

ISSN 1731-1829

Cena 35,00 zł

PROBLEMY RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Biuletyn Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych
Województwa Wielkopolskiego

UKAZUJE SIĘ OD 2001R.

Nr 2/2016 (46)

W NUMERZE MIĘDZY INNYMI

WYCENA LOKALU MIESZKALNEGO W STREFIE O PODWYŻSZONYM POZIOMIE HAŁASU

MIESZKANIA SENIORÓW W ŚWIELE BADAŃ LOKALNEGO RYNKU MIESZKANIOWEGO

SUBURBANIZACJA JAKO PROCES ROZWOJU PODWROCŁAWSKICH GMIN

KLASYFIKACJA HIERARCHICZNA HOTELI NA RYNKU
NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH W SOPOCIE

KONCEPCJA NOWOCZESNYCH BAZ DANYCH
DLA POTRZEB RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ZALETY CZŁONKOSTWA W IZBIE NIEZALEŻNYCH RZECZOZNAWCÓW W BUŁGARI

ZAGADNIENIE PODZIAŁU FUNKCJONALNEGO NIERUCHOMOŚCI
W PROCEDURZE OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PIENIĘŻNA WYCENA ŚRODOWISKA JAKO ELEMENT WSPARCIA DECYZYJNEGO

WPLYW DOSTĘPNOŚCI KOMUNIKACYJNEJ NA DECYZJĘ
DOTYCZĄCĄ ZAKUPU MIESZKAŃ W POZNANIU



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 Szwarc (*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 Ivo Kostov (*University of Economics – Varna*),
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:

Paulina Andrzejewska, dr inż. Mirosław Belej, Marcin Czarnecki, Stanisław Domin, Dorota Pomorska,
dr Łukasz Halik, Anna Jancz, dr Tomasz Kaczmarek, dr inż. Olgierd Kempa, dr Piotr Kokowski, dr Ivo Kostov,
dr inż. Małgorzata Krajewska, Jerzy Krzempek, Łukasz Cieślak, Olena Mykhailovska, dr Łukasz Nawrot,
dr Maciej Nowak, Katarzyna Nowakowska, Marcin Nowakowski, dr Sławomir Palicki, dr Piotr Pękala,
Piotr Pospieszalski, dr Izabela Rącka, dr Łukasz Strączkowski, dr inż. Kinga Szopińska, Aleksander Wosicki,
dr inż. Robert Zygmunt

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

ol'sen

Druk

ALS-STUDIO

Małgorzata Krajewska, Kinga Szopińska

WYCENA LOKALU MIESZKALNEGO W STREFIE O PODWYŻSZONYM POZIOMIE HAŁASU – STUDIUM PRZYPADKU	5
VALUATION OF RESIDENTIAL REAL ESTATES IN THE HIGH LEVEL NOISE ZONE – CASE STUDY	

Łukasz Strączkowski

MIESZKANIA SENIORÓW W ŚWIETLE BADAŃ LOKALNEGO RYNKU MIESZKANIOWEGO	11
SENIORS' DWELLINGS IN FACE OF THE RESEARCH OF THE LOCAL HOUSING MARKET	

Anna Jancz

SUBURBANIZACJA JAKO PROCES ROZWOJU PODWROCŁAWSKICH GMIN	20
THE SUBURBANIZATION AS A FACTOR STIMULATING THE DEVELOPMENT IN THE MUNICIPALITIES SURROUNDING CITY OF WROCLAW	

Mirosław Belej, Paulina Andrzejewska

KLASYFIKACJA HIERARCHICZNA HOTELI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH W SOPOCIE	26
HIERARCHICAL CLASSIFICATION OF HOTELS IN COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET IN SOPOT	

Jerzy Krzempek, Piotr Pospieszalski

KONCEPCJA NOWOCZESNYCH BAZ DANYCH DLA POTRZEB RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH	33
THE CONCEPT OF MODERN DATABASES FOR APPRAISERS	

Ivo Kostov

ZALETY CZŁONKOSTWA W IZBIE NIEZALEŻNYCH RZECZOZNAWCÓW W BUŁGARII	39
BENEFITS OF MEMBERSHIP IN THE CHAMBER OF INDEPENDENT APPRAISERS IN BULGARIA	

Marcin Czarniecki

ZAGADNIENIE PODZIAŁU FUNKCJONALNEGO NIERUCHOMOŚCI W PROCEDURZE OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ	45
THE ISSUE OF THE FUNCTIONAL DIVISION OF REAL ESTATE IN THE PROCEDURE OF ESTABLISHING THE MARKET VALUE	

Olgierd Kempa, Olena Mykhailovska, Stanislav Domin

PIENIĘŻNA WYCENA ŚRODOWISKA JAKO ELEMENT WSPARCIA DECYZYJNEGO	60
THE MONETARY VALUATION OF THE NATURAL ENVIRONMENT AS A SUPPORT FOR THE INVESTMENT DECISION	

Aleksander Wosicki

WPLYW DOSTĘPNOŚCI KOMUNIKACYJNEJ NA DECYZJĘ DOTYCZĄCĄ ZAKUPU MIESZKAŃ W POZNANIU	65
INFLUENCE OF TRANSPORT ACCESSIBILITY ON THE DECISIONS WHILE BUYING A FLAT IN POZNAŃ	

Łukasz Halik

ZASTOSOWANIE GEOMATYKI W GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI – POZYSKIWANIE DANYCH PRZESTRZENNYCH	76
APPLIANCE OF GEOMATICS IN REAL ESTATE MANAGEMENT – OBTAINING SPATIAL DATA	

Łukasz Nawrot

OCHRONA CZY DEREGULACJA – WYBRANE ASPEKTY INSTYTUCJONALNO–PRAWNE OGRANICZENIA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI W POLSCE	88
PROTECTION OR DEREGULATION – SELECTED ASPECTS OF INSTITUTIONAL AND LEGAL RESTRICTIONS OF AGRICULTURAL PROPERTY MARKET IN POLAND	

Marcin Nowakowski

CZY ZMIANY W PRZEPISACH ZATRZYMAJĄ „DZIKĄ REPRYWATYZACJĘ” I WPROWADZĄ STAN BEZPIECZEŃSTWA PRAWNEGO ?	102
CHANGES OF LAW – WOULD THESE STOPS THE PROCESS OF "WILD RE–PRIVATIZATION" AND BRING ON THE SECURE AND STABLE LAW ?	

Katarzyna Nowakowska, Sławomir Palicki

NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE JAKO CZYNNIK OŻYWIANIA PRZESTRZENI MAŁYCH MIAST	107
COMMERCIAL PROPERTIES AS THE FACTOR OF ENLIVENING OF THE SMALL TOWNS SPACES	

Izabela Račka

ZMIANY CEN NA ZAGRANICZNYCH RYNKACH NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH	116
PRICE CHANGES ON INTERNATIONAL HOUSING MARKETS	

Maciej Nowak

NOWE NARZĘDZIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ	125
NEW TOOLS OF SPATIAL POLICY	

Robert Zygmunt, Łukasz Cieślak, Dorota Pomorska

WYCENA ZASOBÓW DRZEWNYCH RÓŻNYMI TECHNIKAMI NA PRZYKŁADZIE WYBRANYCH DRZEWOSTANÓW SOSNOWYCH	130
FOREST RESOURCES VALUATION WITH THE USE OF DIFFERENT TECHNIQUES ON THE EXAMPLE OF SELECTED PINE STANDS	

Piotr Pękala, Piotr Kokowski, Tomasz Kaczmarek

WYMAGANIA W ZAKRESIE IZOLACYJNOŚCI AKUSTYCZNEJ PRZEGRÓD ZEWNĘTRZNYCH W BUDYNKACH W ŚWIETLE NORMY PN-B-02151-3:2015-10. STUDIUM PRZYPADKU – HAŁAS LOTNICZY	139
REQUIREMENTS FOR ACOUSTIC INSULATION OF EXTERNAL WALLS OF BUILDINGS BASED ON THE POLISH NATIONAL STANDARD PN-B-02151-3:2015-10. CASE STUDY – AIRCRAFT NOISE	

WYCENA LOKALU MIESZKALNEGO W STREFIE O PODWYŻSZONYM POZIOMIE HAŁASU – STUDIUM PRZYPADKU



dr inż. Małgorzata Krajewska

Rzeczoznawca Majątkowy Nr 821
Uniwersytet Technologiczno-Przyrodniczy
w Bydgoszczy
Katedra Geomatyki, Geodezji
i Gospodarki Przestrzennej



dr inż. Kinga Szopińska

Uniwersytet Technologiczno-Przyrodniczy
w Bydgoszczy
Katedra Geomatyki, Geodezji
i Gospodarki Przestrzennej

Streszczenie

Celem pracy jest zaprezentowanie procedury wyceny nieruchomości wrażliwej metodą korygowania ceny średniej, z uwzględnieniem poziomu hałasu. Oceny cech rynkowych związanych z hałasem dokonano przy wykorzystaniu jednej z subiektywnych metod oceny uciążliwości akustycznej otoczenia nieruchomości – metody korekty wskaźników hałasu. Powyższe zaprezentowano na przykładzie nieruchomości lokalowej położonej w pobliżu hałaśliwej ulicy w Bydgoszczy¹.

Słowa kluczowe

wycena, nieruchomość wrażliwa, hałas, metoda korekty wskaźników hałasu, metoda korygowania ceny średniej

1. Ocena hałasu dla potrzeb wyceny nieruchomości wrażliwych

Określenie wartości nieruchomości można przeprowadzić przy wykorzystaniu podejścia porównawczego, m.in. metodą korygowania ceny średniej. Metoda ta, wskazana w polskich przepisach prawa (Ustawa, 1997; Rozporządzenie, 2004) jako możliwa do stosowania wzbudza wiele kontrowersji, zwłaszcza wśród naukowców. Jednak z uwagi na jej praktyczny aspekt – szerokie stosowanie przez rzeczoznawców majątkowych w wycenach nieruchomości, uznano za zasadne przeprowadzenie analizy porównawczej właśnie tą metodą. Podejście porównawcze zakłada, że wartość nieruchomości odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Powyższe ceny koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu.

Podejście to można zastosować gdy znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (Parzych, Czaja, 2015; Żróbek, Belej, 2000).

Rozpoznanie cech nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych jest pierwszym etapem analizy. W przypadku wyceny nieruchomości wrażliwych akustycznie, znajdujących się w bliskim sąsiedztwie źródeł hałasu, niezmiernie ważnym jest określenie potencjalnego wpływu hałasu na cenę nieruchomości (Szopińska 2015). W związku z tym proponuje się uwzględnić poziom hałasu jako cechę różnicującą nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej w atrybucie *lokalizacja szczegółowa*. Można tego dokonać przy użyciu metod oceny uciążliwości akustycznej otoczenia nieruchomości, które pozwalają w precyzyjny sposób określić komfort akustyczny panujący w pobliżu wycenianej nieruchomości. W tym kontekście rzeczoznawcy mają do

dyspozycji następujące metody badawcze (Szopińska, Krajewska, 2016):

- metodę pomiaru;
- metodę analizy dokumentacji źródłowej;
- metodę korekty wskaźników hałasu;
- metodę wywiadu.

W pracy przedstawiono możliwości zastosowania w procesie wyceny jednej z metod subiektywnych, a mianowicie metody korekty wskaźników hałasu, która bazuje na danych akustycznych znajdujących się w zasobach SMA, skorygowanych o wartości wynikające ze społecznej oceny stopnia narażenia na hałas. W metodzie tej poprzez subiektywny odbiór dźwięków uwzględnia się

¹ Niniejsza praca powstała w oparciu o treści zawarte w *Operacie szacunkowym stanowiącym opinię o wartości projektowanej do wyodrębnienia nieruchomości lokalowej położonej w Bydgoszczy przy ul. Jagiellońskiej*, wykonanym w dniu 04.12.2015r. przez dr inż. Małgorzatę Krajewską, rzeczoznawcę majątkowego upr. 821 (Krajewska, 2015).

zachowania uczestników rynku nieruchomości np. nabywców (Bajerowski i in., 2015, s. 68–74). W analizach prowadzonych opisywaną metodą, skorygowane dane akustyczne pozyskane z map imisyjnych SMA należy odnieść do następującej skali ocen komfortu akustycznego (Kucharski, 2005):

- mała uciążliwość hałasu (wartość poniżej 50 dB);
- średnia uciążliwość hałasu (wartość pomiędzy 50–60 dB);
- duża uciążliwość hałasu (wartość pomiędzy 60–70 dB);
- bardzo duża uciążliwość hałasu (wartość powyżej 70 dB).

Powyższą ocenę proponuje się zaimplementować na obszar wyceny.

2. Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem aspektów akustycznych – studium przypadku

2.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nowoczesny lokal mieszkalny, wybudowany w 2015r., położony w strefie około śródmiejskiej miasta Bydgoszczy przy ul. Jagiellońskiej (Rysunek 1). Ulica ta jest jedną z głównych arterii komunikacyjnych miasta na kierunku wschód–zachód, jej przedłużenie stanowi ulica Fordońska. W niedalekiej odległości od wycenianej nieruchomości przebiega także dwupasmowa droga krajowa Nr 5 biegnąca w kierunku Gdańska. Wyceniany lokal znajduje się w pobliżu hotelu, kościoła oraz wielu obiektów handlowych i usługowych. Ponadto w jego sąsiedztwie zlokalizowane są budynki mieszkalno-usługowe w zabudowie willowej, zabudowa wielorodzinna oraz zespół szkół budowlanych (Krajewska, 2015). Z punktu widzenia prawnego, wyceniany lokal mieszkalny, to projektowana nieruchomość lokalowa składająca się z:

- lokalu mieszkalnego położonego na V piętrze (6 kondygnacja) o pow. użytkowej 119,56 m² + balkon 59,57 m²;
- pomieszczenia przynależnego – piwnicy o pow. 2,53 m²;
- udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej.

2.2. Określenie wartości rynkowej

Badanym rynkiem jest jeden segment nieruchomości mieszkaniowych – lokale mieszkalne stanowiące przedmiot prawa własności. Obszar rynku składał się z kilku osiedli mieszkaniowych z terenu Bydgoszczy. Okres badania cen obejmował lata 2014–2015, czyli czas po korekcje cen na rynku mieszkań, w którym nastąpiła stabilizacja cenowa². Pozwoliło to nie wprowadzać korekt z tytułu zmian poziomu cen na skutek upływu czasu (trend równy 1,0). W celu określenia wartości rynkowej wycenianego lokalu przeprowadzono analizę transakcji kupna – sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku bydgoskim w budynkach wysokiej intensywności zabudowy. Z analizy zostały odrzucone te transakcje, które dotyczyły lokali w budynkach wykonanych w technologiach prefabrykowanych, jak i w starych kamienicach. Analiza rynku nieruchomości wykazała, że w Bydgoszczy na przedmiotowych osiedlach odbyły się

transakcje podobnymi nieruchomościami, co umożliwiło wykorzystanie podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

W pierwszej kolejności, spośród analizowanych transakcji wybrano te ceny, które najbardziej odpowiadały lokalizacją, sposobem zagospodarowania, rodzajem budynków i ich stanem technicznym. Ponadto, ze względu na charakter nieruchomości wycenianej (nieruchomość wrażliwa akustycznie, znajdująca się w sąsiedztwie tras komunikacyjnych o dużej uciążliwości akustycznej, patrz pkt. 3.1), w procesie estymacji wartości, w opisie atrybutu *lokalizacja szczegółowa*, uwzględniono poziom hałasu będący wynikiem badań przeprowadzonych metodą korekty wskaźników hałasu. Tym samym wybór nieruchomości podobnych, w tym nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej wykonano na podstawie badań skorygowanych danych akustycznych znajdujących się na mapach imisyjnych systemu SMA miasta Bydgoszczy dla długookresowego wskaźnika hałasu

Rysunek 1

Lokalizacja wycenianej nieruchomości wraz z położeniem nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej na tle mapy imisyjnej hałasu drogowego



Źródło: opracowania własne na podstawie (SMA, 2016).

² Analiza danych ze wszystkich miast wojewódzkich przeprowadzona przez EMMERSON – EVALUATION w styczniu 2015r. pokazała, że miniony rok był na rynku mieszkaniowym w Polsce czasem stabilizacji. Wahania cen, zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym, nie przekroczyły 3%. Miasto Bydgoszcz w tym zakresie charakteryzuje się stabilnością cen, zarówno w 2014 roku, jak i w roku 2015.

LDWN (SMA, 2016) – Tabela 1. Następnie odczytane wartości odniesiono do skali oceny komfortu akustycznego. Nieruchomości podobne mieściły się w skali oceny – średnia uciążliwość hałasu (wartość hałasu pomiędzy 50–60 dB) oraz duża uciążliwość hałasu (wartość hałasu pomiędzy 60–70 dB). Powyższe analizy uwzględniały wszystkie źródła szkodliwego dźwięku znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie analizowanych nieruchomości. Tym samym dobór nieruchomości podobnych był

wypadkową technik znanych rzeczoznawcom oraz wynikiem analiz przeprowadzonych w oparciu o dane akustyczne SMA (Rysunek 1). W związku z powyższym, w wycenie przedmiotowej nieruchomości uwzględniając aspekty akustyczne poczyniono następujące założenia:

- **za nieruchomość o minimalnej cenie C_{min}** uznaje się tę nieruchomość podobną, która znajduje się w najbardziej uciążliwym akustycznie otoczeniu zgodnie z przyjętą skalą oceny kom-

fortu akustycznego (najwyższy poziom hałasu dla rozpatrywanych źródeł) oraz posiada najniższe oceny innych cech rynkowych,

- **za nieruchomość o maksymalnej cenie C_{max}** uznaje się tę nieruchomość podobną, która znajduje się w najmniej uciążliwym akustycznie otoczeniu zgodnie z przyjętą skalą oceny komfortu akustycznego (najniższy poziom hałasu dla rozpatrywanych źródeł) oraz posiada najwyższe oceny innych cech rynkowych.

Tabela 1

Dobór nieruchomości podobnych z uwzględnieniem metody korekty wskaźników hałasu

Lp.	Analiza porównawcza ze względu na cechy nieruchomości				Analiza porównawcza ze względu na poziom hałasu				Cena 1m ² P _u [zł]
	Ulica	P _u lokalu	Kondyg.	Ogólna atrakcyjność (cechy)*	Odczytany z SMA poziom hałasu [dB]	Źródło hałasu	Nazwa źródła	Skorygowany poziom hałasu** [dB]	
1	Pestaloźziego	88,70	1	kl	63,7	d	Pestaloźziego I linia zab.	63,7	5 614,01
2	Gajowa	73,57	3	kl, mp	57,4	d	Gajowa II linia zab.	57,4	5 615,97
3	Gajowa	72,29	2	mp	60,5	d	Gajowa I linia zab.	60,5	5 649,84
4	Gajowa	72,32	8	mp, kl	57,4	d	Gajowa II linia zab.	57,4	5 651,56
5	Chodkiewicza	63,68	1		50,5	d	Chodkiewicza I linia zab.	50,5	5 684,67
6	Wyczółkowskiego	69,40	1	p	64,8	d	Karłowicza	64,8	5 749,28
7	Wyczółkowskiego	69,40	1	p, mp	64,8	d	Karłowicza	64,8	5 749,28
8	Gajowa	67,04	2	kl, mp	57,4	d	Gajowa II linia zab.	57,4	5 750,49
9	Gajowa	107,10	6	mp, kl	60,5	d	Gajowa I linia zab.	60,5	5 790,73
10	Kozietulskiego	83,24	2	2g	53,5	d	Kozietulskiego	53,5	5 810,00
11	Zamojskiego	76,05	4	p	65,7	d	20 I 1920/Zamoyskiego	65,7	5 881,00
12	Gajowa	67,52	5	mp, kl	60,5	d	Gajowa I linia zab.	60,5	5 918,89
13	Gajowa	66,35	6	kl, mp	57,4	d	Gajowa II linia zab.	57,4	5 930,60
14	Gajowa	71,72	9	kl, mp	57,4	d	Gajowa II linia zab.	57,4	5 941,65
15	Gajowa	67,51	3	kl, mp	57,4	d	Gajowa II linia zab.	57,4	5 960,03
16	Gajowa	70,13	5	mp, kl	60,5	d	Gajowa I linia zab.	60,5	5 966,35
17	Gajowa	67,97	7	mp, kl	57,4	d	Gajowa II linia zab.	57,4	5 972,24
18	Gajowa	109,50	6	mp, kl	60,5	d	Gajowa I linia zab.	60,5	6 128,37
19	Gajowa	89,97	7	kl	57,4	d	Gajowa II linia zab.	57,4	6 199,35
20	Gajowa	85,62	5	kl, 2mp	57,4	d	Gajowa II linia zab.	57,4	6 224,94
21	Gajowa	69,00	5	mp, p	60,5	d	Gajowa I linia zab.	60,5	6 225,48
22	Gajowa	69,00	5	kl, mp	60,5	d	Gajowa I linia zab.	60,5	6 225,48
23	Gajowa	63,13	5	mp, kl	60,5	d	Gajowa I linia zab.	60,5	6 300,17
24	Gajowa	72,52	7	mp, kl	57,4	d	Gajowa II linia zab.	57,4	6 324,10
25	Gajowa	84,20	9	mp, kl	57,4	d	Gajowa II linia zab.	57,4	6 353,92
26	Gajowa	88,93	5	kl, 2mp	60,5	d	Gajowa I linia zab.	60,5	6 398,61
27	Gajowa	101,40	9	pg, kl, 2mp	57,4	d	Gajowa II linia zab.	57,4	6 543,78
28	Gajowa	87,84	6	kl, 2mp	60,5	d	Gajowa I linia zab.	60,5	6 554,51
29	Gajowa	78,59	9	kl, 2mp, t	57,4	d	Gajowa II linia zab.	57,4	6 748,35

*) Oznaczenia: miejsce postojowe – mp; garaż – g; taras – t; piwnica – p; komórka lokatorska – kl; pomieszczenie gospodarcze – pg.

**) W przypadku uciążliwości akustycznej generowanej przez hałas drogowy, w metodzie korekty wskaźników hałasu należy przyjąć korektę na poziomie 0 dB.

Źródło: opracowanie własne na podstawie cen transakcyjnych z aktów notarialnych.

Po przeprowadzeniu analiz danych akustycznych i innych cech rynkowych, do dalszych obliczeń **przyjęto 29 transakcji** (Tabela 1). Mając na uwadze definicję wartości rynkowej, zgodnie z którą jest to najbardziej prawdopodobna cena jaką można uzyskać za nieruchomość, czyli cena typowa, najczęściej występująca – wartość wycenianej nieruchomości winna zawierać się w przedziale $5\ 614,01 \div 6\ 748,35\ \text{zł/m}^2\ P_{uż}$, co daje przedział cenowy $\Delta C = 1\ 134,34\ \text{zł/m}^2$. Cena średnia z 29-ciu transakcji wyniosła $C_{sr} = 6\ 029,78\ \text{zł/m}^2\ P_{uż}$. W związku z powyższym wskaźniki korygujące wartość średnią nie powinny przekraczać wartości brzegowych dla danej próbki na poziomie:

- $\frac{C_{min}}{C_{sr}} = \frac{5614,01}{6029,78} = 0,93$ (dolna granica sumy wskaźników korygujących) oraz
- $\frac{C_{max}}{C_{sr}} = \frac{6748,35}{6029,78} = 1,12$ (górną granicę sumy wskaźników korygujących).

W procesie estymacji wartości uwzględniono aktualnie kształtujące się ceny w obrocie oraz następujące atrybuty nieruchomości, którym przypisano poniższe wagi i oceny:

- **lokalizacja szczegółowa – 20% (z uwzględnieniem aspektów akustycznych: średnio korzystna, mało korzystna);**
- powierzchnia lokalu – 20% (średnia, duża);
- standard wykończenia – 20% (developerski, podwyższony);
- położenie na kondygnacji – 20% (dobre, przeciętne, niekorzystne);
- ogólna atrakcyjność – 20% (wysoka, średnia, niska).

Wagi tych cech określono na podstawie obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości, a oceny rynku w aspekcie tych cech dokonano w Tabeli 2. Określając cechy rynkowe i ich wagi nie uwzględniono takich atrybutów jak:

- przeznaczenia w planie miejscowym, gdyż analizowane nieruchomości położone były na terenach o funkcji mieszkaniowej lub mieszkalno-usługowej;
- uzbrojenia, gdyż nieruchomości porównawcze charakteryzowały się pełnym uzbrojeniem.

Tabela 2

Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych z uwzględnieniem aspektów akustycznych

Cecha	Ocena	Opis
Lokalizacja szczegółowa	średnio korzystna	z dala od hałaśliwych tras komunikacyjnych, blisko tras komunikacyjnych o średniej uciążliwości akustycznej – wartość hałasu w sąsiedztwie nieruchomości pomiędzy 50–60 dB
	mało korzystna	przy ruchliwej trasie komunikacyjnej o dużej uciążliwości akustycznej, zagrożenie hałasem o poziomie pomiędzy 60–70 dB
Powierzchnia (p.u.)	średnia	od 60 m ² – 80 m ²
	duża	powyżej 80 m ² powierzchni
Standard wykończenia	developerski	lokal bez elementów wykończeniowych jak posadzki, drzwi wewnętrzne, wykończenie łazienki
	podwyższony	lokale z elementami wykończeniowymi w dobrej klasie
Położenie na kondygnacji	dobre	I i IIp., najwyższe kondygnacje w budynku z windą
	przeciętne	IIIp. – w budynku bez windy
	niekorzystne	parter i IVp. w budynku bez windy
Ogólna atrakcyjność	wysoka	podział atrybutu według przedstawionej skali z uwzględnieniem takich cech jak: układ funkcjonalny, usytuowanie względem stron świata, miejsce postojowe w hali garażowej, taras
	średnia	
	niska	

Źródło: opracowanie własne.

Należy w tym miejscu wyraźnie podkreślić, iż do oceny lokalizacji szczegółowej dla nieruchomości wrażliwych należy wykorzystać jedną z metod oceny uciążliwości akustycznej otoczenia nieruchomości – w tym przypadku wykorzystano metodę korekty wskaźników hałasu. Ocenę nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych z uwzględnieniem powyższej metody przedstawiono w Tabeli 3. Analizę porównawczą cech rynkowych nieruchomości podobnych z cechami nieruchomości wycenianej przeprowadzono w Tabeli 4, w której za jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni lokalu.



W metodzie korygowania ceny średniej wartość określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości, co można zapisać wzorem (Powszechnie Krajowe Zasady Wyceny):

$$WR_L = C_{sr} \cdot \sum_{i=1}^n u_i \cdot P \cdot K \quad (1)$$

gdzie:

WR_L – wartość rynkowa lokalu;

C_{sr} – średnia cena nieruchomości podobnych;

u_i – współczynnik korygujący, uwzględniający różnice w poszczególnych cechach nieruchomości;

K – dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90; 1,10], który uwzględniany jest w szczególnie uzasadnionych przypadkach – gdy nieruchomość posiada szczególne zalety lub wady wykraczające poza cechy rynkowe (na podstawie Noty interpretacyjnej III.7 Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego pkt 5.2);

P – powierzchnia użytkowa lokalu.

$$C_j = C_{sr} \cdot \sum_{i=1}^5 u_i = 6\,029,78 \text{ zł/m}^2 \cdot 1,025 = 6\,180,52 \text{ zł/m}^2$$

$$WR_L = 119,56 \text{ m}^2 \cdot 6\,180,52 \cdot 1,0^* = 738\,942,97 \text{ zł}$$

^{*)} K=1,0 – zgodnie z tymczasową notą interpretacyjną „Wycena nieruchomości przy użyciu podejścia porównawczego”, przyjęto współczynnik korekcyjny w wysokości 1,0 z przedziału [0,9; 1,1].

PRZYJĘTO: $WR_L = 739\,000 \text{ zł}$

Na podstawie przyjętych wartości współczynników korygujących, w tym lokalizacji szczegółowej uwzględniającej w procesie oceny tego atrybutu metodę korekty wskaźników hałasu, oszacowano wartość rynkową przedmiotowego lokalu w wysokości **739 000 zł**. Wartość ta uwzględnia relacje popytu i podaży na rynku nieruchomości w Bydgoszczy. Oszacowana wartość w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej wynosi **ca = 6 181 zł/m²** i kształtuje się na średnim poziomie cen w badanym segmencie rynku.

3. Wnioski końcowe

Dla potrzeb wyceny, niezbędna jest analiza otoczenia i wytypowanie przez rzeczoznawcę majątkowego czynników wpływających na wartość – w przypadku nieruchomości wrażliwych będzie to m.in. hałas występujący w otoczeniu nieruchomości (Szołpińska, Krajewska, 2013). Aby ten czynnik uwzględnić w procedurze wyceny należy odnieść się do profesjonalnych metod oceny uciążliwości akustycznej otoczenia, nie pozostając tylko w obszarze metod intuicyjnych. Na konieczność udokumentowania słuszności przeprowadzonych obliczeń zwraca uwagę The Appraisal of Real Estate (2002), który wyraźnie podkreśla, że rzeczoznawcy majątkowi często proszeni są o przedstawienie szczegółowych dowodów potwierdzających warunki panujące w otoczeniu nieruchomości i istniejące trendy, a także o wyjaśnienie swych odkryć w pisemnych opeartach. Tak więc niniejszy artykuł prezentuje praktyczne możliwości wykorzystania metod oceny uciążliwości akustycznej w wycenie lokalu mieszkalnego w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Tabela 3

Ocena nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych z uwzględnieniem metody korekty wskaźników hałasu

Rodzaj cechy rynkowej	Cecha nieruchomości o cenie minimalnej $C_{\min} = 5\,614,01 \text{ zł/m}^2$	Cecha nieruchomości o cenie maksymalnej $C_{\max} = 6\,748,35 \text{ zł/m}^2$
Lokalizacja szczegółowa	mało korzystna – przy ruchliwej trasie komunikacyjnej o dużej uciążliwości akustycznej (skrzyżowanie ul. Pestalozziego-Jagiellońska, I linia zabudowy, oddziaływanie hałasu z ul. Pestalozziego i Jagiellońskiej, odczytany poziom hałasu drogowego wynosi 63,7 dB)	średnio korzystna – blisko tras komunikacyjnych o średniej uciążliwości akustycznej (ul. Gajowa II linia zabudowy, odległość od drogi ok. 65 m, odczytany poziom hałasu drogowego wynosi 57,4 dB)
Powierzchnia lokalu	duża (88,70 m ²)	średnia (78,59 m ²)
Standard wykończenia	developerski	podwyższony
Położenie na kondygnacji	niekorzystne (parter)	dobrze (VIIIp z windą)
Ogólna atrakcyjność	niska (dobry układ funkcjonalny, brak tarasu)	wysoka (dobry układ funkcjonalny, duży taras, dwa miejsca postojowe w hali garażowej)

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 4

Ocena wycenianego lokalu w aspekcie cech rynkowych z uwzględnieniem aspektów akustycznych wraz z określeniem sumy współczynników korygujących

Cechy rynkowe	Cecha nieruchomości wycenianej	Waga współczynnika w %	Zakres współczynnika korygującego	Wartość współczynnika
Lokalizacja szczegółowa	średnio korzystna – blisko tras komunikacyjnych o średniej uciążliwości akustycznej (ul. Jagiellońska, II linia zabudowy, odległość od drogi ok. 80 m, odczytany poziom hałasu drogowego wynosi 56,1 dB)	20	0,186 ÷ 0,224	0,224
Powierzchnia lokalu	duży (119,56 m ²)	20	0,186 ÷ 0,224	0,186
Standard wykończenia	developerski	20	0,186 ÷ 0,224	0,186
Położenie na kondygnacji	dobrze (Vp z windą)	20	0,186 ÷ 0,224	0,224
Ogólna atrakcyjność	średni (dobry układ funkcjonalny, duży balkon, brak miejsca postojowego w hali garażowej)	20	0,186 ÷ 0,224	0,205
Suma		100	0,930 ÷ 1,120	1,025

Źródło: opracowanie własne.

Bibliografia

1. Bajerowski T., Chojka A., Gerus-Gościewska M., Gościewski D., Kowalczyk A., Krajewska M., Parzyński Z., Świtata K., Szopińska K., 2015. *GIS and various approaches of safety management*, Zagreb, Croatia: Croatian Information Technology Society, GISForum, s. 68–74.
2. Krajewska M., 2015. *Operat szacunkowy stanowiący opinię o wartości projektowanej do wyodrębnienia nieruchomości lokalowej położonej w Bydgoszczy przy ul. Jagiellońskiej*. Maszynopis, 04.12.2015r.
3. Kucharski, R.J., 2005. *Hałas uliczny w Warszawie. Wielkość ekspozycji i możliwości ochrony przed jego wpływem. Transport publiczny w Warszawie kluczem harmonijnego rozwoju stolicy Polski (Traffic noise in Warsaw. The size of the exposure and the ability to protect against its effects. Public transport in Warsaw, the capital of the harmonious development of the key Polish)*, Międzynarodowa Konferencja i Wystawa, Wyd. Urząd Miasta Warszawy, Warszawa, s. 253–275.
4. Parzych P., Czaja J., 2015, *Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości*, Kraków, s. 27–32.
5. *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) – zatw. przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, w tym, m.in.: Nota Interpretacyjna (NI 1) Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, (KSWP) Ogólne reguły postępowania.*
6. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207 z 2004r., poz. 2109).*
7. SMA, 2016. *Strategiczna Mapa Akustyczna miasta Bydgoszczy*, Urząd Miasta w Bydgoszczy, Bydgoszcz.
8. Szopińska K., 2015. *Środowisko akustyczne w procesie szacowania nieruchomości wrażliwych, [w:] Nieruchomość w przestrzeni, pod red. Sławomir Palicki, s. 221–232.*
9. Szopińska K., Krajewska M., 2016. *Methods of assessing noise nuisance of real estate surroundings. Real Estate Management and Valuation, Vol. 24, Issue 1 (w druku).*
10. Szopińska K., Krajewska M., 2013. *Prices of Apartments in Relation to Noise Level in Poland, Journal of Civil Engineering and Architecture, Volume 7, No 10, October 2013 (Serial No. 71), pp. 1189–1195.*
11. *The Appraisal of Real Estate, 2002 (Wycena nieruchomości, wydanie polskie), Kucharska Stasiak E. (red.). The Appraisal Institute, Chicago – PFSRM Warszawa, s. 159.*
12. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Tekst jedn. Dz.U. Nr 0 z 2015r., poz. 1777, z późn. zm.).*
13. Żróbek S., Belej M., 2000, *Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości. Materiały Edukacyjne, Seria Nieruchomość nr 6, Educaterra, Olsztyn.*

VALUATION OF RESIDENTIAL REAL ESTATES IN THE HIGH LEVEL NOISE ZONE – CASE STUDY

Summary

The aim of this article is to present the procedures for noise-sensitive property valuation using average price adjustment method, taking into account the level of noise. The market attributes associated with the noise were assessed by using one of the methods of subjective evaluation of noise nuisance in the surrounding of the real property - noise indicator adjustment method. This has been presented on the example of a residential real property located near a noisy street in Bydgoszcz*.

Key words

valuation, sensitive real property, noise, noise indicator adjustment method, average price adjustment method

* The paper is based on the contents of the “Valuation report - an opinion on the value of the residential real estate projected for separation, located in Bydgoszcz, ul. Jagiellońska”, submitted 04.12.2015 by PhD Eng. Małgorzata Krajewska, a real estate valuer licence no. 821 (Krajewska, 2015).

MIESZKANIA SENIORÓW W ŚWIETLE BADAŃ LOKALNEGO RYNKU MIESZKANIOWEGO



dr Łukasz Strączkowski

Katedra Inwestycji i Nieruchomości,
Wydział Zarządzania

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Streszczenie

Prognozy demograficzne wskazują, że w Polsce postępować będzie zjawisko starzenia się społeczeństwa. Wobec takiej sytuacji coraz częściej słyszy się opinie, że rynek mieszkaniowy czekać będą daleko idące zmiany, które wymuszone będą preferencjami i nowymi oczekiwaniami osób starszych - seniorów.

Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie sytuacji mieszkaniowej osób starszych - m.in. ocen zamieszkiwanego zasobu. Dla osiągnięcia celu wykorzystano badania nt. mieszkań przeprowadzone głównie wśród seniorów biorących udział w zajęciach organizowanych przez kluby seniora (w liczebności $n=211$), w ramach prac badawczych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. Przedstawiono oceny mieszkań seniorów, otoczenia oraz opinie związane z problemami pozostania w mieszkaniu.

Słowa kluczowe

seniorzy, mieszkanie, rynek mieszkaniowy

1. Wstęp

Problemy związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych osób starszych, w kontekście funkcjonowania rynku mieszkaniowego, podejmowane są w krajowej literaturze przedmiotu stosunkowo rzadziej, choć jednak w ostatnich latach obserwuje się wzrost zainteresowania tą problematyką. Przyjmuje się, że stosunkowo niższe zainteresowanie potrzebami mieszkaniowymi osób starszych wiąże się z tym, że większość nabywców mieszkań stanowią osoby młode, w wieku do około czterdziestu lat¹. Wskazuje się także, że ludzie starszych charakteryzuje relatywnie wysoki poziom niezależności mieszkaniowej, co może usuwać problem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych seniorów na dalszy plan².

Podejmowaniu problematyki mieszkaniowej osób starszych nie sprzyjają także różnego rodzaju bariery informacyjne, do których zalicza się [Zrałek, 2012, s. 104–108]:

- brak pełnych i wiarygodnych informacji dotyczących warunków mieszkaniowych seniorów;

- brak dostatecznie szerokiej wiedzy dotyczącej skali przekształceń własnościowych mieszkań zajmowanych przez ludzi starszych;
- brak informacji o skali nierejestrowanego podnajmu części mieszkania przez osoby starsze (np. dla studentów);
- brak informacji o skali faktycznego miejsca przebywania ludzi starszych;
- brak subiektywnej oceny własnych warunków mieszkaniowych deklarowanych przez starszych ludzi.

Problem mieszkaniowy osób starszych uznać jednak należy za ważny ponieważ przy obecnych trendach demograficzno-społecznych nasuwa się szereg pytań dotyczących m.in. kształtu obecnej oferty rynkowej i stopnia jej dopasowania do potrzeb seniorów? O koncepcje zaspokajania potrzeb mieszkaniowych seniorów? O nowe produkty mieszkaniowe, które mogą być w przyszłości realizowane na potrzeby osób starszych?

Prezentowane poniżej rezultaty badań dotyczą obszaru związanego z mieszkaniami seniorów – ocen własnego mieszkania, obserwowanych uciążliwości w lokalu, ocen otoczenia oraz stanowią wstęp do podjęcia próby odpowiedzi na pytania: o czym myślą seniorzy gdy nadejdzie czas poważnych niedomagań i konieczności skorzystania z pomocy innych osób, rozwiązywania problemów mieszkaniowych. Dodać także należy, że przedstawione wyniki są swego rodzaju kontynuacją zainteresowań i prac wcześniejszych [por. Strączkowski, 2013, s. 200–212], jednocześnie zaś stanowią przyczynek do dalszych pogłębionych badań i analiz.



¹ Wśród kupujących mieszkania, osób starszych, szczególnie w wieku powyżej 60 lat, jest zdecydowanie mniej, co jest następstwem wykluczenia z możliwości zakupu mieszkania. [por. Ł. Strączkowski, K. Celka, 2012, s. 90].

² Szczególnie, gdy odniesie się sytuację osób starszych do trudnej sytuacji osób młodych, zagrożonych bezrobociem i niskimi dochodami [Trafiątek, 2008, s. 84-85].

2. Rys metodyczny badania

Przedstawione wyniki dotyczą wycinka badań ankietowych przeprowadzonych na lokalnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu w okresie od IV kwartału 2014 roku do II kwartału 2015 roku. Zaprezentowano rezultaty obliczeń na próbie $n=211$ osób – głównie seniorów uczęszczających na zajęcia w poznańskich klubach seniora (por. Tabela 1).

Do badań wykorzystano narzędzie w postaci kwestionariusza ankiety audytoryjnej. Pozwalało to na szybkie zebranie w jednym miejscu stosunkowo dużej liczby ankiet, a zatem narzędzie stało się efektywne pod względem zwrotności kwestionariuszy.

Zastosowano dobór nielosowy, celowy. Wybór doboru podyktowany był z jednej strony celowością badania i dostępnością respondentów, z drugiej zaś – brakiem możliwości opracowania operatu losowania i skorzystania z metod losowych doboru próby.

Jako uzupełnienie warto podać informację o nastawieniu respondentów do badania. Było ono pozytywne, większość seniorów chętnie wypełniała ankiety, choć w niektórych przypadkach konieczna była pomoc przy odczytywaniu pytań.

3. Opis respondenta

Pierwszą z cech pozwalającą na opisanie grupy respondentów była ich płeć. Wśród 211 przebadanych osób 19% stanowili mężczyźni, 80% – kobiety (2 osoby nie zaznaczyły w kwestionariuszu odpowiedzi, stąd 1% stanowił brak danych). Przypuszczalnie struktura ta związana jest z aktywnością osób starszych w ramach zajęć prowadzonych w klubach seniora. Z informacji uzyskanych od osób zaangażowanych w animacje i prace z osobami starszymi wynika, że z zajęć w klubach seniora częściej korzystają kobiety, jako, że są bardziej aktywne i otwarte na tego typu inicjatywy.

Kolejną cechą był wiek respondentów. Przeciętnie badani to seniorzy w wieku 70 lat. Bliską wartość przyjmuje mediana wieku, a zatem połowa badanych osób odznaczała się wiekiem nie wyższym niż 70 lat. Warto dodać, że najmłodsza badana osoba zadeklarowała wiek na poziomie niespełna 60 lat,

Tabela 1

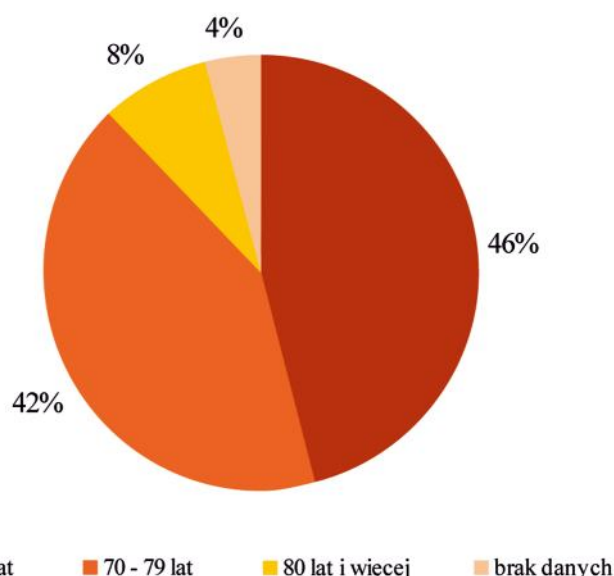
Podstawowe informacje dotyczące prezentowanych wyników badania

Zakres czasowy badania	IV kwartał 2014 r. – II kwartał 2015 r.
Podmiot badania	Seniorzy – osoby uczęszczające do klubów seniora
Narzędzie badawcze	Kwestionariusz ankiety audytoryjnej
Dobór do próby	Nielosowy, celowy, podyktowany dostępnością respondentów
Liczebność próby	$n=211$

Źródło: opracowanie własne.

Wykres 1

Struktura wieku respondentów – seniorów



Źródło: opracowanie własne.

najstarsza zaś – 87 lat. Większość badanych (typowy obszar zmienności) to osoby w wieku od 64 do 77 lat. Na Wykresie 1, zaprezentowano strukturę wieku respondentów w podziale na grupy osób: do 70 lat, do 80 lat oraz powyżej 80 lat.

Kolejne cechy badanych odnosiły się do ich wykształcenia (rozkład zaprezentowano na Wykresie 2.) oraz oceny własnej sytuacji materialnej (pojmowanej subiektywnie). I tak jeśli chodzi o wykształcenie, to wśród respondentów stosunkowo najwięcej było osób z wykształceniem średnim – 51%. Drugą co do liczności grupę stanowiły osoby z wykształceniem zawodowym – 24%. Kolejne grupy były już mniej liczne – 14% stanowiły osoby z wykształceniem wyższym, zaś 7% – z podstawowym. W przypadku 4% badanych, nie odnotowano odpowiedzi w kwestionariuszu na to pytanie.

Z kolei w przypadku sytuacji materialnej – ponad połowa ankietowanych (62%) oceniła ją jako przeciętną, a dalsze 27% jako raczej dobrą. Tylko 6% badanych stwierdziło, że ich sytuacja materialna jest raczej zła (dla uzupełnienia – w 5% przypadków odnotowano brak informacji w tej kwestii).

Z punktu widzenia obszaru tzw. mieszkalnictwa interesujących informacji dostarczają kolejne pytania związane ze sposobem zamieszkiwania badanych seniorów. Okazuje się, że wśród respondentów zdecydowaną większość stanowiły osoby zamieszkujące bloki – 93%, przy czym ponad połowa ankietowanych (55%) w blokach bez windy, zaś 38% w blokach wyposażonych w dźwigi osobowe. Tylko 5% pozostałych osób (2% stanowił brak danych) zamieszkuje inne formy budownictwa mieszkaniowego – kamienice czy domy wolnostojące. Te informacje mogą być

istotne z punktu widzenia oceny trudności w codziennym poruszaniu się i pokonywaniu problemów.

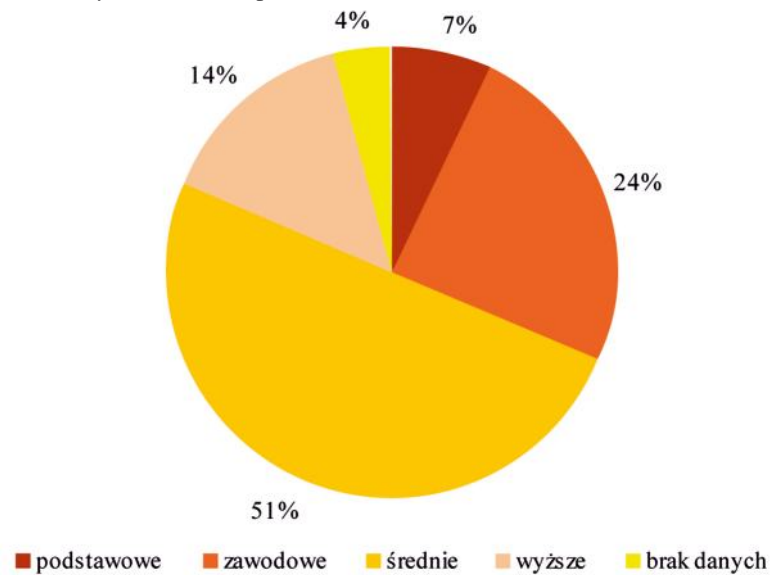
Dalsze informacje dotyczą: powierzchni zamieszkiwanego lokalu, liczby pokoi w lokalu, piętra, na którym usytuowany jest lokal oraz czasu zamieszkiwania, podanego w latach.

Z deklaracji wynika, że największą grupę (51%) stanowili seniorzy zamieszkujący lokale o powierzchni od 36 do 50 m². Drugi co do liczebności segment składał się z osób zajmujących jednostki mieszkalne o metrażu od 51 do 65 m² (31%). Rzadziej spotyka się seniorów zamieszkujących lokale mniejsze – do 35 m² (7%) oraz większe – powyżej 66 m² – łącznie 9% respondentów (por. Wykres 3a).

Z kolei w przypadku liczby pokoi, mieszkania badanych seniorów najczęściej składały się z dwóch, względnie trzech pokoi – odsetki na poziomach odpowiednio 45% oraz 38% (Wykres 3b).

Wykres 2

Struktura wykształcenia respondentów – seniorów

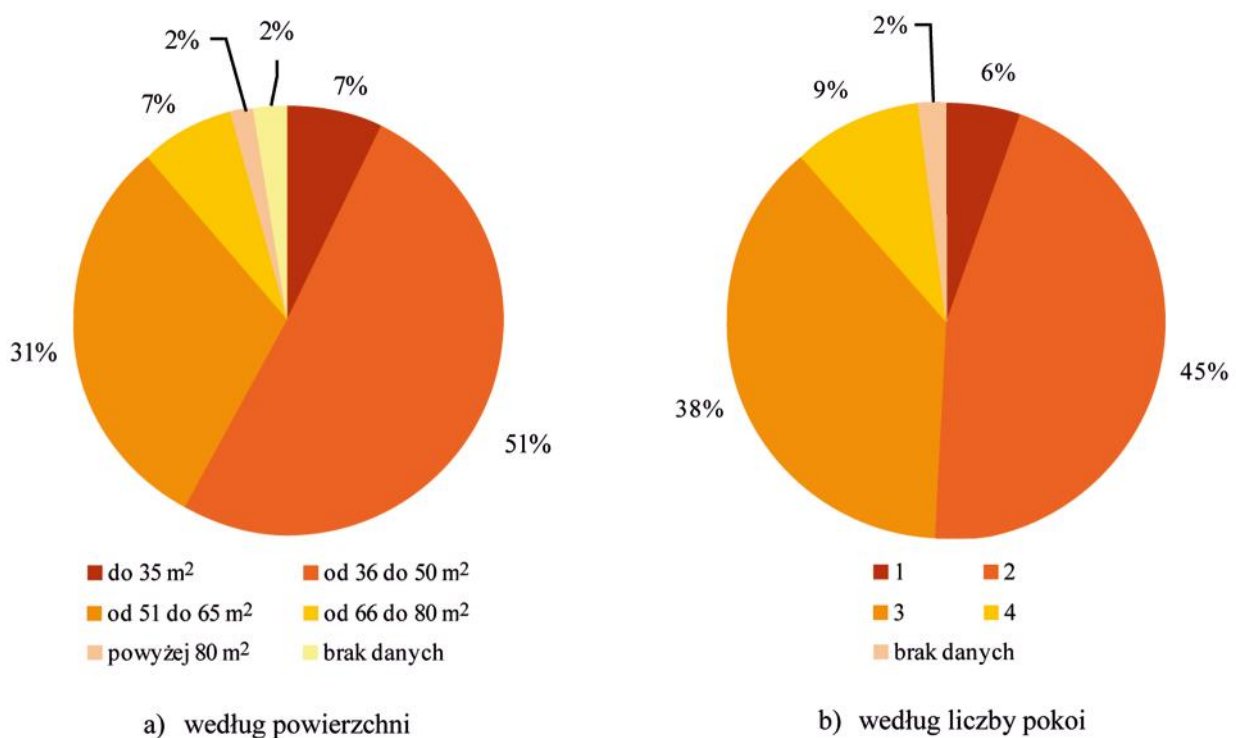


Źródło: opracowanie własne.



Wykres 3

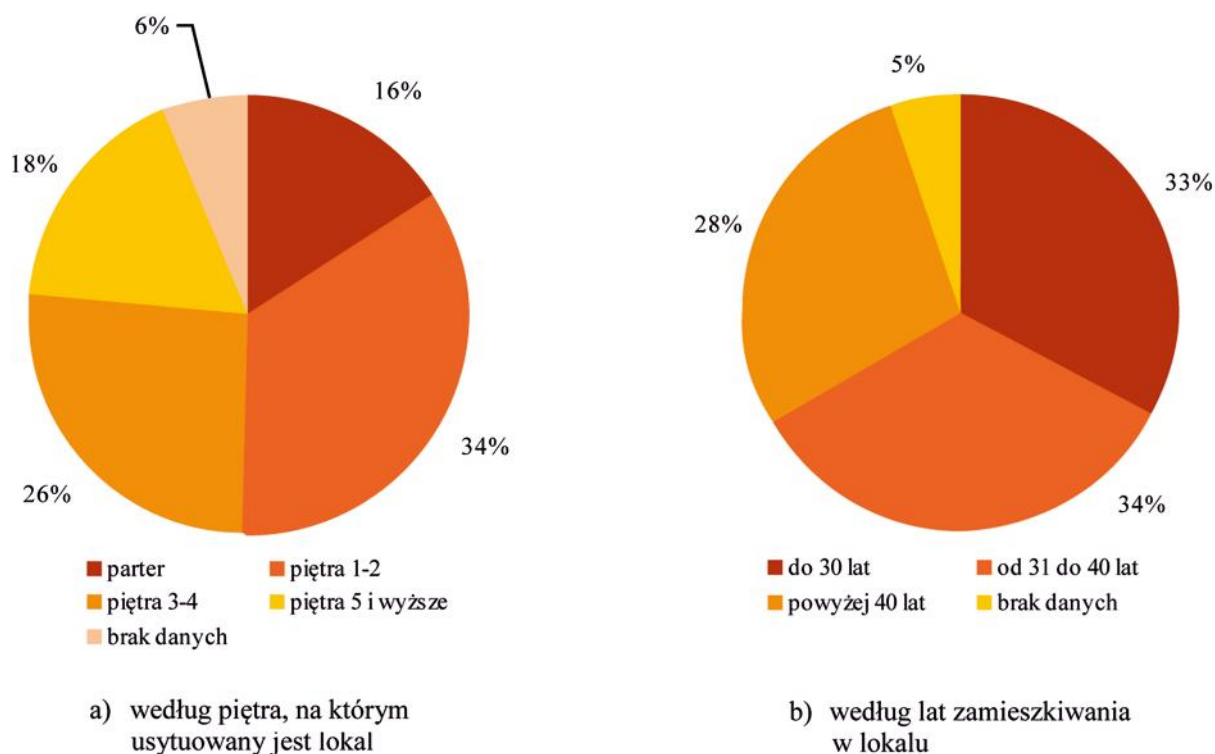
Mieszkania seniorów według zamieszkiwanej powierzchni (a) i liczby pokoi (b)



Źródło: badania własne.

Wykres 4

Mieszkania seniorów według piętra, na którym usytuowany jest lokal (a) i lat zamieszkiwania w lokalu (b)



Źródło: badania własne.

Większość seniorów posiada swoje mieszkania na niższych piętrach (Wykres 4a) – 16% ankietowanych wskazało, że ich mieszkanie usytuowane jest na parterze budynku, dalsze 34% na piętrach pierwszym lub drugim, a ¼ (26%), że na piętrach trzecim lub czwartym. Ważne w tym miejscu jest to, że wspomniane piętra trzecie oraz czwarte mogą być dla części osób starszych uciążliwe – 37% z badanych wskazujących na posiadanie mieszkania w bloku bez windy deklaruje jednocześnie, że ich lokal usytuowany jest właśnie na piętrach wyższych.

Mieszkania badanych seniorów są także lokalami zamieszkiwanymi przez wiele lat (porównaj Wykres 4b). Przeważnie mieszkają w nich 34 lata, choć pojawiła się także osoba, która wskazała na okres ponad 50 lat. Typowy czas zamieszkiwania lokalu waha się od 23 do 45 lat, co uznać należy za długi czas, a co potwierdza powszechnie panujące opinie, że w Polsce mieszkania kupuje się prawie na całe życie.

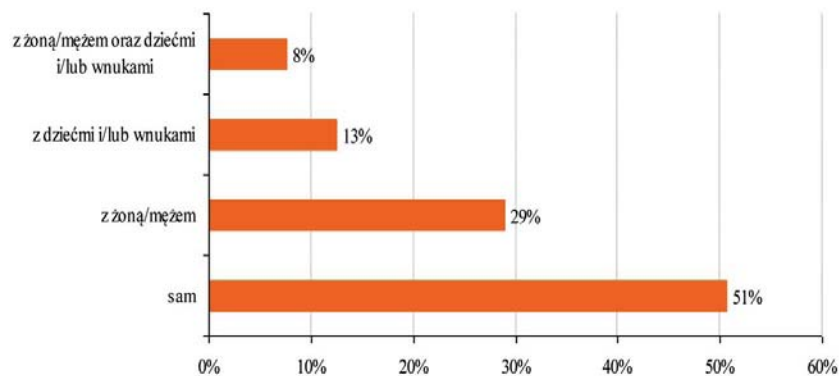
Jako uzupełnienie obrazu respondentów traktować należy także sposób zamieszkiwania lokalu przez seniorów (por. Wykres 5). Jest to o tyle ważne, że ponad połowa (51%) zadeklarowała, że

mieszka samodzielnie, a to rodzi pytania o radzenie sobie z trudami wieku senioralnego, a szczególnie w okresach, gdy może dochodzić do większego uzależnienia od pomocy innych osób. W pozostałych wariantach zamieszkiwania lokali – blisko 1/3 (29%) ankietowanych mieszka z żoną lub mężem, 13% z dziećmi i/lub wnukami, a 8% z żoną lub mężem oraz z dziećmi i/lub wnukami, co dla niektórych seniorów wcale nie musi być uciążliwe, a wręcz dające poczucie bezpieczeństwa.



Wykres 5

Sposób zamieszkiwania lokalu przez badanych seniorów



Źródło: badania własne.

4. Rezultaty badań

Punktem początkowym w ankiecie była ocena powierzchni mieszkania oraz liczby pokoi w stosunku do potrzeb seniora. Respondentów pytano także o ewentualne kłopoty z wejściem na piętro, na którym usytuowane jest mieszkanie.

Wyniki dotyczące pierwszej ze wspomnianych kwestii mogą wydawać się zaskakujące, bowiem dla 85% badanych powierzchnia mieszkania jest wystarczająca w stosunku do ich potrzeb. Tylko 8% seniorów deklarowało, że powierzchnia jest za duża, podobny odsetek osób – że za mała.

Rezultaty zaczynają się jednak różnicować, gdy za kryteria segmentacyjne weźmie się wiek seniorów, sposób zamieszkiwania oraz zamieszkiwany budynek. Okazuje się, że najwyższy

odsetek osób uważających powierzchnię za zbyt małą w stosunku do potrzeb był wśród relatywnie najmłodszych seniorów (9%) oraz u osób zamieszkujących ze współmałżonkiem oraz dziećmi i/lub wnukami lub tylko z dziećmi i/lub wnukami (odpowiednio 13% i 12%), co wskazuje, że powierzchnia może być problemem w tzw. mieszkaniach wielopokoleniowych (por. Tabela 2).

Podobne rezultaty uzyskano gdy analizie poddano odpowiedzi respondentów względem liczby pokoi w mieszkaniu w stosunku do ich subiektywnych potrzeb – dla 85% badanych liczba pokoi jest odpowiednia, zaś różnice uwidaczniają się w segmentach wiekowych oraz według sposobu zamieszkiwania mieszkania. W lokalach, w których poza seniorami znajdują się dzieci czy wnuki, odsetek ankietowanych odczuwających za małą liczbę pokoi jest, co zrozumiałe, nieco wyższy (por. Tabela 3).

W przypadku kolejnej ocenianej kwestii – problemów z wejściem na piętro, na którym znajduje się mieszkanie – można powiedzieć, że dla blisko 1/3 seniorów (31%) faktycznie może być to poważna uciążliwość, która uwidacznia się coraz bardziej wraz z wiekiem, bowiem u młodszych seniorów odsetek wskazań w tym względzie jest na poziomie 25%, u osób w wieku od 70 do 79 lat – 37%, zaś u najstarszych seniorów – 41%.

Interesujących rezultatów dostarcza analiza tego problemu w zależności od sposobu zamieszkiwania lokalu. Widać bowiem, że relatywnie częściej problem z wejściem na piętro pojawia się u osób zamieszkujących lokal z mężem lub żoną, względnie samodzielnie (łącznie odpowiednio 32% i 29%) oraz u osób mieszkających z dziećmi i/lub wnukami (39%). O ile w pierwszym przypadku wydaje się to być zrozumiałe – w mieszkaniu są starsze osoby, które mogą mieć problemy z poruszaniem się, o tyle

Tabela 2

Ocena powierzchni mieszkania seniora w stosunku do jego potrzeb

ocena powierzchni mieszkania w stosunku do potrzeb	ogółem	według wieku			według sposobu zamieszkiwania				według zamieszkiwanego budynku	
		60 - 69 lat	70 - 79 lat	80 lat i więcej	z żoną/ mężem	z żoną/ mężem oraz dziećmi i/lub wnukami	z dziećmi i/lub wnukami	sam	w bloku bez windy	w bloku z windą
za duża	7,6%	7,2%	10,2%	0,0%	10,0%	6,3%	0,0%	7,6%	10,4%	5,0%
odpowiednia	84,8%	83,5%	84,1%	94,1%	85,0%	81,3%	88,5%	85,7%	81,7%	87,5%
za mała	7,6%	9,3%	5,7%	5,9%	5,0%	12,5%	11,5%	6,7%	7,8%	7,5%
razem	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 3

Ocena liczby pokoi w mieszkaniu seniora w stosunku do jego potrzeb

ocena liczby pokoi w mieszkaniu w stosunku do potrzeb	ogółem	według wieku			według sposobu zamieszkiwania				według zamieszkiwanego budynku	
		60 - 69 lat	70 - 79 lat	80 lat i więcej	z żoną/ mężem	z żoną/ mężem oraz dziećmi i/lub wnukami	z dziećmi i/lub wnukami	sam	w bloku bez windy	w bloku z windą
za duża	7,1%	7,2%	9,1%	0,0%	10,0%	6,3%	3,8%	5,7%	8,7%	6,3%
odpowiednia	84,8%	82,5%	85,2%	94,1%	80,0%	81,3%	84,6%	89,5%	84,3%	85,0%
za mała	8,1%	10,3%	5,7%	5,9%	10,0%	12,5%	11,5%	4,8%	7,0%	8,8%
razem	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Źródło: opracowanie własne.

w drugim – wyjaśnień szukać należy raczej w organizacji codziennych obowiązków i rodzaju aktywności. Seniorzy mieszkający z dziećmi często angażowani są w opiekę nad małymi wnukami, czy to w formie domowej (bez udziału instytucji zewnętrznych), czy też np. w odprowadzanie ich do żłobków, przedszkoli, szkół.

Z kolei w przypadku wyposażenia budynku w windę – widać wyraźnie, że problemy znacznie rzadziej pojawiają się tam, gdzie seniorzy mogą korzystać z dźwigów osobowych – różnice w odsetkach sięgają 27 punktów procentowych (por. Tabela 4).

Seniorzy w swoich mieszkaniach odczuwają także niewygodę związaną z elementami wyposażenia czy organizacji swojej przestrzeni życiowej. Najczęściej pojawiającym się problem jest wejście do wanny – na problem ten wskazała blisko połowa badanych (48%). Stosunkowo często osoby starsze widzą kłopoty w braku posiadania uchwyty, które pomogłyby w korzystaniu chociażby z takich miejsc jak łazienka czy toaleta (42% wskazań). Relatywnie rzadziej zaś seniorzy wskazywali na kłopoty ze zbyt wysoko zawieszonymi szafkami (29% wskazań), ze zbyt wąskimi futrynami w drzwiach

(24%), wysokimi progami (18%) czy śliskimi podłogami (16%).

Warto zwrócić uwagę, że w niektórych elementach, wraz z wiekiem odsetek wskazań, że problem występuje, jest coraz wyższy – *vide*: brak uchwytów, podobnie zresztą jak w przypadku określonego sposobu zamieszkiwania lokalu – np. tam gdzie seniorzy mieszkają z dziećmi i wnukami częściej pojawia się problem z wejściem do wanny, co sugeruje, że przestrzeń mieszkania może być bardziej dopasowana do potrzeb i preferencji osób młodych, nie zaś starszych (por. Tabela 5).

Tabela 4

Ocena problemów z wejściem na piętro, na którym usytuowane jest mieszkanie

kłopot przy wejściu na piętro	ogółem	według wieku			według sposobu zamieszkiwania				według zamieszkiwanego budynku	
		60 - 69 lat	70 - 79 lat	80 lat i więcej	z żoną/ mężem	z żoną/ mężem oraz dziećmi i/ lub wnukami	z dziećmi i/ lub wnukami	sam	w bloku bez windy	w bloku z windą
tak	17,6%	16,5%	19,5%	23,5%	16,9%	12,5%	15,4%	19,0%	25,4%	8,8%
raczej tak	12,9%	8,2%	17,2%	17,6%	15,3%	12,5%	23,1%	9,5%	17,5%	7,5%
raczej nie	22,9%	22,7%	23,0%	29,4%	23,7%	6,3%	15,4%	25,7%	23,7%	22,5%
nie	46,7%	52,6%	40,2%	29,4%	44,1%	68,8%	46,2%	45,7%	33,3%	61,3%
razem	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 5

Procent odpowiedzi twierdzących, że w danej kwestii występuje problem w życiu codziennym seniorów

wyszczególnienie	ogółem	według wieku			według sposobu zamieszkiwania				według zamieszkiwanego budynku	
		60 - 69 lat	70-79 lat	80 lat i więcej	z żoną/ mężem	z żoną/ mężem oraz dziećmi i/ lub wnukami	z dziećmi i/ lub wnukami	sam	w bloku bez windy	w bloku z windą
wysokie progi	18,4%	17,9%	20,7%	7,7%	22,8%	12,5%	28,0%	14,3%	16,2%	21,9%
brak uchwytów (np. w łazience czy toalecie)	42,1%	38,3%	44,7%	50,0%	49,2%	31,3%	48,0%	37,0%	46,0%	38,7%
za wąskie futryny w drzwiach	24,3%	24,7%	22,6%	13,3%	28,8%	18,8%	32,0%	17,5%	24,1%	24,7%
śliskie powierzchnie podłogi	16,4%	17,0%	18,5%	0,0%	25,4%	12,5%	16,7%	10,6%	14,5%	19,4%
wejście do wanny	47,9%	46,8%	50,0%	42,9%	46,6%	37,5%	56,0%	46,9%	51,4%	44,0%
zbyt wysoko zawieszona szafka	29,2%	31,9%	29,1%	13,3%	32,2%	37,5%	41,7%	22,0%	29,8%	31,1%

Źródło: opracowanie własne.

W badaniu seniorzy nie tylko odnosili się w ocenach do swojego mieszkania, ale również do wybranych elementów otoczenia (por. Tabela 6). I tak stosunkowo najwyżej oceniali ilość zieleni w najbliższej okolicy (średnia ocen na poziomie 4,21 punktów), nieznacznie niżej dostępność sklepów spożywczych (4,10) oraz odległość od przystanków komunikacji miejskiej (3,89) czy odległość od przychodni lekarskich (3,87) – można powiedzieć, że elementy te oceniane są dobrze. Warto również dodać, że dobre oceny związane są zapewne z miejscem pozyskiwania danych do badania – ankiety przeprowadzane były głównie w klubach seniora zlokalizowanych na tzw. starych osiedlach (wielkopłytowych), w obrębie których infrastruktura jest dość dobrze rozbudowana, zorganizowana i dostępna.

Z drugiej jednak strony osoby starsze relatywnie słabiej (zaledwie przeciętnie) oceniły: stan chodników (krawężniki, podjazdy) – średnia ocena na poziomie 3,24 punktów, dostępność miejsc rekreacyjnych (np. siłownie dla seniorów – 3,29) oraz bezpieczeństwo najbliższej okolicy (3,45).

Jednocześnie uwagę zwracają także pewne zauważalne różnice w ocenach według wieku – osoby starsze (powyżej 80 lat) względnie gorzej oceniały bezpieczeństwo najbliższej okolicy czy dostępność miejsc rekreacyjnych, seniorzy młodszy zaś szczególnie stan chodników. Drobne różnice odnotowuje się także przy pozostałych kryteriach segmentacyjnych. Interesujące jest m.in. to, że niższe oceny średnie stały się udziałem seniorów mieszkających w blokach bez windy, co może być związane z tym, że uciążliwości związane z brakiem windy są dość mocno odczuwalne i wpływają na gorszą percepcję, a tym samym ocenę otoczenia.

W odniesieniu do zaprezentowanych wyżej wyników przeprowadzonych badań szczególnego znaczenia nabierają pytania związane z organizacją życia, gdy seniorzy rzeczywiście będą wymagać opieki czy pomocy innych osób.

Okazuje się, że seniorzy najczęściej wskazywali, że chcieliby dalej mieszkać we własnym mieszkaniu, zdając sobie sprawę także z tego, że będą wymagać zaangażowania osób trzecich (rodziny,

osób obcych, instytucji zajmujących się osobami starszymi) – odsetek wskazań jest w tym wypadku na poziomie 73%. Osoby starsze rzadziej wskazywały chęć (czy może bardziej konieczność?) zamieszkania w domach spokojnej starości (łącznie 12%) czy na osiedlu zbudowanym z myślą o osobach starszych (11%) – na których istnieją pewne udogodnienia. Zresztą pojawiły się także głosy (poza formalną częśćią ankiety), że osiedla takie nie musiałyby być tylko z przeznaczeniem dla seniorów, bowiem otwarci i chętni są do współzamieszkiwania z młodymi osobami, chodzi raczej o wspomniane wcześniej udogodnienia (windy, uchwyty, poręcze) – por. Wykres 6.

Z okresem senioralnym, poza uciążliwościami wynikającymi z niedostosowania mieszkania czy otoczenia do potrzeb i preferencji seniorów, mogą występować także problemy z późniejszym utrzymaniem mieszkania. W takiej sytuacji osoby starsze najczęściej wskazywały, że rozwiązań szukałyby w zamianie mieszkania większego na mniejsze z odpowiednią dopłatą dla seniora

Tabela 6
Średnie oceny seniorów względem elementów otoczenia

wyszczególnienie	ogółem	według wieku			według sposobu zamieszkiwania				według zamieszkiwanego budynku	
		60 - 69 lat	70 - 79 lat	80 lat i więcej	z żoną/ mężem	z żoną/ mężem oraz dziećmi i/ lub wnukami	z dziećmi i/ lub wnukami	sam	w bloku bez windy	w bloku z windą
ilość zieleni w otoczeniu (np. drzewa)	4,21	4,30	4,05	4,31	4,31	4,38	4,77	3,96	4,13	4,30
dostępność sklepów spożywczych	4,10	4,13	3,96	4,38	4,14	4,38	4,42	3,98	4,06	4,12
odległość od przystanku komunikacji miejskiej	3,89	3,90	3,76	4,25	3,83	4,06	4,31	3,82	3,75	4,08
odległość od przychodni lekarskiej	3,87	3,96	3,77	3,80	3,98	4,38	3,73	3,79	3,81	3,99
dostępność ławek do siedzenia na osiedlu	3,55	3,61	3,44	3,88	3,71	3,88	3,81	3,35	3,47	3,69
dostępność miejsc usługowych	3,50	3,54	3,43	3,63	3,50	3,94	3,54	3,48	3,43	3,65
bezpieczeństwo najbliższej okolicy	3,45	3,46	3,46	3,07	3,46	3,69	3,65	3,37	3,35	3,54
dostępność miejsc rekreacyjnych	3,29	3,39	3,18	3,07	3,24	3,13	3,83	3,23	3,13	3,57
stan chodników (krawężniki, podjazdy)	3,24	3,19	3,29	3,53	3,26	3,75	3,58	3,12	3,09	3,50

Źródło: opracowanie własne.

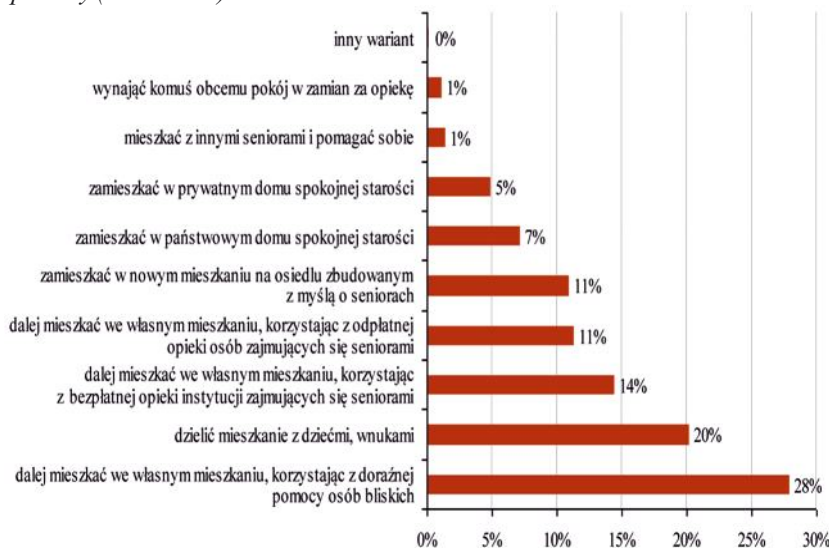
(29%). Wskazywały także dość często, że rozważałyby sprzedaż mieszkania i kupno mniejszego w tej samej lokalizacji (20%). Warto jednak zwrócić też uwagę, że tylko 8% wskazań związanych jest z oddaniem mieszkania obcej osobie lub instytucji za dożywotnią możliwość zamieszkiwania i wypłacanie pieniędzy. Oznacza to, że wśród osób starszych zainteresowanie produktami typu „odwrócona hipoteka” może być nikle, z różnych przyczyn, być może wymagających dalszych, pogłębionych badań – por. Wykres 7.

5. Podsumowanie

Rezultaty przedstawione wydają się być interesujące z wielu względów. Po pierwsze – trendy demograficzne oraz przemiany społeczne nie pozostawiają złudzeń – problem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych seniorów to kwestia otwarta, wymagająca refleksji na przyszłość. Po drugie – seniorzy – respondenci wydają się być osobami stosunkowo pozytywnie oceniającymi swoją sytuację mieszkaniową, choć wskazują także na pewne trudności i uciążliwości (w mieszkaniu i otoczeniu). Po trzecie – uwagę zwraca przywiązanie do swojego miejsca zamieszkania. Większość, nawet w przypadkach problemów i potrzeby pomocy ze strony innych osób, chciałaby pozostać w swoich mieszkaniach, zaś w sytuacjach wymagających rozwiązań finansowych, zdecydowałaby się na zamianę swojego mieszkania na mniejsze z dopłatą i w tej samej, znanej sobie lokalizacji. Wydaje się zatem słuszne stwierdzenie, że seniorzy generalnie niechętnie zmieniają swoje miejsce zamieszkania czy najbliższe otoczenie.

Wykres 6

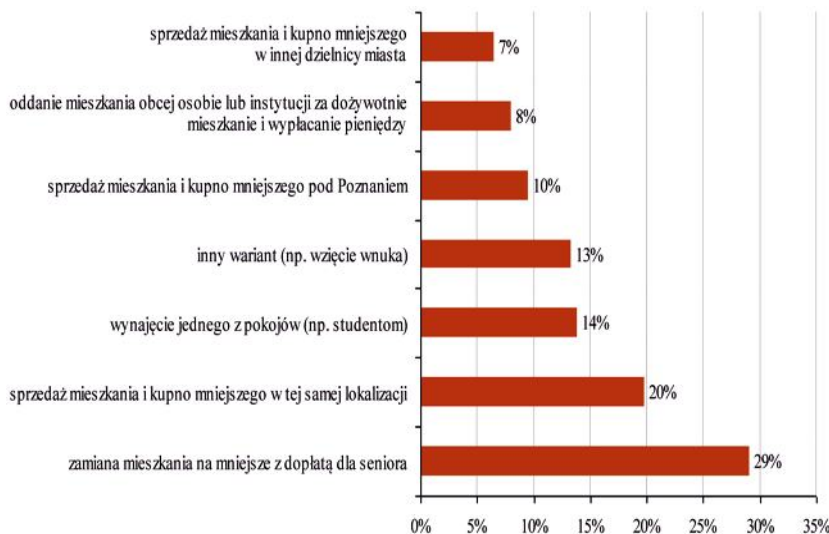
Organizacja życia seniorów w kolejnych latach, gdy będą wymagać opieki lub pomocy (% wskazań)



Źródło: opracowanie własne.

Wykres 7

Rozwiązania seniorów w przypadku problemów z utrzymaniem mieszkania



Źródło: opracowanie własne.

Bibliografia

1. Strączkowski Ł., Celka K., *Opinie pośredników o stanie rynku mieszkaniowego, preferencjach klientów i możliwościach ich realizacji*, w: *Potrzeby mieszkaniowe na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania*, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań 2012
2. Strączkowski Ł., *Postawy mieszkaniowe klientów – seniorów w świetle badań lokalnego rynku mieszkaniowego*, w: K. Marcinek (red.), *Inwestowanie w aktywa rzeczowe i finansowe*, Zeszyty Naukowe Wydziałowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, Katowice 2013
3. Trafiałek E., *Warunki integracji i ryzyka dyskryminacji ludzi starszych w rodzinie i środowisku lokalnym*, w: J. Hrynkiewicz (red.), *O sytuacji ludzi starszych*, II Kongres Demograficzny, Rządowa Rada Ludnościowa, Warszawa 2008
4. Zralek M., *Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób starszych. Dylematy i kierunki Zmian*, w: J. Hrynkiewicz (red.), *O sytuacji ludzi starszych*, II Kongres Demograficzny, Rządowa Rada Ludnościowa, Warszawa 2012

SENIORS' DWELLINGS IN FACE OF THE RESEARCH OF THE LOCAL HOUSING MARKET

Summary

Demographic forecasts indicate that in Poland will follow the phenomenon of an aging population. In this situation, more and more often we hear opinions that the housing market will wait for changes that will be forced by preferences and new expectations of the elderly - seniors.

The aim of this article is to present housing situation of the seniors - including ratings inhabited dwellings. There was conducted research (in the Department of Investment and Real Estate at the Poznan University of Economics) among seniors participating in activities organized by the seniors' clubs (in size n=211). In the paper there are ratings of seniors' dwellings, the environment and opinions related to the problems of staying in the apartment.

Key words

seniors, dwellings, housing market

PRAWO

NOWE ZASADY SPORZĄDZANIA OPISU I OSZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ KOMORNIKÓW



W dniu 8 września weszło w życie Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 5 sierpnia 2016r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. z 2016r., poz. 1263). Rozporządzenie doprecyzowuje treść opisu zajętej w postępowaniu egzekucyjnym nieruchomości, określoną ogólnie przepisami k.p.c. W opisie powinny znaleźć się m.in. informacje o wpisie nieruchomości do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, określenie przeznaczenia terenu zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, opis sposobu dostępu do drogi publicznej i infrastruktury technicznej. Dla nieruchomości zabudowanych w opisie należy podać m. in. rok budowy, stan, rodzaj konstrukcji i materiału budowlanego, liczbę kondygnacji, wyposażenie w instalacje i urządzenia, sposób i jakość wykonania i sposób użytkowania. Z kolei w przypadku nieruchomości rolnych wymagane jest wskazanie w szczególności obszaru, jakości i klasy gruntów ornych, łąk, pastwisk, lasów, ogrodów z wyodrębnieniem obszaru sadów, torfowisk, terenów z pokładami żwiru, gipsu i gliny, kamieniołomów, jeżeli istnienie tych pokładów zostało udokumentowane, oraz wód, a ponadto rodzaj i obszar zasiewów i upraw. Jeżeli natomiast po dokonanych oględzinach komornik stwierdzi, że dane zawarte w księdze wieczystej lub ewidencji gruntów i budynków są niezgodne ze stanem rzeczywistym, to powinien to w opisie zaznaczyć, jak również ciąży na nim obowiązek powiadomienia o tym organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków.

W zakresie oszacowania wartości zajętych nieruchomości rozporządzenie ogranicza się do wskazania, że wyznaczenie terminu na sporządzenie przez biegłego operatu szacunkowego jest kompetencją komornika. Dodatkowo ustalono, że w protokole oszacowania powinna być określona wartość nieruchomości bez kwoty podatku VAT, jak i jej wartość zawierająca kwotę tego podatku, jeżeli sprzedaż egzekucyjna rodzi obowiązek zapłaty tego podatku.

Źródło: Dz.U. z 2016r., poz. 1263.

Opr. Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

SUBURBANIZACJA JAKO PROCES ROZWOJU PODWROCŁAWSKICH GMIN



Anna Jancz

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Wydział Zarządzania
Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Streszczenie

Celem artykułu jest rozpoznanie zróżnicowania przestrzennego skutków i perspektyw rozwoju suburbanizacji w gminach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Wrocław. Badania oparte zostały na analizie statystycznej, która bazowała na wskaźniku syntetycznym. Realizacja celu pracy wymagała wyszczególnienia grup czynników, które mają wpływ na zjawisko suburbanizacji w badanym obszarze. Do tych metaczynników zaliczono sytuację demograficzną, infrastrukturę społeczną i techniczną, gospodarkę przestrzenną i mieszkaniową oraz sytuację ekonomiczną.

Uzyskane wyniki przedstawiono na mapach, na podstawie których zidentyfikowano i opisano prawidłowości przestrzenne w zakresie badanego zjawiska.

Słowa kluczowe

wskaźnik syntetyczny, suburbanizacja, Wrocław

1. Wstęp

Celem niniejszego artykułu jest analiza zróżnicowania przestrzennego suburbanizacji na terenie gmin bezpośrednio sąsiadujących z Wrocławiem. Suburbanizacja została zbadana zarówno pod względem dotychczasowych przeobrażeń (skutki) oraz perspektyw dalszego rozwoju.

Na dysproporcje w rozwoju gmin badanego obszaru wskazały zmienne, które można pogrupować w kategorie, takie jak sytuacja demograficzna, infrastruktura społeczna i techniczna, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa oraz sytuacja ekonomiczna. Materiał do badania został pozyskany z danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny (GUS). Okres badania dotyczył roku 2014 oraz lat 2004–2014 w celu określenia dynamiki wybranych zjawisk.

W artykule zastosowano metodę wskaźnika syntetycznego, która pozwoliła na wyodrębnienie trzech typów gmin po wcześniejszej normalizacji danych. Należy wyróżnić gminy silnie przekształcone przez procesy suburbanizacyjne oraz gotowe do dalszego rozwoju (duży potencjał rozwoju). Następnie jednostki o przeciętnych doświadcze-

niach suburbanizacyjnych oraz perspektywach rozwoju suburbanizacji w swoim obszarze. Ostatni typ gmin to jednostki administracyjne, które najmniej reagują na procesy suburbanizacyjne oraz nie wykazują zarazem potencjału do absorpcji tego typu procesu w przyszłości.

