w Internecie ogłoszenia o sprzedaży nieruchomości. Do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości należącej do małżeństwa doszło wskutek ich samodzielnych działań, co zostało wykazane w trakcie postępowania.

Sąd uznał, że apelacja Pani Z. nie zasługuje na uwzględnienie. Podobnie jak Sąd Rejonowy odwołał się do stanowiska Sądu najwyższego zajętego w wyroku z dnia 23 listopada 2014r. I CK 270/04, w którym Sąd wyjaśnił istotę umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości. Zgodnie ze stanowiskiem SN "pośrednik nabywa prawo do wynagrodzenia tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą zainteresowanych do zawarcia głównej umowy, a zatem całe ryzyko gospodarcze spoczywa na pośredniku". Przy czym to pośrednik musi wykazać, że faktycznie stworzył sprzedającym sposobność do zawarcia umowy sprzedaży.

W rozpatrywanej sprawie Pani Z. wskazała jedynie, że oferta sprzedaży nieruchomości została zamieszczona w Internecie, ale nie wykazała, że czynność ta skutkowałą skojarzeniem kontrahentów. Zdaniem Sądu, nie było podstaw do przyjęcia, że wynagrodzenie ustalone w umowie i to w tak znacznej wysokości, przysługiwało za samo zamieszczenie ogłoszenia.

Źródło: orzeczenia.ms.gov.pl.

Opr. W. G.

AKTUALNOŚCI

GEODEZYJNO – PRAWNE ASPEKTY ZARZĄDZANIA OBSZARAMI WIEJSKIMI



dr inż. Wojciech Cymerman
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski
w Olsztynie

Streszczenie

W Polsce obszary wiejskie mają dominującą powierzchnię w skali kraju. Obszary te w znakomitej większości wykorzystywane są do produkcji rolniczej, w małym zakresie na inne cele np. związane z turystyką. Efektywność wykorzystania przestrzeni rolniczej zależna jest od kilku czynników. Niewątpliwie jednym z nich jest geometria uprawianej powierzchni czy rozdrobnienie uprawianych działek w przestrzeni. W wielu przypadkach można spotkać uprawne pola o szerokości kilku metrów i długości dochodzących kilometrów. Takie czynniki nie pozwalają na stosowanie w pełnym zakresie nowoczesnych maszyn i technologii upraw.

Niektóre z zabiegów geodezyjnych stosowane w zakresie poprawy takiego stanu to podziały nieruchomości oraz proces scalenia i wymiany gruntów. Wykonując podział należy zwracać uwagę na geometrię nowopowstałych działek, tak by ich zagospodarowanie było jak najbardziej optymalne. Scalenie i wymiana to bardzo skomplikowany proces administracyjny pozwalający wykreować nowy rozłóg gruntów i dostosować granice nieruchomości do systemu urządzeń melioracji wodnych, sieci dróg oraz rzeźby terenu. Scalenie i wymiana gruntów nie zmienia praw rzeczowych do gruntów, a tylko zmienia ich przestrzenną lokalizację

W niniejszym opracowaniu taki proces oraz jego efekty zaprezentowano na przykładzie wsi Potok Górny w powiecie Biłgoraj województwo Lubelskie.

Słowa kluczowe

podział nieruchomości, scalenie i wymiana gruntów, kształtowanie obszarów wiejskich

Wstęp

Obszar wiejski, jak wynika z definicji Głównego Urzędu Statystycznego, to teren położony poza granicami administracyjnymi miast. W Polsce obszary wiejskie i miejskie są wydzielane w sposób administracyjny. Podstawą uznania danego obszaru za wiejski w Unii Europejskiej jest gęstość zaludnienia. W Unii Europejskiej status obszarów wiejskich mają tereny na których gęstość zaludnienia nie przekracza 100 osób na kilometr kwadratowy. Natomiast Organizacja Współpracy Gospodarczej i Rozwoju OECD obszarem wiejskim definiuje teren wówczas, gdy gęstość zaludnienia jest niższa niż 150 osób na kilometr kwadratowy. Z powodu takiej definicji oraz braku systematycznej rejestracji zmian demograficznych zdarza się, że niektóre gminy wiejskie posiadają więcej mieszkańców niż gminy mające status gmin miejskich. Z powodu tych nie co rozbieżnych definicji w 2007 roku w Polsce obszary

wiejskie według różnych klasyfikacji zajmowały od niemal 86% do 93% całej powierzchni kraju. Zobacz Tabela 1.

Rozwój obszarów wiejskich jest ważnym elementem polityki Unii Europejskiej. Wynika to z faktu, że w skali 27 państw członkowskich Unii Europejskiej na tych terenach zamieszkuje 56% ludności. Wobec takiego stanu nie można pozostać obojętnym. Niezwykle ważnym, z punktu zamieszkujących te tereny, a także zarządzających, jest

poprawa konkurencyjności sektora rolnego i leśnego, wykorzystania ich potencjału oraz przede wszystkim zmniejszenia dysproporcji dochodów ludności wiejskiej i miejskiej.

Obszary wiejskie to podstawowy element tego środowiska przyrodniczego. Wszelkie prace na terenach wiejskich mają znamiona elementów kształtowania środowiska związanego z produkcją rolniczą.

Tabela 1

Obszary wiejskie wg klasyfikacji	Udział powierzchni obszarów wiejskich w powierzchni ogółem (%)	Udział ludności zamieszkałej na obszarach wiejskich w stosunku do ludności ogółem (w %)
GUS (TERYT)	93,2	38,7
OECD	91,0	34,4
Eurostat	85,7	29,3

Źródło: <http://encyklopedia.warmia.mazury.pl/>.

Jest wiele dyscyplin naukowych zajmujących się problemami kształtowania i ochrony przed degradacją przestrzeni wiejskiej. Do nich niewątpliwie należy, między innymi, geodezja. Zagadnienia tej nauki są dosyć rozległe poczynając od pomiarów związanych z wyznaczaniem kształtu i wymiarów Globu Ziemskiego, poprzez pomiary inżynierskie do wszelkiego rodzaju pomiarów związanych z gospodarką nieruchomościami. Ten rodzaj pomiarów geodezyjnych postrzegany jest jako specjalność naukowa zwany geodezją rolną.

Kształtowanie obszarów wiejskich – aspekty prawne

W procesie kształtowania obszarów wiejskich uczestniczy wiele podmiotów dysponując stosownymi narzędziami prawnymi. Do najważniejszych należy zaliczyć: właścicieli nieruchomości oraz organy samorządowe (gminy) pod kontrolą których winny przebiegać wszelkie procesy związane ze zmianami związanymi z obszarami wiejskimi. Podmioty te, prowadząc swoją działalność w wyżej wymienionym zakresie, powinny respektować przepisy prawa dotyczące przedmiotowych kwestii. Niektóre z częściej przywoływanych aktów prawnych to:

- Ustawa z dnia 26 marca 1982r. o scalaniu i wymianie gruntów (tekst jednolity Dz.U. 2014 poz. 700);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. 2013 poz. 1205);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. 2013r. poz. 1232);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2015 poz. 199);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2015 poz. 782).

Realizację polityki związanej z wszelkimi zmianami w zakresie kształtowania obszarów wiejskich, od strony technicznej, na zlecenie zainteresowanych podmiotów, prowadzą różni fachowcy. W grupie tej bardzo często można spotkać geodetów, planistów, klasyfikatorów gruntów, czy prawników.

Nawiązując do ww. aktów prawa należy zwrócić uwagę na główne przesłania zawarte w nich w celu prowadzenia właściwych prac związanych z gospodarką na obszarach wiejskich.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami między innymi, zabrania rozdrabniania powierzchni na obszarach wiejskich poprzez niedopuszczenie podziałów nieruchomości w wyniku, których powstałyby działki mniejsze od 0,3 ha. Ponadto ustawa ta przedstawia procedurę wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne, czyli pozbawienia albo ograniczenia, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest głównym aktem prawnym w oparciu o który uchwalany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Ustawa ta określa między innymi zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i administracji rządowej oraz sposoby i zakres postępowania w zakresie przeznaczenia terenów na określone cele, zasad ich zagospodarowania i zabudowy – przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych reguluje zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ograniczanie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, ustala zasady wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej, a także określa sposoby rekultywacji i zagospodarowania tych gruntów.

Ustawa prawo ochrony środowiska określa zasady ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów z uwzględnieniem zrównoważonego rozwoju. W szczególności ustawa ta ustala warunki ochrony zasobów środowiska, warunki wprowadzanie substancji lub energii do środowiska, a także koszty korzystania z niego, Ponadto określa ona obowiązki organów administracji, odpowiedzialność i sankcje.

Ustawa o scalaniu i wymianie gruntów ma zastosowanie do terenów wiejskich. W terenach miejskich stosuje się scalenie i podział nieruchomości co jest określone przez ustawę o gospodarce nieruchomościami. Ustawa o scaleniu i wymianie ma służyć poprawie warunków produkcji rolnej. Poprawa ta polega na tworzeniu korzystniejszych warunków

gospodarowania tak w rolnictwie jak i leśnictwie poprzez poprawę struktury obszarowej gospodarstw, racjonalne ukształtowanie rozłogów gruntów czy dostosowanie granic nieruchomości do istniejącej infrastruktury drogowej, melioracyjnej oraz rzeźby terenu.

Geodeci w swojej pracy, jako narzędzi prawnych, wykorzystają nie tylko wyżej przywołane przepisy lecz także korzystają z wielu innych.

W niniejszych rozważaniach bliżej zajmiemy się kształtowaniem przestrzeni rolniczej w wyniku działań związanych ze strukturą obszarową obszarów wiejskich. Geodezyjne procedury wykorzystywane w tym zakresie, to podział nieruchomości oraz scalenie i wymiana.

Kształtowanie obszarów wiejskich – geodezyjne zagadnienia techniczne

Podział nieruchomości na obszarach wiejskich

Podział nieruchomości jest działaniem w wyniku którego z jednej nieruchomości gruntowej powstają nieruchomości o mniejszych powierzchniach wraz ze zmianą właściciela.

Techniczne czynności podziału nieruchomości realizuje geodeta na zlecenie właściciela. Wprawdzie w ramach tego zadania geodeta realizuje życzenia zleceńodawcy, jednak muszą one mieścić się w ramach dopuszczalnych norm określonych przez przepisy. W tym miejscu jest rola geodety by taki podział był jak najbardziej optymalny pod względem geometrycznym oraz przestrzennym.

Geodeta nie może dokonać podziału nieruchomości (działki gruntu), jeżeli w wyniku tego postępowania powstanie obszar nie mający dostępu do drogi publicznej. Jako drogę publiczną, zgodnie z Ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych, należy rozumieć drogę z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych. drogi gminne, powiatowe lub wojewódzkie. Drogi ze względu na swoje funkcje w strukturze drogowej dzielą się na: krajowe, wojewódzkie, powiatowe lub gminne. Każda nowa działka gruntu winna mieć dostęp do

takiej właśnie drogi. Spełnienie wprost takiego warunku nie zawsze jest możliwe. W praktyce często wydziela się drogi wewnętrzne, które są zbywane w stosownych udziałach wraz z nowymi działkami gruntu, bądź ustanawia się na nich służebność przejścia i przejazdu. Do rzadkości należą sytuacje, gdzie ustanawia się służebność przejścia i przejazdu przez działki sąsiednie mające dostęp do dróg publicznych.

Ponadto na obszarach rolnych i leśnych nie można wydzielać działek, których powierzchnia jest mniejsza niż 3000 m². Podział taki jest dopuszczalny pod warunkiem, że wydzielona działka przeznaczona jest na poprawę zagospodarowania działki sąsiedniej lub zostanie dokonana regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami. W tych przypadkach decyzja zatwierdzająca podział zawiera warunek określający termin przeniesienia praw do wydzielonych działek gruntu, który nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od dnia kiedy decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna. Takie działania mają na celu zapobiegać rozdrabnianiu obszarów wiejskich np. na nieskoordynowane cele turystyczne.

Scalenie i wymiana

Przywołana wcześniej Ustawa o scaleniu i wymianie reguluje dwa procesy. Jest to proces – scalania (komasacji) oraz proces – wymiany gruntów.

Procedura scalenia, polega na połączeniu rozdrobionych lub o wadliwej konfiguracji geometrycznej obszarów nieruchomości i w następstwie tego określenie nowego położenia połączonych wcześniej istniejących powierzchni nieruchomości.

Wymiana gruntów, to zamiana położenia gruntów w wyniku dokonywanych zamian pomiędzy zainteresowanymi stronami. Ta procedura nie zmienia układu granic poszczególnych nieruchomości.

Scalenie i wymiana gruntów nie zmienia praw rzeczowych do gruntów, a tylko zmienia ich przestrzenną lokalizację.

Postępowanie scaleniowe jest skomplikowanym procesem administracyjnym. Ma charakter zbiorowej operacji gospodarczej w której należy odwoływać się także do przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego. Celem scalenia gruntów jest tworzenie korzystniejszych warunków gospodarowania w rolnictwie i leśnictwie poprzez

poprawę geometrii struktury obszarowej gospodarstw rolnych, lasów i gruntów leśnych. Ponadto ten proces ma za zadanie racjonalnie ukształtować rozłóg gruntów i dostosować granice nieruchomości do systemu urządzeń melioracji wodnych, sieci dróg oraz rzeźby terenu. Scaleniu podlegają nieruchomości rolne, grunty leśne, grunty pod wodami, drogami, torami kolejowymi, a także nieużytki. Administracyjnie scaleniem mogą być objęte grunty jednej lub kilku wsi, bądź ich części. Grunty zabudowane mogą być scalane tylko na wniosek właściciela i pod warunkiem rozbiórki zabudowań lub ich przeniesienia w oznaczonym terminie, albo wyrażenia zgody na dokonanie rozliczenia wartości zabudowań w gotówce lub innej formie.

Scaleniu nie podlegają obszary, na których znajdują się:

- zakłady górnicze;
- prowadzona jest eksploatacja kopalin;
- znajdują się zabytki historyczne, bądź architektoniczne;
- rezerwy przyrody;
- użytkowane na cele gospodarki rybackiej;
- przeznaczone na cele specjalne.

Postępowanie scaleniowe może być wszczęte na wniosek większości właścicieli gospodarstw rolnych położonych na projektowanym obszarze scalenia lub na wniosek właścicieli gruntów, których łączny obszar przekracza połowę powierzchni projektowanego obszaru scalenia.

Postępowanie scaleniowe lub wymienne przeprowadza starosta jako zadanie z zakresu administracji rządowej finansowane ze środków budżetu państwa. Finansowanie prac scaleniowych może odbywać się także z publicznych środków wspólnotowych, a także ze środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich. Do finansowania zagospodarowania poscaleniowego mogą być włączone środki państwowych funduszy celowych oraz środki budżetowe jednostek samorządu terytorialnego, jeżeli jest to zgodne z ich regulaminem bądź własnością. W partycypowaniu finansowania tego procesu mogą uczestniczyć także właściciele gruntów objętych tym postępowaniem na zasadach ustalonych przez starostę.

W przypadku prowadzenia scalania gruntów w związku z budową autostrady, koszty wykonania scalenia i wymiany

gruntów oraz poscaleniowego zagospodarowania gruntów pokrywa Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad.

Wymiana gruntów to wzajemna zamiana położenia gruntów na zgodny wniosek właścicieli gruntów, a w przypadku gruntów Skarbu Państwa za zgodą Agencji Nieruchomości Rolnych. Taka wymiana prowadzi do racjonalnego ukształtowania gruntów wchodzących w skład poszczególnych gospodarstw. Wymianą mogą być objęte także grunty z zabudowaniami. Wówczas należy dokonać określenia wartości budynków zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami, chyba że strony uzgodnią inne zasady rozliczeń. Wymiana, podobnie jak scalenie może swoim zasięgiem obejmować jedną bądź kilka gmin.

Zgodnie z zasadą ekwiwalentności uczestnicy scalenia lub wymiany w wyniku tego procesu otrzymują grunty o wartości szacunkowej równej tej przed scaleniem.

Po scaleniu właściciel powinien otrzymać grunty nie tyle równe co do powierzchni, a równe w ujęciu wartości. Różnice w powierzchni otrzymanych gruntów, mogą bez zgody uczestnika wynieść:

- 20% powierzchni gruntów objętych scaleniem;
- 10% dotychczas posiadanych gruntów o szczególnie wysokiej przydatności rolniczej lub gruntów przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze.

Zmiany wielkości działek gruntu mogą wynikać:

- z przeznaczenia części gruntu pod budowę dróg lub innej infrastruktury;
- z rzeźby terenu.

Wartość równa, w tym procesie definiowana jest jako ta wartość, gdzie różnica nie przekracza 3%. W przypadkach, gdzie ze względów technicznych nie jest możliwe wydzielenie gruntów o równej wartości szacunkowej stosuje się dopłaty. Dopłaty uczestnikom scalenia wypłacane są ze środków powiatu jednorazowo, w terminie dwóch miesięcy po zakończeniu scalenia. Podobnie jeśli uczestnik scalenia jest zobowiązany do dopłaty uiszcza ją w terminie dwóch miesięcy po zakończeniu scalenia na rachunek powiatu.

Dopłaty między uczestnikami wymiany regulowane są bezpośrednio między zainteresowanymi.

Grunty objęte scaleniem szacuje oraz opracowuje projekt scalenia, upoważniony przez starostę geodeta (projektant scalenia) przy udziale powołanej przez ten organ komisji pełniącej funkcje doradcze. Projekt scalenia może być zatwierdzony, jeżeli większość uczestników tego procesu nie zgłosiła do niego zastrzeżeń. Natomiast projekt wymiany może być zatwierdzony, jeżeli wszyscy uczestnicy wymiany przyjęli go bez zastrzeżeń.

Projekt scalenia lub wymiany zatwierdza w drodze decyzji starosta. Na tej podstawie możemy dostrzec, że w tych procesach kształtowania obszarów wiejskich geodeta jest głównym aktorem. Od jego wiedzy, doświadczenia i umiejętności zależy sprawność przebiegu tej zbiorowej operacji gospodarczej.

Scalenie – rzeczywistość na przykładzie

W celu lepszej prezentacji omawianej powyżej problematyki zaprezentujemy i omówimy proces scalenia przeprowadzony we wsi Potok Górny, gmina Potok Górny powiat Biłgoraj województwo Lubelskie. Na przedmiotowym obszarze za procesem scalenia opowiedziało się 62% gospodarstw co w ujęciu powierzchniowym stanowiło 68%. Zatem warunek zainicjowania scalenia, który mówi o przekroczeniu progu 50% kryterium liczby gospodarstw lub powierzchni został spełniony w obu przypadkach. Obszar obejmujący ten proces to 2100 ha. Był to jeden z większych obiektów scaleniowych w kraju, a także w województwie lubelskim. Powodów podjęcia decyzji o przeprowadzeniu scalenia było kilka. Główne z nich to:

- rozdrobnienie gospodarstw – na przedmiotowym obszarze obejmującym 2100 ha było 5324 działki, przy 583 gospodarstwach;
- geometria działek gruntu – szerokości działek były od 7–8 m. do 12–13 m. przy długości dochodzącej do 3 km. W tym miejscu należy także dodać, iż część z szerokości tej działki, około 2 m. była zajęta na komunikację wewnętrzną w danej działce. Zatem szerokość faktyczna do uprawy była jeszcze mniejsza.

Taki stan rzeczy nie służył efektywnemu gospodarowaniu. Także zmechanizowana uprawa na takich obszarach była utrudniona.

Starosta Biłgorajski w dniu 23 listopada 2005r. wydał postanowienie o wszczęciu postępowania scaleniowego, co było faktycznym początkiem prac w tym zakresie. Wydanie postanowienia poprzedzone było wieloma spotkaniami z zainteresowanymi, debatami i analizami na różnych szczeblach administracyjnych.

Prace scaleniowe na danym obiekcie, przy koordynacji Samorządu Województwa prowadziło Wojewódzkie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych Oddział Zamość. Umowa Starosty Biłgorajskiego z WBGiTR została podpisana jeszcze w 2005r.

Na początku 2006r. na pierwszym ogólnym spotkaniu uczestników scalenia powołano 12 – osobową Radę uczestników scalenia.

W kwietniu 2006r. na zebraniu ogólnym został zaprezentowany między innymi układ komunikacyjny na obszarze scalenia, który jest sercem układu scaleniowego oraz założenia do szacunku porównawczego. Na zebraniu tym określono także tereny, które pozostaną w starym stanie. Dotyczyło to terenów zabudowanych oraz terenów zalesionych położonych na obrzeżach obrębu. W powyższej sprawie podjęta została stosowna uchwała przez uczestników scalenia.

Od lipca do grudnia 2006r. klasyfikatorzy WBGiTR wykonali weryfikację klasyfikacji gruntów. W następstwie tego, na początku 2007r. wykonano szacunek porównawczy gruntów. We wrześniu 2007r. zaprezentowano uczestnikom scalenia propozycję nowego rozmieszczenia działek. Zaś do listopada tego roku okazano powyższy projekt na gruncie uczestnikom scalenia.

Uczestnicy scalenia do tego projektu złożyli 36 zastrzeżeń, do których ustosunkowała się komisja.

Po rozpatrzeniu zastrzeżeń Starosta Biłgorajski 12.02.2008r. wydał decyzję zatwierdzającą projekt scalenia gruntów w Potoku Górnym. Decyzja ta została odczytana na zebraniu ogólnym uczestnikom scalenia. Od powyższej decyzji złożono 11 odwołań, z czego 10 uznano organ II instancji uznał za bezzasadne, natomiast jedno uwzględniono w części dotyczącej terenów budowlanych.

Po tych procedurach nastąpił etap zagospodarowania poscaleniowego, obejmujący wyznaczenie nowej struktury powierzchniowej oraz wykonanie prac związanych z układem komunikacyjnym, utwardzeniem dróg, wykonaniem przepustów, zjazdów na poszczególne działki i tym podobne prace. W 2010r. zakończono zagospodarowanie poscaleniowe polegające na utwardzeniu tłuczniem, żwirem oraz w części płytami typu „Jomb” dróg powstałych w procesie scalenia. Należy dodać, że w wyniku tego procesu powstało 43 km. takich dróg. Ogólna wartość tego projektu wyniosła 6.626.001 zł.

Finansowanie tego przedsięwzięcia miało kilka źródeł. Były to środki pozyskane w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich (PROW) obejmujące perspektywę płacową lat 2006–2013, działanie poprawianie i rozwijanie infrastruktury związanej z rozwojem i dostosowaniem rolnictwa i leśnictwa przez scalenie gruntów. Ponadto otrzymano dofinansowanie w ramach Sektorowego programu Operacyjnego, działanie 2.2 „Scalenie Gruntów”.

Proces scalenia zakończył się uporządkowaniem stanu prawnego w księgach wieczystych.

Podsumowując przytoczmy trochę statystyki tego procesu (Tabela 2), które pokazują pozytywne jego strony.

Tabela 2

powierzchnia	2100 ha	
	przed scaleniem	po scaleniu
liczba działek	5324	3280
średnia pow. działki	0,39 ha	0,64 ha
liczba gospodarstw	583	
średnia liczba działek przypadająca na gospodarstwo	9,1 dz/gosp.	5,6 dz/gosp.

Źródło: dane pozyskane od Geodety Powiatowego w Biłgoraju.

Jak łatwo zauważyć liczba działek zmniejszyła się o 2044 po scaleniu. W terenie działki rozdzielone są miedziami, które zajmują niewielką powierzchnię wyłączając ją z aktywnej uprawy. Zmniejszenie liczby działek, to zatem pewne zwiększenie powierzchni upraw.

Z powyższego zestawienia jasno wynika, że średnia powierzchnia działki po scaleniu zwiększyła się prawie o 65%, natomiast średnia liczba działek przypadająca na jedno gospodarstwo zmniejszyła się prawie o 40%.

Jako ciekawostkę, można w tym miejscu przywołać fakt, że przed scaleniem jeden z uczestników scalenia posiadał gospodarstwo o powierzchni niepełna 14 ha zlokalizowane na 51 działkach gruntu. Największe zaś gospodarstwo przed scaleniem o powierzchni

około 15 ha zlokalizowane było na 45 działkach gruntu. Po scaleniu ten fakt uległ zmianie, tak w zakresie powierzchni jak i liczby działek. Największe gospodarstwo po scaleniu ma powierzchnię 20,6 ha i zlokalizowane jest na 15 działkach gruntu.

Wnioski

Przywołane w niniejszym opracowaniu przepisy prawa, a także zaprezentowane działania geodezyjne, takie jak podział czy scalenie, pokazują w jasny sposób, że ochrona i kształtowanie środowiska wiejskiego należy także do zadań służby geodezyjnej. Ponadto klasyczne wyniki opracowań geodezyjnych - mapy są podstawowym materiałem na którym dokony-

wane są wszelkie opracowania projektowe związane z kształtowaniem środowiska. Działania geodezyjne związane ze stanem prawnym nieruchomości gruntowych, ich granicami, mają za zadanie zapewnienie prawidłowego zagospodarowania gruntu, co jak wiadomo, jest podstawą efektywnego użytkowania. W dzisiejszych czasach nowoczesna gospodarka wykorzystuje coraz częściej odbiorniki GPS w pracach w rolnictwie. Ten postęp wdrażany jest w szybkim tempie. Możemy wyrażać uzasadnioną tezę, że tzw. „rolnictwo precyzyjne” bez takich narzędzi w powiązaniu z danymi geodezyjnymi wkrótce stanie się niemożliwe. Te fakty pokazują, że obok

Literatura

1. *Ustawa z dnia 26 marca 1982r. o scalaniu i wymianie gruntów (tekst jednolity Dz.U. 2014 poz. 700).*
2. *Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. 2013 poz. 1205).*
3. *Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. 2013r. poz. 1232).*
4. *Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2015 poz. 199).*
5. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2015 poz. 782).*
6. http://encyklopedia.warmia.mazury.pl/index.php/Obszar_wiejski.

GEODETIC AND LEGAL ASPECTS OF RURAL AREA MANAGEMENT

Summary

In Poland, rural areas prevail. The vast majority of these areas are used for agricultural production, a small share for other purposes, e.g. tourism. Agricultural space efficiency is dependent on several factors. Undoubtedly, one of them is the shape (geometry) of the cultivated area or its dispersion in space. It is often the case that cultivated fields boast the width of merely several meters and the length up to several kilometers. Such inconveniences do not allow the users to apply the full range of modern machinery and cultivation technology.

Some of the geodetic tools used in the process of improving this state is the real estate division and the process of land reparcelling and exchange. In carrying out the division, a lot of attention should be paid to the geometry of the newly created plots to enable an optimal land development. Reparcelling and exchange is a very complex administrative process that allows to create a new division of land and adjust property boundaries to the system of water management facilities, roads and relief. It should be noted that consolidation (reparcelling) and exchange of land does not change the property rights to land, but only changes their spatial location.

In the study, the author explains the process and its results described above on the example of Potok Górny – a village in the county Biłgoraj, Lublin province.

Key words

real estate division, reparcelling and exchange of land, development of rural areas

INWESTYCJE W SIECI PRZESYŁOWE – NOWA SPECUSTAWA ENERGETYCZNA



Maciej Krotoski

Adwokat

Kancelaria Krotoski - Adwokaci

Redaktor Naczelny Portalu
inwestycjelinowe.pl

Streszczenie

Artykuł w zwięzłej formie przedstawia najistotniejsze uregulowania prawne nowej ustawy o przygotowywaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, czyli specustawy przesyłowej. Autor opisuje okoliczności uchwalenia ustawy oraz prezentuje w jaki sposób ustawodawca umożliwi inwestorowi sprawne stworzenie sieci przesyłowej.

Słowa kluczowe

inwestycje liniowe, specustawa przesyłowa, specustawa energetyczna, inwestycje w sieci przesyłowe

Wybudowanie sieci przesyłowej to przedsięwzięcie wymagające sporego wysiłku zarówno ze strony inwestora, jak i wykonawcy. Realizacja inwestycji na podstawie dotychczas obowiązujących przepisów była możliwa, ale częstokroć wiązała się z długimi procedurami oraz przedłużającym się oczekiwaniem na wydanie stosownych decyzji. Z pomocą inwestorowi wyszedł ustawodawca. Od teraz realizacja inwestycji w zakresie sieci przesyłowych tych najwyższych napięć powinna być znacznie sprawniejsza.

Za przyspieszenie realizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowych odpowiadać mają nowe przepisy specustawy przesyłowej. Uchwalona w dniu 24 lipca 2015r. ustawa o przygotowywaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (zwanej dalej Specustawą energetyczną lub przesyłową) to z założenia kompleksowa regulacja procesu powstawania stacji oraz linii elektroenergetycznych tylko najwyższych napięć (23 konkretnych inwestycji 400kV oraz jednej 220kV). Nowe przepisy weszły w życie z dniem 15 września 2015r. i będą obowiązywać przez kolejne 10 lat. Aktualnie są gorącym tematem wśród techników, specjalistów i prawników. W dość zwięzłej formie postaram się Państwu przekazać najistotniejsze jej zagadnienia.

1. Słowem wstępu

Potrzeba stworzenia szczególnych regulacji prawnych pozwalających na realizowanie inwestycji liniowych w zakresie sieci przesyłowych została zauważona już wiele lat temu. Przygotowanie elektroenergetycznych inwestycji przesyłowych w oparciu o obecnie obowiązujące przepisy stanowi czasochłonny proces, przede wszystkim w zakresie pozyskania wszelkich zgód formalno-prawnych. Dotychczas obowiązujące regulacje mają charakter rozproszony i nieefektywny, a wynika to ze zbyt dużej liczby niesynchronizowanych ze sobą, a koniecznych do spełnienia obowiązków ustawowych. **Przykładowo – zrealizowanie stukilometrowego odcinka linii przesyłowej 400kV od momentu jej zaprojektowania do chwili wybudowania wymaga co najmniej 4–6 lat działań.** Przy tym kwestie związane z planistyką, postępowaniem środowiskowym czy pozyskaniem niezbędnych zgód właścicieli nieruchomości, przez które przebiegać ma realizowany odcinek, pochłania inwestorowi około 80% tego czasu.

Nie sposób nie wspomnieć, iż praktycznie wszystkie najistotniejsze sektory inwestycji infrastrukturalnych doczekały się ustaw specjalnych mających na celu

zwiększenie efektywności przepisów oraz przyspieszenie ich realizacji (np. Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, Ustawa z dnia 24 kwietnia 2009r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplo-nego gazu ziemnego w Świnoujściu, Ustawa z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym etc). Co prawda już kilka lat temu specjaliści opracowywali projekt ustawy o korytarzach przesyłowych, jednak z uwagi na kontrowersyjne zapisy w zakresie m.in. ustalania odszkodowania, proces legislacyjny utknął w miejscu. Dopiero obawa przed utratą unijnego wsparcia dla kluczowych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych doprowadziła do sprawnego (a nawet błyskawicznego) uchwalenia nowych przepisów.



2. PCI – projekty wspólnego zainteresowania UE

Ustawodawca uzasadnił projekt przedmiotowej ustawy koniecznością dostosowania odczystych regulacji prawnych do prawodawstwa Unii Europejskiej. To ostatnie nakłada na członków wspólnoty liczne obowiązki w zakresie wzmocnienia bezpieczeństwa przesyłu energii elektrycznej oraz zintegrowania systemów elektroenergetycznych. W celu zapewnienia odpowiedniego wsparcia i objęcia szczególnym nadzorem strategicznych inwestycji infrastrukturalnych organy UE wdrożyły politykę tworzenia szczególnych ram prawnych dla inwestycji określanych mianem projektów wspólnego zainteresowania (*“project of common interest”*), zwany dalej „PCI”) w ramach budowania trans-europejskiej sieci energetycznej (TEN-E). Odpowiednie wsparcie zapewniające przyspieszenie realizacji inwestycji określanych PCI doprowadziło do uchwalenia w dniu 17 kwietnia 2013r. *Rozporządzenia nr 347/2013 w sprawie wytycznych dotyczących transeuropejskiej infrastruktury energetycznej*, nakładające na nasz kraj liczne obowiązki, które sprowadzić można do trzech zasadniczych punktów:

1. przyznania inwestycjom PCI charakteru priorytetowego, włącznie z przyznaniem inwestycjom statusu inwestycji spełniających przesłankę nadrzędnego interesu publicznego;
2. wyznaczenia właściwego organu koordynującego i przyspieszającego postępowania zmierzającego do uzyskania wszelkich decyzji, zgód i pozwoleń niezbędnych do rozpoczęcia budowy;
3. zapewnienia, że długość postępowań formalno-prawnych łącznie nie będzie przekraczała, włączając w to konsultacje społeczne, 3 lat i 6 miesięcy.

Obawa przed utratą dofinansowania z Unii Europejskiej, ale jak można sądzić, również chęć wykorzystania nadarżającej się okazji i możliwych środków dla poprawienia jakości dostaw i bezpieczeństwa systemu energetycznego sprawiła, że w ciągu zaledwie kilku miesięcy powstała specjalna ustawa, w której inwestorzy i wykonawcy upatrują szansę odmienienia biegu realizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowych.

3. Zakres stosowania ustawy – dotyczy konkretnych 23 inwestycji 400kV i 220kV

Ustawa określa zasady i warunki przygotowania oraz realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych najwyższych napięć, enumeratywnie wymienionych w załączniku do ustawy (23 linie elektroenergetyczne, w tym 22 o napięciu 400kV oraz jedna o napięciu 220kV). W praktyce dotyczy to inwestycji realizowanych wyłącznie przez operatora systemu przesyłowego – Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. **Warto w tym miejscu wspomnieć, iż przepisy ustawy znajdują swoje zastosowanie nie tylko do inwestycji realizowanych po 14 września br. (wejściu w życie ustawy), ale także rozpoczętych i nieukończonych przed ww. datą.**

Na marginesie zasygnalizuję, iż załącznik do ustawy wyznacza tylko jedną stację, której budowa ma być objęta jej przepisami. Jednak, nieoficjalna interpretacja Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju z pierwszej połowy listopada 2015r. wskazuje jednak, że przepisy specustawy można zastosować również do stacji innych niż wymienionych w załączniku.

4. Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowych

Wprowadzenie

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (zwana dalej: *specdecyzją lokalizacyjną*) to w zasadzie najważniejszy akt administracyjny wydawany na gruncie Specustawy. Konstrukcyjnie zbliżona pozostaje do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydawanej na gruncie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednak charakteryzuje się istotnymi różnicami. Przede wszystkim, w zależności od żądania wyrażonego we wniosku, oprócz przesądzenia o lokalizacji inwestycji na określonym terenie, potrafi wywrzeć także skutki w postaci decyzji podziałowej oraz wywłaszczeniowej. Zapewnia zatwierdzenie linii rozgraniczających teren strategicznej inwestycji, w tym linii rozgraniczających teren przeznaczony

pod budowę stacji elektroenergetycznej, a także warunki techniczne realizacji inwestycji, warunki dotyczące ochrony: środowiska, zabytków, przeciwpożarowej oraz ochrony interesów osób trzecich.

Wnioskodawca – PSE S.A.

Specdecyzja lokalizacyjna wydawana jest na wniosek, a wnioskodawcą w trybie specustawy przesyłowej jest inwestor danego przedsięwzięcia. W rozumieniu specustawy, odwołującej się do Prawa energetycznego, inwestorem jest operator systemu przesyłowego elektroenergetycznego, czyli Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.

Organ właściwy – wojewoda

Praktycznie wszelkie postępowania prowadzone w ramach Specustawy przesyłowej skupione zostały w rękach właściwego wojewody. Nie inaczej stało się w przypadku postępowania o wydanie specdecyzji lokalizacyjnej, które powierzono wojewodzie jako organowi I instancji. Odwołania od jego decyzji rozpatrzy organ wyższego stopnia, czyli minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Termin wydania decyzji – 1 miesiąc

Potrzebę przyspieszenia prowadzenia postępowań administracyjnych uwzględnił ustawodawca skracając o połowę dotychczasowy termin z 65 dni do 1-ego miesiąca od dnia złożenia stosownego wniosku. **Wyznaczony organowi termin, mając na uwadze konieczność zatwierdzenia podziałów nieruchomości, czy wywłaszczenia wydaje się być w świetle dotychczasowego doświadczenia wręcz nierealny.** Należy jednak pamiętać, że do przewidzianego terminu nie wlicza się terminów przewidzianych do dokonania określonych czynności (np. dokonania zawiadomień, obwieszczeń, etc.) okresów zawieszenia postępowania, czy okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo przyczyn niezależnych od organu. Przykładowo, na gruncie Specustawy drogowej [ustawa z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych] Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie uznał, że *przepisu nakazującego wydać ją w określonym terminie nie można*

interpretować jako normy nakazującej wydanie decyzji w terminie za wszelką cenę, kosztem naruszenia prawa [Wyrok WSA w Warszawie z dnia 18 listopada 2010r., I Sa/Wa 576/10]. Tym samym, wskazany termin należy traktować z dystansem, albowiem jego przekroczenie zawsze będzie z pewnością traktowane jako niezawinione. Nie mniej, konsekwencją niedotrzymania ustawowego terminu przez wojewodę, skutkować będzie odpowiedzialnością finansową. Przepisy specustawy przewidują bowiem karę pieniężną nakładaną na wojewodę w kwocie 1.000zł za każdy dzień zwłoki organu.

Decyzja organu I instancji – natychmiast wykonalna z mocy prawa

Co istotne, dla przyspieszenia realizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, w tym specdecyzji lokalizacyjnej wydawanej przez organ I instancji nadawany jest z mocy prawa rygor natychmiastowej wykonalności, co pozwala bez konieczności oczekiwania na rozpatrzenie ewentualnych środków zaskarżenia – wystąpić o pozwolenie na budowę. Ponadto przepisy specustawy uniemożliwiają organowi rozpatrującemu odwołanie wstrzymania natychmiastowej wykonalności, co stanowi istotną różnicę wobec postępowań prowadzonych na podstawie ogólnych regulacji wynikających z kodeksu postępowania administracyjnego. Należy jedynie pamiętać o wyjątku, że ustawodawca zastrzegł możliwość rozpoczęcia robót budowlanych – dopiero po uzyskaniu przez specdecyzję lokalizacyjną przymiotu ostateczności.

Treść wniosku i niezbędne załączniki. Decyzja środowiskowa nadal niezbędna

Szczególową treść wniosku określa art. 4 Specustawy wskazując, jakie dokumenty i informacje powinien on zawierać, co wynika z szerokich skutków prawnych, jakie wywierać będzie decyzja w zakresie podziału nieruchomości, czy nabycia tytułu do nieruchomości. Oprócz kopii map zasadniczych czy katastralnych w skali 1:5000, konieczne pozostało m.in. przedłożenie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację inwestycji wydanej na podstawie Ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na

środowisko. Procedura pozyskania decyzji środowiskowej pozostała niezmienną, oprócz istotnego wyłączenia w postaci braku badania przed Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska zgodności zamierzania z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Inwestor składając odpowiedni wniosek powinien również załączyć stosowne opinie i uzgodnienia organów właściwych ze względu na miejsce planowanej inwestycji (każdorazowo właściwego miejscowo zarządu województwa, zarządu powiatu oraz wójta (burmistrza, prezydenta miasta)) położonych na obszarach o szczególnym charakterze (np. status uzdrowiska, obszary morskie, tereny zamknięte itp.). Opinię bądź uzgodnienie należy uzyskać przed złożeniem wniosku, a organ odpowiedzialny za ich wydanie został ograniczony terminem nie dłuższym niż 21 dni. W przypadku niezachowania powyższego terminu przez organ uważa się, że nie zgłasza on zastrzeżeń lub wynik uzgodnienia jest pozytywny. Choć nawet, gdy organ sprzeciwi się realizacji inwestycji wskazanej przez wnioskodawcę, to opinia taka nie jest dla wojewody wiążąca. Wyjątek stanowi uzgodnienie wydawane przez właściwego zarządcę drogi.