2. Zarys wiedzy na temat suburbanizacji

Proces suburbanizacji w aspekcie rozwoju miast jest nieunikniony [Koncepcja Przestrzenna Zagospodarowania Kraju 2005]. W Polsce ma on już niemałą historię (obserwowany jest z różną intensywnością w zasadzie od transformacji ustrojowej z 1989r.) toteż powszechnie widoczne są jego konsekwencje.

Suburbanizacja ma charakter przestrzenny. Często pojęcie definiowane jest jako „urbanizacja strefy podmiejskiej” [Zagożdżon 1988]. Z kolei etymologicznie pojęcie suburbanizacji pochodzi od łacińskiego słowa *suburbium* tłumaczonego jako obszar, który pod względem administracyjnym przylega do miasta i pełni funkcję mieszkalną [Tanaś 2013, s. 68].

Formy życia miejskiego lokowane są poza miastem centralnym, ale w sąsiedztwie. Atrybut miasta się rozszerza na tereny administracyjnie związane z jednostką, które dotychczas danych atrybutów nie posiadały. Przejawia się to najczęściej sposobem użytkowania ziemi. Istotne jest tworzenie synergii pomiędzy obszarami funkcjonalnymi. Suburbanizacja może być procesem z jednej strony przynoszącym zmiany jakościowe, przekształcając tereny wiejskie w obszary miejskie lecz z drugiej strony wspomaga proces intensyfikacji oraz zagęszczania dawnych terenów rolniczych [Lisowski i Grochowski 2008].

Inne postrzeganie pojęcia suburbanizacji przedstawił R. Fishman [1987], który wskazał, że samo słowo *suburb* zostało użyte po raz pierwszy w XIVw. przez G. Chaucer'a w opowiadaniu *The Canterbury Tales*. Przedmieścia traktowane były wówczas jako zapomniane miejsca wokół czternastowiecznych miast. Gromadzili się w nich ludzie, którzy nie mogli przebywać w mieście z uwagi na przestępstwa, których dokonywali. Z perspektywy miasta przedmieścia były to miejsca, na które patrzono z góry, stad *sub*, miasta z kolei dominowały – *urbia*.

3. Charakterystyka strefy podmiejskiej Wrocławia

Analizie poddany został obszar strefy podmiejskiej miasta Wrocław. Jest ono centrum aglomeracji wrocławskiej, jak i głównym miastem województwa dolnośląskiego. Wrocław jest czwartym największym pod względem liczby ludności miastem w Polsce (635 759 mieszkańców) oraz piątym, biorąc pod uwagę jego powierzchnię (292,82 km²).

Z uwagi na brak tożsamości granic powiatu wrocławskiego z aglomeracją wrocławską, analizie został poddany wyłącznie obszar gmin bezpośrednio sąsiadujących z miastem Wrocław, za wyjątkiem gminy Żórawina, której siedziba gminy znajduje się w bliskiej odległości Wrocławia.

Gminami ościennymi Wrocławia są gminy należące do powiatu wrocławskiego (Długołęka, Czernica, Siechnice – do roku 2010 gmina nosiła nazwę Święta Katarzyna, Żórawina, Kobierzyce, Kąty Wrocławskie), powiatu średzkiego (Miękinia) oraz trzebnickiego (Oborniki Śląskie, Wisznia Mała). Gminy powiatu wrocławskiego sąsiadują z Wrocławiem od strony południowo-wschodniej. Powiat trzebnicki okala Wrocław od strony północnej a gmina Miękinia zlokalizowana jest strefie podmiejskiej od strony zachodniej.

Gminy wiejskie to Długołęka, Czernica, Żórawina, Kobierzyce, Miękinia, Wisznia Mała. Gminy miejsko-wiejskie to z kolei Siechnice, Kąty Wrocławskie i Oborniki Śląskie. W najbliższym sąsiedztwie Wrocławia nie występują gminy miejskie [Aglomeracja wrocławska 2016].



Herb powiatu wrocławskiego; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>
Autor: Bastianow

4. Wyniki badań

W artykule dokonano kompleksowej oceny zróżnicowania przestrzennego skutków oraz perspektyw suburbanizacji w gminach, które bezpośrednio sąsiadują z miastem Wrocław. Podczas analizy użyto metodę podziału jednostek samorządu terytorialnego na podstawie wartości wskaźnika syntetycznego. Umożliwiło to przedstawienie badanego zjawiska w sposób graficzny.

Przyjęto, że skutki suburbanizacji obejmują dotychczasowe zmiany, jakie zaszły w strefie podmiejskiej (inaczej konsekwencje lub efekty zjawiska). Perspektywy rozumiane są z kolei jako pewien potencjał poszczególnych gmin, umożliwiający lub wręcz predestynujący je do dalszego rozwoju przestrzennego.

Zastosowana metoda badawcza pozwoliła na wyróżnienie trzech typów gmin:

- obszary silnie przekształcone w wyniku suburbanizacji oraz wciąż posiadające duży potencjał dalszych przekształceń jak i rozwoju przestrzennego;
- gminy o przeciętnym potencjale suburbanizacyjnym oraz średnim dotychczasowym przeobrażeniom w tym zakresie;
- jednostki samorządu terytorialnego najmniej reagujące na procesy suburbanizacyjne – wykazujące zarówno najniższe parametry z zakresie skutków jak i perspektyw suburbanizacji.

Typy gmin zostały określone zostały za pomocą czterech kategorii:

- sytuacja demograficzna;
- infrastruktura techniczna i społeczna;
- gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa;
- sytuacja ekonomiczna.

Każdą z kategorii opisano za pomocą zestawu zmiennych charakteryzujących gminy zlokalizowane wokół Wrocławia. Dodatkowo określono charakter każdej ze zmiennych w zakresie kierunku ich wpływu na kształtowanie procesów suburbanizacji. W ten sposób wyróżniono stymulanty (zmienne o dodatnim kierunku wpływu) i destymulanty (zmienne o kierunku ujemnym). Przyjęte zmienne zostały ograniczone dostępnością danych, ale możliwie opisują badane zjawisko (Tabela 1).

Dla każdej kategorii został obliczony oddzielnie wskaźnik subsyntetyczny. W tym celu przeprowadzono procedurę normalizacji zmiennych, która pozwoliła „na doprowadzenie do wzajemnej porównywalności zmiennych wyrażonych w różnych jednostkach” [Suchecki i Lewandowska-Gwarda 2010, s. 58]. Zmienne znormalizowano za pomocą procedury unitaryzacyjnej wykorzystując następujące formuły:

1) Dla **stymulant**:

$$u_{ij} = \frac{y_{ij} - \min_j y_{ij}}{O_j}$$

gdzie:

- u_{ij} – wskaźnik unitaryzacji;
- $\min_j y_{ij}$ – minimalna wartość cechy j ;
- O_j – rozstęp cechy j (wartość cechy max–min).

2) Dla **destymulant**:

$$u_{ij} = \frac{\max_j y_{ij} - y_{ij}}{O_j}$$

gdzie:

- u_{ij} – wskaźnik unitaryzacji;
- $\max_j y_{ij}$ – maksymalna wartość cechy j ;
- O_j – rozstęp cechy j (wartość max–min).

Procedura unitaryzacji pozwoliła unormować zmienne w stałym przedziale [0,1], gdzie wartość 1 przypisana była obiektowi o najkorzystniejszej (najbardziej pożądanej) wartości z punktu widzenia badanego problemu, podczas gdy wartość 0 obiektowi o najmniej pożądanej wartości dla kształtowania się analizowanego zjawiska.

Następnie wskaźniki subsyntetyczne poddano unitaryzacji i obliczono **wskaźnik syntetyczny**, czyli wskaźnik pozwalający ocenić poziom suburbanizacji w wyróżnionych kategoriach całościowo:

$$W_{(S)_i} = \frac{\sum_{j=1}^p z_{ij}}{p}$$

gdzie:

- $W_{(S)_i}$ – wartość wskaźnika syntetycznego dla i -tej gminy;
- z_{ij} – znormalizowana (za pomocą procedury unitaryzacji) wartość i -tej cechy dla i -tej gminy;
- p – liczba cech przyjętych do badania w ramach danej kategorii.

Tabela 1

Zmienne (z podziałem na kategorie) wpływające na zróżnicowanie przestrzenne suburbanizacji z uwzględnieniem kierunku ich wpływu na badane zjawisko

Kategoria	Zmienne dla perspektyw	kierunek wpływu	Zmienne dla skutków	kierunek wpływu
Sytuacja demograficzna	Brak (trudny do określenia wpływ czynników demograficznych na dalszy proces suburbanizacji)		(1) Gęstość zaludnienia [os./km ²] (2) Współczynnik salda migracji [%] (3) Dynamika liczby ludności 2004-2014 [%] (4) Urodzenia żywe na 1000 ludności (współczynnik urodzeń) [os.] (5) Ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym (współczynnik obciążenia demograficznego) [os.] (6) Udział osób w wieku produkcyjnym w ogólnej liczbie ludności [%]	+ + + + - +
Infrastruktura techniczna i społeczna	(1) Długość ścieżek rowerowych na 10 tys. km ² [km] (2) Księgozbiór bibliotek na 1000 ludności [szt.] (3) Fundacje, stowarzyszenia i organizacje społeczne na 1000 mieszkańców [szt.]	+ + +	(1) Długość ścieżek rowerowych na 10 tys. km ² [km] (2) Odsetek osób korzystający z instalacji wodociągowej [%] (3) Odsetek osób korzystający z instalacji kanalizacyjnej [%] (4) Odsetek osób korzystających z instalacji gazowej [%] (5) Księgozbiór bibliotek na 1000 ludności [szt.] (6) Odsetek dzieci objętych opieką w żłobkach [%] (7) Fundacje, stowarzyszenia i organizacje społeczne na 1000 mieszkańców [szt.] (8) Uczniowie przypadający na 1 oddział w szkołach podstawowych [os.]	+ + + + + + + +
Sytuacja mieszkaniowa i zagospodarowanie przestrzenne	(1) Liczba oddanych mieszkań do użytkowania na 1000 mieszkańców [szt.] (2) Decyzje o warunkach zabudowy na 1000 mieszkańców [szt.] (3) Udział terenów zielonych w ogólnej powierzchni [%] (4) Udział powierzchni objętej obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w powierzchni ogółem [%] (5) Udział użytków rolnych w ogólnej powierzchni [%]	+ + + + +	(1) Liczba mieszkań na 1000 ludności [szt.] (2) Liczba pustostanów na 1000 ludności [szt.] (3) Dynamika liczby mieszkań w latach 2004-2014 [%] (4) Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 mieszkańca [m ²] (5) Udział gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w powierzchni ogółem [%]	+ - + + +
Sytuacja ekonomiczna	(1) Dochody własne na 1 mieszkańca [zł] (2) Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym [%] (3) Jednostki nowo zarejestrowane w rejestrze REGON na 10 tys. ludności [szt.]	+ - +	(1) Dochody własne na 1 mieszkańca [zł] (2) Dochody własne - wpływy z PIT [zł] (3) Dochody własne - wpływy z CIT [zł] (4) Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym [%] (5) Pracujący na 1000 ludności [os.] (6) Podmioty wpisane do rejestru na 1000 ludności [szt.] (7) Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 100 osób w wieku produkcyjnym [os.]	+ + + - + + +

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Jako granice przy podziale gmin wykorzystano średnie arytmetyczne z wyliczonego wcześniej wskaźnika syntetycznego, średnią $\pm 1/2$ odchylenie standardowe wskaźnika syntetycznego (oddzielnie dla skutków i perspektyw suburbanizacji).

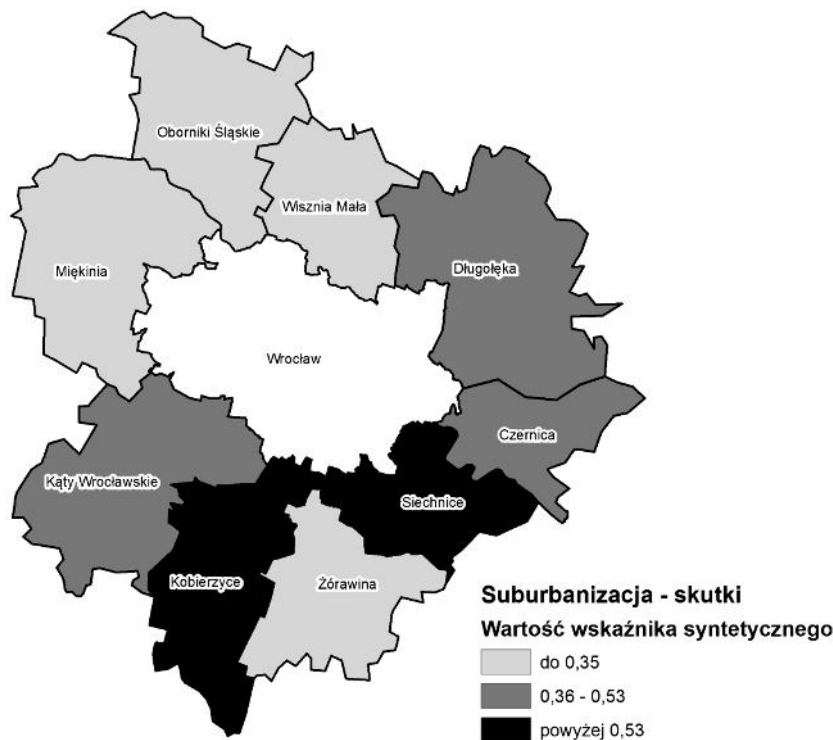
Poniżej przedstawiono klasyfikację według typów gmin z uwzględnieniem przyjętych kryteriów. Sporządzono dwie mapy, pierwsza ilustrująca skutki zróżnicowania przestrzennego suburbanizacji w gminach ościennych Wrocławia (Rysunek 1) oraz perspektywy badanego zjawiska (Rysunek 2).

Obliczenie wskaźnika syntetycznego z uwzględnieniem kategorii (situacja demograficzna, infrastruktura techniczna i społeczna, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa oraz sytuacja ekonomiczna) i na podstawie dobranych zmiennych pozwoliło na określenie trzech typów gmin pod względem skutków suburbanizacji. Wyodrębnione zostały tu jednostki o wysokiej wartości wskaźnika syntetycznego (powyżej 0,53) czyli gminy już silnie przekształcone w wyniku procesu suburbanizacji. Należą do nich gminy Kobierzyce i Siechnice. Są to gminy zlokalizowane w południowej części badanego obszaru i przynależące do powiatu wrocławskiego. Jednostki te charakteryzowały się wysokimi parametrami przede wszystkim pod względem sytuacji demograficznej, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Gmina Kobierzyce okazała się także najlepsza pod względem wyposażenia jednostki w infrastrukturę techniczną i społeczną jak i pod względem sytuacji ekonomicznej. Jest ona liderem wśród wszystkich dobranych zmiennych w ostatniej z wymienionych kategorii. Należy tu wskazać na najwyższe dochody własne na 1 mieszkańca, najwyższe wpływy do budżetu gminy z podatku PIT oraz CIT, najniższy udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym, największą liczbę pracujących na 1000 ludności, najwięcej podmiotów wpisanych do rejestru na 1000 ludności oraz najwięcej osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na 100 osób w wieku produkcyjnym. W gminie Kobierzyce odnotowano najniższy współczynnik obciążenia demograficznego oraz największą liczbę mieszkań na 1000 mieszkańców.

Najwyższe parametry gminy Siechnice mogące świadczyć o usytuowaniu

Rysunek 1

Zróżnicowanie przestrzenne skutków suburbanizacji w gminach sąsiadujących z Wrocławiem



Źródło: opracowanie własne.

jednostki administracyjnej w najbardziej zsuburbanizowanym obszarze to gęstość zaludnienia i wysoki współczynnik salda migracji. Zdecydowanie w gminie Siechnice wybudowano najwięcej ścieżek rowerowych oraz mieszka najwięcej osób, które korzystają z instalacji kanalizacyjnej i gazowej. W obszarze tym odnotowano także najwyższy parametr dotyczący odsetka dzieci objętych opieką w żłobkach. Ponadto w gminie tej wskazano na najmniejszy odsetek pustośtanów, przybyło najwięcej mieszkań w latach 2004–2014 oraz występuje najwięcej terenów zabudowanych i zurbanizowanych.

Gminy, w których obserwuje się przeciętną wartość wskaźnika syntetycznego, mieszczącego się w przedziale 0,36–0,53 należą także do powiatu wrocławskiego i są zlokalizowane w południowej oraz wschodniej części analizowanego obszaru. Należą do nich jednostki administracyjne takie jak Kąty Wrocławskie, Czernica i Długołęka. Można przypuszczać zatem, że gminy te doświadczyły procesu suburbanizacyjnego aczkolwiek w mniejszym stopniu niż gminy takie jak Kobierzyce i Siech-

nice. Wysokość wskaźnika syntetycznego wskazuje, że gminy te są na poziomie przeciętnym pod względem dotychczasowych przemian.

Gmina Czernica na tle pozostałych badanych jednostek administracyjnych wypadła najlepiej pod względem przyrostu liczby ludności w latach 2004–2014 (najwyższa dynamika zmian w tym zakresie). Wraz z gminą Długołęka plasuje się najlepiej pod względem odsetka osób korzystających z instalacji wodociągowej. Następnie w gminie Czernica odnotowano największy księgozbiór przypadający na 1000 mieszkańców i najwyższe wyposażenie szkół podstawowych w komputery z dostępem do Internetu, z których korzystają uczniowie (infrastruktura społeczna). W gminie tej (Czernica) funkcjonuje najmniej żłobków oraz działa najmniej stowarzyszeń i fundacji. W gminie Długołęka odnotowano stosunkowo wysokie parametry dotyczące przyrostu liczby mieszkań w swoim obszarze. Pozostałe zmienne dla gmin Kąty Wrocławskie, Czernica i Długołęka przyjmują przeciętne wysokości, nie wyróżniające gmin na tle pozostałych.

Gminy, które najmniej zareagowały na procesy suburbanizacyjne (wartość współczynnika syntetycznego poniżej 0,35) położone są przede wszystkim w północnej części analizowanego obszaru (za wyjątkiem gminy Żórawina). Gmina Oborniki Śląskie najgorzej uplasowała się wśród zmiennych dotyczących sytuacji demograficznej a gmina Wisznia Mała wśród zmiennych należących do kategorii gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa. Rozwój gospodarczy z kolei jest najmniej wyraźny w gminie Miękinia.

Rysunek 2 ilustruje zróżnicowanie przestrzenne potencjału suburbanizacyjnego w gminach okalających miasto Wrocław. Gminy, dla których wartość wskaźnika syntetycznego wynosi powyżej 0,47 są jednostkami o wysokim prawdopodobieństwie dalszego rozwoju. Należy wskazać tu gminy Kobierzyce oraz Siechnice. Gminy, których wartość wskaźnika syntetycznego oscyluje w granicach 0,36–0,47 to gminy o przeciętnych perspektywach rozwoju, ale otwartych na dalsze procesy suburbanizacyjne w swoim rejonie. Należą do nich Wisznia Mała, Długoleśka, Czernica i Kąty Wrocławskie. Gminy o najniższych wartościach przyjętych zmiennych to Oborniki Śląskie, Miękinia i Żórawina. Można przypuszczać, że ostatnie z wymienionych gmin nie są zainteresowane procesem suburbanizacji w swoim obszarze.

Na wysoką pozycję gminy Siechnice wpłynęła znacząco najwyższa liczba oddanych mieszkań do użytkowania w roku 2014 oraz najwyższa liczba nowo zarejestrowanych jednostek w rejestrze REGON na 10 tys. ludności w roku 2014.

Gmina Kobierzyce wyróżnia się z kolei najwyższymi parametrami pod względem udziału terenów zielonych w ogólnej powierzchni gminy oraz 100% objęciem gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (plan miejscowy). Gminy, które również w całości pokryte są planami miejscowymi to gminy Kąty Wrocławskie i Oborniki Śląskie. Najmniej terenów rolniczych znajduje się w gminie Oborniki Śląskie z kolei najwięcej w gminie Żórawina, co świadczy o jej specjalizacji (gmina wiejska).

Sytuacja gmin pod względem perspektyw rozwoju suburbanizacji pokrywa się w dużym stopniu z dotychczasowymi przemianami w tym zakresie, wyjątek stanowi gmina Wisznia Mała.

Rysunek 2

Zróżnicowanie przestrzenne perspektyw rozwoju suburbanizacji w gminach sąsiadujących z Wrocławiem



Źródło: opracowanie własne.

5. Podsumowanie

Proces suburbanizacji nie przebiegał jednakowo we wszystkich gminach. Jego nasilenie uzależnione było od zmiennych kształtujących atrakcyjność poszczególnych terenów. Część gmin podmiejskich uległa znacznym przekształceniom już w początkowej fazie rozwoju suburbanizacji w Polsce. Urbanizację tych gmin należy uznać za intensywną. Obecnie gminy, które odznaczają się wysoką wartością wskaźnika syntetycznego pod względem dotychczasowych przemian suburbanizacyjnych (skutki) są gotowe do dalszego rozwoju. Należy jednak mieć na uwadze, że ze względu na ograniczone tereny inwestycyjne, wzrost cen i znaczną koncentrację zabudowy procesy

dalszego rozwoju przestrzennego mogą zacząć spowalniać, przenosić się na inne gminy ościenne Wrocławia lub tereny bardziej peryferyjne.

Wyniki badań wskazują, że gminy zlokalizowane w południowej oraz wschodniej części analizowanego obszaru, położone w powiecie wrocławskim oraz w dobrej lokalizacji pod względem węzła komunikacyjnego zostały dotknięte bardziej procesem suburbanizacyjnym a w ich obrębie możliwa jest dalsza absorpcja procesu. Gminy zlokalizowane po stronie północnej i zachodniej Wrocławia rozwijają się wolniej (skutki suburbanizacji). Można też przypuszczać, że nie są też zainteresowane zjawiskiem suburbanizacji (potencjał suburbanizacyjny).



Bibliografia

1. Fishman R., 1987, *Bourgeois Utopias: The Rise and Fall of Suburbia*, Basic Books, New York.
2. GUS, 2016, stat.gov.pl [data odłony: 01.09.2016].
3. Lisowski A., Grochowski M., 2008, *Procesy suburbanizacji. Uwarunkowania, formy i konsekwencje*, Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytet Warszawski, Warszawa.
4. Suhecki B., Lewandowska-Gwarda K., 2014, *Klasyfikacja, wizualizacja i grupowanie danych przestrzennych*, [w:] Suhecki B. (red.) *Ekonometria przestrzenna. Metody i modele analizy danych przestrzennych*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa, 2010, s. 58.
5. Tanaś J., 2013, *Rozwój lokalnych rynków nieruchomości niezabudowanych w świetle suburbanizacji*, praca doktorska, Uniwersytet Ekonomiczny, Poznań, [maszynopis niepublikowany].
6. Zagożdżon A., 1988, *Sieć osadnicza, zmienność i trwałość*, [w:] Jałowiecki B., Kaltenberg-Kwiatkowska E. (red.) *Proces urbanizacji i przekształcenia miast w Polsce*, Ossolineum, Wrocław-Warszawa, s. 57-64.
7. *Zaktualizowana koncepcja zagospodarowania przestrzennego kraju*, 2005, Rządowe Centrum Studiów Strategicznych, Warszawa.
8. *Aglomeracja wrocławska*, 2016, <http://aglomeracja.wroclaw.pl/> [data odłony: 14.09.2016].

THE SUBURBANIZATION AS A FACTOR STIMULATING THE DEVELOPMENT IN THE MUNICIPALITIES SURROUNDING CITY OF WROCLAW

Summary

The purpose of the article is to identify the spatial differentiation of effects and prospects of development of suburbanization in the municipalities surrounding city of Wrocław. Studies have been based on a statistical analysis, which was based on a synthetic indicator. In order to carry out the research, it was necessary to specify the group of factors. These meta-factors include demographic, economic, social, technical infrastructure and spatial and housing economy.

The results of the research are presented on maps, based on which the spatial regularity of the analyzed phenomenon.

Key words

synthetic indicator, suburbanization, Wrocław

PRAWO

STAWKI OPŁAT ZA USUNIĘCIE DRZEW I KRZEWÓW

29 sierpnia weszło w życie Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie opłat za usunięcie drzew i krzewów z dnia 25 sierpnia 2016r. (Dz.U. z 2016r., poz. 1354). Dotychczasowe przepisy uzależniały wysokość opłat wyłącznie od rodzajów lub gatunków drzew oraz obwołu pnia. Obecnie wprowadzono dodatkowe kryterium „tempa przyrostu pnia na grubość” oraz współczynnik różnicujący stawki w zależności od lokalizacji i tak na przykład dla drzew i krzewów usytuowanych na terenie uzdrowisk lub nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków podstawowa stawka wzrasta o 30%, z kolei w przypadku opłat za usuwanie drzew i krzewów z terenów wiejskich wynosi tylko 40% stawki podstawowej. Szczegółowe dane zawarte zostały w załącznikach do rozporządzenia.

Źródło: Dz.U. z 2016r., poz. 1354.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

KLASYFIKACJA HIERARCHICZNA HOTELI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH W SOPOCIE

Streszczenie

Celem badań było przedstawienie specyfiki rynku nieruchomości komercyjnych w Sopocie, ze szczególnym uwzględnieniem rynku nieruchomości hotelowych. Efektem analizy tego rynku było przedstawienie klasyfikacji hierarchicznej hoteli wraz z zestawieniem ich głównych atrybutów.

Słowa kluczowe

nieruchomości komercyjne, hotele, klasyfikacja

1. Wprowadzenie

Nieruchomości jako przedmioty wymiany w ramach mechanizmu cenowego, mają niezwykle złożony charakter zasadniczo różniący je od innych dóbr na innych rynkach. Specyfika ta dotyczy zarówno przenoszonych przez nieruchomości wiązek praw, jak również ich znacznej różnorodności ze względu na pełnione przez nie funkcje, oddziaływania przestrzenne czy kryteria jakościowe. Heterogeniczność nieruchomości implikuje więc konieczność wyznaczania poszczególnych segmentów rynku nieruchomości, w ramach których istnieje możliwość ich porównania.

Przez segmentację rynku z reguły określa się proces wyznaczenia w miarę jednorodnych grup nieruchomości, przy uwzględnieniu szeregu kryteriów. Przyjmując za kryterium pełnioną funkcję można dokonać podziału nieruchomości na m.in. mieszkaniowe, przemysłowe, rolne i leśne, specjalistyczne oraz komercyjne. Cechą charakterystyczną tak zdefiniowanych segmentów rynku nieruchomości jest wciąż niski poziom homogeniczności zdefiniowanych grup, gdyż wciąż istnieje możliwość tworzenia szeregu sub-segmentów.

W niniejszym artykule dotyczącym rynku nieruchomości hotelowych w So-

pocie, zwrócono właśnie uwagę na zasadniczą różnorodność tych obiektów oraz przedstawiono ich klasyfikację hierarchiczną ze względu na wybrane kryteria.

2. Specyfika nieruchomości komercyjnych

Zasadnicze zmiany jakie zaistniały w Polsce po 1989 roku, w ramach transformacji gospodarki centralnie sterowanej do gospodarki wolnorynkowej, wygenerowały pewną lukę pojęciową w zakresie nazw stosowanych na rynku nieruchomości. Zabezpieczenie statusu nieruchomości poprzez przywrócenie prawu własności należącego miejsca w Konstytucji, implikowało możliwość systemowego inwestowania w nieruchomości. Głównym celem tego typu transferu kapitału było zapewnienie sobie potencjalnych możliwości (w zależności od aktualnej sytuacji rynkowej) uzyskiwania dochodu z nieruchomości. Naturalną konsekwencją pojawienia tego typu nieruchomości, powinno być ich nazewnictwo mające związek z ich podstawową funkcją, czyli przynoszeniem dochodu. W tym sensie pojęcie nieruchomości dochodowej powinno funkcjonować na tym rynku, jednakże jako konsekwencja przyjęcia



dr inż. Mirosław Belej

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski
w Olsztynie

Wydział Geodezji, Inżynierii
Przestrzennej i Budownictwa



Paulina Andrzejewska

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski
w Olsztynie

Wydział Geodezji, Inżynierii
Przestrzennej i Budownictwa

w pierwszych latach transformacji systemowej w Polsce wielu wzorców anglosaskich, z reguły na określenie tego typu nieruchomości stosuje się pojęcie nieruchomości komercyjnej (*commercial property*).

Według Gawrona [1995] za nieruchomość komercyjną uważa się obiekt, który jest źródłem dochodu dla właściciela z tytułu wynajęcia przez najemcę. Foryś [2006] znacząco rozszerza tę definicję stwierdzając, że do grupy nieruchomości komercyjnych zalicza się nieruchomości nadające się do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na wynajmie, dzierżawie czy innym sposobie czerpania z niej korzyści i osiągania zysku. Z kolei Cicharska i Reksa [2009] definiują nieruchomości komercyjne jako te, na których terenie jest lub może być prowadzona działal-

ność gospodarcza inna niż produkcyjna i rolna, czyli handlowa lub usługowa. Według Kietlińskiego oraz Woźniaka [2009] za nieruchomości komercyjne powinny być uznane również nieruchomości użytkowane lub nabyte albo wybudowane z samym zamiarem osiągnięcia zysku, co nie zawsze jest tożsame z faktycznym generowaniem nadwyżek finansowych w danym czasie. Lipiński [2000] przyjął, że do tej kategorii powinno się zaliczyć nieruchomości generujące periodycznie przychody pochodzące z jej użytkowania lub własności w postaci przepływających w czasie strumieni kapitałowych. Trojanowski [2002] jednocześnie podkreślił, że dochody mogą pochodzić zarówno z czynszu jak i z udziału właściciela nieruchomości w dochodzie operacyjnym, generowanym z działalności prowadzonej z wykorzystaniem nieruchomości.

Funkcja dochodowa pełniona przez nieruchomość komercyjną polega więc na przyniesieniu jej właścicielowi korzyści [Doliwa 2004] uzyskiwanych z pewnego przedmiotu prawa lub pewnego prawa podmiotowego, w granicach normalnej, prawidłowej gospodarki, bez natychmiastowego zniszczenia lub utraty źródła tej korzyści. W tym sensie nieruchomość komercyjna może generować dwa podstawowe rodzaje dochodów tzw. dochody kapitałowe z tytułu posiadania nieruchomości (*capital gain*) oraz dochody z najmu lub dzierżawy nieruchomości (*rental income*). Funkcja lokowania kapitału w nieruchomości komercyjne jest rozpoznała [Bryx 2006] szczególnie u podmiotów gospodarczych posiadających duże zasoby gotówki i zdecydowanych dokonywać wieloletnich inwestycji, w celu uzyskiwania bieżących dochodów oraz utrzymania wysokiej wartości rezydualnej nieruchomości. Taka koncepcja inwestowania nadwyżek kapitałowych związana była z tradycyjnymi właściwościami rynku nieruchomości, gdy obserwowano wieloletnie trendy wzrostu wartości nieruchomości. Jednakże tradycyjny sposób rozumienia rynku nieruchomości (zwłaszcza nieruchomości komercyjnych) uległ znacznemu przededefiniowaniu po światowym kryzysie finansowym, zwanym również kryzysem hipotecznym (*mortgage crisis*) i w efekcie zaobserwowano w wielu krajach długoterminowe trendy spadkowe, co w zdecydowany sposób zmniejszyło rentowność inwestycji kapitałowych w nieruchomości. W przypadku

nieruchomości komercyjnych, z których uzyskuje się dochody z najmu lub dzierżawy, zjawisko to nie wpłynęło w zasadniczy sposób na funkcjonowanie tej części rynku, gdyż funkcje hotelowe lub usługowe charakteryzują się większą lokalnością i większą bezwładnością wobec globalnych trendów rynkowych.

Przyjmowanie zasadniczego podziału dochodu z nieruchomości komercyjnych na dochody kapitałowe z tytułu posiadania nieruchomości oraz dochody czynszowe z tytułu najmu lub dzierżawy nieruchomości pozwalają dokonać podziału nieruchomości komercyjnych na:

- nieruchomości handlowo-usługowe (biurowce, lokale użytkowe, magazyny, centra handlowe);
- nieruchomości rekreacyjne i wypoczynkowe (hotele, motele, pensjonaty, apartamenty);
- nieruchomości przemysłowe i użyteczności publicznej (place składowe, place postojowe i manewrowe, gmachy lotnisk, kina, stacje benzynowe);
- nieruchomości mieszkaniowe na wynajem periodyczny lub stały.

Klasyfikacja nieruchomości komercyjnych według Jońskiej [2014] przybiera bardziej szczegółową formę:

- budynki biurowe;
- zespoły budynków (office park);
- kamienice przeznaczone pod wynajem;
- centra handlowe;
- centra logistyczne;
- centra magazynowe i magazyny;
- nieruchomości mieszkaniowe przeznaczone na sprzedaż lub wynajem;

- inne – hotele, kina, sale widowiskowo – sportowe, centra odnowy biologicznej spa, parkingi, place manewrowe.

Przedmiotem analizy w niniejszym opracowaniu jest, wymieniony w kategorii inne nieruchomości komercyjne, rynek nieruchomości hotelarskich. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o usługach turystycznych [Dz.U. z 2015, poz. 390 z późn. zm.] przez obiekt hotelarski należy rozumieć: hotel, motel, pensjonat, kemping, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, pole biwakowe. Charakterystykę hoteli, moteli i pensjonatów przedstawiono na Rysunku 1.

Domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe i schroniska to obiekty przystosowane do samoobsługi klientów, świadczą jedynie minimalny zakres usług związanych z pobytem gości. Dom wycieczkowy musi posiadać minimum 30 miejsc noclegowych. Schroniska młodzieżowe powinny być przystosowane do indywidualnej i grupowej turystyki młodzieżowej. Zarówno dla domu wycieczkowego jak i schroniska młodzieżowego nie określono w ustawie miejsca lokalizacji. Natomiast według definicji schroniska powinny być zlokalizowane poza obszarami zabudowanymi, przy szlakach turystycznych. Obiekty przeznaczone na nocleg w namiotach to niestrzeżone pola biwakowe oraz strzeżone kempingi. Zgodnie z przepisami prawa kempingi dodatkowo umożliwiają nocleg w samochodach mieszkalnych i przyczepach samochodowych, a także w domkach turystycznych lub innych obiektach stałych, oferują ponadto usługi związane z pobytem klientów.

Rysunek 1

Charakterystyka hoteli, moteli i pensjonatów

hotel	<ul style="list-style-type: none"> • obiekt posiada co najmniej 10 pokoi • większość pokoi jest 1 lub 2 osobowa • oferowany jest szeroki zakres usług związanych z obsługą klienta
motel	<ul style="list-style-type: none"> • obiekt posiada co najmniej 10 pokoi • większość pokoi jest 1 lub 2 osobowa • obiekt zlokalizowany jest przy drodze • parking dla klientów
pensjonat	<ul style="list-style-type: none"> • obiekt posiada co najmniej 7 pokoi • całodzienne wyżywienie dla klientów

Źródło: Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku o usługach turystycznych.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sportu i Turystyki z dnia 16 listopada 2011 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie [Dz.U. Nr 259, poz. 1553] dla hoteli i moteli przewidziano pięciostopniową klasyfikację, wyrażoną gwiazdkami. Obiekty pięcigwiazdkowe charakteryzują się najwyższym standardem, natomiast jednogwiazdkowe najniższym. W Tabeli 1 zostały przedstawione wybrane standardy dla hoteli i moteli różnej klasy.

3. Specyfika nieruchomości hotelarskich w Sopotcie

Badania zostały przeprowadzane w Sopocie, gdyż miasto to ze względu na swoje położenie i walory środowiska naturalnego ma charakter kurortu nadmorskiego i miasta uzdrowiskowego przez co sektor usług związanych z obsługą ruchu turystycznego jest w nim szczególnie rozwinięty. Specyfika tego rynku jest dobrze wi-

doczna w strukturze podmiotów gospodarczych, gdyż na ponad 8500 zarejestrowanych podmiotów sektora prywatnego aż 27% funkcjonuje w sektorze obsługi nieruchomości i wynajmu, 20% w sektorze handlu i napraw a 5% to hotele i restauracje. Zdecydowana większość usług hotelarskich w Sopocie jest realizowana przez małe obiekty w formie apartamentów na wynajem lub pensjonatów, jednocześnie część mieszkańców wynajmuje pokoje w swoich mieszkaniach w okresie głównego sezonu turystycznego.

Tabela 1

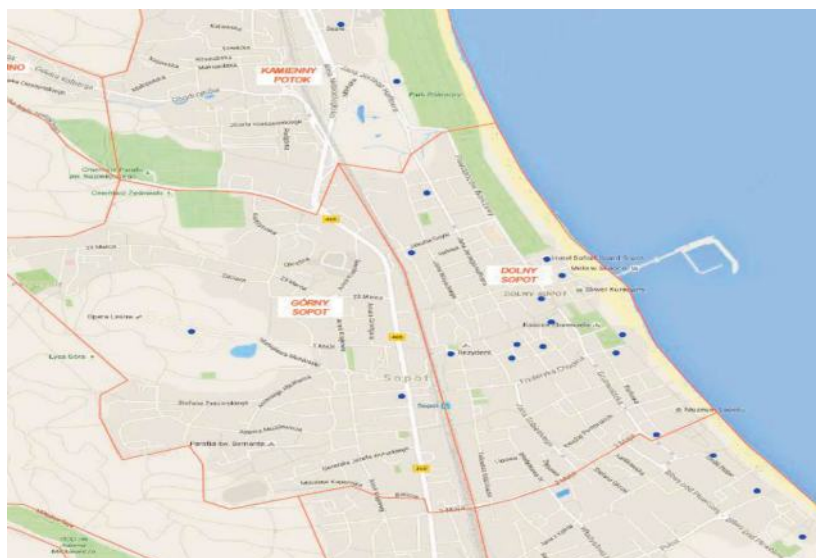
Wybrane standardy dla hoteli i moteli różnej klasy

Wybrane standardy	★★★★★	★★★★	★★★	★★	★
Udogodnienia w obiekcie					
Akceptacja kart płatniczych	+	+	+	+	+
Zapewnienie miejsca postojowego na czas przyjazdu i odjazdu gości	+	+	+	+	+
Zapewnienie strzeżonego parkingu, garażu lub miejsca postojowego	+	+			
Telefon i faks dostępny dla gości w recepcji	+	+	+	+	+
Dostęp do Internetu w pokoju lub na oddzielnych stanowiskach	+	+	+	+	
Klimatyzacja	+	+			
Usługa bagażowa	+	+	+		
Sprzedaż lub udostępnienie prasy codziennej	+	+			
Kwiaciarnia lub możliwość dostarczenia kwiatów	+	+			
Budzenie	+	+	+	+	+
Udogodnienia w pokoju					
Telefon	+	+	+		
Telewizor	+	+	+		
Radio	+	+	+	+	
Dywan	+	+	+		
Sejf	+				
Minibar	+				
Woda mineralna	+	+			
Szklanki	+	+			
Suszarka do włosów	+	+			
Waga	+				
Ręcznik kąpielowy	+	+	+		
Ręcznik	+	+	+	+	+
Zestaw do czyszczenia obuwia i odzieży	+	+	+		
Zmiana pościeli i ręczników codziennie	+	+			
Zmiana pościeli i ręczników co 3 dni			+	+	+
Pranie, prasowanie i czyszczenie bielizny i odzieży gości	+	+	+		

Badania zostały ukierunkowane na obiekty zapewniające najwyższą jakość usług noclegowych, czyli na nieruchomości komercyjne w formie hoteli. W Sopocie funkcjonuje obecnie 20 hoteli, które rozproszone są na terenie całego miasta, jednakże widoczna jest ich koncentracja w dzielnicy Sopot Dolny wzdłuż plaży. Rozmieszczenie przestrzenne hoteli zostało przedstawione na Rysunku 2.

Łącznie hotele oferują 1517 miejsc noclegowych w 1005 pokojach. Standard hoteli mieści się od dwóch do pięciu gwiazdek, nie ma obiektów jedno-gwiazdkowych. Najwyższe pięciogwiazdkowe oznaczenie standardu posiadają dwa hotele – Sheraton Sopot oraz Sofitel Grand Hotel, które sąsiadują ze sobą, mają bezpośrednie dojście na plażę i są zlokalizowane są w pobliżu sopockiego molo. Sofitel Grand Hotel wybudowano w latach 1924–1927, od 1946 roku obiekt

Rysunek 2
Rozmieszczenie przestrzenne hoteli w Sopocie



Źródło: opracowanie własne.

Tabela 2

Struktura udogodnień w hotelach w Sopocie

- [1] Udogodnienia dla niepełnosprawnych [2] Udogodnienia dla rodzin z dziećmi [3] Możliwość przywiezienia zwierząt
 [4] Parking hotelowy [5] Klimatyzacja [6] Minibar w pokoju [7] TV [8] Sale konferencyjne [9] WiFi,
 [10] Możliwość zlecenia prania/prasowania [11] Bar / restauracja [12] Siłownia / Basen / Spa

Nazwa hotelu	Ilość gwiazdek	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[12]
Sheraton Sopot	★★★★★	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Sofitel Grand Hotel	★★★★★	+	+		+	+	+	+	+	+	+	+	+
Rezydent	★★★★	+		+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Haffner	★★★★	+	+			+	+	+	+	+	+	+	+
Mera spa	★★★★		+				+		+	+	+	+	+
Molo Residence	★★★★	+	+		+	+	+	+		+		+	
Monte Cassino De Luxe	★★★★	+	+		+	+	+	+		+	+		+
Soleil Boutique	★★★★					+	+			+	+		+
Villa Antonina	★★★★	+	+	+	+			+	+	+		+	
Bayjonn	★★★	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Europa	★★★				+				+	+	+	+	+
Opera	★★★	+	+	+	+		+		+	+		+	
Villa Aqua	★★★	+	+	+	+	+			+	+	+	+	+
Villa Baltica	★★★		+	+		+	+	+	+	+	+	+	+
Villa Sedan	★★★	+	+	+				+	+	+	+	+	
Villa sentoza	★★★	+	+	+	+								
Zhong Hua	★★★	+	+	+	+	+			+	+	+	+	
Bursztyn	★★				+			+	+	+	+	+	+
Maryla	★★		+		+			+		+		+	
Miramar	★★	+		+	+			+	+	+	+		+

Źródło: opracowanie własne.

funkcjonuje jako Grand Hotel, natomiast hotel Sheraton Sopot został wzniesiony w latach 2006–2008, oba obiekty dysponują imponującym centrum konferencyjnym, restauracjami oraz strefą wellness.

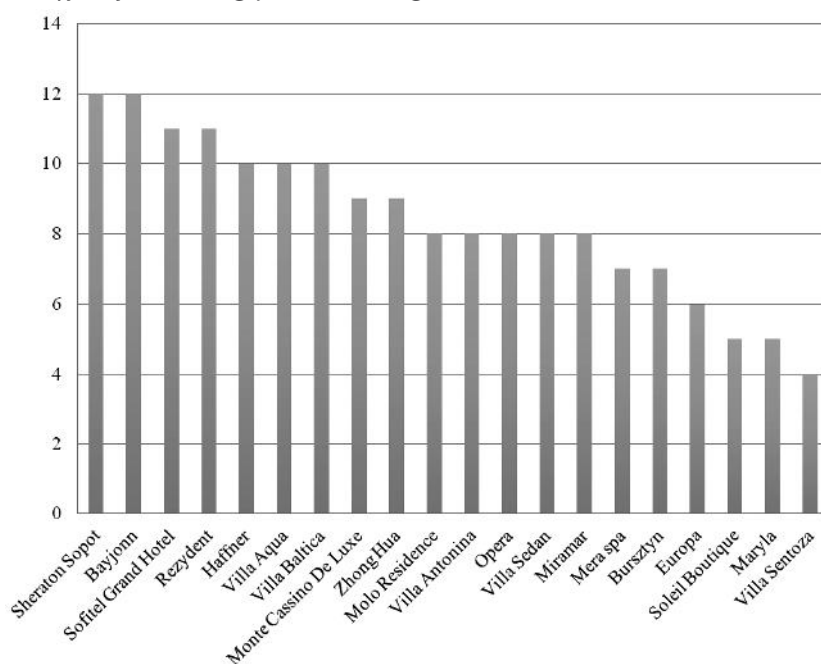
Hotele o standardzie trzech gwiazdek stanowią większość w ofercie miasta Sopot, jest to 8 spośród 20 obiektów. Hotele wyróżniające się na tle innych architekturą, zlokalizowane w Sopocie Dolnym, to Bayjonn oraz Zhong Hua. Hotel Bayjonn został wybudowany w latach 2007–2009 w formie nowoczesnej bryły o żelbetowej konstrukcji, natomiast Hotel Zhong Hua został wzniesiony w 1907 roku a jako hotel funkcjonuje od roku 1994. Wykonano go z drewna, bazując na norweskich motywach ludowych.

W ramach badań szczegółowych dokonano oceny tzw. udogodnień dostępnych w analizowanej grupie hoteli. Zestawienie udogodnień dostępnych w każdym z obiektów zawiera Tabela 2.

Analiza 12 udogodnień występujących w sopockich hotelach wykazała zróżnicowanie w poszczególnych obiektach, co tylko potwierdza tezę o niezwykłej heterogeniczności tego rynku i konieczności szczegółowej analizy m.in. na potrzeby związane z określaniem ich wartości rynkowej. Spośród wszystkich obiektów tylko dwa posiadają każde z wybranych ulepszeń, jest to pięciogwiazdkowy Sheraton oraz trzygwiazdkowy Bayjonn. Liczbę 11 z udogodnień posiada pięciogwiazdkowy Sofitel Grand Hotel oraz czterogwiazdkowy Rezydent. Najmniej ulepszeń (tylko 4) oferuje trzygwiazdkowy hotel Villa Sentoza. Ilość udogodnień w poszczególnych hotelach zobrazowano na Wykresie 1, natomiast częstość występowania analizowanych usprawnień ogółem przedstawiono na Wykresie 2.

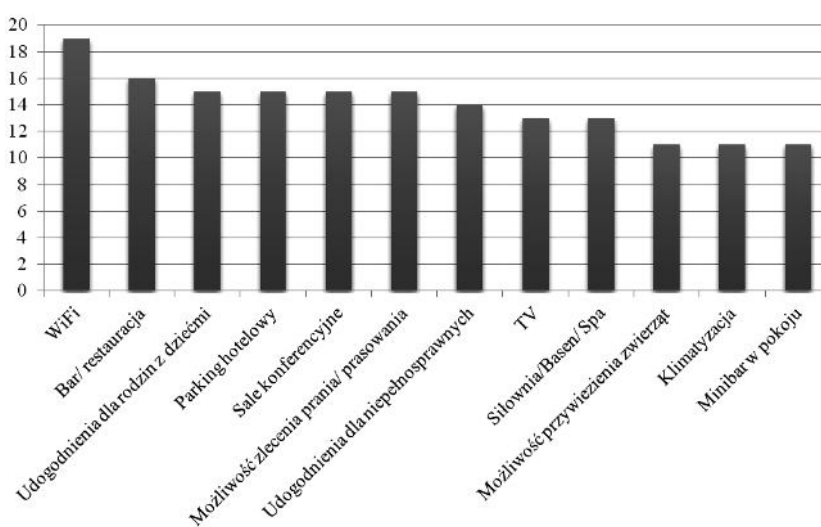
Analiza przedstawiona na Wykresie 2 wskazuje wyraźnie, iż społeczeństwo w największym stopniu wymaga zapewnienia dostępu do bezprzewodowego Internetu oraz telewizji w pokojach hotelowych. W najmniejszym stopniu w analizowanych hotelach rozpowszechnione są usługi klimatyzacji oraz minibaru w pokoju. Wydaje się, iż jest to związane z specyfiką naszego klimatu oraz ogólnym niskim poziomem dochodowości społeczeństwa. Podstawą zapewnienia wzrostu dochodowości każdego hotelu poza świadczeniem usług zapewnienia noclegu są restauracje i sale konferencyjne, pozwalające operować usługi dla biznesu.

Wykres 1
Klasyfikacja hoteli względem ilości udogodnień



Źródło: opracowanie własne.

Wykres 2
Częstość występowania udogodnień ogółem w hotelach



Źródło: opracowanie własne.



Grand Hotel w Sopocie; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Wisniowy

Kolejnym elementem analizy rynku hoteli w Sopocie była pośrednia analiza potencjalnych możliwości dochodowych poprzez zbadanie struktury cen za pokoje hotelowe oraz ich liczebności. W ramach analizy zwrócono uwagę na kwestię periodyzacji dochodowości usług hotelowych charakteryzujących się różnymi poziomami cenowymi w zależności od pory roku.

Na Wykresach 3 i 4 przedstawiono odpowiednio klasyfikacje hoteli pod względem cen pokoi jednoosobowych oraz dwuosobowych, z uwzględnieniem wahań sezonowych.

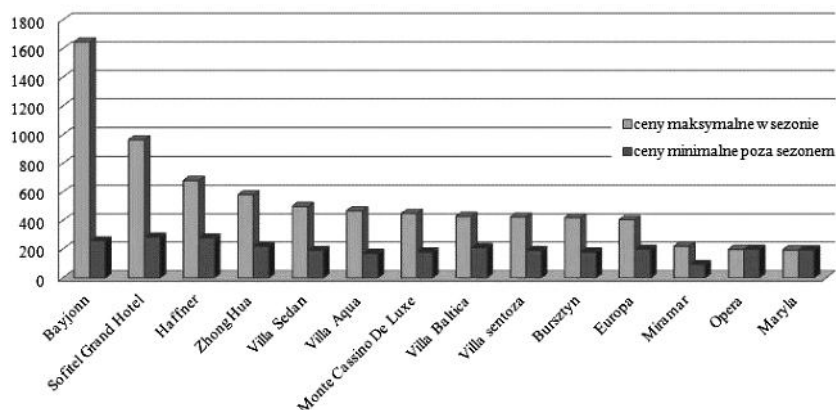
Zaskakującym elementem klasyfikacji hoteli przedstawionych na Wykresach 3 i 4 jest wysoka pozycja hotelu Bayjonn, który ma zaledwie trzy gwiazdki w pięciostopniowej klasyfikacji jakości hoteli. W hotelach Sheraton Sopot oraz Bayjonn za jedną noc w pokoju dwuosobowym można zapłacić nawet ponad 1500 zł. Ceny w tych hotelach stanowią ekstremum w analizowanym zbiorze, niezależnie od sezonu, ponadto obserwowana jest wysoka rozbieżność cen minimalnych i maksymalnych, w zależności od sezonu. Nieco wyższe od średnich cen za pokoje jednoosobowe oferują hotele Haffner oraz Zhong Hua, natomiast za pokoje dwuosobowe hotele Sofitel Grand Hotel i Molo Residence. Analiza Wykresu 3 wykazuje, że średnie minimalne ceny za pokój poza sezonem oscylują w granicach 200 zł, średnia arytmetyczna wszystkich oferowanych cen wynosi 204 zł. Natomiast w sezonie ceny maksymalne zbliżają się do 450 zł, przy średniej arytmetycznej równej 542 zł. Rozkład cen za pokoje dwuosobowe przedstawiony na Wykresie 4 uwidacznia, że średnie ceny za pokoje wynoszą w tym przypadku minimalnie około 250 zł poza sezonem i maksymalnie w sezonie około 500 zł. Średnia arytmetyczna wszystkich cen wynosi 240 zł dla cen minimalnych i 741 zł dla cen maksymalnych. Pokoje trzyosobowe i apartamenty posiada w swojej ofercie mniej niż połowa hoteli, najwyższe ceny proponuje ponownie hotel Sheraton.

Na Wykresie 5 przedstawiono klasyfikację hoteli w Sopocie względem liczby pokoi ogółem.

W ramach tej analizy można dokonać podziału hoteli na 3 główne grupy. Duże hotele o łącznej liczbie pokoi hotelowych ponad 100, hotele o średniej liczbie pokoi od 20 do 60 oraz małe hotele o liczbie miejsc noclegowych poniżej 20.

Wykres 3

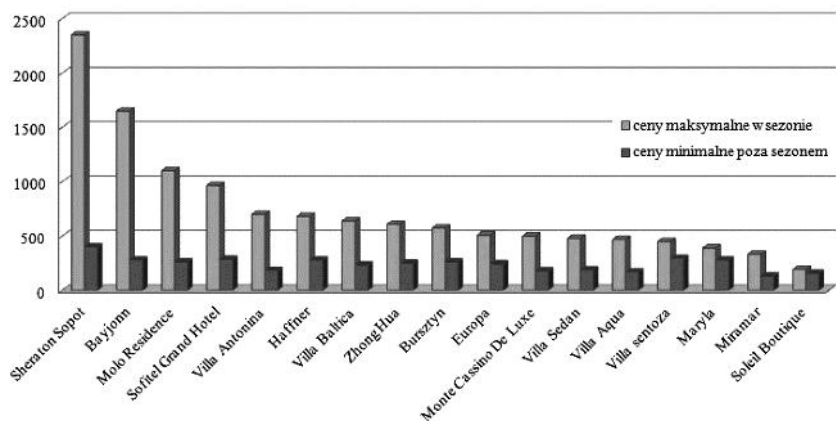
Klasyfikacja hoteli w Sopocie względem ceny pokoi jednoosobowych



Źródło: opracowanie własne.

Wykres 4

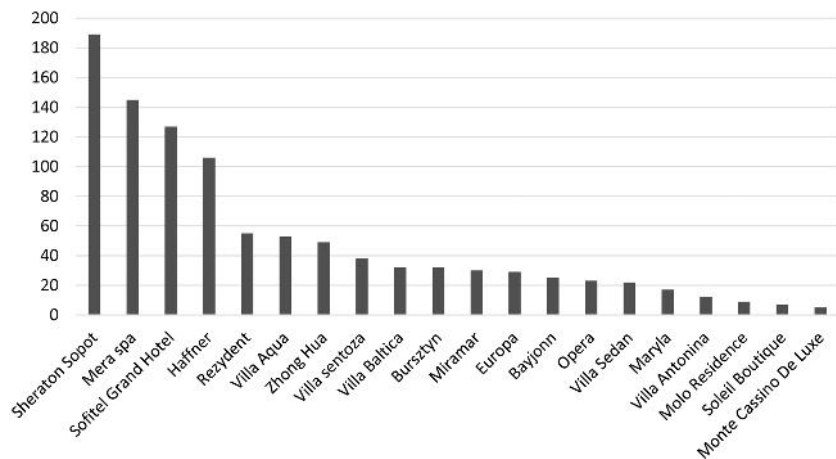
Klasyfikacja hoteli w Sopocie względem ceny pokoi dwuosobowych



Źródło: opracowanie własne.

Wykres 5

Klasyfikacja hoteli w Sopocie względem liczby pokoi ogółem



Źródło: opracowanie własne.

3. Podsumowanie i wnioski

Analiza rynku nieruchomości hotelowych w Sopocie wykazała ich znaczne zróżnicowanie. Wydaje się że rynek usług hotelowych na poziomie ponad 1500 miejsc noclegowych w 20 obiektach pozwala zapewnić dostępność do tego rodzaju usług po stronie podażowej. Uwzględniając dodatkowo, szczególnie rozwinięty segment pensjonatów, apartamentów i mieszkań na wynajem, wydaje się, że potrzeby szeroko rozumianej turystyki, po stronie popytowej, miasto Sopot jest w stanie zapewnić dla każdej grupy społecznej wymagającej adekwatnego poziom komfortu usługi hotelowej.

Standard samych hoteli na terenie miasta nie budzi zastrzeżeń, zdecydowanie przeważają obiekty trzy i cztero-gwiazdkowe, brak obiektów jedno-gwiazdkowych. Ceny pokoi hotelowych są mocno zróżnicowane. W każdym analizowanym rodzaju pokoi do wynajęcia można zauważyć kilka hoteli oferujących ceny wyraźnie odbiegające od średniej krajowej. Są to obiekty pięciogwiazdkowe tj. Sheraton Sopot oraz Sofitel Grand Hotel, które charakteryzują się najlepszą lokalizacją i najbardziej ugruntowaną pozycją na rynku oraz trzygwiazdkowy nowoczesny hotel Bayjonn.



Molo w Sopocie
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>
Autor: Tomasz KolowskiTommy jr

Bibliografia

1. Bryx M., 2006, *Rynek nieruchomości*, Wydawnictwo POLTEXT, Warszawa.
2. Cicharska M., Reksa Ł., 2009, *Nieruchomość jako przedmiot finansowania*, w: Główna G. (red.), 2008, *Nieruchomość, kredyt, hipoteka*, Wydawnictwo POLTEXT, Warszawa, s. 18–19.
3. Doliwa A., 2004, *Prawo rzeczowe*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa.
4. Foryś I., 2006, *Zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi*, Wydawnictwo POLTEXT, Warszawa.
5. Gawron H., Janicek F., 1995, *Zarządzanie Nieruchomościami*, Akademia Ekonomiczna w Poznaniu, Poznań.
6. Jońska B., 2014, *Zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa.
7. Kietliński W., Woźniak C., 2009, *Nieruchomości komercyjne*, *Nieruchomości*, Nr 6/130, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa, s. 34–42.
8. Lipiński J., *Deweloper na rynku nieruchomości*, *Nieruchomości*, Nr 2/2000, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa, s. 28–32.
9. Trojanowski D., *Nieruchomość komercyjna i jej miejsce*, *Nieruchomości*, Nr 4/2002, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa, s. 22–34.

HIERARCHICAL CLASSIFICATION OF HOTELS IN COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET IN SOPOT

Summary

The aim of the study was to present the specifics of commercial real estate market in Sopot with special attention on hotels. The result of the analysis of this market was the preparation of the hierarchical classification of hotels with their detailed characteristics.

Key words

commercial property, hotels, classification

KONCEPCJA NOWOCZESNYCH BAZ DANYCH DLA POTRZEB RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH



Jerzy Krzemppek
Rzecznawca majątkowy Nr 1790
Systemy Analiz Transakcji S.C.



Piotr Pospieszalski
Systemy Analiz Transakcji S.C.
Analityk systemów informatycznych

Streszczenie

Dla potrzeb analiz i wycen konieczna jest możliwość dostępu do profesjonalnie przygotowanej informacji. Celem niniejszego artykułu jest wskazanie możliwości elektronicznego pozyskania i przetworzenia dużych ilości informacji podstawowych oraz budowania na ich podstawie indywidualnych baz danych wg zróżnicowanych potrzeb, co do zakresu i szczegółowości ulepszeń informacji podstawowej.

Słowa kluczowe

bazy danych, bazy wiedzy, przetworzenie, parsowanie, analizy

1. Wstęp

Bez informacji nie można wykonać analizy. Ale informacje potrzebne dla jednych analiz bardzo często są nieprzydatne dla innych. Wiele informacji wypisywanych przez członków istniejących baz danych jest dla nich nieprzydatna – często np. obsługują inny sektor rynku. Znacznie lepiej wygląda budowanie indywidualnych baz danych, uwzględniające indywidualne potrzeby, w zakresie rodzaju rynku, jego obszaru oraz uwarunkowań. Często gromadzimy dokumentację foto, zrzuty ekranowe, skany dokumentów i gubimy się w morzu informacji. Potrzebę wsparcia informatycznego budowy zindywidualizowanych baz danych odczuwamy wszyscy.

W niniejszym artykule przedstawiamy sposób postępowania eksperta w trakcie gromadzenia, przetwarzania, ulepszania, wartościowania informacji podstawowych, tworzącego indywidualne bazy wiedzy, będące podstawą późniejszych analiz.



2. Ekspert rynku nieruchomości potrzebuje analizy w tym samym stopniu, co analiza potrzebuje eksperta

Olbrzymi postęp technologiczny i pokonanie przez każdego z nas bariery możliwości obliczeniowych, tworzą nową rzeczywistość – możliwość analiz wielkich ilości informacji. Technologia osiągnęła poziom, na którym duże ilości danych mogą być tanio zapisane i przechowywane, a analiza setek czy tysięcy danych w ułamkach sekundy stała się dla nas dostępna. Niektórzy twierdzą, że nie tylko dostępna, ale nawet konieczna. Trudno im odmówić racji, bo przecież w każdej wycenie analizujemy wpływ zmiany cen z tytułu upływu czasu. A czymże jest owa analiza, jak nie wykorzystaniem metod czy elementów metod statystycznych, dla pozyskania informacji o tendencjach cenowych, panujących w określonym przedziale czasu? Jest poszukiwaniem korelacji pomiędzy zmiennymi. Nie ma uzasadnionego powodu, aby tych samych metod nie zastosować do poszukiwania innych czynników, mających wpływ na cenę transakcyjną. W taki sam sposób, można zmierzyć siłę wpływu

(wagę) tych czynników. Skoro dane „same mogą przemówić”, to po co jest ekspert? Pewność wynikająca z „czucia” i wiary eksperta we własną wiedzę, zderzamy z wykrywaniem korelacji metodami analiz statystycznych. Wydaje się, że wygrywa analiza statystyczna, matematyka. Ale wykonanie analiz statystycznych jest niemożliwe bez danych wejściowych. Danymi tymi, w naszym przypadku, będą skwantyfikowane opisy transakcji dokonane w sposób umożliwiający ich dalszą elektroniczną obróbkę. Część opisów mogą tworzyć różne osoby do tego przyuczone, z pomocą profesjonalnych systemów informatycznych, jednak ich ulepszeń, kwantyfikacji i ustalania poziomu wiarygodności muszą dokonywać eksperci.

Zarówno wycena na podstawie doładnie wyselekcjonowanych danych (metoda porównywania parami), jak również zbioru o zdecydowanie większej liczebności, lecz o mniejszym stopniu podobieństwa wymagają wyboru próbki reprezentatywnej. Wymagają koniecz-

ności zgromadzenia danych transakcyjnych z lokalnego (regionalnego) rynku nieruchomości i włożenia nakładu pracy, dla wyselekcjonowania transakcji podobnych. Selekcji tej można dokonać w sposób efektywny jedynie wtedy, kiedy poprawnie skwantyfikowane i ulepszone (uzupełnione) będą opisy transakcji. Poprawny opis, to opis zgodny ze zdefiniowanymi już pojęciami w ewidencji gruntów, PKOB czy GUS, ale również poprawny merytorycznie, w zakresie przeznaczenia w planie miejscowym, wszelkich praw do nieruchomości, jej potencjału, sposobu użytkowania, a nade wszystko stopnia zaufania do przekazywanej informacji. Takiego ulepszenia – opisu informacji podstawowej, transakcji może dokonać wyłącznie specjalista rynku nieruchomości, wyposażony w przyjazny, podpowiadający i ułatwiający pracę system informatyczny. Nasze indywidualnie, bądź grupowo tworzone bazy danych, powinny zatem spełniać powyższe wymagania minimalne a poprzez posiadanie informacji ulepszonej budować nasze bazy wiedzy. To nie przez posiadanie informacji podstawowej osiągamy przewagę konkurencyjną, lecz przez eksperckie ulepszenie informacji podstawowej i uwiarygodnienie jej informacją pochodząca z różnych źródeł.

3. Zakres i stopień szczegółowości zawartości baz danych

Aby dla potrzeb wycen i analiz określić wymagany zakres oraz stopień szczegółowości, w jakim powinny być gromadzone informacje w profesjonalnej bazie danych, należy stwierdzić, że nie ma jednej dobrej analizy. Analizy mają charakter indywidualny, związany z przedmiotem wyceny, dostępnością danych oraz zastosowanymi metodami wyceny. Z tego względu zakres oraz szczegółowość potrzebnych do analizy danych, są zmienne. Oznacza to, że w praktyce wyceny i analizy, każde opracowanie potrzebuje inny zakres i inną szczegółowość danych. Rozwiązaniem jest budowa jednej, dużej bazy, obejmującej wszystkie potrzebne informacje, bądź budowa zindywidualizowanych baz danych. Pierwsze rozwiązanie, choć szczytne to w praktyce jest ekonomicznie nieuzasadnione – zbyt pracochłonne i kosztowne. Drugie natomiast, jest rozwiązaniem idealnie skrojonym dla

potrzeb wycen i koniecznych indywidualnych analiz. Takie właśnie rozwiązanie przedstawia System Analiz Transakcji SAT. Tworzenie indywidualnych zbiorów danych, o których zakresie oraz stopniu szczegółowości decyduje osoba (grupa osób) będąca ich właścicielem (wprowadzająca i ulepszająca). System wskazywałby jedynie, możliwość poprawnego zakwalifikowania w szczególności wg klasyfikacji GUS, PKOB czy EG.

Musimy mieć również świadomość, iż dokonanie nawet najlepszego opisu zdarzenia rynkowego, obarczone jest nieuniknionymi i powszechnie występującymi brakami, związanymi niepełną informacją.

Zestawienie obszarów, o najczęściej niepełnym opisie (Tabela 1), wskazuje na potrzebę bardzo szczegółowego opisu dokonanych zdarzeń rynkowych. Zasadniczego znaczenia ów szczegółowy opis nabiera w przypadku wyceny, opartej na 3–4 transakcjach, gdzie zsumowany błąd jednostkowy, może w sposób znaczący (35%) wpłynąć na wynik końcowy wyceny. Co najgorsze, dzieje się to niezależnie od należytego, czy też nienależytego wykonania pozostałych czynności związanych z procesem wyceny, jeżeli za wiarygodne przyjmiemy niepełne informacje z bazy danych.

Jeżeli, do powyższego dodamy błędy wyceny, wynikające z zakamuflowanego uprzedzenia (lokalizacja najważniejsza?; czy trend czasowy „0” bo inni też tak robią, bo GUS publikuje), to otrzymamy obraz stanu możliwych rozbieżności w wycenach. A przecież wyżej wskazane

obszary niepełnej i niepewnej informacji, nie są katalogiem zamkniętym. To jedynie wskazanie na fakt ich istnienia i wpływu na uzyskiwane ceny pamiętając, iż dokładność oszacowania w najlepszym przypadku może być równa dokładności danych wejściowych. Zatem wybieramy, porównujemy, dokonujemy szczegółowych selekcji, a zsumowany błąd z wyżej przytoczonego niezamkniętego katalogu błędów to ok. 40% i... „jakoś to będzie”.

Dlatego, bazy danych powinny umożliwić dokonywanie szczegółowych opisów transakcji, ze szczególnym rozdzieleniem informacji o braku informacji o zdarzeniu, od braku wystąpienia zdarzenia, z uwzględnieniem oceny poziomu zaufania do przekazywanej informacji.

Wycena/analiza na podstawie zbioru o większej liczebności, wymaga być może mniej szczegółowego opisu, dla późniejszego poprawnego skwantyfikowania informacji, jednak w stopniu niezbędnym dla potrzeb wyznaczenia korelacji z ceną transakcyjną. Kapitalne znaczenie ma tutaj ujednoczenie nazewnictwa i jego kompatybilność z obowiązującymi już klasyfikacjami. Nie mniej ważna jest ciągłość obszarowa i czasowa analizowanych zdarzeń. Jednak, najważniejszą sprawą, jest ulepszenie informacji podstawowej, poprzez poprawny opis dokonany przez eksperta rynku i kwalifikacja wg przyjętych wcześniej zasad, dokonana w dedykowanym do tego celu systemie informatycznym. W zbiorze o większej liczebności, nie wyszukujemy idealnie po-

Tabela 1

Powszechnie występujące braki informacji opisu transakcji

Nazwa obszarów z powszechnie występującymi brakami opisu lub opisem niepełnym	Możliwy wpływ braku pełnej informacji na zmianę ceny transakcyjnej
brak/niepełna informacja o stanie wewnętrznym, w tym stanie wykończenia	10%
brak/niepełna informacja o zbywanym wyposażeniu i jego cenie ujętej w cenie transakcyjnej	5%
brak/niepełna informacja o działaniu z rozeznaniem i wykorzystaniu umiejętności negocjacyjnych stron	10%
brak/niepełna informacja o występowaniu sytuacji przymusowych i innych okoliczności mających wpływ na cenę	10%

Źródło: opracowanie własne.

dobnych „opakowań”, lecz korelacji, wzajemnych zależności, pomiędzy ceną a czynnikami je kształtującymi. Różnorodność stanów i zaobserwowanych cen transakcyjnych (które dotychczas były wadą) stają się zaletą wskazującą na faktyczne przyczyny zmian cen, bez błędnego powtarzania utartych schematów.

Stwierdzić należy, że zakres oraz stopień szczegółowości, w jakim powinny być gromadzone informacje w bazie danych dla zbioru o większej liczebności, jest silnie zróżnicowany, w zależności od przedmiotu wyceny i uwarunkowań lokalnych. Bezspornym pozostaje jednak, konieczność ujednolicenia nazewnictwa i jego kompatybilność z istniejącymi już klasyfikacjami oraz stworzenie możliwości ulepszenia informacji podstawowej o dane dodatkowe, których wymaga przeprowadzana analiza jak np. przeznaczenie w planie wg MPZP czy dostępność uzbrojenia.

Wyżej opisane czynniki powodują, że wymagany zakres oraz stopień szczegółowości informacji zawartych w bazach danych, ma charakter indywidualny związany przedmiotem analizy/wyceny, uwarunkowaniami lokalnymi i dostępnością danych oraz stosowanymi metodami wyceny. Oznacza to, że w praktyce konieczne jest tworzenie indywidualnych zbiorów danych potrzebnych osobie bądź grupie osób, o których zakresie oraz stopniu szczegółowości decyduje ekspert danego rynku. System informatyczny ma być pomocą i wskazywałby jedynie możliwość poprawnego kwalifikowania zdarzeń wg ujednoczonych zasad, w szczególności opartych o klasyfikacje GUS, PKOB i EG z uwzględnieniem potrzeb postrzegania zdarzeń rynkowych przez pryzmat wartości nieruchomości.



4. Tworzenie zasobu BAZ WIEDZY dla potrzeb analiz i wycen

Wszelkie analizy i wyceny mogą być tworzone w oparciu o wcześniej zgromadzone dane. Część rzeczoznawców należących do funkcjonujących na rynku Baz Danych ma dostęp do większej lub mniejszej ich lokalnej zawartości. Jednak tworzone są one bardzo mozolnie przez samych rzeczoznawców najczęściej przy braku potwierdzania ich wiarygodności informacjami pochodzącymi z innych źródeł.

Czy rzeczoznawcy powinni sami tworzyć zasób bazy? Nie, rzeczoznawcy jako eksperci i podmioty profesjonalnie obsługujące rynek nieruchomości powinni te bazy ulepszać, wzbogacać, uwiarygodniać, eliminować błędy, dostosowywać do swoich indywidualnych potrzeb, a nade wszystko z nich korzystać. Powinni analizować, określać poziom zaufania i wyciągać wnioski. Rzeczoznawcy powinni zostać wyposażeni w narzędzia, aby móc pozyskiwać duże ilości danych, których dopasowaniem do istniejących baz danych, przechowywaniem, sortowaniem i prezentacją zajmą się odpowiednie systemy informatyczne. Natomiast wniesienie dodatkowych informacji przez RM (ekspertów rynku nieruchomości) stworzy nową dawną oczekiwaną wartość dodaną, której na dzień dzisiejszy nie posiada w Polsce żadna baza danych.

Rzeczoznawca nie powinien tracić czasu na wpisywanie numerów działek, dat, stron transakcji, to można i trzeba przetworzyć elektronicznie. Dotychczasowe marginalizowanie RCIWN, jako źródła danych o dokonanych transakcjach jest błędem podstawowym. To prawda, że PODGiK są jedynie ustawowo wyznaczonym miejscem streszczenia aktów notarialnych, bez ich analizy, z często bardzo skrótowo opisanym przedmiotem wyceny. Rejestry cen posiadają jednak dużą wartość w zakresie poprawnego oznaczenia nieruchomości, będących przedmiotem transakcji, a w szczególności identyfikatorów działek, budynków i lokali, a także udziałów i rodzaju praw do gruntu, rodzaju i powierzchni użytków, daty transakcji, ceny transakcyjnej, powierzchni zabudowy, ale również wielu innych często opisywanych atrybutów, w tym ilości dokonanych transakcji, co ma duże znaczenie dla sprawdzenia



kompletności zbioru. Systemowe przeniesienie tych wartości do bazy danych, połączone z eksperckim sprawdzeniem dokonany na podstawie fizycznego sczytania z aktu notarialnego powoduje, że zdecydowanie maleje prawdopodobieństwo wystąpienia błędu ludzkiego, a wzrasta poziom zaufania do informacji będących w zasobach bazy, w stosunku do informacji pozyskanej jedynie z poprawnej analizy treści aktu notarialnego. Nie bez znaczenia jest fakt, że systemowe przekształcenie danych (parsowanie różnych formatów dokumentów) z RCIWN oszczędza czas konieczny do przeznaczenia na fizyczne wpisanie opisu transakcji do systemu informatycznego. To pozyskanie dużych ilości danych podstawowych, ma fundamentalne znaczenie dla możliwości wykonywania analiz, o których konieczności i szczegółowości ulepszeń decyduje ekspert rynku.

Czy dobre odwzorowanie cen transakcyjnych (przepisanie aktu notarialnego) jest wystarczające dla potrzeb dokonywania analiz i wycen? Absolutnie nie!

Informacje pochodzące z aktu notarialnego muszą być wzbogacone o informacje dotyczące wiedzy eksperckiej potrzebnej do wyceny w szczególności z zakresu ewidencji gruntów, praw do nieruchomości, prawa miejscowego (MPZP), prawa budowlanego, PKOB czy istniejących analiz rynku lokalnego tworząc w ten sposób BAZY WIEDZY.

Bazy danych o cenach transakcyjnych muszą być uwiarygodniane informacjami pochodzącymi z innych źródeł w celu eliminowania błędów, w tym błędów ludzkich, przy czym analizami porównawczymi i wskazywaniem błędów mogą i powinny zająć się systemy informatyczne.

Zbieranie informacji w grupach wieloosobowych powoduje, że nigdy nie mamy pewności – a jedynie zaufanie, że ilość odnotowanych transakcji $N =$ całość zbioru, dlatego też, konieczne jest sprawdzenie kompletności zbioru, najlepiej informacją pochodzącą z innego źródła.



5. Tworzenie BAZ DANYCH

Zagadnieniami tworzenia nowoczesnych Baz Danych powinni zająć się wyspecjalizowani w tej materii eksperci, programiści i zarządzający bazami danych. Jednak zasadnicze znaczenia dla funkcjonalności systemu z punktu widzenia przyszłej przydatności dla potrzeb analiz i wycen, ma wsparcie rzeczoznawców majątkowych, jako ekspertów rynku nieruchomości. Informacje zawarte w bazie danych winny mieć możliwość ich weryfikowania, poprzez analizy porównawcze z danymi pochodzącymi z różnych źródeł. Nieodzowna wręcz dla celu wprowadzania i weryfikacji danych, jest funkcjonalność parsowania dokumentów i przekształcania ich, czasem ogromnych zawartości, w format uporządkowany i kompatybilny z systemem bazy danych.

Konieczne jest stworzenie zestandaryzowanych słowników uwzględniających specyfikę wyceny i istniejące już klasyfikacje stosowane przez GUS czy ewidencję gruntów wraz z określeniem istniejącego poziomu zaufania. To właśnie dlatego firmy zewnętrzne, bez wsparcia wiedzą merytoryczną na poziomie pojedynczej transakcji i dostępu do informacji niejawnej, nie są obecnie w stanie zapewnić wymaganej wiarygodności danych pozostając na poziomie Baz Danych bez możliwości przejścia na poziom wyższy Baz Wiedzy.

Tworzone systemy powinny być dostosowane do indywidualnych potrzeb ich użytkowników tj. pojedynczych osób jak i kancelarii choć otwarte być muszą zarówno dla jednej jak i dla dowolnie licznie zorganizowanej grupy osób, uwzględniając fakt, iż informacja jako dobro nierywalizujące, nie ulega zużyciu pomimo jej używania.

6. Proponowany model procesu przetwarzania informacji

Dotychczas przedstawione informacje i płynące z nich wnioski i przemyślenia pozwoliły na stworzenie koncepcji ogólnego modelu przetwarzania informacji do wspomnianego uprzednio zestandaryzowanego modelu danych.

Już samo stworzenie takiego modelu, stanowi bardzo wymagające wyzwanie. Jest ono obarczone przede wszystkim wyborem pomiędzy uproszczeniem i usunięciem redundancji, dla częściowo uzupełniających się informacji, a nadmiarowym rozszerzeniem jej zakresu, nie zważając na możliwe redundancje. Chcieliśmy, aby z jednej strony rozproszone informacje nie ginęły skutkiem procesu unifikacji, która będzie występować w najbardziej niezbędnych miejscach; z drugiej strony uznając, że esencją korzystania z bazy wiedzy jest

wydajna możliwość jej przeszukiwania – staraliśmy się wprowadzić jak największą ilość słowników i dyskretnych zakresów kwalifikujących poszczególne pola wynikowego modelu danych.

Model w ujęciu analitycznym przypadków użycia

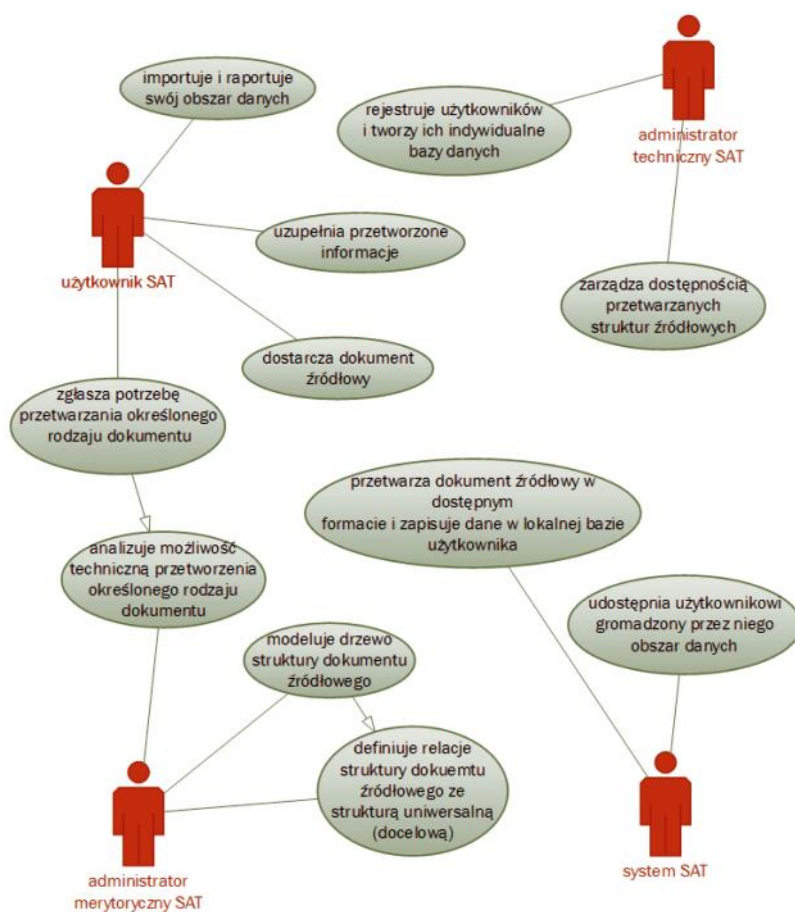
W procesie SAT przetwarzającym informacje rozproszone wyróżniliśmy następujących aktorów:

- użytkownik systemu dostarczający informacje;
- administrator techniczny procesu SAT;
- administrator merytoryczny procesu SAT;
- system SAT przetwarzający dostarczane informacje;
- użytkownik systemu korzystający z bazy wiedzy.

W notacji UML analizę przypadków użycia możemy ująć w schemat przedstawiony na Rysunku 1.

Rysunek 1

Diagram podstawowych czynności w Systemie Analiz Transakcji SAT



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych prac rozwojowych systemu SAT.



Innowacyjność procesu SAT

W najnowszym procesie SAT etap tworzenia modelu każdego z nowych parserów, został wyprowadzony na poziom administracyjny. Nowym silnikiem parsującym można zarządzać poprzez wyrafinowany model konfiguracyjny, na poziomie administracyjnym. Dzięki temu wielokrotnie przyspieszono całościowy etap tworzenia nowych parserów, dla kolejnych typów dokumentów, które system może, czy będzie mógł przetwarzać. Główne czynności na poziomie administracyjnym to:

- ustalenie nowej klasy dokumentu;
- klasyfikacja i utworzenie drzewa danych, jakie posiada badany rodzaj dokumentu;
- wyznaczenie reguł rozpoznania podmiotowego rodzaju dokumentu;
- wyznaczenie reguł przygotowawczej modyfikacji treści dokumentu;
- wyznaczenie metod i wyrażeń prowadzących do pozyskania danych dla drzewa informacyjnego badanej klasy dokumentu;
- wyznaczenie układu mapowania (czyli przełożenia) informacji pozyskanych w drzewie informacyjnym badanej klasy dokumentu na odpowiadające im treści w wynikowym drzewie bazy danych.

W celu umożliwienia pełnej dowolności w tworzeniu takich relacji, nowe rozwiązanie SAT dostarcza administratorowi wielu narzędzi służących wiązaniu danych. Od prostych ustawień relacyjnych („stanowi”, „jest częścią”, „zawiera się w”), poprzez ustalenie reguł przekształceń (matematycznych, tekstowych), do pewnego języka makro, z pomocą którego można w praktycznie nieograniczony sposób pozyskiwać wynikowe dane z drzewa informacji źródłowej.

Takie podejście gwarantuje w nowym rozwiązaniu SAT pełne niezależnienie działającego systemu, od zmian zachodzących w dostępnych na rynku dokumentach źródłowych.

Proces tworzenia własnej Bazy Wiedzy w systemie SAT

Samo przetworzenie jest niezbędnym czynnikiem do zadysponowania w uporządkowany sposób zdobytą z rynku informacją podstawową. Schemat zarządzania informacją w Systemie Analiz Transakcji SAT przedstawia Rysunek 2.