Ponadto, jeżeli inwestor wnosi o wywołanie przez specdecyzję lokalizacyjną skutku w postaci decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości czy wywłaszczenia, inwestor winien wskazać konkretne nieruchomości, wobec których cel ma zostać osiągnięty (zagadnienie pozyskania prawa do nieruchomości zostanie omówione w kolejnych punktach).

Doręczenia korespondencji na adres w katastrze nieruchomości

Zgodnie z regulacjami wyrażonymi w Specustawie przesyłowej doręczenia dokonuje się na adres wskazany w katastrze nieruchomości. W interesie właścicieli spoczywa dbałość, aby dane zgłoszone do katastru były aktualne. W szczególności wobec nieruchomości objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej właściciele nieruchomości zostali zobowiązani zgłosić właściwemu wojewodzie każdorazowy przypadek zbycia nieruchomości. W przypadku braku poinformowania wojewody o zmianie właściciela nieruchomości, przyjmuje się swoistą fikcję prawną w postaci uznania doręczeń dokonywanych na dotychczasowy adres za skuteczne. Wprowadzone rozwią-

zanie, znane z innych specustaw, zmierza do zminimalizowania przypadków podważenia ważności wydanej decyzji z uwagi na niewłaściwe doręczenia, czy zarzut braku możliwości zapoznania się strony z materiałami prowadzonego postępowania. Pomimo wątpliwości co do konstytucyjności omawianego zapisu, zresztą analogicznie sformułowanego w Specustawie drogowej, Trybunał Konstytucyjny nie znalazł podstaw do jego zakwestionowania.

5. Skutki wszczęcia postępowania

Wszczęcie postępowania w celu wydania specdecyzji lokalizacyjnej rodzi szerokie skutki dla szeregu podmiotów zainteresowanych realizacją inwestycji.

Nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, wobec których toczy się postępowanie, zostają automatycznie wyłączone z obrotu prawnego, a naruszenie zakazu zbycia skutkuje jego nieważnością. **Ponadto zamrożone zostaną wszelkie postępowania obejmujące tzw. planistykę** w postaci zawieszenia postępowań w przedmiocie wydania pozwolenia na budowę, decyzji o warunkach zabudowy oraz postępowania dotyczące decyzji w przedmiocie lokalizacji inwestycji celu publicznego wydawanej na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zawieszenie postępowań nie nastąpi jedynie wówczas, gdy zostały one wszczęte na wniosek inwestora.

Z kolei, w stosunku do nieruchomości objętych specdecyzją lokalizacyjną właściciele nieruchomości zostali zobowiązani zgłosić właściwemu wojewodzie każdorazowy przypadek zbycia nieruchomości. W przypadku braku poinformowania wojewody o zmianie właściciela nieruchomości, przyjmuje się swoistą fikcję w postaci uznania doręczeń dokonywanych na dotychczasowy adres za skuteczne. Wprowadzone rozwiązanie, znane z innych specustaw, powinno wyeliminować sytuacje, w których proces dokonywania doręczeń przedłuża się w nieskończoność, a przez to dalsze czynności w sprawie nie mogą być podjęte.

Na tym etapie, z chwilą wszczęcia postępowania w zakresie specdecyzji lokalizacyjnej wojewoda składa odpowiedni wniosek w celu ujawnienia wzmianki w księgach wieczystych o toczącym się postępowaniu.

6. Skutki wydania decyzji

Potrójny skutek w jednej decyzji – lokalizacyjna, podziałowa i wywłaszczeniowa

Specdecyzja lokalizacyjna wydana na gruncie specustawy przesyłowej przesądza o możliwości realizacji danej inwestycji na określonym obszarze. Przeprowadzenie realizacji inwestycji musi nastąpić w sposób wskazany przez wnioskodawcę we wniosku. Wojewoda, jako organ rozpoznający wniosek, posiada ograniczone prerogatywy w zakresie możliwości modyfikowania treści wniosku. Na gruncie innych specustaw wypowiadał się Naczelny Sąd Administracyjny, który wskazywał, iż „Organ wydający decyzję nie może oceniać racjonalności czy też słuszności przyjętych we wniosku rozwiązań projektowych (...) dokonywać jakichkolwiek zmian np. w zakresie lokalizacji, przebiegu oraz planowanych parametrów technicznych konkretnej inwestycji. (...) Rolą orzekającego w sprawie organu jest natomiast sprawdzenie kompletności wniosku w świetle wymogów ustawowych oraz czy koncepcja składającego wniosek mieści się w granicach wyznaczonych przez prawo” [Wyrok NSA z 16.09.2014r. (II OSK 1730/14)]. Reasumując, jeżeli treść wniosku wyczerpuje wymagania określone w ustawie, a nadto decyzja środowiska pozwala na zrealizowanie wnioskowanej inwestycji, to organ pozostaje zobligowany do wydania decyzji pozytywnej.

W przeciwieństwie do rozwiązań dotychczasowych, specdecyzja lokalizacyjna wydawana jest **bez względu na aktualne zagospodarowanie przestrzenne obszaru** (nie stosuje się ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), którego dotyczy. Może wywoływać skutki w postaci dokonania podziału nieruchomości, na których posadowione są stacje elektroenergetyczne. Ponadto specdecyzja powoduje przeniesienie własności nieruchomości wywłaszczonych pod budowę stacji elektroenergetycznej na rzecz Skarbu Państwa bądź ogranicza sposób korzystania z nieruchomości, przez które przebiegać mają linie wysokiego napięcia. Z dniem wydania specdecyzji lokalizacyjnej przez organ I instancji inwestor uzyskuje prawo do dysponowania nieruchomościami objętymi tą decyzją na cele budowlane, aczkolwiek należy mieć na uwadze, co wcześniej już wspominałem, iż rozpoczęcie robót budowlanych może nastąpić wyłącznie na podstawie decyzji ostatecznej.

7. Wyłączenie stosowania niektórych ustaw, w tym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Twórcy Specustawy przesyłowej w celu przyspieszenia prowadzonego postępowania zdecydowali się wyłączyć zastosowanie przede wszystkim ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zatem, przebieg linii może być sprzeczny z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, aczkolwiek powinien pokrywać się z ustaleniami wyrażonymi w decyzji środowiskowej. Mając na uwadze, jak czasochłonne, a wręcz niewykonalne, stają się przekonanie organów gminy do uwzględnienia inwestycji celu publicznego w uchwalanych planach, tego typu rozwiązanie z pewnością przyspieszy realizację ważnych dla kraju przedsięwzięć.

Istotnym ułatwieniem dla inwestora przedstawia przepis Specustawy eliminujący konieczność tzw. „odrąbiania gruntu” czyli **uzyskiwania odrębnej decyzji administracyjnej zezwalającej na wyłączenie gruntów przeznaczonych pod inwestycję z produkcji rolnej i leśnej**. Ponadto Inwestor został zwolniony z obowiązku pozyskiwania zezwoleń na dokonanie wycinki drzew i krzewów – **wynikającego z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody** oraz ponoszenia, z tym związanych, wysokich opłat administracyjnych.

8. Pozyskanie prawa do dysponowania nieruchomościami

Trwałe albo „miękkie” wywłaszczenie

Niewątpliwym ułatwieniem zmierzającym do znacznego przyspieszenia postępowania stanowi możliwość pozyskania prawa do dysponowania nieruchomościami już na etapie specdecyzji lokalizacyjnej. Zgodnie bowiem z zapisami Specustawy, decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, powoduje skutek w postaci ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, w zakresie nawet szerszym niż wynikającym z treści art. 124 ustawy z dnia 21. sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub trwałego wywłaszczenia w przypadku

przeznaczenia gruntów pod stacje. Oznacza to, że wnioskodawca wskazując we wniosku stosowne żądanie zostaje zwolniony z obowiązku prowadzenia odrębnych postępowań o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, czy też postępowań sądowych o ustanowienie służebności przesyłu. Zaproponowane i wprowadzone rozwiązanie spotkało się z dużym uznaniem ze strony inwestora i wykonawców, które zdaje się znacznie skrócić dotychczasowe, bardzo czasochłonne procedury.

Do wywłaszczenia nieruchomości dochodzi w sytuacji, gdy na danej działce ma zostać posadowiona stacja elektroenergetyczna, natomiast ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości dotyczy nieruchomości zajmowanych pod budowę linii elektroenergetycznych.

Wywłaszczenie nieruchomości – wyłącznie pod budowę stacji elektroenergetycznej

Wywłaszczenie nieruchomości skutkujące przeniesieniem nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa następuje wyłącznie pod budowę stacji elektroenergetycznych. Powinnością inwestora jest wskazanie we wniosku o wydanie specdecyzji lokalizacyjnej tych nieruchomości lub ich części, na których realizowana będzie budowa danej stacji i w stosunku do których specdecyzja lokalizacyjna ma wywołać właśnie skutek wywłaszczeniowy. Przeniesienie własności nieruchomości następuje na rzecz Skarbu Państwa z mocy prawa z dniem uzyskania ostateczności decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowych.

Byłym właścicielem i użytkownikiem wieczystym wywłaszczonych nieruchomości przysługuje stosowne odszkodowanie. Samo wywłaszczenie może dotyczyć jednak wyłącznie tej części nieruchomości, która jest niezbędna do realizacji inwestycji. Pozostała część nieruchomości pozostaje w rękach dotychczasowego właściciela bądź użytkownika wieczystego. Jeśli jednak okaże się, że nie nadaje się ona do prawidłowego wykorzystania w dotychczasowych celach – wówczas właściciel/użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać wykupu pozostałej części. Wykupu dokonuje wojewoda działający w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa. Przyjęte rozwiązanie pozostaje analogiczne do regulacji wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wydanie ostatecznej specdecyzji lokalizacyjnej rodzi skutki w zakresie wywłaszczenia, także względem różnego rodzaju stosunków prawnych związanych z tą nieruchomością, takich jak np.:

- wygaśnięcie użytkowania wieczystego i wszelki ograniczonych prawa rzeczowych (*przyp.*: że ograniczonymi prawami rzeczowymi są: służebność, zastaw, hipoteka, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz użytkowanie);
- stanowi podstawę (na mocy odrębnej decyzji wojewody) wygaśnięcia trwałego zarządu ustanowionego na nieruchomościach Skarbu Państwa lub Lasów Państwowych;
- stanowi podstawę wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym, stosunków cywilnoprawnych takich jak dzierżawa, najem, użyczenie i używanie nieruchomości.

Następnie, z chwilą wywłaszczenia nieruchomości inwestor nabywa z mocy prawa prawo użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości, a stwierdzenie nabycia następuje w formie decyzji wojewody. Jeśli chodzi o wysokość opłat z tym związanych, to zastosowanie znajdują odpowiednie regulacje wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami (pierwsza opłata za użytkowanie wieczyste waha się w granicach 15–20% ceny nieruchomości, a opłata roczna – 1% tej ceny). Nie mniej inwestor posiada również uprawnienie nabycia przedmiotowej nieruchomości w drodze bezprzetargowej.

Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości

Ustawodawca, oprócz tzw. „trwałego wywłaszczenia”, przewidział możliwość ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przeznaczonej pod linię elektroenergetyczną. Wystąpienie powyższego skutku wiąże się z koniecznością złożenia przez inwestora odpowiedniego wniosku, jeżeli takiego prawa dotychczas nie pozyskał (nadal możliwe jest wystąpienie o wydanie decyzji z art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub ustanowienie służebności przesyłu w formie ugody lub orzeczenia sądowego). Różnica pomiędzy uregulowaniami wynikającymi z dotychczasowych regulacji, a Specustawą polega na dość zasadniczych kwestiach – a mianowicie braku konieczności badania zgodności inwestycji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

oraz uprzedniego przeprowadzenia rokowań z właścicielami lub użytkownikami wieczystymi gruntu. Ponadto zakres ograniczenia w Specustawie został określony znacznie szerzej, albowiem, w przeciwieństwie do decyzji wydawanej w trybie art. 124 ugn, może dotyczyć prac budowlanych na inwestycjach już istniejących. Zgodnie bowiem z treści art. 22 Specustawy „(...) w celu zapewnienia prawa do wejścia na teren nieruchomości dla prowadzenia budowy strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, a także prac związanych z budową, przebudową, utrzymaniem, eksploatacją konserwacją, remontami oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, wojewoda w decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ograniczy sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości przewodów i urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń”.

W przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na inwestorze nadal pozostał obowiązek przywrócenia stanu poprzedniego niezwłocznie po wykonaniu robót. Jeśli przywrócenie stanu poprzedniego jest niemożliwe bądź powoduje nadmierne trudności albo koszty – wówczas właścicielom i użytkownikom wieczystym nieruchomości objętych ograniczeniem sposobu korzystania przysługuje stosowne odszkodowanie, którego wysokość określona zostanie według przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Nieuregulowany stan prawny

Na zakończenie rozważań o rodzących możliwości dla inwestora pozyskania prawa do nieruchomości warto wspomnieć o sytuacji nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Nie stanowią one przeszkody do wszczęcia i prowadzenia postępowania i dotyczy to zarówno nieruchomości, na których nastąpić ma skutek wywłaszczeniowy, jak i nieruchomości, z których korzystanie ma zostać ograniczone. Poprzez nieuregulowany stan prawny rozumie się również sytuację, w której właściciel albo użytkownik wieczysty nie żyje, a ich spadkobiercy nie wykazali jeszcze prawa do spadku. Taka regulacja postępowania

w stosunku do nieruchomości o nieuregulowanym stanie nie pozostawia wątpliwości – ustawodawca daje inwestorowi bardzo szeroki zakres narzędzi do jak najszybszego zrealizowania inwestycji.

9. Ustalenie i wypłata odszkodowań

Wywłaszczenie

Stosownym podmiotom za wywłaszczenie nieruchomości, wygaśnięcie użytkowania wieczystego lub ograniczonego prawa rzeczowego przysługuje za dany skutek stosowne odszkodowanie. Podmiotami uprawnionymi są zatem: właściciel nieruchomości albo użytkownik wieczysty oraz osoby, na których rzecz ustanowione były ograniczone prawa rzeczowe, natomiast organem właściwym do wypłaty środków ustawodawca ustanowił wojewodę.

W pierwszej kolejności pomiędzy wojewodą a uprawnioną osobą prowadzone są rokowania dotyczące wysokości odszkodowania. Muszą one, pod rygorem nieważności, przybrać formę pisemną i powinny zostać przeprowadzone w ciągu dwóch miesięcy od dnia, w którym specdecyzja lokalizacyjna stała się ostateczna. Jeśli w tym terminie strony nie dojdą do porozumienia – wówczas konieczne będzie wydanie przez wojewodę decyzji, w której wysokość odszkodowania oparta będzie na operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego. Zgodnie z zapisami ustawy operat ma być sporządzony według stanu nieruchomości w dniu wydania specdecyzji lokalizacyjnej przez organ I instancji (czyli wojewodę) i według wartości tej nieruchomości w dniu wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym sumę należną z tytułu odszkodowania składa się do depozytu na okres 10 lat.

Warto również zapoznać się z dodatkowymi zasadami wyliczenia odszkodowania wskazanego w Specustawie:

- w sytuacji, w której wysokość odszkodowania określana jest w stosunku do osób, których **ograniczone prawa rzeczowe wskutek wydania decyzji wygasły**, odszkodowanie należne właścicielowi gruntu bądź jego użytkownikowi wieczystemu pomniejszone zostanie o wartość

odszkodowania przyznanego tym osobom. Jednocześnie wartość odszkodowania za wygaśnięcie określonych praw rzeczowych **nie może przekroczyć wartości nieruchomości** (również ich suma), a roszczenia zaspokajane są zgodnie z pierwszeństwem praw;

- wygaśnięcie hipoteki powoduje konieczność wypłaty odszkodowania w wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką w takim zakresie, w jakim hipoteka nie wygasła. Wysokość odszkodowania obejmuje również zabezpieczone hipoteką odsetki obliczone na dzień spłaty wierzyciela hipotecznego i podlega zaliczeniu na spłatę świadczenia głównego wraz z tymi odsetkami;
- dodatkowy bonus – dodatkowe 5% wartości nieruchomości uzyska uprawniony podmiot, jeśli wydanie nieruchomości nastąpi w terminie 28 dni od otrzymania wezwania, a dodatkowe 10.000zł zyska właściciel albo użytkownik wieczysty zamieszkały w budynku/lokalu posadowionym na nieruchomości. W tym miejscu pozwolę sobie przytoczyć jedno z orzeczeń sądów administracyjnych przedstawiające interpretację „dobrowolnego wydania” nieruchomości „*Za wydanie nieruchomości nie można uznać pasywnej postawy właściciela, który oczekiwałby, że inwestor będzie w każdej chwili zainteresowany zajęciem nieruchomości. W przypadku posiadania przez byłych właścicieli jakiegokolwiek dokumentu, z którego wynikałoby, że dobrowolnie wydali nieruchomość, bądź zgodzili się na jej wydanie, powinny przedłożyć taki dowód do akt sprawy.*” [Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 sierpnia 2013r. I SA/Wa 1038/13]. Jak wynika z powyższego orzeczenia właściciel nieruchomości musi aktywnie uczestniczyć w wydaniu nieruchomości, jeżeli będzie żądać dodatkowego odszkodowania;
- Na wniosek osoby uprawnionej możliwe jest dokonanie wypłaty zaliczki na odszkodowanie w wysokości **70% wysokości** ustalonej przez wojewodę. Jeśli jednak specdecyzja zostanie zmieniona albo uchylona w całości lub w części dotyczącej tej osoby, bądź też nastąpi stwierdzenie nieważności specdecyzji – wówczas zaliczka będzie musiała zostać zwrócona.

Ustalenie odszkodowania w przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości

W przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, niezwłocznie po wykonaniu robót inwestor powinien przywrócić nieruchomość do stanu poprzedniego i na tym jego zadania względem właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości się kończy. W praktyce jednak budowa linii elektroenergetycznej uniemożliwia przywrócenie nieruchomości do stanu sprzed jej rozpoczęcia.

Specustawa nie zawiera odmiennych od obowiązujących regulacji zasad ustalania odszkodowania, zatem zastosowanie znajdują odpowiednie regulacje wynikające z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, w przeciwieństwie do wywłaszczenia pod stacje elektroenergetyczne, **nie rodzi obowiązku prowadzenia rokowań**. Wysokość odszkodowania wynika bowiem z decyzji administracyjnej. Po zakończeniu robót organ stwierdza, że nieruchomości nie można przywrócić do stanu poprzedniego oraz wszczyna postępowanie odszkodowawcze. Wysokość odszkodowania wynikająca z decyzji oparta jest na operacie szacunkowym biegłego rzeczoznawcy (choć pojawiają się wątpliwości, czy organ każdorazowo powinien wystąpić o operat szacunkowy czy za wystarczający zostanie uznany operat przedłożony np. przez stronę). Uwzględnia się przy tym rodzaj nieruchomości, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami, a podstawą ustalenia wysokości odszkodowania jest wartość rynkowa nieruchomości.

Podmiotami uprawnionymi do otrzymania odszkodowania są właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, z których sposób korzystania został ograniczony, jednakże należy mieć na uwadze, że osoby te nie tracą swojego statusu (w przeciwieństwie do wywłaszczenia nadal pozostają właścicielami czy użytkownikami wieczystymi).

W związku z wyznaczeniem wojewody, jako organu skupiającego zakres obowiązków wynikających ze Specustawy, **zdaniem wielu praktyków to**

nie starosta, ale właśnie wojewoda będzie także odpowiedzialny za prowadzenie postępowania o ustalenie odszkodowania. W mojej ocenie ustawodawca kategorycznie nie przesądził, na kim obowiązek z tym związany, będzie spoczywał. W szczególności w sytuacji, gdy Specustawa w zakresie odszkodowań odnosi się do przepisów ujętych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Z pewnością z uwagi na konieczność prowadzenia licznych postępowań w niedalekiej przyszłości doczekamy się sporu tych organów i zapewne jego sądowego rozstrzygnięcia.

Ustalenie odszkodowania powoduje nałożenie na inwestora obowiązku jego zapłaty w terminie 14 dni od „ustatecznienia” się decyzji ustalającej wysokość odszkodowania. Ewentualna zwłoka regulowana jest „zwykłymi” przepisami kodeksu cywilnego. Ponadto inwestor ma obowiązek dokonania waloryzacji odszkodowania na dzień jego zapłaty. Podobnie jak w przypadku odszkodowań za wywłaszczenie – odszkodowania za nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym oraz te, których przyjęcia uprawniony odmawia składa się do depozytu.

Jeśli już po wypłacie środków decyzja ustalająca wysokość odszkodowania zostanie uchylona bądź stwierdzona zostanie jej nieważność – wówczas osoba, której odszkodowanie wypłacono lub jej spadkobiercy zobowiązani są do zwrotu należności po waloryzacji.



10. Podsumowanie

Przedstawione regulacje istotnie różnią się od dotychczas obowiązujących przepisów. W założeniu ustawodawcy wpłyną na znaczne przyspieszenie i ułatwienie procesu inwestycyjnego. Stworzenie instrumentów prawnych polegających na wyłączeniu stosowania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwolnienia z konieczności „odrolnienia gruntów”, możliwości pozyskania specydecyzji obejmującej ustalenie lokalizacji inwestycji, dokonanie podziałów geodezyjnych, czy pozyskanie prawa do nieruchomości ocenić należy, z punktu widzenia inwestora, pozytywnie. Bowiem jedną decyzją inwestor może pozyskać prawo do dysponowania dla celów budowlanych dla kilku, kilku-

dziesięciu, czy wręcz kilkuset nieruchomości. Ponadto zmiany w zakresie procedury administracyjnej np. eliminujące możliwość uchylecia przez sąd administracyjny specydecyzji lokalizacyjnej, jeżeli upłynęło 14 dni do dnia rozpoczęcia budowy, stanowią dla inwestora istotne zabezpieczenie przed wstrzymaniem realizowanej inwestycji (z uwagi na ograniczenia autora, co do zakresu artykułu zagadnienia wynikające z Rozdziału 4 Specustawy – postępowania administracyjne – zostały pominięte). Nie mniej diabeł tkwi w szczegółach i szczegółowo analizując zapisy ustawy można dostrzec wiele interpretacyjnych wątpliwości, które mogą negatywnie wpłynąć na szybkość postępowania, którego życzyłby sobie Ustawodawca. Więcej publikacji, szczegółowo opisujących zagadnienia poru-

szanej w tym artykule Specustawy prześledzić znajdziecie Państwo na portalu internetowym www.inwestycjeliniowe.pl, który na bieżąco uzupełniamy o wszelkie zagadnienia prawne związane z inwestycjami infrastrukturalnymi. Oczywiście, zachęcam Państwa do jego lektury.

INVESTMENT IN TRANSMISSION NETWORKS – THE NEW SPECIAL-PURPOSE ENERGY ACT

Summary

The paper in a concise form presents the most important legal regulations stipulated in the new special-purpose energy act, i.e. the new law on preparation and implementation of strategic investment in transmission networks. The author describes the circumstances of the bill adoption and explains how it allows the investor to efficiently create a transmission network.

Key words

linear infrastructure investment, special-purpose energy act, investment in transmission networks

IDENTYFIKACJA WYBRANYCH CZYNNIKÓW WPŁYWAJĄCYCH NA OPŁACALNOŚĆ INWESTOWANIA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI



dr Elżbieta Gołąbeska

Politechnika Białostocka
Wydział Budownictwa i Inżynierii
Środowiska
Katedra Geoinformacji i Gospodarki
Przestrzennej

Streszczenie

Opłacalność inwestowania w nieruchomości zależy od wielu czynników zarówno korzystnych, jak i nie. Przystępując do takiej inwestycji należy rozważyć czynniki bezpośrednio związane z nieruchomością (lokalizacja, stan techniczny, kształt działki, kształt obiektu, uzbrojenie działki) oraz te, które nie wynikają z samych cech nieruchomości (zarządzanie nieruchomością, koszty kredytu, podatki). Inwestowanie na rynku nieruchomości jest niewątpliwie wysoce kapitałochłonne, dlatego często odbywa się przy udziale kredytu. Inwestor musi zatem uwzględnić nie tylko ryzyko wynikające z samej nieruchomości, ale też ryzyko kredytowe, które wiąże się z oprocentowaniem czy ryzykiem kursowym. Po analizie wszystkich istotnych atrybutów mających wpływ na opłacalność inwestycji i uwzględnieniu czynników ryzyka, należy przede wszystkim dobrze wybrać przedmiot inwestowania.

Słowa kluczowe

nieruchomości, inwestowanie, inwestor, opłacalność, kredytowanie, ryzyko

1. Wprowadzenie

Intensywność rozwoju gospodarki rynkowej w dużej mierze zależy od poziomu inwestycji we wszelkich obszarach działalności. Inwestowanie jest nie tylko sposobem na powiększenie majątku inwestora, ale stanowi podstawę rozwoju gospodarczego. Należy podkreślić, że fundamentalną kwestią inwestowania jest jego efektywność. Można wyróżnić wiele płaszczyzn mniej lub bardziej efektywnego inwestowania. Nieruchomości od dawna cieszą się dużym zainteresowaniem na rynku inwestycyjnym. Dlatego warto podjąć próbę wskazania czynników, które w sposób istotny o tym decydują.

Niniejszy artykuł ma na celu wyłonienie czynników wynikających i niewynikających z cech samej nieruchomości, które decydują o jej atrakcyjności jako obiektu inwestycyjnego.

2. Klasyfikacja inwestorów na rynku nieruchomości

Decyzja o podjęciu inwestycji w nieruchomości jest trudna i wymaga przeprowadzenia wielu kalkulacji. Wysoka kapitałochłonność oraz niska płynność na tym rynku mogą stanowić barierę dla potencjalnych inwestorów. Zanim podejmą ostateczną decyzję czy wybór nieruchomości jako obiektu inwestycyjnego jest trafny, powinni przeprowadzić gruntowną kalkulację opartą na dostępnych metodach obliczeniowych. Do dyspozycji mają zarówno proste, jak i bardziej złożone metody analizy finansowej przedsięwzięć. W lepszej sytuacji są profesjonalni inwestorzy posiadający już doświadczenie w tej dziedzinie. Wystarczy ostateczną decyzję uzależnić od wyniku przeprowadzonych obliczeń, czy dodatkowej

konsultacji z ekspertem rynku nieruchomości. Gorzej mają początkujący inwestorzy, którzy rzadziej posługują się skomplikowanymi metodami analizy finansowej, a ponadto nie posiadają doświadczenia, na którym mogliby bazować. Ich decyzje dotyczą głównie inwestycji w nieruchomości mieszkaniowe i grunty o niedużej powierzchni. Słuszność swoich decyzji oceniają na podstawie analizy cen charakteryzujących dane nieruchomości w latach poprzednich. Głównym czynnikiem determinującym doświadczonego inwestora do zawarcia, dalszego utrzymywania oraz wyjścia inwestycji jest poziom generowanego dochodu z danego przedsięwzięcia. Mniejsze znaczenie dla niego mają cechy fizyczne samej nieruchomości. W przypadku inwestora początkującego znaczenie odgrywa także czynnik emocjonalny, który może być w wielu wypadkach zgubny i prowadzić do zbędnego zamrażania kapitału w mało rentowną inwestycję. Według

Marcinka na rynku nieruchomości można wyróżnić dwa typy inwestorów:¹

- profesjonalnego, którego interesuje tylko i wyłącznie zysk z danej nieruchomości w postaci czynszów za wynajem, prowadzenia działalności w związku z daną nieruchomością, np. parking strzeżonego oraz przez rewersję. Jego decyzje oparte są o dane statystyczne i historyczne. Jest pewny, co do podejmowanych decyzji. Potrafi wyjść z inwestycji pomimo strat finansowych;
- początkującego, który nastawiony jest na zysk z nieruchomości, który zapewni mu dodatkowe źródło dochodu, w głównej mierze z czynszów za wynajem nieruchomości mieszkaniowych, lokowanie reklam i banerów na elewacjach budynku. Jego decyzje o zawieraniu transakcji wynikają często z panującego trendu na inwestycje w nieruchomości. Działa w sposób emocjonalny.

3. Klasyfikacja czynników wpływających na opłacalność inwestycji w nieruchomości

Inwestorów profesjonalnych i początkujących łączy jedna cecha wspólna: chcą oni zarabiać na swojej nieruchomości wraz z wpływem czasu jak najwięcej. To czy dana inwestycja będzie opłacalna, zależy jednak od wielu aspektów. W przypadku inwestycji, jaką są nieruchomości, poziom opłacalności w głównej mierze opiera się na cechach danej nieruchomości. Czynniki mające wpływ na powodzenie inwestycji można sklasyfikować na:

- niewynikające z cech nieruchomości (zarządzanie nieruchomością, koszty kredytu, podatki);
- wynikające z cech nieruchomości (lokalizacja, stan techniczny, kształt działki, kształt obiektu, uzbrojenie działki).

Wskazana klasyfikacja przedstawia tylko część tych czynników, które mają wpływ na opłacalność inwestycji. Wymienione walory nieruchomości mają jednak największe znaczenie przy jej sprzedaży. Nieruchomość, która posiada najlepsze warunki ma większe szanse na sprzedaż w krótszym czasie oraz osiągnięcie wyższej ceny transakcyjnej.

W przedstawionym podziale pierwszą grupą klasyfikacji są warunki, które nie wynikają z cech istnienia nierucho-

mości, lecz z faktu istnienia rynku nieruchomości oraz wszelkich działań, które odbywają się w ramach jego funkcjonowania. Czynniki te mają znaczący wpływ na zainteresowanie nieruchomościami.

4. Czynniki opłacalności inwestycyjnej niewynikające z cech nieruchomości

Pierwszym, zakwalifikowanym do grupy czynników niewynikających z cech nieruchomości, jest **zakres zarządzania nieruchomością**. Zaangażowanie zarządcy w życie nieruchomości ma bardzo duże znaczenie. Nieruchomość jest bowiem dobrem długotrwałego użytkowania. Inwestycja w to dobro wymaga dużych nakładów finansowych, ważne jest więc aby jednostka zarządzająca posiadała doświadczenie i umiejętności w danej dziedzinie. Wartość rynkowa, jaką osiągnie nieruchomość po latach, jest wypadkową sprawności zarządzania daną nieruchomością, efektywności działalności konserwacyjnej, remontowej i modernizacyjnej.²

Niezależnie od kwestii deregulacji niektórych zawodów, w tym zawodu zarządcy nieruchomości, nadal za zarządcę można uznać osobę, która dba o to aby nieruchomość poprzez wielokryterialne działania pozostawała w stanie przynajmniej nie pogorszonym, co przejawia się utrzymaniem dobrego stanu technicznego zarządzanego obiektu, a konsekwencji pozwoli zachować wartość nieruchomości. Wśród obowiązków zarządcy występuje wiele różnorodnych przeplatających się czynności. Można je podzielić na czynności administracyjne i techniczne, mające za zadanie utrzymać obiekt w dobrej kondycji nie tylko technicznej, ale i ekonomicznej. Poza poprawą stanu technicznego, naprawą usterek występujących aktualnie oraz w latach ubiegłych, rozliczaniem nieruchomości i dbaniem aby w chwili obecnej była ona dochodowa, zarządca musi również dbać o jej przyszłość. Zarządca nieruchomości powinien posiadać program naprawczy i plan zarządzania daną nieruchomością, w którym uwzględni propozycje modernizacji oraz obniżki kosztów utrzymania obiektu.

W związku z tym, zadania zarządcy można podzielić na dwie grupy:³

- **Zarządzanie zwykłe**
Zarządzanie zwykłe polega na wykonywaniu podstawowych czynności związanych z zarządzaniem nieruchomości oraz jej funkcjonowanie. W tym przypadku zarządca prowadzi ewidencję zarządzanego obiektu, utrzymuje stan techniczny budynku w kondycji wymaganej przepisami, przestrzega przepisów administracyjnych, zawiera umowy z dostawcami mediów, zatrudnia i organizuje pracę osobom zatrudnionym na terenie nieruchomości, ubezpiecza nieruchomość oraz nadzoruje jej eksploatację. Takie czynności powodują, że stan techniczny nieruchomości utrzymuje się na jednym poziomie, eksploatacja budynku jest w pełni możliwa i nieruchomość generuje dochody. W przypadku rozpatrywania danej nieruchomości pod kątem inwestycji, nie jest to najlepsze rozwiązanie. Zarządzana nieruchomość wraz z upływem lat zyskuje na wartości w wyniku wzrostu cen gruntów w danym mieście oraz wzrostu średniej ceny nieruchomości budynkowych. Nie staje się ona jednak konkurencyjna wśród innych nieruchomości z tego okresu. Brak kompleksowych modernizacji prowadzi do sytuacji, w której dana nieruchomość nie jest nowoczesna, a inwestor nie ma możliwości osiągnięcia przy jej sprzedaży dużo wyższej ceny od ceny zakupu.
- **Zarządzanie kompleksowe**
Kompleksowe zarządzanie obejmuje poza zadaniami zwyczajnymi, analizę stanu i tendencji, perspektywy rozwoju danego segmentu rynku nieruchomości, przygotowywanie umów dzierżawy nieruchomości. Ponadto w obowiązkach zarządcy leży również przygotowanie i realizacja strategii zarządzania nieruchomością oraz działania mające na celu wzrost jej wartości w czasie. Dzięki dogłębnej analizie rynku oraz prowadzeniu modernizacji obiektu w kierunku, na który jest zapotrzebowanie, zarządca ma znaczny wpływ na wartość nieruchomości. Gospodarowanie nieruchomością z myślą o przyszłości pozwoli inwestorowi na osiągnięcie znacznie wyższych cen transakcyjnych przy sprzedaży, a także może

¹ Marcinek K., 2009, *Finansowa ocena inwestowania w nieruchomości komercyjne*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Katowicach, Katowice, s. 87–114.

² Gawron H., 2010, *Podstawy Zarządzania Nieruchomościami*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.

³ Ibidem

skrócić czas poszukiwania potencjalnego nabywcy, ze względu na jej konkurencyjność w porównaniu z innymi nieruchomościami.

Zarządzanie jest więc istotnym czynnikiem wpływającym na opłacalność inwestycji przy konkretnej nieruchomości. Inwestor decydujący się na obiekt zarządzany w sposób właściwy, w którym przebywanie nie zagraża bezpieczeństwu ze względu na stan techniczny, posiada odpowiednią gospodarkę ekonomiczno-finansową i jest ulepszany w sposób uzasadniony, może być pewny, że przeprowadzana inwestycja osiągnie wzrost wartości wraz z upływem czasu.

Kolejny czynnik świadczący o tym, czy dana inwestycja będzie opłacalna wynika z **preferencji przyznawania oraz kosztów utrzymania kredytów hipotecznych**. Nieruchomość jest wysoko kapitałochłonną inwestycją. Wielu inwestorów, głównie tych początkujących, stać na zakup nieruchomości w pełni z oszczędności własnych. Często korzystają z usług banków hipotecznych. Kredyty dotyczą też dużych inwestorów, którzy wykorzystują takie kredyty na zakup nieruchomości. W takich przypadkach liczą oni na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem zadłużenia poprzez przychody z nieruchomości. W dzisiejszych czasach, bankowość pozwala na podjęcie różnych rodzajów kredytu.

Można je podzielić np. według rodzaju waluty, w jakiej będzie spłacane zadłużenie. Kredyty w walucie zagranicznej charakteryzują się co prawda niższym oprocentowaniem, jednak niosą ze sobą ryzyko kursowe. Wynika ono ze zmian w gospodarce kraju, z którego pochodzi waluta oraz kraju rodzimego. W przypadku umocnienia złotówki w stosunku do obcej waluty, raty kredytowe maleją i są korzystniejsze dla kredytobiorcy. W sytuacji odwrotnej, osłabienia złotego, raty mogą znacząco wzrosnąć.⁴ Taka sytuacja miała miejsce w roku 2011, kiedy diametralnie wzrosła cena franka szwajcarskiego. Odczuli to wówczas kredytobiorcy z lat 2006–2008. W tych latach frank szwajcarski kosztował 2,50 zł, a jego cena utrzymywała się od dłuższego okresu. Od roku 2008 cena franka zaczęła wzrastać i w chwili obecnej kosztuje on już ponad 4 zł. W przypadku kredytu złotowego wysokość rat kredytu nie zależy od aktualnego kursu waluty. Wielu ekonomistów twierdzi, że kredyt powinno zaciągać się w tej walucie, w której się zarabia – jest to najmniej ryzykowne.

Kredyty hipoteczne można też podzielić na te o ratach malejących oraz ratach stałych. Kredyt o ratach stałych, tzw. annuitetowy polega na odprowadzaniu raty o stałej wartości przez cały okres kredytowania. Taki rodzaj kredytu przeznaczony jest dla osób o niższych dochodach, a prawdopodobieństwo przyznania kredytu przez bank jest większe. Kredyt o ratach malejących charakteryzuje się ratami w wyższej kwocie w pierwszych miesiącach spłaty i systematycznym spadkiem ich wysokości. Kredyt ten jest przeznaczony dla osób o wyższych zarobkach i przyznanie go przez bank jest trudniejsze. Porównując jednak kredyt o ratach stałych i malejących, przy zadłużeniu w kwocie 100 tysięcy na 10 lat, nadpłata kredytobiorcy o ratach malejących będzie o około 7 tysięcy niższa.⁵

Kolejnym w klasyfikacji jest kredyt przyznawany ze względu na rynek nieruchomości, w którym zostanie on wykorzystany. Do tego rodzaju kredytu zalicza się kredyt budowlano-hipoteczny, który finansuje rynek pierwotny. Kredyt ten wykorzystywany jest przez deweloperów w swojej działalności. Posiada on dwie fazy zależnie od postępu prac na terenie budowy. Kredyt budowlany obowiązuje do okresu oddania do użytkowania obiektu. Kredyt hipoteczny wykorzystywany jest głównie na rynku wtórnym. Dotyczy on nie tylko zakupu, ale także remontu i urzędzenia nieruchomości. Innym produktem bankowym jest pożyczka hipoteczna, która może być wykorzystana w różnych celach, ale jest zabezpieczona hipotecznie.⁶

Znaczącą kwestią dotyczącą kredytów hipotecznych jest sposób oprocentowania. Istnieje możliwość wyboru kredytu o stałym bądź zmiennym oprocentowaniu. Wybór sposobu oprocentowania zależy m.in. od okresu kredytowania. Stosowanie stałego oprocentowania jest dla kredytobiorcy korzystniejsze ze względu na możliwość planowania wydatków bez obaw zmiany oprocentowania kredytów w przyszłych latach. W przypadku ustabilizowanej gospodarki, możliwe jest przewidzenie w najbliższych latach poziomu inflacji oraz sytuacji kapitałowej i oszacowanie stóp procentowych na kilkanaście przyszłych lat i ustalenie stałego oprocentowania. Stałe oprocentowanie zwiększa wiarygodność wypłacalności kredytobiorcy.

Należy szczególnie podkreślić zależność między oprocentowaniem nominalnym kredytów a rzeczywistą roczną stopą oprocentowania (RRSO).

Oprocentowanie nominalne jest wartością procentową, która najczęściej w skali jednego roku ukazuje stopę oprocentowania nakładaną na kredytowany kapitał. Z założenia oprocentowanie nominalne stanowi zatem wyznacznik wyłączanie kosztu odsetkowego kredytu. Warto zaznaczyć przy tym, że wysokość oprocentowania nominalnego nie może przekroczyć czterokrotności obowiązującej stopy kredytu lombardowego NBP, która aktualnie wynosi 4,5%. Ograniczenie to ma przeciwdziałać narzucaniu zbyt wysokiego oprocentowania na pożyczony kapitał, co uregulowane zostało ustawą antylichwiarską.

Z kolei rzeczywista roczna stopa oprocentowania RRSO wyraża wszystkie koszty związane z udzieleniem i obsługą finansowania. Poza oprocentowaniem nominalnym uwzględnia ona m.in. także koszty kredytowania podyktowane koniecznością uiszczenia prowizji za rozpatrzenie wniosku kredytowego, udzielenie kredytu czy inne dodatkowe, nakładane przez bank, opłaty. RRSO można traktować jako procentowy wyznacznik ceny, którą klient banku musi zapłacić w skali roku za udzielenie kredytu czy pożyczki. RRSO oraz wzór według którego jest ona wyliczana, reguluje ustawa o kredycie konsumenckim.

Do tych wskaźników banki doliczają także wspomnianą prowizję. Jest to jednorazowa opłata, pobierana przez bank przy udzielaniu kredytu. Opłata ta jest ustalana w sposób procentowy od wartości przyznanego kredytu. Prowizja ma charakter opłaty, którą klient ma obowiązek wnieść jako zapłatę za usługę banku. Coraz częściej można spotkać się z ofertą kredytową, w której prowizja banku wynosi „zero” procent. Należy być czujnym, gdyż raczej mało realne jest aby banki dawały coś za darmo. Najczęściej okazuje się, że co prawda prowizji nie ma, ale bank w zamian za to wymaga wykupienia jakiegoś ubezpieczenia, np. na życie albo całego pakietu ubezpieczeń. Wtedy najistotniejszą informacją jest ile to ubezpieczenie kosztuje. Prowizja jest kosztem jednorazowym i nie ma wpływu na wysokość rat

⁴ G. Głowska (red.), 2008, *Nieruchomość Kredyt Hipoteka*, Wydawnictwo Poltext, Warszawa.

⁵ Ibidem

⁶ Ibidem

kredytu. Poniższe zestawienia (Tabela 1) prezentują oferty kilku banków odnośnie prowizji oraz tzw. marży za udzielenie kredytu.

Widoczna jest tendencja, że banki rekompensują sobie niższe wpływy wynikające z niskich stóp procentowych. Dodatkowo od kwietnia 2015r. obowiązuje rekomendacja U, która reguluje zasady oferowania przez banki ubezpieczeń, w tym tych sprzedawanych do tej pory wraz z kredytami hipotecznymi. Banki mniej na nich zarobią, więc będą chciały więcej zyskać dzięki podwyżkom marż.

Prowizje banków dla kredytów walutowych są zazwyczaj nieco wyższe. Ponadto, kredyty w obcej walucie ponoszą koszty tak zwanego spreadu, czyli różnicy pomiędzy ceną kupna a sprzedaży waluty. Obecnie dostępność takich kredytów jest wysoce ograniczona i raczej skierowana do określonej grupy kredytobiorców.

W chwili obecnej banki prześcigają się w ofertach kredytów hipotecznych oferując zarówno oprocentowanie stałe jak i zmienne.⁷ Oprocentowanie stałe w przypadku wielu banków dotyczy tylko i wyłącznie 5 pierwszych lat kredytowania.

Porównanie ofert kredytowych wybranych banków w 2015 roku prezentuje Tabela 2.

W zaprezentowanym porównaniu zostały przedstawione proponowane oprocentowania jakie można uzyskać w danym banku. Dokładna wartość oprocentowania jest jednak ustalana indywidualnie dla każdego kredytobiorcy w zależności od jego sytuacji finansowej, zdolności kredytowej, wysokości wkładu własnego, waluty czy też celu kredytu (kredyt hipoteczny na budowę domu, zakup mieszkania, działkę, itp.). Porównanie obejmuje także inne istotne parametry kredytów takie jak: maksymalna wysokość kredytu, wysokość prowizji za przyznanie kredytu, czy też marżę banku.

Marża to składowa rocznego oprocentowania kredytu. Kredyt hipoteczny udzielany jest na wiele lat. Z tego powodu jego oprocentowanie jest zmienne. Znaczący to, że w czasie spłacania jego oprocentowanie może spadać albo rosnąć – a co za tym idzie, raty płacone przez klienta również będą mogły być w jednym miesiącu niższe, a w kolejnym wyższe. Dzieje się tak dlatego, że na oprocentowanie kredytu składają się: stała marża banku oraz

Tabela 1*Ranking kredytów hipotecznych z 10-proc. wkładem własnym w roku 2015*

L.p.	Bank	Rodzaj oferty	Prowizja	Marża
1	Deutsche Bank	promocja	0,00%	1,59%
2	Raiffeisen Polbank	promocja	0,00%	1,80%
3	Bank Zachodni WBK	promocja	0,00%	1,99%
4	Bank PKO BP	promocja	0,00%	1,10% w pierwszym roku; 1,71% w kolejnych latach
5	Bank BPS	standard	2,00%	2,19%
6	Alior Bank	standard	2,00%	2,20%
7	Bank PKO BP	standard	0,00%	1,71%
8	Bank Pekao	standard	1,69%	1,69%
9	Eurobank	promocja	2,00%	1,55%
10	Eurobank	standard	2,00%	1,56%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Money.pl.

Tabela 2*Porównanie oprocentowania kredytów hipotecznych (w PLN) wybranych banków w roku 2015*

L.p.	Bank	Marża	Prowizja	RRSO	Dodatkowe informacje
1	ING Bank Śląski	1,00	1,90	2,88	Okres kredytowania do 30 lat. Kredytowanie do 80% wartości nieruchomości.
2	mBank	1,10	1,50	2,95	Okres kredytowania do 35 lat. Kredytowanie do 90% wartości nieruchomości.
3	PKO Bank Polski	1,20	1,75	3,08	Okres kredytowania do 35 lat. Kredytowanie do 90% wartości nieruchomości.
4	Millennium	1,39	2,00	3,29	Okres kredytowania do 35 lat. Kredytowanie do 90% wartości nieruchomości.
5	Getin Bank	1,54	1,00	3,37	Okres kredytowania do 35 lat. Kredytowanie do 90% wartości nieruchomości.
6	Bank BPH	1,80	0,00	3,56	Kredytowanie do 80% wartości nieruchomości. Wakacje kredytowe do 3 miesięcy.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Money.pl.

zmienna składowa oparta na wskaźniku WIBOR (przy kredytach złotych) albo EURIBOR czy LIBOR (przy kredytach w walutach obcych). WIBOR to oprocentowanie po jakim pożyczają sobie pieniądze banki między sobą w Polsce. EURIBOR dotyczy banków strefy Euro, LIBOR banków w Londynie. Nie wchodząc w szczegóły, najprościej można powiedzieć, że WIBOR w największym stopniu zależy od stóp

procentowych ustalanych przez Radę Polityki Pieniężnej. Jeśli stopy procentowe w Polsce rosną – rośnie oprocentowanie kredytu.

Reasumując, należy stwierdzić, że najkorzystniejszy jest kredyt z jak najniższą prowizją i jak najniższą marżą. Ale wcale nie jest tak łatwo porównać, co się bardziej opłaca. Czy lepiej mieć prowizję 1,9% i marżę 1,8%, czy też na przykład prowizję zero, marżę 2%, ale do

⁷ Ibidem

tego obowiązkowe ubezpieczenie? Wiele zależy przede wszystkim od kwoty kredytu, rodzaju ubezpieczenia proponowanego przez bank oraz planowanego czasu spłacania kredytu.⁸

Koszty kredytu stanowią także inne prowizje oraz opłaty. W wielu przypadkach są to koszty jednorazowe, tak jak np. prowizja za przedterminową spłatę kredytu czy prowizja za przewalutowanie. Podobnie jak prowizja za udzielenie kredytu, tak też i te są naliczane w sposób procentowy od wartości kredytu. Opłaty zaś, stanowią z góry ustalone kwoty niezależnie od zawieranego zobowiązania. Wśród takich opłat znajdują się opłaty związane z rozpatrzeniem wniosku kredytowego, opłata za administrowanie rachunkiem kredytowym, opłata za wycenę nieruchomości, czy też wspomniane wcześniej ubezpieczenie kredytowanej nieruchomości.⁹

Innym czynnikiem wpływającym na opłacalność inwestycji w nieruchomości, który nie wynika z cech nieruchomości jest wysokość **podatku**, jaki należy wnieść w związku z prowadzonymi działaniami, których przedmiotem jest nieruchomość.

Jednym z takich podatków jest podatek dochodowy od osób fizycznych (zwany dalej PIT), który płaci się w przypadku: uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, prawa wieczystego użytkowania gruntów, jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

Podatek PIT obliczany jest od dochodu. Oznacza to, że przychód uzyskany z odpłatnego zbycia pomniejszony o koszty odpłatnego zbycia, pomniejsza się także o koszty uzyskania przychodu. Do kosztów uzyskania przychodów zalicza się koszty nabycia oraz koszty wytworzenia (wybudowania) zbywanej nieruchomości lub prawa majątkowego (np. prawa wieczystego użytkowania gruntów). Jeżeli zbywana nieruchomość lub prawo majątkowe nabyte były w drodze spadku, darowizny lub w inny nieodpłatny sposób, kosztem uzyskania przychodów jest kwota zapłaconego podatku od spadków i darowizn w takiej części,

w jakiej wartość zbywanej nieruchomości lub prawa majątkowego przyjęta do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych przyjętej do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn. Ponadto do kosztów uzyskania przychodów, zarówno w przypadku nieruchomości i praw majątkowych nabytych odpłatnie, jak i nieodpłatnie, można zaliczyć udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość nieruchomości i praw majątkowych poniesione w czasie ich posiadania. Wolne od podatku PIT są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli uzyskane przychody z tego tytułu przeznaczone zostaną na własne cele mieszkaniowe.

Podatek wynosi 19% osiągniętego dochodu stanowiącego różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych a kosztami uzyskania przychodu, powiększoną o sumę odpisów amortyzacyjnych dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw.¹⁰

Innym rodzajem podatku, który należy uwzględnić w transakcjach nieruchomościowych jest podatek VAT. Dotyczy on w tym wypadku odpłatnego przenoszenia praw własności, w tym przypadku praw do nieruchomości. Podatek VAT obejmuje także ustanowienie prawa do użytkowania wieczystego oraz przekształcenia tego prawa we własność. Podatek VAT obejmuje zarówno zakup nieruchomości z rynku pierwotnego, która wynosi 8% dla mieszkań o powierzchni do 150 m² i domów jednorodzinnych do 300 m² oraz 19% od dochodu sprzedającego na rynku wtórnym. W przypadku zakupu nowego mieszkania bądź domu przekraczającego tę powierzchnię stawka wynosi 23%. Wyżej wymienione stawki obowiązują na rynku nieruchomości od 2011 roku.

Ponadto przy sprzedaży nieruchomości na rynku wtórnym obowiązuje podatek od czynności cywilnoprawnych, który wynosi 2% wartości transakcji. Podatek ten jest naliczany od wartości rynkowej rzeczy nabytej. Do odprowadzenia podatku zmuszony jest nabywca w przypadku kupna, darowizny, umowy dożywocia, umowy o dziale

spadku oraz przy umowie odpłatnego użytkowania. Jeżeli dochodzi do wymiany nieruchomości podatek ten odprowadzają obie strony wymiany. W powyżej wymienionych sytuacjach, osoba odbierająca i przekazująca podatek w ręce Skarbu Państwa jest notariusz.

Jeszcze innym rodzajem podatku związanego z nieruchomością jest podatek od spadków i darowizn regulowany przez Ustawę z 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn, która rozdziela podatników na trzy grupy. Wśród nich znajduje się najbliższa rodzina (małżonkowie, zstępni, wstępni, pasierb, zięć, synowe, ojcym, macocha oraz teściowie), dalsza rodzina (zstępni rodzeństwa, rodzeństwo rodziców, zstępni i małżonkowie pasierbów, małżonkowie rodzeństwa i ich rodzeństwo) oraz osoby inne.

Ustawa o podatku od spadków i darowizn zwalnia całkowicie od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych przez członków tzw. zerowej grupy podatkowej. Chodzi tu o małżonka, zstępnych (dzieci, wnuki, prawnuki, ...), wstępnych (rodziców, dziadków, pradziadków, ...), pasierba, rodzeństwo, ojcyma i macochę. Rodzina adopcyjna też korzysta z tej ulgi.

Wszystkie wymienione wyżej czynniki mają wpływ na opłacalność inwestycji w nieruchomości. Stanowią one grupę czynników niewynikających z cech nieruchomości. Drugą grupą czynników są więc te, które są ściśle powiązane z walorami nieruchomości i nie mają na nie wpływu działania polityczne, demograficzne, ekonomiczne i społeczne.



⁸ W. Stefanek, Marża czy prowizja? O co tu chodzi, <http://doradcylodz.pl/marza-czy-prowizja-a-co-tu-chodzi/>.

⁹ Ibidem

¹⁰ Ustawa z dnia 26 lipca 1991r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2012r., poz. 361, z późn. zm.).

5. Czynniki opłacalności inwestycyjnej wynikające z cech nieruchomości

Pierwszym czynnikiem wynikającym z cech nieruchomości jest **lokalizacja**. W związku z tym, że nie ma identycznych nieruchomości oraz charakteryzują się one stałością w miejscu, można uznać, że lokalizacja w przypadku inwestycji odgrywa rolę kluczową. Zupełnie inne wartości osiągają nieruchomości w centrum dużych miast, na ich starówkach niż nieruchomości na obrzeżach lub terenach wiejskich. Znacznie szybciej na wartości zyskują nieruchomości zlokalizowane w centrum miasta. Opłacalne więc może się okazać w tej sytuacji skup działek wokół szybko rozwijającego się miasta, które z upływem czasu zostaną wchłonięte w jego granice i znacznie zyskają na wartości. Na wzrost wartości nieruchomości mogą też w tym przypadku znacznie wpłynąć obiekty infrastrukturalne i komunikacja miejska.

Nieruchomość komercyjna o wiele szybciej znajdzie swojego najemcę lub kupca w miejscu, do którego trafić można dobrze oznakowaną szerokopasmową drogą lub komunikacją miejską. Trudniej inwestorowi będzie wynająć mieszkanie, które skomunikowane jest z centrum i ważnymi miejscami w mieście tylko jedną linią autobusową. Dużym zainteresowaniem cieszą się pokoje do wynajęcia w miastach akademickich znajdujące się w pobliżu uczelni. Na wzrost wartości nieruchomości może też pozytywnie lub negatywnie wpłynąć realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyznacza on kierunki rozwoju danej gminy, co nakreśla inwestorowi, w jaki sposób będzie rozwijać się całe miasto oraz dzielnica, w której posiada swoją nieruchomość. Nieodwracalnym elementem wynikającym z lokalizacji nieruchomości mieszkaniowych jest bezpieczeństwo w danej dzielnicy i klasa społeczna ją zamieszkująca. Okazać się może nieopłacalne kupno nieruchomości w ubogiej dzielnicy w niskiej cenie, jej remont do wysokiego standardu i próba sprzedaży w dużo wyższej cenie.

Stan techniczny nieruchomości jest kolejnym czynnikiem wpływającym na opłacalność inwestowania w nieruchomości. Cechę tę, w przypadku nieruchomości mieszkaniowych, można rozpatrywać pod kątem stanu całego bloku

mieszkalnego oraz stanu posiadanego lokalu. Inwestor w przypadku sytuacji całego obiektu nie ma większego wpływu na poziom jego nowoczesności. Jedynym rozwiązaniem jest nakłonienie wspólnoty do zmiany zarządcy, jeżeli stan techniczny wnosi wiele do zyczenia. Pomimo tego, że nieruchomości budynkowe projektowane są na setki lat, znacznie trudniej jest sprzedać mieszkanie stare, a już na pewno w tzw. wielkiej płycie. W tej sytuacji to inwestor decyduje czy warto jest inwestować w daną nieruchomość, remontować ją i starać się sprzedać po wyższej cenie, czy też wynająć i liczyć na wzrost wartości z upływem czasu.

Inną ważną cechą jest **kształt działki oraz kształt architektoniczny obiektu**. Cechy te są dużo bardziej istotne dla przyszłego nabywcy nieruchomości. Kształt działki czy nieruchomości, układ pomieszczeń w mieszkaniu, ich powierzchnia mogą przyciągnąć bądź odstraszyć nabywcę. Brak prostopadłych ścian, pomieszczenia półokrągłe są trudne do zagospodarowania i mogą działać niekorzystnie na potencjalnego nabywcę. Ponadto duża powierzchnia przeznaczona na korytarz, mocno wydłużone pomieszczenia nie mają takiego popytu jak mieszkania o równomiernych rozkładach pokoi. Znaczenie może mieć tu kształt całego bloku mieszkalnego i lokalizacja mieszkania w nim. Mieszkanie usytuowane narożnikowo w wieżowcu na wzniesionym terenie wzbudzi w nabywcy niepokój w dużych opłatach za ogrzewanie w okresie zimowym. Niekorzystny układ nieruchomości lokalowej w nieco mniejszym stopniu dotyczy inwestora posiadającego nieruchomość w celu jej wynajmu. Można tu założyć, że wynajmujący jest w stanie przyjąć część wad w kształtach pomieszczeń w związku z tylko okresowym pobytem w danym lokalu. Problemem może się tu jednak okazać przejściowy układ pokoi.

Istotnym elementem, który niewątpliwie wpływa na wartość nieruchomości, a tym samym podnosi jej atrakcyjność inwestycyjną jest poziom **uzbrojenia**. Dostęp do mediów typu prąd, gaz, wodociąg, czy kolektor ściekowy jest ważnym dla inwestora atrybutem. Warto przed zakupem działki sprawdzić, jakie są możliwości przyłączenia poszczególnych mediów. Dobrze się składa, kiedy działka ma przynajmniej podłączoną wodę. Dobrze też jest sprawdzić, jak wygląda możliwość przy-

łączenia działki do linii energetycznej albo gazowej. Jeśli działka jest uzbrojona to wszelkie dalsze działania inwestycyjne (budowa) są o wiele prostsze. Nie trzeba składać stosów dokumentów, cierpliwie czekać na podłączenie. Niestety należy pamiętać, że działka będzie wtedy znacznie droższa. Inwestor w tym wypadku sam musi przekalkulować co mu się bardziej opłaca i wybrać najlepszą dla siebie opcję. O możliwości przydziału energii elektrycznej, gazu można dowiedzieć się w lokalnych przedsiębiorstwach zajmujących się dystrybucją mediów. Na stałe przyłącze trzeba czasami czekać kilka miesięcy, a opłata za przyłącze tymczasowe energii elektrycznej, jest wyższa. Dodatkowym atutem działki jest możliwość przyłączenia do sieci gazowej, która może dodatkowo rozwiązać problem ogrzewania nieruchomości. Ważną sprawą jest też sprawdzenie rodzaju gruntu na działce. Od tego zależy np. projekt, według którego można budować dom. Jeśli poziom wód gruntowych jest wysoki, prawdopodobnie trzeba będzie zrezygnować np. z piwnicy. Jak zatem widać uzbrojenie działki jest niezwykle ważne już na etapie poprzedzającym planowaną inwestycję.

6. Podsumowanie

Zarówno czynniki, które wynikają z cech nieruchomości, jak i te, które ich nie dotyczą, mogą mieć duży wpływ na uzyskaną cenę. Podobnie jak inwestorzy lokujący swój kapitał w akcje spółek muszą obserwować sytuację na giełdzie, tak inwestorzy nieruchomościomusi muszą dbać o dobro swoich inwestycji. Ich praca polega na wyborze nieruchomości o najlepszych cechach i rozeznaniu o możliwości ich zmian lub planowanych zmian ze strony gminy. W okresie posiadania nieruchomości mogą oni wywierać wpływ na zarządcę nieruchomości, wprowadzać zmiany w zasadach kredytowania, na przykład poprzez przewalutowanie oraz rozliczać się z działalności i oczekiwać zwrotu podatku z tytułu urządzenia mieszkania.



Bibliografia:

1. *Gawron H., 2010, Podstawy Zarządzania Nieruchomościami, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań*
2. *Główka G. (red.), 2008, Nieruchomość Kredyt Hipoteka, Wydawnictwo Poltext, Warszawa.*
3. *Marcinek K., 2009, Finansowa ocena inwestowania w nieruchomości komercyjne, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Katowicach, Katowice.*
4. *Stefanek W., Marża czy prowizja? O co tu chodzi, <http://doradcyloz.pl/marza-czy-prowizja-o-co-tu-chodzi/>.*
5. *Ustawa z dnia 26 lipca 1991r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2012r., poz. 361, z późn. zm.).*

**IDENTIFICATION OF SELECTED FACTORS DETERMINING
REAL ESTATE INVESTMENT PROFITABILITY****Summary**

Real estate investment feasibility depends on many factors, both positive and negative ones. On taking up such an investment one should consider the factors directly related to real estate (location, technical condition, shape of the plot, development type, facilities available on the plot) and are not related to the features of real estate (property management, debt cost, and taxes). Investing in real estate is undoubtedly capital-intensive, so it often requires a loan. The investor must therefore take into account not only the risk arising from the property itself, but also the credit risk that is associated with interest rate and foreign exchange risk. After considering all the relevant attributes affecting the profitability of investments and taking into account the risk factors, it is crucial to carefully choose the subject of investing.

Key words

real estate, investing, investor, profitability, lending, risk

STOPIEŃ ZNAJOMOŚCI I WYKORZYSTANIA SYSTEMÓW INFORMACJI PRZESTRZENNEJ (SIP) PRZEZ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO



dr Łukasz Halik

Uniwersytet im. Adama Mickiewicza
w Poznaniu

Zakład Kartografii i Geomatyki

Streszczenie

W artykule przedstawiono charakterystykę systemów informacji przestrzennej (SIP), które mogą stać się pomocnym zestawem narzędzi przy wycenie nieruchomości. Opisano możliwości ich wykorzystania przez rzeczoznawców majątkowych w podziale na *Web SIP* i *Desktop SIP*. Zaprezentowano wyniki oraz metodologię przeprowadzonego badania ankietowego dotyczącego stopnia znajomości i wykorzystywania SIP przez stu rzeczoznawców majątkowych województwa wielkopolskiego w ich codziennej pracy.

Słowa kluczowe

systemy informacji przestrzennej, Web SIP, Desktop SIP, wycena nieruchomości

1. Wstęp

Rozwój technologiczny sprawił, że stajemy się społeczeństwem informacyjnym, dla którego bogactwem jest wiedza, a produktem podstawowym informacja [Gobal-Klus i Sienkiewicz 1999]. Zbieranie w niekończącym się procesie poznania dane wykorzystywane są do analiz i stymulowania różnych sfer życia w tym również gospodarki. Pod tym względem niezwykle cenne stają się informacje dotyczące rynku nieruchomości dostarczane przez rzeczoznawców majątkowych.

Motywacją do podjęcia problematyki zawartej w tytule niniejszego artykułu była chęć ustalenia czy rzeczoznawcy majątkowi pełniący zawód zaufania publicznego korzystają przy szacowaniu nieruchomości z najnowszych narzędzi geomatycznych wspomagających proces analizy danych przestrzennych i nieprzestrzennych.

Celem było określenie stopnia znajomości i wykorzystania systemów informacji przestrzennej (SIP) przez rzeczoznawców majątkowych woje-

wództwa wielkopolskiego przy wykonywaniu operatów szacunkowych. **Przedmiotem badań** był stopień znajomości systemów informacji przestrzennej (SIP) oraz źródeł informacji przestrzennej w postaci serwisów mapowych. **Podmiotem badań** byli rzeczoznawcy majątkowi mieszkający według danych z Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych (CRRZM) prowadzonego przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju (stan na: 30.03.2015r.) w województwie wielkopolskim. **Obszar badań** to województwo wielkopolskie w granicach administracyjnych.



2. Czym są systemy informacji przestrzennej (SIP)

Rzeczoznawca majątkowy zgodnie z Art.174.3. ustawy o gospodarce nieruchomościami (UoGN) [Ustawa z 21 sierpnia 1997r.] dokonuje określenia wartości nieruchomości (...). Pod pojęciem określenia wartości nieruchomości należy rozumieć za Art.4.6a UoGN „określenie wartości nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości”. Natomiast cytując Kodeks Cywilny Art.46. §1 [Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r.], „nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej 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”. Z przytoczonych definicji można stwierdzić, że rzeczoznawca majątkowy w swojej pracy szacując wartość nieruchomości korzysta w równej mierze z danych nieprzestrzennych (rejstry, ewidencje, bazy danych) jak i przestrzennych (mapy, plany, zdjęcia

lotnicze i satelitarne). To bogactwo źródeł danych sprawia, że wykonanie operatu szacunkowego musi być poprzedzone wnikliwą analizą wielu zbiorów danych zapisanych w różny sposób. W tym miejscu można zadać następujące pytanie: czy w dobie postępującej cyfryzacji danych przestrzennych i nieprzestrzennych istnieją narzędzia informatyczne umożliwiające usprawnienie procesu wyceny na etapie analizy materiałów źródłowych przez rzeczoznawcę majątkowego? Tak, istnieją ponieważ dzięki rozwojowi nauk o Ziemi i połączeniu ich z informatyką rzeczoznawcy majątkowi zyskali potężny zestaw narzędzi nazywanych **systemami informacji przestrzennej (SIP)**.

Powołując się na definicję Gaździckiego [2002] system informacji przestrzennej to:

- „1) system pozyskiwania, gromadzenia, weryfikowania, integrowania, analizowania, transferowania i udostępniania danych przestrzennych, w szerokim rozumieniu obejmuje on metody, środki techniczne, w tym sprzęt i oprogramowanie, bazę danych przestrzennych, organizację, zasoby finansowe oraz ludzi zainteresowanych jego funkcjonowaniem,
- 2) oprogramowanie o funkcjach odpowiadających definicji (1), produkowane i oferowane przez wyspecjalizowane firmy, np. ESRI i Intergraph.”

Ogromną zaletą systemów informacji przestrzennej rozumianych w niniejszej pracy, jako oprogramowanie analityczno-obliczeniowe o funkcjach odpowiadających definicji (1) jest możliwość łączenia w jeden spójny zbiór danych przestrzennych i nieprzestrzennych. SIP pozwala także na dokonywanie wieloaspektowych analiz przestrzennych oraz nieprzestrzennych, które skutkuje dokładniejszym wnioskowaniem.

Pierwsze wzmianki o tych systemach pojawiły się na początku lat 60. XX w., wraz z powstaniem pracowni *Harvard Laboratory for Computer Graphics and Spatial Analysis* na uniwersytecie harwardzkim. Szybki postęp w informatyce stosowanej przyczynił się do gwałtownego rozwoju omawianej technologii. Aktualnie wykorzystywana jest ona coraz szerzej przez administrację publiczną oraz sektor prywatny, które dostrzegają w niej możliwość pozyskania szybkiej i rzetelnej informacji

wspomagającej procesy decyzyjne. Dodatkowym bodźcem do rozwoju systemów informacji przestrzennej w skali kraju jak i Europy jest zatwierdzona w 2007r., Dyrektywa nr 2007/2/EC definiująca europejską infrastrukturę danych przestrzennych – INSPIRE (*IN*frastructure for *S*patial *I*nfoRmation *I*n *E*urope).

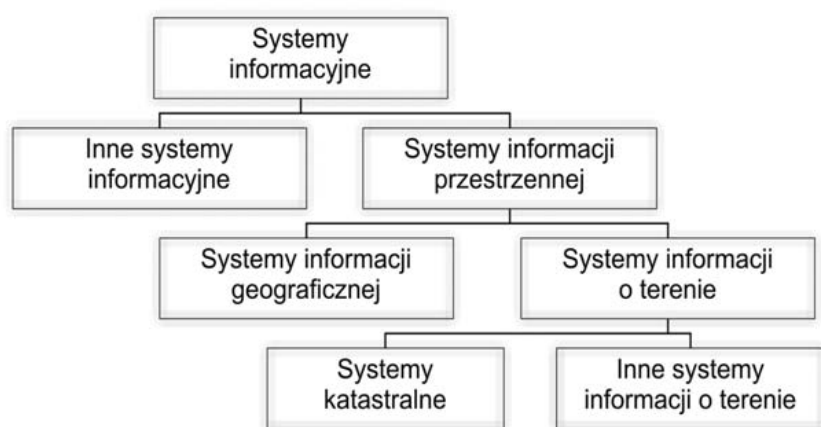
Znaczenie systemów informacji przestrzennej (SIP) dostrzega również Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny (IVSC), którego członkiem jest m.in. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) [Hopfer 2015]. Dano temu wyraz poprzez wydanie *Międzynarodowych Standardów Wyceny* [Kucharska–Stasiak 2005], gdzie w punkcie 5.1.1. prezentowany jest pogląd mówiący, że: „Rzeczoznawca majątkowy winien mieć dostęp do zaawansowanych systemów gromadzenia danych (...), gdyż te (od autora), ułatwiają wycenę za pomocą komputera i często obejmują system informacji geograficznej (GIS)¹”.

Zgłębiając literaturę dotyczącą omawianych systemów oraz odnosząc się do poprzedniego akapitu można poszerzyć zakres pojęciowy i stwierdzić, że rzeczoznawcy majątkowi powinni w swojej pracy wykorzystywać nie tylko systemy informacji geograficznej, ale szerzej systemy informacji przestrzennej. Pojęcie: „systemy informacji przestrzennej (SIP)” (Rysunek 1) jest etymologicznie szersze i zawiera w sobie systemy informacji geograficznej (SIG) oraz

systemy informacji o terenie (SIT), dzielące się z kolei na systemy katastralne i inne systemy informacji o terenie [Żak 2014 za Gaździckim 1995]. Poprzez system informacji geograficznej rozumie się: „system informacji przestrzennej dotyczący danych geograficznych” [Gaździcki 2002], czyli takich, które np.: prezentowane są w skalach mniejszych niż 1:10 000 (Tabela 1). Termin ten w liczbie mnogiej „systemy informacji geograficznej” stosowany jest również, jako nazwa dziedziny zajmującej się geoinformacją oraz metodami i technikami GIS. Natomiast pod pojęciem systemu informacji o terenie rozumie się: „system informacji przestrzennej dotyczący danych o terenie” [Gaździcki 2002], czyli takich, które prezentowane są np.: w skalach większych niż 1:10 000 (Tabela 1). Według definicji Międzynarodowej Federacji Geodetów (FIG), stosowanej już w latach osiemdziesiątych minionego stulecia, system informacji o terenie „jest środkiem do podejmowania decyzji o charakterze prawnym, administracyjnym i gospodarczym oraz pomocą w planowaniu i rozwoju. Składa się on z bazy danych o terenie utworzonej dla określonego obszaru oraz metod i technik systematycznego pozyskiwania, aktualizowania, i udostępniania danych. Jego podstawą jest jednolity sposób identyfikacji przestrzennej, służący również do łączenia danych systemu z danymi innych systemów.”

Rysunek 1

Podział systemów informacyjnych



Źródło: Żak 2014 za Gaździckim 1995.

¹ System Informacji Geograficznej (SIG) ang. Geographic Information System (GIS)

Podana definicja, na pozór bardzo odmienna od definicji SIG, prezentuje aspekt funkcjonalny systemów informacji o terenie i ich wykorzystanie w zarządzaniu przestrzenią. Należy podkreślić, iż systemy informacji geograficznej mogą stanowić narzędzie podejmowania decyzji o charakterze przestrzennym. Stąd też rozróżnianie *SIG* i *SIT*, o ile w ogóle powinno występować, winno być dokonywane na podstawie analizy sposobu pozyskiwania danych, ich rodzaju i skali oraz użytkowników produktów tych systemów, a nie na podstawie analizy możliwości funkcjonalnych tych systemów (Tabela 1) [Kistowski i Iwańska 1997].

Elementami systemu informacji przestrzennej (*SIP*), w znaczeniu systemu korzystającego z technik cyfrowych są:

- dane geograficzne (przestrzenne i nieprzestrzenne);
- sprzęt komputerowy;
- przeglądarka internetowa z dostępem do Internetu (*Web SIP*) lub oprogramowanie *SIP* (*Desktop SIP*);
- ludzie (twórcy i użytkownicy systemu).

Ze względu na stopień zaawansowania i wymagań użytkowników systemów wyróżnić można następujący podział na *Web SIP* i *Desktop SIP*. *Web SIP* najkrócej i najprościej ujmując to taki *SIP*, który można obserwować i jest wyświetlany za pomocą przeglądarki internetowej, która łączy się z serwerem przechowującym i udostępniającym dane przestrzenne [Litwin i Myrda 2005, Kubik 2009, Li i in. 2011]. Przykładem *Web SIP* jest geoportal, czyli witryna internetowa lub jej odpowiednik, zapewniająca dostęp do zbiorów (mapy, bazy danych) i usług danych przestrzennych (przeglądanie, wyszukiwanie, pobieranie, transformacja) [Gaździcki 2002]. Wśród geoportali o zasięgu krajowym prowadzonych przez różne organy administracji wymienić można m.in.:

- Geoportal.gov.pl (Główny Urząd Geodezji i Kartografii);
- Bank Danych o Lasach (Generalna Dyrekcja Lasów Państwowych);
- Hydroportal (Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej);
- Geoserwis (Generalna Dyrekcja Ochrony środowiska);
- IKAR (Państwowy Instytut Geologiczny);
- Portal Mapowy e-zabytek (Narodowy Instytut Dziedzictwa).

Dzięki tym geoportalom możliwe jest: wyszukanie działki geodezyjnej, pomiary liniowe, pomiary powierzch-

Tabela 1

Podstawowe różnice między systemami informacji geograficznej a systemami informacji o terenie

Cechy systemów	Systemy Informacji Przestrzennej (SIP)		
	Systemy Informacji o Terenie (SIT)	Systemy Informacji Geograficznej (SIG)	
sposób pozyskiwania danych	pomiary bezpośrednie (GPS), pomiary fotogrametryczne	metody teledetekcyjne	z istniejących map analogowych
rodzaj pozyskiwanych danych	dane geodezyjne w tym dane katastralne (prawne, fiskalne)	dane przyrodnicze, dane infrastrukturalne	dane społeczno – ekonomiczne
skala geograficzna danych wejściowych	1:500 1:1 000 1:2 000	1:5 000 1:10 000	1:25 000 1:50 000 1:100 000 i mniejsze
użytkownicy systemu	administracja budynków (w miastach), właściele gruntów i nieruchomości, inwestorzy	administracja gmin wiejskich oraz rejonów administracyjnych (powiatów)	administracja centralna, administracja wojewódzka, organizacje społeczne

Źródło: Kistowski i Iwańska 1997.

niowe, określenie kształtu i sposobu zagospodarowania działki, cech budynków, analiza archiwalnych ortofotomap, określenie rzeźby terenu (cienienie+hipsometria), wyświetlanie opisu taksacyjnego drzewostanu, określanie odległości od nieruchomości do najbliższych form ochrony przyrody, analiza poziomu hałasu przy drogach i torach kolejowych, lokalizacja miejsc składowania niebezpiecznych odpadów (mogilniki), określanie obszarów zagrożenia i ryzyka powodziowego, lokalizowanie i stan nieruchomości zabytkowych oraz wiele innych czynności, które pomogą rzeczoznawcy majątkowemu w określeniu odpowiednich parametrów cech analizowanej nieruchomości. Cennym źródłem informacji są również geoportale gminne lub powiatowe (np. e-mapa.paznanski.net) jak i serwisy lokalizacyjne takie jak: googlemaps, zumi czy targeto.

Natomiast *Desktop SIP* jest zestawem narzędzi umożliwiającym wykonanie o wiele większej liczby operacji (Rysunek 2) niż w przypadku *Web SIP*. Umożliwia to zainstalowane na komputerze specjalistyczne oprogramowanie [Gotlib i in. 2007, Urbański 2008]. Głównymi programami typu *Desktop SIP* są darmowe: QGIS (Quantum GIS), GRASS, SAGA oraz komercyjne: ArcGIS, MapInfo, GeoInfo. Wymie-

nione programy pozwalają użytkownikowi na opracowanie z posiadanych materiałów opisowych (tabela z danymi w Excel, RCiWN, akty notarialne itp.), własnej bazy danych przestrzennych o nieruchomościach. Dzięki niej poza opcją wyświetlania informacji opisowych możliwe jest jednoczesne prezentowanie nieruchomości na różnych podkładach mapowych (ortofotomapa, granice działek i budynków z EGiB, mapa sozologiczna, topograficzna itp.). W dalszej perspektywie pozwala to na wykonanie w tego typu programach skomplikowanych analiz przestrzennych oraz bazodanowych opierając się na odpowiednich i zestandaryzowanych danych atrybutowych [Kotrasiński, Nurek 2015] jak i przestrzennych. Przykładem takiej analizy może być: wyznaczenie wzdłuż linii energetycznej pasa służebności przesyłu o zadanej szerokości (bufor) wraz z określeniem powierzchni oraz liczby nieruchomości zabudowanych znajdujących się w wyznaczonym pasie służebności przesyłu. Możliwe jest również wykonanie map wartości gruntów opierając się na metodach geostatystycznych lub innych typów geowizualizacji, w tym geowizualizacji 3D [Medyńska-Gulij 2015].

Praktycznie w każdym działaniu, związanym z obrotem nieruchomości konieczny jest dostęp do infor-

macji przestrzennej. Przy użyciu technologii geomatycznych można w sposób zdecydowany usprawnić wycenę nieruchomości czy też opracowanie map cen nieruchomości dla celów powszechnej taksacji [Gotlib i in. 2007, Banasik i in. 2011, Celmer 2011, Cellmer 2014]. Wykorzystywanie omawianych w niniejszym rozdziale technologii do analiz związanych z rynkiem nieruchomości jest w Europie Zachodniej czy Stanach Zjednoczonych standardem przynoszącym spore korzyści finansowe i stanowi sposób bardziej zrównoważonego oraz przemyślanego prowadzenia polityki przestrzennej na różnych szczeblach.

3. Opis badań ankietowych

Podmiotem niniejszych badań byli rzeczoznawcy majątkowi scharakteryzowani w UoGN, wpisani do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych (CRRZM) prowadzonego przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju zameldowani w województwie wielkopolskim. Na dzień 30 marca 2015r. na terenie województwa wielkopolskiego zameldowanych było 521 rzeczoznawców majątkowych wpisanych do CRRZM [Halik, Tanaś 2015].

Niezwykle ważną czynnością okazało się pozyskanie, numerów telefonów do rzeczoznawców majątkowych zameldowanych w województwie wielkopolskim. W tym celu wykorzystano bazę danych o rzeczoznawcach majątkowych opracowaną przez Halik i Tanaś [2015]. Na tej podstawie pozyskano 373 numery telefonów do rzeczoznawców majątkowych województwa wielkopolskiego.

Po analizie wybranych metod badawczych prezentowanych w literaturze socjologicznej i ekonomicznej. Zdecydowano się na przeprowadzenie badań ankietowych w formie wywiadu telefonicznego [Olejnik 2013]. Przesłankami stojącymi za wyborem tego sposobu komunikacji z respondentami były:

- zakres obszarowy badania – województwo wielkopolskie;
- możliwość uzyskania natychmiastowych wyników;
- liczebność populacji (521 rzeczoznawców majątkowych, stan na 30.03.2015r.);
- dostępność numerów telefonów do potencjalnych respondentów (373 numery telefonów – 71% populacji).

Rysunek 2

Dwadzieścia uniwersalnych operacji w Desktop GIS



Źródło: Dikau i Saurer 1999.

Jedną z najistotniejszych kwestii dotyczących badań ankietowych jest określenie wielkości próby. Zależy ona od kilku czynników, z których cztery najważniejsze to:

- wielkość akceptowalnego błędu pomiaru (mniejszy oczekiwany błąd – większa próba);
- zakres zmienności mierzonej cechy w populacji (większa wariancja – większa próba);
- zakładany przedział ufności (mniejszy przedział ufności – większa próba);
- wielkość populacji (im większa populacja, tym próba może stanowić mniejszy odsetek populacji).

W przeprowadzonych badaniach znana była wielkość populacji rzeczoznawców majątkowych zameldowanych na terenie województwa wielkopolskiego. Przyjęto następujące parametry doboru wielkości próby:

- wielkość akceptowalnego błędu pomiaru – 10%;
- zakres zmienności mierzonej cechy w populacji – 0,5 (Jeżeli szacujemy, że badana cecha występuje w 60% populacji należy podać 0,6. Gdy nie znamy wartości należy podać 0,5 {www.naukowiec.org});
- zakładany przedział ufności – $\alpha = 0,95$ (Wskaźnik ten oznacza, jak bardzo możemy być pewni uzyskanych rezultatów, $\alpha = 0,95$ oznacza, że na 95% {www.naukowiec.org}).