Każda informacja posiada współczynnik ufności, którym można sterować w zależności od naszego poziomu zaufania do źródła informacji. Nie każda z pozyskiwanych informacji opisuje stan faktyczny, możemy obawiać się pewnych przekłamań w zapisie, uproszczeń, uśrednień itp. dlatego stworzono możliwość indywidualnego – eksperckiego określania poziomu zaufania do posiadanej informacji.

Dane własne przechowywane są w wyizolowanych bazach danych. Każda z indywidualnych baz danych jest niewidoczna dla pozostałych użytkowników, jednak istnieje możliwość łączenia poszczególnych baz w zaufane grupy. Jeśli jakaś grupa użytkowników dojdzie do wniosku, że chce utworzyć wspólną bazę wiedzy, ze swoich baz cząstkowych – możemy rekonfigurować system w taki sposób, aby zbieranie informacji przez

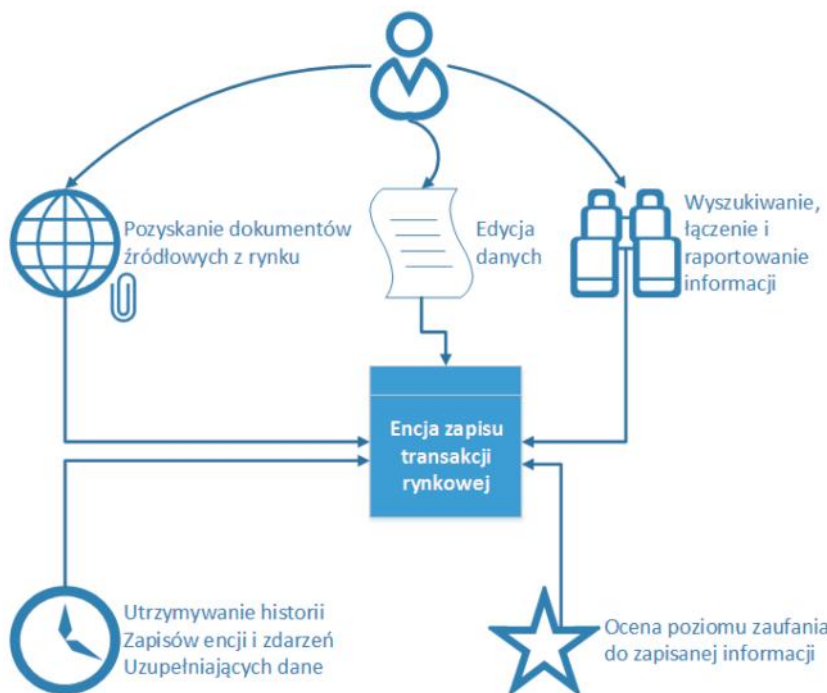
każdego członka wyznaczonej grupy trafiało do wspólnego obszaru, tak, aby każdy z nich mógł czerpać z całości zebranych danych.

Posiadanie danych w wygodnym kontekście jest i tak posiadaniem biernym. System SAT pozwala na szeroko pojęte wzbogacanie informacji. Każdy zapis danych jest w pełni edytowalny. Jeśli zdobędziemy dowolną dodatkową, czy uzupełniającą informację możemy wprowadzić ją do systemu i na nowo określić jej poziom ufności. Co więcej, jest pamiętana historia zmian edycyjnych, czyli innymi słowy użytkownik jest w stanie sprawdzić, jak w określonym czasie zmieniał się nasz stan wiedzy, w kontekście każdej z transakcji.



Rysunek 2

Zarządzanie informacją przez użytkownika w Systemie Analiz Transakcji SAT



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych prac rozwojowych systemu SAT.

7. Podsumowanie

Poprzez analizę dużych ilości danych, możemy wykrywać korelacje i czynniki w sposób znaczący wpływające na cenę nieruchomości. Dane jednak nie przemówią same, potrzebują eksperta, dla ich wcześniejszego ulepszenia i poprawnej kwantyfikacji. Ekspert zdecydować musi również o stopniu szczegółowości koniecznego ulepszenia, uzależnionego od rodzaju rynku i zakresu wykonywanej analizy. Różnorodność rynków lokalnych jak i wykonywanych analiz powoduje, że konieczne jest tworzenie

wielu indywidualnych zbiorów danych, o których zakresie oraz stopniu szczegółowości decyduje ekspert danego rynku. Dla tych nowych potrzeb musimy dostosować wspomaganie informacyjne. Wspomaganie takie powinno dotyczyć:

- możliwości pozyskania (po przetworzeniu) w sposób elektroniczny informacji pochodzących z różnych dokumentów i o różnych formatach;
- standaryzacji opisów i ich znaczeń uwzględniających specyfikę wyceny i istniejące już na rynku klasyfikacje stosowane przez GUS czy ewidencje gruntów;

- możliwości kwantyfikacji i oznaczenia poziomu zaufania do zebranych informacji;
- możliwości ulepszenia informacji podstawowych i tworzenia baz wiedzy, w tym geolokalizacji;
- możliwości tworzenia indywidualnych baz danych, o stopniu szczegółowości definiowanym potrzebami;
- możliwości łączenia zbiorów danych dowolnych osób czy grup, w przypadku stwierdzenia podobnych potrzeb.

Bibliografia

1. Mayer-Schönberger V., Cukier K., 2014, *BIG DATA Rewolucja, która zmieni nasze myślenie, pracę i życie*, MT Biznes sp. z o.o., Warszawa.
2. Morvil P., Callender J., 2011, *Wzorce wyszukiwania*, Helion, Gliwice.
3. Krzempek J., Pospieszalski P., 2013, *Praktyczne rozwiązania systemowe w procesie wyceny nieruchomości eliminujące problemy występujące przy ustalaniu opłat publicznych i określaniu wartości nieruchomości dla tych i innych celów*, Konferencja PIRM, Warszawa.

THE CONCEPT OF MODERN DATABASES FOR APPRAISERS

Summary

For the purpose of analysis and real estate valuation, an appraiser must have access to professionally processed information. The aim of the article is to indicate the possibility of an electronic acquisition and processing large amounts of basic information as well as building individual databases based on diverse needs, the scope and precision of upgrading basic information.

Key words

database, knowledge base, data processing, parsing, analysis

ZALETY CZŁONKOSTWA W IZBIE NIEZALEŻNYCH RZECZOZNAWCÓW W BUŁGARII



dr Ivo Kostov

Adiunkt

Uniwersytet Ekonomiczny – Varna
(University of Economics – Varna),
Bułgaria

Streszczenie

W artykule omówiono podstawowe funkcje, cele oraz zadania Izby Niezależnych Rzeczoznawców w Bułgarii (INRB) założonej na początku 2009r. zgodnie z uchwaloną kilka miesięcy wcześniej Ustawą o Niezależnych Rzeczoznawcach. Rozpatrywana jest działalność INRB w stosunku do jej podstawowych zalet wobec pokrewnych organizacji rzeczoznawczych na świecie. Zrobiono analizę zarejestrowanych rzeczoznawców w Bułgarii oraz członków INRB (КНОБ). Wykazano niektóre podstawowe korzyści z członkostwa w INRB. Przedstawiono wnioski oraz uogólnienia z krajowej praktyki rzeczoznawczej, które mogą być użyteczne oraz wprowadzane przez inne państwa członkowskie UE i na świecie.

Słowa kluczowe

Izba Niezależnych Rzeczoznawców w Bułgarii, rozwój, zalety, członkostwo, rzeczoznawcy

Izba niezależnych rzeczoznawców w bułgarii oraz ustawa o niezależnych rzeczoznawcach

Izba Niezależnych Rzeczoznawców w Bułgarii INRB (КНОБ) została założona w 2009r. zgodnie z Ustawą o niezależnych rzeczoznawcach (ЗНО)¹ uchwaloną w 2008r. Ustawa ta reguluje:

- status prawny niezależnych rzeczoznawców;
- warunki oraz drogę uzyskania uprawnień;
- rejestr niezależnych rzeczoznawców;
- warunki oraz reguły wykonywania zawodu rzeczoznawcy;
- strukturę, organizację oraz działalność Izby Niezależnych Rzeczoznawców;
- odpowiedzialność niezależnych rzeczoznawców za naruszanie obowiązków zawodowych oraz zasad etyki zawodowej.

Ustawa o niezależnych rzeczoznawcach powstała celem stworzenia warunków do identyfikacji i przejrzystości działalności rzeczoznawców niezależnych, zwiększenia ich odpowiedzialności oraz jakości wykonywanych ocen oraz chronienia interesów użytkowników usług, świadczonych przez niezależnych rzeczoznawców. W Bułgarii zawód niezależnego rzeczoznawcy podlega samoregulacji w ramach określonych przez Ustawę, a dokładniej według Ustawy o uznawaniu kwalifikacji zawodowych².

W Bułgarii do rejestru rzeczoznawców niezależnych mogą zostać wpisane zarówno osoby fizyczne jak i osoby prawne. Niezależnie od ich statusu oraz formy organizacyjno-prawnej, rzeczoznawcy muszą przestrzegać zasad Kodeksu etyki zawodowej niezależnych rzeczoznawców, a w tym następujące podstawowe zasady³:

- niezależność;
- obiektywność;

- bezstronność;
- niedopuszczalność uprzedzenia, stronniczości i konfliktu interesów;
- kompetencję zawodową;
- poufność;
- zachowanie zawodowe;
- uczciwość;
- odpowiedzialność.

Zgodnie z ustawą (ЗНО) niezależni rzeczoznawcy muszą stosować odpowiednie normy, przy czym według decyzji Zgromadzenia Ogólnego INRB (КНОБ) w Bułgarii obowiązują międzynarodowe standardy wyceny (IVS), wydawane przez Międzynarodową Radę Standardów Wyceny (IVSC)⁴.

W działalności INRB (КНОБ) zauważane są oczekiwania stworzenia bułgarskich standardów wyceny, przy czym jako warunek minimalny zalecane jest jak najszybsze przygotowanie standardów oceny nieruchomości mieszkalnych dla celów kredytów hipotecznych, zgodnie z wymaganiami (w stosunku do wszystkich państw członkowskich UE) Dyrektywy 2014/17/EC z 04 lutego 2014r. Parlamentu Europejskiego i Rady.

¹ Ustawa o niezależnych rzeczoznawcach. // ДВ, №98, 2008, посл. изм. №19, 2011.

² Ustawa o uznawaniu kwalifikacji zawodowych. // ДВ, №13, 2008, посл. изм. №27, 2016.

³ Kodeks etyki zawodowej. // <http://ciab-bg.com>.

⁴ W tym związku mają być wydane IVS 2017.

W chwili obecnej w Bułgarii w mocy są następujące uprawnienia dotyczące wyceny:

- nieruchomości;
- zabytkowych nieruchomości;
- maszyn oraz urządzeń;
- prawa własności intelektualnej lub przemysłowej i innych istniejących relacji;
- przedsiębiorstw handlowych oraz należności;
- aktywów oraz instytucji finansowych;
- innych aktywów, włącznie z takimi dziełami sztuki, które nie są ruchomymi dobrami kultury;
- użytków rolnych i upraw trwałych;
- majątków ziemskich na obszarach leśnych.

Poniżej podano szczególne właściwości Ustawy o niezależnych rzeczoznawcach:

- Przedmiotem wyceny są tylko te obiekty, których wartość wyrażana jest w pieniądzu.
- Opinia niezależnego rzeczoznawcy nie jest wiążąca dla zamawiającego.
- Dla każdej dziedziny ustalania wycen należy złożyć egzamin dla uzyskania odpowiedniego uprawnienia, przy czym jeden niezależny rzeczoznawca może posiadać uprawnienia więcej niż jednego rodzaju.
- Osoba stająca do egzaminu w celu uzyskania uprawnień niezależnego rzeczoznawcy musi posiadać dyplom ukończenia wyższych studiów licencjackich lub magisterskich, wydany przez akredytowaną uczelnię wyższą. Jeżeli jednak uprawnienie dotyczy wyceny majątków ziemskich na obszarach leśnych, osoba ta musi posiadać dyplom wyższego wykształcenia leśnego. We wszystkich pozostałych przypadkach wymagane wyższe wykształcenie nie jest profilowane, podobnie jak w wielu krajach na świecie. Zgodnie z regulaminem INRB (KHOБ) do egzaminu na uzyskanie uprawnienia rzeczoznawcy może także przystąpić osoba samokształcąca się, czyli nie ma obowiązku odbycia specjalistycznego kursu lub szkolenia. W przypadku, gdy organizowane są takie szkolenia, zalecane jest by kandydaci brali w nich udział.
- Niezależni rzeczoznawcy corocznie do 30 czerwca muszą oddawać do Izby Niezależnych Rzeczoznawców roczny raport o swej działalności za okres

minionego roku gdyż w przeciwnym przypadku mogą zostać wykreśleni z rejestru i utracić swoje uprawnienie rzeczoznawcze. Uprawnienie może być ponadto unieważnione w następujących przypadkach: niewykonywanie działalności niezależnego rzeczoznawcy przez okres dłuższy niż trzy lata, za wyjątkiem przypadków, gdy osoba zagraniczna nie wykonuje stałej działalności na terytorium Republiki Bułgarii; niepodpisana umowa z zamawiającym wyceny; konstatacja, że rzeczoznawca jest w relacji z zamawiającym, właścicielem lub użytkownikiem obiektu wyceny; sporządzenie i podpisanie trzech ocen, podczas wykonywania których stwierdzone zostanie naruszenie zasad, itp.

- Niezależni rzeczoznawcy mogą sami decydować o swym członkostwie w Izbie Niezależnych Rzeczoznawców, lecz pomimo że nie będą jej członkami, są zobowiązani uczestniczyć w działalności Izby i jej organów, a także współdziałać z nimi jeśli zajdzie taka potrzeba.

Założona w 2009r. Izba Niezależnych Rzeczoznawców w Bułgarii jest jedyną organizacją zawodową niezależnych rzeczoznawców, stworzoną i działającą według Ustawy o niezależnych rzeczoznawcach. Jej podstawowym celem jest zapewnienie i regulowanie wykonywania zawodu niezależnego rzeczoznawcy dla interesu społecznego. Izba jest organem do nadawania kwalifikacji zawodowej w zawodzie niezależnego rzeczoznawcy w sensie art. 4, pkt 5 Ustawy o nadawaniu kwalifikacji zawodowych – „inne organy, określone specjalną ustawą lub regulaminami”.

Izba Niezależnych Rzeczoznawców w Bułgarii organizuje i kieruje działalnością niezależnych rzeczoznawców w kraju, mając na uwadze następujące wyjątkowo ważne zadania podstawowe:

- organizowanie i przeprowadzanie egzaminów dla kandydatów do uzyskania uprawnienia oraz wydawanie świadectwa niezależnego rzeczoznawcy;
- rejestrowanie niezależnych rzeczoznawców, którzy otrzymali uprawnienia w trybie określonym ustawą;

- utrzymywanie rejestru publicznego niezależnych rzeczoznawców;
- organizowanie kursów aktualizowania i podnoszenia kwalifikacji dla swych członków;
- zatwierdzanie standardów wycen oraz wzoru pieczęci;
- wydawanie poradników, materiałów pomocniczych i broszur, za pomocą których zarządza się metodologią działalności niezależnych rzeczoznawców;
- opracowywanie reguł i wskazówek celem ujednoczenia dokumentów, sporządzanych podczas wykonywania wyceny;
- opracowywanie i zatwierdzanie systemu kontrolowania i raportowania wyników działalności niezależnych rzeczoznawców;
- nadzorowanie przestrzegania ustawy oraz Kodeksu Etyki Zawodowej niezależnych rzeczoznawców;
- współdziałanie w rozwiązywaniu sporów pomiędzy niezależnymi rzeczoznawcami, a także pomiędzy nimi a osobami trzecimi;
- reprezentowanie niezależnych rzeczoznawców przed społeczeństwem, organami państwowymi oraz organizacjami międzynarodowymi;
- wykonywanie innych czynności przewidzianych w jej regulaminie⁵.

Organami Izby niezależnych rzeczoznawców są: Zgromadzenie Ogólne, Zarząd, Rada Nadzorcza oraz Komisja Etyki Zawodowej.

Obecnie INRB (KHOБ) jest członkiem dwóch najbardziej znaczących i prestiżowych organizacji międzynarodowych rzeczoznawców, a mianowicie Międzynarodowej Rady Standardów Wyceny z siedzibą w Londynie (IVSC), oraz TEGoVA – Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych znajdującą się w Brukseli. Regularny udział w posiedzeniach IVSC oraz TEGoVA stwarza możliwości ścisłego współdziałania i przyszłego rozwoju zarówno Izby INRB (KHOБ), a także jej partnerów międzynarodowych.

⁵ W tym związku w art. 41 pkt 4 Regulaminu INRB (KHOБ) reglamentowany jest jeden z celów Izby, aby, o ile jest to dopuszczalne w ramach obecnego prawodawstwa, stwarzać warunki wolnego wyboru rzeczoznawcy przez klientów. Przegląd obecnej praktyki szeregu zamawiających w kraju, a szczególnie znacznej części banków handlowych, ujawnił poważne ograniczenie co do wolnego wyboru rzeczoznawcy ze strony klientów. Dane z dokonanej badania gildii rzeczoznawczej w Bułgarii dowodzą, że jest to jednym z podstawowych problemów zawodu.

Działalność rzeczoznawcza w Bułgarii do czasu założenia INRB (KHOБ)

Przednikiem INRB (KHOБ) była Agencja Prywatyzacji (AP), która w 2010r. została przekształcona w Agencję Prywatyzacji oraz Kontroli Poprywatyzacyjnej (administracja należąca do Rady Ministrów Republiki Bułgarii)⁶. W czasie funkcjonowania AP (1992–2008r.) wykształcono i mianowano około 7000 rzeczoznawców, którzy początkowo najczęściej obsługiwali procesy prywatyzacyjne, związane ze zmianą formy własności w kraju z państwowej lub gminnej na prywatną. W tym okresie rzeczoznawcy otrzymywali uprawnienia przeważnie dla: wyceny nieruchomości majątkowej, maszyn oraz urządzeń, przedsiębiorstw handlowych, aktywów niematerialnych, aktywów i instytucji finansowych, innych aktywów.

Działalność rzeczoznawcza z czasem rozpowszechniła się w społeczeństwie, przy czym użytkownikami tej usługi oprócz struktur państwowych (ministerstwa, agencje państwowe, sądy, gminy, firmy państwowe i gminne itp.) stają się liczne nowo utworzone firmy z branży finansów, a w tej liczbie: banki, niebankowe instytucje finansowe, stowarzyszenia ubezpieczające, fundusze inwestycyjne, stowarzyszenia emerytalne itp. Następnie z produktu działalności rzeczoznawczej korzystają także osoby kupujące i sprzedające nieruchomości, lokatorzy, osoby wynajmujące, pośrednicy kredytowi, agencje nieruchomości majątkowych, firmy budowlane, spółki akcyjne o specjalnych celach inwestycyjnych itp.



Bułgaria - Primorsko
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>
Autor: Boby Dimitrov

Aktualne dane dotyczące rzeczoznawców w Bułgarii

Na początku trzeciego kwartału 2016 roku w Bułgarii wśród zarejestrowanych rzeczoznawców było⁷:

- 3639 osób fizycznych, z których:
 - 2256 (61,99%) z uprawnieniami do wyceny nieruchomości majątkowych;
 - 844 (23,19%) z uprawnieniami do wyceny maszyn i urządzeń;
 - 769 (21,13%) z uprawnieniami do wyceny przedsiębiorstw handlowych i należności;
 - 501 (13,76%) z uprawnieniami do wyceny użytków rolnych i upraw trwałych;
 - 338 (9,28%) z uprawnieniami do wyceny majątków ziemskich na obszarach leśnych;
 - 137 (3,76%) z uprawnieniami do wyceny praw własności intelektualnej i przemysłowej oraz innych stosunków faktycznych;
 - 78 (2,14%) z uprawnieniami do wyceny aktywów i instytucji finansowych;
 - 39 (1,07%) z uprawnieniami do wyceny innych aktywów⁸;
- 190 osób prawnych, które otrzymały uprawnienia na podstawie istniejącego uprawnienia konkretnych osób fizycznych.

Jak widać, według działającego systemu normatywnego, a w szczególności według warunków Ustawy o niezależnych rzeczoznawcach, działalność rzeczoznawcza w Bułgarii może być wykonywana bez członkostwa w INRB (KHOБ). Ta praktyka rynkowa znacznie się różni od praktyki podobnych organizacji zawodowych w kraju⁹, w których członkostwo w gildii jest obowiązkowym warunkiem wykonania określo-

nej działalności zawodowej – budowlanej, projektowej, itp. Te różnice powodują szereg wątpliwości wśród osób fizycznych, działających rzeczoznawczo w Bułgarii, które często są powiązane z przyczynami, korzyściami oraz niedogodnościami, płynącymi z członkostwa w INRB (KHOБ).

Zalety i wady członkostwa rzeczoznawców w INRB (KHOБ)

Zgodnie z art. 2 (1) Regulaminu INRB (KHOБ)¹⁰ Izba jawi się organizacją zawodową osób fizycznych, które wykonują działalność rzeczoznawczą na terytorium Republiki Bułgarii, czyli jej członkami mogą być tylko rzeczoznawcy – osoby fizyczne. Na początku trzeciego kwartału 2016 INRB (KHOБ) liczy 926 członków z ogólnie zarejestrowanych 3639 osób, czyli 25,44%. Ten niezbyt pomyślny fakt sugeruje, że rzeczoznawcy w Bułgarii nie są zmotywowani do członkostwa w swej organizacji zawodowej. Nasuwa się także wniosek, że są osoby, które posiadają uprawnienia, ale nie są aktywnymi rzeczoznawcami.

Członkostwo w INRB (KHOБ) daje rzeczoznawcy szereg możliwości, które nie są znane większej części gildii rzeczoznawców w kraju oraz uzasadnia ich szczegółowe przeanalizowanie. Po przeglądzie działania INRB (KHOБ) na poziomie krajowym, a także działania struktur regionalnych, mogą zostać określone podstawowe przyczyny oraz pozytywne przesłanki do członkostwa w Izbie niezależnych rzeczoznawców w Bułgarii. Członkostwo to stwarza bowiem następujące możliwości:

1. Uczestnictwo w zarządzaniu Izba INRB (KHOБ) i w szczególności – warunki uczestnictwa w jej wszystkich podstawowych organach zarządzania.

⁶ <http://www.priv.government.bg/> – strona internetowa Agencji prywatyzacji oraz kontroli poprywatyzacyjnej.

⁷ Niektórzy rzeczoznawcy (osoby fizyczne i prawne) posiadają więcej niż jedno uprawnienie.

⁸ Mogą to być: przedmioty antykówarskie, metale szlachetne, biżuteria oraz drogie kamienie, przedmioty sztuki dekoracyjnej, design, dobra etnograficzne, dzieła sztuki o dużej wartości artystycznej, ikony, interior, przedmioty i pamiątki o wartości historycznej, instrumenty muzyczne, nieruchomości majątkowe – pomniki kultury, współczesna sztuka bułgarska, numizmatyka, grafika użytkowa, cerkiewne naczynia liturgiczne itp. Dla wyceny nieruchomości dóbr kultury wymagane jest oddzielne uprawnienie i nie ma osób rejestrowanych z takim uprawnieniem, ale niektórzy rzeczoznawcy z uprawnieniem na aktywa inne są uprawnieni i do oceny tych aktywów.

⁹ Izba inżynierów budowlanych w Bułgarii, Izba architektów w Bułgarii, Izba inżynierów projektowania inwestycyjnego itp.

¹⁰ <http://ciab-bg.com> – strona internetowa Izby niezależnych rzeczoznawców w Bułgarii.

2. Uczestnictwo w tworzonych grupach i ekipach roboczych uwzględniających różne dziedziny działania zatwierdzone przez Zarząd INRB, a mianowicie: szkolenie i kwalifikacja; współpraca międzynarodowa; działalność organizacyjna, koordynacja oraz współpraca między podstawowymi jednostkami INRB; finanse i rachunkowość, regulaminy, działalność publikacyjna i wydawnicza, biblioteka INRB, działalności i kontakty z publicznymi i prywatnymi instytucjami, resortami itp.
3. Uczestnictwo w zarządzaniu regionalnych kolegiów, należących do struktury INRB (КНОБ).
4. Włączenie do stworzonych grup roboczych do rozwoju kolegiów regionalnych oraz grup współpracy międzynarodowej (w związku z udziałem w forach międzynarodowych i w spotkaniach międzynarodowych z innymi kolegiami regionalnymi pokrewnych organizacji rzeczoznawców na świecie).
5. Stworzenie przesłanek do planowania, organizowania, zarządzania i nadzoru działalności rzeczoznawców w Bułgarii poprzez uczestnictwo w Zgromadzeniu Ogólnym INRB.
6. Badanie perspektywy rozwoju działalności rzeczoznawców na poziomie regionalnym poprzez uczestnictwo w Zgromadzeniu Ogólnym odpowiednich kolegiów regionalnych¹¹.
7. Wydawanie opinii i zaleceń dla polepszenia praktyki rzeczoznawczej w Bułgarii.
8. Uczestnictwo w komisjach do rewizji (audytach) raportów rzeczoznawczych w związku z zastrzeżeniami, które wpłynęły w INRB (КНОБ) ze strony konkretnych użytkowników (zamawiających) produktów rzeczoznawczych.
9. Udział wykładowy (samodzielnie lub w zespołach dydaktycznych) w seminariach kwalifikacyjnych, kursach szkoleniowych, obradach okrągłego stołu, dyskusjach itp.
10. Udział w seminariach¹², zorganizowanych przez INRB (КНОБ) lub przez odpowiednie kolegium regionalne – ulgowo.
11. Udział indywidualny podczas obrad okrągłego stołu oraz dyskusjach, które są bezpłatnie zorganizowane przez INRB i jej regionalne jednostki.



Bulgaria - Warna

12. Udział ulgowy w forach międzynarodowych w kraju w zakresie nieruchomości majątkowych (zorganizowanych przez pokrewne organizacje zawodowe) itp.
13. Udział w forach międzynarodowych poza krajem (ulgowo).
14. Budowanie partnerstwa z innymi członkami INRB oraz jej kolegiami regionalnymi¹³, a także partnerstwa z rzeczoznawcami międzynarodowymi¹⁴.
15. Wolny dostęp do literatury specjalistycznej, z czasopismami¹⁵ włącznie (w urzędach odpowiednich kolegiów regionalnych).
16. Dostęp do nowo utworzonej bazy danych cen rynkowych nieruchomości rzeczoznawców majątkowych w określonych regionach, zgodnie z otrzymaną informacją o realnie zawartych umowach¹⁶.

17. Okresowe zawiadamianie o zmianach, które zaszły w działającym regulaminie, o przyszłych kursach kwalifikacyjnych, szkoleniach i innych zdarzeniach regionalnych i krajowych, dotyczących działalności rzeczoznawców i ich doskonalenia zawodowego¹⁷.
18. Niedogodnością członkostwa w INRB (КНОБ)¹⁸ jest to, że rzeczoznawcy są obowiązani do corocznej opłaty za prawo bycia członkiem INRB, niezależnie od tego czy wykonują działalność rzeczoznawczą czy nie. Należy jednak zaznaczyć, że istnieje możliwość „zamrażania członkostwa” zgodnie z warunkami art. 2 ust. 4 Regulaminu INRB (КНОБ).

W regulaminie gildii rzeczoznawczej przedstawione zostały też inne nieprzychylnie okoliczności członkostwa w INRB, które autor uznaje za nieuzasadnione i niewystarczająco dobrze umotywowane, mając na uwadze rozwój gildii w całym kraju. Do nich należy obowiązek rzeczoznawców uczestniczenia w zgromadzeniach ogólnych INRB, bycie członkami kolegiów regionalnych INRB, itp.



Bulgaria - Warna

¹¹ W chwili obecnej istnieje w Bułgarii osiem regionalnych kolegiów: RK – Burgas, Sliwen, Yambol; RK – Warna, RK – Płowen, Łowecz; RK – Płowdiw; RK – Ruse; RK – Sofia obwód oraz Sofia miasto; RK – Szumen Targowiste, Razgrad.

¹² Z wykładowcami krajowymi i zagranicznymi, a w określonych przypadkach – z bogatym zawodowym lub międzynarodowym doświadczeniem wykładowym.

¹³ Warunek szczególnie potrzebny podczas wykonania wielkich zamówień, a najbardziej przy tworzeniu ekip do wycen biznesowych itp.

¹⁴ Po zrealizowaniu współpracy międzynarodowej. W związku z tym 21 kwietnia 2012r. zostało podpisane pierwsze Memorandum tego typu między INRW, RK-Warna a Narodową Asocjacją Rzeczoznawców licencjonowanych w Rumunii – Centrum terytorialne Konstanca (ANEVAR TC Constanta). Później podpisano także inne memoranda o współpracy, w tej liczbie z Małopolskim Stowarzyszeniem Rzeczoznawców majątkowych w Krakowie, członkiem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFVA), a także ze Stowarzyszeniem Rzeczoznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu.

¹⁵ W pewnych przypadkach wydatki te są kilkakrotnie większe niż indywidualna składka członkowska rzeczoznawcy.

¹⁶ Dotyczy RK – Warna, która wprowadza tę usługę za darmo dla swoich członków.

¹⁷ Znaczna część przedstawionych możliwości jest powiązana z działalnością RK – Warna.

¹⁸ Jest ono symboliczne i określone jako połowa zarobku minimalnego (na rok 2009) przez Zgromadzenie ogólne INRB (КНОБ), zgodnie z jej regulaminem, który nie był aktualizowany w ciągu siedmiu ostatnich lat.

Podstawowe wnioski i rekomendacje

Na podstawie przeprowadzonej analizy można wysnuć szereg wniosków. Najważniejsze z nich wymieniono poniżej:

1. Izba Niezależnych Rzeczoznawców w Bułgarii jest stosunkowo młodą organizacją, która odziedziczyła i rozbudowała wiele wątków działalności Agencji Prywatyzacji w stosunku do praktyki rzeczoznawczej w kraju.
2. Izba Niezależnych Rzeczoznawców w Bułgarii funkcjonuje na podstawie specjalnej ustawy (Ustawa o niezależnych rzeczoznawcach), która deleguje szereg jej praw i obowiązków. To warunkuje cenność, unikatowość oraz doniosłość organizacji w porównaniu z podobnymi organizacjami w kraju i na świecie.
3. W działalności INRB (КНОВ) są czynnie przestrzegane nowości ustroju normatywnego i standardów w skali międzynarodowej.
4. Praktyka rzeczoznawcza w Bułgarii stosuje dziewięć rodzajów uprawnień rzeczoznawczych, które są reglamentowane w działalności i rejestrze jednej organizacji, a mianowicie INRB (КНОВ) w odróżnieniu od innych podobnych organizacji zawodowych na świecie, gdzie dla każdego kierunku rzeczoznawczego istnieje odpowiednia organizacja zawodowa. W tym względzie można rekomendować kierunek zmian w obecnym prawodawstwie, a mianowicie: uprawnienia na wycenę użytków rolnych i upraw trwałych, majątków ziemskich na obszarach leśnych,



Bulgaria - Varna

a także zabytki nieruchome dołączyć do uprawnień na wycenę nieruchomości majątkowych. Argumenty do podobnego twierdzenia z jednej strony są takie, że aktywa te stanowią nieruchomości majątkowe (przeważnie majątki ziemskie oraz ulepszenia na nich), a z drugiej strony, że w ten sposób uprawnienia uległyby optymalizacji oraz zredukowaniu do sześciu.

5. INRB (КНОВ) ma dobrze ukształtowane organy zarządu oraz jednostek strukturalnych na poziomie regionalnym.
6. Przegląd obecnego prawodawstwa, związanego z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy, wyjawia niektóre osobliwości charakterystyczne w porównaniu z praktykami w innych krajach – członkach UE i na świecie, a mianowicie: brak profilowanego wykształcenia wyższego dla odpowiednich uprawnień rzeczoznawczych; sprawozdanie z działalności rzeczoznawcy za miniony okres czasu oraz możliwość utraty uprawnienia, jeżeli działalność nie jest wykonywana; możliwość wolnego wyboru członkostwa w organizacji zawodowej rzeczoznawców, zbudowana na podstawie ustawy itd.

7. Działalność rzeczoznawcza w Bułgarii rozwija się dynamicznie w okresie 1992–2016, ale jednocześnie robi wrażenie brak wystarczających warunków do wolnego wyboru rzeczoznawców ze strony klientów.
8. Przedstawione możliwości członkostwa w INRB (КНОВ) są podstawą do twierdzenia, iż wybór działających rzeczoznawców by być członkiem swojej organizacji zawodowej jest wystarczająco uzasadniony. Żeby utrzymywać poziom zawodowy w swej działalności rzeczoznawczej, rzeczoznawcy w Bułgarii muszą ciągle udoskonalać swoje praktyki rynkowe oraz uważnie śledzić zmiany w ustroju normatywnym i wahania środowiska rynkowego na poziomie międzynarodowym, krajowym oraz regionalnym. Członkostwo w INRB (КНОВ) może wpływać pozytywnie na rozwój tego złożonego procesu dynamicznego.



Bulgaria - Melnik
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>
Autor: ГП

Bibliografia

1. *ЗАКОН ЗА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ*. // ДВ, №98, 2008, посл. изм. №19, 2011.
2. *ЗАКОН ЗА ПРИЗНАВАНЕ НА ПРОФЕСИОНАЛНИТЕ КВАЛИФИКАЦИИ*. // ДВ, №13, 2008, посл. изм. №27, 2016.
3. *КОДЕКС ЗА ПРОФЕСИОНАЛНА ЕТИКА*, <http://ciab-bg.com>.
4. <http://ciab-bg.com> – САЙТ НА КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ.
5. <http://ciab-varna.com> – САЙТ НА КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ – РЕГИОНАЛНА КОЛЕГИЯ ВАРНА.
6. <http://www.fiabci.bg> – САЙТ НА МЕЖДУНАРОДНАТА ФЕДЕРАЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ФИАБЦИ – БЪЛГАРИЯ.
7. <http://www.priv.government.bg/> – САЙТ НА АГЕНЦИЯТА ЗА ПРИВАТИЗАЦИЯ И СЛЕДПРИВАТИЗАЦИОНЕН КОНТРОЛ.

BENEFITS OF MEMBERSHIP IN THE CHAMBER OF INDEPENDENT APPRAISERS IN BULGARIA

Summary

The article discusses the basic framework, goals and tasks of the Chamber of Independent Appraisers in Bulgaria (CIAB), which was founded at the beginning of 2009 after the Act on Independent Appraisers had been passed a few months earlier. CIAB's activity is considered in the context of its main advantages in comparison to other counterpart organizations in the world. The analysis of the registered appraisers in Bulgaria and the members of CIAB (KHOB) was conducted and some of the basic benefits of membership in CIAB are listed. The paper presents conclusions and generalizations from Bulgarian practice within real estate valuation, which can be useful and adopted by other EU Member States and worldwide.

Key words

the chamber of independent appraisers in Bulgaria, development, benefits, membership, appraisers

PRAWO

STAWKI PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

Ministerstwo Finansów ogłosiło stawki podatku od nieruchomości, które będą obowiązywać w przyszłym roku. Zgodnie z Obwieszczeniem Ministra Finansów z dnia 28 lipca 2016r. (Dz.Urz.M.F. z 2016r., poz. 779) stawki uległy obniżeniu średnio o 0,9% i wyniosą:

- za grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej 0,89 zł (jest 0,89 zł);
- za grunty pod wodami powierzchniowymi 4,58 zł/ha (jest 4,58 zł);
- za grunty pozostałe 0,47 zł (jest 0,47 zł);
- za grunty niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji i położone na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego 2,98 zł/m² powierzchni;
- za budynki mieszkalne 0,75 zł (jest 0,75);
- za budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej 22,66 zł (jest 22,86 zł);
- za budynki zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym 10,59 zł (jest 10,68 zł);
- za budynki związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych 4,61 zł (jest 4,65 zł);
- za budynki pozostałe 7,62 zł (jest 7,68 zł);

Źródło: Dz.Urz.M.F. z 2016r., poz. 779.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI



ZAGADNIENIE PODZIAŁU FUNKCJONALNEGO NIERUCHOMOŚCI W PROCEDURZE OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ



Marcin Czarnecki
Rzecznawca Majątkowy Nr 3911

Streszczenie

Na płaszczyźnie określenia wartości rynkowej często dochodzi do wyceny poprzez wykonanie umownych podziałów dokonanych przez autorów opinii. Niniejszy artykuł ma na celu odpowiedź na pytania: Czy kreowanie scenariuszy sprzedaży poprzez wydzielania hipotetycznych, nie popartych uwarunkowaniami prawnymi podziałów umownych jest właściwe z punktu widzenia definicji wartości rynkowej? Czy w okolicznościach dokonanych ustaleń, otrzymane wartości spełniają warunek możliwości uzyskania najbardziej prawdopodobnej ceny? A w konsekwencji czy określone w oparciu o podział funkcjonalny wartości mogą nosić miano rynkowych? W ocenie autora podział funkcjonalny to inaczej ciąg wartości, czyli cen, które można uzyskać w ramach szeregu czynności prawnych polegających na odrębnej sprzedaży w ramach niezależnych postępowań. Ten element warsztatu rzeczoznawców majątkowych jest szczególnie widoczny na gruncie wyceny nieruchomości rolnych, a zwłaszcza w kontekście sprzedaży dużych obiektów rolnych z zasobu Skarbu Państwa, gdzie podział funkcjonalny jako generujący bardziej satysfakcjonującą wartość, jest mile widziany przez zamawiającego. Ugruntowanie określenia wartości poprzez skumulowanie wartości poszczególnych części funkcjonalnych znalazło również odzwierciedlenie w KSWŚ Wycena nieruchomości rolnych, zgodnie z czym proceder ów zyskał znamiona normy zawodowej. Empiryczne wyliczenia przeprowadzone w artykule wskazują na dysproporcję między wartościami nieruchomości w zależności od przyjętego sposobu wyceny. Autor porusza kwestię nierynkowego charakteru wycen, za czym przemawia przyjmowanie innych niż faktyczne, uwarunkowań, rozumianych jako ogół zachowań, stosunków między jego uczestnikami, w tym niezależność stron, czasu i trybu sprzedaży albo inny stan rynku niż ten, na którym nieruchomość mogła być eksponowana.

Słowa kluczowe

podział funkcjonalny, wycena nieruchomości rolnych, wartość rynkowa, ANR

Wprowadzenie

W warunkiem zawarcia transakcji między kupującym a sprzedającym jest uzgodnienie ceny oraz reguł wymiany, na które zgadzają się obie strony. Tego typu sytuacjom zazwyczaj towarzyszy konflikt między kupującym a sprzedającym. Sprzedający chce bowiem uzyskać jak najwyższą cenę za oferowane dobro, by zyskać większe korzyści z wymiany. Kupujący natomiast chce zapłacić jak najmniej, ponieważ w jego wypadku to właśnie niska cena jest bardziej korzystna.

Rozwiązanie konfliktów tworzących się na rynku umożliwia konkurencja czyli występowanie wielu analogicznych dóbr możliwych do nabycia z jednej strony oraz wielu chętnych do zakupu z drugiej. Jest to proces współzawodniczenia w zawieraniu transakcji rynkowych. Podobnie na rynku nieruchomości występuje zarówno konkurencja pomiędzy właścicielami oferującymi wiązki praw, jak i między nabywcami. Zgodnie z prawami rynku sprzedający domagający się zbyt wysokiej ceny za swoje dobra tracą klientów na rzecz tych, którzy gotowi są sprzedać to samo dobro po niższej cenie. Podobnie kupujący mogą utracić szansę nabycia dobra w sytuacji, gdy ubiegnie

ich inny klient gotowy zapłacić za to dobro wyższą kwotę. Reasumując najczęściej ceny na rynku ustalane są przez siłę oddziaływania konfliktu i konkurencji. Taki sposób rozumowania jest właściwy dla wszystkich dóbr występujących w powszechnym obrocie rynkowym, zatem obejmuje także nieruchomości.

Wzajemne zależności między wielkością popytu na określone dobro a jego ceną określa prawo popytu. Mówi ono, że wielkość popytu na dane dobro zmienia się w przeciwnym kierunku niż jego cena. Wraz ze wzrostem ceny ilość sprzedawanego dobra spada. Jeżeli natomiast cena dobra spada, ilość sprzedanego dobra rośnie.

Graficznym odwzorowaniem prawa popytu jest **krzywa popytu** (Rysunek 1).

Podaż jest to relacja między ceną dobra a jego ilością oferowaną na rynku. Prawo podaży wyjaśnia zależności między wielkością podaży określonego dobra a jego ceną. Mówi ono, że wielkość podaży danego dobra zmienia się w tym samym kierunku, co jego cena. Wyższej cenie dobra odpowiada większa ilość dobra dostarczana na rynek, natomiast niższa cena ogranicza wielkość podaży.

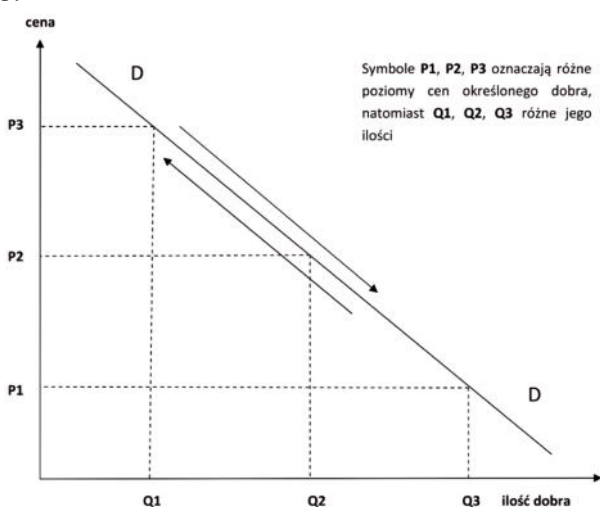
Prawo podaży można przedstawić w formie graficznej w postaci **krzywej podaży** (Rysunek 2).

Oddziaływanie konfliktu i konkurencji sprawia, że mechanizm rynkowy działa prawidłowo i prowadzi do ustalenia równowagi na rynku. W sytuacji tej następuje ustalenie ceny równowagi rynkowej, czyli ceny, przy której wielkość popytu równa się wielkości podaży oraz wielkości równowagi, czyli ilości dobra, przy której nastąpiło ustalenie ceny równowagi rynkowej. Zanim to jednak nastąpi, na rynku może zaistnieć np. nadwyżka oznaczająca, że wielkość podaży określonego dobra jest większa od wielkości popytu na to dobro. Czasami występuje również niedobór, oznaczający, że wielkość popytu na dane dobro jest większa od wielkości jego podaży (zob. Rysunek 3).

Specyfika towaru, jakim jest nieruchomości, powoduje jednak istotne ograniczenia w funkcjonowaniu mechanizmów rynkowych. Nieruchomości są towarem zaspokajającym potrzeby wyższego rzędu, a popyt na nie uzależniony jest od dochodów nabywcy oraz od poziomu cen. Podaż nieruchomości zależy natomiast od istniejącego zasobu nieruchomości, przyrostu nowych nieruchomości oraz ubytków. Jednakże samo pojęcie podaży nieruchomości nie może być definiowane ani jako istniejący zasób nieruchomości, ani jako zmiana tego zasobu, lecz jako ilość nieruchomości, dla których poszukiwani są nabywcy lub najemcy. Zarówno popyt, jak i podaż nie reagują na zmiany cen od razu, lecz przez dłuższy okres czasu. Taką zależność nazywamy niską elastycznością popytu i podaży. Niska elastyczność popytu na rynku nieruchomości związana jest również z brakiem substytucyjności. Nieruchomości nie można zastąpić innym dobrem, które zaspokajają zapotrzebowanie uczestników rynku. Efektem niskiej elastyczności popytu na rynku nieruchomości jest

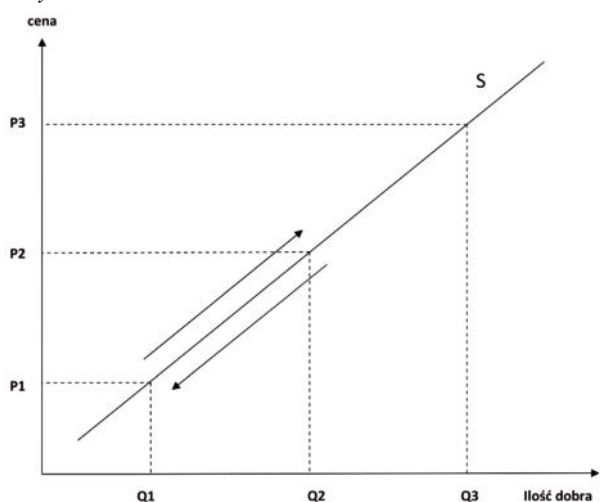
Rysunek 1

Krzywa popytu



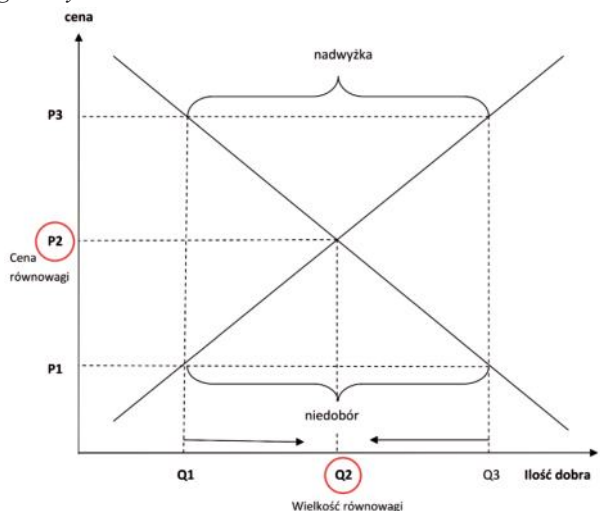
Rysunek 2

Krzywa podaży



Rysunek 3

Równowaga na rynku



zjawisko, które można było zaobserwować na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych w ostatnich latach. Nagły wzrost popytu na lokale mieszkalne nie mógł zostać w szybkim tempie zaspokojony przez wzrost podaży. Efektem tej niemożności dostosowania się dwóch wielkości był gwałtowny wzrost cen nieruchomości, tym większy, im bardziej narastała rozbieżność między popytem, a podażą.

Na rynku nieruchomości daje się również zaobserwować nietypowe zależności między popytem a podażą. Przykładem takiej zależności jest efekt Veblena, który polega na tym, iż wraz ze wzrostem cen może wzrastać popyt na dane dobro. Wiąże się to z postrzeganiem drogich nieruchomości jako dobra luksusowego. Tak więc wraz ze wzrostem cen luksusowych domów zlokalizowanych w dzielnicach postrzeganych jako ekskluzywne, może, paradoksalnie, wzrastać popyt na te domy. W związku z wysoką niedoskonałością rynku nieruchomości można stwierdzić, iż na rynku tym praktycznie nie dochodzi do zjawiska równowagi rynkowej. Mechanizmy rynkowe rzadko doprowadzają do ustabilizowania się ceny równowagi, dlatego też mamy tu do czynienia ze stałą nadwyżką popytu lub nadwyżką podaży.

W mechanizm rynkowy wpisuje się definicja zawarta w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 151 wartość rynkową **stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń: strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.**

W ujęciu ekonomicznym warunkiem istnienia rynkowego charakteru transakcji jest konieczność występowania stosunków pomiędzy stronami umowy. Realizowane są one poprzez ujawnienie przez uczestników rynku zamiarów zawarcia transakcji, wzajemną konfrontację ujawnionych zamiarów oraz mechanizm negocjacyjny prowadzący do zawarcia transakcji.

Relacje stron, oprócz bezpośrednich stosunków pomiędzy kupującymi a sprzedającymi (niezależność, brak przymusu i stanowczość), obejmują również inne czynniki równoległe, które

wpływają na wymianę zachodzącą między podmiotami tworzącymi popyt i podaż. Przez stosunki takie należy rozumieć procesy konkurencyjne w obrębie sprzedawców (wyeksponowanie na rynku, marketing) oraz negocjacyjne występujące pomiędzy kupującymi a sprzedającymi (negocjacja warunków umowy). Wymienione czynniki wywierają wpływ na cenę, a przez to na dalsze funkcjonowanie rynku, mechanizmu rynkowego i w konsekwencji wartość rynkową.

Opisane mechanizmy rynkowe są w mniejszym lub większym stopniu widoczne na płaszczyźnie rynku nieruchomości. Stopień uzewnętrznienia procesów ekonomicznych jest jednak uzależniony od kategorii dobra, które jest przedmiotem zainteresowania. W przypadku nieruchomości mamy do czynienia z niejednorodnością i niedoskonałością rynku, zatem relacje właściwe dla dóbr powszechnego użytku, będą lepiej widoczne na obszarze nieruchomości będących najczęściej przedmiotem obrotu. I tak mechanizmy rynkowe ujawniają się bardziej zdecydowanie w segmencie nieruchomości lokalowych czy gruntowych, niż nieruchomości rolnych czy drogowych. Nie oznacza to jednak, że te ostatnie rodzaje nieruchomości nie podlegają działaniom stosunków właściwych dla obrotu rynkowego czy globalnej gospodarki.

W świetle przytoczonych pojęć ekonomicznych wielkość jest elementem, który determinuje cenę, a skoro wpływa na cenę również na wartość rynkową. Niestety wielu uczestników rynku, w tym także nasze środowisko, zapomina o tej podstawowej zasadzie.

W niektórych przypadkach zanegowanie wielkości jako cechy wpływającej na wartość może być pretekstem zaspokojenia subiektywnych oczekiwań zainteresowanej strony transakcji, jej wyobrażeń o wartości nieruchomości, w której aspekt rynkowy jest utożsamiany wyłącznie z własnym poglądem lub interesem gospodarczym. Twierdzenie, które z pozoru wydaje się prawdą rynkową jest realizacją mniej lub bardziej wyartykułowanych interesów prywatnych lub zwykła bezkrytyczność dla stosowanych procedur. Postępowanie takie jest szczególnie widoczne na obszarze wyceny nieruchomości drogowych lub wyceny przy zastosowaniu tzw. podziału funkcjonalnego nieruchomości rolnych. Założeniem tej publikacji jest więc koncentracja na określaniu wartości

poprzez podział i wycenę odrębnych części, co popularnie nazywamy podziałem funkcjonalnym.

Jak wskazuje doświadczenie ten element warsztatu rzeczoznawcy majątkowego towarzyszy nam na płaszczyźnie wycen wielu rodzajów nieruchomości. Jednak czy w świetle przytoczonych mechanizmów ekonomicznych, a także podstawowych definicji wartości rynkowej czy nieruchomości podobnej, założenie, że całość odpowiada sumie wartości mniejszych części jest prawdziwe? I czy określona w ten sposób wartość może nosić miano rynkowej? W mojej ocenie odpowiedź jest jednoznaczna, ale czy możliwa do zaakceptowania przez nasze środowisko.

W przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami czy rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego nie występują jakiegokolwiek wskazania do zastosowania procedury sumowania wartości hipotetycznych części nieruchomości. A jednak w normach zawodowych obowiązujących rzeczoznawców majątkowych, które są źródłem tzw. dobrych zasad wyceny znajdują się wskazania dotyczące umownego podziału nieruchomości na potrzeby określenia wartości rynkowej. I tak zgodnie z punktem 3.4 KSW S Wycena nieruchomości rolnych: „Określenia wartości nieruchomości rolnej o wielu sposobach użytkowania i związanej z tym dużej różnorodności: użytków, budynków (np. mieszkalnych, inwentarskich, magazynowych, przetwórczych), budowli (np. stawy rybne, melioracje i inne) można dokonać poprzez wydzielenie funkcjonalnych części w celu ich odrębnej wyceny. Rozwiązanie to można stosować odpowiednio w przypadku, gdy wydzielona funkcjonalnie do celów wyceny część nieruchomości wykorzystywana jest na cele produkcji rolnej, a przeznaczona jest na inne cele. Oznacza to konieczność wyceny tej części nieruchomości przy uwzględnieniu jej innego niż rolnicze przeznaczenia. Podział nieruchomości na funkcjonalne części powinien uwzględniać granice działek ewidencyjnych, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania lub granice wynikające z innych regulacji”.

Analogiczne brzmienie ma punkt 4.5.13 KSW S 1.1 Wycena nieruchomości, pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, na

potrzeby realizacji prawa do rekompensaty: „W przypadku, gdy nieruchomości pozostawiona charakteryzuje się znacznym obszarem i gdy jednocześnie ma złożony charakter, wynikający w szczególności ze zróżnicowanych sposobów użytkowania i z różnorodności części składowych, określanie jej wartości może nastąpić poprzez dokonanie podziału na funkcjonalne części podlegające odrębnej wycenie”.

W tym miejscu warto pokusić się o odszukanie źródła takiego zapisu. Przecież nie wynika on z procedur ustalonych przez znane nam przepisy prawne.

Po pierwsze prosta interpretacja tej kwestii obejmuje deficytowość rynku, czyli sytuacji braku nieruchomości podobnych. Wówczas uzasadnienie dla zastosowania „protezy” polegającej na umownym podziale nieruchomości jest gotowe w normach zawodowych i nie wymaga od rzeczoznawcy majątkowego dalszego nakładu pracy. Pozostaje pytanie czy w sytuacji zaspokojenia wymogu analizy rynku lokalnego, w sytuacji braku transakcji, nie powinniśmy sięgnąć do §26 rozporządzenia, który mówi: „przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości (...), można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne (...) uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości”.

Z drugiej strony źródło tkwi w dostatecznym braku podobieństwa nieruchomości. Ustawodawca na potrzeby wyceny nieruchomości zdefiniował podobieństwo w art. 4 pkt 16 w ustawie o gospodarce nieruchomościami następująco: „ilekroć w ustawie jest 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”. Kwestią sporną pozostaje więc ocena podobieństwa, która często ma charakter intuicyjny, a wynika z kilku powodów, m.in. słabej informacji na temat nieruchomości podobnych czy wręcz radykalnego postrzegania podobieństwa jako symetrii (identyczności).

W ten sposób zasadniczo różnimy się w ocenie, dla jednych rzeczy (lub nieruchomości) są podobne, a dla innych nie, przy czym oceny te są subiektywne, oparte na uczuciach i nie mają charakteru

uniwersalnego. Według mojego postrzegania podobieństwo kończy się wówczas jeśli niemożliwe jest skorygowanie różnic poprzez odpowiednie odwzorowanie kwotowe. Z pewnością nie można skorygować stanu prawnego czy przeznaczenia, ale inne cechy typu położenie, sposób korzystania czy inne wpływające na wartość z powodzeniem mogą być korygowane w procedurze wyceny.

Jeżeli zatem dwie nieruchomości możemy ze sobą porównać wszystkimi cechami wpływającymi na cenę, to są one podobne i mogą służyć do wyceny nieruchomości.

Oczywiste jest, że jeżeli występuje jakaś cecha danej nieruchomości, która implikuje jej wartość, a jednocześnie jest nieporównywalna z tą samą cechą innej nieruchomości, to są one niepodobne. W okolicznościach tak postawionej tezy warto postawić pytanie czy 100 ha gruntu jest podobne do 2 ha? Dodatkowo inne cechy jak położenie, przeznaczenie, stan prawny, sposób korzystania etc. są identyczne. Odpowiedź nie jest prosta, choć w pierwszym odczuciu wydaje się oczywista. Jednak jeśli przeliczymy wartość obu nieruchomości po identycznej cenie jednostkowej np. 35 tys./ha otrzymamy wynik 3,5 mln i 70 tys., który nijak nie jest do siebie podobny. W takim przypadku porównywalność może mieć miejsce tylko wtedy, gdy na podstawie danych rynkowych możliwe jest określenie różnicy cen nieruchomości, które *de facto* różnią się tylko jedną cechą. Tylko, że w tym celu potrzebujemy większej ilości danych o nieruchomościach o powierzchni 100 ha i 2 ha, co w konsekwencji wyklucza zasadność zastosowania do wyceny gruntów o mniejszej wielkości. Skoro bowiem znajdziemy pary nieruchomości wielkoobszarowych, analiza podobieństwa jest zbyteczna, gdyż posiadamy materiał empiryczny o bardziej podobnych parametrach. Innymi słowy nie ma uzasadnienia zastosowanie małych gruntów do wyceny gruntu wielkoobszarowego i odwrotnie.

Według Kodeksu Cywilnego nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. Skoro zatem na nieruchomość składa się wiele opisujących ją i współzależnych czynników, zarówno prawnych, jak i faktycznych, zupełnie podobne czynniki należy też brać pod uwagę przy poszukiwaniu nieruchomości podobnych, w relacji do których należy oszacować wartość nieruchomości podlegającej wycenie.

Kluczem do prawidłowej wykładni jest ww. kodeksowa definicja nieruchomości, która decyduje o tym, kiedy grunt staje się nieruchomością, a więc przedmiotem prawa, który może być poddany obrotowi. Jeżeli nieruchomość gruntowa jest częścią powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności, to oznacza to, iż niezbędnym wymaganiami powstania przedmiotu prawa własności w postaci nieruchomości jest wyodrębnienie części powierzchni ziemskiej, czyli określenie jej zakresu przedmiotowego (powierzchni i granic zewnętrznych). Tak wyodrębniony fizycznie grunt graniczy z innymi wyodrębnionymi gruntami, należącymi do tego samego lub różnych właścicieli. Niezbędne jest więc wyodrębnienie prawne, które polega na skonkretyzowaniu, kto jest właścicielem tego gruntu. W mojej ocenie dochodzenie do wartości nieruchomości, która ma być przedmiotem transakcji w ramach jednej umowy, nie powinno odbywać się poprzez określanie wartości poszczególnych jej części. Uzasadnieniem dla takiego twierdzenia są przesłanki ustawowe i praktyczne. Podział funkcjonalny wymusza wkroczenie w sferę, która nie należy do kompetencji rzeczoznawcy majątkowego (np. podział nieruchomości jest uregulowany ustawowo) zaś określenie wartości poszczególnych części oraz zsumowanie otrzymanych wyników, wiąże się z istotnym błędem oszacowania. Postępowanie takie nie obrazuje rzeczywistej wartości nieruchomości, która ma być przedmiotem transakcji, posiada określone granice i wielkość.

W dalszej części niniejszej publikacji przedstawiono trzy przykłady wycen nieruchomości, które można uznać za złożone pod względem struktury funkcjonalnej. Dla każdego z przedstawionych szacunków zaprezentowano wariant określenia wartości nieruchomości jako całości oraz przy zastosowaniu podziału funkcjonalnego. Ze względu na ochronę danych o wartości nieruchomości oraz dla uproszczenia obliczeń zastosowano cenę średnią z każdego segmentu rynku. Oszacowane na potrzeby niniejszej publikacji kwoty mają zatem charakter wyłącznie orientacyjny i nie można ich identyfikować z wartością rynkową. Zamierzeniem zestawienia wartości średnich jest pokazanie dysproporcji i możliwego błędu oszacowania w zależności od przyjętych kryteriów doboru nieruchomości podobnych.

Przykłady

Przykład 1

Określenie wartości nieruchomości rolnej na zlecenie ANR OT Poznań

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość rolna – obiekt położony w powiecie wągrowieckim, zabudowany budynkami o charakterze administracyjno-socjalnym oraz produkcyjno-inwentarsko-gospodarczym. W skład nieruchomości wchodzi działki gruntu o powierzchni łącznej 260 ha. Teren jednej działki zagospodarowany jest na potrzeby produkcji rolnej, przetwórstwa rolno-spożywczego, kompleksem obiektów kubaturowych (budynków i budowli) o funkcji i przeznaczeniu gospodarczym produkcyjno-gospodarczym z zapleczem, w tym: stacja paliw, 2 silosy paszowe przejazdowe, portiernia, budynek administracyjny, spichrz zbożowy, obora wydojowa, garaż magazyn, stodoła, szopa narzędzi, szopa, garaże, kuźnia, stajnia, magazyn zbożowy, cielętnik, jałownik, 2 wypajalnie, waga wozowa oraz inne urządzenia i budowle zlokalizowane na posesji, do których należą płyta obornikowa, zbiornik na gnojowicę, fundamenty pod silosy zbożowe, silosy zbożowe typu BIN200, studnia wiercona, linia energetyczna, sieć wodociągowa – studnia – hydrofornia, ogrodzenie hydroforni, droga i utwardzenie podwórza, utwardzenie nawierzchni, utwardzenie podwórza, melioracje użytków rolnych, rowy w łąkach i pastwiskach, rampomyjnia, ogrodzenie podwórza wraz z zagospodarowaniem. Budynki zlokalizowane na działce wybudowane zostały w zwartej oraz częściowo rozproszonej, wolnostojącej zabudowie w różnym okresie. Obiekty wykonane w technologii tradycyjnej i prefabrykowanej, systemem gospodarczym. Powierzchnia użytkowa budynków: 9 000 m². Bezpośredni dojazd do budynków prowadzi drogami wewnętrznymi od ulicy o nawierzchni asfaltowej. Całość terenu wokół budynków jest zagospodarowana stosownie do pełnionej funkcji, o przeważającej nawierzchni ziemnej, częściowo utwardzona płytami betonowymi, cegłą trylinką. Nieruchomość jest ogrodzona i zabezpieczona przed dostępem osób postronnych. Pozostały teren tj. działki gruntu jak wyżej stanowi obszar o przeznaczeniu i wykorzystaniu pod uprawy polowe lub sadownicze. Na trzech działkach znajduje się drzewostan leśny.

Rysunek 4

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej (Przykład 1 – Wariant I)



Tabela 1

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny (Przykład 1 – Wariant I)

Lp.	Lokalizacja na terenie województwa	Powierzchnia gruntu (ha)	Cena transakcyjna (zł/ha)	
1	Koninek, pow. szamotulski	160,3172	31 603,62	MAX
2	Zberki, pow. średzki	163,9235	42 095,24	
3	Czarnotki, pow. średzki	302,1026	23 734,88	MIN
4	Dalabuszki, pow. gostyński	207,2525	26 718,13	
5	Bojanice, pow. leszczyński	173,9802	25 306,62	
6	Kiączyn, pow. szamotulski	114,5200	24 435,42	
7	Sokołowice, pow. wolsztyński	217,2695	28 000,75	
8	Wojnowo, pow. poznański	140,3760	28 259,82	
9	Żytowiecko, pow. gostyński	113,0072	32 197,95	
10	Woźniki, pow. grodziski	282,3035	29 562,23	
11	Bukownica, pow. gostyński	177,1178	28 189,60	
12	Koszkowo, pow. gostyński	279,9171	30 636,57	
13	Ziemlin, pow. gostyński	222,6500	29 462,65	
14	Pakosław, pow. nowotomyski	140,0371	30 069,46	
15	Dąbrowa, Ciążen, pow. słupecki	193,9257	26 743,49	
16	Chwałkowo, pow. gostyński	317,7598	29 722,15	
17	Węgierskie, pow. poznański	104,5335	26 576,22	
18	Kwilcz, pow. międzychodzki	190,8193	31 695,07	
19	Lutomek, pow. międzychodzki	244,4398	29 848,25	
Średnia			29 203,06	

Biorąc pod uwagę zapisy Studium większość gruntów stanowi tereny rolne, leśne lub zieleń. W niewielkiej części przewiduje się dopuszczenie innej funkcji w tym mieszkaniowo-usługowej i aktywizacji gospodarczej.

Wariant I – wycena nieruchomości jako całości

- obszar rynku – woj. wielkopolskie
- rodzaj rynku – nieruchomości rolne – gospodarstwa o pow. 100–350 ha
- metoda – korygowania ceny średniej
- okres analizy – 2012–2014

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej przedstawiono na Rysunku 4.

Do wyceny przyjęto duże obiekty rolne o zróżnicowanej strukturze wielu sposobach użytkowania i związanej z tym dużej różnorodności użytków, budynków i budowli.

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny zebrano w Tabeli 1.

Wartość nieruchomości rolnej o pow. łącznej 260 ha zabudowanej kompleksem obiektów kubaturowych tworzących gospodarstwo rolne wynosi:

$$W_N = 260 \text{ ha} \times 29 \text{ 203,06 zł/ha} = 7 \text{ 592 795,60 zł}$$

Przyjęto:

$$W_N = 7 \text{ 593 000 zł}$$

Słownie: siedem milionów pięćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych.

Wariant II – wycena nieruchomości jako suma części

1. Określenie wartości części zabudowanej o pow. 4,9000 ha (49 000 m²)

- obszar rynku – woj. wielkopolskie
- rodzaj rynku – nieruchomości zabudowane zorganizowanym zespołem budynków i budowli tworzących ośrodek rolny
- metoda – porównania parami
- okres analizy – 2012–2014

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny zebrano w Tabeli 2.

Położenie nieruchomości podobnych w stosunku do wycenianej pokazano na Rysunku 5.

Tabela 2

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny (Przykład 1 – Wariant II – Część 1)

Lp.	Lokalizacja obiektu rolnego	Powierzchnia gruntu (m ²)	Cena transakcyjna (zł/m ²)	
1	Sędziny, pow. szamotulski	23 686	23,76	A
2	Charzewo, pow. gnieźnieński	36 191	28,60	
3	Cielimowo, pow. gnieźnieński	48 600	19,92	B
4	Granówko, pow. grodziski	51 500	23,66	
5	Otus, pow. poznański	123 000	18,72	
6	Nieczajna, pow. obornicki	45 100	22,59	
7	Dębogóra, pow. czarnkowsko-trzcianecki	35 022	11,03	
8	Kłoda, pow. pilski	7 777	24,44	
9	Gołębowo, pow. obornicki	32 482	23,78	C
10	Cieśle, pow. obornicki	9 988	23,25	
Cena średnia			21,98	

Rysunek 5

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej (Przykład 1 – Wariant II – Część 1)

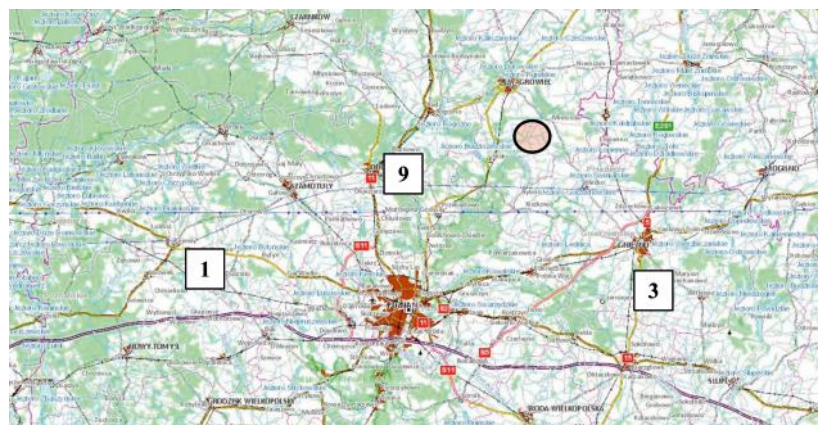


Tabela 3

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny (Przykład 1 – Wariant II – Część 2)

Lp.	Lokalizacja gruntu rolnego na terenie pow. wągrowieckiego	Powierzchnia (zł/m ²)	Cena transakcyjna (zł/m ²)	
1	Kobylec	25 586	10,38	
2	Bliżyce	43 296	8,25	
3	Grzybowo	32 402	10,69	
4	Damasławek	24 121	8,24	
5	Zakrzewo	50 800	8,03	MIN
6	Brzeżno	11 870	8,05	
7	Bliżyce	35 427	12,04	
8	Grzybowo	21 116	16,90	MAX
9	Bukowiec	5 780	16,24	
10	Brzeżno Stare	20 242	15,99	
11	Bliżyce	28 683	14,87	
12	Bliżyce	50 405	13,97	
Cena średnia C_{sr}			11,97	

Wartość nieruchomości zabudowanej (siedlisko) o pow. łącznej 49 000 m² (4,9000 ha) zabudowanej kompleksem obiektów kubaturowych wynosi:

$$W_1 = 49\ 000\ m^2 \times 21,98\ z\$/m^2 = 1\ 077\ 020,00\ z\$\$$

Przyjęto:

$$W_1 = 1\ 077\ 000\ z\$\$$

Słownie: jeden milion siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych.

2. Określenie wartości gruntów inwestycyjnych o pow. 1,7000 ha

- obszar rynku – pow. wągrowiecki
- rodzaj rynku – nieruchomości gruntowe, przeznaczone w studium pod zabudowę, położone w obszarach wiejskich
- metoda – korygowania ceny średniej
- okres analizy – 2012–2014

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny zebrano w Tabeli 3.

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej przedstawiono na Rysunku 6.

Wartość części nieruchomości o pow. 17 000 m² obejmującej grunty pod zainwestowanie wynosi:

$$W_2 = 17\ 000\ m^2 \times 11,97\ z\$/m^2 = 203\ 490,00\ z\$\$$

Przyjęto:

$$W_2 = 203\ 000\ z\$\$$

Słownie: dwieście trzy tysiące złotych.

3. Określenie wartości gruntów rolnych o pow. 238,000 ha

- obszar rynku – woj. wielkopolskie
- rodzaj rynku – nieruchomości gruntowe, przeznaczone w studium pod grunty rolne powyżej 100 ha
- metoda – korygowania ceny średniej
- okres analizy – 2012–2014

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny zebrano w Tabeli 4.

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej przedstawiono na Rysunku 7.

Wartość części nieruchomości o pow. 238 ha stanowiącej grunty rolne wynosi:

$$W_3 = 238\ ha \times 32\ 462,80\ z\$/ha = 7\ 726\ 146,40\ z\$\$$

Przyjęto:

$$W_3 = 7\ 726\ 000\ z\$\$$

Słownie: siedem milionów siedemset dwadzieścia sześć tysięcy złotych.

Rysunek 6

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej (Przykład 1 – Wariant II – Część 2)

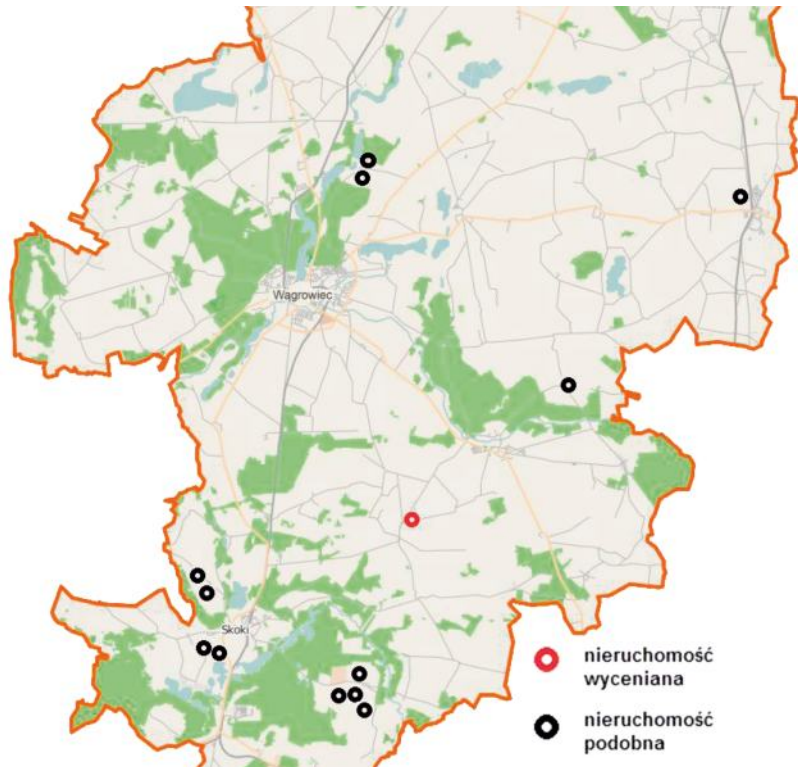


Tabela 4

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny (Przykład 1 – Wariant II – Część 3)

Lp.	Lokalizacja gruntu rolnego na terenie wielkopolski	Powierzchnia (ha)	Cena transakcyjna (zł/ha)	
1	Górka, pow. śremski	397,0210	27 706,34	
2	Piersko, pow. szamotulski	118,2193	39 813,47	
3	Pruście, pow. obornicki	102,4300	36 783,63	
4	Objezierze, pow. obornicki	101,7300	40 876,56	
5	Grabianowo, pow. śremski	223,1510	26 713,63	
6	Borek Wielkopolski, pow. gostyński	138,4385	41 003,04	
7	Brzoza, pow. szamotulski	213,2803	36 102,72	
8	Wojnowo, pow. poznański	132,7506	40 326,82	
9	Białkosz, pow. międzychodzki	112,2300	24 647,15	
10	Woźniki, pow. grodziski	117,3298	43 000,00	
11	Jeziory Wielkie, pow. średzki	139,1400	43 122,04	MAX
12	Grabianowo, pow. śremski	223,1510	31 212,97	
13	Woźniki, pow. grodziski	282,3035	29 562,23	
14	Boreczek, pow. śremski	178,0420	40 378,83	
15	Krzyżanowo, pow. śremski	181,9700	25 663,57	
16	Kiączyn, pow. szamotulski	129,2400	21 652,31	
17	Koninek, pow. szamotulski	160,3171	31 603,62	
18	Brzeźnica, pow. śremski	124,3910	32 365,69	
19	Chlewiska, pow. szamotulski	100,9600	30 119,86	
20	Bliżyce-Wysoka, pow. wągrowiecki	145,4200	26 662,77	
21	Młodzikowo, pow. średzki	295,4390	18 699,46	MIN
22	Jawórkowo, pow. wągrowiecki	120,3900	26 164,96	
Cena średnia C_{ir}			32 462,80	

4. Określenie wartości części nieruchomości leśnej o pow. 15,4000 ha
Łącznie wartość obejmuje grunt i drzewostan:

$$W_4 = 358\,000 \text{ zł}$$

Słownie: trzysta pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych.

Wartość nieruchomości rolnej o pow. łącznej 260 ha zabudowanej kompleksem obiektów kubaturowych tworzących gospodarstwo rolne wynosi

Całkowita wartość nieruchomości rolnej obejmuje sumę wartości poszczególnych funkcjonalnych części nieruchomości według zależności:

$$W_N = W_1 + W_2 + W_3 + W_4$$

Stąd:

$$W_N = 1\,077\,000 \text{ zł} + 203\,000 \text{ zł} + 7\,726\,000 \text{ zł} + 358\,000 \text{ zł} = 9\,364\,000 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_N = 9\,364\,000 \text{ zł}$$

Słownie: dziewięć milionów trzysta sześćdziesiąt cztery tysiące złotych.

Wynik końcowy wyceny nieruchomości rolnej z Przykładu 1 przedstawia się następująco:

- Wartość jako całości [A]:
7 593 000 zł
- Wartość jako suma części [B]:
9 364 000 zł
- Różnica [B-A]:
1 771 000 zł – co stanowi ok. 23%

Przykład 2

Określenie wartości nieruchomości zabudowanej na zlecenie prywatne (hipoteka)

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana budynkiem kamienicy o charakterze mieszkalno-usługowo-handlowym, stanowiącej działkę gruntu o powierzchni 757 m². Na terenie wycenianej nieruchomości zlokalizowany jest budynek pięciokondygnacyjny w tym poddasze użytkowe o funkcji i wykorzystaniu mieszkaniowo-usługowym, całkowicie podpiwniczony o pow. użytkowej PU = 1 897,00 m², zrealizowany w zwartej zabudowie kamienicznej wzdłuż ulicy Grunwaldzkiej. W budynku znajduje się łącznie 17 lokali mieszkalnych oraz 6 lokali użytkowych (zob. Tabela 5). Oprócz frontowej bryły

Rysunek 7

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej (Przykład 1 – Wariant II – Część 3)



Tabela 5

Struktura użytkowa nieruchomości (Przykład 2)

Lp.	Rodzaj powierzchni	Kondygnacja	Powierzchnia (m ²)
1	Lokal użytkowy nr A „Bank”	parter	280
2	Lokal użytkowy nr B „Bank”	parter	129
3	Lokal użytkowy nr 1 – biuro	I piętro	120
4	Lokal użytkowy nr 2 – biuro	I piętro	120
5	Lokal mieszkalny nr 3	II piętro	51
6	Lokal mieszkalny nr 4	II piętro	55
7	Lokal mieszkalny nr 5	II piętro	51
8	Lokal mieszkalny nr 6	III piętro	55
9	Lokal mieszkalny nr 7	III piętro	51
10	Lokal mieszkalny nr 10	poddasze	55
11	Lokal mieszkalny nr 11	poddasze	70
12	Lokal użytkowy „Fryzjer”	I piętro	35
13	Lokal użytkowy „Sklep”	parter	70
14	Lokal mieszkalny nr 12	I piętro	80
15	Lokal mieszkalny nr 13	I piętro	65
16	Lokal mieszkalny nr 14	II piętro	80
17	Lokal mieszkalny nr 15	II piętro	90
18	Lokal mieszkalny nr 16	III piętro	120
19	Lokal mieszkalny nr 17	III piętro	33
20	Lokal mieszkalny nr 18	poddasze	55
21	Lokal mieszkalny nr 19	poddasze	55
22	Lokal mieszkalny nr 21	poddasze	70
23	Lokal mieszkalny nr 22	poddasze	67
Razem			1 897

budynku, na zapleczu nieruchomości znajduje się budynek oficyny. Zgodnie z ustaleniami studium nieruchomości leży na obszarze oznaczonym symbolem MUsw – tereny zabudowy śródmiejskiej średniowysokiej. Stan techniczny budynku odpowiada zużyciu budowli ze względu na czas eksploatacji, zastosowane materiały, technologię, standard wykończenia oraz naturalny proces zużycia technicznego. Budynek zrealizowany w latach 1900–1905 w architekturze typowej dla przełomu wieku, następnie w okresie powojennym przebudowywana w zakresie części elementów konstrukcyjnych. Ogólny stan techniczny budynku ocenia się jako dobry. Obiekt w niedalekiej przeszłości był remontowany w zakresie instalacji wewnętrznej, wymiany okien lokali, wzmocnienia i wykończenia balkonów, pokrycia dachowego oraz frontowej elewacji. Pomieszczenia mieszkalne w budynku wykończone w są w zbliżonym standardzie. Lokale użytkowe są po remoncie, przystosowane do stosunkowo dobrego standardu na potrzeby wynajmu rynkowego, pozostałe lokale znajdują się w średnim stanie. Widoczna dbałość o bieżącą konserwację obiektu i podnoszenie standardu.

Strukturę użytkową nieruchomości przedstawiono w Tabeli 5.

Wariant I – wycena nieruchomości jako całości

- obszar rynku – Poznań, strefa centralna i śródmiejska
- rodzaj rynku – nieruchomości zabudowane mieszkalno-usługowe, kamienice
- metoda – korygowania ceny średniej
- okres analizy – 2006–2008

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny zebrano w Tabeli 6.

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej przedstawiono w Rysunku 8.

Wartość nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalno-usługowym o pow. użytkowej 1 897 m² wynosi:

$$W_N = 1\,897\text{ m}^2 \times 3\,131,16\text{ zł/m}^2 = 5\,939\,810,52\text{ zł}$$

Przyjęto:

$W_N = 5\,940\,000\text{ zł}$

Słownie: pięć milionów dziewięćset czterdzieści tysięcy złotych.

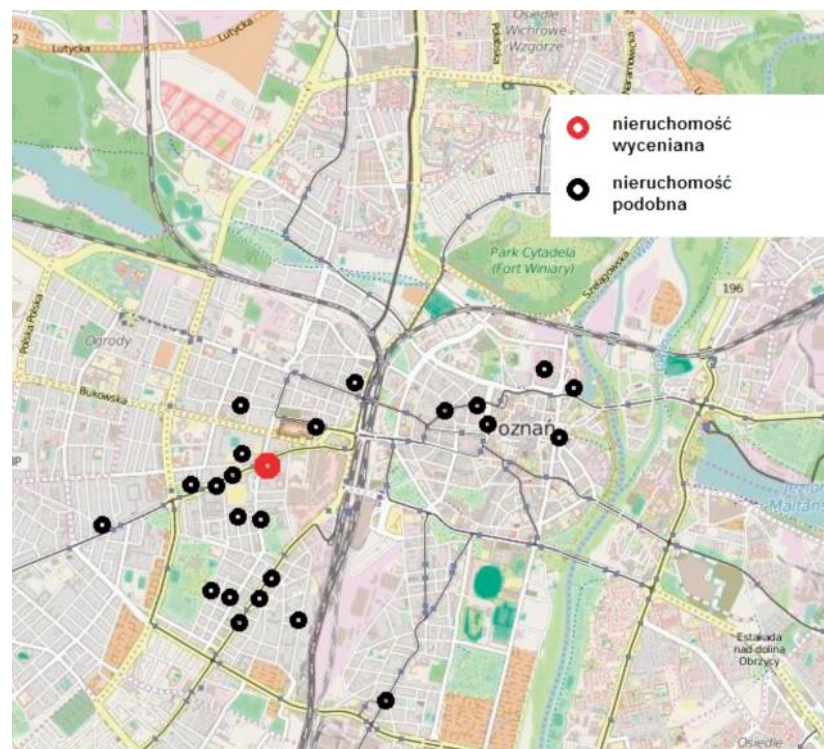
Tabela 6

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny (Przykład 2 – Wariant I)

Lp.	Lokalizacja na terenie miasta Poznania	Pow. użytkowa budynku (m ²)	Cena transakcyjna (zł/m ²)	
1	Pamiętkowa	3 115	3 606,56	
2	Głogowska	2 200	3 328,00	
3	Grunwaldzka	3 103	3 641,64	
4	Szczanieckiej	1 328	2 537,65	
5	Matejki	1 820	3 560,44	
6	Grunwaldzka	860	5 149,53	
7	Grottgera	2 040	2 156,86	MIN
8	Garbary	1 490	2 480,62	
9	Jackowskiego	1 236	2 218,30	
10	Mickiewicza	1 400	2 250,00	
11	Kolejowa	1 000	2 320,00	
12	Grunwaldzka	2 500	3 160,00	
13	Głogowska	800	2 687,50	
14	Grunwaldzka	920	2 826,09	
15	23 lutego	1 500	2 596,00	
16	Cyryla Ratajskiego	1 150	2 869,57	
17	Marcinkowskiego	1 800	4 124,41	
18	Grochowe Łąki	1 344	2 418,15	
19	Głogowska	880	3 469,32	
20	Szczanieckiej	1 088	2 806,07	
21	Gajowa	1 330	2 220,75	
22	Za Groblą	698	5 300,86	MAX
23	Szyperska	1 600	4 288,30	
Cena średnia C_{sr}			3 131,16	

Rysunek 8

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej (Przykład 2 – Wariant I)



Wariant II – wycena nieruchomości jako suma części

Wielokrotnie w sytuacji zróżnicowanej struktury użytkowej obiektów kamienicznych dochodzenie do wartości rynkowej następuje na podstawie analizy cen nieruchomości lokalowych, co biorąc pod uwagę przedmiot wyceny i rodzaj wycenianej nieruchomości należy uznać za działanie niezgodne z rzemiosłem i sprzeczne z zasadami wyceny.