Na tej podstawie określono, bazując na kalkulatorze doboru próby (<http://www.naukowiec.org/dobor.html>), iż w badaniach ankietowych należy uzyskać odpowiedzi od minimum 81 respondentów.

Znając wielkość próby, kolejną czynnością było wyznaczenie grupy potencjalnych respondentów z bazy danych o rzeczoznawcach majątkowych ułożonych alfabetycznie, do których znane są numery telefonów. W tym celu skorzystano z generatora liczb losowych – próbkowanie losowe (www.losowe.pl), dzięki któremu określono pierwszą grupę 81 respondentów. W początkowych założeniach przyjęto, iż z tej grupy chętnych do wzięcia udziału w badaniu ankietowym będzie 50% wylosowanych respondentów, dlatego potrzebne będą kolejne iteracje, aż do uzyskania odpowiedniej liczby ankietowanych. Próbkowanie uzupełniono dodatkowo o wybór kilkunastu rzeczoznawców, żeby łączna liczba ankietowanych wyniosła 100.

Badanie ankietowe prowadzone były w terminie od 1 do 20 czerwca 2015r. w godzinach od 9:00 do 17:00. Czas rozmowy trwał od 4 do 8 minut. Opracowany kwestionariusz zbudowany został zgodnie z założeniami opisanymi przez Maszke [2004] i Pisek [2009]. Posiadał on trzy główne części: formalno-organizacyjną, zasadniczą oraz merytoryczną. W części formalno-organiza-

cyjnej zawarto: informacje dotyczące nazwy osoby/institucji przeprowadzającej badanie, tytuł ankiety określający ogólną problematykę badań oraz preambułę. W preambule ankieter prezentował krótką informację, w jakim celu prowadzone są badania oraz zapewniał o anonimowości kwerendy. Część zasadniczą tworzyło 9 pytań (Rysunek 3).

Pięć z nich (pytanie 1, 2, 3, 5, 9) to pytania zamknięte alternatywne z odpowiedziami typu TAK, NIE, NIE MAM ZDANIA. Trzy pozostałe (pytania 4, 7, 8) to pytania półotwarte, gdzie określono zestaw możliwych odpowiedzi i dodano opcję INNE do uzupełnienia przez ankietowanego. Ostatnie pytanie (pytanie 6) zawierało skalę Likerta (od 1 do 5, gdzie 1 to słaba znajomość obsługi SIP a 5 bardzo dobra znajomość obsługi SIP).

W metryczce umieszczonej na końcu ankiety zbierano informacje demograficzno-zawodowe o respondentach. Pozyskiwane dane to: wiek przyporządkowany do kilku przedziałów, długość stażu pracy w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego, średnia liczba operatów szacunkowych wykonywana w miesiącu, lokalizacja powiatu, na terenie którego dany respondent wykonuje najwięcej wycen nieruchomości oraz pole na uwagi, gdzie umieszczano np. informacje o niepowodzeniu w próbie dodzwonienia się do respondenta.



Rysunek 3

Budowa ankiety telefonicznej wraz z wariantami odpowiedzi

TELEFON		
1	Czy słyszał(a) Pan(i) jako rzeczoznawca majątkowy o systemach informacji przestrzennej (SIP)?	TAK
		NIE
2	Czy korzysta Pan(i) z nich podczas sporządzania operatów szacunkowych?	TAK
		NIE
3	Czy Pana(i) zdaniem systemy informacji przestrzennej mogą ułatwić pracę rzeczoznawcy majątkowego?	TAK
		NIE
		NIE MAM ZDANIA
4	Który z wymienionych programów jest Panu(i) znany ze słyszenia?	mapinfo
		geoinfo
		qgis
		aregis
		c-geo
	inne...	
5	Czy w przyszłości był(a) by Pan(i) zainteresowany(a) nauką obsługi SIP w wycenie?	TAK
		NIE
6	Jak ocenia Pan(i) poziom swojej znajomości obsługi SIP w skali od 1–5 (analizy przestrzennej)?	1
		2
		3
		4
		5
7	Z jakich map internetowych korzysta Pan(i) podczas opracowywania operatów szacunkowych?	geoportal
		e-mapa
		mapy – starostwa
		mapy – gminy
		Google Maps
		Zumi
	inne...	
8	Jakie czynności wykonuje Pan(i) na wymienionych mapach?	wyszukania nieruchomości
		wyszukanie dojazdu
		pomiary
		tworzenie map poglądowych
	inne...	
9	Czy korzysta Pan(i) z map internetowych na swoim smartfonie?	TAK
		NIE
	W jakim przedziale mieści się Pana(i) wiek?	30-35
		36-40
		41-45
		46-50
		51-55
		56-60
	60 <	
	Od jak dawna wykonuje Pan(i) zawód Rzeczoznawcy Majątkowego?	< 5
		6-10
		11-15
		16-20
		20 <
	Ile przeciętnie wykonuje Pan(i) operatów szacunkowych w ciągu miesiąca?	< 5
		6-10
		11-15
		16-20
	20 <	
	W jakim powiecie województwa wielkopolskiego dokonuje Pan(i) wycen?	...
	UWAGI	...

Źródło: opracowanie własne.

4. Wyniki badań ankietowych

Prezentowane w niniejszym rozdziale wyniki dotyczą badań ankietowych przeprowadzonych na próbie liczącej 100 rzeczoznawców majątkowych, którzy zgodzili się wziąć udział w ankiecie i odpowiedzieć na 9 pytań poświęconych systemom informacji przestrzennej.

Wśród respondentów przeważali mężczyźni, tj.:

- mężczyźni – 60%,
- kobiety – 40%.

Wiek ankietowanych:

- 30²–40 lat – 41%,
- 41–50 lat – 8%,
- 51–60 lat – 24%,
- ponad 60 lat – 26%.

Staż pracy, jako rzeczoznawca majątkowy w badanej grupie wynosił:

- poniżej 5 lat pracy – 20%,
- 6–10 lat pracy – 22%,
- 11–15 lat pracy – 18%,
- 16–20 lat pracy – 14%,
- ponad 20 lat pracy – 26%.

Średnia miesięczna liczba operatów szacunkowych opracowywanych przez badanych wynosiła:

- mniej niż 5 – 22%,
- 6–10 – 34%,
- 11–15 – 14%,
- 16–20 – 6%,
- ponad 20 – 15%,
- brak odpowiedzi – 9%.

Pierwsze z postawionych pytań brzmiało (Wykres 1): *Czy słyszał(a) Pan(i) jako rzeczoznawca majątkowy o systemach informacji przestrzennej?* Analizując uzyskane odpowiedzi należy stwierdzić, że pojęcie to jest znane w środowisku osób zajmujących się wyceną, gdyż odpowiedź twierdzącą na tak postawione pytanie udzieliło aż 94% ankietowanych. Pozostałe 6% respondentów nie słyszało wcześniej o systemach informacji przestrzennej.

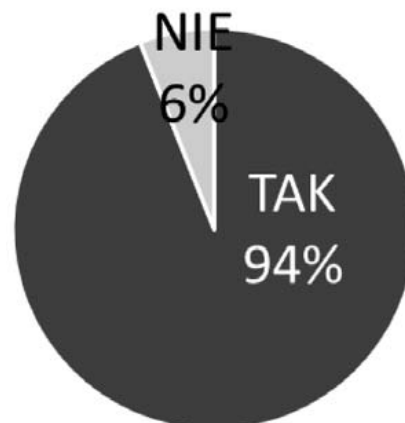
Drugie pytanie dotyczyło wykorzystania tych systemów podczas sporządzania operatów szacunkowych (Wykres 2). 86% ankietowanych korzysta, natomiast 14% nie korzysta z systemów informacji przestrzennej podczas dokonywania wycen.

Trzecie pytanie związane było ze sprawdzeniem subiektywnej oceny przydatności SIP w wycenie. Brzmiało ono następująco (Wykres 3): *Czy Pana(i) zdaniem systemy informacji przestrzen-*

Wykres 1

Wykres prezentujący wyniki pytania 1

1. *Czy słyszał(a) Pan(i) jako rzeczoznawca majątkowy o systemach informacji przestrzennej (SIP) ?*



Źródło: opracowanie własne.

Wykres 2

Wykres prezentujący wyniki pytania 2

2. *Czy korzysta Pan(i) z nich podczas sporządzania operatów szacunkowych ?*

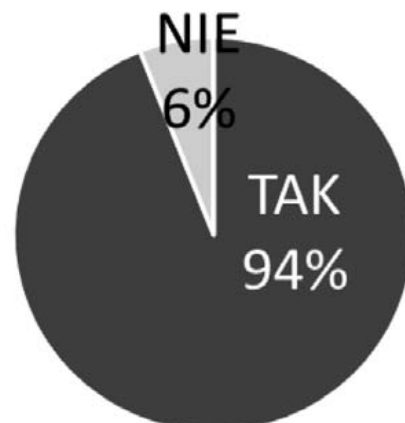


Źródło: opracowanie własne.

Wykres 3

Wykres prezentujący wyniki pytania 3

3. *Czy Pana(i) zdaniem systemy informacji przestrzennej mogą ułatwić pracę rzeczoznawcy majątkowego ?*



Źródło: opracowanie własne.

² Dwóch respondentów było w wieku poniżej 30 lat.

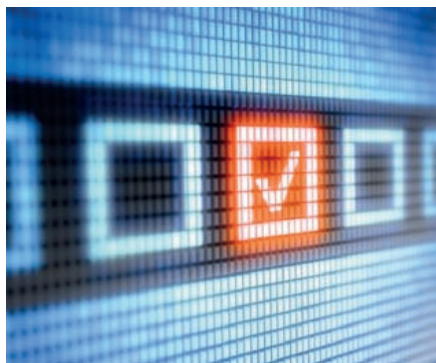
nej mogą ułatwić pracę rzeczoznawcy majątkowego? Uzyskane procentowe odpowiedzi pokrywały się z wynikami pierwszego pytania: TAK – 94%, NIE – 6%. Na tej podstawie można wysnuć przypuszczenie, iż każda osoba, która zapoznała się z możliwościami tych systemów, widzi w nich cenny zestaw narzędzi mogących wspomóc proces wyceny.

Celem kolejnego pytania (Wykres 4) było zbadanie popularności wybranego oprogramowania **Desktop SIP**, biorąc pod uwagę aspekt finansowy: darmowe (Qgis) jak i komercyjne (GeoInfo, MapInfo, ArcGis, C-Geo). Wśród możliwych odpowiedzi, reprezentujących aktualnie wykorzystywane systemy największą popularnością cieszyły się komercyjne programy: GeoInfo (74% respondentów słyszało o tym oprogramowaniu), MapInfo i C-Geo. Darmowe oprogramowanie Qgis jest praktycznie nieznane środowisku rzeczoznawców majątkowych. Popularność oprogramowania komercyjnego może wynikać z faktu, że jest ono stosowane w Ośrodkach Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej przy tworzeniu map i baz danych.

Pytanie piąte (Wykres 5) brzmiało: *Czy w przyszłości był(a)by Pan(i) zainteresowany(a) nauką obsługi SIP w wycenie?* Chęć pogłębiania wiedzy wyraziło 66% ankietowanych.

Oznacza to, iż w toku tych badań zidentyfikowano potrzebę, którą można zaspokoić poprzez zorganizowanie szkoleń nakierowanych na pogłębienie wiedzy dotyczącej analiz przestrzennych jak i bazodanowych.

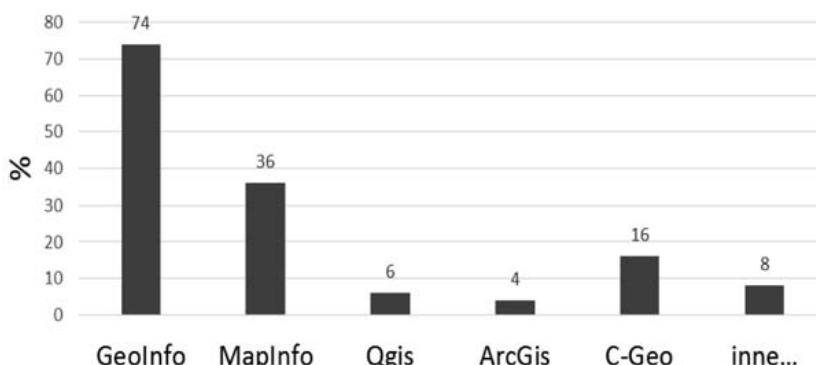
Celem następnego pytania (Wykres 6) było ocenienie przez danego rzeczoznawcę subiektywnego poziomu jego własnej znajomości obsługi SIP w skali Likerta od 1 – słabo do 5 – bardzo dobrze. Wynika z niego iż 1/3 ankietowanych ocenia swój poziom znajomości na dobry, natomiast istnieje znaczny odsetek osób (60%), które oceniły swój poziom znajomości na dostateczny lub gorzej.



Wykres 4

Wykres prezentujący wyniki pytania 4

4. *Który z wymienionych programów jest Panu(i) znany ze słyszenia ?*

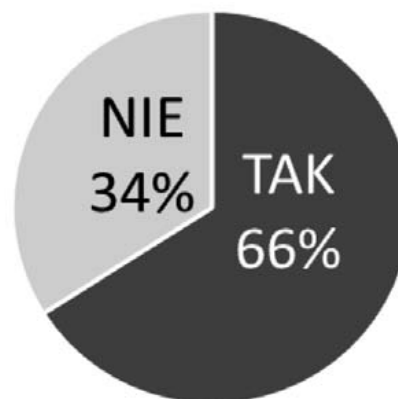


Źródło: opracowanie własne.

Wykres 5

Wykres prezentujący wyniki pytania 5

5. *Czy w przyszłości był(a)by Pan(i) zainteresowany(a) nauką obsługi SIP w wycenie ?*

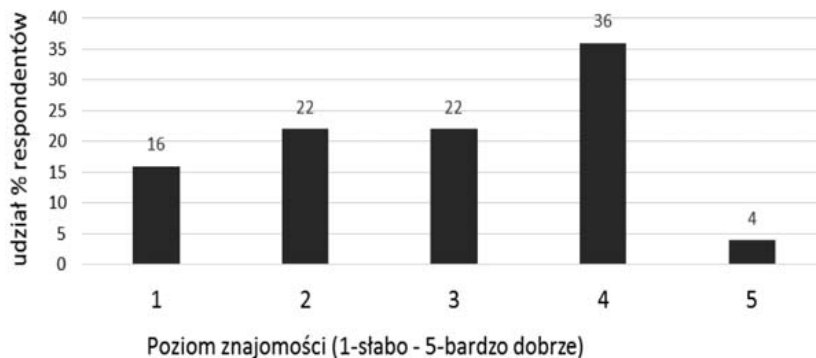


Źródło: opracowanie własne.

Wykres 6

Wykres prezentujący wyniki pytania 6

6. *Jak ocenia Pan(i) poziom swojej znajomości obsługi SIP w skali od 1–5 (analizy przestrzennej) ?*



Źródło: opracowanie własne.



Pytanie siódme (Wykres 7) związane było z **Web SIP** czyli portalami internetowymi, dzięki którym możliwa jest wizualna analiza prezentowanego materiału kartograficznego (mapy, zdjęcia satelitarne, plany) oraz wykonywanie pomiarów liniowych bądź powierzchniowych. Największą popularnością cieszy się geoportal.gov.pl. Korzystają z niego prawie wszyscy rzeczoznawcy majątkowi (96%). Na drugim miejscu plasuje się popularny serwis mapowy GoogleMaps (82%). Podczas sporządzania operatów szacunkowych respondenci korzystają również z informacji zawartych na mapach internetowych starostw powiatowych (72%) oraz e-mapy (70%).

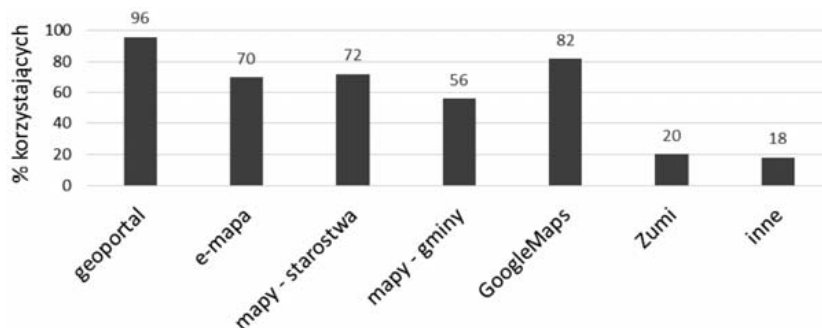
Przedostatnie pytanie (Wykres 8) dotyczyło sposobów wykorzystywania portali **Web SIP**. Najpopularniejszą czynnością okazało się wyszukiwanie nieruchomości (działki geodezyjnej). Działanie to wykonuje 96% ankietowanych. Następna w kolejności była możliwość wykonywania pomiarów liniowych i powierzchniowych (72%). Na trzecim miejscu uplasowało się wyszukiwanie najlepszej drogi dojazdu do analizowanej nieruchomości.

Ostatnie pytanie (Wykres 9) w ankiecie dotyczyło korzystania z map internetowych na smartfonie/telefonie komórkowym. Z uzyskanych odpowiedzi wynika, że blisko 38% ankietowanych korzysta z najnowszych urządzeń mobilnych w celu pozyskania/analizy wizualnej danych przestrzennych.

Wykres 7

Wykres prezentujący wyniki pytania 7

7. Z jakich map internetowych korzysta Pan(i) podczas opracowywania operatów szacunkowych ?

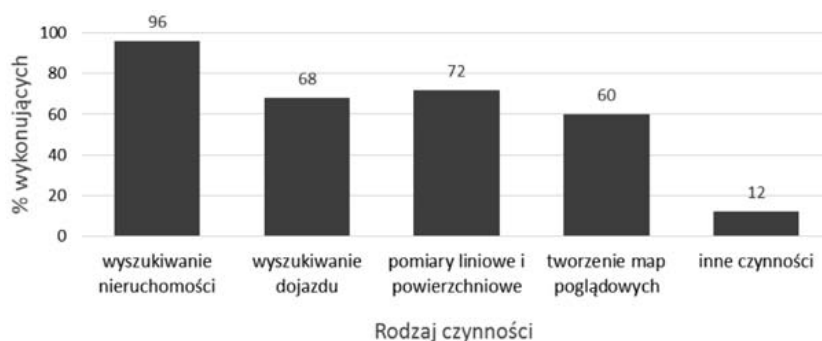


Źródło: opracowanie własne.

Wykres 8

Wykres prezentujący wyniki pytania 8

8. Jakie czynności wykonuje Pan(i) na wymienionych mapach ?

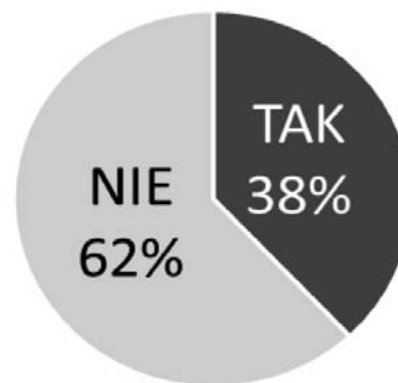


Źródło: opracowanie własne.

Wykres 9

Wykres prezentujący wyniki pytania 9

9. Czy korzysta Pan(i) z map internetowych na swoim smartfonie ?



Źródło: opracowanie własne.

5. Wnioski

Na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych uzyskano odpowiedzi na postawione pytania badawcze, których celem było określenie stopnia znajomości i wykorzystania systemów informacji przestrzennej przez rzeczoznawców majątkowych zameldowanych w województwie wielkopolskim. Bazując na zaprezentowanych wynikach badań można wyciągnąć następujące wnioski:

1. Rzeczoznawcy majątkowi są zaznajomieni z terminem *systemy informacji przestrzennej (SIP)*;
2. Rzeczoznawcy majątkowi korzystają z SIP (głównie *Web SIP*) podczas wykonywania operatów szacunkowych;
3. Ogromna większość rzeczoznawców zdaje sobie sprawę, iż wykorzystanie SIP w procesie wyceny może znacząco ułatwić i przyspieszyć sporządzanie operatu szacunkowego;
4. Segmentem SIP cieszącym się największą popularnością jest *Web SIP* – portale, które w większości przypadków są darmowe i umożliwiają wykonywanie prostych pomiarów oraz analiz wizualnych;
5. Wśród portali typu *Web SIP* największą popularnością cieszy się geoportal.gov.pl, będący krajowym węzłem infrastruktury informacji

przestrzennej. Na drugim miejscu znajduje się popularny serwis mapowy GoogleMaps, który udostępnia usługę StreetView. Rzeczoznawcy majątkowi w bardzo małym stopniu wykorzystują geoportale tematyczne o zasięgu krajowym takie jak: **Bank Danych o Lasach, Geoserwis, IKAR, Hydroportal czy portal mapowy e-zabytek**;

6. Najczęstszymi czynnościami wykonywanymi w ramach segmentu *Web SIP* jest: wyszukiwanie nieruchomości (działki geodezyjnej), pomiary liniowe i powierzchniowe oraz wyszukiwanie najlepszej drogi dojazdu do nieruchomości;
7. Największą popularnością w segmencie *Desktop SIP* rozumianą, jako zdolność skojarzenia nazwy tego typu oprogramowania cieszą się programy komercyjne (GeoInfo, MapInfo), które stosowane są w Ośrodkach Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej. Nie świadczy to jednak, iż rzeczoznawcy korzystają z nich, na co dzień. Wynika to z faktu, że programy te są bardzo kosztowne i przeznaczone dla bardzo wąskiej grupy odbiorców o wysoce wyspecjalizowanych kwalifikacjach;
8. Ponad połowa respondentów określa poziom swojej znajomości obsługi *SIP*, jako dostateczny lub gorszy;

9. Większość rzeczoznawców byłaby zainteresowana pogłębieniem swojej wiedzy na temat obsługi *SIP* oraz wykonywania analiz przestrzennych. Tym samym zidentyfikowano potrzebę, którą można w przyszłości zaspokoić poprzez świadczenie na rzecz rzeczoznawców majątkowych dedykowanych szkoleń dotyczących wykorzystania w procesie wyceny informacji zawartych na różnych geoportalach (*Web SIP*) jak i przeprowadzanie bardziej zaawansowanych analiz z wykorzystaniem darmowego oprogramowania typu *Desktop SIP*.

Niniejsze badania nie wyczerpują całkowicie podjętej problematyki, są jednak przyczynkiem do dalszych analiz nad usprawnianiem procesu wyceny nieruchomości poprzez zastosowanie najnowszych narzędzi geomatycznych (analityczno-obliczeniowych). Autor pracy ma nadzieję, że wyniki badań przyczynią się do popularyzacji omawianych systemów, zwłaszcza, iż podczas przeprowadzonych rozmów dostrzeżono zainteresowanie rzeczoznawców majątkowych poruszaną problematyką.

Bibliografia

1. Banasik P., Cichociński P., Czaja J., Góral W., Koziol K., Krzyżek R., Kudrys J., Ligas M., Skorupa B., 2011, *Podstawy geomatyki*. Wydawnictwo AGH, Kraków.
2. Cellmer R., 2011, *Wykorzystanie bezpłatnego oprogramowania GIS do analizy cen transakcyjnych na rynku nieruchomości*, *Wycena*, nr 3 (96), ss. 1-9.
3. Cellmer R., 2014, *Modelowanie przestrzenne w procesie opracowywania map wartości gruntów*. Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, Olsztyn.
4. Dikau R., Saurer H., 1999, *GIS for Earth Surface Systems*, Gebrüder Borntraeger, Berlin.
5. Gobał-Klus T., Sienkiewicz P., 1999, *Spółeczeństwo informacyjne: Szanse, zagrożenia, wyzwania*. Wydawnictwo Fundacji Postępu Telekomunikacji, Kraków.
6. Gaździcki J., 1995, *Systemy katastralne*. PPWK, Warszawa.
7. Gaździcki J., 2002, *Leksykon geomatyczny – Lexicon of Geomatics*. Polskie Towarzystwo Informacji Przestrzennej/Wieś Jutra, Warszawa.
8. Gotlib D., Iwaniak A., Olszewski R., 2007, *GIS obszary zastosowań*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
9. Halik Ł., Tanaś J., *Dostępność usług rzeczoznawców majątkowych województwa wielkopolskiego*, *Problemy rynku nieruchomości*, 1, ss. 86-97.

10. Hopfer A., 2015, *Wycena nieruchomości na świecie*, <http://www2.wpia.uw.edu.pl/files//mszalata/Hopfer%20Wycena%20nieruchomo%C5%9Bci%20na%20%C5%9Bwiecie.pdf> [dostęp: 14.06.2015r.].
11. Kistowski M., Iwańska M., 1997, *Systemy informacji geograficznej*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
12. Kotrański T., Nurek W., 2015, *Metody eliminowania problemów związanych z wyceną nieruchomości przy wykorzystaniu nowych możliwości skutecznego obsługiwanego procesu wyceny nieruchomości*, *Problemy rynku nieruchomości*, 1, ss. 54-64.
13. Kubik T., 2009, *GIS Rozwiązania sieciowe*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
14. Kucharska-Stasiak, E. (red.), 2005, *Międzynarodowe Standardy Wyceny*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa.
15. Li S., Dragicević S., Veenendaal B., 2011, *Advances in Web-based GIS, Mapping Services and Applications*, Tylor & Francis Group, London.
16. Maszke A. W., 2004, *Metodologiczne podstawy badań pedagogicznych*. Wydawnictwo Uniwersytetu Rzeszowskiego, Rzeszów.
17. Medyńska-Gulij B., 2015, *Kartografia. Zasady i zastosowania geowizualizacji*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
18. Olejnik I., 2013, *Badania preferencji klientów na rynku nieruchomości*, w: Trojanek M. (red.), *Ekonomiczne uwarunkowania decyzji na rynku nieruchomości*. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań, ss. 196-215.
19. Pisek J., 2009, *Budowa kwestionariusza ankiety - przygotowanie do przeprowadzania badań ankietowych*. Pedagogiczna Biblioteka Wojewódzka im. J. Lompy w Katowicach, Katowice.
20. Urbański J., 2008, *GIS w badaniach przyrodniczych*, Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk.
21. *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny*, Dz. U. nr 16, poz. 93 z późn. zm.
22. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami*, Dz. U. 2014, nr 0, poz. 518.
23. Żak M., 2014, *Wycena nieruchomości*. Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa.

THE DEGREE OF KNOWLEDGE AND USE OF SPATIAL INFORMATION SYSTEMS BY CERTIFIED PROPERTY VALUERS IN THE WIELKOPOLSKA PROVINCE

Summary

The paper presents the characteristics of spatial information systems, which gives many opportunities to use them as a helpful tool for the valuation of real estate. We described the possibility of their use by certified property valuers broken down into Web SIP and Desktop SIP. We present the results and methodology of the survey conducted on the degree of knowledge and use of SIP over a hundred certified property valuers who live in the Wielkopolska province.

Key words

geographic information systems, Web SIP, Desktop SIP, property valuation

JEL Classification

R19, R20, R39

CENNOŚĆ DZIELNIC WARSZAWY

Streszczenie

W artykule podjęto próbę określenia cenności dzielnic Warszawy. W tym celu zebrano informacje o ofertach sprzedaży mieszkań oraz bazując na metodzie regresji hedonicznej, pośrednio zbudowano ranking.

Słowa kluczowe

regresja hedoniczna, wartość dzielnic, Warszawa



dr Radosław Trojanek

Rzeczoznawca Majątkowy Nr 5048

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Katedra Mikroekonomii

1. Wstęp

Mieszkanie jest dobrem wyróżniającym się w stosunku do innych dóbr wytwarzanych i konsumowanych przez człowieka. Zaspokaja bowiem ono podstawową potrzebę, jaką jest schronienie. Konsument wybiera mieszkanie opierając na dwóch przesłankach: swoich preferencjach (co do powierzchni, typu budynku, czy przede wszystkim lokalizacji) oraz dostępnych środkach finansowych (ograniczenie budżetowe). Podstawowa potrzeba czyli schronienie może być realizowana praktycznie wszędzie (w odniesieniu do położenia). Nie ma tu znaczenia czy mieszkanie będzie zlokalizowane w centrum miasta czy na peryferiach. Wybór konkretnej lokalizacji zależy głównie od preferencji (ograniczenie budżetowe ma tutaj również duże znaczenie, jednak można założyć, że jeżeli konsument nie chce mieszkać w danej lokalizacji to w niej mieszkania nie kupi, inaczej sytuacja wygląda, jeżeli chciałby w danej lokalizacji zamieszkać ale nie pozwala mu na to ograniczenie budżetowe) danego konsumenta i zależy może od takich przesłanek jak: odległość do pracy, odległość od ośrodków oświaty, szpitali, odległość do środków transportu, pozytywne bądź też negatywne sąsiedztwo (zarówno w odniesieniu do nieruchomości sąsiednich czy też elementów środowiskowych). Lokalizacja to czynnik, który uważany jest za główną determinantę wartości nieruchomości. Wybór mieszkania w konkretnej dzielnicy uwarunkowany jest między innymi innymi możliwościami, jakimi

dana lokalizacja stwarza w celu zaspokojenia potrzeb konsumenta. Im większa atrakcyjność danego terenu (z punktu widzenia zamieszkiwania), tym cenność tego obszaru powinna być większa.

Określenie cenności danego terenu można określić na podstawie cen gruntów niezabudowanych. W odniesieniu do miast częstym problemem jest brak niezabudowanej przestrzeni, stąd niemożność zastosowania tej metody. Innym rozwiązaniem jest wykorzystanie metody hedonicznej do określenia cenności cech wpływających na mieszkanie. Uwzględnienie w modelu atrybutów lokalizacyjnych (np. położenie mieszkań w obrębie dzielnic) umożliwi pośrednio określenie ich cenności. W niniejszym artykule podjęto próbę określenia cenności dzielnic Warszawy (wyznaczoną na podstawie modelu ekonometrycznego cen mieszkań).



Ulica Emilii Plater w Warszawie
Źródło: pl.wikipedia.org, Autor: Adrian Gryciuk

2. Wybór metody oraz źródła danych

W celu określenia cenności dzielnic Warszawy wykorzystano regresję hedoniczną. 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 charakterze 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. 30 m² i 100 m², 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 często wykorzystywana jest w badaniach rynku nieruchomości w Polsce, na różnych płaszczyznach np.: w badaniu zmian cen nieruchomości, czy też np. w określaniu wpływu czynników zewnętrznych na wartość nieruchomości [Żróbek, Cellmer 2011; Cellmer i in. 2012; Trojanek 2014; Zygumt, Głuszak 2015].

W celu określenia cenności lokalizacyjnej poszczególnych dzielnic zebrano informacje o cenach ofertowych w Warszawie za IV kwartał 2014r. Wyko-

rzystanie ofert podyktowane było m.in. faktem, że zawierały one szczegółowy opis cech danych mieszkań, co umożliwiło wykorzystanie regresji hedonicznej. Pierwotnie dane obejmowały ponad 30.000 ofert sprzedaży mieszkań. Usunięto puste rekordy, rekordy powtarzające się, czy też takie, w których dana oferta nie była w pełni scharakteryzowana. Powtórzenia danych było spowodowane ogłaszaniem jednej oferty przez kilka biur pośrednictwa nieruchomości, a więc wielokrotnym umieszczeniem w bazie danych tej samej oferty. Ponadto przyjęto, że analizie poddane zostaną mieszkania o powierzchni do 200 m² oraz o liczbie pokoi nie większej niż pięć. Przedmiotem zainteresowania były prawo własności jak i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W wyniku powyższych zabiegów liczebność bazy danych zmniejszyła się do ponad 14 tysięcy informacji o ofertach sprzedaży mieszkań. Liczba zebranych ofert spełnia warunek reprezentatywności próby. Zobacz Tabela 1.



Warszawa widziana z Międzynarodowej Stacji Kosmicznej
Źródło: pl.wikipedia.org, Autor: NASA/Chris Hadfield

Tabela 1

Podstawowe statystyki zebranych ofert

Dzielnica	Liczba ofert	Średnia powierzchnia (m ²)	Średnia cena (w zł)	Średnia cena 1m ² (w zł)
Bemowo	1.241	65,37	491.328,67	7.561,09
Białołęka	850	57,86	369.300,45	6.467,40
Bielany	960	57,23	434.109,97	7.656,67
Mokotów	2.173	66,38	620.401,57	9.182,15
Ochota	868	67,86	576.111,25	8.512,00
Praga-Południe	1.498	61,78	479.509,33	7.752,48
Praga-Północ	364	53,67	378.618,13	7.079,56
Rembertów	40	56,08	370.275,00	6.713,10
Śródmieście	1.586	65,76	709.988,98	10.818,29
Targówek	734	55,13	361.706,78	6.608,68
Ursus	466	59,85	411.927,59	6.951,92
Ursynów	1.286	71,52	590.791,34	8.365,85
Wawer	93	75,84	534.743,01	7.110,38
Wesoła	45	70,42	432.593,98	6.259,78
Wilanów	465	82,68	753.420,17	8.997,85
Włochy	257	65,61	474.283,95	7.275,81
Wola	1.069	55,78	473.779,30	8.425,04
Żoliborz	506	63,59	608.817,41	9.338,40
Ogółem	1.4501	63,77	535.048,07	8.328,12

Źródło: obliczenia własne.

3. Określenie cenności lokalizacyjnej dzielnic Warszawy

W badaniu wykorzystano metodę hedoniczną opartą na równaniu regresji cen mieszkań. Wybór zmiennych jakościowych i ilościowych ograniczony był przez informacje dostępne w bazie danych. W Tabeli 2 przedstawiono wykorzystane w badaniu zmienne.



ul. Żąbkowska w Warszawie
Źródło: pl.wikipedia.org, Autor: Kescior

Następnie, przy wykorzystaniu programu GRETL, oszacowano równania ekonometryczne o postaci równania (2), w których zmienną objaśnianą była cena mieszkania natomiast zmiennymi objaśniającymi były lokalizacja, okres budowy, technologia wykonania, stan techniczny, wysokość budynku, położenie w budynku, materiał z którego wykonany był dany budynek, standard, forma władania, powierzchnie dodatko-

Tabela 2

Zmienne wykorzystane w badaniu

Zmienna	Symbol	Opis
dzielnica	dzielnica1 – Śródmieście dzielnica2 – Białołęka dzielnica3 – Bielany dzielnica4 – Mokotów dzielnica5 – Ochota dzielnica6 – Praga Południe dzielnica7 – Praga Północ dzielnica8 – Rembertów dzielnica9 – Bemowo dzielnica10 – Targówek dzielnica11 – Ursus dzielnica12 – Ursynów dzielnica13 – Wawer dzielnica14 – Wesoła dzielnica15 – Wilanów dzielnica16 – Włochy dzielnica17 – Wola dzielnica18 – Żoliborz	18 zmiennych binarnych. W przypadku, gdy mieszkanie znajduje się w danej dzielnicy wówczas przyjmuje się 1, w innym przypadku 0.
okres budowy	ob1 – przed 1939 ob2 – lata 1945-1959 ob3 – lata 1960-1975 ob4 – lata 1976-1989 ob5 – lata 1990-2000 ob6 – lata 2001-2010 ob7 – po 2010	7 zmiennych binarne. W przypadku, gdy mieszkanie znajduje się w budynku wykonanym w danym okresie wówczas 1, w innym przypadku 0.
technologia	tech1 – tradycyjna tech2 – mieszana tech3 – prefabrykowana	3 zmienne binarne W przypadku, gdy mieszkanie znajduje się w budynku wykonanym w danej technologii wówczas 1, w innym przypadku 0.
forma władania	fwiad	1-spółdzielcze - własnościowe prawo do lokalu, 2 - pełna własność
standard	stand	Dla mieszkania o standardzie najniższym wartość 1 o najwyższym wartość 5.
stan techniczny budynku	stech	Dla budynku o stanie technicznym najgorszym wartość 1 o najlepszym wartość 5.
wysokość budynku	wysbud	1 - budynek do 5 pięter 2 - budynek od 6 pięter
piętro	pietro	1 - parter oraz ostanie 2 - piętra pośrednie 3 - pierwsze oraz drugie
powierzchnia dodatkowa (piwnica, komórka lokatorska)	dpow	1 – jeśli jest 2 – jeśli brak
powierzchnia mieszkania	pow	wyrażona w 1 m ²

Źródło: opracowanie własne.

wa oraz powierzchnia mieszkania. W Tabeli 3 przedstawiono wyniki funkcji regresji dla równania.

Na podstawie uzyskanych wyników można stwierdzić, że zmienne objaśniające wykorzystane w równaniu pozwoliły wyjaśnić zmienność cen mieszkań w Warszawie w 4 kwartale 2014 roku w 89%. Ponadto, wszystkie zmienne uwzględnione w modelu okazały się statystycznie istotne. Zastosowanie modelu w postaci log-liniowej umożliwia określenie procentowej różnicy w cenie mieszkania o takich samych cechach znajdującemu się w danej dzielnicy w odniesieniu do dzielnicy referencyjnej (w przypadku tych badań jest to dzielnica Śródmieście). Przykładowo wartość współczynnika regresji dla zmiennej Dzielnica_2 (Białołęka) wynosi -0,477, co oznacza, że mieszkanie znajdujące się w dzielnicy Białołęka było o 38% ($\exp(-0,477) - 1$) tańsze niż w takie samo mieszkaniu znajduje się w dzielnicy Śródmieście w 4 kwartale 2014 roku w Warszawie. Następnie wyznaczono wskaźnik cenności dzielnic, wykorzystując zależność daną poniższym równaniem:

$$V_i = (1 + [\exp(\text{wsp. regresji zmiennej } i\text{-dzielnicy})]) * 100$$

gdzie:

V_i – wskaźnik cenności i-dzielnicy.

Procedura ta umożliwiła uporządkowanie dzielnic według ich cenności (Tabela 4).

Na podstawie modelu regresji można stwierdzić, że najbardziej ceną dzielnicą jest Śródmieście, natomiast najmniej Białołęka. Można zauważyć również, że dzielnice położone po prawej stronie Wisły charakteryzują się mniejszą cennością niż te po lewej stronie. W przypadku dzielnic najmniej atrakcyjnych są one zbieżne z oceną ich cenności.

Tabela 3
Parametry oszacowanego równania

	współczynnik wartość p	błąd standardowy	t-Studenta	wartość p	
const	11,3522	0,0143588	790,6071	<0,0001	***
Dzielnica_2	-0,477067	0,00750582	-63,5596	<0,0001	***
Dzielnica_3	-0,260461	0,00665413	-39,1427	<0,0001	***
Dzielnica_4	-0,147571	0,00520647	-28,3438	<0,0001	***
Dzielnica_5	-0,198027	0,00661931	-29,9166	<0,0001	***
Dzielnica_6	-0,266504	0,00587118	-45,3920	<0,0001	***
Dzielnica_7	-0,361504	0,00889893	-40,6234	<0,0001	***
Dzielnica_8	-0,443971	0,0256188	-17,3299	<0,0001	***
Dzielnica_9	-0,271853	0,00653269	-41,6142	<0,0001	***
Dzielnica_10	-0,379562	0,00737574	-51,4609	<0,0001	***
Dzielnica_11	-0,386917	0,00852985	-45,3603	<0,0001	***
Dzielnica_12	-0,174074	0,00656624	-26,5104	<0,0001	***
Dzielnica_13	-0,421542	0,0168894	-24,9589	<0,0001	***
Dzielnica_14	-0,45963	0,0228305	-20,1322	<0,0001	***
Dzielnica_15	-0,187333	0,00902164	-20,7648	<0,0001	***
Dzielnica_16	-0,344587	0,0107282	-32,1199	<0,0001	***
Dzielnica_17	-0,23107	0,00623018	-37,0888	<0,0001	***
Dzielnica_18	-0,131848	0,00780331	-16,8965	<0,0001	***
Dob_1	-0,0374379	0,0096962	-3,8611	0,0001	***
Dob_2	-0,100612	0,00796085	-12,6383	<0,0001	***
Dob_3	-0,153283	0,00674127	-22,7380	<0,0001	***
Dob_4	-0,143609	0,00717501	-20,0152	<0,0001	***
Dob_5	-0,108023	0,0067104	-16,0979	<0,0001	***
Dob_6	-0,0145006	0,00511614	-2,8343	0,0046	***
Dpietro_1	-0,0341829	0,00322587	-10,5965	<0,0001	***
Dpietro_2	-0,0114898	0,00331378	-3,4673	0,0005	***
Dstech_1	-0,283078	0,00899395	-31,4743	<0,0001	***
Dstech_2	-0,339411	0,00593144	-57,2224	<0,0001	***
Dtech_1	0,0460111	0,00549811	8,3685	<0,0001	***
Dtech_2	0,0328019	0,00480477	6,8269	<0,0001	***
Dstandard_1	-0,131717	0,00575447	-22,8895	<0,0001	***
Dstandard_2	-0,0926496	0,00560709	-16,5237	<0,0001	***
Dstandard_3	-0,0599494	0,00473797	-12,6530	<0,0001	***
Dstandard_4	-0,0332245	0,0045453	-7,3096	<0,0001	***
pow	0,0134715	5,98356e-05	225,1423	<0,0001	***
wysbud	0,0100353	0,0032143	3,1221	0,0018	***
fwlad	0,0232209	0,00333514	6,9625	<0,0001	***
dpow	0,0158152	0,002798	5,6523	<0,0001	***

Źródło: opracowanie własne.



Panorama centrum Warszawy z Mostu Siekierkowskiego. Źródło: pl.wikipedia.org, Autor: Filip Bramorski

4. Podsumowanie

Celem badania było określenie cenności poszczególnych dzielnic Warszawy. Zbudowanie modelu cen mieszkań pozwoliło na pośrednie uszeregowanie dzielnic Warszawy według ich cenności. Na podstawie modelu regresji można stwierdzić, że najbardziej cenną dzielnicą jest Śródmieście, natomiast najmniej Białołęka. Można zauważyć również, że dzielnice położone po prawej stronie Wisły charakteryzują się mniejszą wartością niż te po lewej stronie.

Tabela 4

Ranking cenności dzielnic Warszawy

L.p.	Dzielnica	Wartość wskaźnika
1	Śródmieście	100
2	Żoliborz	88
3	Mokotów	86
4	Ursynów	84
5	Wilanów	83
6	Ochota	82
7	Wola	79
8	Bielany	77
9	Praga-Południe	77
10	Bemowo	76
11	Włochy	71
12	Praga-Północ	70
13	Targówek	68
14	Ursus	68
15	Wawer	66
16	Rembertów	64
17	Wesoła	63
18	Białołęka	62

Źródło: opracowanie własne.

References

1. Belej M., Kulesza S., (2012), *Modeling the Real Estate Prices in Olsztyn under Instability Conditions*, *Folia Oeconomica Stetinensia*, 11(1), pp. 61-72.
2. Cellmer R., Źróbek, S. (2011), *Applying GIS tools to studies over the impact of noise pollution on house prices*, in: *The Future with GIS*, Zagreb Croatia, pp. 245-256.
3. Cellmer R., Senetra A., Szczepańska, A. (2012), *The Effect of Environmental Factors on Property Value*, (paper presented at the FIG Working Week 2012 TS06H - Valuation - Environmental Factors 5748, Rome, Italy), www.fig.net (access 2014.03.25).
4. Cheshire P., Sheppard S., (1995), *On the price of land and the value of amenities*, *Economica*, 62, pp. 247-267.
5. Colwell P., Dilmore G., 1999, *Who was First: An Examination of an Early Hedonic Study*. *Land Economics*, 75(4), pp. 620-626, (1999).
6. Coulson E., 2008, *Monograph on Hedonic Estimation and Housing Markets*, Department of Economics, Penn State University.
7. Malpezzi S., *Hedonic Pricing Models: A Selective and Applied Review*, in: *Housing Economics and Public Policy: Essays in honor of Duncan MacLennan*, red. T. O'Sullivan, K. Gibb, Oxford: Blackwell, pp. 67-89, (2008).
8. Rosenthal S., *Residential buildings and the cost of construction: New evidence, on the efficiency of the housing market*, *Review of Economics and Statistics* 81, pp. 288-302, (1999).
9. Rossi-Hansberg E., Sarte P.D., Owen III R.O., *Housing externalities*, *Journal of Political Economy*, 118, pp. 485-535, (2010).
10. Trojanek R. (2014), *The impact of aircraft noise on the value of dwellings – the case of Warsaw Chopin Airport in Poland*, *Journal of International Studies*, Vol 7, No 3, pp. 155-161.
11. Zygmunt R., Gluszek M., *Forest proximity impact on undeveloped land values: A spatial hedonic study*. *Forest Policy and Economics*, 50, pp. 82-89, (2015).

THE RANKING OF DISTRICTS' VALUE IN WARSAW

Summary

The aim of the paper was to create the ranking of districts' value in Warsaw. The application of the log-linear model helped to identify the percentage difference in the price of the same dwelling located within the district and reference one (in case of this research it is Śródmieście district). The most attractive district in Warsaw according to the attractiveness of living conditions was Śródmieście. In the research this district was characterized by the smallest value. The districts located on the right side of Vistula river had lower value than these on the left side.

Key words

hedonic regression, districts' value, Warsaw

PRAWO

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

1 stycznia 2016r. weszły w życie zmiany w Ustawie o podatkach i opłatach lokalnych wprowadzone Ustawą z dnia 25 czerwca 2015r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015r. poz. 1045) skutkujące odmiennym od dotychczasowego sposobem pobierania podatku od nieruchomości. Według ogólnej zasady solidarnej odpowiedzialności obowiązującej w przypadku nieruchomości stanowiących współwłasność dwóch lub więcej podmiotów, każdy ze współwłaścicieli teoretycznie jest zobowiązany do zapłaty podatku od całej nieruchomości (a nie według swojego udziału), a zapłacenie podatku przez któregokolwiek z nich zwalnia z tego obowiązku pozostałych. Powyższe budziło dotąd szczególnie dużo kontrowersji w przypadku wyodrębnionych prawnie **garaży wielostanowiskowych** w budownictwie wielomieszkaniowym, gdzie istnieje współwłasność wielu podmiotów niepowiązanych między sobą żadnymi relacjami pokrewieństwa lub relacjami prawnymi. Obecnie w przypadku takich garaży obowiązek podatkowy danego podmiotu został ograniczony wyłącznie do wysokości jego udziału we własności.

W zmienionej ustawie określono również obowiązek podatkowy od gruntu oraz od części budynku stanowiących **nieruchomość wspólną**. Obowiązek ten będzie odpowiadał udziałowi właściciela w nieruchomości wspólnej, ustalonym na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

Opracowanie na podstawie: Dz.U. z 2015r. poz. 1045.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

WARTOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTÓW W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM – PEWNA MAŁO ORTODOKSYJNA REFLEKSJA*



Zbigniew Niemczewski

Streszczenie

W treści artykułu została podjęta polemika z przekonaniem, iż wartość rynkową prawa własności nieruchomości użytkowanej wieczysto określać należy tak, jakby była ona niezabudowana. Argumentacja skupia się na analizie stosownych przepisów powszechnie obowiązującego prawa oraz zasad wyceny i zmierza do sformułowania tezy, iż wartość rynkową prawa własności nieruchomości użytkowanej wieczysto określać należy z pominięciem wartości wniesionych na niej budynków lub innych urządzeń ale nie z pominięciem faktu ich istnienia.

Słowa kluczowe

użytkowanie wieczyste, aktualizacja opłaty rocznej

I. Wstęp

Pogląd, zgodnie z którym wartość (prawa własności) nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste dla celu aktualizacji opłaty rocznej należy szacować tak, jakby nieruchomość ta była nieruchomością niezabudowaną zdaje się dominować w opiniach środowiska związanego z wyceną nieruchomości. Wydaje się, że fundamentem tego poglądu jest fakt wyceny konkretnego prawa do nieruchomości (prawa własności) oraz udzielona przez prawodawcę wskazówka metodyczna. Naszym zdaniem należy jednak zastanowić się, czy pogląd ten wart jest dalszego wspierania w sytuacji, kiedy generowane przezeń problemy są liczniejsze niż rozwiązania, które dzięki niemu udało się osiągnąć. W niniejszym artykule staramy się wykazać, że nie istnieją dobre powody ku temu, aby w toku szacowania wartości nieruchomości gruntowej użytkowanej wieczysto „zamykać oczy” na istniejące faktycznie na gruncie budynki i inne urządzenia.

II. Użytkowanie wieczyste

Użytkowanie wieczyste jest odpłatnym prawem pośrednim pomiędzy prawem własności a ograniczonymi prawami rzeczowymi, zgodnie z którym, użytkownik wieczysty, z wyłączeniem innych osób, może korzystać z gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (albo związku takich jednostek) w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać (art. 233 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. z 2014r. poz. 121 ze zmianami; dalej KC)). Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje w celu realizacji określonego zamierzenia gospodarczego (konsumpcyjnego lub inwestycyjnego) a sposób korzystania z gruntu powinien być określony w umowie (art. 239 §1 KC, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 roku, poz. 782 ze zmianami; dalej ugn),

art. 30 ugn), przy czym budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie użytkowanym wieczysto lub nabyte przez użytkownika wieczystego stanowią jego własność (art. 239 §2 KC)¹. Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłatę pierwszą i opłaty roczne (art. 71 ust. 1 ugn), które to ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej (art. 72 ust. 1 ugn), przy czym wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie (art. 77 ust. 1 ugn).

Właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości (art. 78 ust. 1 ugn). W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3 ugn (wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego), oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym (art. 78 ust. 1 ugn).

* Poniżej zamieszczone refleksje były pierwotnie przedstawione przez Martę Górską oraz Zbyszka Niemczewskiego w trakcie organizowanego w październiku 2015 roku, przez Karkonoskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, szkolenia „Rynkowa wartość nieruchomości – przykłady wycen”.

¹ Mamy zatem w tym przypadku do czynienia z wyjątkiem od zasady *superficies solo cedit*; oddzielenia prawa własności gruntu od własności wniesionych na tym gruncie budynków i innych urządzeń, które jednak w stanie faktycznym są trwale z gruntem związane.

Jasnym jest zatem, że w przypadku kiedy organ reprezentujący właściciela nieruchomości gruntowej poweźmie przypuszczenie, iż jej wartość uległa zmianie obowiązany jest faktu tego dowieść zlecając sporządzenie wyceny tej wartości w formie operatu szacunkowego a następnie, o ile zmiana wartości faktycznie nastąpiła, dokonać wypowiedzenia opłaty rocznej i zaproponować nową jej wysokość w sposób przewidziany przepisami prawa. Jedynym dowodem zmiany wartości nieruchomości dla celu aktualizacji opłaty rocznej jest operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z brzmieniem §28 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 nr 207, poz. 2109 ze zmianami; dalej rwn) na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze, natomiast w świetle brzmienia §28 ust. 2 rwn przy określaniu tej wartości stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.

Wydaje się, że procedura szacowania wartości prawa własności nieruchomości gruntowej dla celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest dobrze opisana przepisami powszechnie obowiązującego prawa oraz, co w praktyce nie mniej ważne, jednolicie przez rzeczoznawców majątkowych rozumiana. Osłą tej procedury jest uznanie, że szacowanie gruntu dla wyżej wymienionego celu następuje „tak, jakby grunt ten był niezabudowany” co wynikać ma z faktu, że w toku określania wartości do porównań przyjmuje się ceny transakcyjne gruntów niezabudowanych.

Na gruncie tak określonego stanowiska warto jednak pokusić się o refleksję, która, być może, pozwoli w inny nieco sposób spojrzeć na problem szacowania wartości prawa własności zabudowanych gruntów użytkowanych wieczysto.

III. Przedmiot i zakres oszacowania

Zwoli ustawodawcy wyrażonej w art. 232 §1 KC przedmiotem użytkowania wieczystego są wyłącznie grunty Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (lub ich związków), natomiast budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie lub nabyte przez użytkownika wieczystego stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Z powyższego wynika, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, do których ponoszenia zobowiązany jest użytkownik wieczysty ustalane są od wartości gruntu użytkowanego wieczysto, co znajduje potwierdzenie w treści art. 77 ust. 1 ugn, zgodnie z którym zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji. Jednocześnie skoro zgodnie z art. 46 §1 KC w związku z art. 235 §1 KC budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie użytkowanym wieczysto stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności, a zatem są odrębnymi nieruchomościami, przedmiotem oszacowania dla celu aktualizacji opłaty rocznej jest wartość gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste z pominięciem wartości wzniesionych na tym gruncie budynków lub innych urządzeń stanowiących odrębny przedmiot własności.

Z przepisów ustawy (o gospodarce nieruchomościami) wynika, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej (art. 72 ust. 1 ugn), a cenę ustala się na podstawie jej wartości (art. 67 ust. 1 ugn). Pozornie zatem jasnym jest, że opłaty roczne ustala się od wartości prawa własności nieruchomości gruntowej. Jednak kiedy w ustawie mowa jest o wartości nieruchomości (a wyżej przytoczone przepisy odwołują się do wartości nieruchomości a nie do wartości prawa własności nieruchomości) rozumie się przez to wartość prawa własności właśnie ale też wartość innych praw do nieruchomości. Teoretycznie zatem możliwa jest konstatacja mówiąca, że wysokość opłat rocznych powinna być ustalana od wartości prawa, z którego korzysta użytkownik wieczysty, to jest od wartości prawa użytkowania wieczystego². Realizacja tego postulatu wymagałaby wprowadzenia pewnych zmian, jednak można ją sobie wyobrazić, gdyby okazała się zasadną.

Wątpliwości w zakresie wyceny usuwane są przez brzmienie §28 ust. 1 rwn, zgodnie z którym na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności. Jakkolwiek należy pamiętać, że brzmienie rozporządzenia powinno być zgodne z treścią aktów prawnych wyższego rzędu, w szczególności w tym zakresie, z brzmieniem ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz postanowieniami Kodeksu cywilnego, nie istnieją w naszej ocenie, na gruncie wymienionych aktów prawnych, dobre argumenty przemawiające za stanowiskiem, iż wysokość opłaty rocznych powinna być ustalana od wartości prawa użytkowania wieczystego.

Podsumowując zatem przedmiotem oszacowania wartości nieruchomości dla celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieruchomość gruntowa użytkowana wieczysto a zakres oszacowania obejmuje wartość prawa własności tej nieruchomości.

IV. Wartość

Zgodnie z brzmieniem art. 150 ust. 1 ugn w wyniku wyceny dokonuje się określenia wartości rynkowej, odtworzeniowej lub katastralnej, przy czym wartość rynkową, zgodnie z art. 150 ust. 2 ugn, określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu, natomiast wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie, nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego (art. 150 ust. 3 ugn). Kiedy zatem w treści poszczególnych przepisów ugn mowa jest o wartości nieruchomości to wydaje się, że rozumieć przez to należy jedną z trzech wartości wymienionych w art. 150 ust. 1 ugn a nie jakiś inny rodzaj wartości nieruchomości określanej dla konkretnego celu – w tym przypadku dla celu aktualizacji opłaty rocznej. Odmienne podejście, zakładające nieprzewidziany przez ustawodawcę rodzaj wartości w sytuacji, kiedy mowa o stosunku prawnym kreowanym ustawą, byłoby zbędnym uchybieniem przepisom powszechnie obowiązującego prawa. W istocie zatem w toku szacowania

² Postulat taki zgłaszał między innymi prof. Marek Szweczyk w trakcie Sympozjum Wyceny Nieruchomości dla Samorządów zorganizowanym w Poznaniu.

wartości prawa własności nieruchomości dla celu aktualizacji opłaty rocznej chodzi o określenie wartości rynkowej tej nieruchomości.

Jasnym jest jednocześnie, że z uwagi na konstrukcję prawa użytkownika wieczystego, w szczególności na rozdział własności gruntu od posadowionych na nim budynków i innych urządzeń, chodzi wyłącznie o wartość gruntu użytkowanego wieczysto a nie o wartość całej nieruchomości obejmującej grunt wraz z wzniesionymi na nim budynkami i innymi urządzeniami. W toku szacowania wartości prawa własności nieruchomości gruntowej użytkowanej wieczysto rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest zatem, skoro budynki i inne urządzenia stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności, pominąć ich wartość. Nie oznacza to jednak, w naszej ocenie, że powinien równocześnie pominąć fakt ich istnienia na gruncie – dyspozycja z §28 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wyceny niczego takiego nie mówi (nakazując wyłącznie przyjmowanie do porównań transakcje nieruchomościami niezabudowanymi co jest jasne w kontekście przedmiotu i zakresu wyceny), a i w przepisach Kodeksu cywilnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami trudno odnaleźć stosowną dla przyjęcia takich założeń podstawę prawną.

Dodatkową wskazówkę w tym zakresie odnaleźć można w treści §28 ust. 5 rwn zgodnie z którym „wartość nieruchomości [...] określa się według stanu i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy”. Po pierwsze spostrzec należy, że kiedy mowa o stanie nieruchomości należy przez to rozumieć między innymi stan zagospodarowania (art. 4 pkt. 17 ugn), co wskazuje, że obok uwzględnienia ogólnego stanu zagospodarowania nieruchomości, należy również uwzględnić jej zagospodarowanie wzniesionymi budynkami lub innymi urządzeniami. Po wtóre warto pamiętać, że wspomniany w treści §28 ust. 5 rwn art. 73 ust. 2 ugn odnosi się do sytuacji, w której nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodująca zmianę celu, na jaki nieruchomość została oddana. Prawodawca zatem nie pozwala na pominięcie faktu istnienia określonego rodzaju zabudowy na gruncie użytkowanym wieczysto – w przeciwnym wypadku wzmianka w treści przepisu pozbawiona byłaby celu.

Zgodnie z dyspozycją §28 ust. 1 rwn „na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności stosując podejście porównawcze”, zaś samo podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego (art. 153 ust. 1 ugn) przy czym kiedy mowa o nieruchomości podobnej, należy przez to rozumieć 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 (art. 4 pkt. 16 ugn). Niewątpliwie jedną z cech wpływających na wartość nieruchomości jest dopuszczalny sposób jej zagospodarowania, w tym niebagatelne znaczenie ma również rodzaj i intensywność zabudowy. Jeśli jako przykład weźmiemy nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne możemy z dużą dozą pewności przyjąć, że z dwóch podobnie położonych nieruchomości wyższą wartość uzyskała, na której możliwe będzie wybudowanie większej ilości mieszkań (lub metrów kwadratowych powierzchni użytkowej – choć to już oczywistym nie jest). Oczywistym jest jednak, że dla skonkretyzowania wartości oraz zobiektywizowania twierdzeń w tym zakresie konieczne jest przeprowadzenie stosownych analiz rynkowych, bez których wypowiedzanie się o wartości traci przymiot profesjonalnego działania. Przyjęcie założenia, które w procesie wyceny wartości rynkowej nieruchomości gruntowej użytkowanej wieczysto dla celu aktualizacji opłaty rocznej nakazuje pominięcie nie tylko wartości wzniesionych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń ale również faktu ich istnienia rodzi jednak poważny problem natury metodycznej: nie jest możliwe, z uwagi na brak stosownych źródeł informacji, ustalenie zarówno rodzaju jak i intensywności istniejącej na gruncie zabudowy koniecznego wszak dla ustalenia jej cech rynkowych wpływających na wartość. Nie sposób również ustalić, czy sposób korzystania z nieruchomości wyczerpuje definicję optymalnego sposobu korzystania czy

też dla jego osiągnięcia konieczne byłoby dokonanie gruntownych zmian w zakresie jej zagospodarowania. Problemu tego nie sposób rozwiązać w oparciu o dyspozycję z §28 ust. 5 rwn, to jest w oparciu o cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Katalog celów, na jakie oddawane są w użytkowanie wieczyste nieruchomości jest katalogiem zamkniętym zamieszczonym w art. 72 ust. 3 ugn i służy dla ustalenia stawki procentowej opłaty rocznej; nie jest zatem jedynym wyznacznikiem wartości prawa własności nieruchomości gruntowej tym bardziej, że zgodnie z brzmieniem art. 239 §1 KC oraz art. 29 ust. 1 ugn w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste powinien zostać zapisany sposób korzystania z nieruchomości a nie cel użytkowania wieczystego.

Istniejąca na gruncie użytkowanym wieczysto zabudowa jest elementem stanu faktycznego tej nieruchomości, który wyznacza, w pewnych granicach, jej potencjał inwestycyjny. Użytkownik wieczysty ponosi opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego zależne od stawki procentowej ustalonej z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana i jej wartości rynkowej, która określana powinna być z uwzględnieniem wszystkich cech wpływających na wartość tej nieruchomości. Przed zmianą treści art. 77 ust. 1 ugn, która miała miejsce w 2010 roku wysokość opłat rocznych mogła być aktualizowana nie częściej niż raz w roku, co jednoznacznie wskazywało, że mogła ona ulegać zmianom w tempie zbliżonym do zmian wartości nieruchomości warunkowanych jej potencjałem inwestycyjnym oraz sposobem korzystania. Rytm tych zmian został przez prawodawcę zakłócony poprzez wydłużenie okresu pomiędzy dopuszczalnymi aktualizacjami i może zdarzyć się tak, że wysokość ponoszonych przez użytkownika opłat rocznych w sposób znaczący rozbiega się z wartością nieruchomości. Nie jest to jednak problem rzeczoznawcy majątkowego, którego zadaniem jest określenie wartości rynkowej w sposób możliwie zobiektywizowany. Fakt istnienia na gruncie określonego rodzaju i intensywności zabudowy niewątpliwie wpływa na wartość rynkową samego gruntu – nie istnieją w naszej ocenie dobre powody ku temu, aby fakt ten w każdym przypadku ignorować.

V. Podsumowanie

Wartość prawa własności nieruchomości gruntowej określana dla celu aktualizacji opłaty rocznej powinna być, w naszej ocenie, określana z **pominięciem wartości** wzniesionych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń ale nie może zostać określona, kiedy pominięty zostanie sam fakt istnienia konkretnej zabudowy o szczególnych parametrach.

Wartość rynkową nieruchomości wyznacza między innymi jej potencjał inwestycyjny, który w przypadku gruntów użytkowanych wieczysto może być w pełni realizowany przez istniejącą i tolerowaną przez właściciela gruntu zabudowę, ale może też wymagać uzupełnienia lub gruntownej zmiany. Wydaje się zatem, że teza o traktowaniu w procesie wyceny gruntów użytkowanych wieczysto jako gruntów niezabudowanych nie znajduje uzasadnienia ani

w przepisach powszechnie obowiązującego prawa, ani też w praktyce wyceny.

THE VALUE OF PERPETUAL USEFRUCT RIGHT TO LAND – A NOT SO ORTHODOX REFLECTION

Summary

The author of the paper polemizes with the notion that the market value of the freehold right to property that is subject to perpetual usefruct should be valued as if it was vacant. The argument is based on the analysis of the relevant legal regulations as well as valid principles of valuation and aims to formulate the thesis that the market value of freehold right to property should be determined excluding the value of developments on the land, yet considering the fact of their existence.

Key words

perpetual usefruct, annual fee adjustment

METODOLOGICZNE DYLEMATY BADANIA RYNKU NIERUCHOMOŚCI



Renata Chróstna

Rzeczoznawca Majątkowy Nr 5274
Szkoła Główna Handlowa w Warszawie
Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego
Renata Chróstna

Streszczenie

W artykule przedstawiono główne dylematy związane z wyborem naukowego podejścia do szukania odpowiedzi na współczesne problemy rynku nieruchomości. Postępująca, a nawet galopująca globalizacja, jakościowe zmiany w świecie i gospodarce wymuszają niejako podjęcie owej dyskusji nad metodologią naukowych badań zjawisk gospodarczych, co jest kwestią niezwykle trudną i wieloaspektową. Aby sprostać wymogom współczesnym oczekiwaniom rynkowym niezbędne wydaje się interdyscyplinarne spojrzenie na gospodarkę i analizowane zjawiska ekonomiczne. Artykuł jest próbą prezentacji dedukcyjnego badania literatury naukowej, celem wskazania trudności ale i wyzwań przed jakimi stoi badacz rynku nieruchomości, chcący wypełnić cele zarówno poznawcze jak i praktyczne prowadzonych badań.

Słowa kluczowe

metodologia badań naukowych, rynek nieruchomości

1. Wprowadzenie

Niby wiemy co i jak, ale nie do końca dlaczego, a przede wszystkim skąd się biorą nasze wątpliwości – te słowa autorstwa profesora Kazimierza Kucińskiego, jednego z najwybitniejszych polskich metodologów ekonomicznych, stały się inspiracją do napisania niniejszego artykułu traktującego o możliwych sposobach badania otaczającej rzeczywistości, w tym przede wszystkim rynku nieruchomości. Studia, analizy, raporty dotyczące rynku nieruchomości są szeroko dostępne. Zarówno te koncentrujące się na diagnozie konkretnego problemu, jak i te badające ogólne trendy i tendencje charakterystyczne dla tego segmentu gospodarki. Owe publikacje są przez środowisko interesariuszy wykorzystywane nie tylko do poszerzenia wiedzy, ale nader często są one warunkiem *sine qua non* prawidłowości wykonywania czynności zawodowych. Niniejszy tekst stanowi wypadkową rozważań autora dotyczących niepewności tego, na ile to co analizujemy, opisujemy, badamy na rynku nieruchomości jest rzetelne i czynione prawidłowo oraz nadziei, iż zarysowanie problemów z tym związanych pomoże w lepszym poznaniu

i zrozumieniu zjawisk występujących na tym rynku.¹ Poniższy tekst stanowi jednocześnie zachętę do pobudzenia dyskusji między innymi na temat istoty oraz metody badania rynku nieruchomości, poszukiwania odpowiedzi dotyczących uniwersalności i ponadczasowości konstruowanych praw oraz modeli, wpływu globalizacji na badany rynek, roli intuicji oraz biografii w diagnozowaniu omawianego rynku.

**„Pamiętaj, że wszystko,
co uczynisz w życiu,
zostawi jakiś ślad.
Dlatego miej
świadomość tego,
co robisz.”**

Paulo Coelho

2. Chciwość i lęk u *homo oeconomicus*

Tam gdzie jakiś obszar wiedzy jest definiowany, uprawiany, rozwijany przez pewien czas, organizowany w złożony system jasno sprecyzowanych, mających podstawowe i drugorzędne znaczenie teorii (...) wówczas taki rodzaj wiedzy nazywamy nauką.² Z drugiej strony nauka to przecież nic innego jak pewien proces poznawania tworzący konkretny zasób wiedzy o badanym problemie, który stanowi tylko fragment rzeczywistości możliwy do zdiagnozowania przez ludzką świadomość.³ K. Meredyk postuluje, iż sensem nauki jest tworzenie teorii, zaś celem odkrywanie, opisywanie, prognozowanie, a nawet kształtowanie rzeczywistości, najczęściej w formie modeli, praw, teorii.⁴ Można jednak przyjąć, że nauka to nie zasób wiedzy, ale raczej sposób myślenia o istocie świata, mechanizmach jego rozwoju, zwłaszcza

¹ K. Kuciński (red.), *Metodologia nauk ekonomicznych. Dylematy i wyzwania*, Difin, Warszawa 2010, s.11-14

² L. Gulick, *Management is a scienc*, "The Academy of Management Journal", 1965, vol. 8, nr 1 s.10

³ Apanowicz, *Metodologiczne elementy procesu poznania naukowego w teorii organizacji i zarządzania*, WSAiB. Gdynia 2000, s.11-14

⁴ K. Meredyk, *Współczesna metoda nauk ekonomicznych w ujęciu aplikacyjnym*, "Optimum Studia Ekonomiczne", nr 4, Wydział Ekonomii i Zarządzania Uniwersytetu w Białymstoku, Białystok 2009, s.34



3. Możliwości i granice naukowego poznania gospodarki

że dzisiejszą gospodarkę, określa się mianem „opartej na wiedzy”.⁵ Bez wątplenia głównym partycypantem rynku nieruchomości jest człowiek. Działania przez niego podejmowane uruchamiają szereg mechanizmów mających znaczenie nie tylko dla rynku nieruchomości, ale dla całej gospodarki narodowej, a niekiedy nawet i ponadnarodowej. J. S. Mill stworzył w XIX wieku powszechnie znaną koncepcję człowieka uczestnika rynku – *homo oeconomicus*.⁶ Paradygmat ów zakłada, iż wszelkie działania podejmowane przez istotę ludzką są racjonalne, mimo że dążą jednocześnie do zaspokojenia jego nieograniczonych potrzeb w sposób maksymalizujący możliwe do osiągnięcia zyski. Wiele teorii oraz aksjomatów opiera się na fundamencie tej koncepcji, również te związane z rynkiem nieruchomości. Istnieją jednakże przesłanki, które poddają w wątpliwość zasadność owego paradygmatu, ponieważ z obserwacji wynika, iż rynek nieruchomości jest pełny „nieracjonalnych” zachowań jego uczestników, które w tym miejscu rozumiane są jako sposób postępowania odbiegający od ogólnie przyjętych, oczekiwanych wzorców działania. „Motorem ludzkiego działania jest chęć zachowania swojego gatunku i siebie (...) to rodzi chciwość i lęk. Chodzi o to by mieć coraz więcej i by tego przypadkiem nie utracić. Te dwie myśli organizują nasze myślenie (...)”⁷, które nie zawsze implikują racjonalność zachowań uczestników rynku. Nie można jednak ograniczyć postępowania człowieka do swoistego poszukiwania konsensusu pomiędzy wypadkową działania tych dwóch cech. Znaczenie ma również doświadczenie, posiadana wiedza o gospodarce oraz zdolność myślenia i przestrzegania procesów zachodzących na tym rynku.⁸ Fakt ten nieprawdopodobnie utrudnia badanie rynku nieruchomości, budowanie modeli, analizowanie jego mechanizmów a tym bardziej przewidywanie procesów, jakie mogą na nim zachodzić. „Mechanizmy rządzące gospodarką ewoluują, bo zmienia się sama gospodarka i zmieniają się warunki, w których jest prowadzona, to zaś sprawia, że teorie opisujące te mechanizmy wymagają stałej weryfikacji i doskonalenia.”⁹

Kolejny dylemat metodologicznego badania rynku nieruchomości związany jest z możliwościami jego analizowania oraz granicami poznania. Spornym pozostaje fakt potencjalności *stricto* teoretyczno-racjonalnego zrozumienia tegoż obszaru gospodarki. A. Einsteina mawiał, że „wyobraźnia ważniejsza jest od wiedzy”, a C. R. Zafon stwierdził wręcz, iż „jesteśmy marionetkami naszej nieświadomości”, z kolei angielski socjolog G. Wallas¹⁰ proces poznania podzielił na cztery fazy, z których nie wszystkie są kontrolowane przez sferę logicznego, świadomego myślenia. Te fazy to: faza preparacji, inkubacji, olśnienia i weryfikacji. Etap pierwszy to próba znalezienia rozwiązania konkretnego problemu badawczego. Po tym czasie następuje faza druga, w której świadomie o danym problemie nie myślimy, nie zamierzamy znaleźć gotowej odpowiedzi i logicznego rozwiązania. Najczęściej wtedy pojawia się trzecia faza – olśnienie, rozumiana jako pojawienie się pomysłu, idei, jasnej odpowiedzi. Etap ten wymaga oczywiście fazy weryfikacji, czyli czasu na świadomą lustrację sensowności znalezionej odpowiedzi. Intuicyjne badanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości, bo o nim tu mowa, stwarza możliwość bezpośredniego poznania prawdziwej rzeczywistości. Francuski fizyk H. Poincare wyraźnie sugeruje, iż nauka bez intuicji byłaby po prostu niemożliwa.¹¹ Nie brakuje jednak krytyków tego nurtu postulujących, iż żaden z jego przedstawicieli (w tym H. Bergson) jak dotąd nie dowiódł, czym jest intuicja i jakimi rządzi się prawami. Dla krytyków tego nurtu, intuicja jest abstrakcją lub wręcz absurdem, który należy odrzucić, a nie wykorzystywać w naukowym procesie badawczym. Ponadto twierdzą oni, iż nurt ten prowadzi do irracjonalnych

wniosków, dyskredytacji umysłu i myślenia, dogmatyzmu a także autorytaryzmu.¹² Intuicjoniści odrzucają powyższe argumenty krytyki przypominając, iż D. Mendelejew pomysł i wzór swojej tablicy zobaczył we śnie, a dla A.F. Kekule śniący mu się wąż stał się inspiracją do stworzenia struktury benzenu. W ramach eksploracji prowadzonych w nurcie intuicjonizmu warto zwrócić również uwagę na wskazówki badawcze neopozytywistycznego filozofa H. Reichenbach'a: kontekst odkrycia oraz kontekst uzasadnienia. Ten podział znacznie bardziej przybliży intuicjonizm jako metodę badawczą do klasycznej racjonalności naukowej. Jak twierdził H. Poincare „za pomocą logiki dowodzimy. Za pomocą intuicji odkrywamy.”¹³ Podział ten nawiązuje do rozróżnienia na myślenie pierwotne i wtórne. Myślenie pierwotne jest myśleniem „prześciowym, prowizorycznym, hipotetycznym, natomiast do drugie jest myśleniem analitycznym, bazującym na zasadach metodycznego wnioskowania i dowodzenia.”¹⁴ Znając i rozumiejąc trudności związane z procesami racjonalnego oraz irracjonalnego badania zjawisk gospodarczych, warto również zasygnalizować ograniczenia czy też perspektywy dokładniejszego zgłębienia analizowanego problemu z uwagi na biografię badacza oraz życiorys naukowców, nad których dziełami się pochylamy. Przeprowadzenie takiej kwerendy biograficznej jest zasadne, ponieważ wiedza ta pozwala na lepsze zgłębienie poglądów prezentowanych przez danego naukowca. Przykładowo analityk rynku nieruchomości o wykształceniu budowlano-architektonicznym inaczej spojrzysz na tenże rynek niż analityk będący prawnikiem, ekonomistą, czy geodetą. Ten sam problem badawczy będzie przez każdą z tych osób inaczej opisany, zdiagnozowany i przebadany. Każda z nich zwróci uwagę na inne aspekty danego problemu oraz położy odmienny nacisk na ważność poszczególnych elementów danego zjawiska. Nie bez znaczenia pozostaje także biografia analityka tekstów na-

⁵ Pisze na ten temat G.W. Kołodko, *Wędrujący świat*, Prószyński i S-ka, Warszawa 2008 oraz A. Horodecka, *Wpływ filozofii życia na ekonomię*, „Kwartalnik Nauk o Przedsiębiorstwie”, 2011, nr 2 (19), 2., s.41-48.

⁶ J.S. Mill: *Essays on Some Unsettled Questions of Political Economy*. Batoche Books, Kitchener 2000, s.101. <http://www.efm.bris.ac.uk/het/mill/question.pdf> (20.11.2015)

⁷ K. Kuciński (red.), *Metodologia nauk ...*, op.cit.

⁸ G. Chaitin, *Omega, czyli większa bajka*, wywiad, „Polityka”, nr 8, 21.02.2009

⁹ K. Kuciński (red.), *Metodologia nauk ...*, op.cit., s. 29

¹⁰ L. Wygotski, *Psychologia sztuki*, Wydawnictwo Literackie, Kraków 1980

¹¹ E. Mrozek, *Perspektywa poznawcza kontekstu tworzenia w nauce w ujęciu Aliny Motyckiej*, [w] *Wzorce postrzegania rzeczywistości w nauce i społeczeństwie*, B. Płonka-Syroka, Wydawnictwo DiG, Warszawa 2008, s. 391-392

¹² W. Dobrołowicz, *Myśleć intuicyjnie*, Wydawnictwo Naukowo-Techniczne, Warszawa 1995, s. 48

¹³ D.G. Myers, *Intuicja. Jej siła i słabość*, Moderator, Wrocław 2004, str. 108

¹⁴ K. Kuciński (red.), *Metodologia nauk ...*, op.cit., s. 131

ukowych, która stwarza duże ramy subiektywizmu, przez co pewne zagadnienia mogą ulec spotęgowaniu, uwypukleniu lub wręcz przeciwnie – mogą prowadzić do ich większej marginalizacji.

4. Podejście naturalistyczne vs. podejście humanistyczne

Metodologia badań naukowych wypracowała dwa główne podejścia do badania otaczającej rzeczywistości. Zarówno jeden jak i drugi model mają swoich ortodoksyjnych zwolenników, ale i równie gorliwych przeciwników, mocno podkreślających błędy poszczególnych podejść. Pierwszym podejściem jest podejście naturalistyczne, które silnie nawiązuje do metodologii badań stosowanej w naukach przyrodniczych. Podejście antynaturalistyczne natomiast postuluje, aby uwzględniając specyfikę procesów ekonomicznych korzystać z metod badawczych właściwych naukom humanistycznym.¹⁵

Podejście naturalistyczne lub inaczej model naturalistyczny, zakłada że badając gospodarkę należy postępować dokładnie tak jak prowadzi się obserwacje zjawisk przyrodniczych. Model ten utożsamia ekonomię (w tym i rynek nieruchomości) jako naukę ścisłą i tak też postrzega sposób i podejście do jej badania. Metoda badania rynku nieruchomości w podejściu naturalistycznym rozpoczyna się od spojrzenia na tenże rynek z perspektywy filozoficznej, a tu koniecznym zdaje się zadanie i próba odpowiedzi na pytania (dotyczące analizowanego problemu) w trzech kontekstach: ontologicznym, epistemologicznym oraz metodologicznym. W kontekście ontologicznym pod rozwagę poddane zostaje pytanie o prawdziwość istnienia rynku nieruchomości poza umysłem badacza. Jakkolwiek abstrakcyjne wydaje się tak postawione pytanie to jednak pamiętać należy, iż wszelki rozwój możliwy jest dzięki stawianiu takich właśnie z pozoru spekulatywnych pytań. W dalszej analizie przyjęto założenie realistycznej metafizyczności (św. Tomasz z Akwinu), która konstruuje realność istnienia świata niezależnie od faktu, jak ludzki umysł to odbiera. W kontekście epistemologicznym ważne jest postawienie pytania o możliwość poznania konkretnego, badanego zjawiska i granice tego

poznania na obszarze rynku nieruchomości. Kontekst metodologiczny zaś wyraźnie wskazuje, że jeśli poznanie naukowe jest możliwe to muszą być dobrane odpowiednie metody, aby uczynić to w sposób najbardziej zbliżony prawdzie. Każde badanie naukowe powinno bazować na opisanych wyżej kontekstach, a jego celem winno być znalezienie i opisanie praw uniwersalnych, które będą użyteczne dla uczestników rynku. Użyteczność w tym znaczeniu jest rozumiana jako możliwość przewidywania zdarzeń w ramach opracowanego modelu oraz formułowania właściwych rekomendacji.¹⁶ Antynaturaliści do tego właśnie punktu założeń modelu naturalistycznego wnoszą wątpliwości. Twierdzą oni, iż jest wyjątkowo trudne, aby można było zjawiska związane z udziałem człowieka ująć w ramy modelu matematycznego (który to model, tożsamo jak w naukach przyrodniczych, jest przez naturalistów najbardziej pożądanym sposobem opisu otaczającej rzeczywistości). Drugą wątpliwość, na jaką wskazują naturaliści, jest kwestia nieprzewidywalności ludzkich zachowań jako konsekwencja wolnej woli, asymetrii informacji oraz związanej z nią poziomem świadomości człowieka w konkretnej dziedzinie. Nie bez znaczenia pozostaje również problem ideologii i kultury bezpośrednio oddziałującej na poglądy analityków zjawisk gospodarczych.¹⁷ Wymienione czynniki, według antynaturalistów, nie dają się, podobnie jak w przypadku pierwszej wątpliwości, ująć w sztywne ramy modeli matematycznych, a zatem nie mogą dać wiarygodnego obrazu badanej i opisywanej rzeczywistości, który pozostaje możliwie najwierniejszy prawdzie. Wybitny naturalista J.S. Mill jako rozwiązanie opisanego dylematu zaproponował, aby przestrzegać nietypowe (nieracjonalne) zachowania człowieka jako odchylenie od przyjętego modelu. Dokładny badacz rynku nieruchomości zauważy jednak, iż na rynku nieruchomości taki sposób podejścia do badania procesów na nim zachodzących mógłby znacznie zakłócać i zamazywać wiarygodność opisywanych zjawisk. Naturaliści stoją mocno „na gruncie kantowskiego poglądu, iż należy czynić

mierzalnym wszystko co niemieralne, ponieważ w każdej nauce tyle jest wiedzy, ile jest w niej matematyki. Zakładają, że język liczb jest uniwersalnym narzędziem opisu i analizy wszelkich zjawisk gospodarczych”.¹⁸

W opozycji do podejścia naturalistycznego stoi podejście humanistyczne, które proces badania zjawisk związanych z rynkiem nieruchomości interpretuje przez pryzmat człowieka i to zarówno jego sfery materialnej jak i duchowej. Rynek nieruchomości podobnie jak cała ekonomia jest rynkiem, który można zdefiniować jako rynek dążący do zaspokojenia nieograniczonych potrzeb ludzkich przy pomocy ograniczonych zasobów gospodarki. Na rynku nieruchomości wyraźnie widoczny jest wpływ niematerialnej sfery zachowań człowieka – kultury, ideologii, systemu wartości, systemu etycznego. Z jednej strony czynniki te są akceleratorami, które przyspieszają tempo rozwoju rynku, z drugiej strony potrafią one równocześnie być destymulantami spowalniającym rozwój gospodarki lub jej poszczególnych sektorów. Jednak dalekim należy być od analizowania procesów gospodarczych jedynie przez pryzmat owej sfery niematerialnej. Ona nijako współistnieje ze sferą materialną, przejawiającą się najczęściej racjonalnymi, przemyślanymi zachowaniami jednostki, analizowaniem oraz działaniami podejmowanymi jako konsekwencja logicznych wnioskowań. Opisane powyżej dwie sfery zachowań człowieka w literaturze naukowej określa się jako dualizm człowieka. Niezwykle trudno jest wskazać, która sfera jest ważniejsza dla rozwoju badanego rynku, obszaru gospodarki. Obie przenikają się wzajemnie silnie determinując rozwój sektora nieruchomości. Opisana kwestia dualizmu uzasadnia konieczność rozważania, w jakim stopniu badania na rynku nieruchomości powinien przeniknąć aspekt humanistyczny, a w jakim aspekt ekonomiczny, czy może powinny być ekonomiczne z uwzględnieniem parametru humanistycznego. Optymalnym rozwiązaniem tego dylematu jest takie prowadzenie badań ekonomicznych, aby znajdowały się one w tzw.