1. Określenie wartości lokali użytkowych zestawionych w Tabeli 7

- obszar rynku – Poznań, obręb Łazarz
- rodzaj rynku – nieruchomości lokalowe – lokale użytkowe
- metoda – korygowania ceny średniej
- okres analizy – 2006–2008

Zestawienie lokali użytkowych podlegających określeniu wartości zebrano w Tabeli 7.

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny zebrano w Tabeli 8.

2. Określenie wartości lokali mieszkalnych zestawionych w Tabeli 9

- obszar rynku – Poznań, obręb Łazarz
- rodzaj rynku – nieruchomości lokalowe – lokale mieszkalne,
- metoda – korygowania ceny średniej
- okres analizy – 2006–2008

Zestawienie lokali mieszkalnych podlegających określeniu wartości zebrano w Tabeli 9.

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny zebrano w Tabeli 10.

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej przedstawiono na Rysunku 9.

Wartość nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalno-usługowym o pow. użytkowej 1 897 m² wynosi:

$$W_N = W_1 + W_2$$

Stąd:

$$W_N = (754 \text{ m}^2 \times 6 \text{ 491,21 zł/m}^2) + (1 \text{ 143 m}^2 \times 4 \text{ 318,43 zł/m}^2) = 9 \text{ 830 337,83 zł}$$

Przyjęto:

$$W_N = 9 \text{ 830 000 zł}$$

Słownie: dziewięć milionów osiemset trzydzieści tysięcy złotych.

Tabela 7

Zestawienie lokali użytkowych podlegających określeniu wartości w Przykładzie 2 – Wariant II – Część I

Lp.	Rodzaj powierzchni	Kondygnacja	Powierzchnia (m ²)
1	Lokal użytkowy nr A „Bank”	parter	280
2	Lokal użytkowy nr B „Bank”	parter	129
3	Lokal użytkowy nr 1 – biuro	I piętro	120
4	Lokal użytkowy nr 2 – biuro	I piętro	120
5	Lokal użytkowy „Fryzjer”	I piętro	35
6	Lokal użytkowy „Sklep”	parter	70
Razem			754

Tabela 8

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny (Przykład 2 – Wariant II – Część I)

Lp.	Lokalizacja na terenie miasta Poznania	Pow. użytkowa lokalu (m ²)	Cena transakcyjna (zł/m ²)	
1	Szczanieckiej	67,20	5 735,63	
2	Szczanieckiej	47,80	5 609,92	
3	Szczanieckiej	44,60	6 610,00	
4	Ułańska	404,49	9 506,95	
5	Wyspiańskiego	125,49	8 784,00	
6	Szczanieckiej	67,70	6 203,84	
7	Siemiradzkiego	58,80	5 000,00	
8	Rynek Łazarzski	106,20	4 708,10	
9	Matejki	39,90	9 455,00	
10	Wawrzyniaka	34,40	10 000,00	MAX
11	Grunwaldzka	114,01	6 753,79	
12	Łłakowiczówny	164,17	4 263,87	
13	Wyspiańskiego	132,11	4 011,81	MIN
14	Ostroga	130,00	4 230,77	
15	Grunwaldzka	105,47	5 688,82	
16	Skarbka	136,40	8 797,65	
17	Limanowskiego	104,80	4 990,46	
Cena średnia C_{sr}			6 491,21	

Tabela 9

Zestawienie lokali mieszkalnych podlegających określeniu wartości w Przykładzie 2 – Wariant II – Część 2

Lp.	Rodzaj powierzchni	Kondygnacja	Powierzchnia (m ²)
1	Lokal mieszkalny nr 3	II piętro	61
2	Lokal mieszkalny nr 4	II piętro	55
3	Lokal mieszkalny nr 5	II piętro	61
4	Lokal mieszkalny nr 6	III piętro	55
5	Lokal mieszkalny nr 7	III piętro	61
6	Lokal mieszkalny nr 10	poddasze	55
7	Lokal mieszkalny nr 11	poddasze	70
8	Lokal mieszkalny nr 12	I piętro	80
9	Lokal mieszkalny nr 13	I piętro	65
10	Lokal mieszkalny nr 14	II piętro	80
11	Lokal mieszkalny nr 15	II piętro	90
12	Lokal mieszkalny nr 16	III piętro	120
13	Lokal mieszkalny nr 17	III piętro	33
14	Lokal mieszkalny nr 18	poddasze	55
15	Lokal mieszkalny nr 19	poddasze	65
16	Lokal mieszkalny nr 21	poddasze	70
17	Lokal mieszkalny nr 22	poddasze	67
Razem			1 143

Wynik końcowy wycen nieruchomości rolnej z Przykładu 2 przedstawia się następująco:

- Wartość jako całości [A]:
5 940 000 zł
- Wartość jako suma części [B]:
9 830 000 zł
- Różnica [B–A]:
3 890 000 zł co stanowi ok. 65%



Źródło: Google Street View [dostęp 15.06.2016].

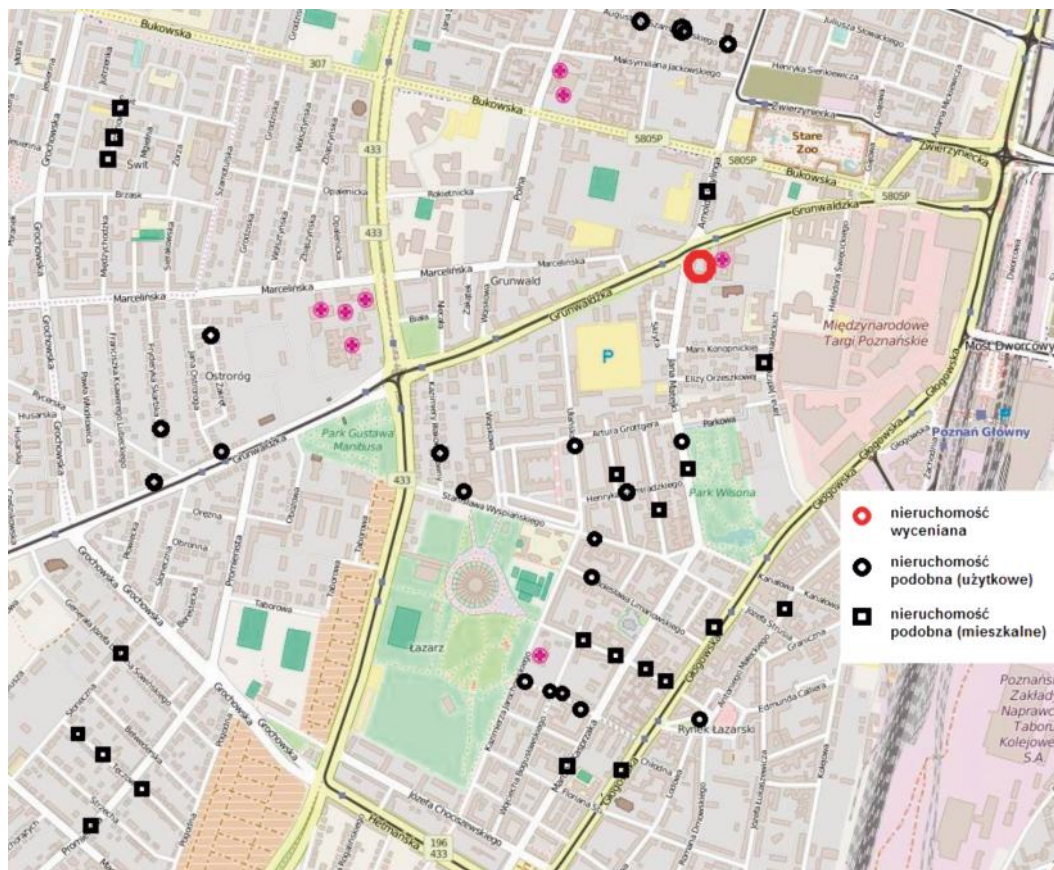
Tabela 10

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny (Przykład 2 – Wariant II – Część 2)

Lp.	Lokalizacja na terenie miasta Poznania	Pow. użytkowa lokalu (m ²)	Cena transakcyjna (zł/m ²)	
1	Matejki	86,95	5 500,00	MAX
2	Szronowa	61,10	4 117,54	
3	Głogowska	67,01	4 476,94	
4	Szylinga	87,60	5 136,99	
5	Swoboda	51,07	4 738,59	
6	Głogowska	41,50	4 457,83	
7	Tęczowa	112,44	3 186,02	
8	Tęczowa	51,89	5 396,03	
9	Tęczowa	51,39	3 210,74	
10	Promienista	89,37	4 643,62	
11	Sowińskiego	87,60	3 424,66	
12	Niegolewskich	41,93	3 553,54	
13	Szronowa	49,70	4 828,97	
14	Niegolewskich	68,09	4 405,93	
15	Śniadeckich	137,23	4 627,27	
16	Niegolewskich	120,96	5 373,68	
17	Kasprzaka	110,60	4 520,80	
18	Kossaka	93,20	4 828,33	
19	Chelmońskiego	42,60	4 600,94	
20	Niegolewskich	118,96	2 563,89	MIN
21	Małeckiego	51,70	3 094,78	
Cena średnia C_{śr}			4 318,43	

Rysunek 9

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej (Przykład 2 – Wariant II – Część 2)



Przykład 3

Określenie wartości nieruchomości gruntowej dla potrzeb opłaty adiacenckiej

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona na terenie gm. Murowana Goślina w miejscowości Rakownia w zasięgu oddziaływania ulicy Goślińskiej. Nieruchomość oznaczona pierwotnie jako działka nr X o pow. 9 600 m², została w wyniku zatwierdzonego przez Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina podziału podzielona na działki nr: X/1, X/2, X/3, X/3, X/4, X/5, X/6. Przy czym działka nr X/2 stanowi fragment drogi publicznej i przechodzi z mocy prawa na własność Gminy Murowana Goślina. W związku z powyższym, stosownie do art. 98a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przedmiotem wyceny pozostają wszystkie ww. działki, bez działki nr X/2. Powierzchnia objęta wzrostem wartości wynosi zatem 7 500 m².

1. Określenie wartości nieruchomości przed podziałem

- obszar rynku – pow. poznański
- rodzaj rynku – nieruchomości gruntowe, budownictwo jednorodzinne
- metoda – korygowania ceny średniej
- okres analizy – 2006–2009

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny zebrano w Tabeli 11.

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej przedstawiono na Rysunku 10.

Wartość nieruchomości o pow. 7 500 m²

(po odjęciu powierzchni przeznaczonej pod drogi publiczne) według stanu przed podziałem wynosi:

$$W_N = 7\,500 \text{ m}^2 \times 83,99 \text{ zł/m}^2 = 629\,925,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_N = 630\,000 \text{ zł}$$

Słownie: sześćset trzydzieści tysięcy złotych.

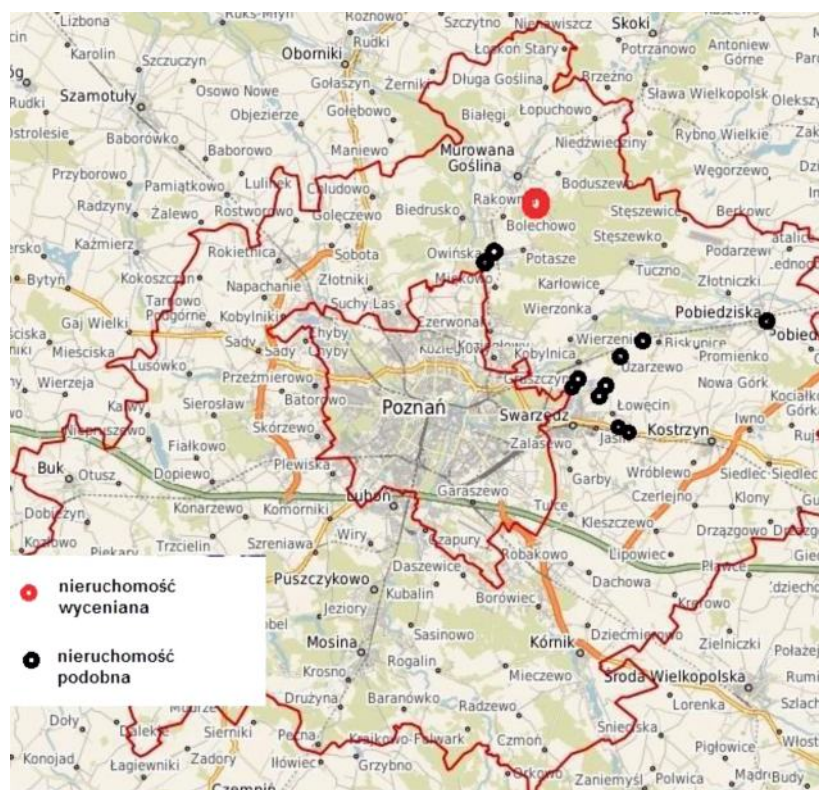
Tabela 11

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny (Przykład 3 – przed podziałem)

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia (m ²)	Cena transakcyjna (zł/m ²)	
1	Owińska, gm. Czerwonak	7 391	60,88	
2	Paczkowo, gm. Swarzędz	5 014	95,73	
3	Gruszczyn, gm. Swarzędz	6 899	111,54	MAX
4	Owińska, gm. Czerwonak	11 264	102,26	
5	Paczkowo, gm. Swarzędz	11 000	70,74	
6	Gortatowo, gm. Swarzędz	7 494	99,95	
7	Uzarzewo, gm. Swarzędz	5 617	99,70	
8	Bugaj, gm. Pobiedziska	16 777	57,00	MIN
9	Gruszczyn, gm. Swarzędz	15 000	72,00	
10	Gortatowo, gm. Swarzędz	16 185	74,14	
11	Pobiedziska, gm. Pobiedziska	20 000	80,00	
Cena średnia C_{sr}			83,99	

Rysunek 10

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej (Przykład 3 – przed podziałem)



2. Określenie wartości nieruchomości po podziale

Wariant I – wycena nieruchomości jako całości

- obszar rynku – pow. poznański
- rodzaj rynku – nieruchomości gruntowe, budownictwo jednorodzinne
- metoda – korygowania ceny średniej
- okres analizy – 2006–2009

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny zebrano w Tabeli 12.

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej przedstawiono na Rysunku 11.

Wartość nieruchomości o pow. 7 500 m² (po odjęciu powierzchni przeznaczonej pod drogi publiczne) według stanu po podziale wynosi:

$$W_N = 7\,500 \text{ m}^2 \times 100,22 \text{ zł/m}^2 = 751\,650,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_N = 752\,000 \text{ zł}$$

Słownie: siedemset pięćdziesiąt dwa tysiące złotych.

Wariant II – wycena nieruchomości jako suma części

- obszar rynku – obręb Rakownia
- rodzaj rynku – nieruchomości gruntowe, budownictwo jednorodzinne
- metoda – korygowania ceny średniej
- okres analizy – 2006–2009

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny zebrano w Tabeli 13.

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej przedstawiono na Rysunku 12.

Wartość nieruchomości o pow. 7 500 m² (po odjęciu powierzchni przeznaczonej pod drogi publiczne) według stanu po podziale wynosi:

$$W_N = 7\,500 \text{ m}^2 \times 111,80 \text{ zł/m}^2 = 838\,500,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_N = 839\,000 \text{ zł}$$

Słownie: osiemset trzydzieści dziewięć tysięcy złotych.

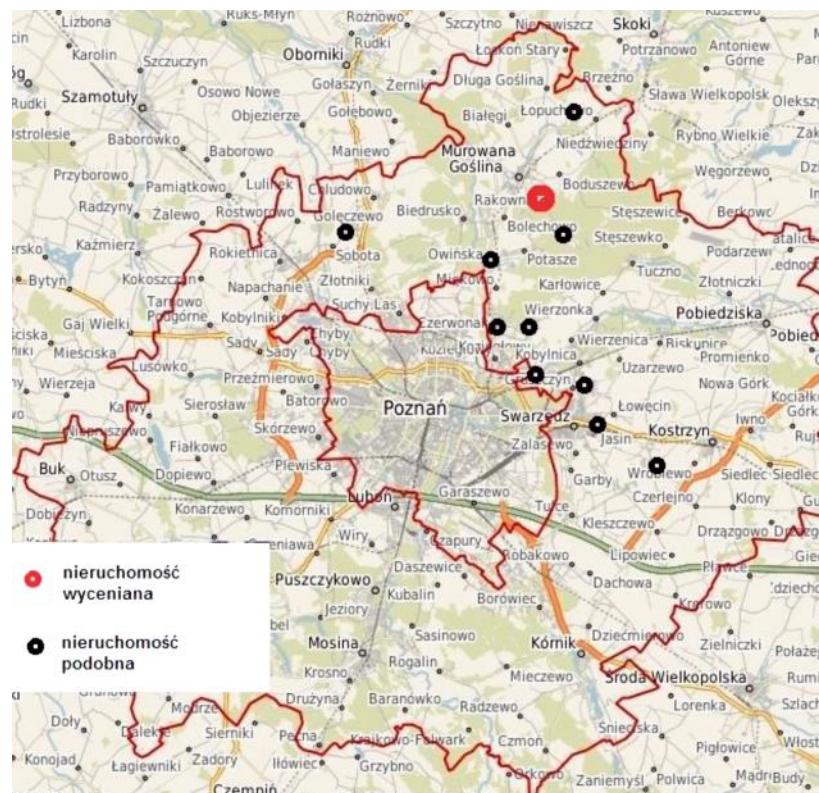
Tabela 12

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny (Przykład 3 – po podziale – Wariant I)

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia (m ²)	Cena transakcyjna (zł/m ²)	
1	Wojnowo, gm. Mur. Goślina	5 działek gruntu o pow. łącznej 2 239 m ²	100,00	
2	Owińska, gm. Czerwonak	9 działek gruntu o pow. łącznej 7 300 m ²	123,29	
3	Czerwonak, gm. Czerwonak	5 działek gruntu o pow. łącznej 3 542 m ²	115,75	
4	Gruszczyn, gm. Swarzędz	3 działki gruntu o pow. łącznej 9 083 m ²	84,77	
5	Goleczewo, gm. Suchy Las	3 działki gruntu o pow. łącznej 3 524 m ²	120,45	
6	Sapowice, gm. Stęszew	6 działek gruntu o pow. łącznej 6 869 m ²	62,60	MIN
7	Kamińsko, gm. Mur. Goślina	3 działki gruntu o pow. łącznej 1 620 m ²	132,72	MAX
8	Jasin, gm. Swarzędz	4 działki gruntu o pow. łącznej 8 945 m ²	108,82	
9	Bogucin, gm. Swarzędz	13 działek gruntu o pow. łącznej 28 034 m ²	115,93	
10	Siekierki, gm. Kostrzyn	8 działek gruntu o pow. łącznej 5 948 m ²	70,00	
11	Kicin, gm. Czerwonak	4 działki gruntu o pow. łącznej 5 139 m ²	68,11	
Cena średnia C_{sr}			100,22	

Rysunek 11

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej (Przykład 3 – po podziale – Wariant I)



Wynik końcowy wycen nieruchomości rolnej z Przykładu 3 przedstawia się następująco:

- Wartość jako całości [A]:
752 000 zł
- Wartość jako suma części [B]:
839 000 zł
- Różnica [B–A]:
87 000 zł co stanowi ok. 12%

Podsumowanie

Zestawienie średnich wartości wskazuje na istotną dysproporcję cen w zależności od sposobu określenia przedmiotu wyceny. Jak wskazują przedstawione przykłady zastosowania podziału funkcjonalnego wymusza on określenie wartości poszczególnych części oraz zsumowanie otrzymanych wyników, co z kolei wiąże się z błędem oszacowania. Postępowanie takie nie obrazuje rzeczywistej wartości nieruchomości oraz nie jest zgodne z wytycznymi zawartymi w szczególności w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Z punktu widzenia definicji traktujących o „wartości rynkowej” (art. 4.6a i 151), „nieruchomości gruntowej” (art. 4.1) oraz „nieruchomości podobnej” (art.4.16), a także „działce gruntu” (art. 4.3), założenie, że wycena nieruchomości składającej się z pewnej ilości funkcjonalnych części jest tożsama z wartością poszczególnych części mogących hipotetycznie stanowić odrębne nieruchomości jest niewłaściwe. Powoduje powstanie nowej definicji wartości skumulowanej. W myśl art. 4 pkt 6a przez określenie wartości nieruchomości należy rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. W okolicznościach określenia wartości nieruchomości składających się z kompleksu funkcji, przedmiotem prawa własności, podlegającym wycenie jest nadal cała oznaczona nieruchomości lub jej wyodrębniona część, która zostanie odrębnie zbyta i zapisana w niezależnej księdze wieczystej. W przypadku wyceny funkcjonalnych części powstaje niepewność możliwego fizycznego wydzielenia jako odrębnych działek gruntu, nie wspominając o granicach wyznaczanych w dokumentach planistycznych (zwłaszcza studium) oraz błąd w ustaleniu takiej powierzchni.

Nie budzi zatem wątpliwości, że z woli ustawodawcy, pojęcia nieruchomości nie można utożsamiać z pojęciem działki gruntu czy też jej nieokreśloną, umownie wydzieloną częścią. Taki

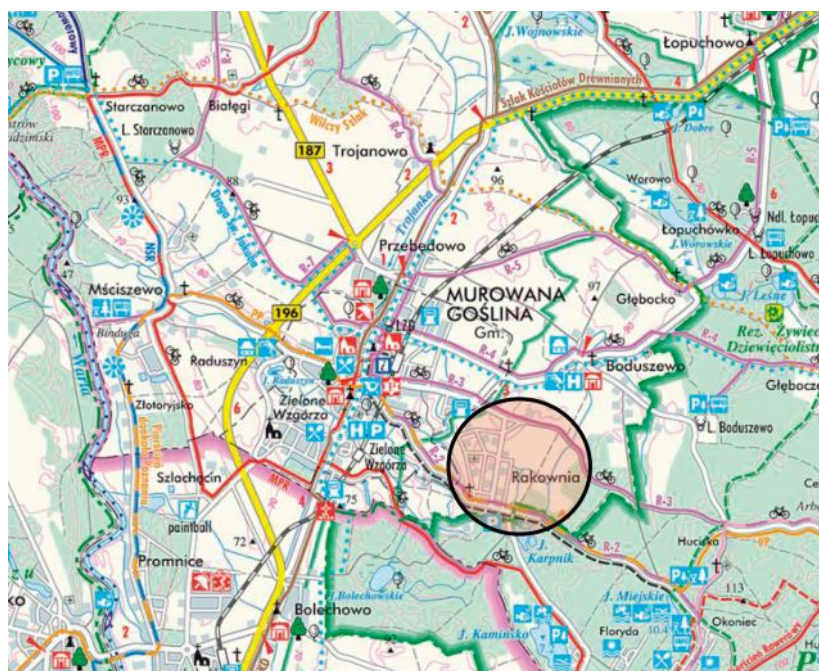
Tabela 13

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny (Przykład 3 – po podziale – Wariant II)

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia (m ²)	Cena transakcyjna (zł/m ²)	
1	Rakownia	1 200	133,33	
2	Rakownia	890	162,92	MAX
3	Rakownia	1 552	106,31	
4	Rakownia	1 060	119,81	
5	Rakownia	1 192	125,00	
6	Rakownia	1 444	96,95	
7	Rakownia	1 060	96,23	
8	Rakownia	1 326	100,00	
9	Rakownia	1 011	100,00	
10	Rakownia	1 053	94,97	MIN
11	Rakownia	1 552	106,31	
12	Rakownia	1 326	100,00	
13	Rakownia	2 652	100,00	
14	Rakownia	1 326	100,00	
15	Rakownia	669	115,10	
16	Rakownia	1 100	131,82	
Cena średnia C_{sr}			111,80	

Rysunek 12

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej (Przykład 3 – po podziale – Wariant II)



sposób rozumowania wykluczył sam ustawodawca formułując wyżej przytoczone definicje nieruchomości gruntowej czy działki gruntu. Powyższe oznacza, że w okolicznościach wyceny nieruchomości (nie tylko rolnych), na potrzeby odwzorowania wartości dla konkretnej (jednej) umowy sprzedaży, przedmiotem wyceny może być tylko i wyłącznie nieruchomości, a nie szereg hipotetycznie wydzielonych nieruchomości,

dla których następuje oszacowanie tak jakby były zbywane odrębnie.

Dodatkowo wartość nieruchomości określonej jako suma części funkcjonalnych, będzie znacznie wyższa niż wartość określonej poprzez porównanie całych obiektów. Twierdzenie to jest tym bardziej prawdopodobne im większa nieruchomości jest przedmiotem wyceny oraz im bardziej skomplikowany posiada charakter (więcej części funkcjonal-

nych). W przypadku wartości poszczególnych działek gruntu czy części o mniejszych powierzchniach, występują dodatkowe czynniki rynkowe wpływające na popyt i podaż, do których zalicza się zaangażowanie kapitału, siły nabywczej czy ilość potencjalnych nabywców. W ten sposób ceny mniejszych części osiągną zdecydowanie wyższy poziom, co wpływa na wynik obliczeń. Te czynniki powodują, że ceny mniejszych nieruchomości zdecydowanie przekraczają wartość rynkową zorganizowanej całości. Powyższe zjawisko, jako naturalne i powszechne w ekonomii cechuje dobra, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Analiza definicji ustawowej prowadzi do wniosku, że znaczna część wartości określanych w operatach szacunkowych nie spełnia definicji **wartości rynkowej**, ze względu na błędne przyjęcie stanów nieruchomości, w tym także kreowanie scenariuszy sprzedaży poprzez wydzielenia hipotetycznych, nie popartych uwarunkowaniami prawnymi podziałów o charakterze umownym. W okolicznościach tak dokonanych ustaleń, otrzymane wartości nie spełniają warunku możliwości uzyskania ceny odpowiadającej jej wartości na rynku według stanu na dzień wyceny czyli warunku ceny najbardziej prawdopodobnej. Inaczej interpretując,

jest to ciąg cen, które można uzyskać w ramach szeregu czynności prawnych polegających na odrębnej sprzedaży w ramach kilku niezależnych postępowań.

O braku rynkowego charakteru takich wycen przemawia także przyjmowanie innych niż faktyczne, uwarunkowań rozumianych jako ogół zachowań, stosunków i interakcji między jego uczestnikami, np. w kwestii niezależności stron (agencyjna sprzedaż na rzecz dzierżawcy czy odszkodowanie za drogi) oraz czasu i trybu sprzedaży (sprzedaż komornicza) albo stanu rynku innego niż ten, na którym nieruchomość mogła być eksponowana (mienie zabużańskie).

Bibliografia

1. Hopper A., Cellmer R., 1997, „Rynek nieruchomości”, Olsztyn.
2. Noga A., Stos D., Karpowicz T., 2014, „Przedsiębiorczość w praktyce”, Poznań.
3. Żelazowski K., 2014, „Zastosowanie dynamiki systemów w modelowaniu rynku nieruchomości”, Szczecin.
4. Kuraś P., 2013, „W kwestii przejrzystości rynku nieruchomości”, Częstochowa.
5. Kucharska-Stasiak E., 2006, „Nieruchomość w gospodarce rynkowej”, Warszawa.

THE ISSUE OF THE FUNCTIONAL DIVISION OF REAL ESTATE IN THE PROCEDURE OF ESTABLISHING THE MARKET VALUE

Summary

When establishing the market value, the valuation is often conducted by fictional divisions made by the opinion's authors. The aim of this paper is to find answers to the following questions: Is creating the scenarios of sales through distinguishing hypothetical divisions, which are not supported by legal regulations, appropriate from the point of view of the definition of the market value? Given the findings, do the results fulfil the condition of obtaining the highest possible price? As a result, can the values established on the basis of the functional division be called market values? We believe that the functional division is a sequence of values, i.e. prices, which can be obtained within the framework of a series of acts in law consisting in individual sales transactions as part of independent proceedings. This element of property valuers' skills is particularly visible when it comes to the valuation of agricultural real estate, especially in the context of the sales of large agricultural properties owned by the State Treasury, where the functional division – as the one that generates a satisfactory value – is well perceived by the ordering party. The method of establishing the value by accumulating the values of individual functional components is also reflected in KSW (Krajowe Standardy Wyceny Specjalistyczne – Specialist National Valuation Standards) Agricultural property valuation, in accordance with which this procedure has obtained all the hallmarks of a professional norm. The empirical calculations made in the paper show a disproportion between property values depending on the valuation method adopted. We address the issue of the non-market character of valuations, which is confirmed by the adoption of other than actual conditions, defined as a whole of behaviours and relations between participants, including the independence of parties, time and mode of sales, or the state of the market other than the one in which a property might have been displayed.

Key words

functional division, agricultural property valuation, market value, ANR (Agencja Nieruchomości Rolnych – Agricultural Property Agency)

PIENIĘŻNA WYCENA ŚRODOWISKA JAKO ELEMENT WSPARCIA DECYZYJNEGO

Streszczenie

Artykuł poświęcony jest wycenie pieniężnej środowiska naturalnego Wyspy Weneckiej w Kijowie. W badaniach posłużono się metodą kosztów podróży. Otrzymaną wartość można wykorzystać jako jeden z elementów wsparcia przy podejmowaniu decyzji związanych z rozwojem konkretnego miejsca.

Słowa kluczowe

metoda kosztów podróży, Wyspa Wenecka, wycena środowiska, wsparcie decyzyjne

1. Wstęp

Gwałtowny rozwój gospodarczy wpływa na środowisko naturalne czyniąc je dobrem deficytowym, a tym samym i ekonomicznym. Klasyczna teoria ekonomii wyróżnia tylko trzy podstawowe czynniki, które są potrzebne do realizacji końcowych efektów: praca, ziemia, kapitał. Sytuacja w ostatnich latach radykalnie się zmienia. Środowisko naturalne nabiera coraz większego znaczenia. Jego ochrona i rozwój wpływa na podejmowanie decyzji gospodarczych oraz również politycznych. Środowisko staje się coraz częściej jednym z czynników wpływających na podejmowanie decyzji gospodarczych i przestrzennych a co za tym idzie wymusza konieczność uwzględnienia tego elementu w rachunku ekonomiczny.

Problemy środowiska naturalnego są wynikiem nadmiernego wykorzystania jego zasobów, które bezpośrednio lub pośrednio zaspokajają potrzeby ludzi. Istotne jest, że niektóre, dostarczane przez naturę dobra, takie jak ryby lub drewno są przedmiotem obrotu rynkowego. Istnieje jednak wiele dóbr środowiskowych, jak woda w oceanie oraz powietrze, które nie są traktowane jak klasyczne towary. Ponieważ ludzie nie mają możliwości ich zakupu ich wartość nie może być jasno zdefiniowana według ogólnie przyjętych reguł. Jednak nie

oznacza to, że ekosystemy lub ich usługi nie mają żadnej wartości. Nie oznacza to również, że nie mogą być wyceniane. Wartości środowiska, w języku ekonomii, daje możliwość określenia ryzyka inwestycji dla potrzeb planowania kierunków zagospodarowania terenu rekreacyjnego [Winpeny 1995].

Wartość ekonomiczna może być przydatna w uzasadnianiu i ustalaniu priorytetów dla programów, polityk lub działań, które chronią, wykorzystują lub odbudowują środowisko przyrodnicze. Wykorzystanie ekonomicznej wyceny środowiskowej powinna być jednym z podstawowych elementów wsparcia decyzyjnego dla obszarów turystycznych i rekreacyjnych gdyż dostarcza rzetelnych informacji o wartości środowiska naturalnego, która jest zazwyczaj pomijana lub pobieżnie analizowana przy podejmowaniu tychże decyzji.



dr inż. Olgierd Kempa
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu
Katedra Gospodarki Przestrzennej



Olena Mykhailovska
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu
Katedra Gospodarki Przestrzennej



Stanislav Domin
S3T – Masterskaja Ulicnoj Mebeli
(Ukraina)

Kijów – Wyspa Wenecka; Źródło: <http://dp.kga.gov.ua>

2. Metoda kosztów podróży w pieniężnej wycenie środowiska przyrodniczego

Metodom wyceny środowiska poświęcono w literaturze wiele miejsca. Do najważniejszych pozycji literatury zajmującymi się tą problematyką zaliczyć należy książki: *Wartość środowiska – metody wyceny ekonomicznej* [Winpeny 1995] oraz *Measuring Environmental Benefits: A Comparison of Hedonic Technique and Contingent Valuation* [Pommerehne 1988]. Autorzy ci, jako pierwsi podzielili metody wyceny na bezpośrednie i pośrednie. Pierwsze wykorzystują bezpośrednie pomiaru wartości (określają jaką wartość ludzie przypisują dobrom niewymienianym); drugie bazują na określeniu wartości poprzez pomiar wartości, które pośrednio odnoszą się do badanego dobra.

Do najczęściej stosowanych w praktyce metod wycen alternatywnych zalicza się [Winpeny 1995]:

1. Metody bezpośredniej oceny wartościowej pomagające określić wartość ekonomiczną korzyści wynikającej z poprawy jakości środowiska (lub wartość utraty owej korzyści):
 1. metoda cen hedonicznych;
 2. metoda wyceny warunkowej;
 3. metoda kosztu podróży.
2. Metody pośredniej oceny wartościowej nie pozwalające mierzyć bezpośrednio analizowanych preferencji. Ich podstawą są ceny rynkowe wytwarzanych dóbr lub nakłady pieniężne związane z degradacją, odnowieniem lub odtworzeniem dóbr środowiskowych:
 1. metoda substytucyjna;
 2. metoda oddziaływanie–skutek;
 3. metoda kosztów utraconych korzyści (możliwości);
 4. metoda kompensacyjna;
 5. metoda odtworzeniowa;
 6. metoda przewencyjna.

W niniejszym artykule została przedstawiona jedna z możliwości wyceny terenu rekreacyjnego na etapie badania jej aktualnego potencjału. Wykorzystano przy tym jedną z bezpośrednich metod wyceny ekonomicznej środowiska – metodę kosztów podróży. Metoda ta traktuje koszty poniesione na dotarcie do badanego miejsca (atrakcyjnego tu-

rystycznie) jako substytut biletu wstępu (im obszar jest bardziej atrakcyjny tym więcej jesteśmy w stanie zapłacić za możliwość korzystania z niego). W pierwotnym kształcie metoda ta ogranicza się do określenia odległości jaka jest pokonywana w celu konsumpcji dóbr środowiskowych. W praktyce metoda ta oparta jest na ankietach, w których respondenci zaznaczali odległości jakie pokonują do miejsca wypoczynku. W pracy rozwinięto tę metodę i uwzględniono dodatkowo czas i poniesione koszty poniesione w celu dotarcia do miejsc atrakcyjnego pod względem ekologicznym [Winpeny 1995].

W artykule oparto się na zebranych danych i wynikach analiz pojemności turystycznej wyspy opracowanych na etapie „Koncepcja renowacji doliny rzeki Dniepr w mieście Kijów” w ramach projektu strategicznego „Dniprowska Perła” Strategii Rozwoju miasta Kijów do 2025 wykonanego na zlecenie Ministerstwa Urbanistyki i Architektury w Kijowie [Projekt strategiczny 2014].

3. Obszar badań

Kijów jest stolicą Ukrainy, gdzie dzisiaj mieszka ok 3 mln osób. Jest jednym z dziesięciu największych miast w Europie, o powierzchni prawie 85 tys. ha [Projekt strategiczny 2014].

Kijów znajduje się w Europie Środkowo-Wschodniej nad rzeką Dniepr w jej środkowym biegu. Rzeka dzieli go na dwie części. Różnorodność warunków naturalnych w Kijowie jest związana z jego lokalizacją na skraju strefy fizjograficznej: lasostepu i polisia [Projekt strategiczny 2014].

Wyspa Wenecka jest jedną z wysp Dniepru położonych w obrębie miasta Kijowa. Wykorzystywana jest ona przede wszystkim dla zaspokajania potrzeb rekreacyjnych mieszkańców metropolii miasta. Wyspa sąsiaduje z mniejszymi od niej wyspami: Wyspą Dolobockiej i Wyspą Truchanowskiej. Rola tego obszaru nie ograniczy się jedynie do skali lokalnej ale ze względu na jej atrakcyjność i zasięg oddziaływania ma także znaczenia w skali metropolitalnej [Projekt strategiczny 2014].

Wyspa Wenecka otoczona jest wodami cieśniny Czortoryja z zachodu, Rusanowską z wschodu oraz cieśniną Wenecką z północy. Obecnie istniejący układ komunikacyjny zapewnia dostępność komunikacyjną północnej

części wyspy. W tej części wyspa łączy się z Kijowem za pomocą Mostu Metro, który oprócz komunikacji kołowej łączy linię metra z główną drogą ruchu przyspieszonego w mieście. Jest to jedyny wjazd na wyspę, co przyczyniło się do lokalizacji w tych rejonach większości stałych miejsc parkingowych. W południowej części wyspa przecina się Mostem Pattona, łączącą linię ruchu tramwajowego i autobusowego (z którego jednak nie ma zejścia na wyspę) [Projekt strategiczny 2014].

W latach 60 XX wieku, na terenach Wyspy Weneckiej oraz Wyspy Dolobockiej, w miejscu zrujnowanego podczas II Wojny Światowej osiedla, powstał park rekreacyjny „Hydropark”. Wyspy połączone są ze sobą kładką, noszącą nazwę – Most Wenecki, o długości 166 m. Powierzchnia Hydroparku wynosi 181,72 ha. W skład kompleksu wchodzi plaża, restauracji, liczne atrakcje o charakterze lokalnym i okresowym, wypożyczalnia sprzętu sportowego oraz łodzi, amfiteatr, przystań dla statków wycieczkowych itp. Obecnie „Hydropark” jest jednym z najpopularniejszych miejsc Kijowa wykorzystywanych głównie sezonowo do celów rekreacji wodnej. Niestety, jego obecny stan wynikający z wieloletniego niedoinwestowania i braku jedynej koncepcji rozwoju, doprowadziło do różnych, czasami kontrowersyjnych form zagospodarowania. Aktualny stan wymaga natychmiastowych działań mając na celu ochronę, renowację oraz aktywizację obszaru w kierunku stworzenia nowych miejsc dla wypoczynku. W celu wyznaczenia strategii działania uruchomiono projekt strategiczny – „Dniprowska Perła”, wykonanego na zlecenie Ministerstwa Urbanistyki i Architektury w Kijowie. Część tej inicjatywy pt. „Koncepcja renowacji doliny rzeki Dniepr w mieście Kijów” poświęcona została między innymi kierunkom rozwoju turystycznego wysp kijowskich [Projekt strategiczny 2014].



Kijów – Wyspa Wenecka; Źródło: <http://dp.kga.gov.ua>

4. Wycena środowiska Wyspy Weneckiej

W celu określenia aktualnej wartości środowiska w pierwszej kolejności zbadano ile aktualnie jest w stanie Wyspa Wenecka przyjąć odwiedzających. W tym celu policzono potencjalne, maksymalne ilości osób odwiedzających przy wykorzystaniu trzech metod [King 2016]:

1. **Metoda dostępności czasowej** – określono ile osób jest w stanie odwiedzić wyspę w celach rekreacyjnych. Weryfikacja odbyła się za pomocą granicznego czasu dotarcia do wyspy;
2. **Metoda przepuszczalności sieci transportowej** – określa możliwości transportowe wyspy wynikające z dostępności metra i przepustowości mostów;
3. **Metoda pojemności terenu rekreacyjnego** – określa maksymalną liczbę osób, jakie mogą korzystać z obszaru wyspy w taki sposób aby nie naruszyć jej walorów turystycznych.

Obliczenia wykonano dla dni pracujących i dni wolnych od pracy. Wyniki przedstawiono w Tabeli 1.

Analizując wyniki dostępności turystycznej obszaru badań stwierdzono, że najniższe wartości otrzymano badając ograniczenia sieci transportowej. Z tego powodu określając wartość środowiska wykorzystano te ograniczenia (więcej ludzi nie jest w stanie dotrzeć do wyspy).

Następnie zbadano strukturę osobową osób odwiedzających obiekt badań uwzględniając strukturę wiekową i rodzinną, zróżnicowanie sposobu dotarcia do wyspy (odwiedziny grupowe lub indywidualne), czas pobytu na wyspie, ilość odwiedzin wyspy w roku, dzienny średni czas pobytu, rodzaj środka transportu na wyspę, koszt dotarcia na wyspę, ilość dni roboczych i wolnych na Ukrainie.



Kijów – Wyspa Wenecka; Źródło: <http://dp.kga.gov.ua>

Tabela 1

Maksymalne obciążenie Wyspy Weneckiej w osobach

	Dzień pracujący	Dzień wolny od pracy
Metoda dostępności czasowej	489 473	521 255
Metoda przepuszczalności sieci transportowej	244 440	198 360
Metoda pojemności terenu rekreacyjnego	387 765	883 019

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z projektu strategicznego „Dnieprowska perła” – „Koncepcja renowacji doliny rzeki Dniepr w mieście Kijów”.

Posiadając wyżej wymienione dane przystąpiono do obliczenia aktualnej wartości Wyspy Weneckiej. W obliczeniach posłużono się formułą:

$$V_i = Dp \times \left(\sum C'_a + N'_m \times c_m \right) + Dw \times \left(\sum C''_a + N''_m \times c_m \right)$$

gdzie:

V_i – roczna (maksymalna) wartość wyspy;

Dp – ilość dni pracujących;

Dw – ilość dni wolnych od pracy;

C'_a – wartość dojazdu na wyspę samochodem z jednej strefy czasowej w dniu roboczym;

C''_a – wartość dojazdu na wyspę samochodem z jednej strefy czasowej w dniu wolnym;

N'_m – dzienna liczba osób, korzystających z metra (w dzień roboczy);

N''_m – dzienna liczba osób, korzystających z metra (w dzień wolny);

c_m – koszt dojazdu metrem w dwie strony.

Obliczając wartość dojazdu samochodem przyjęto, na podstawie wcześniejszych badań dzienną ilość samochodów, które mogą dostać się do badanego miejsca za pomocą metody przepuszczalności sieci transportowej (115 200 samochodów w dzień roboczy jak i w wolny).

W danym równaniu wartością dojazdu samochodem jest suma iloczynów kosztu dojazdu samochodem z „n” strefy czasowej i ilość samochodów z tej strefy. Przyjęto strefy czasowe 15, 30, 45, 60 minut w dniu roboczym, oraz 15, 30 minut w dniu wolnym. Odstępy w czasie zostały przyjęte na podstawie danych zaczerpniętych z metody dostępności czasowej, zakładając że procent samochodów każdej strefy czasowej będzie taki sam jak procent osób danej strefy czasowej w metodzie dostępności czasowej. W rezultacie została obliczona ilość samochodów z każdej strefy czasowej oraz ich koszt dojazdu (Tabela 2). W obliczeniach założono że średnia prędkość w Kijowie wynosi 33 km/h oraz, że 1 litr paliwa kosztuje 22 UAH (w roku pozyskania danych źródłowych – 2014) obliczono wartość dojazdu samochodami do Wyspy Weneckiej.

Obliczając przepuszczalności sieci transportowej dla metra obliczono, że maksymalna dzienna liczba osób, korzystających z tego środka transportu może wynosić 48 600 ludzi (zarówno w dniu roboczym jak i w wolnym). Cena bilet jednorazowego obowiązujących w pojazdach metra wynosi 4 UAH. Koszt dojazdu metrem w dwie strony będzie równym 8 UAH. WNA podstawie formuły, zaprezentowanej poniżej, poniżej obliczono, że wartość dojazdu na wyspę metrem w dniu roboczym oraz w dniu wolnym:

$$C'_m = C''_m = N_m \times c_m = 48\,600 \times 8 = 388\,800 \text{ (UAH)}$$

Uwzględniając powyższe wyliczenia obliczono, że roczna wartość jaką generuje środowisko Wyspy Weneckiej wynosi:

$$V_i = 250 \times (14\,596\,647 + 388\,800) + 115 \times (6\,983\,539 + 388\,800) \\ = 3\,746\,361\,750 + 847\,818\,985 = 4\,594\,180\,735 \text{ (UAH)}$$

Tabela 2

Kosztu dojazdu samochodem w dniu roboczym oraz w dniu wolnym

Strefa czasowa [min]	Procent samochodów w dzień roboczy / w dzień wolny [%]	Ilość samochodów w dzień roboczy / w dzień wolny [sztuki]	Koszt dojazdu jednego samochodu dwie strony [UAH]	Całkowity koszt dojazdu samochodem w dwie strony [UAH]
15	1 / 35	1 152 / 38 016	36,3	41 817,6 / 1 379 981
30	14 / 65	16 128 / 77 184	72,6	1 170 893 / 5 603 558
45	20 / -	23 040 / -	109,0	2 511 360 / -
60	65 / -	74 880 / -	145,2	10 872 576 / -
$\sum c_{\alpha}$	-	-	-	14 596 647 / 6 983 539

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z projektu strategiczny „Dnieprowska perła” – „Koncepcja renowacji doliny rzeki Dniepr w mieście Kijów”.



Kijów, Metro - stacja Złoty worota
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Serguei S. Dukachev

Roczna wartość środowiska Wyspy Weneckiej wynosi 4 594 mln UAH. Aktualnie Ukraina przechodzi głębokie przemiany, konsekwencją których jest bardzo wysoki wskaźnik inflacji i częste nieracjonalne zachowania rynku nieruchomości. W celu określenia wielkości otrzymanego wyniku porównano go do wskaźnika kosztu zagospodarowania 1 ha terenów zielonych (placów, skwerów, parków, terenów rekreacyjnych itp.). Na podstawie analizy danych z kosztorysów zagospodarowania miejsc publicznych w Ukrainie (bez kosztów na przygotowanie terenu pod budowę) przyjęto średni koszt wykonania terenu zielonego na 10 mln UAH/ha zagospodarowania terenu. Całkowita powierzchnia Wyspy Weneckiej wynosi 190,2 ha. Koszt zagospodarowanie całej wyspy wynosi 1,9 mld UAH. Zestawienie kosztów przygotowania terenu pod zagospodarowanie turystyczne z wartością jaką ten teren generuje wskazuje, że aktualnie koszty te zwróciły by się ponad dwukrotnie (2,4 krotnie) w ciągu roku. Uwzględniając przyjętą metodą badań można stwierdzić, że roczne korzyści wynikające z turystycznego zagospodarowania wyspy mogą być większe o ile zostanie zwiększona przepustowość dróg i metra.

5. Podsumowanie

Zaprezentowana metoda badawcza pozwala określić aktualną wartość środowiska naturalnego wyrażoną w wielkościach ekonomicznych. Uwzględniając obecne uwarunkowania wartość ekonomicznej środowiska Wyspy Weneckiej wynosi 4 594 mln UAH. Na tej podstawie można określić, jak wielki potencjał drzemie jeszcze w badanym obszarze. Biorąc pod uwagę, że wartość ta jest 2,4 krotnie większa od kosztów urządzenia obszaru turystycznego można stwierdzić, że aktualnie wykorzystanie wyspy jest optymalne (wykorzystanie w kierunku sportu, turystyki i wypoczynku dla mieszkańców miasta) a inwestycje w infrastrukturę transportową przyniosą szybkie zwroty poniesionych nakładów (o ile uwzględni się elementy środowiska w kalkulacji inwestycji).

Otrzymane wyniki mogą stać się argumentem przy podejmowaniu decyzji i podnoszeniu świadomości ekologicznej związanej z rozwoju obszaru. Pieniężna wycena środowiska pozwala dotrzeć bezpośrednio do mieszkańców w celach podniesienia ich świadomości o drzemającym potencjale wyspy. Wyrażenie wielkości w walucie danego kraju (lub w USD, EUR, wskaźniku Big Maca) pozwala na szybkie, bezpośrednie porównanie otrzymanych wartości z innymi dobrami, co z kolei podnosi świadomość ekologiczną społeczeństwa. Wspomaganie podejmowania decyzji na poziomie administracji wynikami badań pozwala np. odpowiedzieć na pytanie jakie środki zainwestowane w Wyspę Wenecką i powiązaną z nią infrastrukturę (w tym przede wszystkim infrastrukturę transportową jako najbardziej ograniczającą dostęp do badanego obszaru) tak aby zostały one zbilansowane korzyściami środowiskowymi.



Łavra Peczerska w Kijowie, w tle Dniepr i lewobrzeżny Kijów (kwiecień 2001)
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Slawojar

Bibliografia

1. *Winpenny J.T., 1995, Wartość środowiska: metody wyceny ekonomicznej, Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa.*
2. *King D.M., Ecosystem Valuation, University of Maryland – www.ecosystemvaluation.org, [dostęp: 4.09.2016r.].*
3. *Pommerehne W.W., 1988, Measuring Environmental Benefits: A Comparison of Hedonic Technique and Contingent Valuation [w:] Welfare and Efficiency in Public Economics, Ros D., Rose M., Seidl C. (red.), Springer-Verlag, Berlin-Heidelberg.*
4. *Projekt strategiczny „Dnieprowska perła” – „Konsepca renowacji doliny rzeki Dniepr w mieście Kijów”, 2014, Praca zbiorowa (Стратегічна ініціатива "Дніпровська Перлина" Стратегії розвитку м. Києва до 2025р), <http://dp.kga.gov.ua>, [dostęp: 4.09.2016r.].*

THE MONETARY VALUATION OF THE NATURAL ENVIRONMENT AS A SUPPORT FOR THE INVESTMENT DECISION

Summary

The purpose of this paper is to present on chosen example, applying The Travel Cost Method to the estimate the monetary value of the Venice island, in Kiev. The obtained value can be used to justify and decide how to allocate investment on conservation, preservation, or develop of recreation spaces.

Key words

travel cost method, Venice island, valuation of the environment

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 ogłosił w dniu 11 lipca 2016r. kolejne wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych. Pierwszy raz, odkąd publikowane są komunikaty GUS na ten temat, wykazano spadek cen w Wielkopolsce. Dotychczas opublikowane zostały następujące dane dotyczące zmian cen lokali dla terenu województwa wielkopolskiego:

- w I kwartale 2016r. nastąpił spadek cen o 2,1% w stosunku do IV kwartału 2015r.
- w IV kwartale 2015r. ceny wzrosły o 1,3% w stosunku do III kwartału 2015r.,
- w III kwartale 2015r. ceny wzrosły o 0,8% w stosunku do II kwartału 2015r. ,
- w II kwartale 2015r. 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. W.G.

AKTUALNOŚCI

WPŁYW DOSTĘPNOŚCI KOMUNIKACYJNEJ NA DECYZJĘ DOTYCZĄCĄ ZAKUPU MIESZKAŃ W POZNANIU



Aleksander Wośicki
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Streszczenie

Badanie wpływu dostępności komunikacyjnej na decyzje zakupu mieszkań w Poznaniu umożliwiło rozpoznanie preferencji nabywców, a także wagi czynnika jakim jest lokalizacja posiadająca dobrą komunikację. Dla badanych nabywców mieszkań najistotniejsza była dobra dostępność komunikacyjna (tramwaj) danej lokalizacji.

Słowa kluczowe

rynek mieszkaniowy, dostępność komunikacyjna, preferencje mieszkaniowe

Wstęp

W ostatnich 25 latach w Polsce, w tym także w Poznaniu, nastąpił gwałtowny wzrost ruchu samochodowego. Spowodowało to znaczne pogorszenie warunków podróżowania po polskich drogach. Zauważyć należy, iż w Poznaniu liczba samochodów na 1000 mieszkańców, w 2014 roku wynosiła 601, będąc jedną z najwyższych w Polsce [Urząd Statystyczny w Poznaniu].

Po okresie boomu inwestycyjnego z lat 2004–2007 na rynku nieruchomości mieszkaniowych, a także w związku z coraz większym udziałem ruchu samochodowego w podróżach mieszkańców, nabywcy nieruchomości mieszkaniowych w coraz większym stopniu przy wyborze mieszkania, kierują się nie tylko ceną i standardem nieruchomości, ale także, jako czynnik determinujący wybór mieszkania zyskuje na znaczeniu dobra dostępność komunikacyjna, umożliwiająca sprawne przemieszczanie się po mieście.

Autor stawia tezę, iż na znaczeniu zyskuje czas dojazdu do miejsca pracy, a także dostępność komunikacji tramwajowej zapewniającej konkurencyjne czasy przejazdów zwłaszcza względem komunikacji indywidualnej.

1. Charakterystyka istniejącej sieci komunikacyjnej w Poznaniu

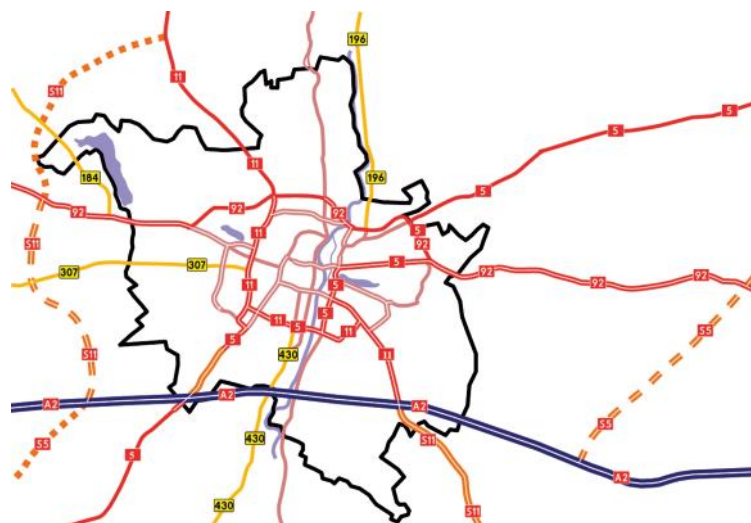
Infrastruktura drogowa

Miasto Poznań posiada dość dobrze rozwiniętą sieć dróg publicznych (por. Rysunek 1). Podstawowy układ komunikacyjny stanowią dwie ramy komunikacyjne okalające centrum oraz dzielnice

miasta położone w odległości od 4 do 6 kilometrów od centrum. Pierwsza rama komunikacyjna jest drogą w większości dwujezdniową, przebiegającą w bezpośrednim sąsiedztwie centrum Poznania, natomiast druga rama komunikacyjna jest trasą w całości dwujezdniową, częściowo bezkolizyjną, o łącznej długości 22 kilometrów. Na układ drogowy miasta Poznania składają się także drogi promieniście odchodzące od centrum, w większości dwujezdniowe.

Rysunek 1

Układ drogowy miasta Poznania



Źródło: Wikipedia.

Poznań posiada także sieć obwodnic, wyprowadzających ruch tranzytowy z miasta, na które składa się:

- autostrada A2, stanowiąca południową obwodnicę miasta, którą porusza się tranzyt w relacji Berlin–Warszawa;
- Zachodnia Obwodnica Poznania stanowiąca fragment drogi ekspresowej S11, która przejmuje ruch tranzytowy w relacji Piła–Ostrów Wielkopolski;
- Wschodnia Obwodnica Poznania stanowiąca fragment drogi ekspresowej S5, którą porusza się tranzyt w relacji Wrocław–Bydgoszcz.

Jednak pomimo dobrze rozwiniętej sieci drogowej, istnieją w Poznaniu obszary, które nie posiadają dobrego skomunikowania z centrum miasta. Do dzielnic posiadających najsłabiej rozwiniętą sieć dróg, w których rozwija się budownictwo wielorodzinne zaliczyć należy Naramowice, Podolany oraz Strzeszyn.

Inaczej wygląda stan dróg lokalnych. Z ogólnej długości dróg na terenie miasta Poznania wynoszącej w 2013 roku 1039 kilometrów, znaczna część dróg lokalnych ma nawierzchnię nieutwardzoną [Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu]. Wśród dróg lokalnych o utwardzonej nawierzchni, stan znacznej ilości jest niezadowalający, drogi te często nie posiadają chodników oraz oświetlenia.

Infrastruktura tramwajowa

Poznańska sieć tramwajowa jest jedną z lepiej rozwiniętych w Polsce, gdzie długość torowisk wynosi obecnie około 82 kilometrów [Zarząd Transportu Miejskiego w Poznaniu].

Komunikacja tramwajowa dostępna jest w większości dzielnic mieszkaniowych Poznania, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną [Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Poznania 2014].

Do dzielnic mieszkaniowych, w których występują duże skupiska zabudowy wielorodzinnej, a także przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, pozbawionych komunikacji tramwajowej zaliczyć należy w pierwszej kolejności Naramowice, zamieszkiwane obecnie przez ponad 15 tysięcy ludzi, a także Osiedle Mikołaja Kopernika, Raszyn, Osiedle Przemysława przy ul. Folwarcznej, a także Strzeszyn.

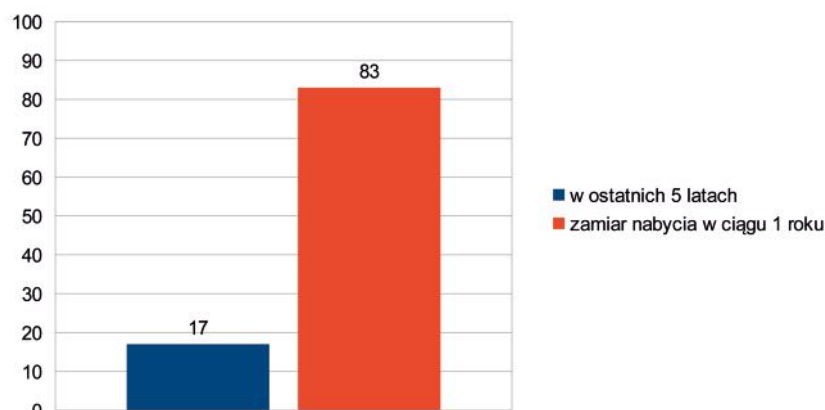
Przyjmuje się, iż o optymalnej dostępności do sieci transportu publicznego można mówić w sytuacji, gdy odległość do przystanku autobusowego wynosi nie więcej niż 300 metrów. W przypadku odległości do przystanku tramwajowego dystans ten wynosić powinien maksymalnie 400 metrów [Loose W. 2001]. W przypadku linii szybkiego tramwaju z jakim mamy do czynienia na Piątkowie oraz na Ratajach, odległość ta zwiększa się do 700 metrów. Dzięki krótkiemu czasowi przejazdu szybkim tramwajem do centrum miasta, pasażerowie są skłonni pokonać większy dystans, aby dotrzeć do przystanku. Jest to o tyle istotne, gdyż w przeciwieństwie do tradycyjnych linii tramwajowych, linie szybkiego tramwaju w Poznaniu, zwykle biegną skrajem osiedli mieszkaniowych, gdzie aby dotrzeć na przystanek pasażer musi przejść przez całe osiedle [Gadziński J. 2010; Beim M. 2009].

2. Charakterystyka badanych osób

Badania ankietowe przeprowadzono na grupie 200 losowo wybranych osób w wieku do 35 lat, które stanowią największą grupę wśród nabywców mieszkań [Trojanek M. 2009], zarówno zainteresowanych zakupem nieruchomości mieszkaniowej, jak i osób, które zakupu dokonały w czasie ostatnich 5 lat. Wśród badanych osób 17% nabyło mieszkanie w ciągu ostatnich 5 lat, a 83% zadeklarowało chęć nabycia mieszkania w ciągu najbliższego roku (Wykres 1). 79,5% respondentów nabyło lub zamierza nabyć mieszkanie w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. 20,5% biorących udział w badaniu osób zakupiło lub planowało zakup mieszkania w celach inwestycyjnych (Wykres 2).

Wykres 1

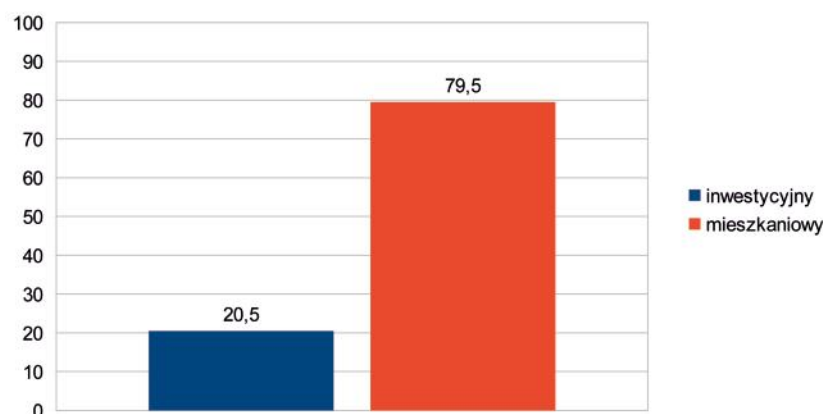
Czas nabycia



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Wykres 2

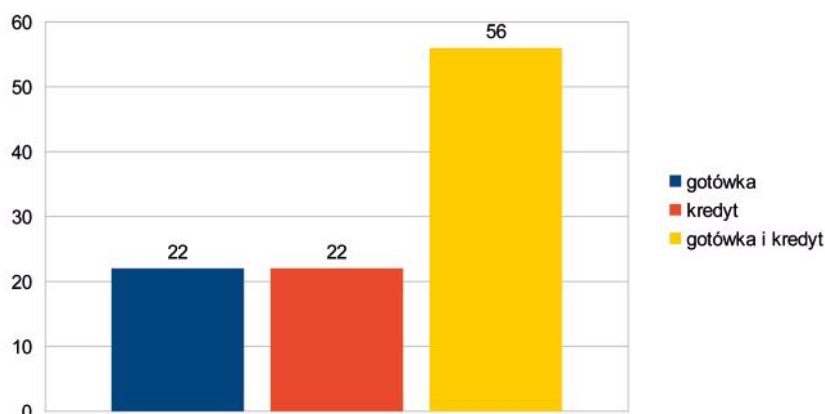
Cel nabycia



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Zdecydowana większość badanych osób zakup mieszkania sfinansowała lub zamierza sfinansować zarówno środkami własnymi oraz kredytem (Wykres 3). Jedynie 22% badanych, jako źródło finansowania wskazało wyłącznie gotówkę lub wyłącznie kredyt. Relatywnie nieznaczny odsetek osób korzystających przy zakupie mieszkania wyłącznie z kredytu spowodowany jest coraz bardziej rygorystycznymi przepisami prawa w zakresie konieczności posiadania wkładu własnego przy kredytowaniu mieszkania, który to od stycznia 2017r. wynosić będzie 20% [Komisja Nadzoru Finansowego].

Wykres 3
Finansowanie



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

3. Kryteria istotne przy podejmowaniu decyzji nabycia mieszkania

Cechy mieszkania

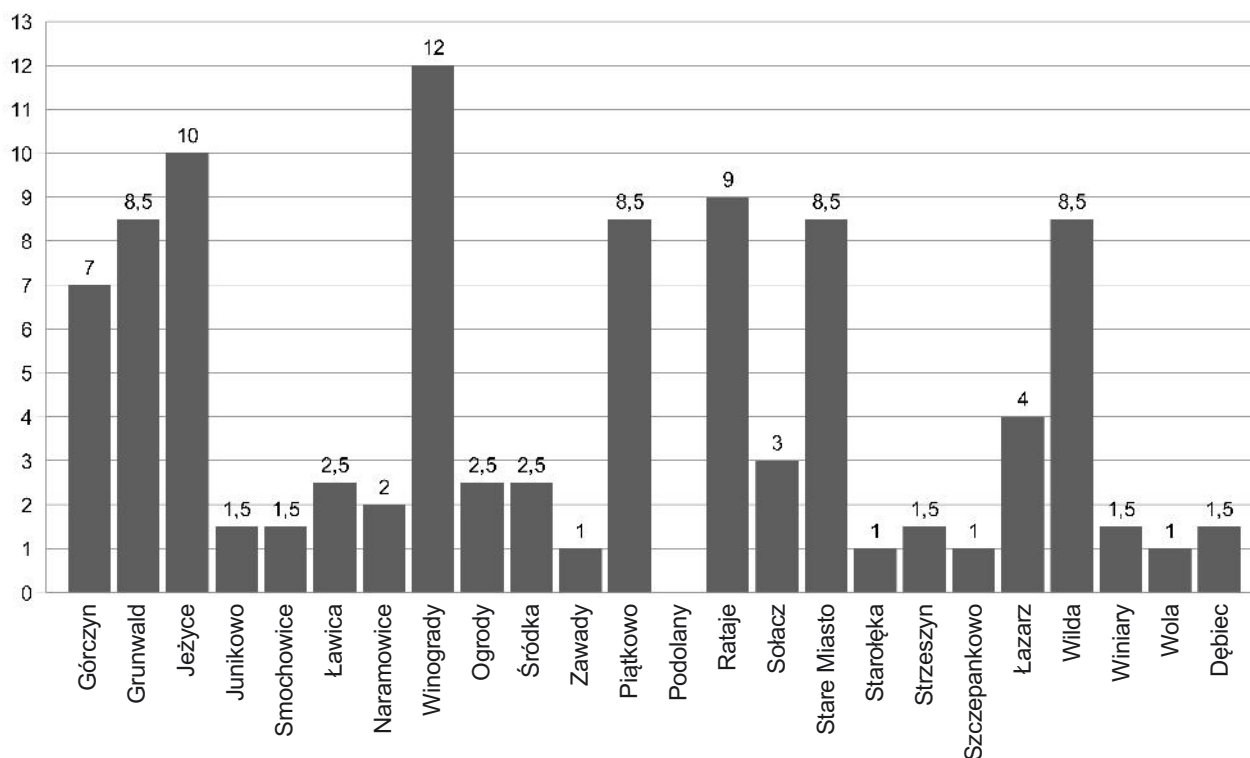
We wskazaniu preferowanej lokalizacji, ankietowane osoby, które są zainteresowane zakupem mieszkania, mogły zaznaczyć więcej niż jedną lokalizację. Wśród najbardziej preferowanych loka-

lizacji znalazły się Winogrody, Grunwald, Jeżyce, Piątkowo, Rataje, Stare Miasto oraz Wilda (Wykres 4). Z wyjątkiem Piątkowa oraz Rataj, wskazane powyżej lokalizacje znajdują się w niewielkiej odległości od centrum Poznania. Piątkowo oraz Rataje, mimo znacznej odległości od centrum Poznania, są dobrze skomunikowane z resztą miasta,

głównie za sprawą sieci szybkich połączeń tramwajowych.

Zauważyć należy, iż Naramowice, których położenie, rodzaj zabudowy, bliskość terenów zielonych jest podobne do Piątkowa, lecz z diametralnie gorszą dostępnością komunikacyjną, są w kręgu zainteresowań tylko 2% badanych osób.

Wykres 4
Położenie (dzielnica)



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.



Fragment osiedla Przyjaźni w Poznaniu
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Rzuwąg

Wśród badanych osób zdecydowana większość, gdyż aż 85% osób preferuje nowe budownictwo lub budynki powstałe po 1989 roku (Wykres 5, 6).

Największą popularnością wśród badanych osób cieszą się mieszkania o powierzchni od 36 do 50 mkw oraz od 51 do 70 mkw, które nabyła lub jest zainteresowanych nabyciem odpowiednio 37 oraz 40% badanych osób. Stosunkowo dużo osób, aż 20% wskazało na mieszkania duże o powierzchni przekraczającej 70 mkw (Wykres 7).

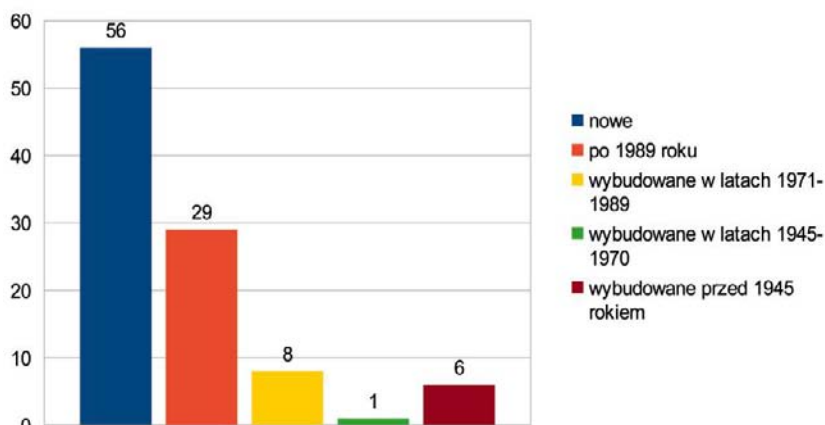
Podobnie, jak w przypadku powierzchni mieszkania, kształtowały się preferencje badanych osób dotyczące liczby pokoi. 35% badanych osób wskazało na zakup lub chęć zakupu mieszkania dwupokojowego, 41% na mieszkanie trzypokojowe. Żadna z badanych osób nie była zainteresowana zakupem kawalerki, a 24 % osób wskazało na mieszkanie czteropokojowe lub większe (Wykres 8).



Solaris Tramino S105P na ul. 27 Grudnia w Poznaniu
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: MOs810

Wykres 5

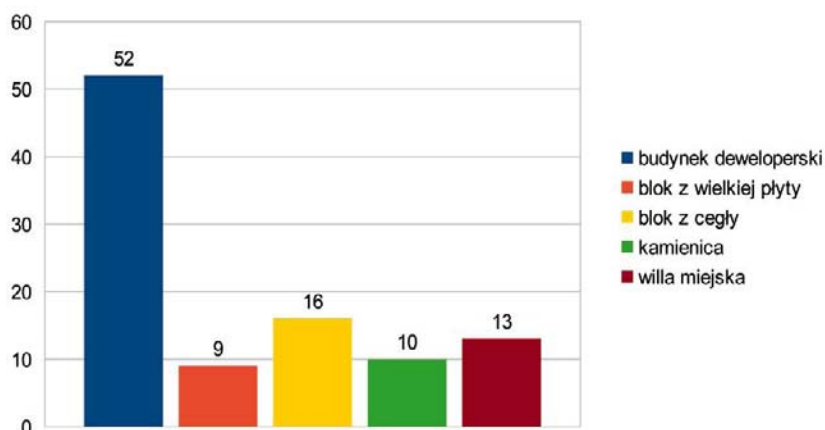
Lata budowy



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Wykres 6

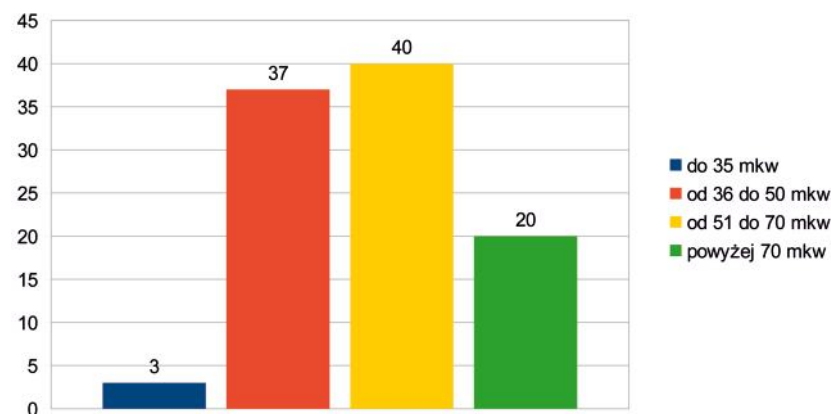
Rodzaj budynku



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Wykres 7

Powierzchnia mieszkania



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Kryteria zakupu mieszkania

Zdecydowanie najistotniejszym kryterium przy zakupie mieszkania wśród badanych osób jest jego cena. To kryterium, jako bardzo istotne lub istotne wskazało 95% badanych osób. Tylko dla 4% ankietowanych osób ten czynnik jest nieistotny (Wykres 9).

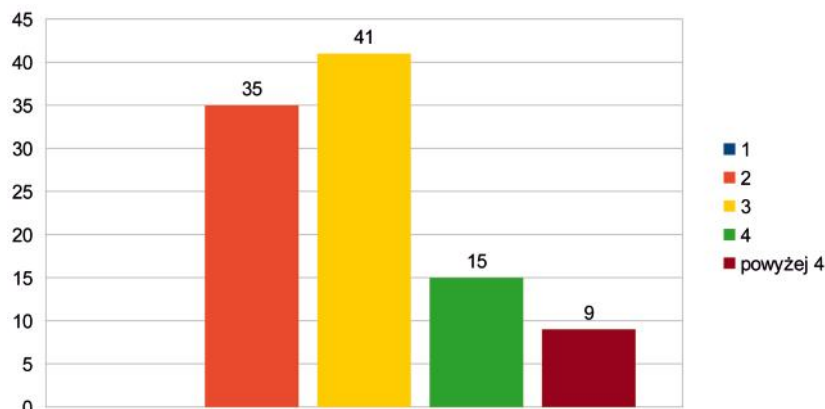
Istotny był także metraż nabywanego mieszkania, który jako istotny lub bardzo istotny wskazało 84% respondentów (Wykres 10).

Nieco mniejsza liczba osób – łącznie 75% – wskazała liczbę pokoi, jako czynnik istotny lub bardzo istotny (Wykres 11).

Ważniejszy od liczby pokoi nabywanego mieszkania, okazał się standard budynku, w którym znajdowało się

Wykres 8

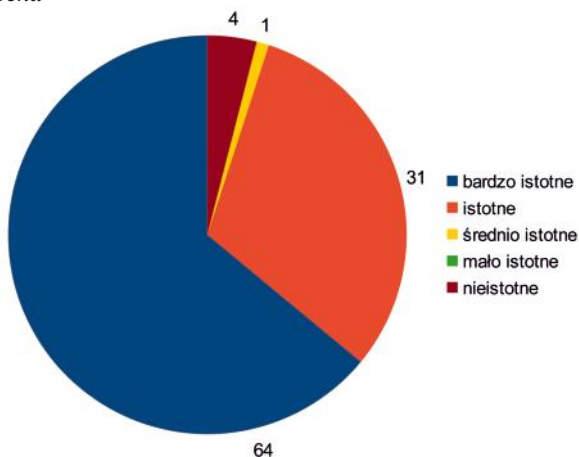
Liczba pokoi



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Wykres 9

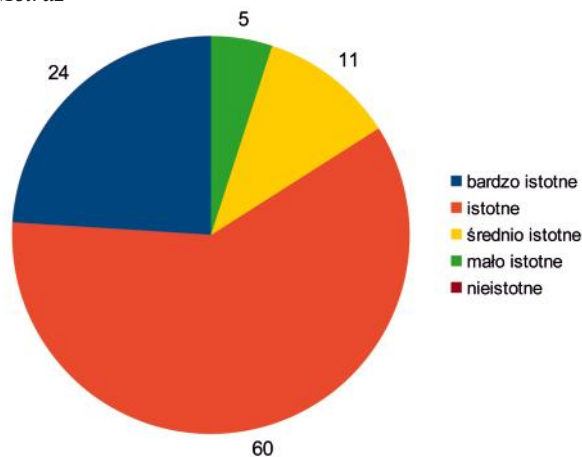
Cena



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Wykres 10

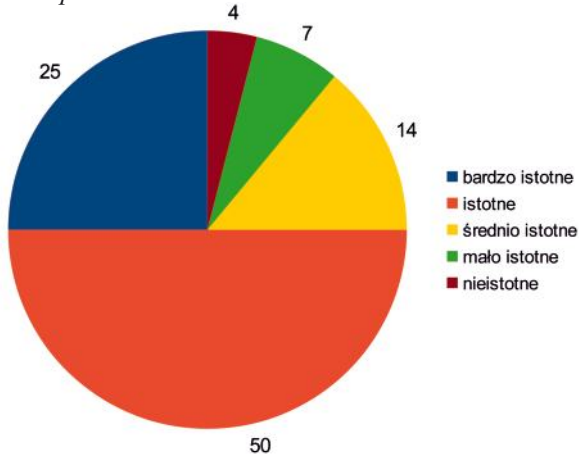
Metraż



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Wykres 11

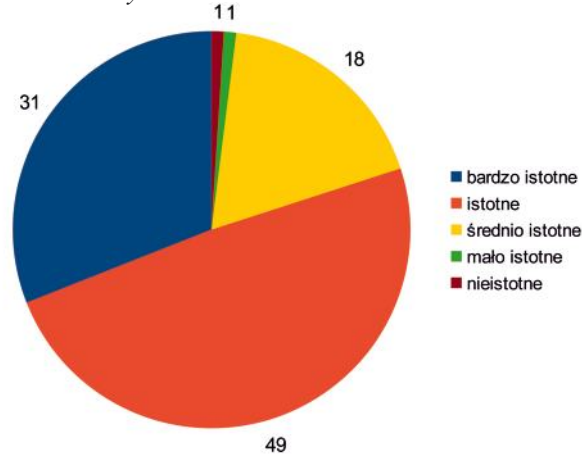
Liczba pokoi



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Wykres 12

Standard budynku



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

nabywane mieszkanie. Dla 49% badanych standard budynku jest istotnym kryterium wyboru mieszkania, a dla 31% było to kryterium bardzo istotne (Wykres 12).

Na uwagę zasługuje fakt, iż dla badanych osób istotniejszym kryterium wyboru mieszkania niż odległość od centrum Poznania, na którą wskazało, jako istotne lub bardzo istotne 50% badanych osób (Wykres 13), był czas dojazdu do centrum miasta, który istotny lub bardzo istotny był dla 58% badanych (Wykres 14).

Te preferencje wyraźnie wskazują, iż dostępność sprawnego transportu umożliwiającego szybkie przemieszczanie się powoduje wzrost zainteresowania dzielnicami peryferyjnymi, gdyż przy co-

dziennych dojazdach do pracy, kluczowy jest czas dojazdu, podczas gdy sama odległość jest nieco mniej istotna.

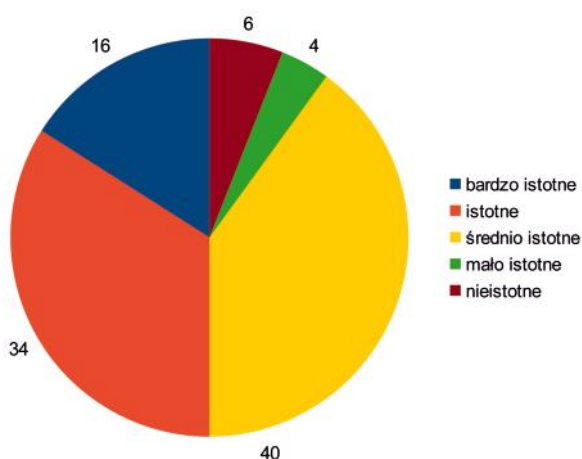
Odnotować należy także, iż na pytanie dotyczące wagi kryterium czasu dojazdu do innych dzielnic Poznania, jako istotne lub bardzo istotne wskazało jedynie 21% badanych (Wykres 15).

W następnej kolejności autor artykułu zadał pytanie o preferencje nabywców mieszkań w zakresie infrastruktury transportowej w okolicy. Najistotniejszy okazał się dostęp do przystanku tramwajowego (58% odpowiedzi istotne oraz bardzo istotne) (Wykres 17), w dalszej kolejności uczestnicy badania wskazywali na jakość infrastruktury drogowej w okolicy (39% odpowiedzi istotne oraz bardzo istotne) (Wykres 18).

Stosunkowo mało istotna przy wyborze mieszkania okazała się lokalizacja blisko przystanku autobusowego, na którą wskazało 42% badanych osób (Wykres 16) oraz jakość infrastruktury rowerowej w okolicy, która była istotna lub bardzo istotna dla 30% respondentów (Wykres 19).