¹⁵ A. Grobler, *Metodologia nauk*, Znak, Kraków 2006, s. 223

¹⁶ W. Krajewski, *Prawa nauki. Przegląd zagadnień metodologicznych i filozoficznych*, Książka i Wiedza, Warszawa 1998, s.69.

¹⁷ D.C. North, *Instytucje, ideologie, i wyniki gospodarcze*, Forum Obywatelskiego Rozwoju, Warszawa 2007, s. 12

¹⁸ K. Kuciński (red.), *Metodologia nauk...*, op.cit., s. 161

„złotym środkiem” pomiędzy humanizmem a ekonomizmem¹⁹, co oczywiście jest niebywale trudne. G.W. Kołodko postuluje, aby postęp społeczno-gospodarczy mierzyć nie za pomocą PKB a za pomocą ZIP – Zintegrowanego Indeksu Pomyślności, w którym zauważalny jest większy wpływ czynnika humanistycznego. „Miernik ten miałby bazować na indeksie HDI wzbogaconym o zasadniczy element, dotychczas nie brany pod uwagę w analizach, a mający wpływ na percepcję dochodów, a mianowicie wycenę czasu wolnego”²⁰, czyli czynnika całkowicie niematerialnego. Coraz powszechniejsza staje się tendencja do odchodzenia od Weberowskiego podejścia do nauki jako dziedziny całkowicie wolnej od wartości do nauki *value laden* – czyli nauki wypełnionej wartościami, a na pewno dopuszczającej oddziaływanie wartości na rynek i na gospodarkę.

Model humanistyczny nie jest oczywiście wolny od zastrzeżeń ze strony przeciwników tej koncepcji. Zarzuca mu się nadmierne skupienie na człowieku, na przyjętej przez niego ideologii oraz preferowanych wartościach czyli na aspektach całkowicie nie podlegających kwantyfikacji lub co najwyżej podlegających pomiarowi w niewielkim stopniu. Wątpliwy jest również w podejściu antynaturalistycznym obiektywizm w procesie poznania, ponieważ formułowane prawa są przesycone subiektywnymi sędziami wartościującymi, co znacznie utrudnia dowodzenie ich prawdziwości. W modelu tym krytykowany jest także jego historycyzm oraz idiograficzność, przez co znacznie jest ograniczona użyteczność tworzonych praw.²¹ Na takich podstawach metodologicznych trudno jest budować prawa, wnioski i utylitarne-uniwiersalne modele, gdyż brak spojrzenia ilościowego nie stwarza wystarczającej przesłanki do tego, aby takie modele konstruować.

Nauki przyrodnicze i nauki humanistyczne wyróżnia kwestia odmiennego pojmowania rzeczywistości na co wskazuje W. Windelband sugerując jednocześnie, iż fakt ten determinuje i warunkuje stosowanie odrębnych metod badawczych. K. R. Popper dodatkowo rozważał, że „w naukach społecznych nigdy nie wolno nam zakładać, że odkryliśmy naprawdę uniwersalne prawo, ponieważ nie możemy wiedzieć, czy obowiązywało ono zawsze w przeszłości (nasze źródła mogą być niekompletne) albo czy zawsze pozostanie ważne w przyszłości.”²²

5. Złoty środek

Jako konsensus obu podejść postuluje się model humanistyczno-naturalistyczny. Oczywiście nadal jest problemem nie w pełni rozwiązany w jakim stopniu model powinien być humanistyczny, a w jakim naturalistyczny. Gdzie jest granica jednego modelu, a gdzie zaczyna się logika kolejnego. W jakim stopniu rynek nieruchomości badać pod kątem kwantyfikacji zjawisk na nim zachodzących, a w jakim rozważać aksjologiczne oddziaływanie na ten rynek. Model naturalistyczno-humanistyczny traktuje teorię w sposób funkcjonalny, rozumiejąc przez nią wszystko, co służy i spełnia określone funkcje poznawcze i praktyczne, a nie to, co ma konstrukcję charakterystyczną dla teorii. W modelu tym uznano również, że modele matematyczne nie są jedynym koniecznym, najlepszym sposobem opisywania otaczającej rzeczywistości, w tym rynku nieruchomości. W modelu tym nie ma również tak surowych i rygorystycznych wymagań w zakresie budowania teorii, jak ma to miejsce w modelu naturalistycznym. Z modelu naturalistycznego pozostawiono zachętę do analizowania rynku w ujęciu problemowym, co jest bardzo ważnym sposobem patrzenia na badanie rynku nieruchomości. W badaniach, w ramach zmodyfikowanego modelu naturalistycznego, zaleca się podejmowanie próby analizowania konkretnego problemu badawczego z różnych perspektyw oraz na ich podstawie ostrożnego stawiania uogólnień. Model humanistyczny wniósł do zmodyfikowanego modelu naturalistycznego konieczność spojrzenia na problem badawczy przez pryzmat człowieka, który jest nie tylko narzędziem badawczym, ale nade wszystko celem i miarą wszelkich działań.

Zwrócenie uwagi na określone warunki kulturowe stanowi istotny warunek prawidłowości prowadzonych analiz. Zmodyfikowany model naturalistyczny przypomina nieco inną współcześnie mocno dyskutowaną koncepcję metody badania naukowego – metaekonomię. Stanowi ona niejako syntezę podejścia dwóch, skrajnie różnych podejść metodologicznych – podejścia socjologi-

zującego oraz podejścia matematyzującego. Podobnie jak zmodyfikowany model naturalistyczny, metaekonomia zakłada prowadzenie badań nie tylko przez pryzmat racjonalnych zachowań uczestników rynku, ale również z uwzględnieniem systemów wartości, które stanowią tło dla tychże zachowań oraz kształtują postawy mocno widoczne w działaniach związanych z gospodarowaniem.

6. Methodenstreit na rynku nieruchomości

Kolejną ważną kwestią, jaką warto poruszyć analizując temat metodologii badań naukowych, jest trwający do dnia dzisiejszego spór wewnętrzny w naukach ekonomicznych zwany *Methodenstreit*, zapoczątkowany w XIX wieku. Spór ten dotyczy metodologii podchodzenia do prowadzenia badań otaczającej gospodarki, w tym szczególnie ważne są jego postulaty w odniesieniu do rynku nieruchomości. Niemiecka szkoła historyczna, stojąca po jednej stronie sporu, postulowała, iż formułowane teorie ekonomiczne są prawdziwe jedynie w granicach danego państwa. Szkoła ta odniosła się również krytycznie do kwestii uniwersalności oraz ponadczasowości tworzonych praw ekonomicznych. Jej propagatorzy twierdzili, że prawidłowości obserwowane w danym miejscu i czasie, w innych warunkach, przy innym otoczeniu nie koniecznie by zaistniały. Pogląd ten jest szczególnie warty rozważenia przy analizie rynku nieruchomości. Otóż dylematem metodologicznym dla badacza jest problem przenoszalności obserwowanych zjawisk między rynkami, np. czy prawidłowości zachodzące na rynku amerykańskim będą również występowały na rynku polskim, a badania polskiego rynku nieruchomości z początkowego etapu jego rozwoju będą wiarygodną bazą do analizowania tegoż rynku nieruchomości również współcześnie. Na te pytania próbował odpowiedzieć przedstawiciel i największy propagator tej metody – G. von Schmoller, który dowodził, że badania prowadzone na gruncie nauk ekonomicznych są wyłącznie naukami historycznymi opierającymi się na badaniu faktów, a nie nauką

¹⁹ Z. Krysiak, *Dualizm humanistyczno-ekonomiczny człowieka a rozwój nauk ekonomicznych*, [w:] *Metodologia nauk ekonomicznych. Dylematy i wyzwania*, red. K. Kuciński, Difin, Warszawa, 2010, s.186

²⁰ K. Kuciński, *Elementy metodyki rozprawy doktorskiej*, Difin, Warszawa, 2015, s.96

²¹ S. Żurawski, *Metodologiczne problemy nauk ekonomicznych*, PWN, Warszawa 1969, s.157-189

²² K.R.Popper, *Nędra historycyzmu*, Krag, Warszawa 1989, s.62



teoretyczną badającą procesy, zjawiska, mechanizmy czy też wycinki rzeczywistości. Był on również zdecydowanym przeciwnikiem koncepcji *homo oeconomicus*, traktując ją jako pewien nieosiągalny ideał.²³ W opozycji do tych postulatów przeciwnicy i krytycy podejścia historycznego wyraźnie podkreślali, że nauki ekonomiczne (a w ich ramach naukowe badanie rynku nieruchomości) są nauką teoretyczną, że istnieją trwałe, uniwersalne niezależne od miejsca i czasu prawa, co jest przesłanką do tworzenia teorii. Pozbawione sensu jest analizowanie gospodarki tylko takiej, jaka ona jest w danym punkcie czasu i przestrzeni. Badacz powinien doszukiwać się przejawów prawidłowości o charakterze uniwersalnym zachodzących w gospodarce. K. Menger silnie postulował, aby celem prowadzonych badań naukowych było nie tylko poznanie, ale nade wszystko zrozumienie badanego zjawiska. Kwestia zrozumienia badanego zjawiska rodzi kolejny dylemat szeroko rozważany przez współczesnych metodologów. Kwestią dyskusyjną pozostaje fakt tła badanego zjawiska, ponieważ postrzeganie go przez pryzmat doświadczeń i specjalizacji w więcej niż jednej dziedzinie naukowej zapewnia szersze spojrzenie na diagnozowany problem, jednak stoi on w opozycji do tradycyjnego rygoryzmu metodologicznego postulującego, iż badacz zjawiska winien być specjalistą tylko w jednej dziedzinie i w jej ramach prowadzić badania bazując na doświadczeniach tej dziedziny i przy zastosowaniu narzędzi badawczych jej właściwych. To drugie podejście wydaje się jednak coraz mniej właściwe i zbliżające do poznania prawdy o gospodarce i jej otoczeniu, a na pewno nie zapewnia postępu naukowego.

7. Spojrzenie naukowe na rynek nieruchomości w erze globalizacji

Współcześnie mówi się już nie tylko o spojrzeniu interdyscyplinarnym, ale multidyscyplinarnym, transdyscyplinarnym i crossdyscyplinarnym. Podejście multidyscyplinarne zakłada połączenie wyników z co najmniej dwóch dziedzin naukowych dotyczących badanego zjawiska. Transdyscyplinarność nawiązuje do podejścia jedności wiedzy. W koncepcji tej postuluje się wyjście nawet poza optykę inerdyscyplinarną, czyli przyjęcie spojrzenia na dany problem badawczy nie tylko z wielu dziedzin naukowych, ale również zaakceptowanie i uznanie spojrzenia na badany problem przez badaczy nie związanych ze środowiskiem naukowym. Spojrzenie to jest niezwykle bliskie badaniom prowadzonym na rynku nieruchomości, które nader często prowadzone są przez wybitnych specjalistów – praktyków rynku nieruchomości, nie koniecznie posiadających zaplecze naukowe. Crossdyscyplinarny sposób badania problemu badawczego do jego wyjaśnienia posługuje się narzędziami badawczymi z dziedziny naukowej całkowicie niepowiązanej z obszarem, w jakim problem badawczy jest osadzony. Przykładem może być stosowanie narzędzi badawczych charakterystycznych dla dziedzin artystycznych do analizowania zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości.

W opisanym powyżej kontekście nie sposób nie wspomnieć o zjawisku globalizacji i jego konsekwencjach dla metodologii prowadzonego badania zjawiska gospodarczego. Spojrzenie na problem badawczy przez pryzmat globalizacji rodzi podobne wątpliwości, jakie powstały między G. Schmollerem a K. Mengerem, czyli na ile prowadzone badania kończą się konkluzjami o charakterze uniwersalnym, a na ile zasięg

wnioskowania dotyczy strefy regionalnej, narodowej, ponadnarodowej bądź też tworzy prawa powszechnie obowiązujące z uwagi na swój utylitarizm. Dylematem metodologicznym pozostaje również kwestia perspektywy spojrzenia – a zatem czy globalizacja powinna być postrzegana jako przedmiot badawczy, czy może raczej tworzy ona tło prowadzonych badań. Wybór sposobu „odnoszenia się” do globalizacji wpływa na wyniki prowadzonych obserwacji i badań. Warto w tym miejscu wspomnieć również o paradoksie globalizacji. „Polega on na tym, że im silniejsza jest globalna integracja, tym większą rodzi tęsknotę za odrębnością i zachowaniem narodowej, a nawet lokalnej tożsamości, zaś tendencji do integracji towarzyszy tendencja do dezintegracji. Próbuje się połączyć w jedno obie te tendencje *globalizacja* stanowi rewers globalizacji i warunek *sine qua non* jej dalszego, akceptowalnego i korzystnego dla wszystkich jej interesariuszy rozwoju.”²⁴

8. Podsumowanie

W niniejszym tekście próbowano zasygnalizować problemy, z jakimi należy się zmierzyć prowadząc badania zjawisk gospodarczych. Kwestia wyboru metodologii prowadzonej analizy silnie determinuje nie tylko narzędzia, jakie zostaną zastosowane do diagnozy problemu badawczego, ale również konkluzje, jakie po przeprowadzonym badaniu zostaną postawione. „Studiowanie metodologii ma charakter nałogu: pograży was ona raczej w myśleniu, jak i co robicie, niż w samym przedmiocie Waszej pracy. Kwestie metodologiczne są przepełnione komplikacjami, tak, iż neofita może nie zauważyć pewnych subtelności, co może całkowicie unieważnić jego stwierdzenia. Niemniej ważne jest, aby wglądając się w abstrakcyjne idee, wiedzieć, że uzyskane tą drogą obserwacje nie są ostatnim słowem.”²⁵

²³ M. Ratajczak (red.), *Współczesne teorie ekonomiczne*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań 2005, s.120-122

²⁴ K. Kuciński (red.), *Elementy metodyki...*, op.cit., s.120

²⁵ K. Landreth, D.C. Colander, *Historia myśli ekonomicznej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1998, s.37

Bibliografia:

1. Apanowicz J., *Metodologiczne elementy procesu poznania naukowego w teorii organizacji i zarządzania*, WSAiB. Gdynia 2000.
2. Chaitin G., *Omega, czyli większa bajka*, wywiad, "Polityka", nr 8, 21.02.2009.
3. Dobrołowicz W., *Myśleć intuicyjnie*, Wydawnictwo Naukowo-Techniczne, Warszawa 1995.

4. Główna G., *System finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, Doświadczenie i kierunki zmian*, Wyd. SGH, Warszawa 2012.
5. Grobler A., *Metodologia nauk*, Znak, Kraków 2006.
6. Gulick L., *Management is a scienc*, "The Academy of Management Journal", 1965, vol. 8, nr 1.
7. Horodecka A., *Wpływ filozofii życia na ekonomię*, "Kwartalnik Nauk o Przedsiębiorstwie", 2011, nr 2 (19), 2.
8. Kołodko G.W., *Wędrujący świat, Prószyński i S-ka*, Warszawa 2008.
9. Krajewski W., *Prawa nauki. Przegląd zagadnień metodologicznych i filozoficznych*, Książka i Wiedza, Warszawa 1998.
10. Krysiak Z., *Dualizm humanistyczno-ekonomiczny człowieka a rozwój nauk ekonomicznych*, [w:] *Metodologia nauk ekonomicznych. Dylematy i wyzwania*, red. K. Kuciński, Difin, Warszawa, 2010.
11. Kuciński K., *Elementy metodyki rozprawy doktorskiej*, Difin, Warszawa, 2015.
12. Kuciński K. (red.), *Metodologia nauk ekonomicznych. Dylematy i wyzwania.*, Difin, Warszawa 2010.
13. Landreth K., Colander D.C., *Historia myśli ekonomicznej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1998.
14. Meredyk K., *Współczesna metoda nauk ekonomicznych w ujęciu aplikacyjnym*, "Optimum Studia Ekonomiczne", nr 4, Wydział Ekonomii i Zarządzania Uniwersytetu w Białymstoku, Białystok 2009.
15. Mill J.S.: *Essays on Some Unsettled Questions of Political Economy*. Batoche Books, Kitchener 2000,
16. <http://www.efm.bris.ac.uk/het/mill/question.pdf> (20.11.2015).
17. Mrozek E., *Perspektywa poznawcza kontekstu tworzenia w nauce w ujęciu Aliny Motyckiej*, [w] *Wzorce postrzegania rzeczywistości w nauce i społeczeństwie*, B. Płonka-Syroka, Wydawnictwo DiG, Warszawa 2008.
18. Myers D.G., *Intuicja. Jej siła i słabość*, Moderator, Wrocław 2004.
19. North D.C., *Instytucje, ideologie, i wyniki gospodarcze*, Forum Obywatelskiego Rozwoju, Warszawa 2007.
20. Popper K.R., *Nędza historycyzmu*, Krąg, Warszawa 1989.
21. Ratajczak M. (red), *Współczesne teorie ekonomiczne*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań 2005.
22. Wygotski L., *Psychologia sztuki*, Wydawnictwo Literackie, Kraków 1980.
23. Żurawski S., *Metodologiczne problemy nauk ekonomicznych*, PWN, Warszawa 1969.

METHODOLOGICAL DILEMMAS IN REAL ESTATE MARKET RESEARCH

Summary

The article presents the main dilemmas associated with the choice of a scientific approach to seek answers to contemporary problems of the real estate market. Progressive, and even galloping globalization, qualitative changes in the world and the economy forcing to proceed with the discussion on the methodology of scientific studies economic phenomena, which is an extremely difficult and multi-faceted matter. To meet the demand of today's market expectations an interdisciplinary view on the economy and analyze economic phenomena seems necessary. The article is an attempt to present a deductive study of scientific literature in order to identify the difficulties but also the challenges facing the real estate market researcher wishing to meet the objectives of both cognitive and practical research.

Key words

research methodology, real estate market

GŁOS W DYSKUSJI O SPOSOBACH WYCENY PRZEDSTAWIONYCH W ARTYKULE „METODY ELIMINOWANIA PROBLEMÓW ZWIĄZANYCH Z WYCENĄ NIERUCHOMOŚCI PRZY WYKORZYSTANIU NOWYCH MOŻLIWOŚCI SKUTECZNEGO OBSŁUGIWANIA PROCESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI”



Monika Nowakowska
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 126
Biegły Sądowy

Streszczenie

W artykule przedstawiono głos w dyskusji o wykorzystaniu metod analizy statystycznej rynku w procesie wyceny nieruchomości. Polemika z treściami zawartymi w artykule T. Kotrańskiego i W. Nurka zamieszczonym w Biuletynie Nr 1/2015 (43) dotyczy zaproponowanej przez Autorów „możliwości obsługi procesu wyceny”. Krytycznie oceniono opracowywanie i kartograficzny sposób prezentacji wyników analiz oraz publikowanie map średnich cen nieruchomości.

Słowa kluczowe

wycena nieruchomości, metody statystyczne wyceny, mapy średnich cen

1. Wstęp

Tytuł artykułu autorstwa Tomasza Kotrańskiego i Wojciecha Nurka „Metody eliminowania problemów związanych z wyceną nieruchomości przy wykorzystaniu nowych możliwości skutecznego obsługiwanie procesu wyceny nieruchomości”, sygnalizowany już na stronie tytułowej pierwszego numeru „Problemów Rynku Nieruchomości”, nowej formuły wydawniczej Biuletynu Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego – jednego z najlepszych periodyków z dziedziny szacowania nieruchomości – musi zafascynować każdego rzeczoznawcę majątkowego.

Ustawiczne kształcenie w naszym zawodzie nie jest tylko nakazem prawa. Rzeczoznawcy majątkowi stale się doskonalą, w tym nieustannie poszukują nowych sposobów wyceny nieruchomości. Prace nad metodyką szacowania trwają co najmniej od czasu opracowania w 1990r. na zlecenie Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa przez pracowników ART w Olsztynie dwutomowego opracowania streszczonego następnie w „Instrukcji” MGPIB.

Potem ruszyła lawina kursów, szkoleń, studiów podyplomowych oraz badań wielu uczelni, a także licznych publikacji z tego zakresu. Tłumaczono opracowania europejskie i światowe. Zmieniane były przepisy prawa. Organizowano stowarzyszenia, powstała Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Głównym celem tego ruchu było i jest opracowanie metod wyceny nadążających za rozwijającym się rynkiem nieruchomości, tworzeniem standardów wyceny. Sposoby szacowania były dostosowywane do rozwiązywania problemów związanych z transformacją ustrojową, w tym przekształceniami własnościowymi w obszarze gospodarki nieruchomościami.

Dziś już wiele się zmieniło – cieszymy się coraz lepszym dostępem do informacji o nieruchomościach, w tym:

**„Najistotniejszym
i naturalnym powołaniem
człowieka jest jego
doskonalenie się”**

T. Mann

do ksiąg wieczystych, planów miejscowych, map i danych o cenach transakcyjnych. Doceniamy także nowe techniczne możliwości analizy rynku i sporządzania operatów (komputeryzacja, Internet, zaawansowane instrumenty analityczne) oraz poszukujemy nowych możliwości wykorzystania i obsługi strumieni informacji płynących z rynku nieruchomości.

Środowisko rzeczoznawców majątkowych, jak niewiele innych zawodów, regularnie kształci się i doskonali swoją wiedzę. Stąd informacja o istnieniu „metod eliminowania problemów związanych z wyceną” wzbudziło duże zainteresowanie, analizowano zaproponowane rozwiązania metodologiczne, albowiem jak wszyscy wiemy, niewiele wycen da się wykonać bezproblemowo...

Zdaniem Panów T. Kotrańskiego i W. Nurka przedstawiona w Ich artykule „nowoczesna” metoda wyceny, określana jako MASR (metoda analizy statystycznej rynku), jako „dopuszczona prawem i niosąca największe korzyści dla gmin” prowadzi do „uzyskania optymalnej efektywności i skuteczności, gdyż charakteryzuje się pożądaną wydajnością, a jednocześnie pozwala na

eliminowanie sporów i konfliktów utrudniających gospodarowanie nieruchomościami a stanowiącymi uciążliwy koszt obsługi zasobów publicznych". Czyli otrzymujemy propozycję sposobu wyceny, na który rzeczoznawcy i ich zleceniodawcy oczekują od lat. Można zatem wg wspomnianej metody wyce-
niać szybko, łatwo i tanio, a w dodatku bez zagrożenia odwołaniami i kierowaniem operatów do Komisji Arbitrażowej i Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.

Niestety, nie tylko moim zdaniem, sposób wyceny zaproponowany przez Autorów artykułu nie powinien być wykorzystany do szacowania wartości nieruchomości. Tezy zawarte w artykule mogą wydawać się bardzo przekonujące dla czytelnika nieposiadającego wiedzy specjalnej z zakresu wyceny nieruchomości oraz dla niedoświadczonych rzeczoznawców nieposiadających praktyki w analizie rynku, poszukiwaniu nieruchomości podobnych oraz ustalaniu ich rynkowych cech różnicujących.

Przede wszystkim korzystanie z map średnich cen nieruchomości, która jest esencją „nowoczesnego” sposobu wyceny, prowadzić będzie na manowce odbiorców wycen, a także tworzyć liczne konflikty wynikające z błędów związanych z korzystaniem informacji dotyczących indywidualnej wartości nieruchomości. Ponadto przedstawienie nowych możliwości technologicznych w tworzeniu i obsłudze aplikacji może wprowadzić dezinformację w środowisku rzeczoznawców majątkowych.



2. Ocena wykorzystania wyników wycen metodą analizy statystycznej rynku, w tym map cen średnich

W środowisku rzeczoznawców majątkowych od ponad dwóch lat trwa dyskusja dotycząca stosowania do wyceny nieruchomości metody analizy statystycznej rynku.

Proponowane przez Panów T. Kotrańskiego i W. Nurka sposoby wyceny, m.in. w publikacjach:

1. „Możliwości zastosowania nowoczesnej wyceny nieruchomości na przykładzie systemu ekspertowego dla m.st. Warszawy”. Nieruchomości C.H.Beck” Nr 01(197) styczeń 2015r.;
2. Materiały Konferencji PIRM w dniu 10 grudnia 2013r. – „Praktyczne rozwiązania systemowe w procesie wyceny nieruchomości eliminujące problemy przy ustalaniu opłat publicznych” dotyczące rozwiązań zastosowanych w gminie Pyskowitz;

oraz sposoby wyceny przedstawiane w trakcie prac Zespołu ds. opracowania systemu obiektywizacji wycen nieruchomości gruntowych w m.st. Warszawie powołanego zarządzeniem Prezydenta miasta stołecznego Warszawy wywołały fale głosów krytycznych.

Zaniepokojenie budziła obawa „pójścia na łatwiznę” przez niedoświadczonych rzeczoznawców, którzy mogą uwierzyć w „nowoczesny” sposób wyceny. Sam komputer z nowym programem nie zanalizuje lokalnego rynku nieruchomości, nie określi poszukiwanej wartości nieruchomości. Potrzebna jest wiedza i doświadczenie człowieka, który przygotuje odpowiednio dane. Komputer może wszystko obliczyć i jeszcze wyniki prac zobrazować graficznie na mapie z poziomem cen.

Rzeczoznawcy majątkowi podnosili, przede wszystkim, niezgodność z przepisami prawa, proponowanej metody, wskazując, że przyjmowanie bardzo dużej ilości nieruchomości do porównania, np. z całego miasta, powoduje dopuszczenie do analiz nieruchomości niespełniających warunku podobieństwa. Metoda analizy statystycznej rynku jest jedną z metod wyceny w podejściu porównawczym. Zgodnie z art.153 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami „*Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada*

cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”.

Natomiast definicja nieruchomości podobnej jest zawarta w art.4 ust.16 ustawy. Nieruchomość podobna to „nieruchomość porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na wartość”.

Problem ten jest opisuje prof. Mieczysław Prystupa w artykule „*Wykorzystanie metod statystycznych w procesie wyceny*” opublikowanym w kwartalniku Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych „Rzeczoznawca Majątkowy” Nr 2(86) kwiecień–czerwiec 2015r.: „*Dla potrzeb wyceny nieruchomości rzeczoznawcy powinni sami określać rynki nieruchomości podobnych. Stąd też należy określić rodzaj rynku, okres badania cen oraz obszar rynku. W szczególności nie należy traktować całej Warszawy jako rynku dla potrzeb wyceny nieruchomości. Warszawa składa się z wielu rynków lokalnych i na podstawie takich rynków należy dokonywać wyceny*”.

Mój głos w tej dyskusji, nie tylko jako rzeczoznawcy majątkowego, ale też jako doświadczonego geodety, autorki opracowań mapowych, dotyczy możliwości korzystania z map średnich cen gruntów.

Na przykładzie fragmentu mapy średnich cen gruntów niezabudowanych na obszarze miasta stołecznego Warszawy załączonej do omawianego artykułu pragnę omówić nieprawidłowości i zagrożenia z korzystania z tego źródła informacji. Mapa ta jest dostępna w całości w Internecie na stronie firmy REAL EXPERTS Sp. z o.o. Moim zdaniem nieporozumieniem jest wykorzystanie izolinii („warstw”) obrazujących poziom cen. Pozwolę sobie przypominąć, że na mapach przedstawiane są zagadnienia dotyczące różnorodnych elementów środowiska przyrodniczego oraz procesów o charakterze gospodarczym i społecznym. Nie wszystkie metody prezentacji można zastosować i uznać, że są właściwe dla przedstawiania zagadnień rynku nieruchomości.

Kartograficzne metody prezentacji ze względu na charakter przedstawianych zjawisk można podzielić na:

1. **Metody jakościowe** z wykorzystaniem metod:
 - a) **metody sygnaturowej** – sygnaturami są symbole obrazujące lokalizację obiektów na mapie, którymi mogą być:
 - sygnatury punktowe – np. nieruchomości stanowiąca przedmiot transakcji lub obiekt w sąsiedztwie wycenianej nieruchomości istotny dla jej wartości np. stacja metra itp.; rozróżniamy sygnatury punktowe: geometryczne, obrazkowe i literowe;
 - sygnatury liniowe – np. obrazujące przebieg dróg, sieci infrastruktury technicznej, cieków wodnych; rozróżniamy sygnatury liniowe:
 - geometryczne – abstrakcyjne,
 - symboliczne np. z zastosowaniem koloru – rzeki niebieskie i obrazkowe np. obraz widziany z góry – tor kolejowy,
 - ilościowe.
 - sygnatury powierzchniowe – np. powierzchnia zabudowy budynku, obiekt w sąsiedztwie wycenianej nieruchomości istotny dla jej wartości np. teren zieleni – park, lub obrazujący uciążliwości – składowisko odpadów;
 - b) **metody zasięgów** – zasięg na terenie przyjętego obszaru rynku występowania określonych zjawisk np. uciążliwości drgań metra w strefie 40m od skraju tunelu szlakowego; obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im.Fryderyka Chopina w Warszawie. Rozróżniamy wtedy zasięgi: liniowy (linia rozdziela obszary), plamowy (plamy koloru lub deseni), opisowy (napis na mapie) i sygnaturowy;
 - c) **metody powierzchniowej** (zwana też choro chromatyczna) – tzw. tła jakościowego, gdy obiekty lub zjawiska mają charakter powierzchniowy i nie mogą na siebie zachodzić (wzajemnie wykluczające się zasięgi) – np. granice nieruchomości, granice obszarów planistycznych.
2. **Metody ilościowe** z wykorzystaniem metod:
 - a) **metody izolinii** – izolinia jest linią łączącą punkty o jednakowych wartościach na mapie, służą wyłącznie do prezentacji różnych zjawisk, **mających charakter ciągły w przestrzeni** takich jak:
 - ukształtowanie powierzchni gruntu (poziomice zwane też warstwie lub izohipsy); dna zbiorników wodnych (izobaty), mapa jest wykonywana najczęściej poprzez bezpośrednie pomiary w terenie lub interpretację fotografii lotniczych;
 - zjawisk hydrologicznych i klimatycznych: ciśnienie atmosferyczne (izobary), opady (izohiety), temperatura powietrza (izotermy), nasłonecznienie (izohele), zasolenie wód (izohaliny), w geologii – miąższość (izopachyta);
 - odległości – np. odległości od centrum miasta (ekwidystanty), odległości liczone w czasie dojazdu np. do lotniska (izochrony);
 - innych zjawisk – np. gęstość zaludnienia (izodensa).
 - b) **metody kropkowej** – służącej do lokalizacji i wielkości zobrazowania zjawiska (nie zawsze jest to kropka, może być inny symbol np. domek, drzewo), przy czym każdemu symbolowi przyporządkowana jest konkretna wartość;
 - c) **metody kartogramu** – służącej do prezentowania intensywności zjawiska w obrębie wyróżnionych jednostek powierzchni (np. przy analizie rynku ilość transakcji na 1 km²), przy opracowaniu kartogramu uzyskane dane uporządkowuje się hierarchicznie i dzieli na przedziały np. rozróżnione kolorem;
 - d) **metody kartodiagramu** – służącej do przedstawienia zarówno wielkości jak i struktury zjawiska; diagramy mogą mieć postać słupków, figur, brył geometrycznych, wykresów obrazujących np. w analizie rynku ilość transakcji obejmujących różne rodzaje nieruchomości: mieszkalne, handlowe, produkcyjne, itp.

Zastosowanie na mapie cen nieruchomości metody izolinii (gr. isos – „równy” + linia) – czyli linii krzywej łączącej na mapie punkty o jednakowych wartościach liczbowych danej cechy, nie jest prawidłowe, gdyż nie prezentuje zjawisk mających charakter ciągły, lecz zjawiska o charakterze punktowym.

Wg opisu **topograficznego** „mapa izolinii to płaska forma wykresu przestrzennego” – w przypadku cen nieruchomości nie można mówić z obrazie przestrzennym. Poza efektem wizualnym izolinie pozwalają na dokonywanie obliczeń parametrów (interpolacja – kriging). Mapa średnich cen nie może służyć do interpolacji cen nieruchomości. Oczywiście komputer może przeprowadzić taką czynność automatycznie korzystając z odpowiednich algorytmów zaimplementowanych do odpowiednich programów komputerowych. Jednakże otrzymuje się wtedy niewiarygodny, bezsensowny wynik. Warstwie są podstawą do przeprowadzenia interpolacji między nimi dla potrzeb określenia wartości pośrednich, co w żadnym przypadku nie może mieć miejsca na mapie cen. Pojęcie izolinii zostało wprowadzone przez niemieckiego geografa i przyrodnika Aleksandra Humboldta (1769–1859) dla potrzeb wprowadzenia na mapach linii o równych wartościach liczbowych w rozmieszczeniu danego zjawiska o charakterze ciągłym. Szczególnie w dużych miastach, o dużych różnicach cen nieruchomości, na które wpływa bardzo wiele cech rynkowych (atrybutów różnicujących ceny) nie można zakładać uzyskiwania wiarygodnych wyników na podstawie interpolacji cen nieruchomości sąsiednich.

Ponadto należy zauważyć, że w tym przypadku nie mamy także do czynienia z **izoplekami** – czyli pseudoizoliniami, liniami na wykresach lub mapach łączącymi punkty o tej samej wartości cechy dla zjawisk występujących wyspowo, które mogą być interpretowane tylko jako ciągłe, jeżeli zostaną odniesione do innego zjawiska o charakterze ciągłym (ceny nieruchomości nie mają charakteru wyspowego, lecz punktowy).

W artykule przywołana jest podobne pojęcie – **izoprety**, które nie występuje w żadnym słowniku języka polskiego. Wg Internetu autorem tego terminu jest Pan Tomasz Kotrański (izoplety – linie łączące punkty na mapie o tych samych cenach; łac. *pretium* – cena). Co nie

bardzo ma sens, bo na mapie taka linia np. przez setki metrów (a na mapie w małej skali nawet kilka kilometrów) wskazywałaby, że wszystkie, podkreślłam wszystkie, nieruchomości wzdłuż tej linii, musiałyby mieć tę samą dokładnie cenę co do złotówki i na mapie Autorów mają! W świecie wirtualnym być może byłoby to możliwe...

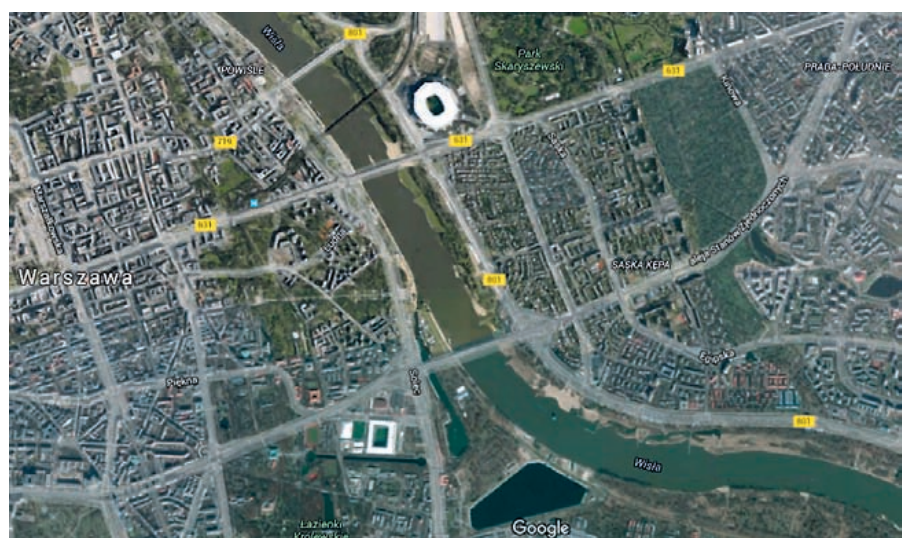
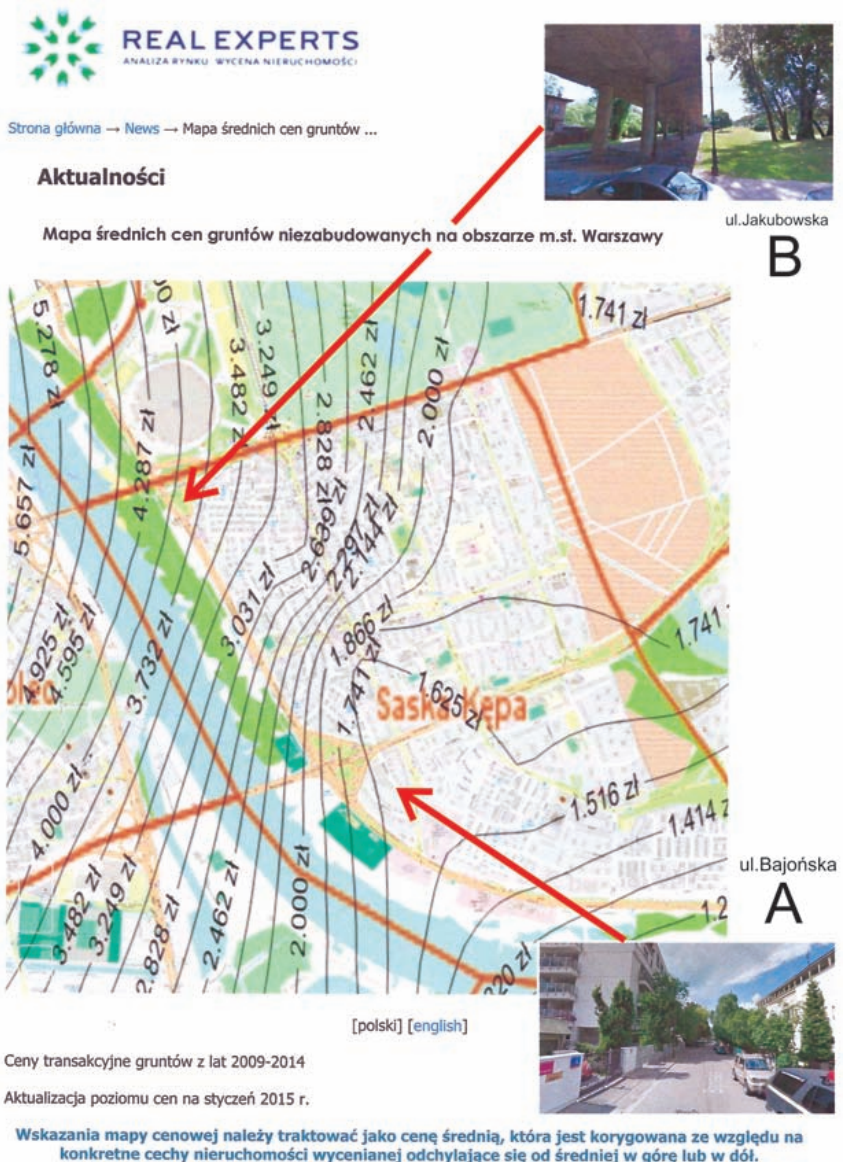
Dla wyjaśnienia problemu porównajmy obiekty z analizy rynku (zbiór punktów o równych cenach) z obiektami w topografii – gdzie izohipsy – warstwicę łączą punkty o tej samej wysokości i obrazują profil terenu (por. Rysunek 1) – stanowiący linię ciągłą (a nie zbiór punktów).