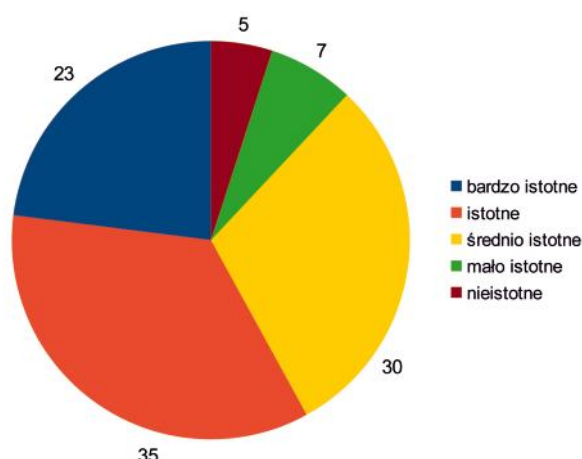
Powyższe wyniki mogą wynikać z faktu, iż w Poznaniu tramwaj oraz samochód są środkami transportu umożliwiającymi najszybsze poruszanie się. Względnie małe zainteresowanie dostępnością linii autobusowych oraz ścieżek rowerowych w okolicy może wynikać z faktu, iż komunikacja autobusowa nie oferuje takiej częstotliwości kursów, ani takich czasów przejazdu, co komunikacja tramwajowa. Mały odsetek osób

Wykres 13
Odległość od centrum Poznania



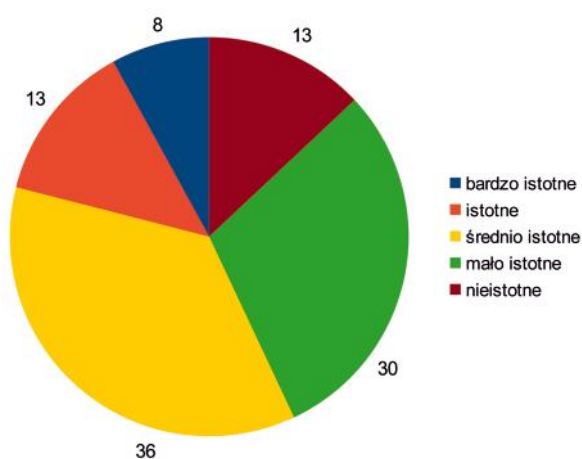
Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Wykres 14
Czas dojazdu do centrum Poznania



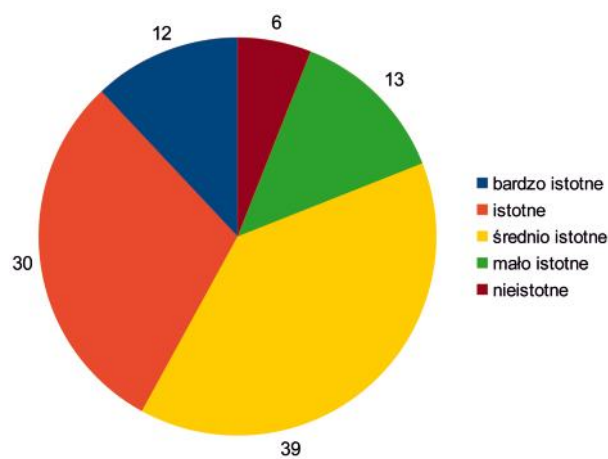
Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Wykres 15
Czas dojazdu do innych dzielnic Poznania



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Wykres 16
Dostęp do przystanku autobusowego



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

zainteresowanych dostępem do infrastruktury rowerowej, wynikać może z ogólnej małej ilości dróg rowerowych w Poznaniu oraz niewielkim odsetkiem osób poruszających się na co dzień rowerem [Plan Transportowy Aglomeracji Poznańskiej].

Następnie ankietowane osoby udzielały odpowiedzi na pytania dotyczące takich preferencji, jak bliskość terenów zielonych oraz rekreacyjnych, dostęp do infrastruktury handlowej oraz społecznej, bezpieczeństwo oraz opinia o dzielnicy, czy położenie z dala od źródeł hałasu. Z tego zestawienia najistotniejsze okazało się bezpieczeństwo oraz opinia o danej dzielnicy, która była istotna lub bardzo istotna dla 69% badanych (Wykres 22). W tym miejscu należy

zauważyć, iż te wyniki w porównaniu z popularnością w badaniu Wildy oraz Jeżyc wskazują, iż dzielnice te nie są postrzegane przez potencjalnych nabywców, jako dzielnice niebezpieczne, a są doceniane takie ich atuty, jak chociażby bardzo dobra lokalizacja, czy rozwinięta infrastruktura w okolicy.

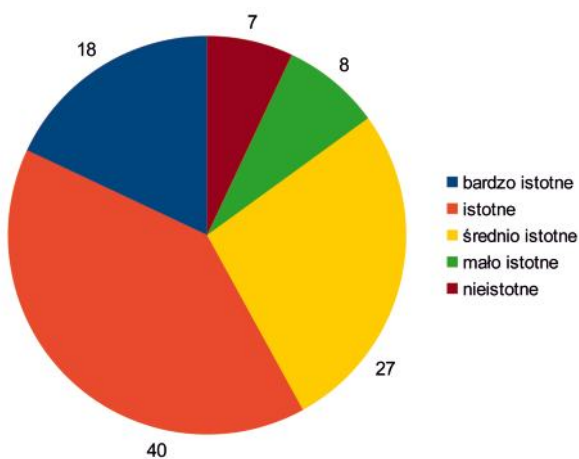
63% osób wskazało, jako istotne lub bardzo istotne na położenie mieszkania w lokalizacji z dala od źródeł hałasu (Wykres 23). Dla 49% oraz 48% badanych ważne przy wyborze lokalizacji był odpowiednio dostęp do infrastruktury handlowej oraz społecznej (przedszkola, szkoły, przychodnie, etc.) (Wykres 21) oraz bliskość terenów zielonych oraz rekreacyjnych (Wykres 20).



Tramwaj wyjeżdżający z pętli PST
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Radomil

Wykres 17

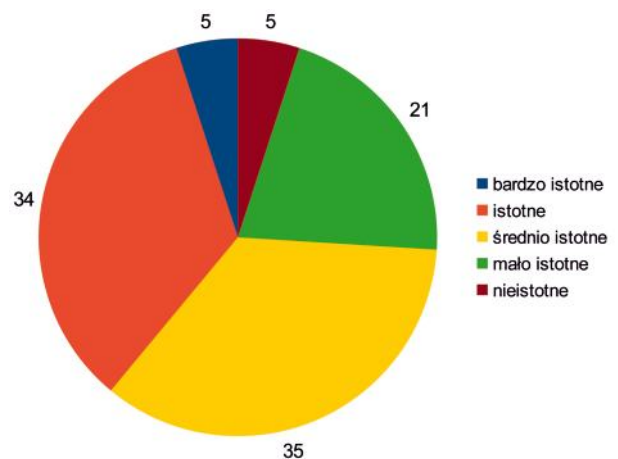
Dostęp do przystanku tramwajowego



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Wykres 18

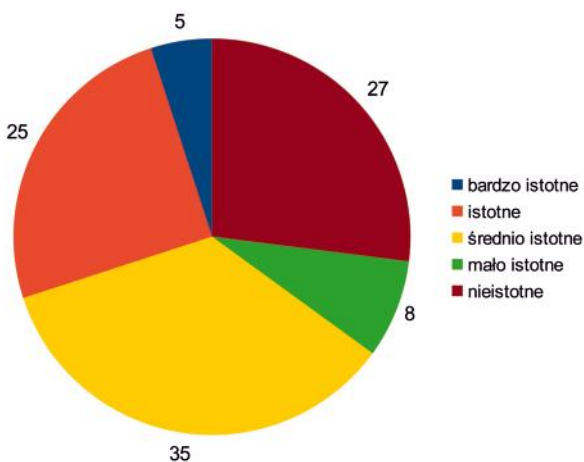
Jakość infrastruktury drogowej w okolicy



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Wykres 19

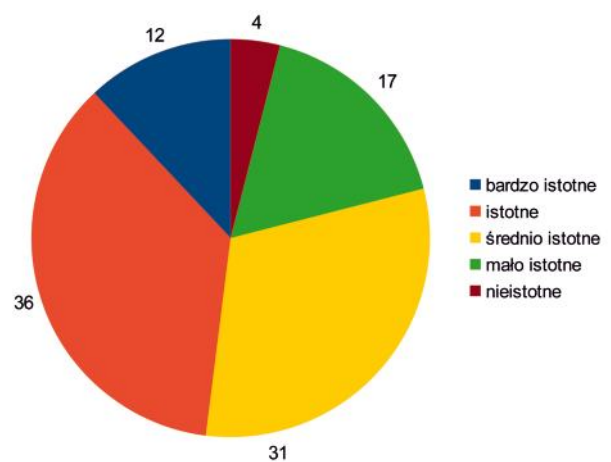
Jakość infrastruktury rowerowej w okolicy



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Wykres 20

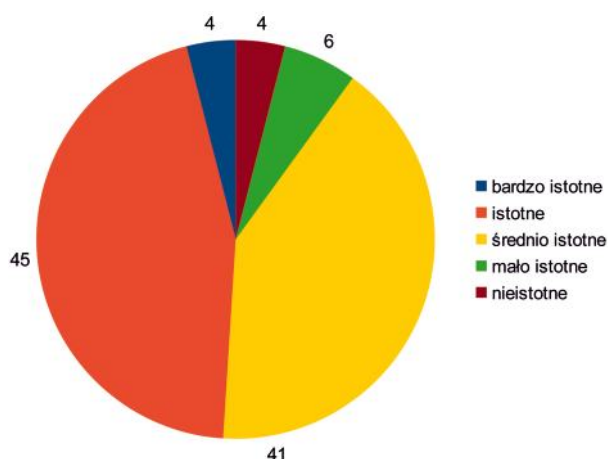
Bliskość terenów zielonych/rekreacyjnych



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Wykres 21

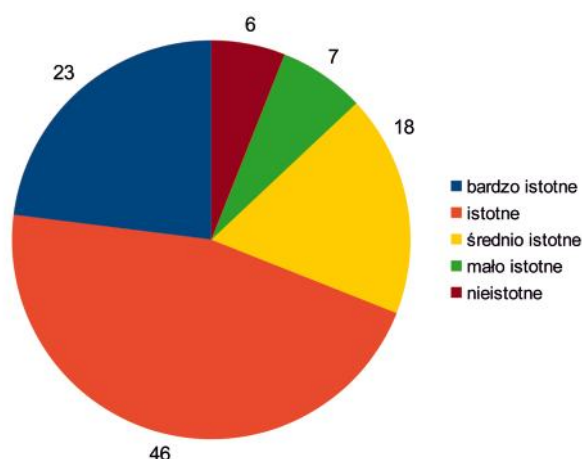
Dostęp do infrastruktury handlowej oraz społecznej



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Wykres 22

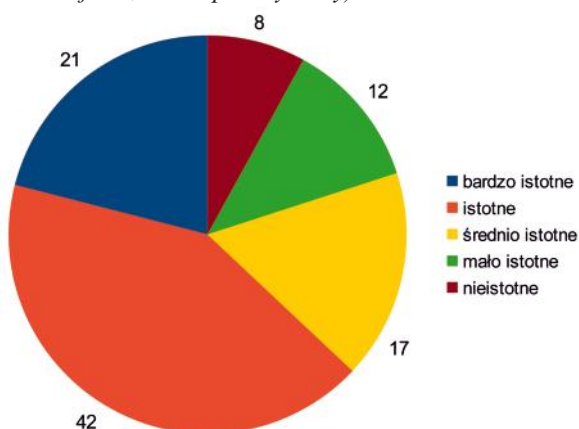
Bezpieczeństwo oraz opinia o dzielnicy



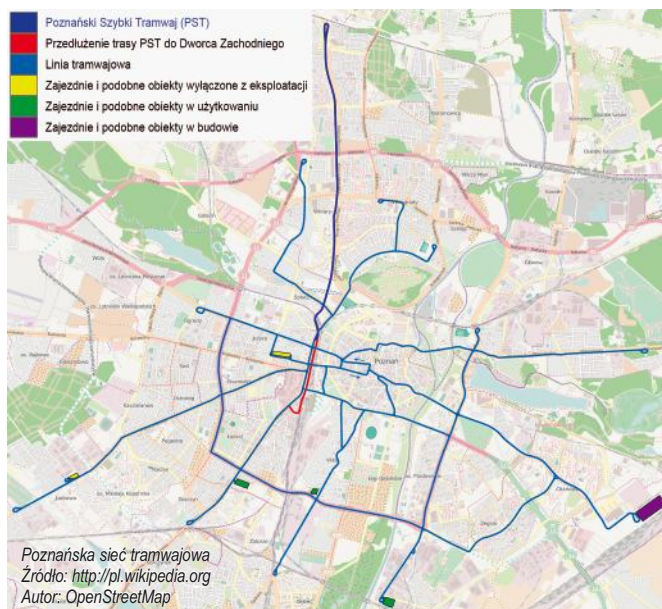
Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Wykres 23

Położenie z dala od źródeł hałasu (np.: ruchliwa ulica, linia kolejowa, zakład przemysłowy)



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.



4. Dostępność komunikacyjna jako kryterium wyboru

W ostatniej części badania autor zadał pytania dotyczące skłonności badanych osób do wyboru mieszkania w tej samej cenie, lecz zlokalizowanego bliżej przystanku tramwajowego, autobusowego lub z lepiej rozwiniętą infrastrukturą drogową, kosztem rezygnacji z większej liczby pokoi, metrażu lub standardu budynku.

Najwięcej badanych było skłonnych wybrać mieszkanie o mniejszej liczbie pokoi, lecz położone blisko przystanku tramwajowego, z których to 22% osób odpowiedziało zdecydowanie tak oraz raczej tak (Wykres 24).

15% ankietowanych osób byłoby w stanie zaakceptować mniejszy metraż mieszkania w zamian na dogodnie położenie lokalu względem przystanku tramwajowego. Dla 16% badanych byłoby to obojętne (Wykres 25).

Najmniej, gdyż łącznie tylko 12% osób, byłoby zdecydowanych lub raczej zdecydowanych na wybór mieszkania położonego w budynku o gorszym standardzie, lecz znajdującego się niedaleko przystanku tramwajowego (Wykres 26).

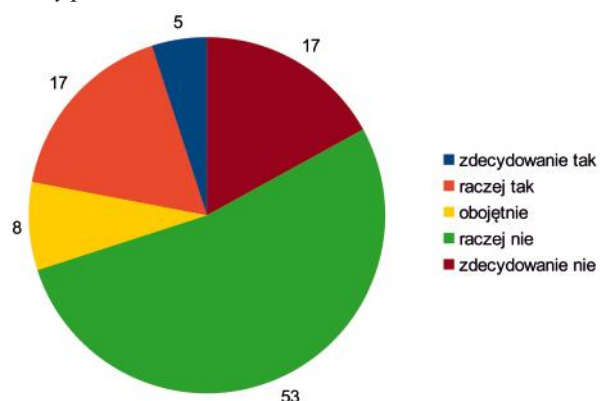
Osoby biorące udział w badaniu zdecydowanie nie były skłonne do wyboru w tej samej cenie mieszkania mniejszego, o mniejszej liczbie pokoi lub położonego w budynku o gorszym standardzie, lecz znajdującego się blisko przystanku autobusowego.

Takiego wyboru byłoby skłonnych dokonać 10% badanych w przypadku mieszkania o mniejszej liczbie pokoi (Wykres 27). Tylko 5% badanych osób (odpowiedzi zdecydowanie tak oraz raczej tak) było skłonnych wybrać mieszkanie o mniejszym metrażu, które byłoby położone bliżej przystanku autobusowego (Wykres 28). W przypadku gorszego standardu budynku było to także tylko 5% badanych (Wykres 29).

Badania wykazały, iż także niewielki odsetek osób jest skłonny do wyboru mieszkania w tej samej cenie położonego w lokalizacji z lepiej rozwiniętą infrastrukturą drogową, lecz kosztem rezygnacji z większej liczby pokoi, metrażu lub standardu budynku. Takiego wyboru było skłonnych dokonać odpowiednio: 14% osób w przy-

Wykres 24

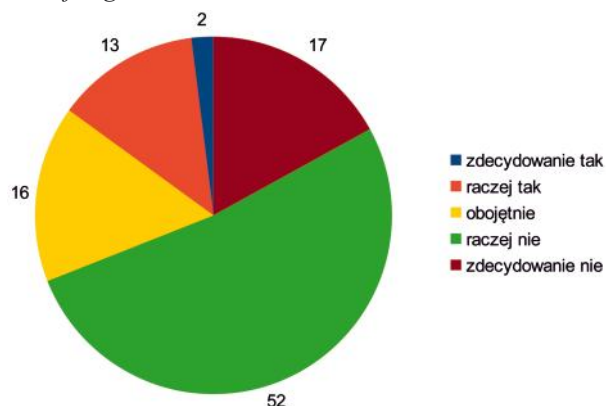
Kupno mieszkania położonego blisko przystanku tramwajowego, w tej samej cenie, lecz kosztem mniejszej liczby pokoi



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Wykres 25

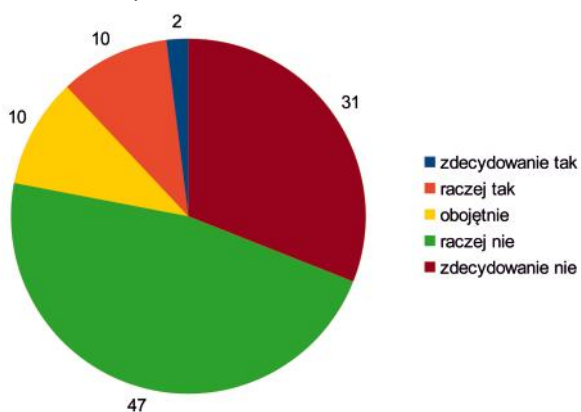
Kupno mieszkania położonego blisko przystanku tramwajowego, w tej samej cenie, lecz kosztem mniejszego metrażu



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Wykres 26

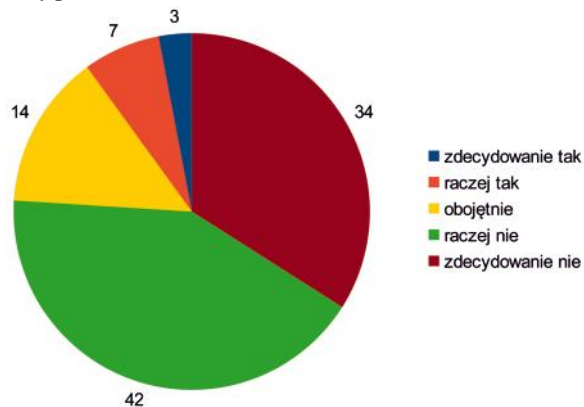
Kupno mieszkania położonego blisko przystanku tramwajowego, w tej samej cenie, lecz kosztem gorszego standardu budynku



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Wykres 27

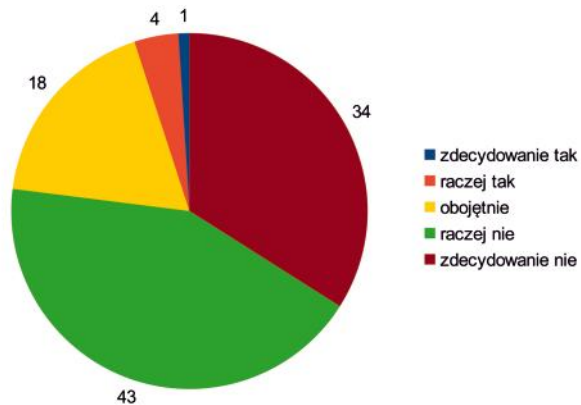
Kupno mieszkania położonego blisko przystanku autobusowego, w tej samej cenie, lecz kosztem mniejszej liczby pokoi



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Wykres 28

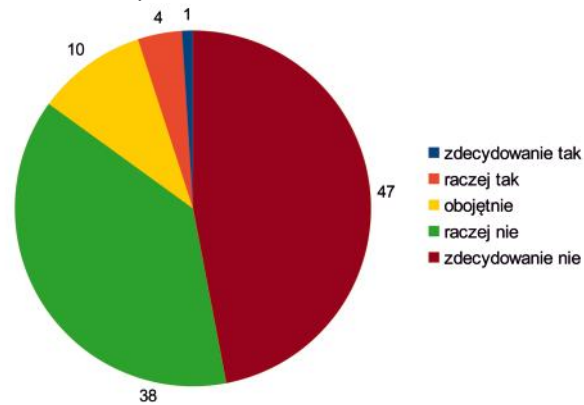
Kupno mieszkania położonego blisko przystanku autobusowego, w tej samej cenie, lecz kosztem mniejszego metrażu



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Wykres 29

Kupno mieszkania położonego blisko przystanku autobusowego, w tej samej cenie, lecz kosztem gorszego standardu budynku



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

padku wyboru mniejszej liczby pokoi (Wykres 30), 10% skłonnych wybrać mieszkanie o mniejszym metrażu (Wykres 31) oraz jedynie 6% osób, które wybrałyby mieszkanie położone w budynku o gorszym standardzie (Wykres 32).

Na podstawie powyższych badań zauważyć można, iż ankietowane osoby nie były skłonne do wyboru mieszkań mniejszych i położonych w budynkach o gorszym standardzie, lecz położonych w lokalizacji oferującej dobrą dostępność autobusową oraz infrastrukturę drogową. W przypadku infrastruktury tramwajowej, odsetek osób gotowych dokonać takiego wyboru był zauważalnie wyższy.

Podsumowanie

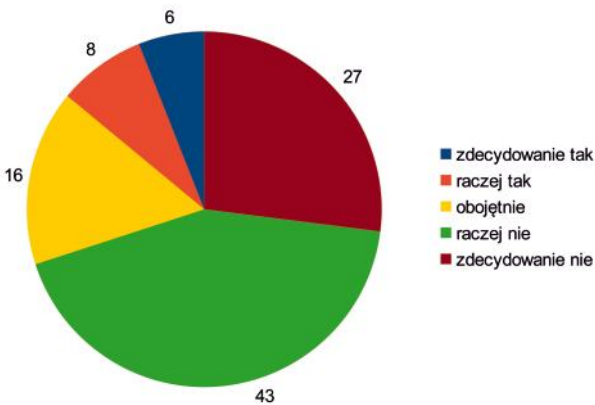
Wśród badanych osób dobra dostępność komunikacyjna mieszkań na rynku poznańskim stanowi istotny atut przy podejmowaniu decyzji o zakupie mieszkania. Ankietowane osoby skłonne były do zakupu mieszkań położonych w lokalizacjach bardziej oddalonych od centrum Poznania (np. na Piątkowie, czy Ratajach), lecz posiadających infrastrukturę komunikacyjną zapewniającą sprawne dotarcie do centrum miasta.

Nadal jednak najistotniejszym czynnikiem wpływającym na zakup mieszkania jest cena. Mimo, iż dla większości przebadanych osób dostęp do sieci tramwajowej był istotnym lub bardzo

istotnym czynnikiem wpływającym na zakup mieszkania, to jednak mając alternatywę wyboru mniejszego mieszkania, o mniejszej liczbie pokoi, czy zlokalizowanego w budynku o gorszym standardzie, a położonego blisko ciągów komunikacyjnych, badane osoby w zdecydowanej większości nie były skłonne do wyboru mieszkania lepiej skomunikowanego, lecz mniejszego, o mniejszej liczbie pokoi, czy położonego w budynku o gorszym standardzie. Liczba osób preferująca wybór mieszkania mniejszego lub o mniejszej liczbie pokoi, czy o gorszym standardzie była jeszcze mniejsza w przypadku zamiany na mieszkanie położone w lokalizacji blisko przystanków autobusowych, czy z dobrą infrastrukturą drogową.

Wykres 30

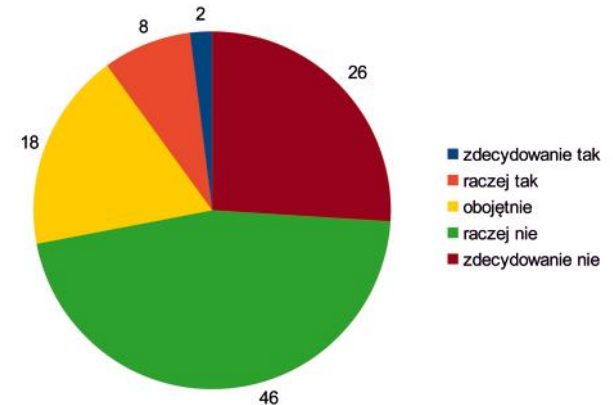
Kupno mieszkania położonego w okolicy z rozwiniętą infrastrukturą drogową, w tej samej cenie, lecz kosztem mniejszej liczby pokoi



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Wykres 31

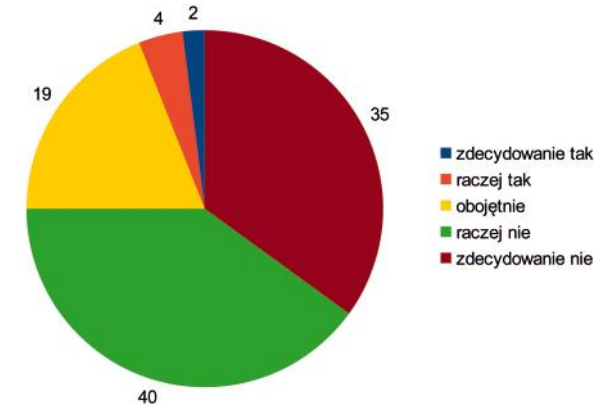
Kupno mieszkania położonego w okolicy z rozwiniętą infrastrukturą drogową, w tej samej cenie, lecz kosztem mniejszego metrażu



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Wykres 32

Kupno mieszkania położonego w okolicy z rozwiniętą infrastrukturą drogową, w tej samej cenie, lecz kosztem gorszego standardu budynku



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.



Os. Zwycięstwa w Poznaniu od południa
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: MOs810

Bibliografia

1. Gadziński J., 2010, *Biuletyn Instytutu Geografii Społeczno–Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej UAM w Poznaniu*.
2. Gadziński J., Beim M., 2009, *Dostępność przestrzenna lokalnego transportu publicznego w Poznaniu, Transport Miejski i Regionalny*, 5: 10–16.
3. Komisja Nadzoru Finansowego, https://www.knf.gov.pl/Images/informacja_rekomendacja__S_tcm75-36495.pdf [data odslony: 03.08.2016].
4. Loose W, 2001., *Flächennutzungsplan 2010 Freiburg – Stellungnahme zu den verkehrlichen Auswirkungen, Öko-Institut e.V., Freiburg*.
5. Miejska Pracownia Urbanistyczna w Poznaniu, *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Poznania 2014*, <http://www.mpu.pl/plany.php?s=6&p=294> [data odslony: 05.07.2016].
6. *Plan Transportowy Aglomeracji Poznańskiej*, <http://www.plantap.pl/assets/Uploads/Plan-Transportowy-Miasta-Poznania-na-lata-2014-2025.pdf> [data odslony: 11.08.2016].
7. Trojanek M., 2009, *Preferencje nabywców na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu, Administratio Locorum* 8 (1), 5–19.
8. *Urząd Statystyczny w Poznaniu*, www.stat.gov.pl [data odslony: 25.08.2016].
9. *Wikipedia.pl, Układ dróg w Poznaniu*, [https://pl.wikipedia.org/w/index.php?title=Plik: Układ_dróg_Poznań.svg&filetimestamp=20100626154706](https://pl.wikipedia.org/w/index.php?title=Plik:Układ_dróg_Poznań.svg&filetimestamp=20100626154706) [data odslony: 17.08.2016].
10. *Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu*, <http://zdm.poznan.pl/informacje.php?sp=ulice> [data odslony: 24.07.2016].
11. *Zarząd Transportu Miejskiego w Poznaniu*, <http://www.ztm.poznan.pl/komunikacja> [data odslony: 29.07.2016].

INFLUENCE OF TRANSPORT ACCESSIBILITY ON THE DECISIONS WHILE BUYING A FLAT IN POZNAŃ

Summary

Examining the influence of transport accessibility on the decisions while buying a flat in Poznań helped recognize buyers preferences as well as the importance of location with good transport. For the prospective buyers transport accessibility (trams) at the given location.

Key words

housing market, transport accessibility, housing preferences

ZASTOSOWANIE GEOMATYKI W GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI – POZYSKIWANIE DANYCH PRZESTRZENNYCH



dr Łukasz Halik

Uniwersytet im. Adama Mickiewicza
w Poznaniu

Zakład Kartografii i Geomatyki

Streszczenie

Aspekt lokalizacyjny nieruchomości w przestrzeni jest ogniwem łączącym geomatykę (geoinformatyki) z gospodarką nieruchomościami. W artykule przedstawiono założenia teoretyczne oraz praktyczne możliwości wykorzystania tej dyscypliny naukowej w gospodarce nieruchomościami, w kontekście pozyskiwania danych przestrzennych o nieruchomościach. Opisano główne cechy danych przestrzennych oraz wymieniono bazy znajdujących się w Państwowym Zasobie Geodezyjnym i Kartograficznym. Scharakteryzowano podział istniejących narzędzi geoinformatycznych z podziałem na oprogramowanie instalowane na komputerach stacjonarnych tzw. *desktop SIP* oraz geoportale, z których można korzystać poprzez przeglądarkę internetową tzw. *web SIP*. Nakreślono możliwości wykorzystania mobilnych aplikacji służących do pozyskiwania danych o nieruchomościach podczas terenowych oględzin analizowanego mienia nieruchomego.

Słowa kluczowe

Geomatyka, Systemy Informacji Przestrzennej, web SIP, desktop SIP, geoportale

1. Wstęp

Rozwój technologiczny zwłaszcza w informatyce oraz naukach o Ziemi przyczynił się do powstania nowej dyscypliny naukowej o nazwie **geomatyka**. Ogniwem łączącym geomatykę z gospodarką nieruchomościami jest aspekt przestrzenny każdej nieruchomości tj. określona lokalizacja na powierzchni Ziemi. Aspekt przestrzenny mienia nieruchomego dzięki zastosowaniu narzędzi geomatycznych można analizować pod różnymi względami oraz dla różnych celów opracowując mapy, wykresy, zestawienia czy też wizualizacje 3D, na podstawie których da się oprzeć szereg działań związanych z prawidłową i zrównoważoną gospodarką nieruchomościami.

Według ogólnie przyjętej definicji geomatyka zajmuje się pozyskiwaniem, analizowaniem, przechowywaniem, interpretowaniem, przetwarzaniem, upowszechnianiem i praktycznym stosowaniem geoinformacji. W niniejszym artykule przedstawiony zostanie pierwszy z procesów dotyczący **pozyskiwania**

danych przestrzennych o nieruchomościach. Omówione będą kwestie ważne z punktu widzenia rzeczoznawcy majątkowego takie jak: urządzenia służące do pozyskiwania geoinformacji, główne miejsca i bazy danych/rejestry, z których można uzyskać podstawową informację o lokalizacji, czy też oprogramowanie geomatyczne (darmowe/komercyjne) i jego możliwości w przechowywaniu oraz analizowaniu danych przestrzennych.

Zastosowanie w większym stopniu geomatyki w gospodarce nieruchomościami może przynieść obopólne korzyści dla obu dyscyplin naukowych. Natomiast dla praktyków, którymi są rzeczoznawcy majątkowi może dać zestaw narzędzi ułatwiających i przyspieszających analizowanie oraz wizualizację wpływu lokalizacji nieruchomości na jej wartość.



2. Geomatyka – zakres dyscypliny

Geomatyka (geoinformatyka) jest stosunkowo młodą dyscypliną naukową [Michalak 2000, s. 673]. W literaturze można spotkać się z dwiema nazwami, w zakresie literatury anglojęzycznej najczęściej używa się nazwy geomatyka (*geomatics*), natomiast w obszarze wpływu języka niemieckiego częściej stosuje się termin geoinformatyka (*geoinformatics*). Różnice między wymienionymi terminami są subtelne, dlatego uogólniając można traktować je jako synonimy. Niemniej jednak w większości artykułów w światowych zasobach internetowych częściej pojawia się nazwa *geomatics*, dlatego też w niniejszym artykule stosowana będzie nazwa geomatyka.

Powołując się na definicję twórcy polskiej szkoły geomatyki profesora Jerzego Gaździckiego [2002] – jest to dyscyplina zajmująca się pozyskiwaniem, analizowaniem, przechowywaniem, interpretowaniem, przetwa-

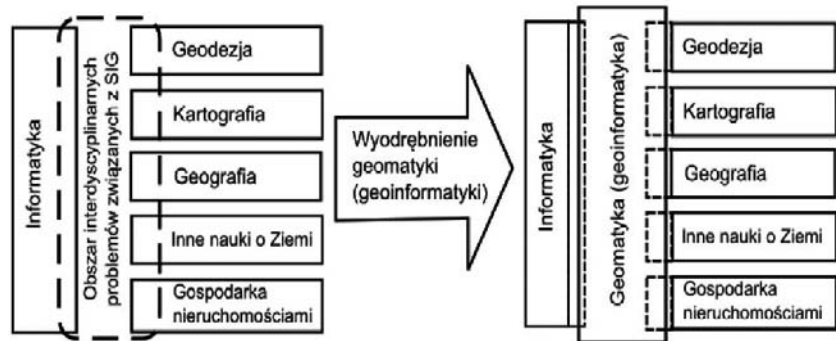
rzaniem, upowszechnianiem i praktycznym wykorzystaniem geoinformacji, czyli informacji odniesionej do powierzchni Ziemi. Podobną pogląd przedstawia Medyńska-Gulij [2015], która określa zakres omawianej dyscypliny jako pozyskiwanie, modelowanie, zarządzanie danymi przestrzennymi w zdefiniowanych układach współrzędnych oraz wizualizację informacji przestrzennej i utrzymywanie systemów informacji geograficznej. Obszar tematyczny geomatyki w kontekście innych dyscyplin z nią powiązanych przedstawia Rysunek 1. Wynika z niego, że nauka ta wyodrębniona została z obszaru interdyscyplinarnych problemów związanych z systemami informacji geograficznej (SIG)¹.

Operuje ona na styku dyscyplin takich jak informatyka, geodezja, kartografia, geografia oraz inne nauki o Ziemi jak również gospodarka nieruchomościami. Geomatyka czerpie z ich metodologii oraz dorobku naukowego oferując nowe narzędzia i procedury wzbogacające warsztat badawczy wymienionych wyżej nauk. Informatyka z kolei oferuje zestawy algorytmów umożliwiającymi operowanie na danych w systemach teleinformatycznych. Geodezja dostarcza wysokiej jakości danych geometrycznych oraz atrybutowych o otaczającym nas świecie. Kartografia udostępnia procedury opracowania wysokiej klasy map oraz innych geowizualizacji w tym również wizualizacji 3D. Geografia opisuje i przesyła ogólne informacje o obiektach, zjawiskach i procesach zachodzących pod, na i nad powierzchnią Ziemi. Natomiast gospodarka nieruchomościami dostarcza wysokiej jakości informacje ekonomiczne o obiektach antropogenicznych jak i przyrodniczych.

Czynnikiem wpływającym na ukształtowanie i dynamiczny rozwój omawianej nauki jest wielość informacji przestrzennych, pozyskiwanych aktualnie za pomocą najnowszych technologii fotogrametrycznych, teledetekcyjnych jak i pomiarów satelitarnych, których przetworzenie metodami stosowanymi dotychczas jest praktycznie niemożliwe. Efektywność geomatyki jest niewspółmiernie wyższa od tradycyjnych metod inwentaryzacji i przetwarzania danych przestrzennych. Dodatkowo dochodzi do tego coraz większe zapotrzebowanie na odpowiednio przetworzoną i przygotowaną geoinformację,

Rysunek 1

Obszar tematyczny geomatyki i jej relacje do dyscyplin z nią związanych



Źródło: opracowanie własne na podstawie: [Michalak 2000, s. 674].

która jest kluczowym elementem procesu decyzyjnego w społeczeństwie informacyjnych.

Geomatyka jako dyscyplina wykształciła własną metodę badawczą nazywaną **geomatyczną metodą badań** [Kozieł, 1997], która dotyczy wszystkich procedur charakterystycznych dla kartograficznej metody wspomagania badań, możliwych do realizacji z mapami, planami i innymi materiałami źródłowymi, podczas interaktywnej pracy z komputerem. Wspomniana wyżej kartograficzna metoda wspomagania badań opracowana przez Saliszczewa [1955] wykorzystuje mapy do opisu, analizy i poznania naukowego obiektów, procesów i zjawisk, odkrywania nowych prawidłowości w ich rozmieszczeniu i wzajemnych zależności oraz do prognozowania zmian. Wiąże się ona z zastosowaniem map/baz danych, jako podkładu mapowego do unaczęśnienia istniejących opracowań, oraz pozyskiwania nowej wiedzy. Można powiedzieć, że geomatyka zajmuje się:

- metodyką pozyskiwania danych przestrzennych – jaką technologią wykorzystać do osiągnięcia zakładanej dokładności i aktualności danych (digitalizacja z rastra mapy, pozycjonowanie GNSS, zdjęcia z drona itp.);
- modelami danych przestrzennych – w jakich bazach danych oraz formatach najlepiej zapisywać i przechowywać różne rodzaje danych przestrzennych;

- modelami metadanych – jaką strukturą, dokładnością i kompletnością powinny cechować się metadane czyli „dane o danych”;
- algorytmami przetwarzania i analizy danych – jak konstruować efektywne zapytania przestrzenne i atrybutowe;
- metodyką projektowania i budowy SIP² – jakie funkcje, operacje powinny zostać zaimplementowane w SIP prezentującym określony rodzaj danych;
- interoperacyjnością rozproszonych SIP – jakie usługi danych przestrzennych opracowanych przez Open Geospatial Consortium (OGC) opisanych w Ustawie o Infrastrukturze Informacji Przestrzennej zastosować (WMS, WFS inne);
- metodami prezentacji danych – jakie metody kartograficzne najlepiej zastosować do prezentacji danego tematu mając do dyspozycji różne formaty i rodzaje danych;
- technologiami obiektowymi w SIP – traktowanie obiektu przestrzennego jako swego rodzaju zbiór, zawierający cechy geometryczne, inne właściwości oraz metody.



¹ W literaturze anglojęzycznej stosowany jest termin *Geographical Information Systems (GIS)*.

² SIP akronim terminu Systemy Informacji Przestrzennej. Termin ten bardziej szczegółowo został omówiony w Halik Ł., 2015, *Stopień znajomości i wykorzystania systemów informacji przestrzennej (SIP) przez rzeczoznawców majątkowych województwa wielkopolskiego*. Problemy rynku nieruchomości, 2/2015 (44).

3. Istota danych przestrzennych oraz mapy i bazy danych przestrzennych

3.1. Istota danych przestrzennych

Dane przestrzenne należy rozumieć jako dane dotyczące obiektów przestrzennych powiązanych z powierzchnią Ziemi, w tym również zjawisk i procesów, znajdujących się lub zachodzących w przyjętym układzie współrzędnych. **Geomatyka** nie istniałaby bez **danych przestrzennych** analizowanych z wykorzystaniem **komputera**. Natomiast przetworzenie danych przestrzennych w sposób tradycyjny bez wykorzystania geomatyki byłoby procesem niezwykle trudnym i czasochłonnym. W ten sposób geomatyka analizując dane przestrzenne za pomocą komputera dostarcza **geoinformację**, będącą jednym z kluczowych elementów procesu wyceny, na którym powinna opierać się prawidłowa **gospodarka nieruchomościami**.

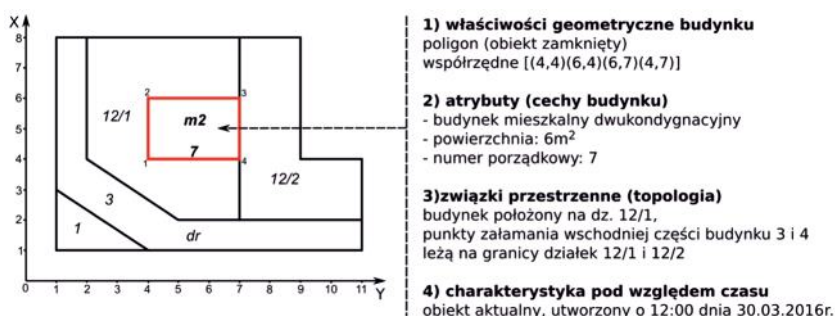
Dane przestrzenne dotyczą (Rysunek 2):

- 1) właściwości geometrycznych obiektu przestrzennego, a zwłaszcza jego położenia względem przyjętego dwuwymiarowego lub trójwymiarowego układu współrzędnych;
- 2) wyróżnionych atrybutów opisowych obiektu przestrzennego, służących do jego identyfikacji oraz określających jego podstawowe właściwości;
- 3) związków przestrzennych (topologicznych) danego obiektu z innymi obiektami przestrzennymi;
- 4) charakterystyki obiektu pod względem czasu, np. daty jego utworzenia [Gaździcki 2002].

Rysunek 3 przedstawia dwa sposoby określania położenia na Ziemi. Pierwszym z nich jest odniesienie bezpośrednie, wyrażane za pomocą pary współrzędnych (geograficznych lub geodezyjnych) określonych w ściśle zdefiniowanym układzie współrzędnych. Wyróżniamy również odniesienie pośrednie, za pomocą którego można określić położenie danego obiektu, są nim, w przypadku nieruchomości, dane adresowe lub numer TERYT działki ewidencyjnej. Proces zamiany adresu na jednoznaczną lokalizację przestrzenną (współrzędne) nazywany jest geokodowaniem.

Rysunek 2

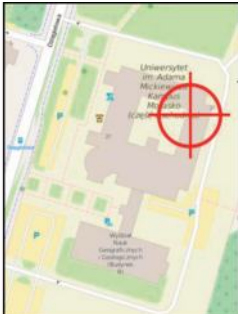
Zakres danych przestrzennych dla przykładowego obiektu – budynek



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 3

Rodzaje odniesień przestrzennych

ODNIENIE BEZPOŚREDNIE	ODNIENIE POŚREDNIE
	 <p>Układ współrzędnych</p> <p>WGS 84</p> <p>Współrzędne</p> <p>N: 52°27'51.46" E: 16°56'33.69"</p>

Źródło: opracowanie własne, wykorzystano fragmentu mapy OpenStreetMap.

W drodze interpretacji danych przestrzennych uzyskuje się **geoinformację**. Jest ona informacją w sensie opisanym przez informatykę. Badania przeprowadzone przez Michalaka [2000] wykazują, że około 70–80% wszystkich informacji posiada odniesienie przestrzenne.

3.2. Wybrane mapy i bazy danych przestrzennych przydatne w gospodarce nieruchomościami

Istniejące mapy i bazy danych przestrzennych można podzielić na: włączone do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego (PZGiK) oraz będące we władaniu innych jednostek. Ustawa *Prawo geodezyjne i kartograficzne* zgodnie z art. 4.1a i 4.1b [Ustawa z dnia 17 maja 1989] wyróżnia dwanaście baz danych prowadzonych w systemie teleinformatycznym, zgromadzonych w PZGiK i obejmujących zbiory danych przestrzennych infrastruktury informacji przestrzennej.

Poza bazami danych opisanymi w Tabeli 1 istnieje jeszcze szereg opracowań nie włączonych do PZGiK, z których można skorzystać określając jeszcze przed wywiadem terenowym na etapie wstępnym (kameralnym) cechy nieruchomości. Wymienić tutaj należy:

- mapy glebowo–rolnicze w skalach 1:5 000–1:25 000;
- mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego w skali 1:10 000;
- drukowane mapy topograficzne w skalach 1:10 000–1:50 000;
- mapy sozologiczne w skali 1:50 000;
- mapy hydrograficzne w skali 1:50 000;
- wektorową mapę podziału hydrograficznego Polski w skali 1:50 000;
- szczegółową mapę geologiczną Polski w skali 1:50 000;
- mapy form ochrony przyrody;
- mapy prezentujące zabytki nieruchome;
- Corine Land Cover w skali 1:100 000.

Tabela 1

Bazy danych prowadzone w Państwowym Zasobie Geodezyjnym i Kartograficznym

Organ udostępniający	Nazwa bazy danych	Akronim	Dokładność geometryczna (skala)	Czy udostępniana nieodpłatnie?
Główny Geodeta Kraju	Baza Danych Obiektów Ogólnogeograficznych o szczególności zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:250 000 i mniejszych, w tym kartograficznych opracowań numerycznego modelu rzeźby terenu	BDOO	1 : 250 000	TAK
	Państwowy Rejestr Granic i Jednostek Podziałów Terytorialnych Kraju	PRG	-	TAK
	Państwowy Rejestr Nazw Geograficznych	PRNG	-	TAK
	Państwowy Rejestr Podstawowych Osnów Geodezyjnych, Grawimetrycznych i Magnetycznych	PRPOG	-	NIE
	Baza Danych Zobrazowań Lotniczych i Satelitarnych Oraz Ortofotomapy i Numerycznego Modelu Terenu	ZLiS	1 : 13 000 – 1 : 26 000	NIE
Marszałek Województwa	Baza Danych Obiektów Topograficznych o szczególności zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1 : 10 000 - 1 : 100 000, w tym kartograficznych opracowań numerycznego modelu rzeźby terenu	BDOT 10k	1 : 10 000	NIE
Starosta	Ewidencja Gruntów i Budynków (kataster nieruchomości)	EGiB	1 : 500	NIE
	Geodezyjna Ewidencja Sieci Uzbrojenia Terenu	GESUT	1 : 1 000	NIE
	Baza Danych Obiektów Topograficznych o szczególności zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1 : 500 - 1 : 5 000	BDOT 500	1 : 2 000 1 : 5 000	NIE
	Baza Danych Szczegółowych Osnów Geodezyjnych	BDSOG	-	NIE
	Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości	RCiWN	-	NIE
Wójt, Burmistrz, Prezydent miasta	Ewidencja Miejscowości Ulic i Adresów	EMUiA	-	TAK ³

Źródło: opracowanie własne.

Wymienione wyżej bazy danych przestrzennych oraz mapy można „nakładać na siebie” i analizować w kontekście określonych cech charakterystycznych dla danego typu nieruchomości podlegającej wycenie. Dokładną systematykę cech podlegających analizie przedstawił Hopfer [1994]. Jest to możliwe dzięki wykorzystaniu jednego z zestawu narzędzi geomatycznych jakimi są programy typu **desktop SIP**. Służą one do przetwarzania danych przestrzennych w sposób szybszy, pełniejszy i ograniczający powstawanie błędów, dzięki zastosowaniu odpowiednich algorytmów i procedur. Wynikiem procesu analizy i interpretacji danych przestrzennych w sensie ogólnym jest geoinformacja, która jest jednym z elementów wpływającym na wartość nieruchomości, a tym samym na sposób gospodarowania nieruchomościami.

4. Metody pozyskiwania danych przestrzennych

Proces pozyskiwania danych przestrzennych można podzielić na dwa etapy:

- kameralne pozyskiwanie danych przestrzennych;
- terenowe pozyskiwanie danych przestrzennych.

Główne rodzaje, typy i metody pomiarów stosowanych w geodezji, które może zastosować rzeczoznawca majątkowy opisuje *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 listopada 2011r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wy-*

ników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego [Rozporządzenie z dnia 9 listopada 2011] zwane dalszej części artykułu Rozporządzeniem o standardach. Na Rysunku 4 przedstawiono w formie graficznej systematykę wykonywania pomiarów, a tym samym pozyskiwania danych przestrzennych. W niniejszym artykule większy nacisk położony zostanie na omówieniu metod terenowego pozyskiwania danych przestrzennych czyli bezpośredniego gromadzenia informacji podczas oględzin nieruchomości.



³ Na stronie Centralnego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej istnieje możliwość pobrania za darmo Punktów Adresowych dla obszaru całego kraju (data: 26.03.2016r.).

4.1. Kameralne pozyskiwanie danych przestrzennych

Zgodnie z Rozporządzeniem o standardach ze względu na rodzaj pomiary kameralne można podzielić na: geodezyjne pomiary fotogrametryczne i geodezyjne pomiary kartometryczne. Pozyskiwanie danych przestrzennych za pomocą geodezyjnych pomiarów fotogrametrycznych odbywa się metodą pomiarów fotogrametrycznych, polegających na dokonywaniu obliczeń i analiz na modelu terenu utworzonym z przetworzonych zdjęć lotniczych lub satelitarnych. Natomiast geodezyjne pomiary kartometryczne prowadzone są przy użyciu metody nazywanej digitalizacją i polegają na dokonywaniu obliczeń i analiz na mapie analogowej lub jej skalibrowanym zobrazowaniu cyfrowym oraz na ortofotomapie. Wspomniane obliczenia i analizy wykonuje się w oprogramowaniu geomatycznym, które umożliwia wyświetlanie danych przestrzennych opisanych w rozdziale trzecim.

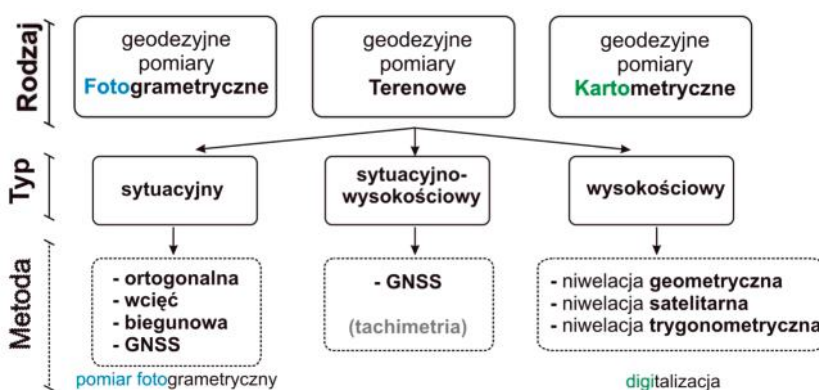
Gromadzenie danych przestrzennych na etapie kameralnym może polegać na skorzystaniu z dwóch rodzajów oprogramowania geomatycznego: z geoportali (**web SIP**) lub oprogramowania dedykowanego do wykonywania analiz przestrzennych (**desktop SIP**).

Geoportale (**web SIP**) można postrzegać, jako dostępną publicznie w Internecie wizytówkę zaawansowanych systemów informacji przestrzennej (SIP) funkcjonujących w ramach urzędów, czy instytucji. Zgodnie z definicją zawartą w *Leksykonie geomatycznym*⁴ geoportal jest witryną internetową lub jej odpowiednikiem, zapewniającą dostęp do usług danych przestrzennych, umożliwiającą m.in. wyszukiwanie, przeglądanie, pobieranie i transformowanie danych. Aktualnie w Polsce widoczny jest dynamiczny proces budowy lub udoskonalania już istniejących geoportali na różnych szczeblach administracji gminnej, powiatowej, wojewódzkiej oraz krajowej. Nie sposób wymienić tutaj wszystkie



Rysunek 4

Rodzaje, typy i metody pomiarów terenowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie [Rozporządzenie z dnia 9 listopada 2011r.].

geoportale, z których może skorzystać rzeczoznawca majątkowy podczas kameralnego pozyskiwania danych przestrzennych. Jednak autor chce zwrócić szczególną uwagę na sześć geoportali o znaczeniu krajowym, z których można uzyskać szereg przydatnych informacji o analizowanych nieruchomościach (Rysunek 5):

- **geoportal.gov.pl (Główny Urząd Geodezji i Kartografii);**
- Bank Danych o Lasach (Generalna Dyrekcja Lasów Państwowych);
- Geoserwis (Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska);
- IKAR (Państwowy Instytut Geologiczny);
- Hydroportal KZGW (Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej);
- Portal mapowy e-zabytek (Narodowy Instytut Dziedzictwa).

Na wymienionych wyżej geoportalach możliwe jest: wyszukanie działki geodezyjnej, pomiary liniowe, pomiary powierzchniowe, określenie kształtu i sposobu zagospodarowania działki, cech budynków, analiza archiwalnych ortofotomap, określenie rzeźby terenu (cieniowanie+hipsometria), wyświetlenie opisu taksacyjnego drzewostanu, określenie odległości od nieruchomości do najbliższych form ochrony przyrody, analiza poziomu hałasu przy drogach i torach kolejowych, lokalizacja miejsc składowania niebezpiecznych odpadów (mogilniki), określenie obszarów zagrożenia i ryzyka powodziowego, lokalizowanie i stan nieruchomości zabytkowych.



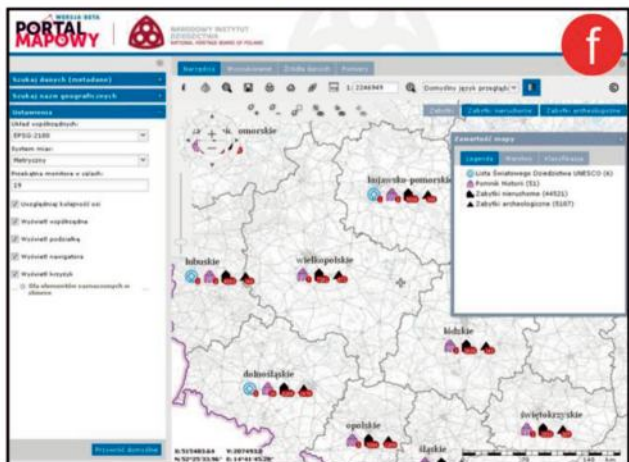
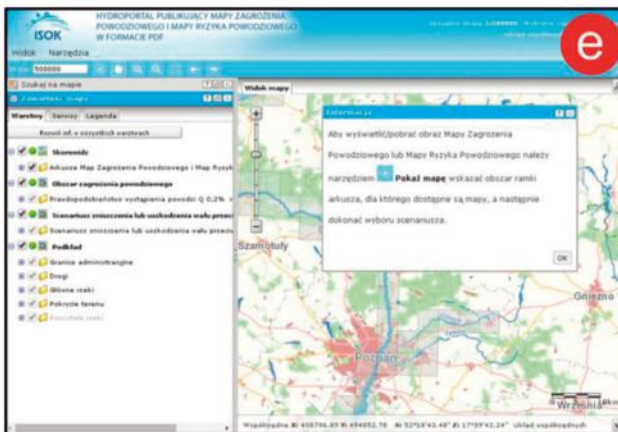
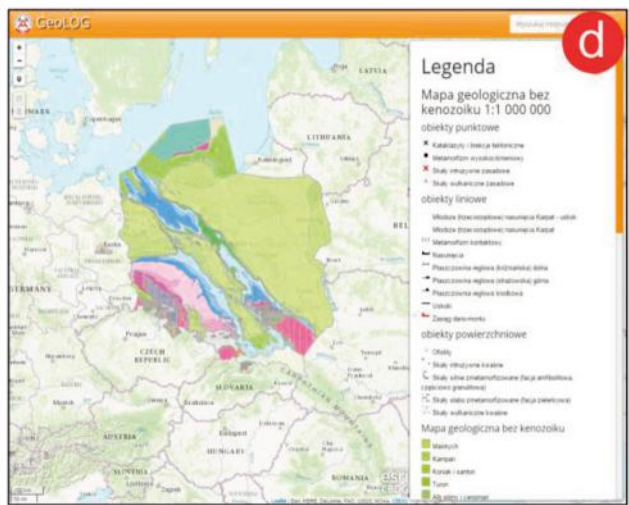
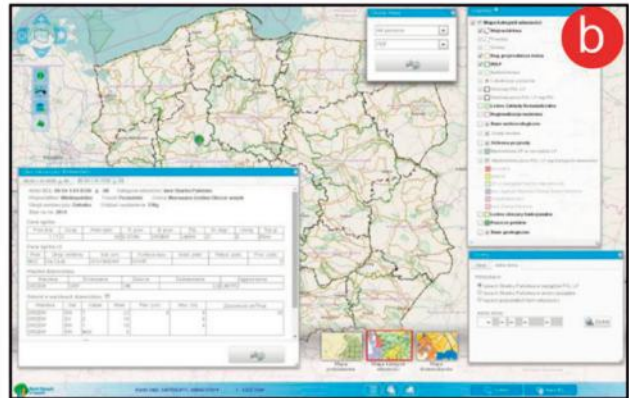
Jeszcze większe możliwości pozyskania geoinformacji daje oprogramowanie dedykowanego do wykonywania analiz przestrzennych instalowane bezpośrednio na dysku komputera (**desktop SIP**). Głównymi reprezentantami tego typu programów są darmowe: QGIS, GRASS, SAGA oraz komercyjne: ArcGIS, MapInfo, GeoInfo. Wymienione oprogramowanie pozwala użytkownikowi na wykonanie kartogramów, map wartości gruntów, wizualizacji 3D jak i skomplikowanych analiz przestrzennych oraz bazodanowych (Rysunek 6). Przykładem takiej analizy może być:

- 1) wyznaczenie wzdłuż linii energetycznej pasa służebności przesyłu o zadanej szerokości wraz z określeniem jego powierzchni oraz liczby nieruchomości zabudowanych, znajdujących się na wyznaczonym pasie służebności przesyłu;
- 2) zaznaczenie nieruchomości lokalowych, o powierzchni 40–60 m², usytuowanych w bloku do 4 pięter, zlokalizowane do 300 m od przystanków komunikacji miejskiej, odległe od drogi o więcej niż 30 m, w pobliżu których (do 1 000 m) znajduje się przedszkole/ośrodek zdrowia/supermarket itp.

⁴ Gaździcki J., 2002, *Leksykon geomatyczny – Lexicon of Geomatics*. Polskie Towarzystwo Informatyki Przestrzennej, Wieś Jutra, Warszawa.

Rysunek 5

Geoportale szczebla krajowego



a) [geoportal.gov.pl](http://maps.geoportal.gov.pl/imap)

b) Bank Danych o Lasach

c) Geoserwis

d) GeoLog

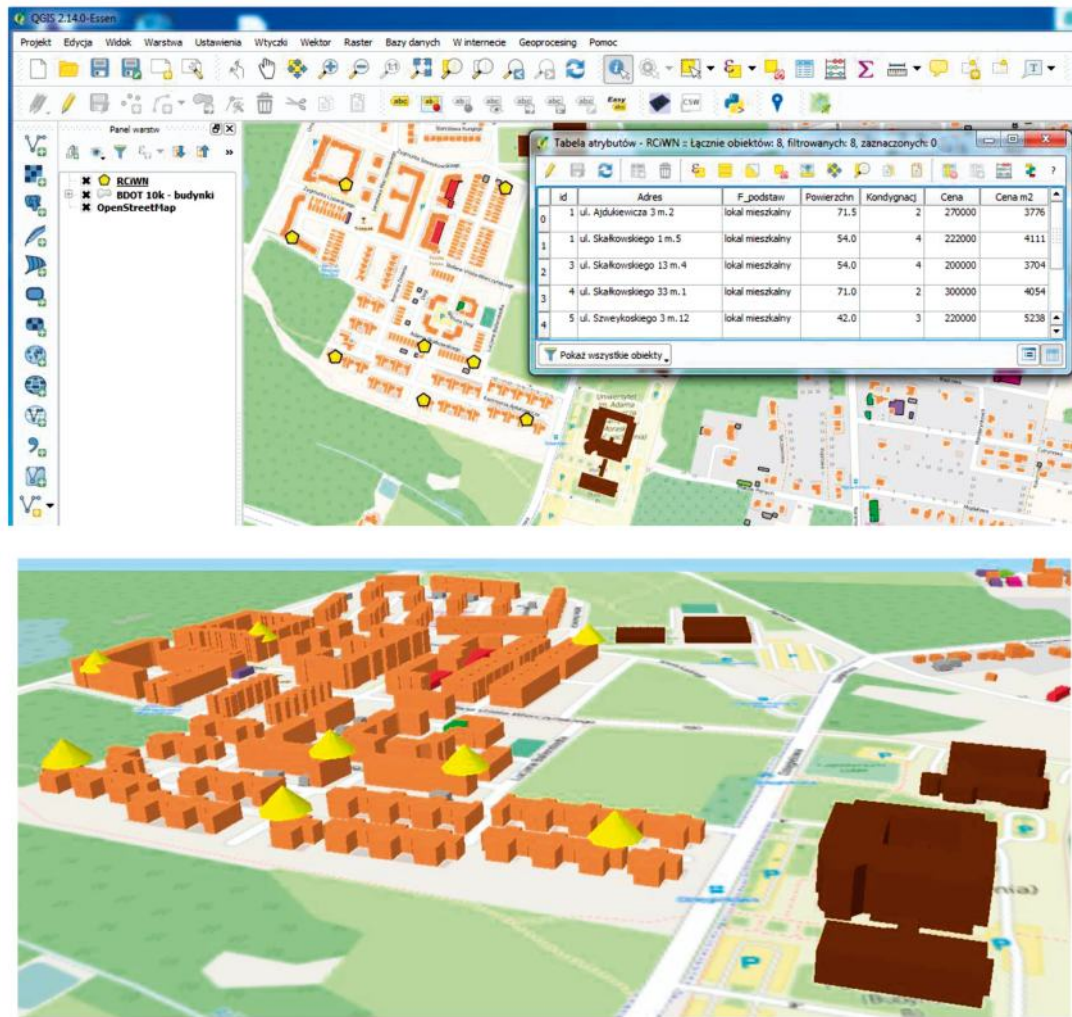
e) Hydroportal

f) e-zabytek

Źródło: <http://maps.geoportal.gov.pl/imap>; <http://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy>; <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>; <http://web3.pgi.gov.pl/website/cbdg/viewer.htm>; <http://maps.isok.gov.pl/imap/>; <http://www.mapy.zabytek.gov.pl/nid/>.

Rysunek 6

Przykład analizy przestrzennej w programie QGIS oraz wizualizacja 3D



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z: OpenStreetMap i bazy danych BDOT 10k.

4.2. Terenowe pozyskiwanie danych przestrzennych

Nierozzerwalnym elementem pracy każdego rzeczoznawcy majątkowego jest dokładne poznanie przedmiotu wyceny. Pozyskując wartości cech nieruchomości za pomocą geoportali należy mieć na uwadze, że dokładność i aktualność zdobytych danych zależy od aktualności danych przestrzennych prezentowanych na wymienionych w rozdziale 4.1 geoportalach. Dlatego też w celu uniknięcia błędów niezbędna jest wnikliwa wizja terenowa, inwentaryzacja stanu nieruchomości, sporządzenie niezbędnej dokumentacji fotograficznej. W czasie oględzin nieruchomości rzeczoznawca majątkowy dokładnie inwentaryzuje na potrzeby sporządzenia operatu szacunkowego części składowe nieruchomości

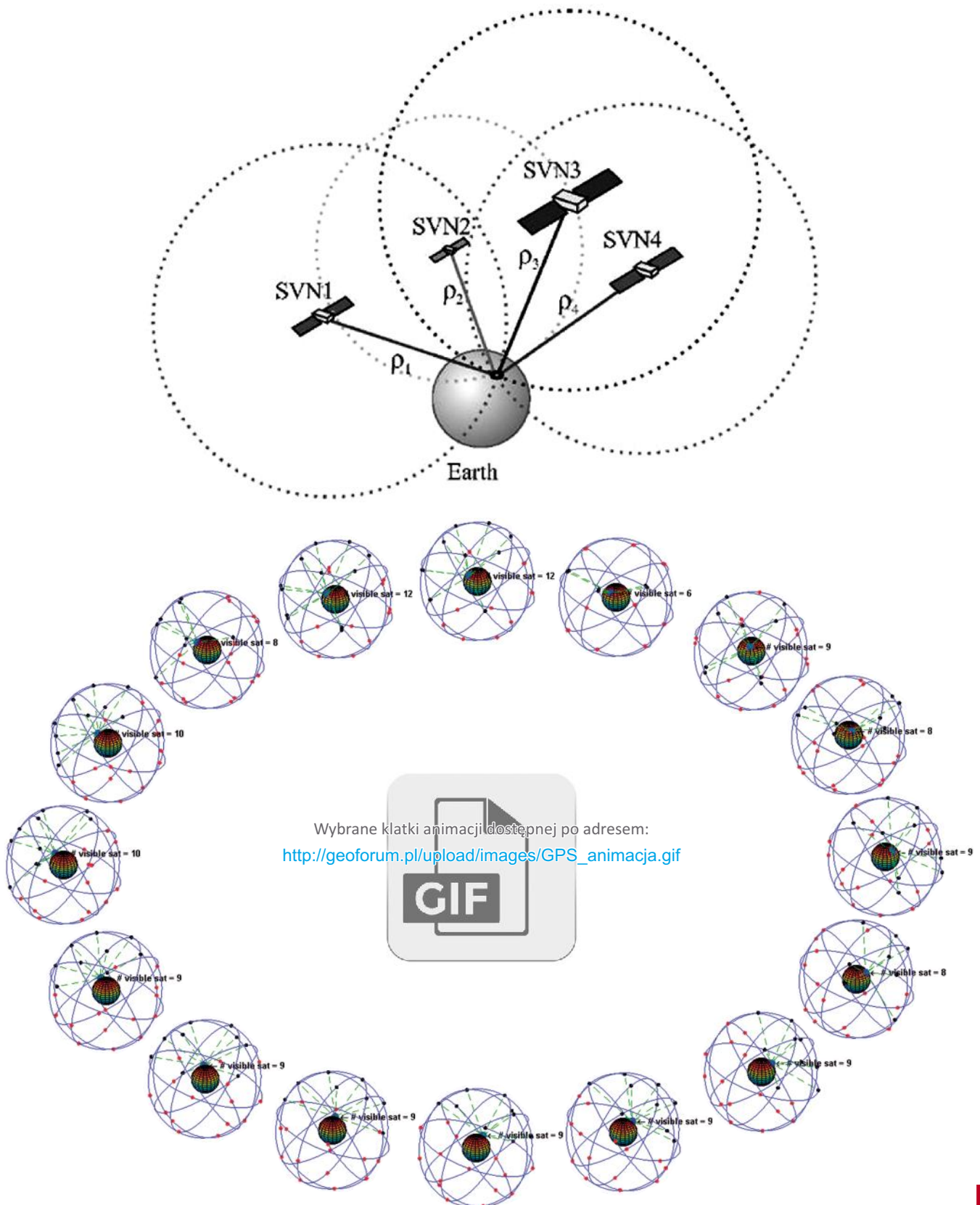
czyli: grunty, budynki i inne urządzenia trwałe związane z gruntem, drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania, wody stojące oraz złoża kopalin nie stanowiące własności Skarbu Państwa. Przedmiotem analizy do określenia wartości jest wszystko to, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego [Cymerman i Kryszk, 2014].

Terenowe pozyskanie danych przestrzennych jest drugim etapem akwizycji danych o lokalizacji oraz wartościach cech analizowanych nieruchomości. Najlepiej, gdy następuje ono po zgromadzeniu na etapie kameralnym wstępnej wiedzy o wycenianym obiekcie. W *Rozporządzeniu o standardach* (Rysunek 4) wyróżnia się kilka metod: ortogonalną, wcięć, biegunową, niwelację (geo-

metryczną, satelitarną, trygonometryczną) oraz GNSS. Spośród wymienionych najbardziej przydatną oraz możliwą do zastosowania przez rzeczoznawcę majątkowego wydaje się metoda GNSS. Wykorzystuje ona potencjał, jaki dają globalne satelitarne systemy nawigacji (Global Navigation Satellite Systems). W skład GNSS wchodzi m.in. systemy takie jak: NAVSTAR-GPS (USA), GLONASS (Rosja), Galileo (Unia Europejska), BeiDou (Chiny). Pomiar satelitarny GNSS polega na wyznaczeniu precyzyjnej odległości od odbiornika satelitarnego znajdującego się na powierzchni Ziemi do satelity krążącego na określonej orbicie. Można go wykonać metodą kodową (pomiar pseudoodległości) albo metodą fazową (pomiar fazowy). Na Rysunku 7 przedstawiono schematycznie zasadę działania.

Rysunek 7

Zasada działania globalnego satelitarnego systemu nawigacji (GNSS)



Źródło: <http://geoforum.pl/?menu=46813,46834,47126&link=gNSS-systemy-nawigacyjne-gps;>
<http://what-when-how.com/a-software-defined-gps-and-galileo-receiver/gNSS-receiver-operation-overview-gps-and-galileo-receiver.>

W celu wyznaczenia położenia na powierzchni ziemskiej konieczny jest odbiór sygnałów z minimum 4 satelitów, których położenie w przestrzeni znamy. Odebrany sygnał przeliczany jest na odległość do satelity, a następnie znając odległości do minimum 4 satelitów obliczane jest położenie anteny odbiornika GPS⁵, wyznaczone na podstawie przestrzennego liniowego wcięcia wstecz. Geometrycznie rzecz ujmując mamy do czynienia z „trysferacją” czyli wyznaczeniem lokalizacji na przecięciu kul zatoczonych promieniami równymi pomierzonym odległościom, wyznaczonym na podstawie przesłanego do odbiornika sygnału ze satelitów, których położenie w przestrzeni znamy. W zależności od warunków terenowych (brak w pobliżu wysokich drzew, budynków) i liczby widocznych satelitów dokładność wyznaczenia położenia za pomocą odbiorników GPS wbudowanych w smartfon dochodzi do kilku metrów (w idealnych warunkach wynosi 3–5 m).

Rozwój technologiczny i szeroki dostęp do urządzeń mobilnych z dostępem do Internetu jest faktem, co dodatkowo potwierdzają opublikowane badania „POLSKA.JEST.MOBI” [Mikowska, 2015], według których w Polsce ze smartfonów korzysta około 58% populacji, tj. około 18,96 mln użytkowników. Smartfon to przenośne urządzenie telekomunikacyjne łączące w sobie funkcje telefonu komórkowego i komputera kieszonekowego posiadające ekran obsługiwany za pomocą dotyku. Dzięki wyposażeniu w system operacyjny oraz aparat fotograficzny, moduł GPS, komunikację bezprzewodową (GSM, LTE), żyroskop, kompas elektroniczny staje się bardzo przydatnym narzędziem do pozyskiwania danych przestrzennych. Co więcej postęp w miniaturyzacji sprawił, że czynności wykonywane za pomocą wymienionych wyżej instrumentów można w łatwy sposób wykonać korzystając ze smartfona. Również rzeczoznawcy majątkowi mogą wykorzystać w przeprowadzanych oględzinach nieruchomości, poza aparatami fotograficznymi, ruletkami czy ręcznymi dalmierzami laserowymi, odbiorniki GPS zamontowane w urządzeniach mobilnych⁶. Dodatkowo zaawansowane systemy operacyjne dostępnych na rynku smartfonów umożliwiają zainstalowanie specjalistycznego oprogramowania do pozyskiwania i zarządzania danymi przestrzennymi w terenie. Funkcjonalność ta zdaniem autora jest niezwykle ważna i zostanie szczegółowo omówiona w następnym rozdziale.

5. Aplikacje mobilne służące do pozyskiwania danych przestrzennych w terenie

Aktualnie na rynku oprogramowania geomatycznego istnieje kilka aplikacji przeznaczonych do przeglądania, pozyskiwania i zarządzania danymi przestrzennymi w terenie (**mobile SIP**). Z racji swojej funkcjonalności wymienione w Tabeli 2 programy instalowane na smartfonie mogą zainteresować rzeczoznawców majątkowych, oraz pomóc w szybszym odszukiwaniu nieruchomości w terenie i bardziej zautomatyzowanym pozyskiwaniu danych. Wśród najpopularniejszych aplikacji zdaniem autora wymienić należy: Geoportal Mobile, QField, Lokalizator, tMap i MapIt.

W Tabeli 2 przedstawiono zestawienie funkcjonalności terenowych aplikacji geomatycznych działających na smartfonach z systemem Android⁷. W prezentowanym wykazie programami darmowymi są: Geoportal Mobile, QField oraz Lokalizator, natomiast tMap oraz MapIt są aplikacjami płatnymi.

Geoportal Mobile jest mobilną wersją geoportalu.gov.pl przeznaczoną na smartfony i tablety zapewniającą dostęp do usług danych przestrzennych OGC oraz rejestrów państwowych udostępnianych przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii. Do najważniejszych funkcjonalności wymienionego oprogramowania należy: wyszukiwanie i lokalizacja działek ewidencyjnych oraz adresów, nawigowanie się do wyszukanych obiektów przy użyciu wbudowanego w smartfon modułu GPS, wyświetlanie informacji o wyszukanych nieruchomościach, lokalizacji użytkownika na tle różnych podkładów mapowych dostępnych na geoportal.gov.pl, możliwość wykonywania pomiarów odległościowych i powierzchniowych na mapie.

QField to stosunkowo młode rozwiązanie na rynku tego segmentu oprogramowania. Jest to projekt rozwojowy o dużym potencjale, tworzony przez grupę programistów wolontariuszy. Najważniejszą zaletą tej aplikacji jest

możliwość bezpośredniej pracy w terenie na projektach opracowanymi w wolnym (darmowym) oprogramowaniu QGIS. Dane zachowują swoją strukturę oraz symbolizację.

Lokalizator to aplikacja przeznaczona dla geodetów i specjalistów z dziedzin pokrewnych, służąca do określania położenia użytkownika na tle podkładów mapowych oraz odszukiwania obiektów w terenie. Spośród prezentowanych darmowych aplikacji posiada największą funkcjonalność polegającą m.in. na: możliwości tworzenia własnych warstw danych, podłączeniu podkładów mapowych w postaci usług WMS z geoportalu.gov.pl, geolokalizacji użytkownika na mapie z jednoczesną możliwością nawigacji do zaznaczonego obiektu. Posiada zaawansowany mechanizm wprowadzania oraz edycji danych, z jednoczesną obsługą danych umieszczonych „w chmurze”. Rzeczą wartą podkreślenia jest możliwość wykonywania zgeolokalizowanych zdjęć oglądających nieruchomości.

tMap jest profesjonalną, płatną aplikacją pomiarową o dużej praktyczności. Spośród wymienionych w Tabeli 2 funkcjonalności nie posiada jedynie możliwości bezpośredniego wyszukiwania działek geodezyjnych. Umożliwia pracę w trybie *off-line* poprzez korzystanie z danych wektorowych oraz rastrowych wgranych do pamięci urządzenia, dodatkowo użytkownik może zapisać na stałe w pamięci telefonu wybrany fragment mapy, wcześniej używany w trybie *on-line*. Przydatną cechą jest możliwość korzystania w terenie ze słowników atrybutów, co przyspiesza proces wprowadzania wartości cech analizowanych nieruchomości.

MapIt jest, podobnie jak tMap, płatną aplikacją służącą do pomiarów terenowych. Cechuje się podobną funkcjonalnością do swojego konkurenta. Na uwagę zasługuje możliwość zastosowania w terenie słowników atrybutów oraz wykonanie jednego lub kilku zdjęć nieruchomości poddanej oględzinom. Program współpracuje z zewnętrznymi ręcznymi dalmierzami laserowymi.

⁵ W życiu codziennym utarło się określenie odbiornik GPS lecz poprawniej powinno się mówić odbiornik GNSS, który poza korzystaniem z najpopularniejszego systemu NAVSTAR-GPS może odbierać również sygnały GLONASS, Galileo czy BeiDou.

⁶ Dokładność pomiaru odległości i wysokości ręcznymi dalmierzami laserowymi sięga milimetrów, natomiast dokładność pomiaru przy użyciu smartfona to zazwyczaj kilkanaście, kilkadziesiąt centymetrów.

⁷ System Android jest aktualnie najpopularniejszym systemem operacyjnym stosowanym w urządzeniach mobilnych, z penetracją rynku sięgającą 65% i stale rosnącą [Mikowska, 2015].

Tabela 2

Zestawienie głównych funkcjonalności terenowych aplikacji geomatycznych⁸

Nazwa	Geoportal Mobile	QField	Lokalizator	tMap	MapIt
Funkcjonalność					
Zarządzanie danymi					
Możliwość tworzenia własnych warstw danych	TAK	NIE	TAK	TAK	TAK
Import danych wektorowych do aplikacji	NIE	TAK	TAK	TAK	TAK
Eksport danych wektorowych z aplikacji	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
Tworzenie słowników atrybutów	NIE	NIE	NIE	TAK	TAK
Możliwość filtrowania danych w terenie	NIE	NIE	TAK	TAK	NIE
Zarządzanie warstwami podkładowymi					
Podłączanie usługi przeglądania WMS	TAK	NIE	TAK	TAK	TAK
Wyświetlanie własnych warstw rastrowych (zeskanowane map, projekty zagospodarowania terenu)	NIE	TAK	NIE	TAK	TAK
Wyszukiwanie obiektów					
Wyszukiwania za pomocą adresu	TAK	NIE	NIE	TAK	TAK
Wyszukiwania działek ewidencyjnych	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE
Geolokalizacja					
Geolokalizacja użytkownika na mapie za pomocą modułu GPS	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
Nawigacja do wyszukiwanego obiektu	TAK	NIE	TAK	TAK	TAK
Wprowadzanie danych					
Poprzez wskazanie palcem/wskaźnikiem na mapie	TAK	NIE	TAK	TAK	TAK
Na podstawie aktualnej pozycji GPS	NIE	NIE	TAK	TAK	TAK
Wykonywanie zdjęć nieruchomości + zapis do bazy	NIE	NIE	TAK	TAK	TAK
Pomiary na mapie					
Pomiary odległości na mapie	TAK	NIE	TAK	TAK	TAK
Pomiary powierzchni na mapie	TAK	NIE	TAK	TAK	TAK
Jednostki i współrzędne mapy					
Możliwość wyboru polskich układów współrzędnych	TAK	NIE	TAK	TAK	TAK
Wyświetlanie współrzędnych na ekranie	NIE	TAK	NIE	TAK	TAK
Możliwość zmiany jednostek odległości	NIE	NIE	NIE	TAK	TAK
Możliwość zmiany jednostek powierzchni	NIE	NIE	NIE	TAK	TAK
Konta w chmurze					
Możliwość korzystania z kont z danymi „w chmurze”	NIE	NIE	TAK	TAK	TAK
Odpłatność					
Czy aplikacja jest darmowa	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE

Źródło: opracowanie własne.

⁸ Stan na dzień 31.03.2016r.

6. Wnioski

W niniejszym artykule zaprezentowano możliwości większego zastosowania geomatyki – jej narzędzi i procedur w gospodarce nieruchomościami. Omówione zostały kwestie mogące zdaniem autora być ważne dla rzeczoznawcy majątkowego, które mogą wspomóc proces gromadzenia informacji a tym samym wyceny nieruchomości. Poruszono zagadnienia takie jak: bazy danych/rejestry oraz mapy, z których można uzyskać podstawową informację o lokalizacji i cechach nieruchomości, oprogramowanie geomatyczne (darmowe/komercyjne) i jego możliwości w przechowywaniu, zarządzaniu i analizowaniu danych przestrzennych oraz urządzenia jak i aplikacje mobilne służące do

pozyskania geoinformacji w terenie. Na tej podstawie można wsnuć następujące wnioski:

- aspekt lokalizacyjny nieruchomości w przestrzeni jest ogniwem łączącym geomatykę z gospodarką nieruchomościami;
- obie dyscypliny mogą wzbogacić swój warsztat badawczy o nowe narzędzia, metody, procedury i dane;
- istnieją zestawy narzędzi geomatycznych typu: web SIP, desktop SIP, mobile SIP mogące wspomóc proces pozyskiwania danych przestrzennych zarówno kameralnie jak i w terenie, z jednoczesnym zapisem tych informacji do cyfrowych baz danych o nieruchomościach;
- już dziś rzeczoznawcy majątkowi mogą skorzystać z narzędzi geoma-

tycznych bez konieczności ponoszenia dodatkowych opłat, korzystając z: geoportali oraz wolnego (dostępnego za darmo) oprogramowania SIP.

Zastosowanie w większym stopniu geomatyki w gospodarce nieruchomościami może przynieść obopólne korzyści dla obu dyscyplin naukowych, a pod względem praktycznym może dać rzeczoznawcy majątkowemu zestawy narzędzi ułatwiających i przyspieszających analizowanie i wizualizację wpływu lokalizacji nieruchomości na jej wartość.

Autor zdaje sobie sprawę, że nie poruszył wszystkich kwestii związanych z zastosowaniem geomatyki w gospodarce nieruchomościami, lecz ma nadzieję, że będzie to zacząć do dalszej dyskusji nad tą problematyką.

Bibliografia

1. Cymerman R., Kryszk H., 2014, Źródła informacji o nieruchomościach – wywiad terenowy. *Wycena*, 109, s. 48–53.
2. Gaździcki J., 2002, *Leksykon geomatyczny – Lexicon of Geomatics*. Polskie Towarzystwo Informacji Przestrzennej, *Więś Jutra*, Warszawa.
3. Halik Ł., 2015, Stopień znajomości i wykorzystania systemów informacji przestrzennej (SIP) przez rzeczoznawców majątkowych województwa wielkopolskiego. *Problemy rynku nieruchomości*, 44, s. 84–93.
4. Hopfer A., 1994, *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw T. I Szacowanie nieruchomości*, Wyd. II. TWIGGER S.A., Warszawa.
5. Koziół Z., 1997, Concerning the need for development of geomatic research method, *Geodezja i Kartografia*, vol. 46, no. 3, pp. 217-224.
6. Medyńska-Gulij B., 2015, *Kartografia. Zasady i zastosowania geowizualizacji*. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
7. Michalak J., 2000, Geomatyka (geoinformatyka) – czy nowa dyscyplina? *Przegląd Geologiczny*, vol. 48, no. 8, pp. 673–678.
8. Mikowska M., 2015, POLSKA.JEST.MOBI. <http://jestem.mobi/2015/05/raport-polska-jest-mobi-2015-do-pobrania> [dostęp: 30.03.2016r.].
9. Saliszczew K.A., 1955, *O kartograficznym metodzie issledowanija*, *Wiestnik Moskowsogo Uniwersitieta*.
10. Ustawa z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, *Dz.U.* 1989, nr 30, poz. 163, z późn. zm.
11. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 listopada 2011r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. *Dz.U.* 2011 nr 263 poz. 1572.

APPLIANCE OF GEOMATICS IN REAL ESTATE MANAGEMENT – OBTAINING SPATIAL DATA

Summary

The localization of real estate on the Earth surface is the link between geomatics (geoinformatics) and real estate. The article presents the theoretical assumptions and practical possibilities of using this discipline in the real estate management in the context of spatial data acquisition of real estate. It describes the main features of the spatial data and lists the main

databases located in the National Geodetic and Cartographic Department. Characterized by division of existing geoinformatics tools it can be divided into software installed on desktops so called *desktop SIP* and geoportals, which can be used through a web browser so called *web SIP*. The Paper outlined the possibilities of using mobile applications for obtaining data on the properties during the field inspection of analyzed estates.

Key words

Geomatics, Information Systems, web SIP, desktop SIP, geoportals

PRAWO

ZMIANY W POSTĘPOWANIU CYWILNYM



W dniu 8 września 2016r. wszedł w życie szereg zmian w kodeksie cywilnym oraz kodeksie postępowania cywilnego wprowadzonych Ustawą o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015r., poz. 1311 ze zm.). Wśród istotnych zmian są następujące:

1. Znowelizowane przepisy przewidują utworzenie w sądach powszechnych elektronicznych biur podawczych. Dzięki nim we wszystkich sprawach cywilnych będzie można wносить pisma procesowe – obok tradycyjnej formy – również za pośrednictwem systemu teleinformatycznego i w takiej formie sądy będą miały możliwość dokonywania doręczeń. Systemy elektronicznych biur podawczych powinny zostać uruchomione w ciągu 3 lat.
2. Złożenie wniosku o wyłączenie sędziego nie tamuje już postępowania w sprawie. Sędzia, wobec którego złożono wniosek o wyłączenie, nadal może prowadzić postępowanie, z wyjątkiem orzeczenia albo zarządzenia kończącego sprawę.
3. Sąd będzie miał prawo wzywać strony, świadków, biegłych lub inne osoby w sposób, który uzna za najbardziej celowy (np. faksem czy telefonicznie), jeżeli uzna to za niezbędne do przyspieszenia rozpoznania sprawy.
4. Obok formy pisemnej ustawodawca dopuszcza także dokumentową i elektroniczną. W praktyce oznacza to, że zgodę na zawarcie umowy można teraz wyrazić za pośrednictwem sms-a czy wiadomości e-mail i nie jest konieczne potwierdzanie woli na piśmie.
5. Zajęcie rachunku bankowego dłużnika będzie odbywać się drogą elektroniczną, a komornik i bank całą korespondencję będą prowadzić za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Zajęcie będzie więc szybsze (blokada środków na rachunku nastąpi niezwłocznie po podpisaniu zajęcia przez komornika podpisem elektronicznym) i tańsze. Nowelizacja przewiduje także prowadzenie korespondencji komorników z Zakładem Ubezpieczeń Społecznych i urzędami skarbowymi za pośrednictwem system ePUAP.

Wprowadzone zmiany w prawie cywilnym dotyczą przede wszystkim formy czynności prawnych oraz stanowi kolejny etap informatyzacji postępowania cywilnego. Informatyzacja postępowania sądowego ma w założeniach ustawodawcy przyczynić się do oszczędności w sądownictwie i poprawić efektywność pracy sądów, a także zwiększyć dostęp do sądu.

Źródło: Dz.U. z 2015r., poz. 1311.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

OCHRONA CZY DEREGULACJA – WYBRANE ASPEKTY INSTYTUCJONALNO–PRAWNE OGRANICZENIA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI W POLSCE¹



dr Łukasz Nawrot
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Streszczenie

W artykule przedstawiono istotne aspekty ingerencji w proces wymiany na rynku nieruchomości rolnych w Polsce. W pierwszej kolejności wskazano na podmiotowe i instytucjonalne aspekty głębokiej regulacji zawierania transakcji rynkowych w odniesieniu do gruntów rolnych w szerokim ich rozumieniu, położonych zarówno na obszarach wiejskich, jak i miejskich. Następnie dokonano przeglądu najważniejszych procedur i ich konsekwencji dla uczestników procesu kupna sprzedaży wynikających z przepisów prawa i wewnętrznych regulacji instytucji, które otrzymały ustawowe prerogatywy. W podsumowaniu wskazano na szerszy kontekst obowiązujących przepisów, ingerujących w prawo własności i swobodę działalności gospodarczej, kierujących procesy rozwojowe państwa ku ładowi gospodarki nakazowo-rozdzielczej.

Słowa kluczowe

inwestycje w nieruchomości, bariery inwestycyjne, rynek nieruchomości, gospodarka nakazowo-rozdzielcza, nieruchomości rolne

Wprowadzenie

W dniu 30 kwietnia 2016 roku wprowadzono w Polsce przepisy, które w zasadniczy sposób zmieniają filozofię funkcjonowania państwa od czasów odejścia od gospodarki nakazowo-rozdzielczej i przyjęcia podstaw gospodarki wolno-rynkowej, opartej o własność prywatną i zasady swobodnej działalności gospodarczej [Ustawa z 14 kwietnia 2016 i Ustawa z 13 kwietnia 2016]. Teoretycznie cel był inny, gdyż w preambule zmienionej Ustawy zapisano, że „w celu wzmocnienia ochrony i rozwoju gospodarstw rodzinnych, które w myśl Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej stanowią podstawę ustroju rolnego Rzeczypospolitej Polskiej, dla zapewnienia właściwego zagospodarowania ziemi rolnej w Rzeczypospolitej Polskiej, w trosce o zapewnienie bezpieczeństwa żywnościowego obywateli i dla wspierania zrównoważonego rolnictwa prowadzonego w zgodzie z wymogami ochrony środowiska i sprzyjającego rozwojowi obszarów wiejskich, uchwała

się niniejszą ustawę”. Chodzi tutaj o Ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 roku (zwaną dalej Ustawą) zmienioną w określonych celach, gdzie oprócz wymienionych w preambule wskazuje się na poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych i zapewnienie prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach [Ustawa z 11 kwietnia 2003 art. 1].

W istocie dokonano czegoś więcej – zapoczątkowano proces zmiany ustroju państwa na gruncie własności prywatnej, w kierunku zasad gospodarki nakazowo-rozdzielczej, w której zarówno państwo, jak i jego instytucje odgrywają kluczowe role w procesie wymiany rynkowej. Ingerują nie tylko w zasady wymiany pomiędzy uczestnikami rynku, ale stają się kluczowymi podmiotami w nabywaniu dóbr będących przedmiotem

transakcji ze względu na przyznane sobie prerogatywy. Wymieniona wyżej Ustawa to nie „wypadek przy pracy”, gdyż obrany kierunek dotyczy też innych rynków – np. Ustawa z 13 kwietnia o lasach. Tak fundamentalne zmiany są niezmiernie istotne na wielu płaszczyznach, stąd też w artykule zawarto kilka wybranych aspektów wprowadzonych przepisów, odnosząc się do podmiotów i instytucji, których Ustawa bezpośrednio dotyka, a także przedstawiono proceduralne konsekwencje dla uczestników wymiany na rynku nieruchomości rolnych. W ostatniej części dokonano próby wskazania na konsekwencje wprowadzonych zmian na poziomie ogólnym, w zakresie społeczno-gospodarczego funkcjonowania państwa i jego obywateli.



¹ Publikacja powstała w wyniku realizacji projektu badawczego „Determinanty zdolności do absorpcji innowacji w gospodarce turystycznej w zakresie odnawialnych źródeł energii”, który został sfinansowany ze środków Narodowego Centrum Nauki przyznanych na podstawie decyzji nr DEC-2012/05/B/HS4/00953.

1. Podmiotowe i instytucjonalne aspekty deregulacji rynku nieruchomości rolnych w Polsce

Wartykule 20 Konstytucji zapisano, iż „społeczna gospodarka rynkowa oparta na wolności działalności gospodarczej, własności prywatnej oraz solidarności, dialogu i współpracy partnerów społecznych stanowi podstawę ustroju gospodarczego Rzeczypospolitej Polskiej”. Natomiast artykuł 64 stanowi, że każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia, ponadto „własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej”. Dla dalszych rozważań istotna jest jeszcze ostatnia część tego artykułu, w którym wyraźnie podkreśla się, że „własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności”. Z tych niezmiernie ważnych zapisów jednoznacznie wynika co jest podstawą ustroju gospodarczego Rzeczypospolitej Polskiej – własność prywatna, do której każdy ma prawo oraz ochrona tej własności, której nie można ograniczyć nawet ustawą jeżeli narusza się jej istotę, ponadto jej ochrona prawa powinna być równa dla wszystkich.

Dokonując przeglądu konsekwencji wejścia w życie nowej Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie sposób nie odnieść się do zapisów Konstytucji, gdyż ustawa po pierwsze wstrzymuje sprzedaż ziemi znajdującej się w zasobie Skarbu Państwa (*versus* art. 20 Konstytucji), po drugie dokonuje istotnej selekcji podmiotowej i przedmiotowej odnoszącej się do prawa własności nieruchomości rolnych w Polsce (*versus* art. 64 Konstytucji). Można tu wspomnieć, że pozornie Ustawa dotyczy wąskiej grupy osób zajmujących się pracą w rolnictwie, *de facto* dotyka wszystkich obywateli i podmioty składające się na społeczną gospodarkę rynkową.

W istocie nowa Ustawa redefiniuje zapisy Konstytucji i wyodrębnia rynek nieruchomości rolnych jako obszar chroniony, do którego dostęp jest ściśle kontrolowany przez Państwo i jego Instytucje, a ponadto rozszerza zasięg potencjalnych interwencji do podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, zarówno osób fizycznych, jak i prawnych. Warto więc przybliżyć istotę

podstawowych założeń tego dokumentu. W pierwszej kolejności określa ona zakres przedmiotowy, przez co należy rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne [Art. 2 Ustawy], tzn. nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej [Art. 46 Kodeks cywilny]. O zaliczeniu więc danej nieruchomości jako rolnej na potrzeby Ustawy decyduje możliwość potencjalnego jej wykorzystania, a więc dotyczy każdego gruntu który może zostać wykorzystany do prowadzenia na nim działalności wytwórczej w rolnictwie, a nie tylko takiego na którym jest prowadzona taka działalność, za wyjątkiem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego w całości na cele inne niż rolne. Uszczegółowiając mogą to więc być grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

Jest to bardzo szeroka definicja obszarów podlegających przepisom, gdyż w zasadzie dotyczy wszystkich gruntów, które nie są inne niż rolne zarówno na obszarach wiejskich, jak i w granicach miast. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) powierzchnia użytków rolnych w Polsce w 2015 roku wynosiła ponad 18,6 miliona hektarów, co stanowi niemal 60% powierzchni kraju [GUS 2016] – trzeba zauważyć, że w statysty-

kach mowa jest o użytkach rolnych, a więc powierzchnia nieruchomości rolnych będzie znacznie większa [Tabela 1].

Kolejnym aspektem Ustawy jest podmiotowa regulacja rynku, a więc określenie zasad obrotu dla zbywcy, nabywcy oraz instytucji mających szczególne uprawnienia w procesie wymiany rynkowej. Co do zasady nabywcą nieruchomości rolnej może być rolnik indywidualny [Art. 2 Ustawy], a więc osoba fizyczna będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadająca kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkuje w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo [Art. 6 Ustawy]. Nie może zatem nieruchomości rolnej kupić gospodarstwo rolne wzorowo gospodarujące, ale przekraczające 300 hektarów, nie może tego zrobić obywatel chcący wybudować np. dom letniskowy nad jeziorem czy mający zamiar postawić dom jednorodzinny na obrzeżach miast, gdzie działki nie są w planie miejscowym odrolnione. Nawet jeżeli zostało wydane pozwolenie na budowę. To niezrozumiałe ograniczenia, tym bardziej, że dotyczą obywateli Polski, którzy dotychczas w dobrej wierze mogli uczestniczyć w procesie wymiany na rynku nieruchomości. Jest tutaj kilka wyłączeń, dotyczących relacji rodzinnych oraz przypadków szczególnych, ale i budzących duże wątpliwości. Spod przepisów wyłączone zostały m.in. nieruchomości rolne o powierzchni

Tabela 1

Stan geodezyjny i kierunki wykorzystania powierzchni kraju

Lata	Ogółem	W tym					
		użytki rolne	grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	grunty pod wodami	użytki kopalne	tereny komunikacyjne i osiedlowe	nieużytki
		W tys. ha					
2010	31268,0	18931,0	9531,0	639,8	29,1	1521,2	481,7
2013	31268,0	18825,0	9599,6	645,5	28,6	1561,3	478,8
2014	31268,0	18716,5	9658,4	648,6	27,8	1607,0	474,9
2015	31268,0	18682,8	9674,3	644,8	28,5	1623,6	472,3

Źródło: [GUS 2016, Rocznik statystyczny rolnictwa 2015].

mniej niż 0,3 hektara (30 arów). Oznacza to, że można sobie kupić na peryferiach kilkunastoarową działkę (lecz nie większą), a później postawić na niej dom jednorodzinny. Sytuacja będzie gorsza w budownictwie wielorodzinnym – raczej 3000 metrów kwadratowych może nie wystarczyć na postawienie bloku mieszkalnego w większych miejscowościach. Ponadto przepisy nie dotyczą nabycia nieruchomości rolnej [Art. 2a., ust 3 Ustawy]:

1. Przez:
 - a) osobę bliską zbywcy;
 - b) jednostkę samorządu terytorialnego;
 - c) Skarb Państwa lub działającą na jego rzecz Agencję Nieruchomości Rolnych;
 - d) osoby prawne działające na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania.
2. W wyniku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego.
3. Na podstawie art. 151 lub art. 231 Kodeksu cywilnego.
4. W toku postępowania restrukturyzacyjnego w ramach postępowania sanacyjnego.

Wśród ekspertów duże wątpliwości wzbudziło wyłączenie spod przepisów Ustawy kościołów i związków wyznaniowych. Nie wdając się w światopoglądowe rozważania trzeba podkreślić, że nie tylko osoby prawne Kościoła Katolickiego mogą bez ograniczeń uczestniczyć na rynku kupna sprzedaży ziemi – mogą to robić wszystkie inne. W praktyce może to oznaczać, że tylnymi drzwiami do nabywania i obrotu ziemią rolną w Polsce dopuszczono teoretycznie np. bojowników tzw. państwa islamskiego, wyznawców scjentologii oraz innych spośród ponad 100 organizacji zarejestrowanych w kraju. Nic nie stoi na przeszkodzie, aby do takich celów powstawały kolejne związki wyznaniowe jak np. Związek Miłośników Sztuk Pięknych i Motoryzacji – bez wątplenia najgorsze jest to, że takie sytuacje choć możliwe nie zostały przewidziane lub zlekceważone. We wszystkich pozostałych przypadkach nabycie nieruchomości rolnej zostało

uzależnione od instytucji, a w zasadzie pracowników instytucji państwowej – Agencji Nieruchomości Rolnej.

Nabycie takich gruntów może nastąpić za zgodą Prezesa Agencji wyrażoną w formie decyzji administracyjnej, którą wydaje się na wniosek zbywcy, jeżeli:

- a) wykaże on, że nie było możliwości nabycia nieruchomości rolnej przez osoby bliskie, samorząd terytorialny, Skarb Państwa lub kościół bądź związek wyznaniowy, a także na podstawie 151 i 231 KC;
- b) nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej;
- c) w wyniku nabycia nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych.

Przepisy wyraźnie wskazują, że zbywca powinien wykazać, że nie było możliwości zbycia przez podmioty wyłączone z Ustawy – oznacza to w praktyce, że powinien skonsultować zamiar sprzedaży np. z najbliższymi Kościołami lub związkami wyznaniowymi z okolicy, skoro są uprawnione. Kolejne pytanie, które powstaje to zapisy trzeczające się o nadmierną koncentrację nieruchomości w Polsce, które nijak się mają do informacji, że według Agencji Nieruchomości Rolnych, przekazała ona Kościołowi katolickiemu na mocy decyzji Komisji Majątkowej 76 tys. hektarów, a Lasy Państwowe 4 tys. hektarów [Money.pl 2016].

Kolejną sytuacją umożliwiającą przeniesienie własności nieruchomości rolnej jest wydanie decyzji Prezesa Agencji na wniosek osoby fizycznej zamierzającej utworzyć gospodarstwo rodzinne, która:

- a) posiada kwalifikacje rolnicze albo której, pod warunkiem uzupełnienia kwalifikacji zawodowych, przyznano pomoc, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 marca 2007r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007–2013 [Dz.U. z 2013r., poz. 173; z 2015r., poz. 349 oraz z 2016r., poz. 337] albo w art. 3 ust. 1 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju

Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014–2020 [Dz.U., poz. 349 i 1888 oraz z 2016r., poz. 337], a termin na uzupełnienie tych kwalifikacji jeszcze nie upłynął;

- b) daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej;
- c) zobowiąże się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego.

Z instytucjonalnego punktu widzenia ważne są tutaj zapisy o tzw. rękojmi należytego prowadzenia działalności rolniczej, cokolwiek miałyby to znaczyć, gdyż w praktyce tego rodzaju biznes jest to wyjątkowo uznaniowa kwestia. Niemniej wprowadza się tutaj kolejne instytucje, które będą miały wpływ na proces wymiany nieruchomości rolnymi:

- Izby Rolnicze;
- Ośrodki Doradztwa Rolniczego.

Na stronach internetowych np. Wielkopolskiej Izby Rolniczej już można znaleźć informacje o możliwości zwrócenia się o pomoc – <http://www.wir.org.pl/2016/ziemia/> (Wniosek do WIR o wydanie opinii w sprawie rękojmi należytego prowadzenia działalności rolniczej celem jej przedstawienia wobec ANR), ale o tym w dalszej części artykułu.

Jeżeli powstaną wątpliwości zarówno co do zbycia, jak i nabycia nieruchomości Agencja może nie wyrazić na to zgody i ciągu miesiąca od jej uprawnienia może złożyć oświadczenie o nabyciu gruntów. Przeniesienie własności nastąpi za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej wartości rynkowej określonej przez Agencję przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami, a o wartości sprzedawca zostanie poinformowany w ciągu miesiąca od otrzymania powiadomienia o skorzystaniu ze swoich praw przez instytucję państwową. W tym momencie proces transakcji trwa już co najmniej dwa miesiące! W praktyce nie musi to jednak oznaczać zakończenia wykupu przez Agencję, gdyż zaproponowana cena może się różnić od ofertowej. To rodzi określone proceduralne implikacje o czym w kolejnej części.

Z podmiotowego punktu widzenia dla obrotu gruntami rolnymi istotne zapisy wprowadzono dla instytucji dzierżawy. Wynika to z artykułu 3, w którym stwierdza się, że w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli:

- 1) umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej przez 3 lata, licząc od tej daty, oraz
- 2) nabywana nieruchomość rolna wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy.

Zatem dzierżawca, który minimum 3 lata dzierżawi nieruchomość rolną, ma uprzywilejowany charakter przy jej zakupie. Z zaproponowaną ceną może się jednak nie zgodzić, co rodzi dalsze konsekwencje.

Przepisy ingerujące w rynek nieruchomości rolnych nie dotyczą jednak tylko osób fizycznych, ale w znaczący sposób odnoszą się do podmiotów prowadzących działalność gospodarczą. Niestety każda spółka osobowa i kapitałowa posiadająca w swoich aktywach nieruchomość rolną nie tylko ma ograniczenia w jej sprzedaży, ale także w sprzedaży swoich udziałów. W artykule 3a i 3b Ustawy zapisano, że Agencji działającej na rzecz Skarbu Państwa przysługuje prawo pierwokupu udziałów i akcji w spółce prawa handlowego, która jest właścicielem nieruchomości rolnej oraz w przypadku zmiany wspólnika lub przystąpienia nowego wspólnika do spółki osobowej w rozumieniu ustawy z dnia 15 września 2000r. – Kodeks spółek handlowych [Dz.U. z 2013r., poz. 1030 z późn. zm.), która jest właścicielem nieruchomości rolnej, Agencja może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej. Pojemność terminologiczna nieruchomości rolnej oznacza, że budynek magazynowy posadowiony na nieruchomości rolnej będący własnością spółki z ograniczoną odpowiedzialnością może być zakupiony przez Agencję, gdy przyjdzie potrzeba dokapitalizowania firmy i przystąpienia do niej nowego wspólnika, który zamierza kupić w niej udziały. Podobnych i dalej idących przykładów można by mnożyć, nie zmienia to jednak zakresu kompetencji i możliwości potencjalnych interwencji instytucji państwa w życie społeczno-gospodarcze.

2. Proceduralne implikacje dla uczestników procesu wymiany na rynku nieruchomości rolnych

Poza wyodrębnieniem grupy podmiotów i instytucji związanych z procesami wymiany na rynku nieruchomości rolnych, nie sposób pominąć proceduralnych konsekwencji mających często technokratyczny czy wręcz opresyjny charakter. Wynikają one zarówno z przepisów takich jak ustawy i rozporządzenia, jak i z zapisów wytworzonych przez wymienione wyżej i uprawnione do tego instytucje. W pierwszej kolejności przedstawione zostaną wymagania określone przez Agencję Nieruchomości Rolnych, które powinny zostać dochowane w celu skutecznego zakończenia przeniesienia własności nieruchomości rolnej. W celu wykonania zapisów Ustawy wyszczególniono „Informacje i załączniki wymagane do wniosku o zgodę Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych na nabycie nieruchomości rolnej o której mowa w art. 2a ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003r. [Dz.U. 2012. 803 z późn. zm.]”².

Wnioski o wydanie zgody rozpatrywane są w trybie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego [Dz.U. 2016.23], które należy składać do Oddziału terenowego ANR, właściwego ze względu na położenie nieruchomości.

Wniosek o wyrażenie zgody na przeniesienie własności nieruchomości rolnej zawiera³:

- 1) dane zbywcy nieruchomości, tj.: imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania i adres do korespondencji (osoba fizyczna) albo nazwę oraz siedzibę i adres do korespondencji (osoba nie będąca osobą fizyczną);



- 2) dane nabywcy nieruchomości, tj.: imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania i adres do korespondencji (osoba fizyczna) albo nazwę oraz siedzibę i adres do korespondencji (osoba nie będąca osobą fizyczną);
- 3) w przypadku ustanowienia pełnomocnika:
 - a) oryginał lub kopię potwierdzoną urzędowo pełnomocnictwa. Adwokat, radca prawny, rzecznik patentowy, a także doradca podatkowy mogą sami uwierzytelnić odpis udzielonego im pełnomocnictwa oraz odpisy innych dokumentów wykazujących ich umocowanie lub
 - b) oryginał lub kopię potwierdzoną urzędowo dokumentu poświadczającego prawo do reprezentacji w przypadku, gdy wnioskodawcą jest osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej lub osoba małoletnia;
- 4) w przypadku osoby prawnej wypis z KRS lub stosowny dokument potwierdzający status osoby prawnej niezarejestrowanej na terytorium Polski;
- 5) dane z ewidencji gruntów i budynków dotyczące oznaczenia zbywanej nieruchomości (wypis z rejestru gruntów);
- 6) numer księgi wieczystej (jeśli jest prowadzona w wersji elektronicznej) lub odpis z księgi wieczystej lub inny tytuł potwierdzający prawo własności do nieruchomości;
- 7) aktualne zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 8) informację o obciążeniach nieruchomości (hipoteką, tytułem egzekucyjnym, ograniczonymi prawami rzeczowymi i zobowiązaniami, w tym prawem najmu, dzierżawy, dożywocia itp.);
- 9) oświadczenie nabywcy o powierzchni posiadanych użytków rolnych.

² Informacje i zawarte dane pochodzą ze strony Agencji Nieruchomości Rolnych i ze względu na zachowanie szczegółów merytorycznych przedstawione literalnie [dostęp: 30.06.2016r.].

³ Przykładowy wniosek nabywcy stanowi Załącznik nr 2 – dane pochodzą ze strony Agencji Nieruchomości Rolnych [dostęp: 30.06.2016r.].

Warto zauważyć, że jest to bardzo rozbudowany katalog dokumentów i informacji, który wymaga niemałego wysiłku czasowego, finansowego i intelektualnego. Wymaga wystąpienia z wnioskami do wielu instytucji, które mają swój harmonogram administracyjny obsługi interesantów, różne siedziby, zasady działania czy struktury organizacyjne. Szczegółowe omówienia wszystkich pozycji przekroczyłyby dopuszczalne ramy opracowania.

Jeżeli transakcja dotyczy osoby fizycznej, która zamierza utworzyć gospodarstwo rodzinne, dołącza się do wniosku:

- 1) dokumenty potwierdzające posiadanie kwalifikacji rolniczych wnioskodawcy, albo urzędowo poświadczoną kopię dokumentu potwierdzającego udzielenie, pod warunkiem uzupełnienia kwalifikacji zawodowych, pomocy o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 marca 2007r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007–2013 [Dz.U. z 2013r., poz. 173; z 2015r., poz. 349 oraz z 2016r., poz. 337] albo w art. 3 ust. 1 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014–2020 [Dz.U., poz. 349 i 1888 oraz z 2016r., poz. 337), a termin na uzupełnienie tych kwalifikacji jeszcze nie upłynął;
- 2) dokumenty potwierdzające że nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej (np. założenia do prowadzenia działalności rolniczej wraz z opinią ODR, informację o kwalifikacjach rolniczych albo o przystąpieniu do ich uzupełnienia, lub o posiadanym doświadczeniu w prowadzeniu działalności rolniczej, opinię organizacji społeczno-zawodowej rolników, w tym izby rolniczej);
- 3) oświadczenie nabywcy, że zobowiązuje się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na

obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego.

Stosowny wniosek składa również w wymienionych w Ustawie przypadkach zbywca nieruchomości. W szczególności w stosunku do wniosku nabywcy, do tego składanego przez zbywcę nieruchomości rolnej, dołącza się ponadto⁴:

- 1) dokumenty potwierdzające że nie było możliwości nabycia nieruchomości przez podmioty, o których mowa w ust. 1 i 3 art. 2a ustawy, tj. oświadczenie zbywcy w powyższym zakresie oraz inne dokumenty, np. potwierdzenie wywieszenia ogłoszenia o sprzedaży w izbie rolniczej, ODR, gminie, prasie, Internecie, itp.;
- 2) dokumenty potwierdzające że nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej (np. założenia do prowadzenia działalności rolniczej wraz z opinią ODR, informację o kwalifikacjach rolniczych albo o przystąpieniu do ich uzupełnienia, lub o posiadanym doświadczeniu w prowadzeniu działalności rolniczej, opinię organizacji społeczno-zawodowej rolników, w tym izby rolniczej; w przypadku osoby prawnej rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej można ustalić np. na podstawie statutu działalności osoby prawnej oraz kwalifikacji osób zatrudnionych przez osobę prawną, które prowadzi będą działalność rolniczą).

Z przedstawionej dokumentacji wynika, że niezbędne jest przedstawienie odpowiednich referencji co do tzw. rękojmi należytego prowadzenia działalności. Zgodnie z duchem Ustawy takie zaświadczenie mają wydawać Ośrodki Doradztwa Rolniczego bądź Regionalne Izby Rolnicze. W praktyce tego typu opinie pewnie będą mogły wydawać różne specjalistyczne organizacje lub podmioty, co nie zmienia faktu, że od strony proceduralnej jest to niezbędny element procesu wymiany rynkowej.

Jedną z instytucji, które są już gotowe do tego typu procedury jest Wielkopolska Izba Rolnicza, która przygo-

towała stosowny wzór wniosku o wydanie odpowiedniej opinii co do prowadzenia działalności rolniczej⁵. Warto zauważyć, że poza podstawowymi danymi informacyjnymi, elementem wniosku jest koncepcja rozwoju gospodarstwa lub planowanej inwestycji, a więc szeroko rozumiana projekcja danych finansowych, sprzedażowych i kosztowych czyli klasyczne elementy biznes planu w prowadzeniu działalności gospodarczej [Nawrot 2014]. Bez wątplenia wiele z tych danych ma charakter poufny, konkurencyjny i powstaje pytanie o naruszanie zasad swobodnej i uczciwej konkurencji.

W odniesieniu do procedowania transakcji wymiennych na rynku nieruchomości rolnych kolejnym istotnym aspektem jest potencjalna rozbieżność pomiędzy ceną zamiaru sprzedaży a ceną oczekiwaną przez osoby lub podmioty do tego uprawnione. Taka sytuacja jest przewidziana i dotyka nie tylko wartości transakcji, ale również czasu jej skutecznego przeprowadzenia i zakończenia. Jeżeli więc Agencja korzysta z prawa nabycia nieruchomości rolnej, to w terminie miesiąca od otrzymania żądania zbywcy nieruchomości rolnej powiadamia go o wysokości równowartości pieniężnej, stanowiącej według niej wartość rynkową. Nie należy zakładać, że będzie ona wyższa niż oceniana przez dotychczasowego właściciela, który może w takim przypadku w terminie miesiąca od dnia otrzymania powiadomienia:

- 1) wystąpić do sądu o ustalenie równowartości pieniężnej wartości rynkowej nieruchomości rolnej nabywanej przez Agencję albo
- 2) złożyć pisemne oświadczenie o cofnięciu żądania nabycia tej nieruchomości przez Agencję.



⁴ Przykładowy wniosek zbywcy stanowi Załącznik nr 1 – dane pochodzą ze strony Agencji Nieruchomości Rolnych [dostęp: 30.06.2016r.].

⁵ Przykładowy wniosek o wydanie opinii o należytnym prowadzeniu działalności rolniczej stanowi Załącznik nr 3 – dane pochodzą ze strony Wielkopolskiej Izby Rolniczej [dostęp: 30.06.2016r.].

Załącznik 1

Wzór wniosku zbywcy nieruchomości rolnej do Agencji Nieruchomości Rolnych

.....
[imię i nazwisko wnioskodawcy]

....., dnia20... r.

zam.....
[ulica/miejscowość i nr domu/mieszkania]

.....
[kod pocztowy, miejscowość]

**Agencja Nieruchomości Rolnych
Oddział Terenowy/Filia w
/adres/**

Zwracam się z wnioskiem o wyrażenie zgody w formie decyzji administracyjnej na **zbycie nieruchomości rolnej** zgodnie z art. 2a ust. 4 punkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2012 r. poz. 803 z późn. zm.) na rzecz zamieszkałej/zamieszkałego w
(imię i nazwisko)

.....
(adres)

.....
(adres do korespondencji)

Przedmiotem zbycia będzie nieruchomość rolna położona na terenie wsi obrębu gmina powiat stanowiąca działki¹:
- nr o powierzchni ha (w tym użytków rolnych)²,
- nr o powierzchni ha (w tym użytków rolnych)²,
- nr o powierzchni ha (w tym użytków rolnych)²,
dla których Sąd Rejonowy w prowadzi księgi wieczyste o nr:

Oświadczam, że nie było możliwości nabycia nieruchomości przez podmioty (zgodnie z art. 2a ust. 4 pkt. 1) lit. a) przywołanej ustawy) tj.:

- a) rolnika indywidualnego,
- b) osobę bliską zbywcy,
- c) jednostkę samorządu terytorialnego,
- d) Skarb Państwa lub działającą na jego rzecz Agencję,
- e) osoby prawne działające na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania, na co przedkładałam stosowne dokumenty.

Oświadczam, że nieruchomość nie jest w żaden sposób obciążona/jest obciążona³ - należy wskazać sposób obciążenia np. hipoteką, tytułem egzekucyjnym, ograniczonymi prawami rzeczowymi lub zobowiązaniami, w tym prawem najmu, dzierżawy, dożywocia itp

Adres do korespondencji wnioskodawcy:
.....

Ponadto oświadczam, iż świadomy jestem, iż podane informacje oraz załączone dokumenty stanowią podstawę wydania decyzji administracyjnej. Tym samym w przypadku kiedy dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, okazałyby się fałszywe, decyzja podlega rygorowi art. 145 § 1 pkt. 1 Kodeksu postępowania administracyjnego⁴

¹ Należy wymienić wszystkie działki wchodzące w skład nabywanej nieruchomości podając powierzchnię użytków rolnych.

² Użytki rolne to: grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami

³ Niepotrzebne skreślić

⁴ Art. 145 § 1 pkt. 1 W sprawie zakończonej decyzją ostateczną wznawia się postępowanie, jeżeli dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, okazały się fałszywe.

Uzasadnienie:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

(należy zwięźle opisać okoliczności uzasadniające wniosek)

W załączeniu przedkładam (należy wymienić rzeczywiście przedkładane dokumenty- przedłożenie dokumentów wymienionych w punktach 1-9- w formie oryginału lub poświadczonej urzędowo kopii jest obowiązkowe):

1. dane z ewidencji gruntów i budynków dotyczące oznaczenia zbywanej nieruchomości (np. wypis z rejestru gruntów)
2. numer księgi wieczystej (jeżeli jest prowadzona w wersji elektronicznej) lub odpis z księgi wieczystej lub inny tytuł potwierdzający prawo własności do nieruchomości (wskazać jaki)
3. aktualne zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wraz z informacją czy dla nieruchomości wydano ostateczną decyzję o warunkach zabudowy lub o lokalizacji inwestycji celu publicznego
4. informację o obciążeniach nieruchomości (w przypadku, gdy oświadczono, że nieruchomość jest obciążona- należy dokładnie opisać rodzaj obciążenia, np. hipoteka, tytuł egzekucyjny, ograniczone prawo rzeczowe lub zobowiązaniowe, w tym prawo najmu, dzierżawy, dożywocia itp. i dołączyć kopię umowy lub innego dokumentu ustanawiającego obciążenie)
5. dokumenty potwierdzające, że nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej (np. założenia do prowadzenia działalności rolniczej wraz z opinią ODR, informację o kwalifikacjach rolniczych albo o przystąpieniu do ich uzupełnienia lub o posiadanym doświadczeniu w prowadzeniu działalności rolniczej, opinię organizacji społeczno-zawodowej rolników, w tym izby rolniczej itp.; w przypadku osoby prawnej- statut tej osoby oraz informacja o kwalifikacjach osób przez nią zatrudnionych, które prowadzić będą działalność rolniczą, itp.)
6. oświadczenie nabywcy o powierzchni posiadanych użytków rolnych poświadczone przez wójta/burmistrza/prezydenta miasta
7. dokumenty potwierdzające, że nie było możliwości nabycia nieruchomości przez osoby, o których mowa art. 2a w ust. 1 i 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (np. potwierdzenie wywłaszczenia ogłoszenia o sprzedaży w Izbie rolniczej, ODR, gminie, prasie, Internecie, innym miejscu - podać gdzie,; inne dokumenty- podać jakie)
8. oświadczenie, że w wyniku nabycia powierzchnia posiadanych przez nabywcę użytków rolnych nie przekroczy 300 ha,
9. dowód uiszczenia opłaty skarbowej w wysokości 10 zł do kasy lub na rachunek Urzędu Miasta Stołecznego Warszawa- Dzielnica Śródmieście- Wydział Budżetowo-księgowy (Warszawa ul. Nowogrodzka 43) 60 1030 1508 0000 0005 5001 0038 z dopiskiem „opłata skarbowa za rozpatrzenie wniosku o wyrażenie zgody na sprzedaż lub nabycie nieruchomości...”
10. oryginał/kopię potwierdzoną urzędowo³ pełnomocnictwa (wyłącznie w przypadku, gdy wnioskodawca działa przez pełnomocnika)
11. oryginał/kopię potwierdzoną urzędowo³ dokumentu poświadczającego prawo do reprezentacji (wyłącznie w przypadku, gdy wnioskodawcą jest osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej lub osoba małoletnia; zgodnie z art. 33 kpa)
12. wypis z KRS lub stosowny dokument potwierdzający status osoby prawnej niezarejestrowanej na terytorium Polski (wyłącznie w przypadku, gdy wnioskodawcą jest osoba prawna)
13. inne dokumenty (należy wymienić) :

.....
Podpis

³ niepotrzebne skreślić

Źródło: ANR, <http://www.anr.gov.pl/web/guest/wzory--dokumentow--do--pobrania> [dostęp 30.06.2016].

Załącznik 2

Wzór wniosku nabywcy nieruchomości rolnej do Agencji Nieruchomości Rolnych

....., dnia20.. r.
[imię i nazwisko wnioskodawcy]

zam.....
[ulica/miejscowość i nr domu/mieszkania]

.....
[kod pocztowy, miejscowość]

**Agencja Nieruchomości Rolnych
Oddział Terenowy/Filia w
/adres/**

Zwracam się z wnioskiem o wyrażenie zgody w formie decyzji administracyjnej na **nabycie nieruchomości rolnej** zgodnie z art. 2a ust. 4 punkt 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2012 r. poz. 803 z późn. zm.) na utworzenie gospodarstwa rodzinnego.

Przedmiotem nabycia będzie nieruchomość rolna położona na terenie wsi obrębu gmina powiat stanowiąca działki¹:
- nr o powierzchni ha (w tym użytków rolnych)²,
- nr o powierzchni ha (w tym użytków rolnych)²,
- nr o powierzchni ha (w tym użytków rolnych)²,
dla których Sąd Rejonowy w prowadzi księgi wieczyste o nr:

Dane zbywcy nieruchomości:

- imię i nazwisko.....
- miejsce zamieszkania.....
- adres do korespondencji.....
- podpis zbywcy nieruchomości rolnej.....

Oświadczam, że nieruchomość nie jest w żaden sposób obciążona/jest obciążona³ - należy wskazać sposób obciążenia np. hipoteką, tytułem egzekucyjnym, ograniczonymi prawami rzeczowymi lub zobowiązaniami, w tym prawem najmu, dzierżawy, dożywocia itp

Adres do korespondencji Wnioskodawcy (jeżeli jest inny niż adres zamieszkania):

Ponadto oświadczam, iż świadomy jestem, iż podane informacje oraz załączone dokumenty stanowią podstawę wydania decyzji administracyjnej. Tym samym w przypadku kiedy dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, okazałyby się fałszywe, decyzja podlega rygorowi art. 145 § 1 pkt. 1 Kodeksu postępowania administracyjnego⁴

Uzasadnienie:

.....
.....
.....
.....
.....

(należy zwięźle opisać okoliczności uzasadniające wniosek)

¹ Należy wymienić wszystkie działki wchodzące w skład nabywanej nieruchomości podając powierzchnię użytków rolnych.

² Użytki rolne to: grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod sławami i grunty pod rowami

³ Niepotrzebne skreślić

⁴ Art. 145 § 1 pkt. 1 W sprawie zakończonej decyzją ostateczną wznawia się postępowanie, jeżeli dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, okazały się fałszywe.

W załączeniu przedkładam (należy wymienić rzeczywiście przedkładane dokumenty- przedłożenie dokumentów wymienionych w punktach 1-11 w formie oryginału lub poświadczonej urzędowo kopii jest obowiązkowe):

1. dane z ewidencji gruntów i budynków dotyczące oznaczenia zbywanej nieruchomości (np. wypis z rejestru gruntów)
2. numer księgi wieczystej (jeżeli jest prowadzona w wersji elektronicznej) lub odpis z księgi wieczystej lub inny tytuł potwierdzający prawo własności do nieruchomości (wskazać jaki)
3. aktualne zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wraz z informacją czy dla nieruchomości wydano ostateczną decyzję o warunkach zabudowy lub o lokalizacji inwestycji celu publicznego
4. informację o obciążeniach nieruchomości (w przypadku, gdy oświadczone, że nieruchomość jest obciążona- należy dokładnie opisać rodzaj obciążenia, np. hipoteka, tytuł egzekucyjny, ograniczone prawo rzeczowe lub zobowiązanie, w tym prawo najmu, dzierżawy, dożywocia itp. i dołączyć kopię umowy lub innego dokumentu ustanawiającego obciążenie)
5. dokumenty potwierdzające, że nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej (np. założenia do prowadzenia działalności rolniczej wraz z opinią ODR, informację o kwalifikacjach rolniczych albo o przystąpieniu do ich uzupełnienia lub o posiadanym doświadczeniu w prowadzeniu działalności rolniczej, opinię organizacji społeczno-zawodowej rolników, w tym izby rolniczej itp.; w przypadku osoby prawnej- statut tej osoby oraz informacja o kwalifikacjach osób przez nią zatrudnionych, które prowadzić będą działalność rolniczą, itp.)
6. oświadczenie nabywcy o powierzchni posiadanych użytków rolnych poświadczone przez wójta/burmistrza/prezydenta miasta
7. dokumenty potwierdzające posiadanie kwalifikacji rolniczych wnioskodawcy³ albo urzędowo poświadczoną kopię dokumentu potwierdzającego udzielenie, pod warunkiem uzupełnienia kwalifikacji zawodowych, pomocy, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 marca 2007 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013 (Dz. U. z 2013 r. poz. 173, z 2015 r. poz. 349 oraz z 2016 r. poz. 337) albo w art. 3 ust. 1 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 (Dz. U. poz. 349 i 1888 oraz z 2016 r. poz. 337), a termin na uzupełnienie tych kwalifikacji jeszcze nie upłynął³
8. zaświadczenie wydane przez właściwego wójta/burmistrza/prezydenta miasta o posiadanym stażu pracy w rolnictwie³ lub zaświadczenie właściwej jednostki organizacyjnej Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego o podleganiu ubezpieczeniu społecznemu rolników³ (w przypadku braku wykształcenia rolniczego)
9. oświadczenie nabywcy, że zobowiązuje się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego oraz poświadczanie zameldowania na pobyt stały wydane przez Urząd Miasta/Gminy (w przypadku, gdy nabywca jest już zameldowany na terenie ww. gminy)
10. oświadczenie, że w wyniku nabycia powierzchnia posiadanych przez nabywcę użytków rolnych nie przekroczy 300 ha
11. dowód uiszczenia opłaty skarbowej w wysokości 10 zł do kasy lub na rachunek Urzędu Miasta Stołecznego Warszawa- Dzielnica Śródmieście- Wydział Budżetowo-księgowy (Warszawa ul. Nowogrodzka 43) 60 1030 1508 0000 0005 5001 0038 z dopiskiem „opłata skarbowa za rozpatrzenie wniosku o wyrażenie zgody na sprzedaż lub nabycie nieruchomości...”
12. oryginał/kopię potwierdzoną urzędowo³ pełnomocnictwa (wyłącznie w przypadku, gdy wnioskodawca działa przez pełnomocnika)
13. inne dokumenty (należy wymienić) :

.....
Podpis

³ niepotrzebne skreślić

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....
Imię i nazwisko

Zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz.U.2014.1182 z późn. zm.) informujemy, iż:

- 1) administratorem danych osobowych oferenta jest Wielkopolska Izba Rolnicza z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Golęcińskiej 9L,
- 2) dane osobowe oferenta przetwarzane będą w zakresie niezbędnym do wydania opinii rękojmi należytego prowadzenia działalności rolniczej celem jej przedstawienia wobec Agencji Nieruchomości Rolnych i mogą być udostępniane innym odbiorcom, jeżeli wynikać to będzie z przepisów prawa,
- 3) oferent posiada prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawienia,
- 4) złożenie dokumentów jest jednoznaczne z wyrażeniem zgody na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do wydania opinii, podanie WIR danych osobowych jest dobrowolne.

.....
Imię i nazwisko

Źródło: WIR w Poznaniu, <http://www.wir.org.pl/2016/ziemia/> [dostęp 2016].

W pierwszym przypadku to sąd określi równowartość pieniężną wartości rynkowej nieruchomości rolnej przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Należy więc zakładać znaczące wydłużenie procesu sprzedaży i wzrost kosztów transakcyjnych. Jeżeli natomiast zbywca złoży oświadczenie o cofnięciu żądania nabycia, Agencji przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych przez nią kosztów ustalenia równowartości pieniężnej wartości rynkowej. W praktyce właściciele nieruchomości rolnych, osoby fizyczne i prawne, mają ograniczone prawo własności, narażeni są na antyrynkowy proces sprzedaży i nieuzasadnione koszty, skomplikowane procedury oraz rozproszony podmiotowy charakter relacji wymiennych. Poprzez opisane proceduralne implikacje z pewnością nastąpi wydłużenie procesu wymiany dóbr i usług na rynku nieruchomości rolnych, ale mając na uwagę jego powiązania z procesami gospodarczymi problem ten dotknie wiele dziedzin gospodarki. Jedną z takich sfer działalności będzie rynek inwestycji typu *greenfield* bądź takich, w których podmioty będą dysponowały prawem własności do nieruchomości rolnych. Takie ograniczenie inwestycji znajduje zazwyczaj przełożenie na ich niższy poziom w gminach i regionach [Nawrot 2007]. Nastąpi również spowolnienie rozwoju obszarów wiejskich i zahamowanie procesu konwergencji, co może być związane z ograniczoną dostępnością gruntów na aktywizację gospodarczą, rozwój odnawialnych źródeł energii na terenach do tego predystynowanych i innych możliwych kierunków przekształceń tej przestrzeni [Nawrot 2012]. Przepisy będą również miały swoje reperkusje w kontekście zabezpieczeń hipotecznych, udzielania kredytów właścicielom nie tylko nieruchomości rolnych, ale i potencjalnym inwestorom na rynku nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych, a także przemysłowych. Trudno również pominąć fakt, że już zakupionych gruntów bez zgody sądu nie wolno sprzedać ani wydzierżawić przez dziesięć lat [Art. 2b Ustawy].



Bardzo istotnym aspektem jest to, że zgodnie z przepisami ominięcie opisanej wcześniej procedury pierwokupu skutkuje nieważnością transakcji. Zapisano to w artyku 9 Ustawy, zgodnie z którym:

1. Nabycie nieruchomości rolnej, udziału bądź części udziału we współwłasności nieruchomości rolnej, nabycie akcji i udziałów w spółce prawa handlowego będącej właścicielem nieruchomości rolnej dokonane niezgodnie z przepisami ustawy jest nieważne. W szczególności nieważne jest:
 - 1) dokonanie czynności prawnej bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu lub bez powiadomienia Agencji – w przypadku określonym w art. 3b i art. 4 ust. 1;
 - 2) zbycie albo oddanie w posiadanie nieruchomości rolnej bez zgody sądu, o której mowa w art. 2b ust. 3;
 - 3) nabycie nieruchomości rolnej w oparciu o nieprawdziwe oświadczenia albo fałszywe lub potwierdzające nieprawdę dokumenty.
2. Z powództwem o stwierdzenie nieważności czynności prawnej z przyczyn, o których mowa w ust. 1, oprócz osób mających w tym interes prawny może wystąpić Agencja.
3. Jeżeli nabywca nieruchomości rolnej:
 - 1) w okresie, o którym mowa w art. 2b ust. 1, nie podjął lub zaprzestał prowadzenia gospodarstwa rolnego, a w przypadku osoby fizycznej osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna,
 - 2) nie wykonuje zobowiązania, o którym mowa w art. 2a ust. 4 pkt 2 lit. c.

Sąd, na wniosek Agencji, orzeka o nabyciu własności tej nieruchomości przez Agencję działającą na rzecz Skarbu Państwa, za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej wartości rynkowej ustalonej stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami, chyba że ważne względy gospodarcze, społeczne lub losowe stoją temu na przeszkodzie.

Warto tu zwrócić uwagę na niebezpieczeństwo nieintencjonalnego działania, które może mieć negatywne konsekwencje w przypadku nie dochowania opisanych procedur. Nie trudno

sobie wyobrazić chaos w wydziałach ksiąg wieczystych, kancelariach notarialnych, kredytowych oddziałach bankowych. Właśnie zawiłości proceduralne, szeroki zakres podmiotowy, do którego odnoszą się omówione przepisy stanowi i wyzwanie, i niebezpieczeństwo dla procesów rozwojowych całej gospodarki. Z punktu widzenia pojedynczego podmiotu przepisy na tyle ingerują w wolności i zapisane prawa konstytucyjne, że należy się spodziewać wielu wątpliwości co ich konstytucyjności oraz nieustannej gorączki legislacyjnej w zależności od potrzeb bieżących. Można mieć obawy, że raz podjęty kierunek „ingerencyjności” organów państwowych w podstawowe prawa i wolności obywateli – prawo własności i swobodę działalności gospodarczej – będzie trudny bądź niemożliwy do odwrócenia i trzeba będzie oswoić się z myślą o nowym łańdź funkcjonalnym, dalece odmiennym od dotychczasowych osiągnięć cywilizacji zachodnich.

Podsumowanie – w kierunku gospodarki nakazowo-rozdzielczej – rzeczywiste konsekwencje głębokiej ingerencji w podstawowe prawo własności

W podsumowaniu warto raz jeszcze zwrócić uwagę na najważniejsze konsekwencje wprowadzonych zmian, które wpływają na wiele aspektów życia społeczno-gospodarczego w Polsce. Po pierwsze, ograniczenie obrotu nieruchomościami rolnymi daje określone przywileje wąskiej grupie potencjalnych nabywców – osób fizycznych (rolnicy indywidualni, dzierżawcy rolnicy indywidualnie), z drugiej strony nakłada na nich wiele obowiązków proceduralnych i ogranicza nabyte prawo własności w sposób drastyczny. Po drugie przepisy Ustawy nie dotyczą tylko uczestników wymiany na rynku nieruchomości rolnych, dotyczą także przedsiębiorców i to w zakresie zakupu i sprzedaży udziałów w spółkach, gdy tylko w ich aktywach znajduje się nieruchomość rolna. Odnosi się to do prowadzonej działalności gospodarczej, spółek osobowych – cywilnych, jawnych, jak również spółek kapitałowych. Wystarczy więc, że hotel prowadzony w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością mający w aktywach nieruchomość rolną wykorzystywaną do celów rekreacyjnych,

nie może bez przejścia opisanych wyżej procedur skutecznie dysponować swoimi udziałami. Transakcje przeprowadzone niezgodnie z przepisami Ustawy są nieważne.

Od strony instytucjonalnej Ustawa stawia w uprzywilejowanej sytuacji i daje odpowiednie prerogatywy instytucjom takim jak:

- Agencja Nieruchomości Rolnych;
- Izby Rolnicze;
- Ośrodki Doradztwa Rolniczego;
- Jednostki samorządu terytorialnego;
- Kościoły i związki wyznaniowe.

Od strony podmiotowej przepisy Ustawy mają charakter opresyjny w stosunku do następujących podmiotów:

- Osoby fizyczne – nie rolnicy indywidualni;
- Osoby fizyczne – rolnicy indywidualni;
- Spółki osobowe;
- Spółki prawa handlowego;
- Instytucje otoczenia rynkowego;
- Banki;
- Ubezpieczyciele;
- Kancelarie notarialne;
- Sądy różnych instancji.



Do skutecznego zbycia lub nabycia nieruchomości rolnej, zbycia lub nabycia udziałów w spółce niezbędne jest poddanie się odpowiedniej procedurze, określonej przepisami prawa oraz przepisami instytucji, które otrzymały prerogatywy w tym zakresie. Procedury zbycia i nabycia są skomplikowane, czasochłonne i kosztowne, dotyczą wielu instytucji. Poprzez opisane proceduralne implikacje z pewnością nastąpi wydłużenie procesu wymiany dóbr i usług na rynku nieruchomości rolnych, ale mając na uwagę jego powiązania z procesami gospodarczymi problem ten dotknie wiele dziedzin gospodarki.

Po wejściu w życie przepisów Ustawy z dnia 13 kwietnia 2016 i 14 kwietnia 2016 w sposób świadomy lub nie, zapoczątkowano proces zmiany ustroju państwa na gruncie własności prywatnej. Ze względu na przyznane sobie prerogatywy państwo, jak i jego instytucje mogą ingerować nie tylko w zasady wymiany pomiędzy uczestnikami rynku, ale stają się potencjalnie kluczowymi podmiotami w nabywaniu dóbr będących przedmiotem transakcji rynkowych. Pozornie kwestia dotyczy tylko nieruchomości rolnych oraz leśnych, niemniej szeroki zakres pojęciowy tych kategorii, który obejmuje obszar niemal całego kraju, sprawia, że potencjalne możliwości oddziaływania na rynek od strony przestrzeni jest olbrzymi.

Biorąc pod uwagę fakt, że regulacje dotyczą nie tylko obrotu nieruchomościami, ale także transakcji wymiennych na rynku udziałów zarówno w spółkach osobowych, jak i kapitałowych, instytucje otrzymują kompetencje do ingerencji w procesy prowadzenia działalności gospodarczej w sferach zdecydowanie wykraczających poza gospodarkę rolną i leśną. To w prostym przełożeniu może doprowadzić do relokacji zasobów ekonomicznych kraju w oparciu o decyzje często ekonomicznie nieuzasadnione, polityczne i uznaniowe.

Dając możliwość tworzenia tzw. zasobu nieruchomości rolnych i decydowania o ich przeznaczeniu oraz dalszej odsprzedaży przyznaje się prawo do zarządzania ekonomią planistom, która to idea została zdyskredytowana już w latach 20 i 30 XX wieku [Hayek 1945]. Trzeba zauważyć, że Agencja Nieruchomości Rolnych ma taką możliwość, gdyż może korzystać z prawa nabycia nieruchomości rolnych a następnie dokonywać przekształceń na cele inne niż rolne i sprzedawać po zdecydowanie wyższej cenie. Powstaje pytanie czy to normalna działalność w gospodarce rynkowej czy spekulacja? Jeżeli to pierwsze, to stanowi to ingerencję w podstawowe zasady gospodarki rynkowej, zapisane w cytowanych już przepisach Konstytucji. Przedkładanie możliwości rozwijania własności państwowej nad prywatną również nie wydaje się uzasadniona z ekonomicznego punktu widzenia. Wiele badań w tym m.in. przeprowadzone przez OECD wykazały, że łączna produktywność czynników produkcji w przypadku firm prywatnych jest dwa razy wyższa niż w firmach państwowych [Szamoszegi i Kyle 2011]. Taki model rozwoju i określania zasad ładu gospodarczego zbliża Polskę do krajów wschodnich, o scentralizowanej władzy decydującej o kierunkach prorozwojowych i nieproporcjonalnej koncentracji majątku państwowego, z elementami pełzającej nacjonalizacji.

Podjęty w Polsce kierunek zwiększonej „ingerencyjności” organów państwowych w prawo własności i swobodę działalności gospodarczej oznacza przyjęcie zasad ładu gospodarki nakazowo-rozdzielczej, w której państwo i jego instytucje odgrywają kluczowe role w procesie wymiany rynkowej. Może się okazać, że taki trend będzie trudny bądź niemożliwy do odwrócenia i trzeba będzie oswoić się z myślą o nowym ładzie funkcjonalnym, dalece odmiennym od dotychczasowych osiągnięć cywilizacji zachodnich.

Bibliografia

1. Agencja Nieruchomości Rolnych, 2016, *Wzory dokumentów, informacje i załączniki*, <http://www.anr.gov.pl/web/guest/wzory-dokumentow-do-pobrania> [dostęp: 30.06.2016].
2. Frączyk J., 2016, *Ustawa o gruntach rolnych: Kościół bez ograniczeń. "To rekompensata za krzywdy PRL"*, <http://www.money.pl/gospodarka/wiadomosci/artikul/ustawa-o-gruntach-rolnych-kosciol-bez,65,0,2050881.html> [dostęp: 30.06.2016].
3. Główny Urząd Statystyczny, 2016, *Rocznik statystyczny rolnictwa 2015r.*
4. Hayek F.A., 1945, *The Use of Knowledge in Society*, „*American Economic Review*”, nr 4, 1945r.

5. *Kodeks cywilny, Dz.U. z 1964, nr 16, poz. 93, z późn. zm.*
6. *Kodeks postępowania administracyjnego, Dz.U. z 2016, poz. 23.*
7. *Kodeks spółek handlowych, Dz.U. z 2013r., poz. 1030, z późn. zm.*
8. *Nawrot Ł., 2007, Metody określania rozmiaru i opłacalności inwestycji turystycznych w gminie i regionie, w: Uwarunkowania i plany rozwoju turystyki (red. Z. Młynarczyk, A. Zajadacz), Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu im. A. Mickiewicza w Poznaniu, Poznań, s. 69–91.*
9. *Nawrot Ł., 2012, Biomass energy investment in rural areas – possible application in tourism industry, Actual Problems of Economics, vol. 2, no. 7, s. 140–149.*
10. *Nawrot Ł., 2014, Ocena efektywności inwestycji w OZE – case study wykorzystania technologii do spalania biomasy w przedsiębiorstwie turystycznym, Biuletyn Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego nr 39–40 (1–2/2014), s. 52–58, Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Poznań.*
11. *Szamosszegi A., Kyle C., 2011, An Analysis of State-owned Enterprises and State Capitalism in China, U.S. – China Economic and Security Review Commission.*
12. *Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego, Dz.U. 2012, poz. 803, z późn. zm.*
13. *Ustawa z dnia 13 kwietnia 2016r. o zmianie ustawy o lasach, Dz.U. 2016, poz. 586.*
14. *Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, Dz.U. z 2016, poz. 585.*

PROTECTION OR DEREGULATION – SELECTED ASPECTS OF INSTITUTIONAL AND LEGAL RESTRICTIONS OF AGRICULTURAL PROPERTY MARKET IN POLAND*

Summary

The article presents the essential aspects of intervention within trade processes for agricultural real estate in Poland. In the first place, it explains the subject and institutional aspects of the comprehensive changes within regulation of market transactions with agricultural land in the broad context, i.e. properties that are located in both rural and urban areas. Then, an overview of the most important procedures and their consequences for the participants in the process of purchase and sale resulting from the laws and internal regulations of institutions that have received statutory prerogatives follows. The summary refers to the broader context of applicable laws that interfere with the freehold right to property and freedom of economic activity, that direct the state development towards the command-and-quota economy.

Key words

real estate investment, investment barriers, real estate market, command-and-quota economy, agricultural properties

* The publication is the result of a research project "Determinants of the ability to absorb innovation in the tourism economy within the scope of renewable energy," which was funded by the National Science Center from the sources granted pursuant to Decision No. DEC-2012/05/B/HS4/00953.

CZY ZMIANY W PRZEPISACH ZATRZYMAJĄ „DZIKĄ REPRYWATYZACJĘ” I WPROWADZĄ STAN BEZPIECZEŃSTWA PRAWNEGO ?



Marcin Nowakowski

Kancelaria Brudkiewicz Suchecka
i Partnerzy

Streszczenie

Tematem artykułu jest zagadnienie reprivatyzacji nieruchomości dekretowych warszawskich przedstawione zarówno na tle historyczno-politycznym, jak i w świetle aktualnego procesu zmian w przepisach prawa reprivatyzacyjnego, ze szczególnym uwzględnieniem problemów jakie rodzi dotychczasowy brak kompleksowych rozwiązań ustawowych w tej materii.

W pierwszej części artykułu autor przedstawia istotę problemu reprivatyzacji, sytuację prawną byłych właścicieli nieruchomości dekretowych (ich następców prawnych) oraz dotychczasowe inicjatywy polskiego ustawodawcy w zakresie zmian w przepisach prawa reprivatyzacyjnego, a także aktualne zmiany wprowadzane tzw. „małą ustawą reprivatyzacyjną”.

W dalszej części artykułu autor rozważa czy nowe prawo zapobiegnie procederowi tzw. „dzikiej reprivatyzacji” nieruchomości w stolicy, zatrzyma falę sprzedaży roszczeń do tych nieruchomości i wprowadzi stabilność oraz bezpieczeństwo prawa.

W rozważaniach końcowych autor poddaje ocenie dotychczasowe zmiany w przepisach prawa reprivatyzacyjnego i sygnalizuje postulaty *de lege ferenda*, związane z przyszłymi, kompleksowymi zmianami w ustawodawstwie.

Słowa kluczowe

reprivatyzacja, nieruchomość, Warszawa, dekret Bieruta, dekret warszawski, zwrot, odszkodowanie, roszczenia, mała ustawa reprivatyzacyjna

Niespełna rok musieliśmy czekać na rozstrzygnięcie zgodności tzw. „małej ustawy reprivatyzacyjnej” z ustawą zasadniczą. Trybunał orzekając w składzie 12 sędziów, wyrokiem z dnia 27 lipca 2016 roku uznał tę ustawę za zgodną z Konstytucją, troje sędziów złożyło zdanie odrębne. O tym, czy nowelizacja przepisów wejdzie w życie, ostatecznie zdecydował Prezydent Andrzej Duda podpisując ustawę w połowie sierpnia. Zacznie ona obowiązywać od 17 września 2016 roku.

Warszawskie nieruchomości dekretowe mogą teraz zostać objęte większą ochroną przed ich zwrotem niż miało to miejsce dotychczas. Pytanie jednak, czy nowe prawo zapobiegnie tzw. „dzikiej reprivatyzacji” nieruchomości w stolicy, zatrzyma falę sprzedaży roszczeń do tych nieruchomości i wprowadzi stabilność oraz bezpieczeństwo prawa?

Wprowadzane rozwiązania krytykują następcy prawni byłych właścicieli gruntów warszawskich i środowiska z nimi związane. Z orzeczenia Trybunału zadowolone są z kolei władze Warszawy, które współtworzyły nowelę ustawy.

O tych ostatnich jest z kolei od kilku tygodni bardzo głośno, a temat reprivatyzacji nieruchomości dekretowych stał się sprawą niezwykle medialną. Aktualnie Prezydent Warszawy wstrzymała wszystkie prowadzone w stolicy postępowania reprivatyzacyjne, a w przypadku już wydanych decyzji władze miasta odstąpiły od podpisania aktów notarialnych.

Warto zatem przyjrzeć się tej tematyce z bliska i zastanowić się, co tak naprawdę doprowadziło do aktualnych problemów z reprivatyzacją nieruchomości dekretowych i czy wprowadzone zmiany realnie przyczyniają się do zwalczania procederu „dzikiej reprivatyzacji” (czy chociażby zmniejszenia jego skali).



Ulica Nowy Świat w Warszawie
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Adrian Gryczuk

Dekret Bieruta – warszawskie nieruchomości dekretowe

Skutkiem wejścia w życie z dniem 21 listopada 1945 roku Dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, zwanego powszechnie Dekretem Bieruta, wszelkie grunty na obszarze miasta stołecznego Warszawy przeszły na własność gminy m.st. Warszawy. Ich wywłaszczenie uzasadniano w treści Dekretu m.in. racjonalnym przeprowadzeniem odbudowy stolicy i dalszej jej rozbudowy zgodnie z potrzebami narodu, w tym koniecznością szybkiego dysponowania terenami i właściwego ich wykorzystania.¹

Szacuje się, że Dekretem Bieruta objęto nawet 94% nieruchomości miasta w przedwojennych granicach² – przy wartości odebranego Dekretem mienia oscylującej w granicach 40 mld złotych.³

Przejęte zostały grunty, natomiast budynki należały nadal do dawnych właścicieli, co stanowiło wyjątek od fundamentalnej zasady *superficies solo cedit*, w świetle której własność budynku jest związana z własnością gruntu i winna dzielić jej los prawny.

Sytuacja prawna byłych właścicieli i ich następców prawnych

Realizacja roszczeń byłych właścicieli (ich następców prawnych) uwarunkowana była ich aktywną postawą i podjętymi w przeszłości działaniami związanymi z wystąpieniem – w terminie sześciu miesięcy od dnia objęcia gruntu w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy – z wnioskiem o przyznanie im prawa wieczystej dzierżawy gruntu lub prawa zabudowy na tym gruncie.

W przypadku korzystania z gruntu przez dotychczasowego właściciela zgodnie z przeznaczeniem gruntu według planu zagospodarowania, wnioski takie winny być uwzględniane jako zasadne. W praktyce jednak wiele osób wniosków nie złożyło w ogóle, a te złożone najczęściej albo spotykały się z odmową (często bez podawania podstaw prawnych odmowy) albo też pozostawały bez rozpatrzenia.

Co istotne, jeżeli w przeszłości wniosek o ustanowienie prawa własności czasowej nie został złożony w terminie to obecnie nie można domagać się odzyskania praw do nieruchomości. Z kolei realizacja roszczeń pozostałej grupy właścicieli (ich następców prawnych) niejednokrotnie wymaga przeprowadzenia wieloletnich i skomplikowanych postępowań administracyjnych i sądowych, których końcowym rezultatem może być zwrot znacjonalizowanej nieruchomości lub – w przypadku gdy zwrot w naturze nie jest możliwy – odszkodowanie dochodzone przed sądem powszechnym.

Plany związane z dużą ustawą reprivatyzacyjną

Kwestie związane z uregulowaniem stanu prawnego mienia znacjonalizowanego Dekretem były tematem debat i dyskusji od początków polskiej transformacji ustrojowej. Temat pozostaje aktualny aż po dziś dzień. Jeszcze kilka dni temu Prezydent Warszawy podczas nadzwyczajnej sesji Rady Miasta Warszawy zapewniała o swoich wieloletnich staraniach mających na celu uchwalenie tzw. dużej ustawy reprivatyzacyjnej. Dlaczego więc duża ustawa reprivatyzacyjna nadal pozostaje w sferze planów a nie została uchwalona np. w latach 90-tych XX wieku?⁴

Do dnia dzisiejszego powstało aż dziewiętnaście projektów ustawy reprivatyzacyjnej, jednak żaden z nich ostatecznie nie wszedł w życie. Pierwszy z nich został przygotowany jeszcze przez Sejm Kontraktowy w 1990 roku. Ostatnie dwa projekty to kolejno efekt prac Sejmu poprzedniej kadencji oraz projekt ustawy autorstwa klubu parlamentarnego Platformy Obywatelskiej. Momentem przełomowym w pracach nad dużą ustawą reprivatyzacyjną wydawał się rok 2001 i projekt rządu

Jerzego Buzka. Ustawa bardzo szeroko regulująca kwestię rewindykacji zajętych nieruchomości, została uchwalona przez Sejm w dniu 7 marca 2001r., lecz ostatecznie zawetował ją Prezydent Aleksander Kwaśniewski uznając, że państwo nie stać na jej wprowadzenie i pokrycie kosztów związanych z ewentualnymi roszczeniami byłych właścicieli (ich następców prawnych).

Nieprzyjęcie dotychczas żadnych kompleksowych rozwiązań reprivatyzacyjnych w randze ustawy to wynik obaw związanych ze znaczącymi obciążeniami finansowymi państwa. Jednakże brak ustawy reprivatyzacyjnej i nieuregulowanie stosunków własnościowych to jednocześnie wyraz braku poszanowania przez państwo własności prywatnej i braku odpowiedzialności za istotne sprawy, które nie mogą być odkładane w nieskończoność. Aktualnie, najbardziej widocznym efektem tego rodzaju zaniedbań jest niejasna sytuacja i utrzymujący się stan niepewności po stronie dzisiejszych lokatorów odzyskiwanych kamienic, a także rozwój procedury związanej z handlem roszczeniami do wywłaszczonych nieruchomości.

Kontrowersje reprivatyzacyjne – dochodowy biznes

Społeczne skutki braku uchwalenia ustawy reprivatyzacyjnej to w pierwszej kolejności bezradność byłych właścicieli nieruchomości (ich następców prawnych) w procesie reprivatyzacji utraconych nieruchomości. Latami czekają oni na wydanie rozstrzygnięć w ich sprawach i na zwrot nieruchomości lub na przyznanie odszkodowania⁵ – przy czym władze Warszawy robią wszystko by takiego zwrotu/odszkodowania im nie przyznać, a niektóre z podejmowanych decyzji owiane są aurą tajemniczości.

¹ Tło historyczno-polityczne nacjonalizacji (wywłaszczenia) jak i reprivatyzacji – zob. szerzej M. Gdesz, *Rewindykacja gruntów warszawskich. Zagadnienia administracyjnoprawne*, Warszawa 2014.

² T. Markiewicz [w:] „Dekret warszawski. Wybrane aspekty systemowe”, pod red. A. Hetko, Warszawa 2012.

³ M. Hadaj, „Dekrety Bieruta: Prawo własności, czyli karuzela z roszczeniami”, *Dziennik Gazeta Prawna*, [dostęp: 2016-09-16].

⁴ Doświadczenia innych krajów postsocjalistycznych, które poradziły sobie z problemem reprivatyzacji – zob. Ł. Bernatowicz, *Reprivatyzacja na przykładzie gruntów warszawskich*, Warszawa 2015.

⁵ Por. E. Stefańska *Decyzje o odmowie przyznania własności czasowej nieruchomości w trybie dekretu warszawskiego jako przykład patologii w funkcjonowaniu administracji* [w:] *Patologie w administracji publicznej*, Warszawa 2009.

Takie działania (a właściwie zaniechania) stołecznego ratusza nie stanowią wyrazu pogłębiania zaufania obywateli do organów Państwa. W efekcie takiej bezradności, roszczenia do nieruchomości są najczęściej za bezcen sprzedawane przez tych, którzy nie mogą sobie pozwolić na wieloletnie czekanie na rozstrzygnięcia w ich sprawach i na (i tak niepewną) decyzję co do zwrotu/odszkodowania. Prawowici spadkobiercy byłych właścicieli nie chcą lub nie mogą sobie pozwolić na borykanie się z przewlekłością postępowania i bezczynnością organów administracji, dlatego też roszczenia te są sprzedawane.

Tymczasem zainteresowanych zakupem tego rodzaju roszczeń jest sporo.

W tym procesie uwydatniły się także inne problemy związane z reprivatyzacją, ze szczególnym uwzględnieniem takich aspektów jak m.in.:

- problemy związane z sytuacją lokatorów w kamienicach czynszowych przejmowanych przez następców prawnych byłych ich właścicieli, którzy to lokatorzy bezpardonowo i bezprawnie byli usuwani z tych kamienic lub też byli im narzucane horrendalnie wysokie stawki czynszu;
- problemy związane z oddawaniem w prywatne ręce działek, na których stoją szkoły, przedszkola i inne obiekty użyteczności publicznej.

Zmiany wprowadzone małą ustawą reprivatyzacyjną zgodne z konstytucją

Ustawa nowelizująca przepisy o gospodarce nieruchomościami oraz Kodeks rodzinny i opiekuńczy, będąca próbą uporządkowania wieloletnich problemów prawnych dotyczących warszawskich nieruchomości dekretowych dodała dwa przepisy – art. 214a i 214b – których zgodność z Konstytucją była podważana przez Prezydenta Bronisława Komorowskiego.

Pierwszy z tych przepisów rozszerza – w porównaniu do stanu prawnego przewidzianego dekretem – przesłanki odmowy uwzględnienia wniosku w sprawie uzyskania prawa do gruntu m.in. jeśli grunt ten jest wykorzystywany na cele publiczne lub został oddany w użytkowanie wieczyste na rzecz osób trzecich. Drugi przewiduje, że umarza się postępowanie w sprawie wniosku, jeżeli nie jest możliwe ustalenie stron lub ich

adresów, co stanowić ma podstawę do ujawnienia Skarbu Państwa lub gminy jako właściciela w księdze wieczystej.

Zdaniem Prezydenta Komorowskiego wprowadzane nowelą zmiany były niekorzystne dla byłych właścicieli, bo „rozszerzały podstawy prawne umożliwiające odmowę realizacji ich praw” oraz nie przewidywały dla nich „żadnych regulacji kompensacyjnych czy też odszkodowawczych”.

Trybunał Konstytucyjny uznał, że oba ww. przepisy są konstytucyjne. W ocenie Trybunału nowelizacja ujednoliciła i uporządkowała przesłanki odmowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu dla dawnego właściciela, stanowiąc jednocześnie „zamknięcie bardzo długiego okresu niepewności co do stanu prawnego nieruchomości warszawskich”.

Realne zmiany

Jakie realne zmiany niesie ze sobą nowelizacja ustawy? Rzeczywiście ochronę uzyskały nieruchomości służące celom publicznym. Na podstawie ustawy, można będzie odmówić zwrotu m.in. gdy nieruchomość wykorzystywana jest na cele publiczne (np. na szkołę, szpital, siedziby urzędów). Ponadto obrót roszczeniami będzie możliwy tylko i wyłącznie w formie aktu notarialnego, a miasto i skarbnik państwa będą mieć prawo pierwokupu spornych gruntów. Dodatkowo miastu i skarbnikowi państwa przysługiwało będzie prawo do odmowy zwrotu budynków odbudowanych z publicznych pieniędzy – m.in. gdy wartość nowo wybudowanego na gruncie budynku znacznie przekracza wartość nieruchomości lub gdy budynek był zniszczony po wojnie więcej niż w 66 procentach.

Od wejścia w życie noweli nie będzie można ustanawiać kuratorów dla osób, co do których istnieją przesłanki do uznania za zmarłe – możliwe będzie zatem będzie wygaszenie roszczeń do ponad 2 tysięcy nieruchomości, do których złożono wnioski o zwrot, a o których zwrot od ponad 70 lat nikt się nie ubiega. Nowelizacja zawiera także uregulowanie umożliwiające przejęcie przez miasto nieruchomości, jeżeli jej właściciel od kilkudziesięciu lat nie dał znaku życia i teraz przez pół roku nie odpowie na wezwanie.

W skrócie – ustawa ograniczy najbardziej dyskusyjne zwroty (zatrzymanie zwroty budynków użyteczności publicznej, w szczególności przejmowanie szkół czy przedszkoli), ograniczy (w pewnym stopniu) pola do potencjalnych nadużyć i powinna przyczynić się do zwiększenia stanu bezpieczeństwa prawnego, ale nie rozwiąże dwóch innych, niezwykle istotnych problemów – przejmowania kamienic z lokatorami i zatrzymania fali „dziękuję reprivatyzacji”.

Wprowadzone zmiany nie zmieniają realnie sytuacji lokatorów budynków mieszkalnych i problemów związanych z możliwościami bezprawnego ich usuwania z przejmowanych kamienic, czy narzucania im wysokich stawek czynszu, zmuszając siłą rzeczy do opuszczenia przejętego budynku.

Nie sposób się też zgodzić z lansowaną obecnie tezą, iż wprowadzone zmiany ukróćą proceder związany z handlem roszczeniami do nieruchomości dekretowych. Wydaje się bowiem, że wyspecjalizowani przedsiębiorcy nadal będą mogli je skupować od spadkobierców byłych właścicieli. Co prawda po wprowadzonych zmianach kupno roszczeń należało będzie potwierdzić aktem notarialnym, co spowoduje



Oficyny kamienic przy ulicy Emilii Plater w Śródmieściu Warszawy; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Sfu

większą jawność i transparentność procedury nabywania roszczeń, ale bez podjęcia innych środków prawnych zatrzymanie „dzikiej reprivatyzacji” nie będzie możliwe. Skala takich transakcji zapewne byłaby mniejsza, gdyby sprawy o zwrot nieruchomości nie ciągnęły się latami i z tak niepewnym rezultatem.

Czy nowela ustawy powinna całkowicie zakazać handlu roszczeniami? Wydaje się, że po pierwsze wyegzekwowanie całkowitego zakazu handlu roszczeniami mogłoby być trudne do realizacji w praktyce, a po drugie – że istnieją lepsze i skuteczniejsze sposoby na ograniczenie tego proceduru. Sposobów na to, aby handel roszczeniami po prostu się nie opłacał upatrywać należy głównie w zaprzestaniu zwrotów nieruchomości w naturze i skupieniu się na wypłatach odszkodowań. Z kolei wysokość odszkodowań mogłaby uwzględniać wycenę zniszczeń wojennych i poczynionych dotychczas nakładów na nieruchomość. Inne pojawiające się pomysły zakładają bardziej aktywny udział miasta w procesie obrotu roszczeniami i możliwości związane ze skupowaniem roszczeń po cenie rynkowej przez miasto, czy nawet idące krok dalej rozwiązanie, zakładające nacjonalizację roszczeń i wypłatę – osobom, które je skupiły – odszkodowań na kwotę odpowiadającą kwocie wydanej na roszczenia. Innym rozwiązaniem jest przeprowadzenie takiej nowelizacji przepisów (w tym nowelizacji kodeksu postępowania administracyjnego), aby sprawy o zwrot nieruchomości nie ciągnęły się latami i nie zniechęcały spadkobierców byłych właścicieli do dochodzenia przysługujących im roszczeń.⁶ Stworzenie jasnego, transparentnego prawa nie pogłębiałoby aktualnego wysokiego stanu braku zaufania

obywateli do organów Państwa i mogłyby się znacząco przyczynić do poprawy sytuacji lokatorów odzyskiwanych kamienic.

Czy doczekamy się dużej ustawy reprivatyzacyjnej?

Przyjęcie małej ustawy reprivatyzacyjnej zbliża powoli do sytuacji, w której przywracany jest stan bezpieczeństwa prawnego zarówno po stronie byłych właścicieli nieruchomości (ich spadkobierców), lokatorów odzyskiwanych kamienic, a także po stronie samych organów Państwa. Chciałoby się powiedzieć, że prawo wszędzie staje po stronie prawowitych właścicieli.

Nie jest to jednak kompleksowe rozwiązanie regulujące wszystkie problemy związane z reprivatyzacją. Wydaje się, że nie będzie w przyszłości lepszego momentu na uchwalenie dużej ustawy reprivatyzacyjnej niż chwila obecna. Oprócz aktualnych działań związanych z sytuacją w warszawskim ratuszu nieodzowna jest bowiem interwencja ustawodawcy.



Ulica Żąbkowska w Warszawie
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Kescior



Pałac Kultury i Nauki w Warszawie
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Nnb

Duża ustawa reprivatyzacyjna powinna jeszcze bardziej w zdecydowany sposób uderzyć w działania budzące sprzeciw społeczny, nie ograniczając przy tym praw prawowitych spadkobierców, realnie walczących o odzyskanie rodzinnych majątków.

Kompromisowych rozwiązań na ostateczne kompleksowe uregulowanie spraw reprivatyzacyjnych jest w mojej ocenie sporo. Od lat nic nie stało na przeszkodzie, aby pomysły te zostały zrealizowane. Aktualne zainteresowanie opinii publicznej sprawą reprivatyzacji w Warszawie z pewnością sprzyja rychłemu podjęciu prac nad dużą ustawą reprivatyzacyjną. Liczyć należy, iż tzw. duża ustawa reprivatyzacyjna zapobiegnie dalszej „dzikiej reprivatyzacji” i przyczyni się do przywrócenia stanu bezpieczeństwa prawnego.

⁶ Aktualny proces stosowania przepisów dekretu warszawskiego w dzisiejszej rzeczywistości – zob. M. Gdesz, op. cit.

Bibliografia

1. *Dekret o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy z dnia 26 października 1945r.* (Dz.U. Nr 50, poz. 279).
2. Czechowski P., „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz”, Warszawa 2015.
3. Gdesz M., „Rewindykacja gruntów warszawskich. Zagadnienia administracyjnoprawne.”, Warszawa 2014.
4. Markiewicz T., „Dekret warszawski. Wybrane aspekty systemowe”, pod red. A. Hetko, Warszawa 2012.
5. Hadaj M., „Dekrety Bieruta: Prawo własności, czyli karuzela z roszczeniami”, *Dziennik Gazeta Prawna*, [dostęp: 2016-09-16].
6. Stefańska E., „Decyzje o odmowie przyznania własności czasowej nieruchomości w trybie dekretu warszawskiego jako przykład patologii w funkcjonowaniu administracji” [w:] „Patologie w administracji publicznej”, Warszawa 2009.
7. Strus Z., „Grunty warszawskie”, *PS* 2007, nr 10.
8. Ciepła H., Sarbiński R., Sobczyk-Sarbińska K., „Roszczenia przysługujące byłym właścicielom tzw. gruntów warszawskich. Sposób ich dochodzenia w postępowaniu administracyjnym i sądowym”, Warszawa 2013.

CHANGES OF LAW – WOULD THESE STOPS THE PROCESS OF "WILD RE-PRIVATIZATION" AND BRING ON THE SECURE AND STABLE LAW ?

Summary

The subject of the article is the issue of the re-privatization process concerning Warsaw properties, presented on the historical and political background and in regard to the present process of change in the property restitution law, with particular emphasis on the problems posed by the current lack of comprehensive legal solutions in this matter.

In the first part of the article the author presents the essence of the problem of re-privatization, the legal situation of former property owners (their successors) and the previous initiatives of the Polish legislators with respect to changes in the law property restitution, as well as the latest changes made via the "Small Restitution Act".

In the following part of the article the author considers whether the new law will prevent the practice of "Wild re-privatization" in the capital city and will stop the wave of selling claims to these properties and bring stability and security of the Polish restitution law.

In the final part the author evaluates the historical changes in the Polish law and indicates the de lege ferenda proposals related to future, comprehensive changes in legislation.

Key words

re-privatization, real estate, Warsaw, Bierut decree, Warsaw decree, return, damages, claims, property restitution law

PRAWO

WNIOSEK O WPIS DO KSIĘGI WIECZYTEJ DROGĄ ELEKTRONICZNĄ



Do 1 lipca 2016r., na skutek wejścia w życie nowelizacji Kodeksu postępowania cywilnego (ustawa z dnia 15 stycznia 2015r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015r., poz. 218)) notariusze, komornicy oraz naczelnicy urzędów skarbowych zostali zobowiązani do składania wniosków o wpis w księdze wieczystej wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Wniosek powinien być złożony w dniu dokonania czynności notarialnej, a ewentualne dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej niesporządzone w postaci elektronicznej notariusz, komornik oraz naczelnik urzędu skarbowego działający jako administracyjny organ egzekucyjny przesyła sądowi właściwemu do prowadzenia księgi wieczystej w terminie trzech dni od dnia złożenia wniosku.

Nowelizacja ma przyspieszyć postępowanie i poprawić bezpieczeństwo obrotu prawnego. Gdy wniosek wpłynie do sądu, w księdze wieczystej automatycznie pojawi się wzmianka o nim.

Źródło: Dz.U. z 2015r., poz. 218.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE JAKO CZYNNIK OŻYWIANIA PRZESTRZENI MAŁYCH MIAST



Katarzyna Nowakowska
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu



dr Sławomir Palicki
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Ekonomiki Przestrzennej
i Środowiskowej

Streszczenie

Chłonność rynków nieruchomości handlowych w dużych i średnich miastach w Polsce wydaje się być już mocno ograniczona. Jest to skutek intensywnego i szybkiego rozwoju nowoczesnych centrów handlowych. Obecnie w przestrzeni małych polskich miast obserwuje się trend do budowy relatywnie niewielkich, umiarkowanie ekspansywnych w stosunku do dotychczasowych form handlu, obiektów komercyjnych o funkcji handlowej lub handlowo–mieszkaniowej. Autorzy omówili i przeanalizowali dwa przykłady takich inwestycji – w Złotorzy i Sztumie. Pozwoliło to wyciągnąć wnioski odnoszące się przede wszystkim do możliwości wykorzystania tego typu nieruchomości w odnowie urbanistycznej i ożywianiu przestrzeni małych miast. W sposób szczególny zwrócono uwagę na uwarunkowania planistyczne realizacji omawianych inwestycji.

Słowa kluczowe

nieruchomości handlowe, handel, małe miasto, planowanie przestrzenne, ożywianie miasta, rewitalizacja

Wstęp

Prywatni inwestorzy, bazując na trafnie zdiagnozowanych potencjalnych walorach przestrzeni, dla których można aktywnie wykreować markę, prestiżowość, modę, wszczynają zabiegi swoistego recyklingu miejskiego, co przy dużym zaangażowaniu kapitału nierzadko skutkuje pełnym sukcesem rynkowym. Bywa tak również w przypadku budowy obiektów handlu detalicznego. Niejednokrotnie działania informacyjne, wizerunkowe pozwalają już na wstępnym etapie realizacji inwestycji korzystnie pozycjonować placówki handlowe w świadomości przyszłych użytkowników. Udanymi przykładami budowy takiej atmosfery sukcesu rynkowego, kreowania wartości dodanej są nowoczesne centra handlowe w Poznaniu i innych dużych polskich miastach [Budner W., 2014; Budner W., Palicki S., 2013; Mikołajczyk J., 2012].