Nie mamy wątpliwości, że pomiędzy dwiema cenami transakcjami dotyczącymi gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o cenie 1.000 zł/m², nie mamy do czynienia z taką samą ceną dla nieruchomości przeznaczonej np. pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W przypadku nieruchomości nie mamy do czynienia z linią ciągłą, stąd nie należy stosować metody izolacji i na mapie kreślić „warstwic” obrazujących ceny średnie.

Dla uzasadnienia powyższego przedstawiam fragment mapy Autorów artykułu cen średnich gruntów na terenie Saskiej Kępy w Warszawie, na której zarówno grunty jak i budynki oraz lokale uzyskują ceny jedne z najwyższych w mieście. Wysokie ceny nieruchomości na Saskiej Kępie są przede wszystkim związane z bliskością ścisłego centrum Warszawy, dobrym dojazdem (wiele linii autobusowych i tramwajowych), korzystnym kształtem działek wynikającym z interesującego układu urbanistycznego z lat XX-tych ubiegłego wieku, renomą eleganckiej dzielnicy z zachowanymi przedwojennymi budynkami o ciekawej architekturze, w tym licznych ambasad i przedstawicielstw firm zagranicznych oraz lokalizacją często wybieraną do zamieszkania przez prawników, architektów, lekarzy oraz artystów i cudzoziemców, bliskością obiektów oświatowych (m.in.: renomowane Liceum im. B. Prusa i Liceum im. A. Mickiewicza, Szkoła Francuska), sąsiedztwem terenów zieleni: Park Skaryszewski im. I. Paderewskiego oraz pas zieleni nad Wisłą.

Jednakże są też lokalizacje, szczególnie przy trasach komunikacyjnych, gdzie ceny są znacznie niższe, stąd znaczne różnice notowanych cen transakcyjnych.

Rysunek 1



Warszawa, Saska Kępa, źródło: google.pl/maps

Analiza cen na mapie średnich cen gruntów przedstawiona przez Autorów, nie tylko tego nie obrazuje, a wręcz temu zaprzecza.

Analizując lokalizacje zaznaczone na mapie:

- A. Rejon ulicy Bajońskiej – prestiżowa lokalizacja, w sąsiedztwie zabudowa willowa i apartamentowa, liczne rezydencje ambasad oraz placówek dyplomatycznych – cena średnia wg mapy **1.625 zł/m²** (vide foto przy mapie Rysunek 2)
- B. Rejon ulicy Jakubowskiej – skrzyżowanie Al. Ks .J. Poniatowskiego na wysokim nasypie z "ślimakiem" zjazdu na dwupasmową arterię Wał Miedzeszyński, duża uciążliwość hałasu komunikacyjnego, drgań, usytuowanie poniżej nasypu ulicy – cena wg mapy **4.287 zł/m²** (vide foto przy mapie Rysunek 2).

Autorzy mapy wskazują, że „wskazania mapy cenowej należy traktować jako cenę średnią, która jest korygowana ze względu na konkretne cechy nieruchomości wycenianej odchylające się od średniej ceny w górę lub w dół”.

W wyżej przedstawionym przypadku nie może być mowy o przyjęciu cen średniej i jej korygowaniu, gdyż przedstawienie wszystkich warstw na mapie jest błędne i nie ma uzasadnienia w uzyskiwanych cenach transakcyjnych. Gdyż należałoby korygować o ponad 200% wartości. Mapa ta nie powinna stanowić podstawy nie tylko określenia wartości nieruchomości, ale nawet podstawy do wstępnych negocjacji cenowych.

Należy zauważyć, że część mapy obejmująca Saską Kępę, o tak różnych cenach, została opracowana dla obszaru, na którym bardzo rzadko dochodzi do transakcji niezabudowanymi gruntami. Jest to mała, stara dzielnica i prawie nie ma na tym terenie nieruchomości niezabudowanych. Inwestorzy zazwyczaj nabywają grunty z zabudową, nawet w dobrym stanie technicznym, w celu ich rozbioru i realizacji budowy o większej intensywności i wysokim standardzie. W analizowanym okresie zanotowano na Saskiej Kępie m.in. transakcje przedstawione w Tabeli 1.

Ceny te nie znalazły odzwierciedlenia na analizowanej mapie. Warstwice na mapie zostały prawdopodobnie wygenerowane na bazie transakcji, które dotyczyły obiektów odległych, nie mających wiele wspólnego z Saską Kępą.

Rysunek 2

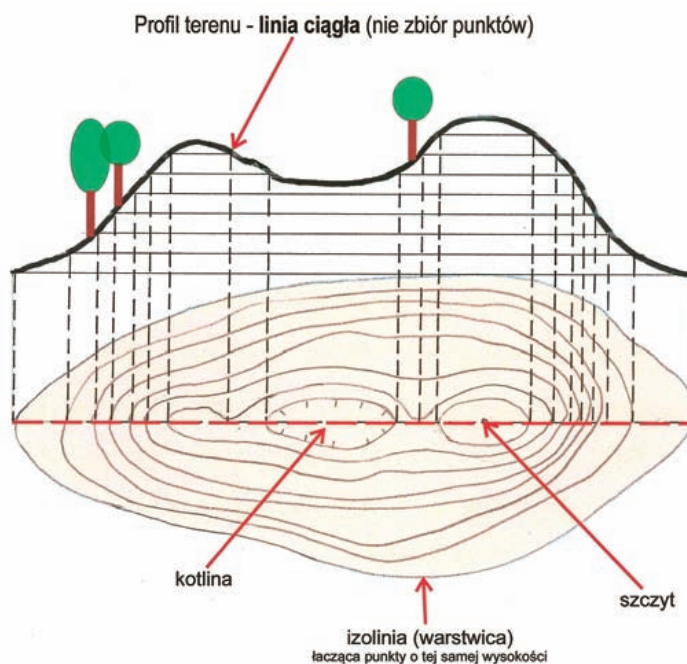


Tabela 1

Data transakcji	Ulica	Pow. w m ²	Cena 1m ²	Opis transakcji
2015.03.11	Walecznych	499	300	własność; Prezydent m.st. Warszawy nie wykonał prawa pierwokupu; zbywa osoba fizyczna; nabywa osoba fizyczna; podwórko
2013.12.02	Poselska	921	803	własność; Prezydent m.st. Warszawy nie wykonał prawa pierwokupu + zbycie lokalu; zbywa osoba fizyczna; nabywa osoba fizyczna
2013.06.04	Francuska	122	2 049	własność; MPZP pod zabudowę mieszkaniową, teren ochrony konserwatorskiej, służebność gruntowa przejścia do ul. Francuskiej; Prezydent m.st. Warszawy nie wykonał prawa pierwokupu; zbywa osoba fizyczna; nabywa osoba fizyczna
2013.06.19	Saska	261	1 609	własność; mpzp pod zabudowę mieszkaniową; Prezydent m.st. Warszawy nie wykonał prawa pierwokupu; zbywa osoba fizyczna; nabywa osoba fizyczna
2013.09.04	Dąbrowiecka	1 042	2 529	własność; służebność gruntowa dojazdu i dojazdu; Prezydent m.st. Warszawy nie wykonał prawa pierwokupu; zbywa osoba fizyczna; nabywa spółka
2012.06.13	Walecznych	613	177	prawo u.w.; podwórko, teren pod zabudowę mieszkaniową, usługową o charakterze lokalnym; zbywa osoba fizyczna; nabywa osoba fizyczna; cena prawa u.w. = 159 zł/m kw.
2012.01.21	Szczuczyńska	858	4 921	prawo u.w.; wg MPZP teren zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług, wydano decyzję – pozwolenie na rozbioru budynku mieszkalnego jednorodzinne i zatwierdzającą projekt budowlany oraz udzielającą pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym; zbywa osoba fizyczna; nabywa developer; cena prawa u.w. = 4 429 zł/m kw.
2012.05.17	Drezdeńska	499	1 703	własność; budynek mieszkalny do rozbioru, pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego; zbywa osoba prawna; nabywa osoba prawna.
2012.09.12	Arabska	175	1 417	prawo u.w. do 2069r.; droga, decyzja o wzniesieniu dla budowy ulicy Wał Miedzeszyński na odcinku od ul. Wersalskiej do ul. Narodowej, nieregularny, bardzo wydłużony kształt, zbywa Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa; nabywa m.st. Warszawa; cena prawa u.w. = 1 276 zł/m kw.

Ponadto nieuzasadnione i absurdalne jest przeprowadzenie „warstw cenowych” po takich nieruchomościach jak:

- Park Skaryszewski – ceny wg mapy średnich cen gruntów: od 1.741 zł/m² do 3.482 zł/m² (na tym wielohektarowym terenie nie było żadnych transakcji);
- Stadion Narodowy – ceny wg mapy średnich cen gruntów: od 3.249 zł/m² do 4.595 zł/m² (także na tym wielohektarowym terenie nie było żadnych transakcji...);
- rzeka Wisła (w rejonie Saskiej Kępy) – ceny wg mapy średnich cen gruntów: od 1.149 zł/m² do 5.276 zł/m² (tutaj raczej trudno wyobrazić sobie transakcje);
- Cmentarz Powązkowski – ceny wg mapy średnich cen gruntów: od 2.462 zł/m² do 4.595 zł/m²;
- Las Marysin – ceny wg mapy średnich cen gruntów: od 308 zł/m² do 616 zł/m².

Te prawie „humorystyczne” ceny średnie, wynikające z przedstawionej przez Autorów „mapy”, byłyby może zabawne, ale dotyczą one szeroko pojętej ekonomii dotyczącej obywateli i Urzędów, a ekonomia nie jest zabawą...

3. Podsumowanie

Analiza metody prezentacji wyniku obliczeń z zastosowaniem metody analizy statystycznej rynku w formie mapy średnich cen gruntów – z „wizualizacją izopref” opracowanej przez Autorów artykułu, budzi bardzo poważne wątpliwości co do możliwości zastosowania jej dla potrzeb określenia wartości nieruchomości i samej rzetelności tego określenia. Przyjęcie do obliczeń bardzo dużej ilości transakcji z bardzo szerokiego rynku nieruchomości, w tym transakcji o małym podobieństwie do wycenianej nieruchomości, skutkuje chaosem w określeniu wartości nieruchomości, co pokazano na zamieszczonym przykładzie.

Szczególnie błędnym byłoby zastosowanie tego sposobu wyceny i wykorzystywanie mapy cen w przypadku wycen nieruchomości, gdy w operacie szacunkowym należy uwzględnić:

- możliwości inwestycyjne – a użytkownik wieczysty odwołuje się do kolegium samorządowego od wyceny dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego;
- odległą data wyceny – a poprzedni właściciel nieruchomości, obecnie stanowiącej np. część Stadionu Narodowego (widocznego na załączonej mapie Autorów), który został pozbawiony prawa do nieruchomości dekretem o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy z 1945r. ubiega się obecnie o odszkodowanie z tego tytułu;

- specjalny cel wyceny – dla potrzeb wypłaty odszkodowania za drogę przejętą w trybie art.73 ustawy z dnia 13 października 1998r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną.

Obawiam się, że fascynacja nowymi technologiami, dogodną dostępnością do źródeł informacji o nieruchomościach oraz możliwością wykorzystania zaawansowanych instrumentów analitycznych może, przeszkodzić, jeśli jest niewłaściwie zastosowana w rozwoju metodyki szacowania. Co więcej, przedstawione metody nie prowadzą do uzyskania „wysokiej wydajności, optymalnej efektywności i skuteczności” wyceny, a raczej kreują wątpliwości.

Jednakże, należy podkreślić, że wyniki analizy rynku nieruchomości przeprowadzonej z wykorzystaniem statystyki opisowej od dawna mają zastosowanie w polityce społecznej i gospodarczej, nie tylko na szczeblu lokalnym, ale co oczywiste, także w skali makro. Jest to metoda sprawdzona, nikt jej nie neguje, ale musi być zastosowana odpowiednio.

Reasumując, moim zdaniem publikowanie opisanej wyżej mapy cen średnich nieruchomości, z kartograficzną prezentacją wyników analizy wykonaną za pomocą izolinii, opracowanej na podstawie „nowoczesnej metody”, nie tylko nie stanowi metody „eliminowania problemów związanych z wyceną nieruchomości”, jak napisali Autorzy, lecz wprost przeciwnie, prowadzi do tworzenia nowych sporów i konfliktów pomiędzy uczestnikami rynku nieruchomości.

Bibliografia

1. „Wykorzystanie metod statystycznych w procesie wyceny” M.Prystupa „Rzeczoznawca Majątkowy” Nr 2(86) kwiecień–czerwiec 2015r. Kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. „Możliwości zastosowania nowoczesnej wyceny nieruchomości na przykładzie systemu ekspertowego dla m.st. Warszawy” T. Kotrański, W. Nurek. *Nieruchomości C.H.Beck* Nr 01(197) – styczeń 2015r.
3. *Materiały Konferencji PIRM w dniu 10 grudnia 2013r.* – „Praktyczne rozwiązania systemowe w procesie wyceny nieruchomości eliminujące problemy przy ustalaniu opłat publicznych” – Wystąpienie T. Kotrański, W. Nurek przedstawiciele spółki RealExperts.pl dotyczące rozwiązań zastosowanych w Pyskowicach.
4. „Metodyka kartografii społeczno-gospodarczej” L. Ratajski. Państwowe Przedsiębiorstwo Wydawnictw Kartograficznych im. Tadeusza Romera Warszawa, Wrocław 1989r.
5. „Wprowadzenie do kartografii i topografii” J.Pasławski Wydawnictwo Nowa Era, 2010r.
6. „Internetowy atlas metod kartograficznych – Metoda izolinii”.
7. „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz” Wydanie 3. J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin – Wyd. C.H.BECK Warszawa 2015r.
8. „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz” Wydanie I. G. Bieniek, M. Gdesz, S. Kalus, G. Matusik, E. Mzyk – LexisNexis Wydawnictwo Prawnicze Warszawa 2012r.
9. „Nieruchomości – Problematyka prawna” Wydanie 7. Biblioteka prawnika. G.Bieniek, S.Rudnicki – LexisNexis Warszawa 2013r.
10. „Szacowanie Nieruchomości. Rzeczoznawstwo Majątkowe” Wydanie 2. Praca zbiorowa pod redakcją J.Dydenki. Wyd. LEX Wolters Kluwer Business, Warszawa 2014r.

ON VALUATION METHODS PRESENTED IN THE PAPER „METHODS OF ELIMINATING PROBLEMS WITH REAL ESTATE VALUATION WITH THE USE OF NEW OPPORTUNITIES WITHIN REAL ESTATE VALUATION PROCESS MANAGEMENT”

Summary

The article presents a voice in the discussion about the use of statistical analysis in the real estate market valuation. The author discusses the content of the paper by T. Kotrański and W. Nurek printed in Biuletyn No. 1/2015 (43) and focuses on the "opportunities within valuation process management" as proposed by the authors. It also critically rates the development, the cartographic way of presenting the analysis results, and publishing maps of average real estate prices.

Key words

valuation of real estate, statistical methods of valuation, maps of average prices

PRAWO

STRATEGICZNA INFRASTRUKTURA PRZESYŁOWA

15 września 2015r. weszła w życie Ustawa z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2015r., poz. 1265). Nowe przepisy dotyczą ponad 20 odcinków sieci elektroenergetycznych 400kV planowanych do realizacji na terenie kraju i regulują m. in. kwestie wywłaszczenia za odszkodowaniem nieruchomości na te cele. Zgodnie z ustawą, o przebiegu inwestycji będzie decydował wojewoda. Wnioski o zgodę na realizację prac mają być rozpatrywane w ciągu miesiąca, a na wydanie nieruchomości właściciele będą mieli dokładnie 120 dni. Odszkodowanie, do którego prawo przysługuje właścicielowi wywłaszczonej nieruchomości będzie ustalane w drodze rokowań między nim, a inwestorem. Jeśli w terminie 2 miesięcy od dnia, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej stała się ostateczna, nie dojdzie do uzgodnienia, wysokość odszkodowania ustalał będzie wojewoda w drodze decyzji. **Wysokość odszkodowania będzie w tej sytuacji ustalana na podstawie operatu szacunkowego** sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej przez organ pierwszej instancji oraz według jej wartości w dniu wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania.

Źródło: Dz.U. z 2015r., poz. 1265.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

KILKA UWAG W ODPOWIEDZI NA ARTYKUŁ POLEMICZNY P. MONIKI NOWAKOWSKIEJ



Tomasz Kotrański
Rzecznawca Majątkowy Nr 930
MPAI



Wojciech Nurek
Rzecznawca Majątkowy Nr 801
MPAI

Streszczenie

W artykule odniesiono się do głosu w dyskusji o wykorzystaniu metod analizy statystycznej rynku w procesie wyceny nieruchomości. Poglądy wyrażone przez M. Nowakowską odnoszące się do treści artykułu T. Kotrańskiego i W. Nurka „Metody eliminowania problemów związanych z wyceną nieruchomości przy wykorzystaniu nowych możliwości skutecznego obsługiwanego procesu wyceny nieruchomości” zamieszczonego w „Problemach Rynku Nieruchomości” (Biuletyn SRMWW Nr 1/2015 (43)). Odniesiono się do zagadnień merytorycznych i praktycznych przedstawionych w artykule.

Słowa kluczowe

wycena nieruchomości, metody analizy statystycznej rynku, systemy wyceny nieruchomości, mapy średnich cen, mapy izarytmiczne

Artkuł „*Metody eliminowania problemów wiążących się z wyceną nieruchomości przy wykorzystaniu nowych możliwości skutecznego obsługiwanego procesu wyceny nieruchomości*” powstał pod wpływem 5 letnich doświadczeń nabytych podczas wdrażania i stosowania innowacyjnych i nowoczesnych sposobów wyceny do obsługi organów publicznych. Rosnące zainteresowanie naszymi pomysłami i działaniami praktycznymi ze strony zamawiających skłoniły nas do podzielenia się nabytym doświadczeniem na łamach „Problemów Rynku Nieruchomości”. Za interesujący i warty omówienia uznaliśmy fakt, że obszar zainteresowania organów publicznych usługami z zakresu szacowania nieruchomości przestaje się sprowadzać tylko i wyłącznie do wycen w formie operatów szacunkowych. Stopniowo lecz coraz wyraźniej odnotowujemy bowiem zainteresowanie opracowaniami niebędącymi operatami szacunkowymi a przydatnymi do efektywnego gospodarowania wielkimi, miejskimi zasobami nieruchomości.

Artykuł pani Moniki Nowakowskiej p.t. *Głos w dyskusji o sposobach wyceny przedstawionych w artykule „Metody eliminowania problemów związanych z wyceną nieruchomości przy wykorzystaniu nowych możliwości skutecznego obsługiwanego procesu wyceny nieruchomości”* będący głosem krytycznym do artykułu naszego autorstwa, zawiera na początku stwierdzenie że, praktyczne, istniejące nowoczesne rozwiązania związane z nowymi możliwościami technologicznymi i analitycznymi w zakresie wyceny nieruchomości, związanymi m.in. z wykorzystaniem metod analizy statystycznej rynku oraz map cenowych, wywołały jakoby „falę głosów krytycznych”.

Autorzy nie potwierdzają tego stwierdzenia. Wręcz odwrotnie, autorzy spotkali się z falą głosów przychylnych i wyrażających aprobatę dla nowych rozwiązań, które pozwalają wydobyć wycenę nieruchomości w ogólności i zawód rzeczoznawcy majątkowego w szczególności z krytycznego stanu, w którym się aktualnie znalazł. Głosy

krytyki są nieliczne i skierowane głównie ze strony niektórych środowisk, które są w znacznym stopniu, od strony metodyki, odpowiedzialne za to w jakim stanie znalazł się nasz zawód. A przede wszystkim ze strony osób, które nie zapoznały się bliżej z zagadnieniem prezentowanym przez nas w artykule, w szczególności z wynikami badań rynku i znają sprawę z drugiej albo trzeciej ręki. Z dużą satysfakcją konstatujemy, że jak dotychczas każdy nieuprzedzony rzeczoznawca majątkowy, który miał możliwość szczegółowego zapoznania się z metodą badań, wyników analizy rynku i sposobu działania modelu wartości nieruchomości zaproponowanego przez autorów, akceptował go i wyrażał nadzieję, że ten sposób postępowania, który został zaprezentowany m.in. na konferencji *Obiektywna wycena wartości. Możliwości i zastosowania nowoczesnej wyceny nieruchomości na przykładzie systemu ekspertowego dla m.st. Warszawy dla Warszawy i regionu warszawskiego* stanie się długo oczekiwanym przełomem w rozwoju naszego zawodu.

Kwestia podniesionych wątpliwości co do możliwości i zasadności stosowania metody analizy statystycznej rynku (MASR) na potrzeby wyceny nieruchomości

Odczuwalnym środowiskowym problemem jest wciąż niewielkie doświadczenie rzeczoznawców majątkowych w wykorzystywaniu w praktyce zawodowej metody analizy statystycznej rynku (MASR). Główną tego przyczyną jest fakt, że skutecznie zastosowanie tej metody wymaga poszerzonej wiedzy merytorycznej oraz przeprowadzenia wymagających i kosztownych badań i analiz rynkowych. Również stanowiska krytyczne, ewidentnie potrzebne dla prawidłowego rozwoju tej pożytecznej metody, powinny opierać się na odpowiedniej wiedzy specjalistycznej z zakresu metod statystycznych używanych w analizie rynku nieruchomości oraz na badaniach i analizach rynkowych.

Szczęśliwie dla środowiska zawodowego mamy w naszym gronie wybitnych specjalistów z zakresu zastosowania metod statystycznych, do których z pewnością zaliczyć należy pana prof. Józefa Czaję oraz pana prof. Józefa Hozera, którzy niejednokrotnie wyrażali swą pozytywną opinię na temat sensowności i zasadności stosowania tych metod na potrzeby wyceny nieruchomości. Oczywiście są też i głosy krytyczne lecz wyrażane są jak na razie przez osoby nie będące ani specjalistami–teoretykami, ani też specjalistami–praktykami, nie publikujące jakiegokolwiek analiz i badań rynku nieruchomości, w tym w szczególności nie prezentujące badań rynku lub modeli wartości nieruchomości wykonanych metodami statystycznymi. Taką krytykę wyraża m.in. prof. M. Prystypa. Należy jednak zauważyć, że same poglądy te na temat zastosowania metod analizy statystycznej to jednak zdecydowanie nie to samo co wiedza i umiejętność ich stosowania.



Kwestia użycia map izarytmicznych do obrazowania poziomu cen

Głównym zagadnieniem, któremu poświęciła p. M. Nowakowska jest kwestia użycia map do przedstawiania geograficznego rozkładu poziomu cen, ze szczególnym uwzględnieniem opracowanej m.in. przez autorów *Mapy średnich cen gruntów niezabudowanych na obszarze m.st. Warszawy*, której elektroniczna wersja opublikowana jest pod adresem internetowym: <http://wycena.com.pl/mapa-średnich-cen-gruntow-niezabudowanych-na-obszarze-m-st-warszawy/>.

Niestety, uwagi i zastrzeżenia autorki krytycznego artykułu określić można jako głęboko nieprofesjonalne i wynikające z całkowitego niezrozumienia czym są mapy izarytmiczne, jakie zjawiska za ich pomocą mogą być przedstawiane i na czym polega interpretacja map izarytmicznych.

Dla przypomnienia mapy izarytmiczne są sposobem prezentacji przestrzennej zmienności natężenia zjawisk za pomocą izolinii, które łączą punkty o jednakowej wielkości zjawiska. Izolinie te zwane są izarytmami.

Podstawowym zagadnieniem, którego zdaje się Autorka nie rozumie, i z którego wynika całe nieporozumienie jest identyfikowanie indywidualnych wystąpień danego zjawiska ze średnią cechującą pewną populację wybraną w drodze określonych metod analizy zjawiska. Inaczej mówiąc Autorka nie rozróżnia mapy z naniesionymi na nią cenami z mapą obrazującą rozkład przestrzenny średnich cen. Bez zrozumienia tej różnicy wszystkie dalsze uwagi Autorki krytycznego artykułu jawią się jako nieporozumienie.

Wynika to, być może, z faktu, że autorka jako geodeta spotykała się jedynie z mapami obrazującymi fizyczne cechy gruntu, więc zastosowanie map izarytmicznych do obrazowania bardziej skomplikowanych zjawisk może jej być bliżej nieznanne.

W zasadzie konstatacja tego faktu kończy dyskusję, bo całość dalszych rozważań p. M. Nowakowskiej wynika zasadniczo z niezrozumienia tego faktu. Ale dla celu edukacyjnego autorzy sformułowali kilka uwag, które czytelnikom pozwolą na jaśniejsze zrozumienie czym są mapy izarytmiczne.

Przykładem łatwiej zrozumiałym dla odbiorcy niż mapa średnich cen gruntów będzie mapa średnich temperatur rocznych, sporządzona, a jakże, za pomocą wykreślenia na mapie odpowiednich izolinii, zwanych izotermami. Wg danych IMGW temperatura rejestrowana jest przez sieć obserwacyjno–pomiarową liczącą aktualnie w całej Polsce 1271 punktów, co oznacza, że obserwacje zjawiska są nieciągłe przestrzennie. Na jej podstawie sporządzane są różnego rodzaju mapy związane z pogodą i klimatem w tym mapy średnich temperatur. W każdym pojedynczym punkcie temperatura obserwowana jest zróżnicowana a nawet stale zmienna. Temperatura zmienia się w cyklach dobowych i rocznych, zależy od konkretnych warunków pogodowych danej chwili (nasłonecznienie, zachmurzenie, wilgotność, wiatr, konwekcja, szczególne uwarunkowania topograficzne). Jednak dla określonego punktu istnieje średnia temperatura. Izotermy reprezentują na mapie wykreślone za pomocą odpowiednich procedur statystycznych, takich jak kriging, regresja przestrzenna, trend powierzchniowy i inne punkty o identycznej średniej temperaturze.

Choć sama temperatura jest stale zróżnicowana w tych punktach, to na konkretnej izotermie średnia temperatura dla tych punktów jest taka sama. Można, oczywiście rozumować w taki sposób jak p. M. Nowakowska w przypadku mapy średnich cen: „wyznaczanie izoterm średnich temperatur jest bez sensu, bo to oznacza, że na linii izotermi mamy do czynienia ze stale identyczną temperaturą”. Na tym przykładzie widać jak niemądre, i wynikające z niezrozumienia zagadnienia tego czym są mapy izarytmiczne i na czym polega obrazowanie za ich pomocą geograficznego rozkładu badanych wielkości, są uwagi p. M. Nowakowskiej.

Wykres izoterm, czyli średnich temperatur w żadnym wypadku nie oznacza, że na tych liniach panują stale identyczne temperatury. Oznacza to, co jest jasno napisane, że w tych punktach pewna miara analityczna, jaką jest średnia temperatura roczna, jest taka sama dla punktów leżących na określonej izotermie. Dokładnie tak samo jest z izoliniami określającymi średnie ceny, czyli izopretami. Istnienie izopret nie oznacza, że nieruchomości leżące w tych punktach mają te same ceny, oznacza że w tych punktach średnia z cen nieruchomości jest identyczna. Średnia, co oczywiste, jest cechą pewnej populacji, pewnego

zbioru nieruchomości a nie pojedynczej nieruchomości. Mylenie tych kwestii doprowadza autorkę krytycznego artykułu do konsekwencji humorystycznych, jak ta o ciągnącej się setkami kilometrów linii nieruchomości o tej samej cenie.

Identycznie niezrozumiałe są dla nas uwagi dotyczące w ogóle możliwości zastosowania średniej jako miary danego zjawiska.

Znów odwołamy się do wszystkim znanego przykładu mapy średnich temperatur wykreślonej za pomocą izoterm. W pewnym punkcie średnia temperatura roczna wynosi $7,3^{\circ}\text{C}$. W ciągu roku notowane są tam temperatury od -25°C do $+30^{\circ}\text{C}$. Fakt tego zróżnicowania w żadnym wypadku nie pozwala stwierdzić, ani że dla tego punktu nie istnieje średnia temperatura roczna, ani że nie jest to informacja sensowna i użyteczna. Inaczej mówiąc, dla mapy średnich temperatur można by odnieść dokładnie taką samą uwagę jak ta, która jest opublikowana dla mapy średnich cen: „Średnioroczna temperatura wskazywana przez mapę wskazuje temperaturę zbliżoną do warunków średnich dla danej lokalizacji. Konkretna temperatura danego miejsca i chwili zależy od konkretnych uwarunkowań, takich jak pora roku i doby, nasłonecznienie, zachmurzenie, wilgotność, wiatr, konwekcja, szczegółowe uwarunkowania topograficzne itd.”

Przedstawmy „argument” p. M. Nowakowskiej dokładnie tak samo w stosunku do mapy średnich temperatur. Brzmi on: „Bez sensu jest twierdzić, że w zależności od ww. czynników temperatura w danej chwili jest wyższa lub niższa niż średnioroczna. Jaki ma sens stwierdzenie, że np. w czasie styczniowej zimowej nocy, w czasie mroźnej wiozowej pogody gdy temperatura wynosi minus 23°C , ma się ona w ogóle jakoś do średniej temperatury rocznej?” Odpowiedź, oczywiście jest prosta i dla każdego oczywista. Znaczne odchylenie warunków pogodowych od średniej powoduje znaczne odchylenie konkretnej temperatury dla konkretnego momentu od średniej temperatury rocznej. I fakt, że aktualna temperatura jest znacznie wyższa lub znacznie niższa niż średnioroczna nie powoduje ani tego, że nie można jej porównać ze średnioroczną ani że określanie i graficzne przedstawianie na mapie w postaci izoterm średniej temperatury nie ma sensu. Ma bowiem głęboki sens. Mapa średnich temperatur obrazuje bowiem w postaci

izoterm cieplejsze i zimniejsze obszary naszego kraju. I dziwnie się tak składa, że mimo, że temperatura w każdym punkcie pomiarowym się ciągle zmienia, to jednak izoterm trafnie obrazują te cieplejsze i zimniejsze obszary naszego kraju.

Dokładnie tak samo jest z mapą średnich cen. Choć konkretne ceny konkretnych nieruchomości zlokalizowanych w konkretnych punktach mapy są zmienne i zależą od konkretnych, także pozalokalizacyjnych, cech nieruchomości, to izoterm, czyli linie wyznaczające punkty o takich samych średnich poziomach cen w sposób niezwykle trafny i dokładny przedstawiają na mapie lokalizacyjne cenności danych obszarów. Cena typowa, średnia w danej okolicy, wykazywana przez mapę cenową, zazwyczaj będzie zbliżona do wartości nieruchomości mającej cechy rynkowe zbliżone do typowych, średnich w tej lokalizacji. Nieruchomości o cechach mocno odbiegających od cech średnich dla danej lokalizacji będą miały spodziewane ceny mocno odbiegające od średnich.

Przykład gruntu pod wiaduktem drogowym na Saskiej Kępie, wbrew intencjom autorki, nie tylko nie zaprzecza temu ale wręcz jest doskonałym potwierdzeniem tego czym jest i co obrazuje mapa średnich cen. Nawet Autorka krytycznego artykułu musi przyznać, że nieruchomości wiaduktu raczej trudno uznać za nieruchomości typową dla obszaru Saskiej Kępy. Wartość konkretnej nieruchomości zależy od jej konkretnych cech, takich jak lokalizacja ogólna i szczegółowa, dostęp do drogi, kształt, uzbrojenie w poszczególne media, dopuszczalna intensywność zabudowy i jej wysokość, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, strefy, inne ograniczenia itd. Aby móc stwierdzić wartość konkretnej nieruchomości trzeba dokonać wyceny nieruchomości uwzględniając jej indywidualne cechy. W tym przypadku należy uwzględnić cechy gruntu charakterystyczne dla nieruchomości drogowej.

Jednocześnie, wbrew intencjom autorki krytycznego artykułu, całkowitym potwierdzeniem skuteczności i wiarygodności mapy średnich cen są przytoczone, znane oczywiście i przeanalizowane przez autorów, jednostkowe ceny nieruchomości gruntowych na obszarze Saskiej Kępy. Każdy może sam na elektronicznej wersji *Mapy średnich cen*

nieruchomości gruntowych na obszarze m.st. Warszawy zaobserwować zmienność lokalizacyjną cen od poziomu ok. w okolicach $4.300\text{--}3.300\text{ zł/m}^2$ w okolicach alei Stanów Zjednoczonych do poziomu ok. $1.700\text{--}1.200\text{ zł/m}^2$ na obszarze graniczącym z Gocławiem, co bardzo dobrze ilustruje przytoczone przez autorkę krytycznego artykułu poziomy cen i ich przestrzenny rozkład. Zdziwienie p. M. Nowakowskiej dotyczące nieodwzorowania na mapie średnich cen ceny podwórka wewnętrznego, wynika po raz kolejny z niezrozumienia przez nią czym jest mapa średnich cen i czym się ona różni od mapy z naniesionymi punktowo cenami.

Mapy izarytmiczne zjawisk nieciągłych w praktyce analizy różnych zjawisk w tym cen nieruchomości

Każdy, to zada sobie trud przeszukania zasobów Internetu znajdzie bez problemu mapy izarytmiczne, które obrazują za pomocą izolinii (kolorowanych bądź nie) rozkład geograficzny zjawisk znacznie bardziej nieuchwytnych niż średnie ceny nieruchomości. Są mapy izarytmiczne, zaczynając od najprostszych, obrazujące geograficzny rozkład średniej wielkości gospodarstwa rolnego czy gęstości zaludnienia, częstości występowania różnych genów i grup krwi a nawet zwyczajów związanych ze skłonnością społeczną do endogamii, poprzez natężenia ruchu pieszego, aktywności dobowej internautów, częstości użycia określonych (np. niecenzuralnych) słów na twitterze, popytu na rowery, liczby wypadków z udziałem rowerzystów aż do częstości dzwonięcia pod numery alarmowe, liczbę przestępstw kryminalnych, w tym natężenie aktów terrorystycznych czy aktów wandalizmu, wreszcie nawet obrazujące geograficzny rozkład natężenia aktów przemocy domowej.

Rozpatrzmy ostatni przykład, czyli mapę izarytmiczną obrazującą natężenie aktów przemocy domowej na obszarze miasta. Nikt na świecie, kto posiada wiedzę w zakresie obrazowania zjawisk za pomocą map izarytmicznych nie twierdzi, jak autorka krytycznego artykułu, że w związku z faktem, że akty przemocy domowej nie są zjawiskiem ciągłym w przestrzeni (ani w czasie) nie jest możliwe geograficzne obrazowanie

poziomu przemocy domowej za pomocą mapy z izoliniami. Nikt nie zgłasza niemądrych uwag, że izarytmy obrazujące to zjawisko biegną nie tylko poprzez mieszkania i domy ale wykreślone są także poprzez ulice, drogi, parki i wody. Nikt też ze stałej wartości izarytmy nie wnioskuję, że na danej izolini mamy do czynienia stale i aktualnie z identycznym nasileniem przemocy domowej w każdym miejscu i o każdej godzinie. Dzieje się tak dlatego, że rzeczą normalną w świecie jest wiedza o tym czym są mapy izarytmiczne, jakie zjawiska i w jaki sposób przedstawiają i jaka jest ich interpretacja. Normalna jest wiedza o tym, że mapy izarytmiczne przestrzennego rozkładu pewnych wielkości, nie są mapami punktowymi poszczególnych wystąpień badanego zjawiska ale obrazowaniem wyników bardziej lub mniej zaawansowanej analizy natężenia jego poziomu.



I dlatego bez problemu można się zapoznać ze sporządzonymi przez specjalistów rynku nieruchomości mapami izarytmicznymi cen nieruchomości mieszkalnych w Wielkiej Brytanii, w Czechach, we Francji, wybrzeżu Grand Strand, w Londynie, Nowym Jorku, Waszyngtonie, Toronto, Dublinie, czy nawet w Bombaju i wielu innych miejscach. Można się zapoznać izarytmicznymi mapami stawek czynszu wynajmu mieszkań i domów w Bostonie, Toronto czy San Francisco, Dolinie Krzemowej, Dublinie, Bombaju i wielu innych rynkach.

Nie ma najmniejszego powodu aby to, co możliwe w Londynie, Toronto, San Francisco i innych miastach nie było możliwe w Warszawie. Wręcz odwrotnie, z dumą możemy powiedzieć, że to, co aktualnie mamy w Warszawie jest znacznie doskonalsze i wykonane przy pomocy znacznie lepszych danych i bardziej zaawansowanych metod analitycznych niż wszystkie mapy wspomniane wyżej. Wynika to ze specyfiki polskiej, w której wśród rzeczoznawców majątkowych istnieje grupa wysokiej klasy specjalistów analizy rynku, która taką tytaniczną ale zarazem użyteczną pracę skłonna była wykonać.

Podsumowanie

Niezrozumienie przez autorkę artykułu, skądinąd znaną, cenioną i szanowaną postać środowiska rzeczoznawców majątkowych, kwestii czym są mapy cenowe pokazuje, że należy kwestię ich analiz stanowiących podstawę ich opracowywania oraz wykorzystania przedstawić dokładniej. Dlatego przy okazji opracowywania nowej, uaktualnionej wersji mapy średnich cen gruntów dla Warszawy na 2016r. oprócz samej mapy wydane zostanie opracowanie dokładnie przedstawiające dane wykorzystane do tworzenia mapy, etapy jej tworzenia, użytą metodologię analizy i obrazowania, sposób posługiwania się mapą, interpretację wyników, i ich zastosowanie w wycenie nieruchomości i gospodarce nieruchomościami. Dzięki temu nie będzie już okazji do formułowania wątpliwych merytorycznie wątpliwości przez osoby niezorientowane w zagadnieniach map cenowych. Autorzy w tym miejscu dziękują p. M. Nowakowskiej za uświadomienie im konieczności intensywniejszego i dokładniejszego szerzenia wiedzy o tych zagadnieniach zarówno wśród rzeczoznawców majątkowych jak i zwykłych uczestników rynku nieruchomości.

A FEW REMARKS IN RESPONSE

TO M. NOWAKOWSKA'S ARGUMENTATIVE PAPER

Summary

The paper is a comment to M. Nowakowska's voice in the discussion about the use of statistical analysis in the real estate market valuation. M. Nowakowska ventured her opinion on the contents of the paper „Methods of eliminating problems with real estate valuation with the use of new opportunities within real estate valuation process management” by T. Kotrasiński and W. Nurek printed in Biuletyn No. 1/2015 (43). The practical and substantive issues are discussed in the article.