Brakuje natomiast publikacji na temat analogicznego zjawiska w małych miastach, rzędu 10–15 tys. mieszkańców. Nie są to wprawdzie rynki, które mogłyby zapewnić długoterminowe funkcjonowanie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych np. galerii czy parków handlowych, niemniej ewolucja form handlu dotyka także niewielkie miasta powiatowe.

Prywatny inwestor na rynku nieruchomości handlowych może konsekwentnie realizować koncepcję zorientowaną nie tylko na sukces materialny, ale, niejako przy okazji generować impuls rewitalizacyjny. Jak się okazuje takim impulsem może być budowa nowoczesnych obiektów, łączących w sobie funkcje komercyjne z mieszkaniową. Sukces jednak ożywiania jednej części miasta nie może łączyć się z upadkiem innej, która tracąc dotychczasowe funkcje handlowe nie potrafiłaby wygenerować nowych.

Celem artykułu jest analiza i próba oceny potencjału oraz wskazanie na możliwości wykorzystania budowy nowoczesnych nieruchomości handlowych w procesach ożywiania małych miast – na przykładzie obiektów zrealizowanych w Sztumie i Złotorzy. Publikacja może być postrzegana jako ilustracja rozsądnej, współczesnej ewolucji rynku nieruchomości handlowych, przyczyniającej się do ożywiania przestrzeni małych miast.

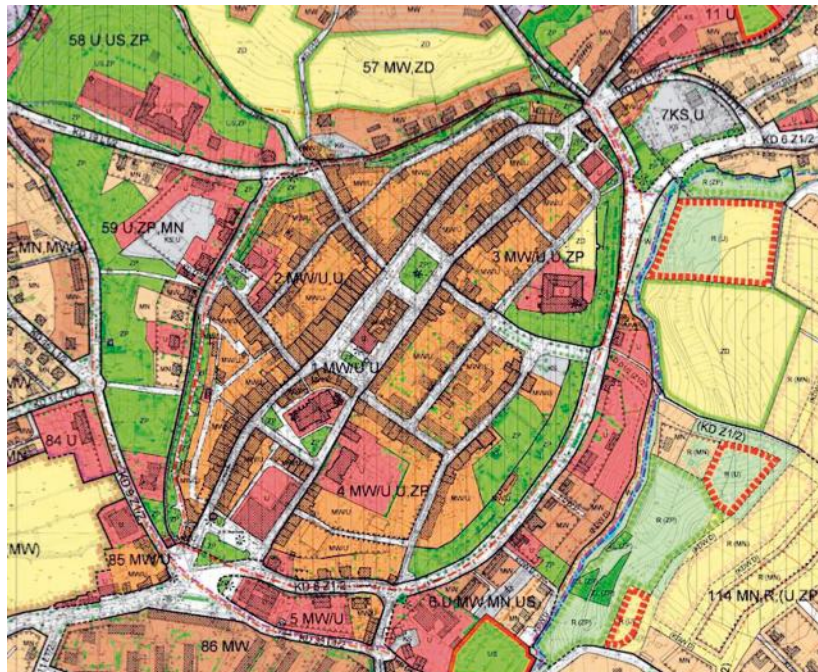


czości, co ma odzwierciedlenie w liczbie małych zakładów, a także targowisk będących skupiskiem drobnego handlu w ogólnodostępnej przestrzeni publicznej. Abstrahując od oceny ich estetyki, z pewnością są nie tylko miejscem wymiany handlowej, ale także mają znaczenie społeczne, będąc płaszczyzną bezpośrednich kontaktów lokalnej społeczności. Tym samym znacznie się różnią od sprzyjających zachowaniu anonimowości klientów w galeriach handlowych. Zdając sobie sprawę ze znaczącego wpływu targowiska na sposób użytkowania miasta oraz zwyczaję jego mieszkańców, a jednocześnie dążąc do ładu przestrzennego, władze Złotoryi zawarły zapis o „(...) dopuszczeniu zachowania funkcji targowiska na terenie na północ od ul. Staromiejskiej, pod warunkiem przestrzennego uporządkowania całego terenu (...)”. Owe uporządkowanie ma polegać na „opracowaniu ujednoczonych w formie architektonicznej projektów straganów, projektu zagospodarowania całego terenu targowiska oraz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych wg wskaźnika 1 mp/1 stragan.”

Również dla terenów niezagospodarowanych do tej pory, zapisy planu miejscowego co do przyszłej zabudowy są dość precyzyjne. Np. „ustala się lokalizację nowej zabudowy mieszkalnej i/lub usługowej (...) Wysokość – 3 kondygnacje, dach stromy, kalenicowy. Zaleca się, aby elewacje nawiązywały do dawnych podziałów parcelacyjnych poprzez ich zaznaczenie podziałami architektonicznymi fasad”. Jedną z takich inwestycji powstała przy ul. Staromiejskiej 2. W sierpniu 2014 roku inwestor uzyskał decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego po uprzednim uzgodnieniu elewacji oraz reklam z konserwatorem zabytków na podstawie zapisów opisanego wyżej MPZP (por. Rycina 3). Budynek uzyskał decyzję o pozwoleniu na użytkowanie w listopadzie 2015 roku.

Rycina 2

Fragment MPZP obejmującego teren analizowanej inwestycji w Złotoryi



Źródło: UM w Złotoryi.

Rycina 3

Projekt elewacji analizowanego obiektu w Złotoryi



Źródło: z zasobów funduszu inwestycyjnego realizującego obiekt.



Widok na Złotoryję z Wilezej Góry; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Adam Majewski

Budowa została poprzedzona badaniami archeologicznymi z uwagi na położenie działki na obszarze stanowiska archeologicznego nr Złotoryja 13, na obszarze AZP13/79–18 oraz na obszarze ośrodka historycznego miasta Złotoryja, wpisanego do wojewódzkiego rejestru zabytków pod nr. A/2686/506 (por. Rycina 4). Odkrytki pozwoliły na ustalenie lokalizacji zabytkowych reliktyw zabudowy kamienic mieszczańskich. W zasięgu wykopu odsłonięto relikty murów przyziemia oraz sklepień piwnic, które rozciągały się w pasie o szerokości około 12 metrów oraz na długości prawie 45 metrów. Po wyeksplorowaniu murów fundamentów z podłoża oraz odgruzowaniu piwnic, pozostałości zabytkowej architektury zostały odpowiednio oczyszczone, jak również zadokumentowane rysunkowo oraz fotograficznie, sporządzono także odpowiednie pomiary przestrzenno-wysokościowe, a następnie powołano eksperta mającego za zadanie określenie chronologii oraz funkcji odkrytej zabudowy¹. Wspólnie z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków uzgodniono nie naruszanie odkrytych zasobów architektonicznych, zasypanie ich wskazanym kruszywem i zmianę posadowienia obiektu z palowania na płytę fundamentową.

Funkcjonalnie budynek został zaprojektowany następująco – parter przeznaczono na 3 lokale handlowe, natomiast na piętrze znalazło się 9 mieszkań o powierzchni od 39 do 65 m². Poddasze zostało zagospodarowane na komórki lokatorskie, a całkowita powierzchnia użytkowa obiektu to 1 487 m², z czego 792 m² to powierzchnie komercyjne. Najemcami lokali zostały ogólnopolskie sieci handlowe: drogeria (350 m²), sklep odzieżowo-przemysłowy (330 m²) oraz apteka (112 m²). Z chwilą sprzedaży pierwszego lokalu mieszkalnego w obiekcie powstała wspólnota mieszkaniowa. Właścicielem części handlowej pozostał inwestor – fundusz inwestycyjny, który specjalizuje się w budowie tego typu powierzchni na wynajem.

Obiekt wpisał się w istniejącą tkankę, uzupełnił dotychczasową zabudowę, uporządkował teren wcześniej funkcjonujący jako nieuporządkowany plac do parkowania pojazdów (zob. Rycina 5). Uregulowano również dojazd do działki

Rycina 4

Prace archeologiczne w Złotoryi na terenie analizowanej inwestycji



Źródło: z zasobów funduszu inwestycyjnego realizującego obiekt.

Rycina 5

Gotowy obiekt handlowo-mieszkaniowy w Złotoryi



Źródło: z zasobów funduszu inwestycyjnego realizującego obiekt.

127/10 zabudowanej budynkiem wielorodzinnym, poprzez wykonanie przez inwestora, w uzgodnieniu z Miastem, dodatkowy zjazd publiczny z ul. Staromiejskiej. Warto zaznaczyć, że zaprojektowano trzy osobne wejścia dla każdego z lokali, nie tworząc wewnętrznej komunikacji dla klientów, a zachowując tradycyjny ciąg pieszych wzdłuż pierzei budynków. Obiekt został zatem dostosowany do lokalnych zwyczajów konsumenckich a bliskość targowiska przy ul. Staromiejskiej nadal nadaje handlowy charakter miejsca.



Ratusz w Złotoryi. Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Thor

¹ Opis przeprowadzonych badań uzyskano bezpośrednio z dokumentacji inwestorskiej.

Sztum – nowe centrum zakupowe

Sztum to miasto położone w województwie pomorskim, zamieszkałe przez 9 668 mieszkańców (2015). Powstałe jako gród pruski, w XIII wieku zdobyty przez Krzyżaków, którzy pozostawili po sobie zamek krzyżacki, po części zachowany. W granicach miasta znajdują się dwa jeziora – Sztumskie i Barlewickie, a centrum miasta usytuowane jest w przesmyku pomiędzy nimi (jeziora były niegdyś połączone). Handel i usługi koncentrują się wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 517 (część drogi krajowej nr 55) w postaci zabudowy wolnostojącej lub w parterach budynków. Charakterystyczne obiekty to wspomniany zamek krzyżacki, zakład karny z początku XX wieku, neoklasykcyjny kościół poewangelicki (obecnie muzeum) na miejscu nieistniejącego ratusza, a także neogotycki kościół św. Anny. Zabudowa mieszkaniowa w centrum miasta to głównie budynki wielorodzinne powstałe w latach 70., 80. i 90. XX wieku, zrealizowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Sztumie, która posiada ich obecnie 55 sztuk, a w których mieści się 69 721,72 m² powierzchni użytkowej lokali. Tereny poza ścisłym centrum zajmują osiedla domów jednorodzinnych. Centrum miasta określić można jako zabudowę raczej zwartą, choć architektonicznie nieco chaotyczną. Śródmieście objęte jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XVII/117/07 w roku 2007, zmienionym uchwałą nr XXVI/249 w roku 2012 (por. Rycina 6).

W centrum miasta pozostało niewiele niezagospodarowanych działek pod handel i usługi. Jedną z nich – działka nr 573/20 o powierzchni 5 723 m² przy ul. Baczyńskiego, będąca własnością Miasta, została wystawiona na sprzedaż w przetargu w roku 2013. Nieruchomość charakteryzuje atrakcyjne położenie pod względem zarówno handlowym jak i mieszkalnym – we wspomnianym przesmyku pomiędzy dwoma jeziorami, a także w bezpośrednim sąsiedztwie parku, o kształcie umożliwiającym wiele wariantów zagospodarowania. Warunkiem sprzedaży, poza spełnieniem oczywistych wymogów formalnych i finansowych, było zobowiązanie inwestora do zabudowania działki w terminie 4 lat od nabycia zgodnie z obowiązującym MPZP oraz przebudowa skrzyżowania

Rycina 6

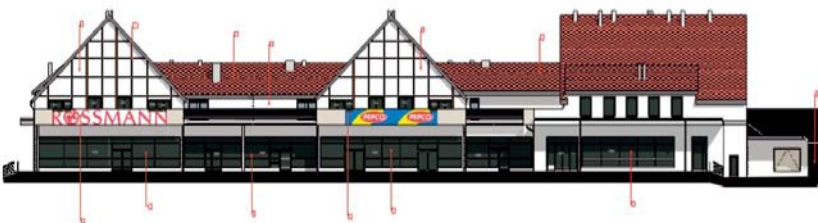
Fragment MPZP obejmującego teren analizowanej inwestycji w Sztumie



Źródło: UM w Sztumie.

Rycina 7

Projekt elewacji frontowej analizowanej inwestycji w Sztumie



Źródło: z zasobów funduszu inwestycyjnego realizującego obiekt.

u zbiegu ulic Mickiewicza i Baczyńskiego. W roku 2014 Starostwo Powiatowe wydało decyzję zatwierdzającą projekt budowlany dla obiektu o powierzchni użytkowej 3 008 m².

Do zatwierdzenia projektu niezbędne były uzgodnienia z konserwatorem zabytków (zob. Rycina 7). Zapisy MPZP co do bryły budynku były dość szczegółowe: „nakaz utrzymania harmonijnej pierzei; podziały pionowe w elewacji; doświetlenie poddasza w postaci lukarn, okien połaciowych; dopuszcza się umieszczenie reklam wyłącznie na elewacjach do wysokości pierwszego gzymsu, a przy jego braku do wysokości 4,5 m”.

Obiekt użytkowany jest od listopada 2015 (Rycina 8). Zgodnie z zapisami MPZP teren oznaczony symbolem B31MW-UH przeznaczono na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – jako funkcję podstawową z uzupełniającym handlem i usługami w parterze. W efekcie na piętrze zlokalizowano

15 mieszkań o powierzchni 46–55 m² z przestronnymi tarasami, zajmującymi w sumie 1 046 m². W parterze natomiast powstał sklep spożywczy o powierzchni 1 079 m², a także punkty komplementarne tj. drogeria – 338 m², sklep odzieżowo-przemysłowy 330 m², apteka – 120 m², salonik prasowy – 31 m² oraz optyk – 64 m². Najemcami lokali zostały sklepy uznanych sieci handlowych, za wyjątkiem optyka, który prowadzony jest przez lokalnego przedsiębiorcę. Obiekt wyposażono w niezbędną infrastrukturę, w tym parking na 60 miejsc postojowych, zarówno dla klientów, jak i mieszkańców. Niezagospodarowany dotychczas kwartał zyskał walor nie tylko funkcjonalny, ale również estetyczny. Nowopowstałe mieszkania stały się jedną z atrakcyjniejszych propozycji na lokalnym rynku mieszkaniowym ze względu na wyjątkowe zalety widokowe (tarasy od strony jeziora oraz parku) i jednoczesną bliskość usług (Rycina 8).

Działania Urzędu Miejskiego w przypadku omawianego terenu należy ocenić pozytywnie. Przemysłana decyzja planistyczna w postaci MPZP, następnie sprzedaż nieruchomości z jednoczesnym zobowiązaniem inwestora do terminowej realizacji inwestycji, a także modernizacji infrastruktury drogowej (przebudowa skrzyżowania) na jego koszt przyczyniło się do ożywienia tego fragmentu miasta. O ile dyskont spożywczy został poddany relokacji z innego obiektu w mieście, pozostałe punkty to pierwsze placówki tych sieci handlowych w Sztumie. Obiekt cieszy się uznaniem klientów, a jego położenie wzmacnia funkcje centrotwórcze strefy śródmiejskiej.

Rycina 8

Analizowany obiekt handlowo–mieszaniowy w Sztumie



Źródło: z zasobów funduszu inwestycyjnego realizującego obiekt.



*Sztum – widok z zamku; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>
Autor: Polmarek*

Skutki rozwoju handlu w małych miastach

Zjawisko rozwoju handlu i pochodnych względem niego przeobrażeń miejskich rodzą zarówno wiele aspektów pozytywnych, jak i zagrożeń (Tabela 1). Rozpoczynając od skutków, które wzbudzają najwięcej dyskusji, a zatem związanych z ekonomią i gospodarką, należy wskazać zagrożenie dla podmiotów lokalnych.

Silna konkurencja cenowa wprowadzana przez sieci handlowe może skutkować zamknięciem małych punktów handlowych oraz tworzeniem bariery dla nowych, indywidualnych inicjatyw gospodarczych. Z drugiej strony konieczność mobilizacji lokalnych przedsiębiorców do podnoszenia jakości produktów i usług, celem umocnienia swojej pozycji wydaje się być czynnikiem mogącym pozytywnie wpłynąć na stan lokalnego handlu.

Tabela 1

Skutki rozwoju nowoczesnych form handlu w małym mieście

	Pozytywne	Negatywne
Gospodarcze	<ul style="list-style-type: none"> - tworzenie miejsc pracy w nowych placówkach handlowych - zwiększenie dochodów miasta z tytułu podatku od lokali użytkowych - przestrzeń dla drobnego handlu sezonowego - podnoszenie jakości produktów i świadczonych usług, a także wykorzystania nowych technologii przez małe przedsiębiorstwa lokalne w obliczu konkurencji - zwiększenie dostępu mieszkańców małych miast do oferty handlowej sieci uznanych na rynku krajowym 	<ul style="list-style-type: none"> - zmniejszenie szans indywidualnych przedsiębiorców w handlu ze względu na silną konkurencję (zbyt duża konkurencja cenowa skutkująca upadkiem drobnych punktów handlowych)
Spoleczne	<ul style="list-style-type: none"> - większy dostęp do produktów o konkurencyjnych cenach, wysokiej jakości produktów, a także wykwalifikowanych sprzedawców/doradców - poczucie samowystarczalności miasta wśród mieszkańców 	<ul style="list-style-type: none"> - osłabienie relacji klient –sprzedawca ze względu na brak indywidualnego podejścia do klienta - zmniejszenie przestrzeni do wytwarzania bezpośrednich kontaktów sąsiedzkich w porównaniu np. do atmosfery targowisk
Infrastrukturalno-urbanistyczne	<ul style="list-style-type: none"> - wzmacnianie miastotwórczych funkcji obszaru śródmiejskiego - porządkowanie przestrzeni w śródmieściach - towarzyszące projektom prywatnym inwestycje w infrastrukturę miasta - odtwarzanie/uzupełnianie tkanki miejskiej 	<ul style="list-style-type: none"> - pochopne decyzje w zakresie rozbiórki wartościowych obiektów - zagrożenie w postaci wątpliwych walorów architektonicznych nowej zabudowy w przypadku mało restrykcyjnych przepisów prawa lokalnego

Źródło: opracowanie własne.

Parki handlowe, ze względu na generowany ruch klientów mogą być strefą skupiającą wokół siebie inne punkty handlowe, takie jak sezonowe stanowiska owocowo-warzywne, punkty gastronomiczne typu *food-track* (o coraz wyższej estetyce wykonania) czy sprzedaż choinek w okresie przedświątecznym. Krótkoterminowy najem małych powierzchni obrazuje założenia teorii lokalizacji przedsiębiorstw, wskazując na generowanie korzyści dzięki atrakcyjnej lokalizacji i dodatnim efektem sąsiedztwa. Na rynku znane są już bowiem przedsiębiorstwa lokujące swoje punkty sprzedaży wyłącznie przy określonych markach dyskontów spożywczych lub całych parkach handlowych. Prócz sezonowości, współpraca ta bazuje również na zachowaniach konsumentów takich jak zakupy impulsywne (spontaniczne), jednocześnie wychodząc naprzeciw współczesnym potrzebom konsumenckim m.in. wygoda dokonywania zakupów i dostępność szerokiego wachlarza oferty komplementarnej (handel, usługi) w jednym miejscu.

Właściciele sieci handlowych dążą do poszerzania grona swoich klientów poprzez zmianę ustalonych wewnętrznych minimalnych progów wejścia (w zakresie liczby ludności) do ośrodków miejskich. Pozytywnie należy ocenić wzbogacanie oferty handlowej małych miast o punkty, do których mieszkańcy wcześniej musieli podróżować do oddalonych, większych ośrodków miejskich. Poza korzyściami w postaci zmniejszenia kosztów podróży, czy oszczędności czasu wiążących się z dotarciem do punktów handlowych ważniejsze wydaje się rosnące przekonanie mieszkańców o samowystarczalności ich miasta w zakresie oferty handlowej. Wymagania konsumenckie zwiększają się w miarę rozwoju społeczno-gospodarczego. Dlatego klienci cenią sobie wybór, którego niegdyś nie mieli. Sieci handlowe są w tym względnie dużo bardziej elastyczne, zapewniając ciągle poszerzanie oferty. Przykładem mogą być produkty, które mimo sezonowości oferowane są przez cały rok, na co ze względu np. na koszty transportu nie może pozwolić sobie przedsiębiorca lokalny.

Nie można jednak zapomnieć o osłabieniu kontaktów w relacji sprzedawca – klient. Podejście do klienta w małych punktach handlowych, prowadzonych często przez właściciela, czy członków jego rodziny jest zupełnie inne, bardziej osobiste, aniżeli w korporacyjnie ustalonym schemacie działania w sieciach

handlowych. To drugie ma jednakże swoje mocne strony – jak np. systemy szkoleń, dzięki którym personel nieustannie podnosi swoje kwalifikacje. Szczególnie zauważalne jest to w działalności farmaceutycznej czy drogerijnej.

Inwestycje w obiekty czy lokale handlowe w małych miastach często finansowane są przez podmioty zewnętrzne tj. niezwiązane wcześniej z danym miastem. Poza wpływem opłat z tytułu podatku od nieruchomości, podmioty te można w ramach obowiązującego prawa, bodźcować w zakresie obowiązku modernizacji fragmentów infrastruktury miejskiej. W zależności od potrzeb miasta oraz potencjału inwestora można spróbować zrealizować tego rodzaju zamierzenia. Jedną z form współpracy jest partnerstwo publiczno-prywatne, zorientowane na kooperację inwestorów prywatnych realizujących inwestycje miejskie z określonym podziałem zaangażowania pracy i podziału zysków w długim okresie. Małe miasta mogą jednak wykorzystać inne metody jak np. udzielenie ulgi z opłat z tytułu podatku od nieruchomości w zamian za realizację małej infrastruktury w przestrzeni publicznej, wykonanie lub usprawnienie fragmentu sieci kanalizacji deszczowej czy remont drogi, w pobliżu której zlokalizowane będą nowe punkty handlowe.

Środki finansowe pojawiające się wraz z tworzeniem punktów handlowych w małych miastach mogą przyczynić się do podniesienia jakości przestrzeni śródmiejskiej. Jednakże, dzieje się tak pod warunkiem obowiązywania prawa lokalnego w postaci miejscowych planów zagospodarowania regulujących działania co do istniejącej i nowoprojektowanej zabudowy. Niezwykle istotne są przepisy ukierunkowujące na wielofunkcyjną zabudowę – łączącą handel, usługi oraz mieszkalnictwo, a także strefy rekreacji, edukacji oraz administracji. Narzędzia planistyczne pozwalają na wykorzystanie chęci inwestowania w nieruchomości komercyjne do tworzenia również nieruchomości mieszkaniowych. Obiekty uzupełniające zabudowę miejską, w parterze przeznaczone na lokale handlowe a na wyższych piętrach mieszkaniowe, pozwalają wzmocnić funkcje centrowe oraz ożywić obszary śródmiejskie w małych miastach. Inwestycje takie mogą porządkować przestrzeń miasta, przy zastosowaniu odpowiednich zabiegów planistycznych i konserwatorskich.

Wnioski

Ewolucja form handlu detalicznego, podążająca w kierunku zaspokajania jak najszerszego spektrum ludzkich potrzeb, w tym także z zakresu estetyki, socjalizacji i kultury wpisuje się w ożywianie czy rozwój miasta. Umiejętne wykorzystanie potencjału przemian wizerunkowych, budowy przestrzeni publicznej, kreowania miejsc spotkań, stylu życia, efektów współzależności na rynku nieruchomości określa zakres możliwości wykorzystania sfery handlu jako dźwigni w procesach ożywiania zdegradowanej tkanki urbanistycznej małych miast.

Warto wskazać na wnioski sumujące, będące rezultatem przeprowadzonych analiz:

- Prawo miejscowe jest narzędziem niezbędnym do zachowania walorów przestrzennych i rozwoju uporządkowanej przestrzeni miejskiej. Wymaga to skutecznej ochrony dziedzictwa kulturowego, architektonicznego i historycznego. Istotne podmioty realizujące takie cele to m.in. władza lokalna, urbaniści oraz konserwator zabytków.
- Nieruchomości handlowe mogą być czynnikiem ożywiającym obszary śródmiejskie, a także bazą do tworzenia przestrzeni wielofunkcyjnych. Nie należy się z zasady obawiać ewolucji i kontrolowanej ekspansji nowoczesnych form handlu, trzeba natomiast takim zjawiskiem zarządzać.
- Współczesna przestrzeń handlowa wzmacnia, uatrakcyjnia funkcje miastotwórcze w małym mieście i może wspomagać powstawanie lokalnych, komplementarnych punktów usługowo-handlowych, użytecznych przy obsłudze wzmoczonego ruchu klientów.
- Odpowiednia postawa władz małego miasta przy realizacji relatywnie dużych nieruchomości handlowych to niezbędny punkt wyjścia dla osiągnięcia celów publicznych w ramach współpracy podmiotu komunalnego i prywatnego.
- Prawidłowo ukierunkowane procesy inwestycyjne mogą przyczynić się do wzrostu zadowolenia mieszkańców z samowystarczalności oferty handlowej małego miasta, dostępu do szerokiej gamy usług, a także poprawy jakości przestrzeni.

Bibliografia

1. Budner W., 2014, *Handel w rozwoju miasta*, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu–Katedra Ekonomiki Przestrzennej i Środowiskowej, Poznań.
2. Ciechomski W., 2010, *Koncentracja handlu w Polsce i jej implikacje dla strategii konkurowania przedsiębiorstw handlowych*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.
3. Dokumentacja udostępniona przez fundusz inwestycyjny realizujący opisane obiekty w Sztumie i Złotoryi.
4. Hęldak M., Stacherzak A., Więckowicz Z., 2015, *Quasi–public space real estate within the city of Wrocław*, 'Real Estate Management and Valuation', 23(1), pp. 75–83.
5. <http://smsztum.pl> – strona internetowa Spółdzielni Mieszkaniowej w Sztumie.
6. <https://bdl.stat.gov.pl/BDL/start> – Bank Danych Lokalnych w Głównym Urzędzie Statystycznym.
7. Mikołajczyk J., 2012, *Kreowanie wartości centrum handlowego: perspektywa interesariuszy*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.
8. *Na rozdrożu – wyzwania i priorytety sieci spożywczych w Polsce 2015*, <http://kmpg.pl>.
9. Pancewicz Ł., 2010, *Prywatyzacja przestrzeni publicznych [w:] Lorens P., Martyniuk– Pęczek J. (red.), Problemy kształtowania przestrzeni publicznych, Miasto, Metropolia, Region*, Wydawnictwo Urbanista, Gdańsk, pp. 80–91.
10. *Raport Polska 2016 Market Insights, 2016*, Colliers International.
11. Uchwała Nr XXVI/249/12 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29.12.2012r.
12. Uchwała Nr XVII/117/07 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 20.12.2007r.
13. Uchwała Nr XXVII/175/04 Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 08.12.2004r.

COMMERCIAL PROPERTIES AS THE FACTOR OF ENLIVENING OF THE SMALL TOWNS SPACES

Summary

Absorbency of commercial real estate markets in large cities and medium–sized towns in Poland seems to be already heavily restricted. This is the result of intensive and rapid development of modern shopping centers. Currently, in the small Polish towns, the trend is to build moderately expansionary – in relation to the existing forms of trade – commercial properties with trading function or combined commercial–residential functions. The authors discussed and analyzed two examples of such investments – in Złotoryja and Sztum. Then they drew conclusions relating primarily to the possibility of use of this type of real estate in urban renewal and the small towns revitalization. In particular, the authors paid special attention to the spatial planning circumstances connected with such investments.

Key words

commercial real estate, commerce, small town, spatial planning, city enlivening (revival), revitalization

ZMIANY CEN NA ZAGRANICZNYCH RYNKACH NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH



dr Izabela Rącka

Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa
im. Prezydenta Stanisława Wojciechowskiego
w Kaliszu

Katedra Zarządzania i Dowodzenia

Rzeczoznawca Majątkowy Nr 4636

Streszczenie

W artykule przedstawiono popularne metody wyznaczania indeksów cen mieszkań oraz przykładowe wyniki badań zmian cen nieruchomości prowadzonych przez instytucje publiczne i podmioty komercyjne w różnych krajach na świecie.

Słowa kluczowe

indeksy cen, nieruchomości mieszkaniowe, rynek nieruchomości

1. Wstęp

Nieruchomości są niezwykle ważne dla gospodarki. Na koniec 2014 roku wartość brutto środków trwałych w gospodarce reprezentowana była aż w 65,6% przez budynki i budowle. Wartość nakładów inwestycyjnych w gospodarce narodowej w 2014 roku wyniosła ponad 250 mld zł, w tym wartość nakładów na budynki i budowle 57,2% [GUS 2015]. Ponadto nieruchomości mają istotne znaczenie dla każdego rodzaju działalności: ziemia jest jednym z trzech podstawowych czynników produkcji. Te nieruchomości, które nie są bezpośrednio wykorzystywane do produkcji, jak np. nieruchomości mieszkaniowe, wspomagają produkcję, dając ludziom miejsce, gdzie mogą żyć. Rynek nieruchomości, w tym mieszkaniowych, bezpośrednio powiązany jest z gospodarką: pozostaje pod jej wpływem, ale także sam na nią oddziałuje. Z tego powodu, w krajach o rozwiniętym rynku nieruchomości, zmiany na nim zachodzące podlegają badaniom, a wyniki tych badań są obiektem zainteresowania inwestorów, banków, podmiotów kształtujących politykę mieszkaniową i innych. Celem artykułu jest wskazanie istoty obliczania indeksów cen mieszkań i metod ich ustalania. Ponadto przedstawione zostaną wyniki badań zmian cen nieruchomości prowadzonych przez instytucje publiczne, w tym rządowe, oraz podmioty komercyjne w różnych krajach na świecie.

2. Zmiany cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Ceny na rynku nieruchomości są zmienne. W krajach, w których rynek nieruchomości jest rozwinięty, zmiany cen publikuje się w postaci indeksów cen, mierzących generalną zmianę cen nieruchomości mieszkaniowych w danym okresie. Monitoring zmian cen w różnych krajach prowadzi się w oparciu o rozmaite źródła informacji o nieruchomościach:

- akty notarialne, gromadzone przez instytucje publiczne (biura notarialne, organy podatkowe, organy prowadzące kataster nieruchomości),
- informacje o zawartych umowach pochodzące z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami (np. MLS – *Multiple Listing System*, baza danych biur pośrednictwa zawierająca szczegółowe opisy nieruchomości oferowanych do sprzedaży w trybie wyłączności dla konkretnego biura),
- informacje o transakcjach pochodzące z urzędów i izb skarbowych oraz ministerstwa właściwego ds. finansów (statystyka podatkowa),
- dane o wartości pochodzące z katastru nieruchomości (wartość katastralna nieruchomości aktualizowana jest co roku lub co kilka lat i dzięki temu możliwe jest pozyskanie informacji),

- bankowe bazy danych, oparte często o dane pochodzące z wycen nieruchomości sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych,
- badania indywidualne deweloperów, pośredników, instytutów naukowych i badawczych.

Urzędy statystyczne, banki centralne, rządowe instytucje finansowe, banki uniwersalne i hipoteczne, także prywatne podmioty rynku nieruchomości analizują dane pochodzące z powyższych źródeł. Jakość danych jest niestety różna. Brak pełnej informacji o nieruchomościach i ich cenach stanowi poważny problem w procesie ustalania poziomu zmian cen.

Dane prezentowane są w formie opisowych miar statystycznych, a także indeksów. Najbardziej rozpowszechnionymi metodami ustalania indeksów cen są [Foryś 2013; Bardhan, Edelstein i Kroll 2011]:

- metoda regresji hedonicznej (*hedonic regression method*), wykorzystująca równanie regresji, w którym cena nieruchomości jest zmienną objaśnianą, a jej cechy to zmienne objaśniające; najczęściej wykorzystuje się modele liniowe, semilogowe i log-liniowe,
- metoda powtórnej sprzedaży (*repeat sale method*), bazująca na cenach nieruchomości sprzedanych powtórnie przy założeniu, iż cechy tych nieruchomości nie uległy zmianie i przy braku wiedzy na temat powodu powtórnej sprzedaży, co obciąża wynik ryzykiem błędu,
- metoda rozwarstwienia (*stratification method*), bazująca na porównywaniu

zmian cen w grupach jednorodnych z uwagi na wybrane kryterium: ceny średnie lub mediany cen mieszkań ustalone dla poszczególnych grup są agregowane w jeden indeks dla całego rynku.

W dalszej części artykułu przedstawione zostaną przykłady metod badawczych stosowanych w wybranych krajach, a także źródeł danych o nieruchomościach mieszkaniowych i indeksów cen.

3. Indeksy cen na rozwiniętych rynkach nieruchomości

3.1. Australia

W Australii indeksy cen publikowane są przede wszystkim przez Australian Bureau of Statistics (Australijski Urząd Statystyczny). *House Price Index* mierzy średnią ważoną ruchów cen dla nieruchomości mieszkaniowych w ośmiu miastach: Sydney, Melbourne, Brisbane, Adelaide, Canberra, Hobart, Darwin i Perth (Tabela 1). Nieruchomości mieszkaniowe są zdefiniowane jako domy wolnostojące wraz z gruntem, na którym są posadowione, bez względu na ich wiek. Raporty dotyczące *Residential Property Price Index* (RPPI) zapewniają kwartalną informację o zmianie cen domów jednorodzinnych i mieszkań w czasie, a także indeksy zagregowane (Rysunek 1). Dodatkowo raporty zawierają szacunki dotyczące łącznej wartości zasobów mieszkaniowych (Tabela 2), wielkości sprzedaży i median. Oddzielne indeksy są tworzone dla każdego miasta stołecznego, a po ich połączeniu uzyskuje się średnioważony indeks cen w ośmiu miastach. Wagi aktualizowane są co 5 lat, na bazie informacji o liczbie mieszkań pochodzących z Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań (ostatnio w 2011 roku).

Australijskie organizacje z sektora prywatnego także badają rynek nieruchomości w celu ustalenia zmian cenowych, jakie na nim zachodzą. Firma CoreLogic publikuje wskaźniki *CoreLogic RP Data Indices*, kalkulowane przy zastosowaniu metody regresji hedonicznej (Rysunek 2). Dane dotyczące trzech grup nieruchomości mieszkaniowych (domy, mieszkania, nieruchomości mieszkaniowe ogółem) publikowane są codziennie od grudnia 2011 i przedstawiają

Rysunek 1
Australijski indeks cen mieszkań



Źródło: Tradingeconomics 2016.

Tabela 1
Indeksy cen nieruchomości mieszkaniowych w Australii

Ceny nieruchomości mieszkaniowych	I kwartał 2016 w relacji do kwartału poprzedniego zmiana [%]	I kwartał 2016 w relacji do I kwartału roku poprzedniego zmiana [%]
Średnia ważona z 8 miast	-0,2	6,8
Sydney	-0,7	9,7
Melbourne	0,8	9,8
Brisbane	0,3	4,1
Adelaide	0,5	3,1
Perth	-1,7	-4,5
Hobart	1,1	4,2
Darwin	-2,0	-4,9
Canberra	-0,4	4,6

Źródło: Australian Bureau of Statistics 2016.

Tabela 2
Zasoby mieszkaniowe w Australii w marcu 2016

Wartość zasobów mieszkaniowych [mln \$]	5.930.992
Średnia cena mieszkań [\$]	631.900
Liczba mieszkań [tys.]	9.661,5

Źródło: Australian Bureau of Statistics 2016.

zmiany cen nieruchomości mieszkaniowych w 5 australijskich miastach (Sydney, Melbourne, Brisbane, Adelaide, Perth) oraz indeks ważony dla całego kraju. Przyjęta metodologia ma na celu wyeliminowanie problemu związanego ze stronniczością wskaźnika statystycznego – mediany cen sprzedaży oraz miar odzwierciedlających ceny przy powtórnej sprzedaży. Przesłanką stosowania metody hedonicznej jest teoria

mówiąca, że wartość dobra złożonego (heterogenicznego), takiego jak dom, jest sumą wartości jego cech. Metoda hedoniczna polega na kalkulacji wartości mieszkań w oparciu o pewien zestaw charakterystyk na podstawie obserwacji cen i cech (liczba pokoi, łazienek, powierzchnia gruntu, lokalizacja) sprzedanych mieszkań. Metoda ta pozwala także na ocenę zmian preferencji zakupowych konsumentów.

3.2. Niemcy

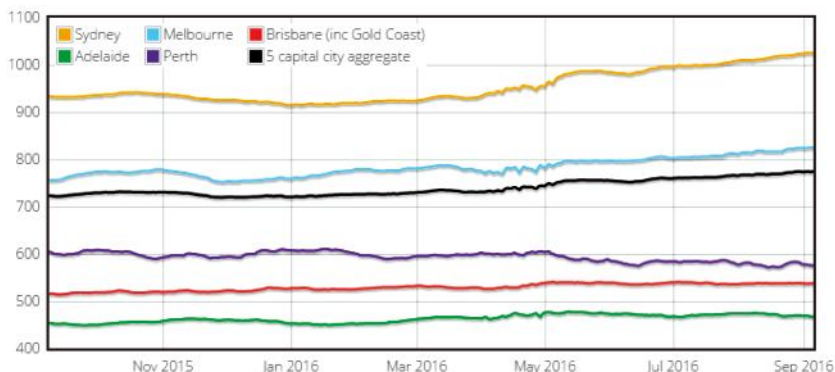
W ciągu ostatnich kilku lat nastąpił znaczny rozwój w dostępności wskaźników cen nieruchomości mieszkaniowych w Niemczech. Dostępne wskaźniki pokazują jednak zróżnicowany poziom zmiany cen, przede wszystkim z powodu braku reprezentatywności danych przyjętych do analiz, różnic w sposobie gromadzenia i przetwarzania danych:

- firma doradcza BulwienGesa AG opiera indeksy cen mieszkań na ocenach ekspertów określających wartości typowych nieruchomości (mieszkania i domy w zabudowie szeregowej z rynku pierwotnego i wtórnego, oraz domy jednorodzinne wolnostojące z rynku wtórnego),
- Stowarzyszenie Banków Niemieckich Pfandbrief (Verband Deutscher Pfandbriefbanken VDP) publikuje kwartalne wskaźniki cen nieruchomości dla jednorodzinnych i dwurodzinnych domów i mieszkań, zajmowanych przez właściciela,
- Deutsche Bundesbank publikuje roczne indeksy zmiany cen nieruchomości mieszkaniowych w Niemczech, analiza dotyczy cen mieszkań zajmowanych przez właściciela, domów jednorodzinnych szeregowych i wolnostojących; do obliczenia indeksów ze 127 miast stosuje się wagi regionalne (Rysunek 3).



Rysunek 2

CoreLogic RP Data Daily Home Value Index. Indeks cen mieszkań w 5 miastach w Australii



Źródło: CoreLogic 2016.

3.3. Stany Zjednoczone

W Stanach Zjednoczonych dostępne są rozmaite informacje o poziomie cen i indeksy cen, oparte na różnych źródłach.

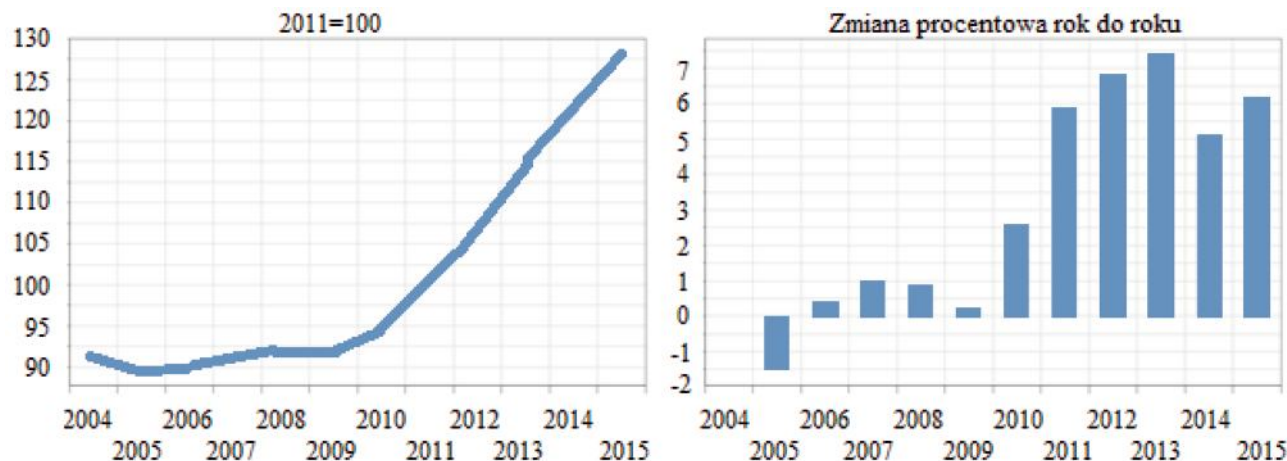
United States Census Bureau (Biuro Spisu Powszechnego) – prowadzi kilka badań i publikuje dwa rodzaje indeksów dotyczących cen nowych domów (gotowych lub w trakcie budowy). Indeksy te mają różne mocne i słabe strony. Obliczane są trzy rodzaje indeksów cenowych: Laspeyresa, Paaschego i Fishera.

- *Constant Quality (Laspeyres) Price Index of New Single-Family Houses Under Construction*, indeks cenowy Laspeyresa, oparty na cenach sprzedaży nowych domów jednorodzinnych w trakcie budowy (umowy rezerwacyjne i przedwstępne), nie uwzględniając ceny gruntu, prezentowany

w postaci indeksów w ujęciu miesięcznym i rocznym. Indeksy ukazują zmiany cen obiektów tej samej jakości (powierzchnia, udogodnienia, położenie geograficzne) w stosunku do roku bazowego (aktualnie 2005). Cechy budynku pozostają niezmiennie w stosunku do roku bazowego, natomiast ceny kalkulowane są jako bieżące. Wskaźnik ten może być używany do określania, na ile wzrost cen jest spowodowany wzrostem jakości domów, a w jakim stopniu inflacją. Ponadto był stosowany do określania obniżek podatku od nieruchomości. Wadą tego wskaźnika jest nieuwzględnianie substytucyjności rozwiązań stosowanych w budownictwie (możliwość kupna mniejszego domu w przypadku wzrostu cen lub zastąpienie drogiej rozwiązań tańszymi). Zakłada on także, że lokalizacja

Rysunek 3

Indeks cen nieruchomości mieszkaniowych w Niemczech



Źródło: Deutsche Bundesbank 2016.

cja z roku bazowego jest wciąż tak samo atrakcyjna dla kupujących – przyjmuje, że w danej lokalizacji kupujący nabywają tę samą liczbę domów w każdym roku. Opublikowane raporty zawierają dane od stycznia 1964 roku do miesiąca poprzedzającego czas publikacji.

- *Price Indexes of New Single-Family Houses Sold Including Lot Value*, indeks cenowy Laspeyresa, oparty na cenach sprzedaży nowych domów jednorodzinnych, uwzględniając cenę gruntu, prezentowany w postaci indeksów w ujęciu kwartalnym i rocznym, dla czterech regionów kraju. Indeksy ukazują zmiany cen wszystkich sprzedanych obiektów w badanej próbie. Indeks bazuje na domach tej samej jakości, co sprzedane w 2005 roku, który jest jednocześnie rokiem bazowym dla indeksów cen. Poza indeksami publikowane są także średnie ceny sprzedaży domów jednorodzinnych sprzedawanych aktualnie oraz typowych dla sprzedaży z 2005 roku, co pozwala zwaloryzować zmiany jakości budynków na przestrzeni lat. Opublikowane raporty zawierają dane od stycznia 1964 roku do kwartału (roku) poprzedzającego czas publikacji.
- *Median and Average Sale Price of Houses Sold*, badające ceny sprzedaży nowych domów jednorodzinnych i prezentujące je w postaci średniej i mediany w ujęciu miesięcznym i rocznym. Podobne dane prezentowane są także w ujęciu regionalnym (obszar całego kraju oraz północno-wschodnia, środkowo-zachodnia, południowa i zachodnia część kraju) – w odstępach kwartalnych. Opublikowane raporty zawierają dane od stycznia 1963 roku do miesiąca poprzedzającego czas publikacji.

Federal Housing Finance Agency¹ (Federalna Agencja Finansowania Mieszkalnictwa) publikuje indeksy HPI, który jest miarą ruchu cen domów jednorodzinnych w Stanach Zjednoczonych. HPI jest ważonym indeksem cen nieruchomości podlegających powtórnej sprzedaży lub refinansowaniu. Informacje na temat cen uzyskuje się poprzez przegląd powtarzalnych transakcji hipotecznych na nieruchomości jednorodzinnych, których hipoteki podlegały zakupowi lub sekurytyzacji przez Federal National Mortgage Association (Fannie Mae) i Federal Home Loan Mortgage Corporation (Freddie Mac)² od stycznia 1975r. Konstrukcja indeksów oparta jest na założeniu, że ta sama nieruchomość ma takie same

Rysunek 4

Kwartalne indeksy cen oszacowane na podstawie sprzedaży hipotek w USA (1Q1991=100)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Federal Housing Finance Agency 2016.

właściwości, nie uwzględnia się natomiast zmian, jakie mogły zostać wprowadzone w obrębie nieruchomości (zwiększającą wartość, np. modernizacje oraz zmniejszającą ją, np. brak remontów bieżących). Dane prezentowane są w ujęciu miesięcznym i rocznym dla całego kraju oraz w podziale na 9 obszarów. Przykładowe indeksy to: *Monthly Purchase-Only Indexes* i *Quarterly Purchase-Only Indexes* (miesięczne i kwartalne indeksy bazujące wyłącznie na sprzedaży hipotek), *Quarterly All-Transactions Indexes* (kwartalne indeksy wyłącznie na sprzedaży hipotek i wycenach nieruchomości), *Purchase-Only Indexes Volatility Parameters* (miara zmienności bazująca wyłącznie na sprzedaży hipotek). Aktualnie rokiem bazowym jest 1991 (Rysunek 4).

3.4. Wielka Brytania

Instytucje brytyjskie publikują rozmaite indeksy cen mieszkań. Rządową publikacją jest *Land Registry House Price Index*, gdzie indeksy cen mieszkań (HPI) obliczane są dla Anglii i Walii oraz osobno dla Londynu. Raport przygotowywany jest przez Departament Społeczności i Samorządu Lokalnego (*Department for Communities and Local Government*), który monitoruje ceny nieruchomości mieszkaniowych i gromadzi inne informacje na temat rynku nieruchomości w celu identyfikacji obszarów wysokiego i niskiego popytu oraz poziomu dostępności mieszkań. Miesięczny wskaźnik cen mieszkań jest średnią ważoną cen mieszkań. Publikacja zawiera średnie ceny domów oraz ich zmiany w okresach miesięcznych i rocznych. Nieruchomości zróżnico-

wane są rodzajowo (domy jednorodzinne wolnostojące, bliźniacze, szeregowo oraz mieszkania). Początkowo korzystano z danych pozyskiwanych w formie ankiety (*Regulated Mortgage Survey*), która od 1993 do 2002 roku pozwalała na utworzenie próby wielkości od 26.000 do 36 000 transakcji rocznie. Od 2001 roku kredytodawcy dostarczają informacje o wszystkich transakcjach (obecnie próba zawiera ponad 25 000 transakcji miesięcznie). Od września 2003 roku publikowany jest nowy wskaźnik zmiany cen mieszkań. Jest on obliczany na podstawie cen transakcyjnych mieszkań nabywanych na potrzeby własne i na wynajem. Nie uwzględnia się refinansowania nieruchomości, które oparte jest wyłącznie na wycenie nieruchomości, a nie na jej cenie rynkowej oraz zakupu nieruchomości przez najemcę (ze względu na cenę poniżej poziomu rynkowego). W modelu regresji hedonicznej uwzględniono wpływ siedmiu cech nieruchomości (zmiennych objaśniających) i kilku dwukierunkowych interakcji pomiędzy tymi zmiennymi:

- rodzaj nieruchomości (dom wolnostojący, bliźniaczy, szeregowy, mieszkanie),
- rodzaj rynku (pierwotny, wtórny),
- czy nabywca kupuje mieszkanie po raz pierwszy,
- liczba pomieszczeniach mieszkalnych,
- lokalizacja,
- rodzaj gminy (na podstawie klasyfikacji ONS – Głównego Urzędu Statystycznego),
- rodzaj sąsiedztwa.

¹ *Federal Housing Finance Agency* powstała w 2008 roku na skutek połączenia *Office of Federal Housing Enterprise Oversight* (OFHEO) i *Federal Housing Finance Board* (FHFB).
² Firmy sponsorowane przez rząd USA, autoryzowane do pożyczania pieniędzy i udzielania gwarancji kredytowych; operują głównie na wtórnym rynku mieszkaniowych kredytów hipotecznych.

Wagi cech obliczane są raz w roku (w styczniu) na podstawie udziału liczby transakcji nieruchomości o poszczególnych cechach w poprzednich trzech latach. Obliczany jest roczny indeks łańcuchowy typu Laspeyresa. Indeksy HPI publikowane są w okresach miesięcznych. Raporty kwartalne zawierają bardziej dogłębną analizę i szerszy zakres indeksów oraz innych wskaźników cen nieruchomości.

HPI obliczany jest przy pomocy metody regresji powtórnej sprzedaży (*Repeat Sales Regression*): wzrost cen mieszkań jest mierzony poprzez obserwację cen domów, które zostały sprzedane więcej niż jeden raz, w związku z czym różnice w jakości domów są znacznie zredukowane. Bazę tworzą wszystkie transakcje dotyczących nieruchomości mieszkaniowych w Anglii i Walii od stycznia 1995. Zapisane są one w ewidencji nieruchomości³, która obecnie zawiera szczegółowe informacje na temat ponad 20 mln sprzedanych

nieruchomości. Spośród nich ponad 7 mln to pary zapewniające podstawę do analizy regresji powtórnej sprzedaży i obliczenia indeksu HPI (Rysunek 5).

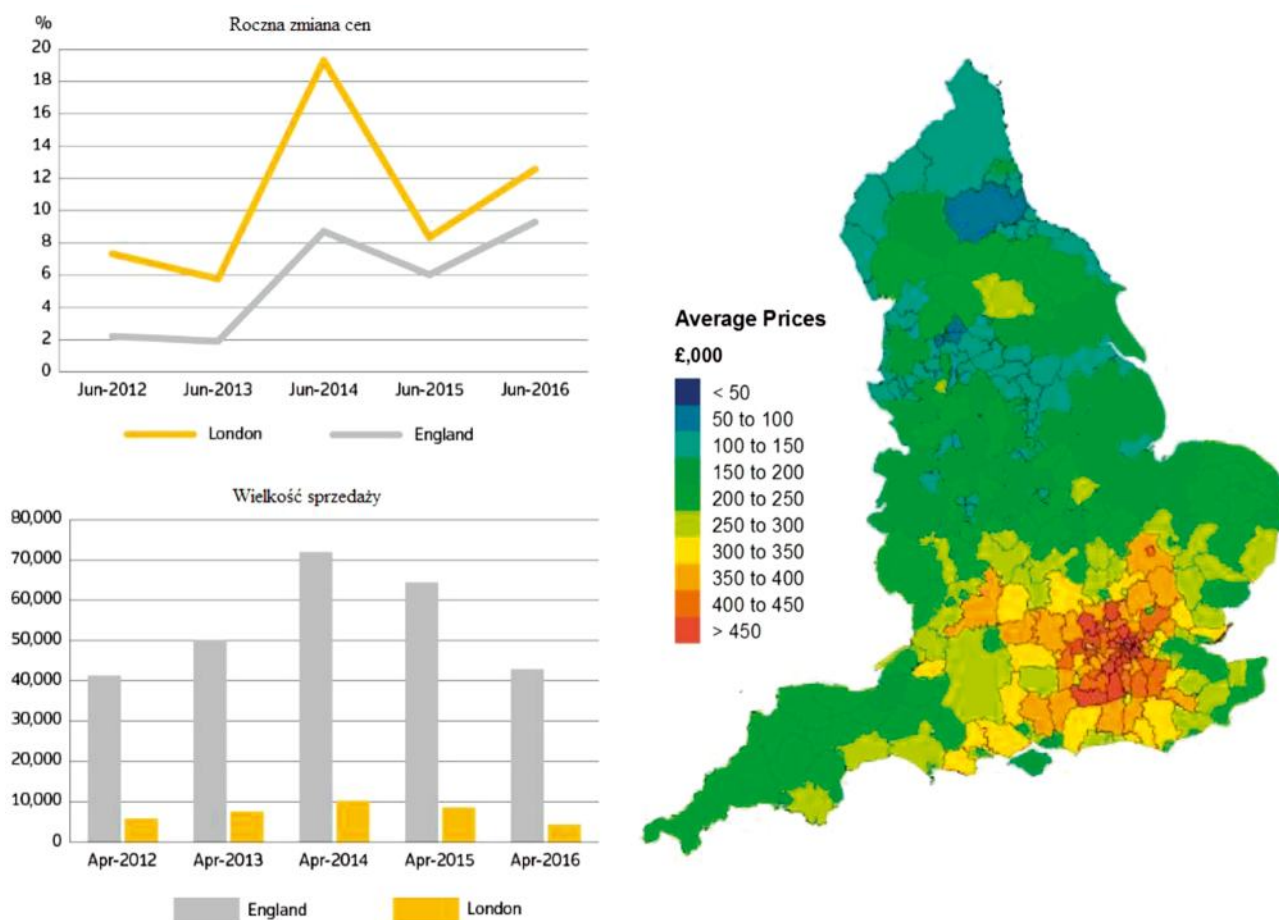
Autorami raportów zawierających indeksy cen w Wielkiej Brytanii są także banki. Lloyds Banking Group publikuje *HALIFAX House Price Index*, będące najdłużej tworzonymi szeregami miesięcznymi cen mieszkań w Wielkiej Brytanii, obejmującymi obszar całego kraju (od stycznia 1983 roku). Baza danych transakcyjnych zawiera ceny sprzedaży nieruchomości oraz ich charakterystyki: lokalizacja (region), rodzaj nieruchomości (dom wolnostojący, bliźniak, szeregowy, bungalow [parterowy], mieszkanie), wiek (przed 1919, 1919–1945, 1946–1960, po 1960 – bez nowych, nowy), forma władania (własność,

dzierżawa), liczba pokoi (izby, sypialnie, pokoje dzienne, łazienki), liczba oddzielnych toalet, centralne ogrzewanie (brak, pełne, częściowe), liczba garaży i miejsc postojowych, ogród, powierzchnia działki (jeżeli przekracza obszar jednego akra [1 akr = 0,405 ha]). Do bazy nie włącza się nieruchomości, które nie są przeznaczone do użytku prywatnego i tych, których ceny odbiegają od cen rynkowych (sprzedaż domów przez władze lokalne, sprzedaż na rzecz najemców). Miesięcznie w bazie gromadzonych jest około 12 000 transakcji. Indeksy obliczane są przy pomocy metody regresji hedonicznej, gdzie parametry liniowej funkcji regresji szacuje się klasyczną metodą najmniejszych kwadratów (Rysunek 6).

³ *Land Register* to zbiór informacji na temat własności nieruchomości oraz dokumentów jej dowodzących (aktów własności). Prowadzony jest przez *Land Registry*. (Ewidencja Gruntów Jej Królewskiej Mości) jest pozaministerialnym departamentem rządowym utworzonym w 1892 roku w celu rejestracji własności nieruchomości w Anglii i Walii. Odpowiednio w Szkocji funkcjonuje *Registers of Scotland*, powołany w 1617 roku.

Rysunek 5

Sposób prezentacji informacji o zmianach cen domów w Anglii i Walii



Źródło: *Land Registry House Price Index 2016*.

4. Indeksy cen w krajach Europy Środkowo-Wschodniej

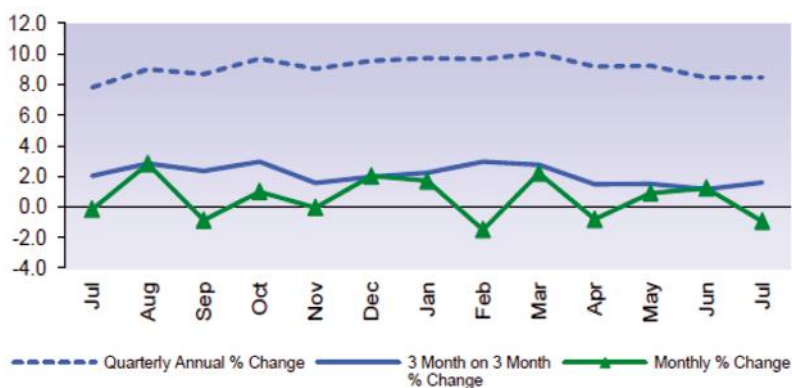
4.1. Bułgaria

Średnie ceny rynkowe oraz wskaźniki cen mieszkań w Bułgarii w okresie od I kwartału 1993 do II kwartału 2014 obliczane były na podstawie danych z „Badania statystycznego dotyczącego cen rynkowych mieszkań”. Obiektem badania były ceny transakcyjne mieszkań netto (nie wliczając podatków, opłat, prowizji i innych kosztów prawnych przeniesienia własności) w transakcjach dokonanych pomiędzy gospodarstwami domowymi. Badanie obejmowało dane niekompletne: bazę tworzyły wybrane agencje obrotu nieruchomości, które w poprzednim roku wykazały dochód z pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na terenie analizowanych miast. Dostarczanie danych przez te firmy było obowiązkowe. Badanie wykluczało transakcje sprzedaży mieszkań z rynku pierwotnego, domów i luksusowych apartamentów. Populację generalną tworzyły mieszkania dwu-, trzy- i czteropokojowe w 27 miastach – siedzibach regionów (poziom podziału terytorialnego; NUTS 3). Indeks cen rynkowych mieszkań mierzył całkowite względne zmiany cen mieszkań w dużych miastach. Dane kwartalne i roczne obliczane były jako ceny średnie dla poszczególnych miast i dla kraju ogółem. Opublikowane indeksy kwartalne wskazywały na zmiany cen mieszkań w danym kwartale w stosunku do poprzedniego kwartału poprzedniego, indeksy roczne – odpowiednio w danym roku w porównaniu do roku poprzedniego (Rysunek 7).

Od początku 2015 roku, Narodowy Instytut Statystyczny (NSI) gromadzi dane dotyczące cen nieruchomości mieszkaniowych i oblicza indeksy ich cen na rynku pierwotnym i wtórnym (Tabela 3) na podstawie zharmonizowanego podejścia według Rozporządzenia Komisji Europejskiej nr 93/2013 [Rozporządzenie Komisji 2013]. Z tego powodu od początku 2015 roku zaprzestano publikowania dotychczas wydawanych, kwartalnych i rocznych danych o średnich cenach rynkowych mieszkań oraz kwartalnych i rocznych wskaźnikach cen mieszkań w stosunku do okresu poprzedniego. Aktualnie gromadzi się dane zgodnie z wytycznymi Urzędu

Rysunek 6

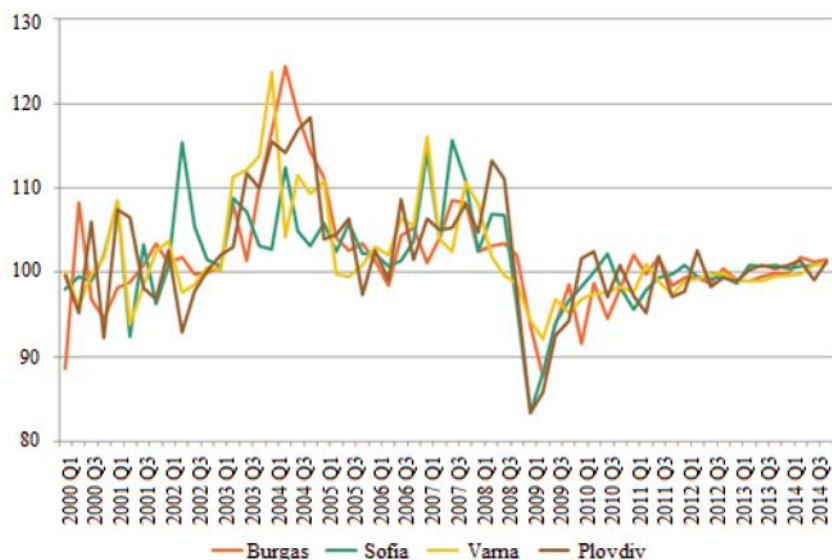
Indeksy cen domów w Wielkiej Brytanii



Źródło: Halifax 2016.

Rysunek 7

Indeks średnich cen mieszkań w wybranych (4 z 27) miastach w Bułgarii



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NSI 2016.

Tabela 3

Indeks cen mieszkań w Bułgarii

	1Q2015	2Q2015	3Q2015	4Q2015	1Q2016
HPI ogółem	100,5	100,9	99,5	103,1	101,1
Rynek pierwotny	99,1	102,0	100,8	102,6	100,3
Rynek wtórny	101,5	100,2	98,6	103,4	101,6

Poprzedni kwartał=100

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NSI.

Statystycznego Unii Europejskiej, zawartymi w podręczniku [Eurostat 2013a; Eurostat 2013b] określającym ramy metodologiczne dotyczące wskaźników cen mieszkań i domów zajmowanych

przez właściciela. Konstrukcja indeksów cen nieruchomości mieszkaniowych zgodna z wytycznymi Eurostat ułatwia porównywanie indeksów na rynkach różnych krajów.

4.2. Węgry

Indeks cen mieszkań banku hipotecznego FHB mierzy zmiany cen węgierskich nieruchomości mieszkaniowych (Rysunek 8). Indeks publikowany jest od pierwszego kwartału 1998 roku i podlega aktualizacji co kwartał. Rokiem bazowym jest 2000. Indeks opiera się na cenach transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych, dane pochodzą z bazy danych banku FHB, a także krajowych organów podatkowych. Indeks obliczany jest przy użyciu metody regresji hedonicznej.

4.3. Polska

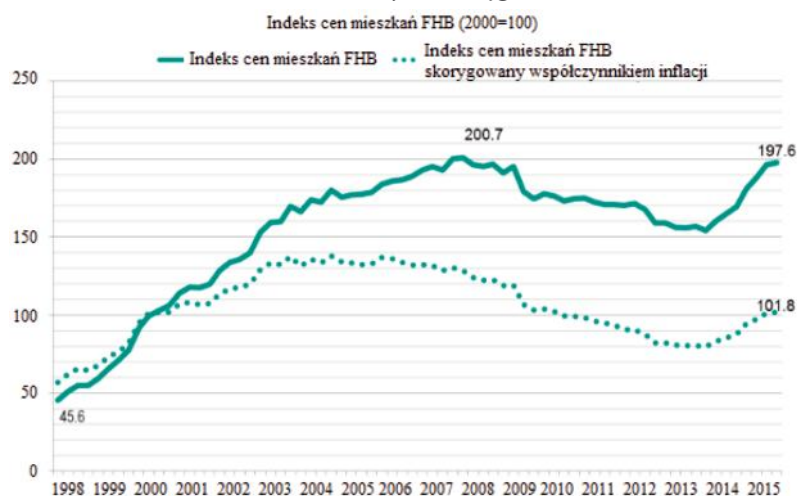
W Polsce transakcje na rynku nieruchomości są rejestrowane przez powiatowe ośrodki dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej, jednak brakuje ogólnopolskiej bazy transakcji umożliwiającej zestawianie cen nieruchomości mieszkaniowych i tworzenie indeksów cenowych. Podmiotem publicznym prowadzącym regularne badanie rynku nieruchomości jest Narodowy Bank Polski. Baza cen nieruchomości mieszkaniowych BaRN⁴ Narodowego Banku Polskiego składa się z danych przekazywanych przez pośredników w obrocie nieruchomościami i deweloperów, przy zaangażowaniu oddziałów okręgowych NBP. Przekazywanie danych jest fakultatywne. Badanie dotyczy cen ofertowych i transakcyjnych sprzedaży oraz najmu mieszkań w 16 miastach w Polsce (stolice województw oraz Gdynia). W raportach rocznych prezentowane są średnie ceny jednostkowe mieszkań (ofertowe i transakcyjne). Wskaźniki utworzone zostały dla następujących miast i ich grup:

- Warszawa,
- 6 największych miast – każde osobno (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław),
- pozostałe 10 analizowanych miast – każde osobno (Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra),
- grupa 6 ww. miast (analizowana łącznie),
- grupa 7 miast (Warszawa i 6 ww. miast – analizowane łącznie),
- grupa 10 ww. miast (analizowane łącznie).

W przypadku dóbr heterogenicznych, których ceny zależą od rozmaitych czynników jakościowych, nadmierna agregacja zróżnicowanych danych może prowadzić do nieprawidłowych wniosków. Z tego powodu NBP stosuje

Rysunek 8

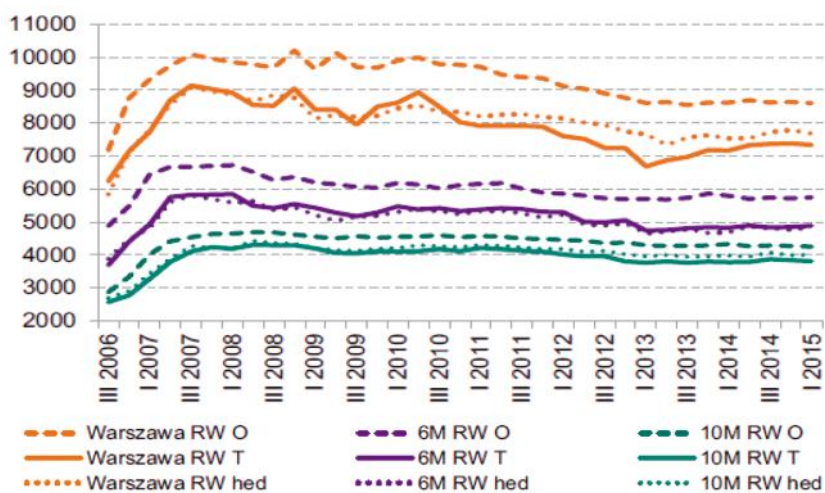
Indeks cen nieruchomości mieszkaniowych na Węgrzech



Źródło: FHB 2016.

Rysunek 9

Średnie ofertowe i transakcyjne oraz hedoniczne ceny mieszkań na rynku wtórnym w Polsce



Legenda:
 RW – rynek wtórny; O – oferty; T – transakcje; hed – hedoniczne;
 6M – Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław;
 10M – Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra.

Źródło: NBP 2015.

w ostatnim czasie indeksy hedoniczne. Indeks hedoniczny uwzględnia zmiany jakości mieszkań próby badawczej w każdym z kwartałów, czym odróżnia się od prostego wskaźnika dynamiki, jak średnia cen czy mediana. Indeksy hedoniczne cen mieszkań są przedstawiane dla rynku wtórnego. Wskaźniki te odzwierciedlają zmianę cen oczyszczoną ze zmian jakościowych (np. wzrostu lub spadku udziału mieszkań droższych):

średnie ceny hedoniczne skorygowane są o różnice jakościowe badanych dóbr oraz zmieniającą się strukturę próby mieszkań podlegających analizie w kolejnych kwartałach. Analizowana jest cena standardowego (przeciętnego) mieszkania, stworzonego na podstawie modelu ekonometrycznego. Indeks koryguje średnią cenę z próby badawczej o zmianę jakości mieszkań znajdujących się w tej próbie w każdym z okresów (Rysunek 9).

⁴ NBP prowadzi także cykliczne badanie cen nieruchomości komercyjnych (BaNK).

Choć w ustawie o gospodarce nieruchomościami od 1997 roku widniał zapis o konieczności publikowania wskaźników zmian cen nieruchomości przez GUS, dotychczas był on zastępowany przez wskaźnik inflacji. Wypełnienie zaleceń parlamentu sprzed blisko 20 lat w tym zakresie będzie konieczne w związku z nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami (wejście w życie 14 października 2015r.). Wskaźniki mają być ogłaszane odrębnie dla każdego województwa, nie później niż w ciągu 4 miesięcy od zakończenia kwartału, którego dotyczą i opracowywane dla nieruchomości sklasyfikowanych w rejestrze cen i wartości nieruchomości, z uwzględnieniem danych wynikających z ewidencji gruntów i budynków. Nowe rozwiązania dostarczać będą wiarygodnych informacji o dynamice zmian cen nieruchomości. Posłużą także do waloryzacji zobowiązań i należności obywateli, co oznacza powiązanie bezpośrednio z sytuacją na rynku nieruchomości, a nie z poziomem cen innych dóbr. Wskaźniki zmian cen nieruchomości posłużą też do monitorowania kondycji rynku, m.in. nieruchomości mieszkalnych, i umożliwią podejmowanie decyzji gospodarczych w oparciu o rzetelne informacje [Sejm 2016].

Wobec braku dostępu do wiarygodnych i pełnych baz danych cen ofertowych i transakcyjnych, badacze w Polsce prezentują z reguły zmiany cen nieruchomości w postaci trendów opartych na cenach średnich lub medianach cen [Trojanek 2008; Foryś 2012; Dittman 2013; Kokot i Bas 2013]. Kokot i Bas [2013] zalecają stosowanie metody opartej na półrocznych medianach cen, jako najbardziej efektywną i pozwalającą na wyeliminowanie wahań przypadkowych. Nieliczni tylko prezentują hedonistyczne indeksy cen dla rynku mieszkaniowego w dużych miastach [Borkowska et. al. 2001; Trojanek R. 2008, 2013; Widłak 2010; Widłak i Nehrebecka 2011; Huderek–Glapska i Trojanek R. 2013, Widłak 2013].

5. Podsumowanie

Monitorowanie zmiany cen mieszkań jest istotne z punktu widzenia rynku nieruchomości i jego uczestników, ale także gospodarki. E. Kucharska–Stasiak [2010, s. 96] twierdzi, że „rynek nieruchomości ze względu na swój rozmiar nie tylko wzmacnia, ale również wpływa na tworzenie nowych tendencji w gospo-

darce”. Rynek nieruchomości mieszkaniowych zawsze odgrywał rolę w cyklu koniunkturalnym, co już w pierwszej połowie XX wieku sugerował J. M. Keynes, a czterdzieści lat później A. Harberger, który sektor mieszkaniowy nazwał „służebnicą polityki monetarnej”, z powodu wrażliwości popytu na nieruchomości mieszkaniowe na zmianę stóp procentowych [Chiquier i Lea 2009, s. 17]. Indeksy cen mieszkań są jednak trudne do oszacowania, ponieważ nieruchomości mieszkaniowe cechują się heterogenicznością i rzadko podlegają obrotowi. Różnorodność metod wyznaczania indeksów cen mieszkań powoduje ponadto, że publikowane informacje nie są porównywalne, a wobec braku satysfakcjonującej informacji o cechach nieruchomości ich określanie jest niezwykle trudne. Zastosowana metoda pomiaru ma znaczenie szczególnie w okresie gwałtownych zmian cen, kiedy najczęściej zmienia się także struktura sprzedaży mieszkań. Szczególnie istotne wydaje się prowadzenie systematycznych i pełnych badań rynku w Polsce, gdzie – pomimo wymagań nałożonych przez ustawodawcę – zadanie to nie jest jeszcze w pełni realizowane.

Bibliografia

1. Bardhan A., Edelstein R., Kroll C.A., 2011, *Global Housing Markets: Crises, Policies, and Institutions*, The Robert W. Kolb Series in Finance, John Wiley & Sons, Hoboken, New Jersey.
2. Borkowska M., Rozwadowska M., Śleszyński J., Żylicz T., 2001, *Environmental Amentities on the Housing Market in Warsaw Hedonic Price Method Research*, *Ekonomia*, Nr 3, Uniwersytet Warszawski, s. 70–82.
3. Chiquier L., Lea M. (red.), 2009, *Housing Finance Policy in Emerging Markets*, World Bank Publications, Herndon, VA, USA.
4. Eurostat, 2013a, *Detailed Technical Manual on Owner–Occupied Housing for Harmonised Index of Consumer Prices*.
5. Eurostat, 2013b, *Handbook on Residential Property Prices Indices (RPPIs), Methodologies & Workingpapers*.
6. Dittmann I., 2013, *Primary and Secondary Residential Real Estate Markets in Poland – Analogies in Offer and Transaction Price Development*, *Real Estate Management and Valuation*, vol. 21, no. 1, s. 39–48.
7. Foryś, I., 2012, *Analiza cen transakcyjnych na szczecińskim rynku nieruchomości*, w: *Analiza rynku nieruchomości. Materiały z XXI Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych*, Szczecin, s. 225–238.
8. Foryś, I., 2013, *Wykorzystanie indeksów cen mieszkań do oceny zwrotu z inwestycji bezpośrednich na przykładzie wybranego rynku lokalnego*, w: *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego Nr 768, Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia Nr 63*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin, s. 109–126.
9. GUS, 2015, *Środki trwale w gospodarce narodowej w 2014 roku, Informacje i opracowania statystyczne*, Warszawa.
10. Huderek–Glapska S., Trojanek R., 2013, *The Impact of Aircraft Noise on House Prices*, *International Journal of Academic Research*, May 2013, Vol. 5, Issue 3, pp. 397–408.
11. Kokot S., Bas M., 2013, *Evaluation of the Applicability of Statistical Methods in Studies on Price Dynamics on the Real Estate Market*, *Real Estate Management and Valuation*, Vol. 21, No. 1, pp. 49–58.
12. Kucharska–Stasiak E., 2010, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.

13. NBP, 2015, *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2014r.* Departament Stabilności Finansowej NPB, Warszawa.
14. Trojanek R., 2008, *Wahania cen na rynku mieszkaniowym*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań
15. Trojanek R., 2013, *Fluctuations of dwellings' prices in the biggest cities in Poland during 1996–2011*, *Actual Problems of Economics*, Volume 2, Issue 1–2, Pages 224–231.
16. Widłak M., 2010, *Metody wyznaczania hedonicznych indeksów cen jako sposób kontroli zmian jakości dóbr*, *Wiadomości statystyczne* Nr 9(592). Widłak 2013
17. Widłak M., Nehrebecka N., 2011, *Wykorzystanie regresji kwantylowej w analizie zróżnicowania cen mieszkań*, *Wiadomości Statystyczne*, nr 5, ss. 17–46.

Akty prawne

1. *Rozporządzenie Komisji (UE) Nr 93/2013 z dnia 1 lutego 2013r. ustanawiające szczegółowe zasady wykonania rozporządzenia Rady (WE) nr 2494/95 dotyczącego zharmonizowanych wskaźników cen konsumpcyjnych w odniesieniu do ustanawiania wskaźników cen mieszkań i domów mieszkalnych zajmowanych przez właściciela.*

Źródła internetowe:

1. Australian Bureau of Statistics, <http://www.abs.gov.au/ausstats/abs@.nsf/mf/6416.0> [dostęp: 5.09.2016].
2. Deutsche Bundesbank, https://www.bundesbank.de/Navigation/EN/Statistics/Time_series_databases/Macro_economic_time_series/its_details_charts_node.html?https=1&https=1&startDate=2004&tsld.HASH=00bc95dc9fb2a97d9942&searchIssued=0&frequency.HASH=48782e11361312b036e3&comparedTo.GROUP=1&pageLocale=en&endDate=2016&frequency=A&input_=9164&searchIssued.HASH=d65b787ef69614529c66&resourceId=84206&listId=&tsld=BBDR1.A.DE0127.N.BBK.BRWHTTGK.P.I11.A&comparedTo=diffToPrevYearRel&listId.HASH=a2cf87be0d615b1f0991 [dostęp: 05.09.2016].
3. CoreLogic, <http://www.corelogic.com.au/research/back-series.html> [dostęp: 5.09.2016].
4. Federal Housing Finance Agency, http://www.fhfa.gov/DataTools/Downloads/Documents/HPI/HPI_PO_summary.xls [dostęp: 5.09.2016].
5. FHG, <http://www.fhbindex.com/FHB-Index/FHB-House-Price-Index/Latest-issue> [dostęp: 05.09.2016].
6. HALIFAX, <http://static.halifax.co.uk/assets/pdf/mortgages/pdf/July-2016-Halifax-House-Price-Index.pdf> [dostęp: 05.09.2016].
7. Land Registry House Price Index, <https://www.gov.uk/government/publications/uk-house-price-index-summary-june-2016/uk-house-price-index-summary-june-2016> [dostęp: 05.09.2016].
8. NSI, <http://www.nsi.bg/en/content/13023/housing-price-statistics> [dostęp: 05.09.2016].
9. Sejm, <http://www.sejm.gov.pl/Sejm7.nsf/komunikat.xsp?documentId=0B7F266C4024E142C1257E850031992C> [dostęp: 05.09.2016].
10. Tradingeconomics, <http://www.tradingeconomics.com/australia/housing-index> [dostęp: 05.09.2016].

PRICE CHANGES ON INTERNATIONAL HOUSING MARKETS

Summary

The paper presents some popular methods for determining the housing price indices and examples of changes in the real estate prices conducted by public institutions and commercial entities in different countries around the world.

Key words

price indices, residential property, real estate

NOWE NARZĘDZIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ



dr Maciej Nowak

Radca Prawny
Zachodniopomorski Uniwersytet
Technologiczny w Szczecinie
Zakład Prawa i Gospodarki
Nieruchomościami

Streszczenie

W artykule przedstawiono nowe narzędzia polityki przestrzennej, wprowadzone przez dokonywane w ostatnich kilkunastu miesiącach nowelizacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Skoncentrowano się zarówno na ustawie krajobrazowej oraz ustawie rewitalizacyjnej.

Słowa kluczowe

zagospodarowanie terenu, rozwój regionalny, rozwój lokalny

Wstęp

System planowania przestrzennego w Polsce stanowi przedmiot licznych dyskusji i analiz. Nie budzi wątpliwości, że obecna jego formuła nie jest w pełni funkcjonalna i nie gwarantuje dostatecznej ochrony ładu przestrzennego. Poza tym, część narzędzi planowania przestrzennego nie realizuje roli, którą przypisał im ustawodawca przy okazji uchwalenia w roku 2003 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Nowak, 2012].

Mniej więcej od połowy roku 2015 problemy te zostały w pewien sposób pogłębione. W licznych ustawach w szerokim zakresie znowelizowano ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dotyczy to zwłaszcza tzw. ustawy krajobrazowej, ustawy o rewitalizacji, a także w mniejszym stopniu ustawy metropolitalnej, ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, a także zmian wprowadzonych do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

W niniejszym rozdziale przeanalizowano najważniejsze z narzędzi wprowadzonych w ramach dwóch pierwszych z wymienionych ustaw. Celem rozdziału jest szczegółowa analiza nowych narzędzi planowania przestrzennego, a także ocena ich roli z punktu widzenia całego systemu. Pewne wątpliwości może bowiem budzić to, czy akurat wprowadzanie narzędzi typowo sektorowych stanowi najlepsze rozwiązanie w tym zakresie.

Gminna uchwała reklamowa

Ustawa krajobrazowa wprowadziła dwa nowe narzędzia bezpośrednio związane z planowaniem przestrzennym:

- zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych na szczeblu lokalnym;
- audyt krajobrazowy na szczeblu regionalnym.

Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane to pełna nazwa nowej uchwały, która może być wydawana przez rady gmin, na szczeblu lokalnym.



Do tej pory kwestie związane z niniejszą problematyką były ujęte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Rozwiązanie to jednak nie sprawdziło się w dostatecznym stopniu, nie gwarantując zachowania ochrony krajobrazowej [Nowak, Tokarzewska 2016]. Główną słabością dotychczasowego rozwiązania były:

- braki możliwości egzekwowania wprowadzanych zakazów na każdym etapie i przy każdym urządzeniach i tablicach reklamowych;
- fakultatywność planów miejscowych (czyli dla wielu obszarów wskazane ograniczenia w ogóle nie obowiązywały, a organy gmin nie musiały ich w ogóle brać pod uwagę).

Gminne uchwały reklamowe mają następujące podstawowe cechy:

- są fakultatywne (czyli od konkretnej gminy zależy to, czy zostaną w niej uchwalone, czy też nie); jest to dalej problematyczny wyraz kompromisu, na który poszedł ustawodawca. Wciąż więc od swobodnego uznania rad poszczególnych gmin zależeć będzie to, czy zdecydują się na uchwalenie uchwał reklamowych, czy też nie. Pewną dodatkową, pozytywną okolicznością jest to, że wprowadzenie nowej instytucji zwraca szerszą uwagę na dany problem. Tak więc zignorowanie rozwiązań zawartych w ustawie krajobrazowej przez konkretne rady gmin będzie bardziej widoczne;

- muszą zawsze obejmować obszar całej gminy (nie licząc terenów zamkniętych ustalonych przez inne organy niż minister właściwy do spraw transportu) – tak więc organy gmin w przypadku zdecydowania się na to, żeby podjąć uchwałę reklamową, nie będą mogły wyłączać spod jej reżimu konkretnego terenu. Tym niemniej w ramach uchwały reklamowej i jej reżimu można znacznie bardziej różnicować konkretne obszary, wyłączając z niektórych nich wprowadzoną ochronę;
- stanowią akt prawa miejscowego wywołujący konkretne skutki dla właścicieli nieruchomości i reklamodawców [Nowak, Tokarzewska 2016].

Bardzo istotną cechą uchwały jest to, że może ona przewidywać różne regulacje dla różnych obszarów gminy. Stąd też biorą się potencjalne, związane z nią problemy. Powstaje pytanie, jak daleko można różnicować prawa właścicieli poszczególnych nieruchomości uchwałą objętych. Kluczowym warunkiem jest jednak to, aby w sposób jednoznaczny zostały w uchwale wskazane granice tych obszarów. To może być przedmiotem głównego zarzutu względem uchwały.