Key words

real estate valuation, methods of statistical analysis of the market, real estate valuation systems, average price maps, isarithmic maps

ODPOWIEDŹ NA KOMENTARZ PANÓW TOMASZA KOTRASIŃSKIEGO I WOJTKA NURKA „KILKA UWAG W ODPOWIEDZI NA ARTYKUŁ POLEMICZNY P. MONIKI NOWAKOWSKIEJ”



Monika Nowakowska
Rzecznawca Majątkowy Nr 126
Biegły Sądowy

Streszczenie

W tekście przedstawiono odpowiedź na artykuł Panów T. Kotrasińskiego i W. Nurka dotyczący polemiki Moniki Nowakowskiej nazwanej „Głos w dyskusji o sposobach wyceny przedstawionych w artykule *Metody eliminowania problemów związanych z wyceną nieruchomości przy wykorzystaniu nowych możliwości skutecznego obsługiwania procesu wyceny nieruchomości*” zamieszczonym w Biuletynie Nr 1/2015 (43).

Słowa kluczowe

wycena nieruchomości, metody statystyczne wyceny, mapy średnich cen

Z wielkim zdziwieniem przeczytałam informacje o fakcie, że Panowie Tomasz Kotrasiński i Wojtek Nurek zanotowali jedynie duże zainteresowanie swoimi „nowymi metodami wyceny”, które przedstawiają, jako „falę głosów przychylnych i wyrażających aprobatę”, natomiast nie słyszeli o „fali głosów krytycznych”. Można się jedynie domyślać, że akceptację wyrażają osoby niebędące rzeczoznawcami majątkowymi posiadającym duże doświadczenie w pracy zawodowej i znajomość obowiązujących przepisów prawnych. W szczególności są to odbiorcy wycen, którym przedstawia się tzw. „nowe metody wyceny” optymalne i efektywne, jako „przełom w rozwoju naszego zawodu”, czyli jako wyceny opracowywane szybko, tanio i uniemożliwiające odwołania. Zakłada się bowiem, że mało kto jest w stanie takie wyceny pod względem poprawności wykonania odpowiednio sprawdzić.

Niestety, odpowiedź Autorów na moje uwagi i wątpliwości nie zawiera wyjaśnień merytorycznych. Niewytłumaczono nonsensów na przedstawionym przeze mnie Rysunku Nr 2 (mapa).

Gdy zabrakło argumentów merytorycznych znanym sposobem polemiki jest więc atak *ad personam*, i z przy-

kreścią muszę stwierdzić, że jest on więcej niż arogancki, cytuje:

- „głosy krytyki skierowane są ze strony środowisk, które są odpowiedzialne za to, w jakim stanie znalazł się nasz zawód (...) osób, które nie zapoznały się bliżej z zagadnieniem prezentowanym przez nas w artykule i znają sprawę z drugiej albo trzeciej ręki”;
- „Taką krytykę wyraża prof. M. Prystupa. Należy jednak zauważyć, że same podglądy na temat zastosowania metod analizy statystycznej to jednak zdecydowanie nie to samo, co wiedza i umiejętność ich stosowania”;
- „uwagi i zastrzeżenia autorki krytycznego artykułu określić można, jako głęboko nieprofesjonalne (...) Autorka nie rozumie, i z tego wynika całe nieporozumienie...”;
- „Autorka nie rozróżnia mapy z naniezionymi na nią cenami z mapą obrazującą rozkład przestrzenny średnich cen”;
- „uwagi Autorki krytycznego artykułu jawią się, jako nieporozumienie (...) zastosowanie map do obrazowania bardziej skomplikowanych zjawisk może być jej nieznanne (...) całość rozważań p. M. Nowakowskiej wynika zasadniczo z niezrozumienia tego faktu”.

Reasumując w całości podtrzymuję tezy zawarte w moim wystąpieniu. Podkreślam, że w opinii wielu doświadczonych rzeczoznawców majątkowych, sposób wyceny zaproponowany przez Autorów artykułu nie powinien być wykorzystany do szacowania wartości nieruchomości. Korzystanie z map średnich cen nieruchomości, która jest esencją tzw. „nowoczesnego” sposobu wyceny, może powodować liczne konflikty wynikające z błędów związanych z korzystaniem z takich informacji. Ponadto przedstawienie takich tzw. „nowych możliwości technologicznych w tworzeniu i obsłudze aplikacji” może wprowadzić dezinformację wśród nie doświadczonych rzeczoznawców majątkowych i jest to, jak wykazałam i opisałam w przypadku np. Saskiej Kępy nieodpowiedzialne.

Także inne artykuły Autorów tzw. „nowych metod wyceny” (w tym m.in. „Wycena nieruchomości bardziej racjonalna” autorstwa Pana W. Nurka w „Rzeczypospolitej” z dnia 5–6 stycznia 2016r.) powodują zażenowanie wśród osób wykonujących nasz zawód.

Opinie we wspomnianym artykule takie jak:

- „Nie ma przeszkód prawnych, by odejść od sposobów wyceny powodujących konflikty i zastosować sposoby, które ich nie rodzą. Jedyńm powodem kurczowego przywiązania do stosowania tzw. konwencjonalnych sposobów wyceny jest wieloletnie przyzwyczajenie (...) sposób naliczania opłaty jest dzisiaj mętny, a przez to irytujący”;

- „Niemalą przeszkodą jest przeświadczenie środowiska rzeczoznawców majątkowych, że tylko konwencjonalne sposoby wyceny mogą być dla nich źródłem dochodu. Nowoczesne sposoby wyceny wydają się im zbyt wydajne i efektywne i rzekomo odbiorą im pracę”;

są obraźliwe i powodują bardzo negatywny obraz naszego środowiska. Jedyńymi „sprawiedliwymi” w zawodzie

zdaje się, że Autorzy mianują samych siebie, i są bezkrytyczni w odniesieniu do swoich tzw. „nowych metod wyceny”.

W wielu zawodach i w naszym też, działają osoby niezbyt solidnie wykonujące swoją pracę, przyczyn jest wiele, ale lekarstwem nie są tzw. „nowe metody wyceny”, które agresywnie promują Autorzy.

THE RESPOND TO T. KOTRASIŃSKI AND W. NUREK'S COMMENT ENTITLED „A FEW COMMENTS IN RESPONSE TO THE POLEMICAL ARTICLE BY MONIKA NOWAKOWSKA”

Summary

The paper presents the response to the article by T. Kotrański and W. Nurek concerning the polemical article by M. Nowakowska “On valuation methods presented in the paper *Methods of eliminating problems with real estate valuation with the use of new opportunities within real estate valuation process management*”.

Key words

valuation of real estate, statistical methods of valuation, maps of average prices

PRAWO

CENTRALNY REJESTR POZWOLEŃ NA BUDOWĘ I ZGŁOSZEŃ

Od 1 stycznia 2016r. uruchomiony został **ogólnodostępny internetowy centralny rejestr pozwoleń na budowę oraz zgłoszeń**. Uruchomienie rejestru umożliwiły ostatnie przepisy noweli prawa budowlanego z 20 lutego 2015r. Rejestr jest publicznie dostępny na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego (wyszukiwarka.gunb.gov.pl). Znajdują się w nim m.in. informacje o złożonych przez inwestorów wnioskach w sprawie pozwoleń na budowę czy zgłoszeń budowy oraz o wydanych pozwoleniach i zgłoszeniach (także tych, do których starosta nie wniósł sprzeciwu). Dane można wyszukiwać bezpłatnie i według różnych kryteriów, np. adresu nieruchomości, numeru ewidencyjnego wniosku, właściwości miejscowej starosty (prezydenta miasta), który wydał pozwolenie, czy wreszcie według daty wydania pozwolenia.

Opracowanie na podstawie: Komunikat GINB z 28 grudnia 2015r.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

Lp.	Nazwisko i imię	Nr upr.	Miejscowość	Telefon	E-mail
1	2	3	4	5	6
1.	Adamkiewicz-Dudek Beata	6138	Jarocin	603118079	b.adamkiewicz-dudek@wp.pl
2.	Adamska Katarzyna	5181	Inowrocław	668857943	adamska.katarzyna@interia.pl
3.	Anders-Luczevska Maria	168	Poznań	502160736	mariza.luczevska@interia.pl
4.	Andrzejewska Violetta	4955	Stęszew	519165333	v.andrzejewska@poczta.fm
5.	Andrzejewski Arkadiusz	4410	Poznań	602677045	anbud_poznan@op.pl
6.	Andrzejewski Dominik	5983	Murowana Goślina	509081812	d.andrzejewski.poz@gmail.com
7.	Andrzejewski Janusz	2115	Potasze	501617071	jand_poz@o2.pl
8.	Bałkowski Robert	3660	Wolsztyn	602248569	britwycena@gmail.com
9.	Banaszak Jerzy	866	Poznań	605277866	jerzy.banaszak@interia.pl
10.	Banaś Ewa	1134	Poznań	602262252	e.banas@wycenaekspert.pl
11.	Barczyk Wojciech	3661	Konin	604858141	ba.wojtek@wp.pl
12.	Bartkowiak Mariusz	5365	Kórnik	601737939	mariusz.bartkowiak@interia.eu
13.	Bartosiewicz Wiesława	2129	Krzycko Małe	504201851	wieslawa.bartosiewicz@bago.info.pl
14.	Bąk-Horała Grażyna	3505	Leszno	600270458	horal@tlen.pl
15.	Bednarek Roman		Poznań	601876116	bednarek@wkp.top2.pl
16.	Bepirszczy Dorota	4225	Poznań	600383493	dorota_bepirszczy@krm.com.pl
17.	Berus Marcin	4130	Poznań	500181181	rzeczoznawca@bzm.pl
18.	Białasik Roman	1876	Ostroróg	508374310	r.bialasik@interia.pl
19.	Bielawiak Marcin	4956	Chodzież	508318156	marcin.bielawiak@op.pl
20.	Bień Grzegorz	2472	Skoki	602303533	wyceny@poczta.fm
21.	Bigaj Joanna	6347	Poznań	609306559	joannabigaj@kancelaria-kier.pl
22.	Binek Agnieszka	735	Poznań	606455287	agnieszka.binek@city.com
23.	Błaszczak Marek	3662	Kobylnica	600597743	markusm@vp.pl
24.	Błażek Marian	2861	Pobiedziska	603891858	marianblazek@onet.pl
25.	Bogdańska Ewa	1737	Poznań	603136393	ewa.bogdanska@poczta.onet.pl
26.	Bossy Justyna	5716	Poznań	667960602	biuro@bossy.pl
27.	Bruss Justyna	4533	Skoki	509949685	jbruss@tlen.pl
28.	Bryl Marek	1849	Konin	693822410	zup_mb@poczta.onet.pl
29.	Bujakowski Waldemar	4433	Pobiedziska	667160313	bujakowski@poczta.onet.pl
30.	Bukowska Ewa	5665	Suchy Las	504820395	ewa-porebska@wp.pl
31.	Bukowski Damian	4718	Oborniki	501649533	biuro@cdnieruchomosci.pl
32.	Cackowski Robert	5372	Skórzewo	889287627	rcackowski@o2.pl
33.	Cieślak Hanna	4494	Poznań	602113884	hanna.kubiak@gazeta.pl
34.	Cieślak Maria	2576	Konin	600294435	cieslkrzeczoznawca@o2.pl
35.	Czarnecki Marcin	3911	Poznań	604544465	wycena_czarnecki@wp.pl
36.	Czekała Dariusz	2577	Sieraków	607538638	keradcz@poczta.onet.pl
37.	Czubak Katarzyna	5616	Poznań	607405929	katarzyna.maik@gmail.com
38.	Dąbek Jerzy	256	Poznań	502564222	geoconsult@home.pl
39.	Dembska Aneta	5667	Poznań	501056501	aneta@pmaie.pl
40.	Dobecka Cyryła	1547	Piła	604256681	Cyryla@asta-net.com.pl
41.	Dobrzyńska Mirosławska Anna	1595	Nowy Tomyśl	614422893	amioslawska@wp.pl
42.	Dobrzyński Robert	4123	Poznań	602136900	robert.dobrzynski@wycena-dobrzynski.eu
43.	Dolata Jerzy	868	Kościan	655122869	jerzy.dolata@op.pl
44.	Domagalski Lech	3627	Wielkowieś	601160987	lechdomagalski@o2.pl
45.	Dopierała Agnieszka	5606	Mogilno	607073904	agnieszka.dopierala@gmail.com
46.	Dyguła Maciej	3848	Chodzież	509949937	biuro@szacowanie-nieruchomosci.pl
47.	Dymek Katarzyna	5607	Poznań	509795619	kasia_dymek@tlen.pl
48.	Erdmann Bartosz	5574	Poznań	793422015	bartoszerdmann@gmail.com
49.	Fiałek Zbigniew	695	Piła	672132571	taksator@cil.pl
50.	Florek Piotr	3560	Konin	601724468	pflorek_xl@wp.pl
51.	Franzkowiak Ewa	4773	Poznań	601963746	e.franzkowiak@wp.pl
52.	Futro Adam	1670	Poznań	602382995	adam.futro@neostrada.pl
53.	Futro Michalina	5803	Poznań	604471104	mf.futro@gmail.com
54.	Gawron Konrad	5881	Poznań	516216045	biuro@gawron-rzeczoznawca.pl
55.	Giebień Małgorzata	5042	Poznań	664173078	m.radwanska@o2.pl
56.	Gliniewicz Jerzy	3948	Trzcianka	602585488	jerzy.gliniewicz@op.pl
57.	Gliwa Łukasz	4320	Wolsztyn	692840604	lukegli@poczta.onet.pl

LISTA CZŁONKÓW SRMWW

1	2	3	4	5	6
58.	Głazaczow Kacper	6562	Poznań	531777702	kacperglazaczow@gazeta.pl
59.	Górecki Maciej	6244	Poznań	506930922	wycena.poznan@wp.pl
60.	Grabowska Agnieszka	5747	Poznań	501102411	aga.gra@onet.eu
61.	Gradzik Cezary	4535	Złotów	603889439	dc@gradzik.pl
62.	Grochowska-Pioch Małgorzata		Poznań	694406984	malgorzata@pioch.pl
63.	Gryglaszewski Wojciech	4659	Poznań	608592052	wojciech@biurorzeczoznawcy.pl
64.	Halec Franciszek	1281	Leszno	601793494	halec-wycena@wp.pl
65.	Halik Łukasz		Pobiedziska	508414381	lhalik@amu.edu.pl
66.	Hasse Mieczysław	870	Przeźmierowo	600252843	
67.	Herbst Michał	5450	Swarzędz	502287862	biuro@intelang.pl
68.	Hermann Barbara	4631	Poznań	501644898	bphermann@wp.pl
69.	Hęćka Maria	1739	Czarnków	606648975	marhec@wp.pl
70.	Hoffmann Danuta	2580	Rakoniewice	602120708	danhoff@interia.pl
71.	Holubicka Barbara	5306	Poznań	508300255	barbara_holubicka@poczta.onet.pl
72.	Husiar Bogdan	872	Kórnik	607273708	husbud@poczta.onet.pl
73.	Iwanicki Piotr	5882	Poznań	601475532	piotriwanicki@onet.eu
74.	Jabłońska Joanna	5253	Poznań	606550498	jj6@op.pl
75.	Jabłoński Jarosław	4632	Poznań	607568018	jarjab@wp.pl
76.	Jakóbiec Elżbieta	1741	Tarnowo Podgórne	602634610	e_jakobiec@poczta.onet.pl
77.	Janaszewski Andrzej	4322	Poznań	607583525	ajanaszewski@op.pl
78.	Jasiak Marta	6431	Śrem	502947425	rzeczoznawca.srem@gmail.com
79.	Jaskólski Sebastian	6295	Kiekrz	798320555	sjaskolski@poczta.onet.pl
80.	Jedliński Zbigniew	2582	Poznań	502528240	Zjwycena@op.pl
81.	Jessa Dariusz	6147	Poznań	662602585	rzeczoznawca@jessa.com.pl
82.	Jokiel Wiktor	4153	Poznań	609794781	ablegat@o2.pl
83.	Jonas Adam	4296	Konin	632401195	
84.	Jóźwiak-Popko Brygida	3509	Poznań	605693795	brygida.popko@gmail.com
85.	Kaczmarek Jacek	3629	Ostrów Wlkp.	601949039	wycena@operat.biz
86.	Kaczmarek-Wałęsa Grażyna	4416	Krotoszyn	695592708	kaczmarek.walesa@poczta.onet.pl
87.	Kandulski Jan	3299	Trzcianka	672163880	jan.kandulski@poczta.onet.pl
88.	Kasprzak Andrzej	875	Śrem	612834638	erine.ak@interia.pl
89.	Kasprzycki Włodzimierz	4616	Poznań	660059484	w.kas@interia.pl
90.	Kaźmierczak Bernardyna	3728	Leszno	609207199	wyceny.kazmierczak@interia.pl
91.	Kılanowska Iwona	3467	Pobiedziska	509348788	ikilka@hotmail.pl
92.	Kin Jerzy	2117	Leszno	508088655	kin@juel.com.pl
93.	Kinastowska Joanna	4264	Poznań	607107017	joannakinastowska@gmail.com
94.	Klaczyński Paweł	5952	Bolechowo-Osiedle	506179090	pawel.klaczynski@onet.pl
95.	Kłóska-Cackowska Karolina	5199	Skórzewo	880073015	karolinakloska@o2.pl
96.	Kłos Dorota	6624	Przeźmierowo	608298967	dorota.klos@interia.pl
97.	Knopik Marek	4392	Kobylnica	606909373	marek.knopik@unilever.com
98.	Kobiałkowski Robert	5814	Przeźmierowo	602490322	r.kobialkowski@op.pl
99.	Koleczko Krzysztof	1284	Rawicz	503091922	63kk@interia.pl
100.	Kominek Anna	5660	Oborniki	505059381	anna.kominek.pl@gmail.com
101.	Komoda Bogusław	2118	Borówiec	603393407	bodas13@wp.pl
102.	Konieczny Tomasz	4348	Krzyszkowo	508272610	tkonieczny@vp.pl
103.	Korbolewski Józef	3532	Konin	507770886	wycena@konin.lm.pl
104.	Kosmowski Michał	169	Poznań	618339829	michalkosmowski@wp.pl
105.	Kozłowicz Marek	4419	Bierzglinek	604592046	marek.kozlowicz@wp.pl
106.	Kruchlik Agata	5714	Poznań	608188319	agatakruhlik@gmail.com
107.	Kruszewski Eugeniusz	3073	Września	614361803	eugeniusz.kruszewski@vp.pl
108.	Kryś Dorota	4805	Poznań	605722958	dorotakrys@op.pl
109.	Kukawka Sławomir	4421	Wronki	505420533	kukawka-wycena@tlen.pl
110.	Kupś Henryk	4373	Poznań	694404764	henryk_kups@wp.pl
111.	Kuźmiak Kinga	5822	Poznań	604588641	kinga_kolodziej@interia.pl
112.	Lazarek Edmund	4872	Strzałkowo	502105454	consulting@nieruchomosci-lazarek.pl
113.	Leśniewski Juliusz	6494	Poznań	696196207	juliusz.lesniewski@gmail.com
114.	Lewandowska Zofia	2587	Gniezno	606691815	wycenazl@wp.pl
115.	Linda Piotr	698	Szamotuły	612927846	linexx@o2.pl
116.	Liniewicz Katarzyna	5286	Wiry	606389753	katarzynaliniewicz@op.pl
117.	Lis Elżbieta	3650	Ostrów Wlkp.	627356617	elzbieta.lis@wp.pl

1	2	3	4	5	6
118.	Lis Piotr	4593	Ostrów Wlkp.	697198269	biuro@lisproperty.pl
119.	Lis Tomasz	170	Luboń	602366944	tomasz_lis@krm.com.pl
120.	Łakowicz Halina	2478	Piła	600261575	halina@pila24.net
121.	Łeszyk Krzysztof	4133	Poznań	501084131	krzysztof@euro-pol.poznan.pl
122.	Łuczak Marek	1632	Zakrzewo	602229687	punio.mimar@op.pl
123.	Maciejak Andrzej	1804	Września	614362196	bih.maciejak@wp.pl
124.	Maciejewska Justyna	2700	Poznań	618232991	jusma@buziaczek.pl
125.	Maćkowiak Jacek	699	Czarnków	602839854	jacek_mackowiak@poczta.onet.pl
126.	Majchrzycki Michał	3971	Poznań	601875169	kawit@onet.pl
127.	Makowska Renata	4912	Leszno	692462285	renatamakowska@interia.eu
128.	Malinowski Janusz	6254	Swarzędz	608667185	geo_tech@wp.pl
129.	Małecka Katarzyna	4464	Luboń	618130279	kasiamalecka@wp.pl
130.	Małecka Magdalena	4035	Gruszczyn	603317812	magdalena.malecka@aimproperty.pl
131.	Małecki Zdzisław	20	Poznań	601775218	zdzislaw.malecki@aimproperty.pl
132.	Marć Robert	4495	Warszawa	606113998	robertmarc@o2.pl
133.	Markiewicz Agata	5382	Plewiska	501976285	agata_markiewicz7@wp.pl
134.	Markiewicz Maria	2590	Plewiska	501976285	mariamar1@wp.pl
135.	Matuszak Anna	5383	Gniezno	602451302	ania.matuszak@interia.pl
136.	Mazur Roman	3612	Leszno	601179819	bonmazur@wp.pl
137.	Mazurek Elżbieta	2121	Opalenica	614475039	wycela@o2.pl
138.	Mąka Przemysław	4542	Szamotuły	600413250	przemyslaw.maka@real-liver.pl
139.	Menke Bogdan	3400	Poznań	602435105	
140.	Meszek Wiesław	87	Złotniki	604630749	promex@post.pl
141.	Michalak Leszek	2189	Łąd	604151183	mipro@pro.onet.pl
142.	Michalak Robert	4874	Środa Wlkp.	696083194	robert.michalak@poczta.fm
143.	Mieloch Anna	2797	Poznań	618269292	anna_mieloch@interia.eu
144.	Mieszczanowicz Łajma	1470	Kicin	603936683	hasko@hasko.com.pl
145.	Mijalski Zbigniew	4574	Stare Miasto	632416100	investzm@vp.pl
146.	Mikołajczak Jerzy	263	Poznań	605738157	biuro@poz-bud.pl
147.	Mikołajczak Paweł	6444	Poznań	505877657	mipawel@o2.pl
148.	Misiewicz Łukasz	5108	Gniezno	667341411	uders@op.pl
149.	Mizera Maciej	171	Poznań	602366934	maciej_mizera@krm.com.pl
150.	Mizeraczyk Ryszard	2591	Poznań	695351899	ryszard.mizeraczyk@bhu.com.pl
151.	Mizier Katarzyna	5411	Poznań	784088339	katarzyna.mizier@gmail.com
152.	Mocek Danuta	3348	Poznań	600455187	danka61@poczta.onet.pl
153.	Mróz Sebastian	6317	Poznań	601889112	sebastian_mroz@vp.pl
154.	Murias Jerzy	700	Czarnków	604645958	jerzymurias@tlen.pl
155.	Niedziela Barbara	3006	Poznań	604273848	rzeczoznawca@bdn.com.pl
156.	Niedźwiedziński Szymon	6320	Poznań	605769974	szymon.niedzwiedzinski@poz-bud.pl
157.	Niewiadomski Krzysztof	1511	Stare Miasto	605780902	constans@nieruchomosci-oferty.pl
158.	Nitka-Grzegorzcyk Joanna	6500	Poznań	608828169	jngn@onet.pl
159.	Nowacka-Snela Urszula	6015	Kaźmierz	507607888	ula@snela.com.pl
160.	Nowaczyk Lech		Strzałkowo	509493417	lechnowaczyk@interia.pl
161.	Nowak Dawid	6321	Wągrowiec	510373568	d.nowak@nieruchomosci-szacunek.pl
162.	Nowak Ewa	3804	Krotoszyn	627253705	ewanowak@poczta.onet.pl
163.	Nowak Jaromir	701	Wągrowiec	602677148	biuro@nieruchomosci-szacunek.pl
164.	Nowak Karolina	5756	Poznań	697640156	nowak.karolina.m@gmail.com
165.	Nowak Piotr	1852	Środa Wlkp.	503038880	pbn@wp.pl
166.	Nowak Tomasz	5016	Poznań	509795624	tomasz.nowak@cwm.pl
167.	Nowakowski Rafał	6087	Poznań	667988105	rafal.nowakowski@o2.pl
168.	Nowicki Otton	1880	Szamotuły	601439127	agolek19@poczta.onet.pl
169.	Nowicki Radosław	4951	Mosina	509474336	radek304@op.pl
170.	Nożewnik Jakub	5437	Poznań	501585999	j.nozewnik@gmail.com
171.	Obremska Hanna	174	Poznań	604451749	biuro@obremscy.poznan.pl
172.	Okińczyc Beata	6591	Pobiedziska	663391806	b.okinczyc@gmail.com
173.	Olszak Tomasz	6258	Jarocin	730940675	biuro@wycena-olszak.pl
174.	Owsianowski Krzysztof	1853	Poznań	601783828	kancelaria@szacunek.pl
175.	Paprzycki Jerzy	4644	Tulce	602246916	jerzypaprzycki@gmail.com
176.	Paskiewicz Magdalena	5834	Poznań	505935196	kancelaria@twojrzeczoznawca.pl
177.	Pawlicki Tomasz	4565	Ostrów Wlkp.	697350438	tomek.asia@op.pl

LISTA CZŁONKÓW SRMWW

1	2	3	4	5	6
178.	Pawłowska Martyna	4171	Czarnków	606376124	martyna.pawlowska@cwm.pl
179.	Pazdej Stefan	3281	Lwówek	606518801	spazdej@tlen.pl
180.	Pecyna Stanisław	2799	Koło	693291971	pecynast@poczta.onet.pl
181.	Pęczak Jan	1286	Kościąn	655121815	wycena@post.pl
182.	Piechnicka Joanna	5492	Nekielka	694586767	joanna.kore@wp.pl
183.	Pietek Karolina	5906	Poznań	665070806	karolina.pietek@yahoo.com
184.	Plewa Leszek	2342	Pępowo	605404984	rzeczoznawca.l.plewa@wp.pl
185.	Pluskota Zofia	5557	Międzychód	603942444	zpluskota@poczta.fm
186.	Pospieszny Krzysztof	4119	Stęszew	603536453	pospiech30@o2.pl
187.	Pospieszynski Andrzej	3040	Gostyń	602465821	andrzejpospieszynski@o2.pl
188.	Postól-Rabczyńska Anna	4740	Poznań	608047554	anna.postol@o2.pl
189.	Poszyler Anna	1136	Puszczykowo	601781659	a.poszyler@wycenaekspert.pl
190.	Pruszyńska Anita	5969	Poznań	694335669	anitaap@op.pl
191.	Prył Teresa	878	Skórzewo	603348901	tpryl@poczta.onet.pl
192.	Przybyła Dorota	5521	Zalasewo	604199049	d.przybyla@vp.pl
193.	Puchalski Dominik	4741	Poznań	502283989	dppuchalski@interia.pl
194.	Rachowska-Bielińska Anna	5666	Poznań	888095822	anna.rachowska@aol.pl
195.	Rajczyk Robert	3778	Luboń	661444222	robra@wp.pl
196.	Rak-Basińska Ilona	5838	Poznań	691697926	ilonarak2@gmail.com
197.	Rakowska Katarzyna	4230	Poznań	608538890	katarzyna_rakowska@krm.com.pl
198.	Ratajczak Roman	5291	Poznań	603926677	ratajczak.roman@onet.eu
199.	Ratajczak Wojciech	2276	Szamotoły	612920181	wojciech.ratajczak@interia.pl
200.	Ratajszczak Artur	4192	Swarzędz	502876349	a.ratajszczak@wp.pl
201.	Raulinajtys Michał	4990	Suchy Las	691052902	raulimichal1@wp.pl
202.	Regulski Piotr	4695	Grodzisk Wlkp.	601374154	p_regulski@wp.pl
203.	Reszel-Silbernegel Agnieszka	5314	Poznań	693604544	biuro@wycena-ars.pl
204.	Rezulak Tadeusz	2122	Gniezno	604258121	trezbud@poczta.onet.pl
205.	Rędziniak Jan	536	Baranowo	602260500	jan.redziniak@op.pl
206.	Rosada Marek	3307	Poznań	602231893	m.rosada@mark-consulting.pl
207.	Roszak de Tolkmitt Krystyna	4145	Poznań	602380999	detolkmitt@projnorm.pl
208.	Roszkowiak Michał	5840	Poznań	698098148	michal.roszkowiak@gmial.com
209.	Rozynek Grażyna	5841	Poznań	604589162	g.rozynek@wp.pl
210.	Rusin Jan	3409	Konin	632432949	
211.	Rusin Krzysztof Jerzy	4298	Stare Miasto	601890349	biuro@nieruchomoscikonin.pl
212.	Rutkowska Katarzyna	4406	Poznań	503142561	katarzyna_rutkowska@poczta.fm
213.	Rutkowski Wojciech	3972	Poznań	692427239	wojtek.rutkowski@gmail.com
214.	Rybacki Janusz	6597	Poznań	501263933	janusz.sk@wp.pl
215.	Rybska Małgorzata	4288	Poznań	600932336	rybskam@neostrada.pl
216.	Ryngwelska Karolina	6504	Rokietnica	502404012	karolina.ryngwelska@gmail.com
217.	Scheffler Katarzyna	5844	Poznań	604268558	katarzyna.scheffler@gmail.com
218.	Scheller Aleksander	1137	Poznań	503161191	scheller@talarczyk.com.pl
219.	Semrau Zygmunt	4060	Lwówek	606316753	zygmunt_semrau@poczta.onet.pl
220.	Serafin Joanna	6270	Poznań	883442210	joanna.serafin@wp.pl
221.	Sewkowski Marek	1138	Poznań	609058238	posesor1@poczta.onet.pl
222.	Siekanko Agnieszka	5239	Poznań	502653803	aga.gik@op.pl
223.	Siemiątkowski Jan	879	Poznań	501498572	jotsiemm@inea.pl
224.	Sienko Edyta	5270	Gostyń	605787473	edyta_sienko@tlen.pl
225.	Skarzyński Andrzej	89	Poznań	502392693	andrzej.skarzynski3@neostrada.pl
226.	Skrzypek Stanisław	2123	Poznań	660688911	geopar@wp.pl
227.	Smoczyk Katarzyna	6506	Czapury	508219413	katarzyna.smoczyk@gmail.com
228.	Sobków Izabela	6021	Wieleń	790566660	izabela_sobkow@wp.pl
229.	Spiralski Tomasz	4328	Wolsztyn	606218535	tmk11@wp.pl
230.	Stachecki Piotr	5045	Zbąszyń	506187863	piotr.stachecki@gmail.com
231.	Starczewski Romuald	3349	Kazimierz Biskupi	603860463	rstim@o2.pl
232.	Staręga Marek	2534	Poznań	505451446	mstarega@pro.onet.pl
233.	Stasiak Krzysztof	5356	Orzechowo	512489944	k_stasiak@op.pl
234.	Sułkowska Dominika	4020	Plewiska	602444057	dominikasulkowska@onet.pl
235.	Surma Jerzy	294	Chodzież	602673352	surma@post.pl
236.	Szarafińska Adrianna	4582	Rokietnica	603225886	szaraf.ada@gmail.com
237.	Szczecińska Izabela	6273	Konin	507185676	izabelaszczecinska@o2.pl

1	2	3	4	5	6
238.	Szczepanik Zbigniew	746	Łęczycza	601953630	zbigniew.szczepanik@interia.pl
239.	Szczepańska Agnieszka	5496	Poznań	507153009	agnieszkaszczepanska.rm@gmail.com
240.	Szczepańska Elżbieta	4008	Poznań	604127624	esz_wycena@poczta.onet.pl
241.	Szczepański Andrzej	4094	Swarzędz	504267167	andrzej.szczepanski.poczta@gmail.com
242.	Szczurek Grzegorz	4172	Skórzewo	606376068	grzegorz.szczurek@cwm.pl
243.	Szulc Hanna	1475	Poznań	601534787	hasko@hasko.com.pl
244.	Szymczak Magdalena	6459	Poznań	784971756	magda.szym@gmail.com
245.	Śmigielka Honorata	5779	Witaszyce	607917007	h.smigielka@interia.pl
246.	Świerek Mieczysław	1855	Poznań	601986149	wycena.swierek@gmail.com
247.	Taczala-Kulińska Izabela	4329	Kórnik	604833226	izabela_taczala@go2.pl
248.	Talarski Piotr	3774	Leszno	603668789	piotr@talster.pl
249.	Talarski Stanisław	1601	Leszno	605366322	stanislaw@talster.pl
250.	Tarandt Marek	3974	Tarnowo Podgórne	505043197	rzeczoznawca3974@wp.pl
251.	Tierling Maria	881	Poznań	605765088	maria.tierling@gmail.com
252.	Tomczak Kamila	5398	Rogoźno	606836791	kamila.tomczak@wp.pl
253.	Tomczyk Grzegorz	1866	Śrem	604399668	grzegorztomczyk@tlen.pl
254.	Trojanek Maria	3160	Poznań	602139455	mariatrojanek@wp.pl
255.	Trojanek Radosław	5048	Poznań	607212177	rt@carn.pl
256.	Tyma Jan	705	Piła	673516234	jan_tyma@op.pl
257.	Tyszkiewicz Adam	2683	Dąbrowka	691035295	adam.t1@onet.pl
258.	Urbańczyk Anita	6338	Poznań	600870758	ani.urbanczyk@gmail.com
259.	Walczak Bogdan	882	Poznań	605219833	wapri@wp.pl
260.	Walczak Janusz	173	Kobylnica	601445979	j.walczak@biuroremin.pl
261.	Walczak Karolina	5761	Kalisz	692298704	walczakkarola@gmail.com
262.	Walczak Magdalena	6599	Tulce	507155403	walcmagdalena@gmail.com
263.	Walczak-Husiar Anna	4750	Poznań	512301104	a.walczak@biuroremin.pl
264.	Walerowska-Janus Agnieszka	6380	Chodzież	601726765	walerowska.a@o2.pl
265.	Walkowski Piotr	6339	Poznań	504804940	walkowski.piotr@o2.pl
266.	Waszak-Danyluk Lidia	4817	Strzałkowo	660458179	lidiawaszak@wp.pl
267.	Welnicki Maciej	4672	Poznań	691736951	biuro@welnicki.pl
268.	Wiedemann Natalia	6280	Krotoszyn	509768235	wiedemann@o2.pl
269.	Wilczyńska Violetta	3615	Poznań	502464795	koneser@wilczynscy.poznan.pl
270.	Wiśniewski Piotr	172	Wągrowiec	507127665	piotr.pawel.wisniewski@wp.pl
271.	Witczak Anna	3519	Konin	504026198	geowik@tlen.pl
272.	Witczak Marian	3255	Leszno	609801201	mwitczak@poczta.fm
273.	Wituski Maciej	3655	Poznań	509044339	maciej.wituski@bka.com.pl
274.	Wojdyła Wiesław	3656	Leszno	601055391	w.wojdyła@leszno.home.pl
275.	Wojdyła Wojciech	3657	Poznań	509044334	wojciech.wojdyła@bka.com.pl
276.	Wojtynek Roman	2144	Poznań	698027408	roman.wojtynek@neostrada.pl
277.	Wolska Elżbieta	3659	Kalisz	603848828	biuro@wolskanieruchomosci.pl
278.	Wota Izabela	5481	Oborniki	604275210	rzeczoznawca.oborniki@wp.pl
279.	Woźniak Arkadiusz	2596	Poznań	603126701	arek@arekwozniak.pl
280.	Woźniak Andrzej	885	Poznań	602217295	andrzej.wozniak@anwo.poznan.pl
281.	Woźniak Łukasz	5260	Poznań	501127919	lukasz@anwo.pl
282.	Woźnica Michał	4864	Poznań	664736542	michal.woznica@cwm.pl
283.	Wróbel Kamila	6346	Kostrzyn	792223252	kamila.wrobel@gmail.com
284.	Wrutniak Beata	4702	Poznań	606834373	beata.wrutniak@outlook.com
285.	Wysocka Ewa	4098	Leszno	655261350	etomwys@op.pl
286.	Wysocki Krzysztof	4409	Poznań	660266085	krzysztofgerardwysocki@o2.pl
287.	Zembał Jerzy	794	Poznań	606159384	jzembał@wp.pl
288.	Zieliński Ryszard	707	Piła	602114825	unikom-pila@wp.pl
289.	Żak Marcin	4954	Poznań	606296810	mzuczek@o2.pl
290.	Żurawski Jan	3482	Rakoniewice	606683002	janz22@poczta.onet.pl

KONTAKT, RADA STOWARZYSZENIA



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

Elżbieta Jakóbiec
Wojciech Ratajczak
Robert Dobrzyński
Adrianna Szarafińska
Marcin Czarnecki
Krzysztof Łeszyk, Grzegorz Szczurek,
Marian Witczak, Wojciech Wojdyło

KOMISJA REWIZYJNA

Przewodnicząca
Członkowie Komisji

Ewa Bogdańska
Edmund Lazarek, Zofia Lewandowska

KOMISJA ETYKI ZAWODOWEJ

Przewodnicząca
Sekretarz Komisji
Członkowie Komisji

Maria Tierling
Maria Hęcka
Wojciech Gryglaszewski, Janusz Malinowski,
Krzysztof Rusin

KOMISJA OPINIUJĄCA

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

Marek Staręga
Jerzy Mikołajczak
Łajma Mieszczanowicz
Hanna Szulc
Ewa Banaś, Marian Błażek,
Robert Dobrzyński, Adam Futro,
Elżbieta Jakóbiec, Martyna Pawłowska,
Anna Poszyler, Wojciech Ratajczak

PEŁNOMOCNICY STOWARZYSZENIA

ds. Praktyk Zawodowych
ds. Szkoleń
ds. Ustawicznego Kształcenia

Adrianna Szarafińska
Wojciech Ratajczak
Wojciech Ratajczak

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

Wiceprezydent PFSRM Robert Dobrzyński

Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej Adam Futro
Zdzisław Małecki
Wojciech Ratajczak
Grzegorz Szczurek
Maria Trojanek

Pełnomocnik ds. kontaktów z sektorem rolnym Marian Witczak

Przewodniczący Komisji Uznania Zawodowego Wojciech Ratajczak

Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej Janusz Andrzejewki
Martyna Pawłowska
Elżbieta Jakóbiec
Jerzy Mikołajczak

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 ♦ **ŚWIADCTWA 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

- ▶ profesjonalne wyceny nieruchomości
- ▶ skuteczna sprzedaż, wynajem nieruchomości
- ▶ rzetelne doradztwo na rynku nieruchomości

ul. Mścibora 67
61-062 Poznań
biuro@anwo-nieruchomosci.pl
biuro@anwo.poznan.pl
tel. 61 653 31 22
tel. 501 127 919
www.anwo-nieruchomosci.pl
www.anwo.poznan.pl

**ANWO
NIERUCHOMOŚCI**



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



NIERUCHOMOŚCI

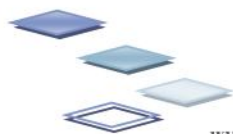
Kancelaria Rzeczników Majątkowych
Janusz Walczak
ul. Warszawska 169/3, 61-047 Poznań
tel./fax 61-828-99-57
kom. 601-44-59-79

www.biuroremin.pl
e-mail: remin@biuroremin.pl

Oferujemy kompleksową obsługę w zakresie:

- wyceny nieruchomości dotyczące zabezpieczenia kredytów, spraw procesowych, 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

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 RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Marcin Czarnecki

tel. 604 54 44 65

Arkadiusz Andrzejewski

tel. 602 67 70 45

ul. Folwarczna nr 27B/29

61 – 064 Poznań

e-mail: biuro@wycenaczarnecki.pl

tel./fax **61 874 83 43**

anbud_poznan@op.pl

rzetelna i profesjonalna obsługa naszej firmy to pewna wartość