W analogiczny sposób należy potraktować możliwość określenia w przedmiotowej uchwale zakazu sytuowania ogrodzeń, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych. Zakaz ten może być wprowadzany, ale nie nadużywany. Jego nadużycie oznacza naruszenie tzw. zasady proporcjonalności, której podstawa wyrażona jest w Konstytucji. Najprawdopodobniej do podważenia byłaby uchwała wprowadzająca również tego typu zakaz na obszarze całej gminy. Uchwała ta – zgodnie z nazwą dotyczy zasad sytuowania obiektów, a nie zakazu sytuowania obiektów. Ponadto należy dodać, że nie można również zakazać sytuowania na danych nieruchomościach szyldów. Szyldy zostały potraktowane przez ustawodawcę w odmienny sposób – uznano, że możliwość wprowadzania zupełnego zakazu ich sytuowania nadmiernie już ograniczałaby swobodę prowadzenia działalności gospodarczej. Czyli możliwe będzie zawsze zamieszczania tablic i urządzeń reklamowych promujących działalność podejmowaną w ramach danej nieruchomości [Nowak, Tokarzewska 2016]. Tym niemniej dla szyldów można określać inne ograniczenia, na przykład co do ich liczby oraz parametrów związanych z wielkością.

Osobną sprawą będą obiekty małej architektury, ogrodzenia, tablice reklamowe i urządzenia reklamowe istniejące już w dniu wejścia w życie gminnej uchwały krajobrazowej. One również będą podlegały reżimowi ustawy krajobrazowej – co w praktyce budziło największe kontrowersje przy jej wprowadzaniu. Co do zasady muszą one zostać dostosowane do treści uchwały. Dlatego też w tej uchwale należałoby wyznaczyć okres (nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia wejścia uchwały) na dostosowanie do wszystkich zawartych w niej zakazów i zasad. Znow trzeba podkreślić, że podstawą będzie uchwała, która względem różnych obszarów w gminie może tworzyć zróżnicowane wzajemnie wytyczne. Jednak uchwała co do zasady może różnicować konkretne obszary, a nie zlokalizowane na nich obiekty [Nowak, Tokarzewska 2016]. W kontekście powyższego można zwrócić uwagę na następujące wyjątki:

- w uchwale krajobrazowej można wskazać rodzaje obiektów małej architektury (tablice reklamowe i urządzenia reklamowe nie zawsze takowymi będą – wszystko zależy od tego, czy są one wolnostojące, trwale związane z gruntem), które nie wymagają dostosowania do wyrażonych w niej zakazów i zasad. Chodzi więc o przypadek, gdy ogólnie w uchwale pewne wytyczne względem danego obszaru są zawarte, ale konkretne obiekty małej architektury podlegają wyłączeniu. Ustawodawca powinien jednak bardzo uważać przy dokonywaniu takich wyłączeń, powinny one być merytorycznie uzasadnione;
- w uchwale można również wskazać rodzaje ogrodzeń, do których tego typu zwolnienie znajdzie zastosowanie.

Ustawodawca wyodrębnia więc w sposób jednoznaczny przypadki obiektów, które można wyłączyć z reżimu gminnej uchwały krajobrazowej. Porządkując powyższe analizy, wskazać można, że:

- nie można wprowadzać całkowitego zakazu sytuowania szyldów w związku z ochroną warunków dotyczących prowadzenia działalności gospodarczej;
- część ogrodzeń – związanych z autostradami, drogami ekspresowymi i liniami kolejowymi nie podlega ograniczeniom przedmiotowej uchwały – wiąże się to z ograniczeniami dotyczącymi zarządzania drogami publicznymi;

- w razie uzasadnionej potrzeby można wyłączyć konkretne istniejące obiekty małej architektury i ogrodzenia z obowiązku dostosowania do wytycznych zawartych w uchwale. Czasem pewnym problemem może być jednak stwierdzenie, kiedy tego typu potrzeba rzeczywiście będzie „uzasadniona”;
- osobne wyłączenie, wynikające z art. 37c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnosi się do tablic i urządzeń reklamowych zawierających pewne konkretne informacje. Jeżeli informacje te mają wyłącznie na celu trwałe upamiętnienie osób, instytucji lub wydarzeń lub są ujęte w granicach terenów użytkowanych jako miejsca kultu, działalności religijnej i cmentarzy i związane są z kwestiami religijnymi, nie podlegają reżimowi ustawy krajobrazowej [Nowak, Tokarzewska 2016]. W tym zakresie przyjąć należy, że intencją ustawodawcy było dokonanie szerokiej wykładni.

Audyt krajobrazowy

Audyt krajobrazowy to instrument przestrzenny na szczeblu regionalnym (na którym do tej pory dotąd występował tylko plan zagospodarowania przestrzennego województwa). Szczegółowy zakres audytu krajobrazowego został określony w art. 38 a nowego brzmienia ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Nowak, Tokarzewska 2016]. Jego podstawowe właściwości polegają na tym, że:

- audyt jest obowiązkowy dla każdego województwa (obecnie musi być sporządzony w ciągu 3 lat od wejścia ustawy krajobrazowej w życie, co powoduje liczne kontrowersje);
- co 20 lat audyt powinien być aktualizowany (choć trzeba wyrazić wątpliwość, czy na pewno uda się zachować tak długą ciągłość czasową obowiązywania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; można zastanawiać się nad tym, czy w tak długookresowej perspektywie uda się zachować przedmiotowe regulacje ustawy krajobrazowej);
- audyt odnosi się do całego obszaru województwa, nigdy nie można uchwalić audytu tylko dla części województwa (podobnie więc, jak w przypadku uchwały reklamowej względem gminy);

- audyt nie stanowi aktu prawa miejscowego, nie wywołuje skutków powszechnie wiążących, np. dla właścicieli nieruchomości. Wywołuje raczej skutki dla organów administracji publicznej w zakresie kolejnych obowiązków i obwarowań.

W kontekście związanym z audytem warto przypomnieć dwa pojęcia zdefiniowane w słowniczku ustawowym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Krajobraz to postrzegana przez ludzi przestrzeń zawierająca elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowana w wyniku czynników naturalnych lub działalności człowieka. Krajobraz priorytetowy to z kolei:

- krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa;
- ze względu na wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe;
- wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania [Nowak, Tokarzewska 2016].

Na te wszystkie kwestie należy zwrócić uwagę przy okazji analizy zakresu audytu krajobrazowego. Jego rolą bowiem jest przede wszystkim identyfikacja krajobrazów występujących w województwie. Krajobraz priorytetowy zostaje za taki uznany w przypadku, gdy będzie dla społeczeństwa szczególnie cenny. Aby to w praktyce zweryfikować, sprawdzić trzeba w jakim natężeniu na danym obszarze występują wymienione powyżej wartości. W oparciu o te przesłanki w audycie należy określić zarówno (bardziej ogólnie) krajobrazy występujące na obszarze danego województwa, jak też – już znacznie bardziej precyzyjnie – lokalizację krajobrazów priorytetowych [Nowak, Tokarzewska 2016]. Ta ostatnia będzie miała konkretne konsekwencje również w rozwiązaniach zawartych w innych ustawach.

Ponadto, w audycie krajobrazowym musi zostać wskazana lokalizacja i granice:

- parków kulturowych;
- parków narodowych;
- rezerwatów przyrody;
- parków krajobrazowych;
- obszarów chronionego krajobrazu;
- obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO;

- obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO;
- obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na wskazanych powyżej listach.

W zdecydowanej większości przypadków wskazanie w audycie krajobrazowym niniejszych obszarów i obiektów nie wywołuje konsekwencji prawnych. Powstają one bowiem na podstawie innych przepisów. Audyt krajobrazowy jedynie potwierdza zweryfikowany w ten sposób stan rzeczy (i w tej części rzeczywiście pełni rolę prawdziwego audytu). Wyróżnić jednak trzeba obszary i obiekty proponowane do umieszczenia na listach UNESCO.

W pierwszej kolejności w tym kontekście zwrócić należy uwagę na zagrożenia dla zachowania walorów krajobrazowych. Odnosić się one mają do:

- krajobrazów priorytetowych;
- krajobrazów znajdujących się w ramach parków kulturowych, wymienionych powyżej form ochrony przyrody, czy też obiektów z list Światowego Dziedzictwa UNESCO i obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO.

W niektórych innych aktach uchwalanych przez organy administracji publicznej (np. planach zadań ochronnych dla obszarów Natura 2000, planach ochrony parków narodowych) również występuje obowiązek zdefiniowania zagrożeń. Określenie zagrożeń może odbywać się na pewnym poziomie ogólności z formalnoprawnego punktu widzenia. Z całości jednak powinno wynikać, do czego konkretne zagrożenie może się sprowadzać [Nowak, Tokarzewska 2016]. Na tej podstawie bowiem sformułowana powinna zostać dalsza część audytu krajobrazowego.



A zawiera ona „rekomendacje i wnioski”. Dotyczyć one muszą:

- kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych;
- ochrony krajobrazów w ramach parków kulturowych, form ochrony przyrody (wymienionych powyżej) oraz obiektów z list Światowego Dziedzictwa UNESCO i obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO;
- wskazanie obszarów, które powinny zostać objęte następującymi formami ochrony przyrody: parkami krajobrazowymi, obszarami chronionego krajobrazu oraz zespołami przyrodniczo – krajobrazowymi.

Zakres kształtowania wskazanych celów może być zróżnicowany i dostosowany do realnych wymagań związanych z ochroną krajobrazu. Względem:

- parków krajobrazowych;
- obszarów chronionego krajobrazu;
- zespołów przyrodniczo – krajobrazowych – istnieje jeszcze jedna możliwość w ramach audytu krajobrazowego. Otóż można w ramach tych form ochrony przyrody wskazać obszary, które ze względu na znaczny spadek wartości krajobrazu wymagają pogłębionej analizy zasadności dalszej ochrony.

Konkludując, w audycie krajobrazowym można:

- wskazywać potencjalne obszary do objęcia formami ochrony przyrody;
- postulować ograniczenie istniejących form ochrony przyrody.

Obok bardziej szczegółowych wytycznych związanych z kształtowaniem krajobrazów w ramach tych form oraz kwestii związanych z tworzeniem krajobrazów priorytetowych są to najważniejsze elementy, które powinny znajdować się w audycie krajobrazowym [Nowak, Tokarzewska 2016]. Szczegółowy zakres związany z dokonywaną w audycie krajobrazowym klasyfikacją krajobrazów, sposobem uwzględniania w nim poszczególnych obiektów, a także stosowana metodologia, mają zostać ustalone w rozporządzeniu Rady Ministrów.

Nowe regulacje ustawowe – ustawa o rewitalizacji

W art. 37f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzony został kolejny instrument, związany zarówno z procesem rewitalizacji, jak też planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym: miejscowy plan rewitalizacji. Jest to szczególna forma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podstawowe cechy tego ostatniego to:

- fakultatywność;
- uznaniowa (z perspektywy organów gminy) objętość;
- moc powszechnie wiążąca [Nowak, Tokarzewska 2016].

Wszystkie wskazane powyżej cechy przejmują w pełni miejscowy plan rewitalizacji. Nie jest on więc dokumentem obowiązkowym, nawet po rozpoczęciu przez gminę w nowym trybie procesu rewitalizacji.

Miejscowy plan rewitalizacji powinien zostać uchwalony:

- dla całego obszaru rewitalizacji lub jego części;
- pod warunkiem wcześniejszego uchwalenie przez radę gminy gminnego programu rewitalizacji.

Miejscowy plan rewitalizacji może również zostać uchwalony w wyniku zmiany obowiązującego uprzednio na danym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Co do zasady, nowe rozwiązanie prawne w postaci miejscowego planu rewitalizacji zostało wprowadzone po to, aby ułatwić gminie na obszarze rewitalizacji wprowadzanie ograniczeń i realizację przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Miejscowy plan rewitalizacji nie musi obejmować całego obszaru rewitalizacji: może obejmować również jego część [Nowak, Tokarzewska 2016]. Zależy to od uznania organów gminy i ich założeń związanych z realizacją konkretnych przedsięwzięć rewitalizacyjnych: dla niektórych z nich plan taki może okazać się pomocny, ale dla innych – niekoniecznie.

W ustawie wyodrębniono kolejne dodatkowe elementy, które mogą być w miejscowym planie rewitalizacji wyodrębnione. Wśród nich warto zwłaszcza podkreślić zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub

usługowej (wraz ze wskazaniem terminu, od którego będą obowiązywać), a także zakresie niezbędnej do wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali w związku z realizacją umowy urbanistycznej (o której mowa poniżej). Stanowi to podstawę do dalej idących ograniczeń i nowych obowiązków związanych z miejscowym planem rewitalizacji [Nowak, Tokarzewska 2016].

Przyjąć należy, że ograniczenia wyrażone w miejscowym planie rewitalizacji są znacznie dalej idące niż te określone w podstawowych formach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przykładem może być wprowadzenie zakazu działalności handlowej lub usługowej. Zakaz ten jest znacznie szerszy, niżby mógł wynikać z dopuszczalnych ram podstawowej formy planu miejscowego. Oznacza on brak możliwości prowadzenia na danym obszarze przedmiotowych działań w terminie w tym planie określonym (nie krótszym jednak niż 6 miesięcy i nie dłuższym niż 12 miesięcy). Brak stosowania art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza brak możliwości tymczasowego zagospodarowania terenów objętych miejscowym planem rewitalizacji w inny sposób niż plan to określa [Nowak, Tokarzewska 2016]. Tak więc jeżeli miejscowy plan rewitalizacji przewiduje w danym miejscu lokalizację jakiegoś przedsięwzięcia rewitalizacyjnego, to teren ten do czasu rozpoczęcia realizacji tego przedsięwzięcia nie może być inaczej wykorzystywany.

Ocena roli nowych narzędzi w systemie planowania przestrzennego

Nowe narzędzia w systemie planowania przestrzennego realizują przede wszystkim cele typowo sektorowe. Są one bardzo ważne, jednakże można zastanawiać się nad tym, czy taka częściowa perspektywa reform będzie wystarczająca. Wiąże się to zresztą z szerszym dylematem, dotyczącym tego, czy prawo związane z zagospodarowaniem przestrzeni ma być możliwie proste, czy też może skomplikowane, ale uwzględniające w szerokim stopniu perspektywę zróżnicowanych terenów [Nowak, 2015]. W analizowanym kontekście należy przychylić się do tezy, zgodnie z którą

nadmierne skomplikowanie regulacji będzie przeciwnie skuteczne i spowoduje znacznie więcej potencjalnych nieporozumień na szczeblu organów administracji publicznej.

Mając powyższe na uwadze, można określić rolę poszczególnych nowych narzędzi związanych z planowaniem przestrzennym. Zgodnie z powyższym:

- uchwała reklamowa przejmującą stopniowo dotychczasową rolę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyczyniając się jednocześnie do wzmocnienia roli ochrony krajobrazu w ramach wartości chronionych przez ustawowe rozumienie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju;
- audyt krajobrazowy – po rozwiązaniu związanych z jego wprowadzeniem problemów natury formalnej służyć może uporządkowaniu i zmianie innych narzędzi polityki przestrzennej;
- miejscowy plan rewitalizacji z jednej strony stanowi swoisty eksperyment związany z wprowadzeniem większego znaczenia partycypacji publicznej w planowaniu przestrzennym. Z drugiej strony umożliwia znacznie większą ingerencję w przestrzeń, niżby dopuszczały to dotychczasowe narzędzia planowania przestrzennego.

Z perspektywy systemowej (a nie sektorowej) najbardziej ambitnie i nowatorsko prezentuje się więc rola miejscowego planu rewitalizacji (przy założeniu konsekwentnego monitorowania jego skutków). Tym niemniej warto zaproponować, aby w ramach szerszej reformy systemu planowania przestrzennego wskazane narzędzia polityki przestrzennej stały się mniej sektorowe i szerzej wkomponowane w instrumentarium działań przestrzennych.



Bibliografia

1. M. Nowak, „Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz”, Beck, Warszawa 2012.
2. M. Nowak, Z. Tokarzewska, Ustawa krajobrazowa, rewitalizacyjna i metropolitalna. Komentarz do przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Beck 2016.
3. M. Nowak, Nieefektywność decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w kształtowaniu ładu przestrzennego, a działania organów administracji publicznej [w:] J. Martyniuk–Pęczek, M. Nowak (red.), Aktualne problemy zarządzania rozwojem przestrzennym w Polsce, Biuletyn KPZK PAN, z. 257/258, Warszawa 2015.

NEW TOOLS OF SPATIAL POLICY

Summary

The aim of this article is to examine the process of issuing a decision on building conditions and land management. Moreover, it was defined what the percentage is, in the total number of the issued decisions for the economic purposes, decisions made in favor of legal persons and decisions made in the city's area.

Key words

land management, regional development, local development

PRAWO

KOLEJNA ZMIANA W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI

W dniu 16 sierpnia 2016r. weszła w życie Ustawa z dnia 6 lipca 2016r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2016r., poz. 1159), która m. in. uchyliła wprowadzony do Ustawy o księgach wieczystych i hipotece w II kwartale 2016 bieżącego roku przepis art. 68 ust. 2a ograniczający sumę hipoteki ustanawianej na nieruchomości rolnej do maksymalnej wysokości równej wartości rynkowej tej nieruchomości ustalonej na dzień ustanowienia hipoteki i jednocześnie nakazujący dołączenie operatu szacunkowego do wniosku o wpis hipoteki.

Obecnie ograniczenie powyższe zostało zlikwidowane, a sytuacja wróciła do stanu pierwotnego, w którym wartość zabezpieczenia może być ustalana w dowolny sposób (np. przez bank w sytuacji zabezpieczenia wierzytelności z tytułu umowy kredytu). W zamiarze ustawodawcy zmiana ma na celu ułatwienie dostępu do kredytów zabezpieczanych na nieruchomościach rolnych.

Źródło: Dz.U. z 2016r., poz. 1159.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

WYCENA ZASOBÓW DRZEWNYCH RÓŻNYMI TECHNIKAMI NA PRZYKŁADZIE WYBRANYCH DRZEWOSTANÓW SOSNOWYCH

Streszczenie

Zakres pracy obejmuje określenie wartości zasobów drzewnych 16-tu losowo wybranych drzewostanów sosnowych, za pomocą techniki szczegółowej opartej o posztuczny szacunek brakarski drzew na pniu oraz za pomocą technik wskaźnikowych. Spośród technik wskaźnikowych do wyceny wykorzystano najczęściej stosowane w praktyce dwa rodzaje tablic wskaźników wartości drzewostanów, Trampler i Partyki z 1985r. oraz tablice Zająca z 2002r., a także zaproponowane przez autorów modyfikacje tych metod. Celem pracy jest porównanie wyników wyceny technikami uproszczonymi z wartością obliczoną za pomocą szacunków brakarskich drzew na pniu i określenie ich praktycznej przydatności. Badania przeprowadzono w drzewostanach sosnowych w wieku 40–80 lat, zajmujących siedlisko boru mieszanego, na którym sosna osiąga II oraz I bonitację. Zasobność drzewostanów kształtowała się przeciętnie od 220 do 290 m³/ha, zaś wartość obliczona za pomocą szacunku brakarskiego od 18 800 do 39 200 zł/1ha. Wyniki wyceny za pomocą tablic Trampler i Partyki z 1985r. były niższe od wartości przyjętej za wzorcową średnio o 14%. Wyniki wyceny za pomocą tablic Zająca z 2002r. według średniej ceny drewna publikowanej przez GUS przewyższały wartość uzyskaną za pomocą szacunku brakarskiego średnio o około 14%. Wartość drzewostanów obliczona tymi technikami po wprowadzeniu autorskich modyfikacji różniła się średnio od wartości przyjętej za wzorcową, w przypadku modyfikacji tablic Trampler i Partyki o +5%, a w przypadku modyfikacji metody opartej o tablice Zająca z 2002r. wartość różniła się średnio -3%. W odniesieniu do rodzaju badanych drzewostanów można stosować tablice wskaźników wartości po zastosowaniu zaproponowanych zmian, jeżeli nie ma możliwości wykonania inwentaryzacji i szacunku brakarskiego drzew na pniu. Wniosków nie należy rozciągać na drzewostany innych gatunków, lub drzewostany odznaczające się wyraźnie lepszą lub wyraźnie gorszą jakością surowca drzewnego od przeciętnych drzewostanów.

Słowa kluczowe

wycena drzewostanów, tablice wskaźników wartości drzewostanów, wartość drzewostanów sosnowych



dr inż. Robert Zygmunt
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 1703
Uniwersytet Rolniczy w Krakowie
Instytut Zarządzania Zasobami Leśnymi
Zakład Urządzania Lasu, Geomatyki
i Ekonomiki Leśnictwa



Łukasz Cieślak
Uniwersytet Rolniczy w Krakowie
Instytut Zarządzania Zasobami Leśnymi
Zakład Urządzania Lasu, Geomatyki
i Ekonomiki Leśnictwa



Dorota Pomorska
Uniwersytet Rolniczy w Krakowie
Instytut Zarządzania Zasobami Leśnymi
Zakład Urządzania Lasu, Geomatyki
i Ekonomiki Leśnictwa

1. Wstęp

Wycena lasów jest zagadnieniem wielce złożonym i może obejmować całość ekosystemu leśnego wraz z jego funkcją dostawczą, kulturową oraz regulacyjną [Mizgalski in.2014]. Tak szerokie postawienie problemu jest przedmiotem międzynarodowych konferencji naukowych i publikacji od dziesięcioleci, i mimo, że autor tego artykułu też para się tymi zagadnieniami, to nie wolny jest od refleksji, iż efekty starań w tym względzie, mimo znacznych postępów przypominają nieco poszukiwania kamienia filozoficznego. Rzeczoznawców majątkowych nurtują zagadnienia wyceny lasów, postrzeganych jako nieruchomości, w tym wycena ich części składowych jakimi są drzewostany. Oddzielna wycena gruntu i drzewostanów w niektórych sprawach wynika z przepisów prawnych, jak chociażby z art. 135 ustawy o gospodarce nieruchomościami [1997]. W takich przypadkach najbardziej dokładną techniką jaką należy określać wartość zasobów drzewnych jest technika szczegółowa, polegająca na inwentaryzacji drzewostanu wraz z wykonaniem posztucznego szacunku brakarskiego drzew na pniu [Podgórski 2001, Wilkowski 2004a, 2004b]. Niekiedy jednak nie ma możliwości wykonania inwentaryzacji, jak na przykład w przypadku wyceny lasów dla potrzeb ustalenia odszkodowania za mienie pozostawione poza obecnymi granicami państwa polskiego w związku z II wojną światową [Ustawa 2005]. W takich przypadkach pozostaje określić wartość drzewostanów techniką wskaźnikową w oparciu o cechy taksacyjne wynikające z dostępnych dokumentów. Do zastosowania techniki wskaźnikowej w praktyce używane są tablice wskaźników wartości drzewostanów Trampler'a i Partyki z 1985r. [Zarządzenie 1985] oraz tablice wskaźników wartości do określania odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanów z 2002r, które zostały skonstruowane przez Zająca [Rozporządzenie 2002]. Ze względu na zmiany relacji między ceną sprzedaży drewna a kosztami prac leśnych, a także relacji między cenami artykułów drzewnych tablice wskaźników wartości zdezaktualizowały się. Ponadto podniesiono, że wartości uzyskiwane za pomocą ww. tablic różnią się znacznie między sobą i dają niższy wynik wyceny od wartości

określonej za pomocą techniki szczegółowej wykorzystującej szacunki brakarskie drzew na pniu [Wilkowski 2011, Długosiewicz 2015]. Celem pracy jest porównanie wyników wyceny zasobów drzewnych w drzewostanie technikami wskaźnikowymi z wartością obliczoną za pomocą szacunków brakarskich drzew na pniu i określenie ich praktycznej przydatności. Praca zawiera takie porównanie w odniesieniu do prawidłowo zastosowanych technik wskaźnikowych oraz ich modyfikacji zaproponowanych przez autorów.

2. Charakterystyka materiału badawczego oraz cen i struktury sprzedaży, kosztów ścinki i zrywki surowca drzewnego na lokalnym rynku

Badania przeprowadzono na terenie nadleśnictwa, którego drzewostany prawie w całości należą pod względem regionalizacji przyrodniczo-leśnej do Krainy Małopolskiej i Mezzoregionu Równiny Radomsko-Koziennickiej. Cechą charakterystyczną dla tej części Niżu Polskiego jest dominujące występowanie piasków o różnej żyzności, na których wytworzyły się gleby rdzawe i bielcowe. 52% powierzchni zajmują uboższe siedliska borowe, a 48 żyzniejsze siedliska lasowe, zaś wiodącymi są bory mieszane 28,19% oraz lasy mieszane 29,88%. Gatunkiem dominującym jest popularna na niżu sosna, stanowiąca około 90% powierzchni drzewostanów nadleśnictwa [Plan 2015].

Średni wiek drzewostanów w przedmiotowym nadleśnictwie wyniósł 58 lat,

a średnia zasobność 236 m³/ha. Najwięcej drzewostanów znajduje się w IV klasie wieku – 37% oraz w V klasie wieku – 25%. W nadleśnictwie pozyskano w latach 2013–2015 podobnie jak w całym kraju 48,2% drewna średniowymiarowego S1, S2, S3, następnie 44,3% drewna wielkowymiarowego WC, 5,1% drewna opałowego S4 i 0,2% drewna wielkowymiarowego najgorszej klasy jakości D. Drewna cennej klasy WA i WB pozyskano łącznie 2,2%. Średnie ceny netto 1 m³ surowca drzewnego uzyskane ze sprzedaży w okresie 2013–2015 wynosiły w przybliżeniu: S – 154 zł, S4 – 101 zł, a wielkowymiarowego w zależności od klasy grubości, WC 214–265 zł, WB 227–302 zł, WA 327–377 zł. Ceny potrzebne do stosowania tablic wskaźników wartości wynosiły w nadleśnictwie: średnia cena drewna iglastego WBO – 264,65 zł/1m³, średnia cena drewna okrągłego 174,27 zł/1m³, a koszty ścinki i zrywki drewna w nadleśnictwie 45,99 zł/1m³. Średnia cena drewna okrągłego podawana przez GUS za pierwsze trzy kwartały wyliczona z lat 2013–2015 wynosi 183,89 zł, a koszty pozyskania i zrywki w PGL LP na obszarze całego kraju wynosiły 53,5 zł/1m³.

Spośród drzewostanów w wieku od 41 do 81 lat, występujących na siedlisku boru i boru mieszanego losowo wybrano 16 litych, jednowiekowych drzewostanów sosnowych z kilkuprocentową domieszką brzozy lub dębu w dolnym piętrze. Drzewostany osiągają I lub II klasę bonitacji, w jednym przypadku klasę Ia. Ich zasobność wynosi najczęściej 220–290 m³/1ha, a wskaźnik zadrzewienia najczęściej od 0,7 do 1,0 (Tabela 1). Przeciętna pierśnica, od której zależy klasa grubości sortymentów drewna wynosiła najczęściej od 18,5 do 24,5 cm, co oznacza duży udział drewna średniowymiarowego w grubiznie.

Tabela 1

Charakterystyka wybranych cech taksacyjnych wycenianych drzewostanów

Wartość	Cecha	Wiek [lata]	Przeciętna wysokość [m]	Przeciętna pierśnica [cm]	Zasobność [m ³ /ha]	Wskaźnik zadrzewienia
Średnia		62,3	19,5	21,5	255,6	0,83
Średnia -odch. std.		50,0	18,0	18,5	219,2	0,69
Średnia +odch. std.		74,6	21,0	24,5	292,0	0,97

Źródło: opracowanie własne.

3. Inwentaryzacja drzewostanów

Pomiar drzewostanu przeprowadzono statystyczno-matematyczną metodą inwentaryzacji lasu z kołowymi powierzchniami próbnymi o stałym polu powierzchni, poszerzoną o wykonanie szacunku brakarskiego drzew na pniu. W każdym z wybranych drzewostanów założono po siedem powierzchni próbnych, rozmieszczonych w regularnej siatce kwadratów o boku dostosowanym do wielkości powierzchni drzewostanu. Wielkość powierzchni próbnych zróżnicowano w zależności od wieku drzewostanu od 0,02 do 0,045 ha, aby na każdej powierzchni próbnej liczba drzew wynosiła najmniej 25 sztuk. Na każdej powierzchni próbnej pomierzono pierśnicę drzew o grubości minimalnej 7 cm mierzonej w korze na wysokości 1,3 m oraz wysokość części drzew. Każde drzewo oceniono pod względem jakości surowca drzewnego zgodnie z zasadami posztucznego szacunku brakarskiego drzew na pniu wg norm stosowanych w Lasach Państwowych [Zestaw norm..., Zarządzenie 2015]. Ponadto na każdej powierzchni określono udział drewna wielkowymiarowego najgorszej jakości WD w stosunku do miąższości drewna wielkowymiarowego W, a także udział drewna średniowymiarowego S2 i S4 w stosunku do grubizny ogółem. Na podstawie pomierzonych pierśnic i wysokości drzew określono podstawowe cechy taksacyjne każdego drzewostanu, wyliczając przeciętną pierśnicę przekrojącą, przeciętną wysokość Loreya, średnią zasobność drzewostanu jako średnią arytmetyczną sumy miąższości drzew na losowych powierzchniach próbnych. Wiek każdego drzewostanu odczytano z planu urządzania lasu [Plan 2015], a na podstawie przeciętnej wysokości i wieku określono z tablic zasobności i przyrostu miąższości drzewostanów bonitację oraz obliczono wskaźnik zadrzewienia. Obliczenia wykonano zgodnie z metodyką podawaną w licznych publikacjach [Rutkowski 1989, Poznański i in. 2002, Zygmunt 2003, Przybylska i in. 2006]. Udział miąższości sortymentów obliczono z wykorzystaniem programu komputerowego Acer stosowanego do szacunków brakarskich w Lasach Państwowych. Ze względu na cel pracy ważne jest, że podstawą wyceny dla wszystkich zastosowanych technik są wyniki tej samej inwentaryzacji, co eliminuje różnice między technikami wycen, które mogłyby wynikać nie z metody, ale z różnic w określeniu cech taksacyjnych drzewostanów.

4. Wycena techniką szczegółową na podstawie szacunku brakarskiego drzew na pniu

W technice szacunku brakarskiego wartość zasobów drzewnych obliczono zgodnie z ogólną formułą określoną w normach zawodowych rzeczoznawców majątkowych [Wilkowski 2004a, 2004b]:

$$W_D = (V_G \times r_i) \times (k_1 \times U_1 \times C_1 + k_2 \times U_2 \times C_2 + \dots + k_i \times U_i \times C_i + k_n \times U_n \times C_n) + V_{DR} \times k_{DR} \times C_{DR}$$

gdzie:

- V_G – miąższość wraz z korą grubizny danego gatunku;
- r_i – współczynnik dla określenia miąższości bez kory (netto);
- $k_1, k_2, \dots, k_i, k_n$ – udział sortymentów w grubiznie, określony w oparciu o szacunek brakarski;
- $C_1, C_2, \dots, C_i, C_n$ – cena sprzedaży określonego sortymentu – w niniejszej pracy jest średnią cen sortymentów na przestrzeni lat 2013–2015;
- $U_1, U_2, \dots, U_i, U_n$ – wskaźnik redukcyjny dla sprzedaży 1 m³ określonego sortymentu o koszty wynikające z pozyskania i zrywki – również są one w tym przypadku średnią z nadleśnictwa z 3 ostatnich lat;
- V_{DR} – miąższość drobnicy;
- k_{DR} – procent przeliczeniowy z całkowitej miąższości drobnicy na miąższość użytkową;
- C_{DR} – cena drobnicy na rynku lokalnym uwzględniająca koszty pozyskania przez nabywcę.

Warto zauważyć, że zastosowano w wycenie średnią cenę drewna nie z bieżącego roku, ale z ostatnich trzech lat. Bieżąca cena drewna, nawet obliczona za okres całego roku podlega wahaniom, które nie odzwierciedlają potencjału wartości zasobów drzewnych na pniu o bardzo długiej trwałości. Nawet drzewostany rębne nie muszą być przecież wyznaczone do wycięcia w bieżącym roku, jeśli np. koniunktura na drewno i jego ceny spadły. Decyzja o ścinie drzewostanu może zostać odłożona na kilka lat, co przemawia za tym, aby stosować w przypadku wyceny zasobów drzewnych na pniu średnią cenę surowca drzewnego z trzech ostatnich lat. Podobnego zdania jest też Bednarski [2014].

Wyniki wyceny zasobów drzewnych techniką szacunku brakarskiego są najbardziej miarodajne i przyjęto je w pracy za punkt odniesienia względem, którego obliczono różnice z wynikami wycen innymi technikami i wyrażono w procentach w stosunku do wartości zasobów drzewnych określonych za pomocą szacunku brakarskiego.



5. Wycena techniką wskaźnikową za pomocą tablic wskaźników wartości Tramplera i Partyki z 1985r. oraz modyfikacja wskaźników wartości

Trampler i Partyka z Instytutu Badawczego Leśnictwa opracowali w latach 70-tych XX wieku tablice wartości drzewostanów na wzór tablic zasobności i przyrostu drzewostanów jednowiekowych i jednogatunkowych o pełnym zadrzewieniu z uwzględnieniem klas bonitacji i wieku drzewostanu z odstopniowaniem, co 5 lat. Ze względu na szybką dezaktualizację tablic wyrażających wartość w jednostkach pieniężnych, w nowszych tablicach autorzy wyrazili wartość we wskaźnikach, które obliczyli dzieląc aktualną wartość pieniężną drzewostanów przez cenę 1 m³ drewna tartacznego sosnowego II klasy, pomniejszoną o koszty ścinki i zrywki. Tablice te zostały wprowadzone do użytku w celu wyceny drzewostanów oraz odszkodowania za przedwczesny ich wyręb w 1985r. [Zarządzenie 1985, Zajac 2013]. Korzystając z tych tablic wartość drzewostanu określa się wg wzoru:

$$W = W_s \times Z \times P \times C$$

gdzie:

- W_s – wartość sprzedażna drzewostanu odczytana z tablic;
- Z – wskaźnik zadrzewienia drzewostanu;
- P – powierzchnia drzewostanu;
- C – średnia cena surowca iglastego WBO zredukowana o koszty ścinki i zrywki.

Obecnie, od kiedy zmieniła się klasyfikacja surowca drzewnego z przeznaczeniowej na jakościowo-wymiarową zamiast ceny drewna sosnowego tartacznego II klasy stosuje się średnią cenę drewna iglastego wielkowymiarowego WBO [Wilkowski 2004a, 2004b, Nowak 2016]. Cenę oraz koszty ścinki i zrywki należy uzyskać z lokalnego rynku nieruchomości, najczęściej z nadleśnictwa w granicach, którego położony jest wyceniany drzewostan.

Wskaźnik wartości sprzedażnej W_s obliczony został z ilorazu wartości drzewostanu określonej w sposób szczegółowy na zasadzie sumy wartości po-

szczególnych sortymentów drewna, jakie można byłoby pozyskać w drzewostanie przy założeniu, że cały podlega wycince przez cenę drewna sosnowego tartacznego II klasy pomniejszonej o koszty ścinki zrywki, której zamiennikiem jest obecnie cena drewna iglastego wielkowymiarowego WBO.

W uproszczeniu można wartość sprzedażną drzewostanu przedstawić, jako sumę iloczynu średniej ceny surowca drzewnego wielkowymiarowego W pomnożonego przez udział drewna wielkowymiarowego W i iloczynu średniej ceny surowca drzewnego średniowymiarowego S pomnożonego przez udział drewna średniowymiarowego S. W technice szczegółowej, na wartość drzewostanu wpływają ceny sortymentów drewna oraz udział tych sortymentów i koszty pozyskania i zrywki. Ceny zmieniają się w czasie, natomiast udział sortymentów przyjęty jest w tablicach wartości drzewostanów, jako stały modelowy w zależności od wieku, gatunku i bonitacji drzewostanu. Wskaźniki wartości sprawdzają się mimo zmiany cen drewna w czasie, jeżeli relacje między cenami poszczególnych sortymentów drewna utrzymują się stale na tym samym lub zbliżonym poziomie. Przez bardzo długi okres czasu relacje między cenami drewna średniowymiarowego S a drewna wielkowymiarowego – W utrzymywały się na podobnym poziomie. W tym okresie wystarczyło wskaźnik wartości z tablic pomnożyć przez aktualną cenę drewna, aby uzyskać aktualną wartość drzewostanu i wynik był prawidłowy, uwzględniający przeciętny udział ostatnich sortymentów drewna i sortymentów cennych. W przeciągu okresu 2002–2012 ceny drewna generalnie wzrastały, zarówno iglastego jak i liściastego. Jednak cena

drewna średniowymiarowego S wzrosła bardziej niż cena drewna wielkowymiarowego W. Na przykład cena drewna średniowymiarowego liściastego **cS-lis** za lata 2010–2012 jest dwukrotnie wyższa niż w okresie 1998–2002, podczas gdy cena drewna wielkowymiarowego **cW-lis** uległa nie wielkiej zmianie. Cena drewna średniowymiarowego iglastego **cS-igl** wzrosła prawie o połowę w okresie 2002–2012, podczas gdy cena drewna wielkowymiarowego iglastego **cW-igl** wzrosła tylko o około jedną czwartą. Na Wykresie 1 zilustrowano ten nierównomierny wzrost cen drewna średniowymiarowego i wielkowymiarowego za pomocą wskaźników: **cS-lis / cW-lis**, **cS-igl / cW-igl** obliczonych na podstawie danych o cenach drewna w okresie 1998–2012 w 32 nadleśnictwach.

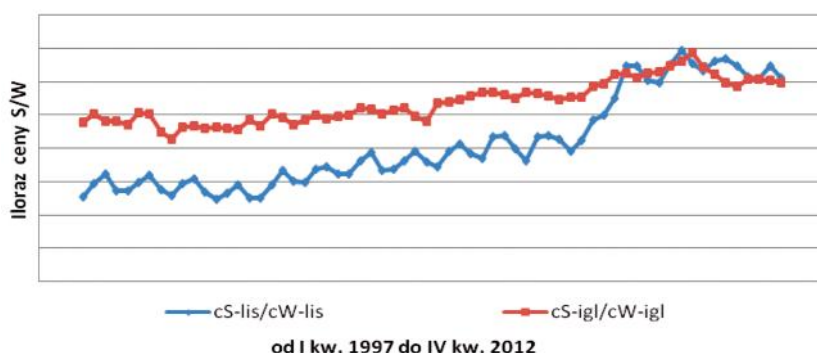
Ten nierówny, nie proporcjonalny wzrost ceny drewna średniowymiarowego **cS** w stosunku do ceny drewna wielkowymiarowego **cW** jest przyczyną dezaktualizacji dotychczas stosowanych tablic wartości drzewostanów.

Aktualizacja polega na obliczeniu wskaźnika „p”, przez który należy pomnożyć wskaźnik wartości odczytany z tablic, aby obliczyć wartość drzewostanu przy uwzględnieniu, że zmienił się iloraz ceny drewna średniowymiarowego S do ceny drewna wielkowymiarowego W.



Wykres 1

Zmiana ilorazu cen drewna średniowymiarowego S i wielkowymiarowego W dla drewna gatunków iglastych i liściastych



Źródło: opracowanie własne.

Na przykład obliczenia dla sosny w wieku 45 lat I klasy bonitacji wyglądają następująco:

- Średni iloraz **cS-igl / cW-igl** dla sosny za okres 1997–2002 = $77,14/161,68 = 0,477115$;
- Średni iloraz **cS-igl / cW-igl** dla sosny za okres 2010–2012 = $131,97/212,39 = 0,621357$.

Iloraz ceny drewna S i ceny drewna W za lata 2010–2012 jest większy od ilorazu za okres 1998–2002 dla gatunków iglastych: $0,621357/0,477115 = 1,30232$ razy.

Wynika z tego, że przy udziale drewna S – 73,8% oraz udziale drewna W – 26,2% w ogólnej miąższości sosny I klasy bonitacji i wieku 45 lat średnia wartość 1 m³ drewna wynosi 99,29 zł/m³ ($73,8\% \times 77,14 + 26,2\% \times 161,68 = 99,29$ zł). Można to zapisać przy wykorzystaniu ilorazu ceny **cS-igl / cW-igl** w następujący sposób: $73,8\% \times (0,477115 \times 161,68)$ zł + $26,2\% \times 161,68$ zł = 99,29 zł w 2002 roku, kiedy tablice wskaźników wartości były aktualne.

Jeśli iloraz **cS-igl / cW-igl** wzrośnie z 0,477115 do 0,621357, to cena 1 m³ drewna w 2002r., przy tej samej cenie drewna iglastego W – 161,68 zł wynosi: $73,8\% \times (0,621357 \times 161,68)$ zł + $26,2\% \times 161,68$ zł = 116,5 zł.

Podzielenie ceny średniej 116,5 zł przez cenę średnią 99,29 zł obrazuje o ile wzrost ilorazu **cS-igl / cW-igl** powoduje wzrost średniej ceny drewna: $116,5$ zł / $99,29$ zł = 1,173331.

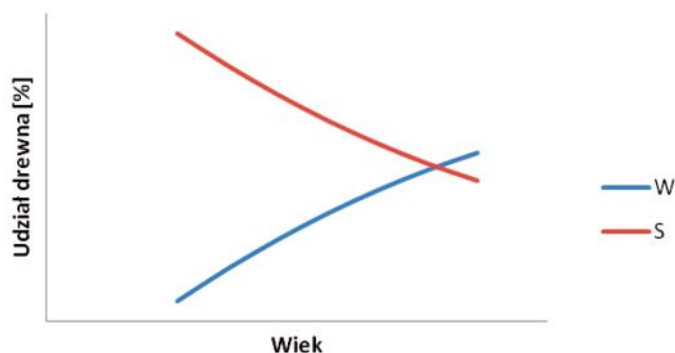
Mnożnik „p” 1,173331 nie uwzględnia zmiany poziomu średniej ceny drewna okrągłego, ale jedynie zmianę relacji cen drewna S i drewna W.

Mnożąc wskaźnik „p” przez wskaźnik wartości drzewostanu W_s odczytany z „Tablic wskaźników wartości z 1985r. otrzymujemy tabelaryczny wskaźnik wartości uwzględniający aktualne w obecnych realiach ekonomicznych relacje między cenami drewna średniowymiarowego i wielkowymiarowego: $101,8 \times 1,173331 = 119,4$.

Wielkość współczynnika „p” zależy od wielkości udziału sortymentów średniowymiarowych i wielkowymiarowych. Im starszy drzewostan, tym większy udział drewna wielkowymiarowego. Im lepsza bonitacja tym większy udział drewna wielkowymiarowego. Gatunki iglaste odznaczają się większym udziałem drewna wielkowymiarowego niż gatunki liściaste. Wykresy 2 i 3 przedstawiają schematycznie wielkość udziału drewna S i drewna W osobno dla sosny i dla dębu w zależności od wieku.

Wykres 2

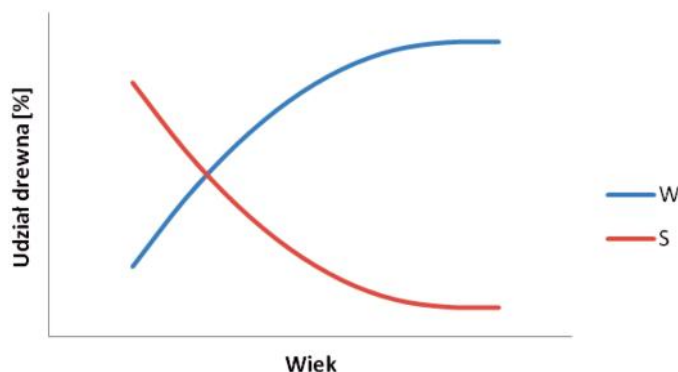
Zależność udziału drewna wielkowymiarowego W oraz drewna średniowymiarowego S w zależności od wieku – dla drzewostanów liściastych



Źródło: opracowanie własne.

Wykres 3

Zależność udziału drewna wielkowymiarowego W oraz drewna średniowymiarowego S w zależności od wieku – dla drzewostanów iglastych



Źródło: opracowanie własne.

6. Wycena techniką wskaźnikową za pomocą tablic wskaźników wartości Zająca z 2002r. oraz za pomocą zmodyfikowanej metody

Tablice zostały sporządzone w Instytucie Badawczym Leśnictwa przez profesora Zająca dla potrzeb naliczania odszkodowania za przedwczesny wyrąb drzewostanów. Zmiany jakie w nich zastosowano podyktowane były między innymi potrzebą dostosowania współczynników wartości do średniej ceny drewna okrągłego, jaką publikuje GUS w miejsce średniej ceny drewna sosnowego tartacznego II klasy. Nowsze tablice opublikowane zostały w załączniku do Zarządzania [2002], w którym znajduje się również instrukcja jak należy sto-

sować te tablice, aby obliczyć odszkodowanie za przedwczesny wyrąb:

$$O = (W_i - W_s) \times Z \times P \times c$$

gdzie:

- O – wartość odszkodowania [zł];
- Z – stopień zadrzewienia będący ilorazem rzeczywistej miąższości drzewostanu w danym wieku, a jego miąższością potencjalną odczytaną z tablic;
- W_i – wskaźnik wartości spodziewanej 1 ha drzewostanu na pniu w wieku rębności wyrażony w m³ drewna;
- W_s – wskaźnik wartości 1 ha drzewostanu na pniu w wieku przedwczesnego wyrębu wyrażony w m³ drewna;
- c – cena 1 m³ drewna za pierwsze trzy kwartały roku kalendarzowego podawana w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Skoro wartość odszkodowania równa jest utraconym korzyściom związanym z przedwczesnym wyrębem drzewostanu, a wartość spodziewana obejmuje wartość drzewostanu wraz z utraconymi korzyściami, to po prostym przekształceniu otrzymamy, wcześniej przytoczony wzór na wartość drzewostanu: $W = W_s \cdot Z \cdot P \cdot c$. Tablice Zająca z 2002r. tym różnią się między innymi od tablic Tramplera i Partyki z 1985r., że należy ich używać ze średnią ceną drewna zamiast ceny drewna iglastego WBO. W przypadku tablic Zająca z 2002r. stosuje się cenę publikowaną przez GUS nie pomniejszoną o koszty ścinki i zrywki. Średnia cena drewna jest około 1,5–2 razy mniejsza od średniej ceny drewna iglastego WBO stosowanej do tablic Tramplera i Partyki z 1985r.

Ponieważ cena publikowana przez GUS dotyczy całego kraju a wycena drzewostanu powinna uwzględniać lokalne ceny, zmodyfikowano technikę wskaźnikową z zastosowaniem tablic Zająca z 2002r. Modyfikacja polega na zastosowaniu średniej ceny drewna okrągłego z rynku lokalnego, zamiast ceny publikowanej przez GUS oraz pomniejszeniu jej o średnie koszty ścinki i zrywki w kraju i powiększeniu o średnie koszty ścinki i zrywki w nadleśnictwie. W obydwu przypadkach użyto średniej z cen za ostatnie trzy lata.



7. Wyniki wyceny drzewostanów techniką szczegółową oraz porównanie ich z wynikami wycen techniki wskaźnikowej

Wartość zasobów drzewnych określona techniką szacunku brakarskiego w przedmiotowych drzewostanach kształtuje się od 18 800 do 38 700 zł/ha, średnio 28 500 zł/ha. Średnia wartość 1 m³ drewna na pniu w wycenianych drzewostanach kształtuje się od 111 do 161 zł/m³, a wartość średnia wynosi 135,1 zł/m³. Po powiększeniu wartości drewna na pniu o koszty ścinki i zrywki 45,99 zł/m³, średnia wartość drewna w wycenianych drzewostanach loco skład wynosi 181,09 zł/m³. Wartość drzewostanów obliczona techniką wskaźnikową za pomocą tablic z 1985r. jest w każdym przypadku mniejsza od wartości określonej za pomocą szacunku brakarskiego, średnio o 14%, a największa różnica dochodzi do 20%. Zupełnie inne wyniki dała technika wskaźnikowa zastosowana z tablicami z 2002r. We wszystkich przypadkach wartość drzewostanu była większa od wartości obliczonej za pomocą szacunku brakarskiego, średnio o 14%. Największa ujemna różnica wynosiła -22%. Wartość drzewostanów obliczona za pomocą zmodyfikowanych wskaźników wartości z 1985r. jest zbliżona do wartości określonej za pomocą szacunku brakarskiego. Średnia różnica między wynikami tego sposobu a wynikami wyceny za pomocą szacunków brakarskich wynosi 5%, zaś maksymalna różnica ujemna wynosi -11%, a maksymalna różnica dodatnia +15%. Wartość drzewostanów obliczona techniką wskaźnikową za pomocą tablic z 2002r. po zastosowaniu średniej ceny drewna z nadleśnictwa jest wyższa od średniej wartości drzewostanów o około 3%. Maksymalna różnica ujemna wynosi w tym przypadku -11%, a maksymalna różnica dodatnia +7% (por. Tabela 2).

Wartość zasobów drzewnych w wycenionych drzewostanach jest przeciętna, kształtuje się na zbliżonym poziomie do wartości zasobów drzewnych w kraju. Co prawda średni wiek wycenianych drzewostanów 62 lata jest wyższy od średniego wieku drzewostanów w Polsce o 6 lat, ale ich średnia zasobność

256 m³/1ha jest niższa od średniej zasobności drzewostanów w kraju o 13 m³/ha [GUS, 2015]. Według średniej ceny sprzedaży drewna za trzy lata 2013–2015 – 183,89 zł/m³, pomniejszonej o koszty ścinki zrywki 53,5 zł/m³, średnia wartość zasobów drzewnych w kraju wynosi 28 760 zł/1ha. Dowodzi to, że trafnie dobrano nadleśnictwo do badań nad technikami wyceny zasobów drzewnych w drzewostanach sosnowych. Tablice wskaźników wartości mają za zadanie określić przeciętną wartość drzewostanów, o przeciętnej jakości surowca drzewnego. Takimi przeciętnymi sosnowymi drzewostanami w skali kraju są drzewostany, w których wśród drewna wielkowymiarowego zdecydowanie dominuje surowiec klasy C, a drewna cennego w klasie A, B jest bardzo nie wiele lub wcale. Stąd w tym przypadku różnice między wartością uzyskaną techniką szacunku brakarskiego, a wartością uzyskaną technikami wskaźnikowymi nie jest olbrzymia, w przypadku tablic z 1985r. wynosi 14%, a w przypadku tablic z 2002r. wynosi -14%. Zastosowane przez autorów modyfikacje wskaźników wartości w przypadku tablic z 1985r. pozwoliły uzyskać wyniki wyceny różniące się średnio od wartości wzorcowej tylko o 5%. Daje to powody do kontynuowania prac nad aktualizacją tablic wskaźników wartości, ale w ocenie autorów kierunek prac, jaki został obrany jest obiecujący w przypadku drzewostanów sosnowych. Uzyskane wyniki nie dostarczają tak spektakularnych argumentów do kontestowania obecnego statusu wskaźnikowych technik wyceny drzewostanów jak wynik uzyskany przez Wilkowskiego [2011], gdzie różnica między wartością określoną za pomocą metody szacunku brakarskiego, a wartościami określonymi za pomocą tablic z 1985r. i tablic z 2002r. wynosiła aż -48% i -65%. Tak duża różnica wynikała przede wszystkim stąd, że jakość wycenianego drzewostanu odbiegała znacznie powyżej przeciętnej, z uwagi na duży udział cennego surowca w klasie A oraz w klasie B. Wyniki zastosowania tablic zbliżone do niniejszej pracy uzyskała Mazur [2016], która określała wartość w drzewostanach bukowych. W przypadku tablic Tramplera i Partyki z 1985r. różnica wyniosła -13%, w przypadku tablic Zająca z 2002r. wyniosła +5%.

Tabela 2

Wartość zasobów drzewnych i różnice wartości wynikające z technik wyceny

Pod oddz.	Średnia wartość 1m ³ drewna na pniu [zł/1m ³]	Wartość zasobów drzewnych na pniu [zł/ha]					Różnica wartości między technikami wskaźnikowymi a techniką szacunku brakarskiego [%]		
		Szacunek brakarski	T.Ws 1985	T.Ws 2002	T.Ws 1985 MOD.	T.Ws 2002 MOD.	T.Ws 1985	T.Ws 2002	T.Ws 1985 MOD.
34c	111,6	18 800	15 200	19 200	17 900	17 400	19	-2	5
82b	111,9	23 600	21 000	26 000	24 600	23 600	11	-10	-4
33c	111,1	24 700	23 900	29 800	27 400	27 000	3	-21	-11
33a	129,6	23 900	21 400	28 000	23 700	25 400	10	-17	1
82a	121,4	28 700	24 400	32 400	28 300	29 300	15	-13	1
79b	126,6	27 000	22 100	29 300	25 600	26 600	18	-9	5
90d	120,9	23 800	20 800	27 500	24 000	25 000	13	-16	-1
91g	128,9	29 200	25 100	33 100	28 600	30 100	14	-13	2
23f	150,2	30 200	24 900	33 600	26 700	30 500	18	-11	12
32d	138,5	20 700	17 300	22 900	19 400	20 700	16	-11	6
124d	154,6	38 700	31 800	42 000	34 700	38 000	18	-9	10
90c	144,0	29 700	26 600	35 000	29 000	31 800	10	-18	2
58a	147,0	27 100	23 500	32 800	25 000	29 800	13	-21	8
190c	157,1	32 600	26 500	37 000	28 000	33 600	19	-13	14
78h	161,2	37 100	29 700	41 500	31 500	37 700	20	-12	15
187c	147,0	39 200	34 800	48 000	36 600	43 600	11	-22	7
Średnia							14	-14	5
Max różnica ujemna								-22	-11
Max różnica dodatnia							20		15

Źródło: opracowanie własne.

8. Podsumowanie

Badania przeprowadzono w drzewostanach sosnowych przedrębnych I–II bonitacji, których zasobność mieściła się w przedziale 220 – 300 m³/ha. Wartość tych drzewostanów, określona metodą szczegółową za pomocą szacunku brakarskiego kształtuje się na poziomie około 22 000–34 000 zł/1ha. Tablice wskaźników wartości zasobów drzewnych wyrażają wartość drzewostanów przeciętnych pod względem jakości surowca i nie mogą z założenia uwzględniać całego zakresu zmienności jakości i wartości drzewostanów. Dlatego nie powinno się ich stosować w drzewostanach, w których występuje znaczny udział cennego drewna klasy A, B, dotyczy to również drzewostanów pokłeskowych, opanowanych przez czynniki chorobotwórcze, w których występuje najtańszy surowiec drewna opałowego w udziale znacznie ponadprzeciętnym. Na uwagę zasługuje, że w wycenianych drzewostanach o prze-

ciętej jakości technika wskaźnikowa tablic Trampler i Partyki z 1985r., oparta o średnią cenę drewna iglastego WBO oraz technika wskaźnikowa tablic Zająca z 2002r., oparta o średnią cenę drewna podawaną przez GUS dają wyniki różniące się od wartości określonej za pomocą szacunków brakarskich, średnio o kilkanaście procent: +14% wg tablic z 1985r. oraz -14% według tablic z 2002r. Za to różnice między jednymi tablicami a drugimi wyniosły znacznie więcej, bo blisko 30%. Różnica wynika głównie z relacji między ceną drewna iglastego WBO a średnią ceną drewna w nadleśnictwie, gdyż jedna metoda wyraża wartość wg ceny drewna iglastego WBO,



a druga metoda wyraża wartość wg średniej ceny drewna. Od relacji tych cen w nadleśnictwie zależy, czy wyniki wyceny obydwojema technikami będą zgodne, czy też będą się znacznie różnić. Zarówno cena drewna WB jak i średnia cena drewna nie jest dobrym przelicznikiem wartości. Drewno w klasie WB rzadko występuje w sprzedaży i uzyskana cena może być przypadkowa. Średnia cena drewna jest za to uzależniona od struktury wiekowej drzewostanów i struktury cięć w nadleśnictwie, a to nie ma nic wspólnego z wartością wycenianego drzewostanu. Stąd lepszym rozwiązaniem byłby wskaźnik wartości wyrażony w m³ drewna iglastego WCO lub S, które sprzedawane jest najczęściej. Cena tego drewna powinna być zastosowana jako przelicznik po skorygowaniu jej o koszty ścinki i zrywki, gdyż te znacznie zróżnicowane są na obszarze kraju. Modyfikacja wskaźników tablic wartości Trampler i Partyki zastosowana przez autorów pozwoliła na bardziej adekwatne określenie wartości drzewo-

stanów, gdyż różnica między wartością uzyskaną za pomocą zmodyfikowanych wskaźników wartości, a wartością uzyskaną za pomocą szacunku brakarskiego zmniejszyła się do +5%. Z podobnym rezultatem zastosowano średnią cenę drewna okrągłego z nadleśnictwa zamiast średniej ceny drewna wg GUS stosując tablice Zająca z 2002r., gdyż w tym przypadku różnica zmniejszyła się z -14% do -3%. Z przeprowadzonych badań wyłaniają się następujące wnioski dotyczące stosowania tablic wskaźników wartości drzewostanów:

1. nie należy oczekiwać, że stosowane dotychczas w Polsce tablice wskaźników wartości pozwolą określić wartość drzewostanów o ponad przeciętnej jakości surowca drzewnego – w takim przypadku wycena będzie mocno zaniżona;
2. wartość badanych drzewostanów o przeciętnej jakości surowca drzewnego określona za pomocą tablic wskaźników wartości Trampler i Partyki z 1985r. jak i tablic Zająca z 2002r. różni się średnio o kilkanaście procent od wartości określonej za pomocą szacunku brakarskiego;
3. modyfikację wskaźników wartości w tablicach Trampler i Partyki oraz zastąpienie średniej ceny drewna okrągłego publikowanej przez GUS i kosztów śinki i zrywki dla kraju średnią ceną drewna okrągłego i kosztami śinki i zrywki z lokalnego rynku w przypadku stosowania tablic Zająca spowodowały wyraźne zmniejszenie różnicy między wartością określoną za pomocą technik wskaźnikowych a wartością określoną za pomocą szacunku brakarskiego, do poziomu, który powszechnie akceptowany jest w środowisku rzeczoznawców majątkowych $\pm 10\%$;
4. przy opracowywaniu nowych tablic wskaźników wartości zasobów drzewnych lepszym rozwiązaniem byłoby zastosowanie przelicznika wartości w m³ drewna iglastego klasy WC lub S, przy czym cena drewna powinna być pomniejszona o koszty śinki i zrywki.



Bibliografia

1. Bednarski K., 2014. *Obliczanie ekonomicznego wieku dojrzałości rębnej drzewostanów (kolei rębu) na przykładzie drzewostanów sosnowych*. W: Miścicki S. [red.] *Analiza i opracowanie wytycznych w zakresie modyfikacji elementów ładu czasowego i przestrzennego w planowaniu urzędziowym dla nadleśnictw o znaczącym udziale drzewostanów rębnych*. SGGW Warszawa, UR Kraków.
2. Długosiewicz L., 2015, *Wycena wartości pieniężnej wybranych rębnych drzewostanów sosnowych Nadleśnictwa Nowa Dęba*. Maszynopis. Zakład Urządzania Lasu, Geomatyki i Ekonomiki Leśnictwa, UR Kraków.
3. Mazur E., 2016, *Wartość pieniężna wybranych drzewostanów w Nadleśnictwie Strzyżów i Kołaczyce*. Maszynopis. Zakład Urządzania Lasu, Geomatyki i Ekonomiki Leśnictwa, UR Kraków.
4. Mizgajski A., Bernaciak A., Kronenberg J., Roo-Zielińska E., 2014, *Rozwój badań nad świadczeniami ekosystemów w Polsce, Ekonomia i Środowisko, Czasopismo Polskiego Stowarzyszenia Ekonomistów Środowiska i Zasobów Naturalnych, Nr 4 (51)*.
5. Nowak A., 2016, *Wycena nieruchomości leśnych, wydanie VIII poprawione i uzupełnione*, Educaterra, Olsztyn.
6. *Plan Urządzenia lasu na lata 2013–2022 zatwierdzony decyzją Ministra Środowiska DLP-I-611-33/21274/15/EP z dnia 8 czerwca 2015r.*
7. *Podstawy wyceny lasów, 2001. Praca zbiorowa pod redakcją Mieczysława Podgórskiego. Wyd. Zachodnie Centrum Organizacji; 19–88, 165–254.*
8. *Poznański R., Zięba S., Zygmunt R., 2002, Problemy inwentaryzacji lasu, Przewodnik do ćwiczeń, Skrypt AR, Kraków.*
9. *Przybylska K., Banaś J., Zięba S., Zygmunt R., Żuchowski J., 2006. Wartość pieniężna zasobów drzewnych. Inwentaryzacja lasu. Przewodnik do ćwiczeń z urządzania lasu. Katedra Urządzania Lasu AR. Kraków.*
10. *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 czerwca 2002r. w sprawie jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu (Dz.U. Nr 99, poz. 905).*
11. *Rutkowski B., 1989, Urządzanie lasu, Skrypt AR, Kraków.*
12. *Ustawa z dnia 27 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. tekst jednolity: Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 2014r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2014, poz. 518 z późniejszymi zmianami).*
13. *Ustawa z dnia 8 lipca 2005r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. 2005 Nr 169, poz. 1418 z późniejszymi zmianami).*

14. Wilkowski W., 2004a: Standard V.6 – „Określanie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych” w: Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, wydanie VII poszerzone, Warszawa.
15. Wilkowski W., 2004b: Komentarz do Standardu V.6 w: Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, wydanie VII poszerzone, Warszawa.
16. Wilkowski W., 2011, Zasady określania wartości drzewostanów w procedurach określania wartości nieruchomości leśnych, Rzeczoznawca majątkowy, nr 69.
17. Zajac S., 2013, Wartościowanie lasu w teorii i praktyce, Materiały Panelu Ekspertów: Lasy jako czynnik rozwoju cywilizacji: współczesna i przyszła wartość lasów, Sękocin Stary.
18. Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego w sprawie ustalania wartości drzewostanu (Dz.U. MLiPD z 1985r. Nr 2, poz. 7).
19. Zestaw norm na surowiec drzewny według klasyfikacji jakościowo wymiarowej: PN-92/D-02002, PN-92/D-95000, PN-92/D-95017, PN-92/D-95008, PN-91/D-95018, PN-90/D-95019.
20. Zarządzenie DG PGL LP nr 33 z dnia 17 kwietnia 2015r. w sprawie zasad sporządzania szacunków brakarskich (ZD.7600.4.2015).
21. Zygmunt R., 2003, Ocena zmian wielkości zasobów drzewnych oraz próba ich wartościowania w lasach olkuskiego okręgu przemysłowego, Rozprawa doktorska. Maszynopis Katedra Urządzania Lasu AR, Kraków.

FOREST RESOURCES VALUATION WITH THE USE OF DIFFERENT TECHNIQUES ON THE EXAMPLE OF SELECTED PINE STANDS

Summary

In this paper, forest resources value of 16 randomly selected pine stands has been presented. The assessment was made using the detailed technique based on the stock survey as well as on simplified techniques. As far as the simplified techniques are concerned, the authors chose two the mostly used types of tables of stand value indicators by Trampler and Partyka (1985) as well as by Zajac (2002) and modifications of these methods proposed by the authors themselves. The aim of present paper is to compare the results of assessments made basing on the simplified techniques and on the stock survey as well as to evaluate their practical aptitude. The research was conducted on the pine stands of 41–81 years located in mixed coniferous forest where pines reach 2nd or 1st valuation bonitation class. Volume of the stands is between 220 and 290 m³/ha, value calculated basing on the stock survey – between 18 800 and 39 200 PLN/1ha. The results of valuation based on the tables of Trampler and Partyka (1985) have been lower on the average by 14% than the model value. The results of valuation based on the tables of Zajac (2002) – according to the average price of wood published by Central Statistical Office in Poland (GUS) – have exceeded the value calculated using quality estimate for about 14%. The difference of the model value and of the stand value calculated with these techniques slightly modified by the authors was about +5% in case of modifications of the tables of Trampler and Partyka and -3% in case of modifications of the method based on the tables of Zajac (2002). Referring to the analyzed stands, if neither the inventory nor quality estimate of growing trees is possible, tables of stand value indicators after some modifications proposed by the authors can be used to assess the stand value. Nevertheless, these findings should not be taken into account when it comes to non-pine stands or to the stands of visibly higher or lower quality of timber comparing to standard stands.

Key words

stand valuation, tables of stand value indicators, pine stand value

WYMAGANIA W ZAKRESIE IZOLACYJNOŚCI AKUSTYCZNEJ PRZEGRÓD ZEWNĘTRZNYCH W BUDYNKACH W ŚWIETLE NORMY PN-B-02151-3:2015-10. STUDIUM PRZYPADKU – HAŁAS LOTNICZY



dr Piotr Pękala
AkustiX Sp. z o.o.
Uniwersytet im. A. Mickiewicza
Instytut Akustyki



dr Piotr Kokowski
AkustiX Sp. z o.o.
Uniwersytet im. A. Mickiewicza
Instytut Akustyki



dr Tomasz Kaczmarek
AkustiX Sp. z o.o.
Uniwersytet im. A. Mickiewicza
Instytut Akustyki

Streszczenie

Zabezpieczenie pomieszczeń w budynkach przed przenikaniem hałasu od operacji lotniczych stanowi ważny element rewitalizacji budynków na terenach narażonych na oddziaływanie hałasu lotniczego. Celem artykułu jest przedstawienie wymagań w odniesieniu do izolacyjności akustycznej fasad na gruncie znowelizowanej w październiku 2015r. Polskiej Normy PN-B-02151-3. Omówiono podstawowe wskaźniki hałasu oraz oceny izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych, przedstawiono analizę metodyki wyznaczania miarodajnego poziomu hałasu zewnętrznego. Wyznaczono wymagane izolacyjności akustyczne przegród zewnętrznych w przykładowym budynku zlokalizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie portu lotniczego. Uzyskane wyniki porównano z wartościami uzyskiwanymi zgodnie z metodyką poprzedniego wydania Normy (PN-B-02151-3:1999).

Słowa kluczowe

hałas lotniczy, izolacyjność akustyczna, pomiar hałasu

1. Wstęp

W październiku 2015r. Polski Komitet Normalizacji wprowadził nowe wydanie normy PN-B-02151-3:2015 [1]. Wydanie to wprowadza istotne zmiany w sposobie określania wymagań w zakresie izolacyjności akustycznej przegród budowlanych wewnętrznych i zewnętrznych. Zmiany te podyktowane były następującymi przesłankami wynikającymi z treści poprzednio obowiązującej normy PN-B-02151-3:1999 [2] oraz praktyki jej stosowania:

- zbyt niskie wymagania w zakresie izolacyjności akustycznej przegród budowlanych;
- zbyt ogólny i mało dokładny sposób wyznaczania izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych;
- zbyt ogólne i mało dokładne sformułowania w zakresie pomiarowej weryfikacji izolacyjności akustycznej przegród wewnętrznych oraz stosowanej metodyki pomiarowej;
- nieaktualne powołania normatywne oraz konieczność poprawek terminologicznych.

Norma PN-B-02151-3 nie obejmuje pomieszczeń specjalnych, dla których wymagania akustyczne należy określać indywidualnie z uwzględnieniem ich funkcji. Są to takie budynki jak: szkoły muzyczne, rozgłośnie radiowe i telewizyjne, laboratoria akustyczne, obiekty teatralne, kinowe, sale koncertowe, itp.

W chwili obecnej procedowana jest aktualizacja rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – trwają konsultacje publiczne. Obecne brzmienie projektu tego rozporządzenia uwzględnia zmianę powołania normatywnego na nowe wydanie Normy PN-B-02151-3:2015-10. Należy zatem oczekiwać, że najbliższa aktualizacja Rozporządzenia – spodziewana jeszcze w tym roku – będzie zawierała odwołanie do nowego wydania tej normy – uzyska ono zatem status obowiązującego w ramach ustawy Prawo Budowlane.

Jednocześnie dwunastomiesięczne doświadczenie w projektowaniu po wprowadzeniu nowelizacji normy, umożliwia przedstawienie studium przypadku dla różnych aspektów objętych nowelizacją, w szczególności w odniesieniu do hałasu lotniczego.

2. Miarodajny poziom hałasu zewnętrznego

Wymaganą izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych określa się odmiennie niż dla przegród wewnętrznych. W tym drugim przypadku wymagania są liczbowo ściśle zdefiniowane – dla określonych funkcji wewnątrz norma PN-B-02151-3 definiuje wymagane wartości jednoliczbowych wskaźników oceny izolacyjności akustycznej.

Dla przegród zewnętrznych wymagana izolacyjność akustyczna jest zależna od tzw. *miarodajnego poziomu hałasu zewnętrznego* L_M , występującego w środowisku, w pobliżu analizowanej części fasady budynku. Hałas ten wyrażony jest przez długookresowy poziom dźwięku A , wyznaczony oddzielnie dla pory dnia i pory nocy.

Przy ocenie miarodajnego poziomu hałasu zewnętrznego (L_M) należy uwzględnić wszystkie charakterystyczne dla danego terenu źródła hałasu z wyłączeniem incydentalnego hałasu powstającego np. w sytuacjach zagrożeń, podczas imprez masowych lub hałasu od prowadzonych prac budowlanych.

Jako porę dnia przyjmuje się okres od godziny 6:00 do godziny 22:00 a jako porę nocy okres od godziny 22:00 do godziny 6:00.

Należy zwrócić uwagę, że miarodajny poziom hałasu zewnętrznego może być zróżnicowany dla różnych fasad budynku ze względu na inną imisję hałasu środowiskowego spowodowaną takimi czynnikami jak np.: usytuowanie budynku względem źródła hałasu, duża powierzchnia użytkowa budynku, występowanie kierunkowych źródeł hałasu środowiskowego (np. hałas od dróg, operacji lotniczych, itp.), ekranowanie hałasu przez konstrukcję budynku, występowanie odbić dźwięku w strukturze urbanistycznej, itp.

Miarodajny poziom hałasu zewnętrznego jest zawsze charakterystyczny dla lokalizacji budynku. W przypadku korzystania z dostępnych wyników pomiarów hałasu w środowisku (np. pomiarów wykonanych w ramach ciągłego lub okresowego monitoringu hałasu) lub map zasięgu hałasu należy zwrócić szczególną uwagę na odpowiednie przeliczenie wartości z dostępnych pomiarów lub analiz akustycznych z uwzględnieniem: czasu oceny, lokalizacji analizowanego budynku oraz lokalizacji punktów pomiarowych, wielkości fizycznej na podstawie której określa się L_M (np. $L_{A,max}$, L_{Aeq} , L_{DWN} , L_N , itp.), warunków propagacji dźwięku, itp. W szczególności, w przypadku oceny L_M na podstawie obliczeń, zalecane jest wykonanie kalibracyjnych lub walidacyjnych pomiarów hałasu w lokalizacji analizowanego budynku – co pozwala na dokładniejsze odwzorowanie wyników modelu obliczeniowego.

Metodyka wyznaczania poziomów hałasu oparta na interpolacji dwustopniowej została przedstawiona w artykule *Poziom hałasu w obszarze ograniczonego użytkowania wokół portu lotniczego*[3]. W celu wyznaczenia miarodajnego poziomu hałasu zewnętrznego dla pory dnia należy korzystać z izolacji wskaźnika L_{DWN} lub L_D dla hałasu lotniczego, zaś w przypadku wyznaczania miarodajnego poziomu hałasu zewnętrznego dla pory nocy należy korzystać z izolacji L_N dla hałasu lotniczego. Należy pamiętać, że izolacje L_{DWN} , L_D lub L_N nie są najczęściej tożsame z granicami Obszarów Ograniczonego Użytkowania [3]!

2.1. Hałas od komunikacji drogowej i szynowej

W tym przypadku jako L_M (miarodajny poziom hałasu zewnętrznego) przyjmuje się:

- dla pory dnia długookresowy, równoważny poziom dźwięku $L_{A,eq,D}$ wyznaczony dla 16 godzin dnia z uwzględnieniem wszystkich dni w roku;
- dla pory nocy długookresowy, równoważny poziom dźwięku $L_{A,eq,N}$ wyznaczony dla 8 godzin nocy z uwzględnieniem wszystkich nocy w roku.

Do obliczania długookresowego równoważnego poziomu dźwięku A ($L_{A,eq,D}$) wykorzystuje się wyniki monitoringowych, ciągłych pomiarów hałasu lub wyniki analiz długookresowych, takich jak mapy zasięgu hałasu, obliczenia modelowe uzupełnione o pomiary kalibracyjne lub walidacyjne, itp.

W przypadku korzystania z danych zawartych w mapach akustycznych, dostępne są zasięgi hałasu w formie długookresowych wskaźników L_{DWN} i L_N .

Na tej podstawie, korzystając z parametrycznego równania [1]:

$$L_{A,eq,D} = L_{DWN} - 10 \lg(3 - 10 \cdot 10^{-0,1Y}) - a + b \quad (1);$$

można wyznaczyć wartości $L_{A,eq,D}$, przy czym:

$$a = 10 \lg \left(\frac{3 + 10^{-0,1X} \sqrt{10}}{2} \right) ; \quad b = 10 \lg \left(\frac{3 + 10^{-0,1X}}{4} \right) ;$$

oraz

$$X = L_D - L_W ; \quad Y = L_{DWN} - L_N ;$$

gdzie: $\Delta = -10 \lg(3 - 10 \cdot 10^{-0,1Y}) + a - b$ oraz L_D oznacza średni długookresowy (dla 1 roku) poziom dźwięku dla pory dnia pomiędzy godziną 6:00 a 18:00 i L_W oznacza średni długookresowy (dla 1 roku) poziom dźwięku dla pory wieczoru pomiędzy godziną 18:00 a 22:00.

W uproszczonej postaci:

$$L_{A,eq,D} = L_{DWN} - \Delta \quad (2).$$

Do wyznaczenia przedstawioną powyżej metodą $L_{Aeq,D}$ w oparciu o znane wartości L_{DWN} i L_N konieczne jest oszacowanie różnicy $X = L_D - L_W$ a następnie odczytanie z właściwego wykresu na Rysunku 1 odpowiedniej wartości Δ i podstawienie do równania (2).

Wartość różnicy $X = L_D - L_W$ zależna jest od różnic natężenia ruchu w porze dnia (pomiędzy godziną 6:00 a 18:00) i wieczoru (pomiędzy 18:00 a 22:00). Dla dróg i torowisk o średnim i dużym natężeniu ruchu w godzinach pomiędzy 6:00 a 22:00, można przyjąć $X \approx 0 \div 1 \text{ dB}$. Dla dróg i torowisk o niewielkim natężeniu ruchu wartość X należy określić indywidualnie w zależności od struktury ruchu samochodowego (szynowego) w okresie 1 roku.

Wartość wskaźnika $L_{A,eq,N}$ można odczytać bezpośrednio z mapy akustycznej z uwzględnieniem różnic w lokalizacji budynku oraz dostępnych w mapie akustycznej punktów oceny hałasu.

2.2. Hałas od operacji lotniczych

Dla lotnisk cywilnych z łączną liczbą operacji lotniczych w ciągu roku przekraczającą 3000 (przyłot i odlot jest liczony jako jedna operacja lotnicza) miarodajny poziom hałasu zewnętrznego określa się z uwzględnieniem odrębnie wszystkich dni i nocy w roku.

Dla pozostałych lotnisk i lądowisk cywilnych oraz lotnisk i lądowisk wojskowych z uwzględnieniem odrębnie

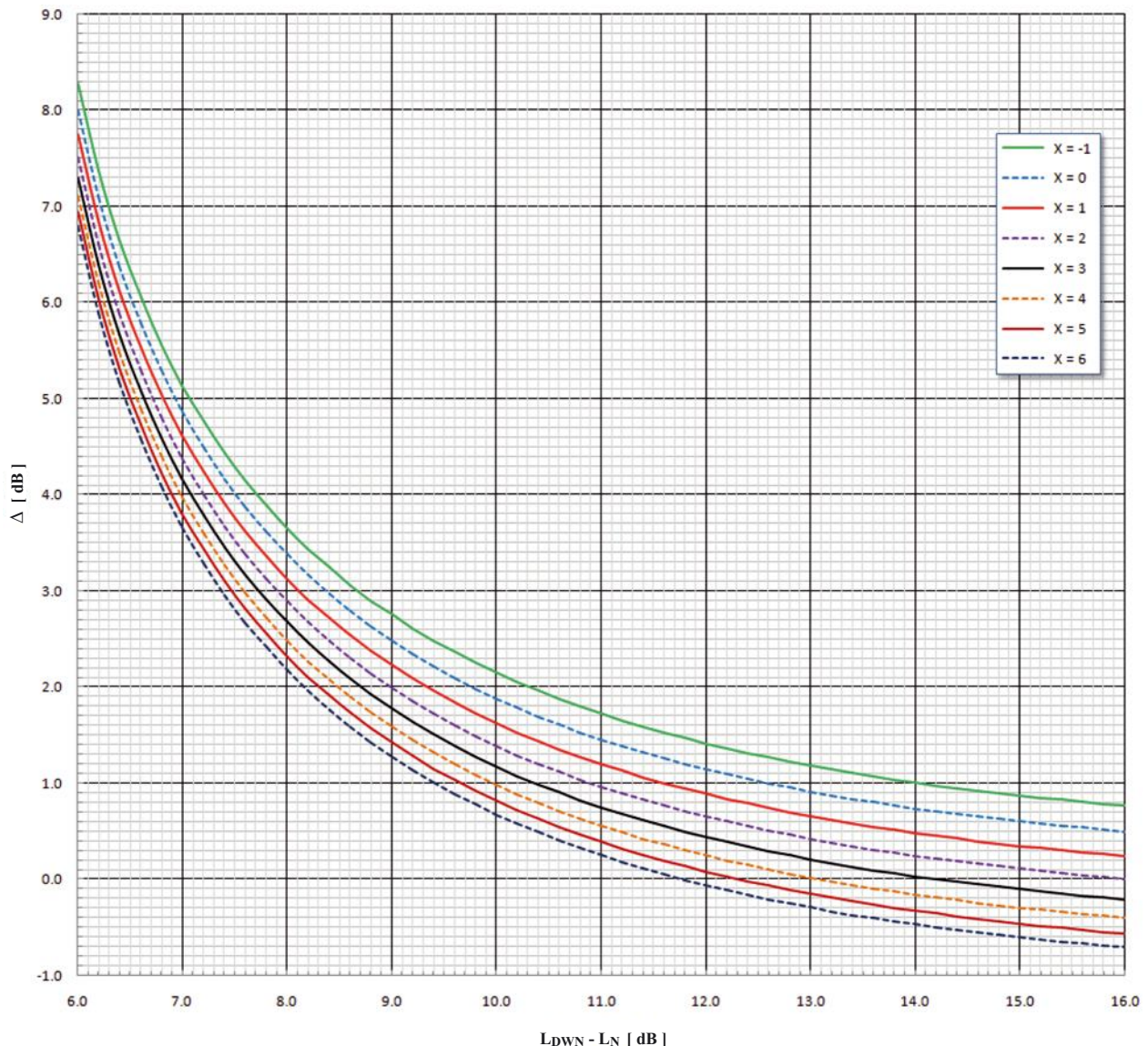
wszystkich dni i nocy w trzech kolejnych miesiącach roku o największej liczbie operacji lotniczych.

2.2.1. Pora dnia

Jako miarodajny poziom hałasu zewnętrznego dla pory dnia należy przyjąć długookresowy równoważny poziom dźwięku A ($L_{Aeq,D}$), wyznaczony dla 16 godzin dnia, z uwzględnieniem wszystkich dni w okresie 1 roku lub trzech najmniej korzystnych miesięcy roku. Wyznaczanie wskaźnika $L_{Aeq,D}$ odbywa się podobnie jak dla innych źródeł hałasu (por. pkt 2.1) – w oparciu o bezpośrednie pomiary monitoringowe lub na podstawie map akustycznych i innych analiz zawierających zasięgi hałasu lotniczego.

Rysunek 1

Zależność składnika Δ w równaniu (2) od różnicy $Y = L_{DWN} - L_N$ dla najczęściej spotykanych wartości $X = L_D - L_W$



Wartość różnicy $X = L_D - L_W$ dla hałasu lotniczego zależy od różnic natężenia i struktury ruchu lotniczego w porze dnia (pomiędzy godziną 6:00 a 18:00) i wieczoru (pomiędzy 18:00 a 22:00). Dla lotnisk o średnim i dużym natężeniu ruchu (np. Lotnisko im. Chopina), można przyjąć $X \approx 0$. Dla lotnisk o niewielkim natężeniu ruchu, wartość X należy określić indywidualnie w zależności od struktury ruchu lotniczego i operujących na danym lotnisku typów statków powietrznych z uwzględnieniem wszystkich dni w roku.

2.2.2. Pora nocy

Jako miarodajny poziom hałasu zewnętrznego dla pory nocy należy przyjąć:

- długookresowy równoważny poziom dźwięku A , wyznaczony dla 8 godzin nocy z uwzględnieniem wszystkich nocy w okresie 1 roku lub trzech najmniej korzystnych miesięcy roku – w przypadku gdy średnia liczba operacji w ciągu nocy wynosi $N < 3$, lub (w przypadku gdy $N \geq 3$ ale w danym punkcie nie występują w ciągu roku żadne operacje lotnicze o poziomie dźwięku $L_{A,max,F} \geq 70 \text{ dB}$);
- długookresowy średni maksymalny poziom dźwięku A w okresie 1 roku lub trzech najmniej korzystnych miesięcy roku – w przypadku gdy średnia liczba operacji w ciągu nocy w pobliżu analizowanego budynku wynosi $N \geq 3$.

Długookresowy średni maksymalny poziom dźwięku A określa się wg jednej z metod:

1. średnia dla wszystkich danych dostępnych w okresie oceny (1 rok lub trzy najmniej korzystne miesiące);
2. z wykorzystaniem izolinii zasięgu hałasu lotniczego – uzyskanych na drodze obliczeniowej.

Metoda 1

Dane pozyskuje się metodą pomiarową bezpośrednią (np. w wyniku prowadzenia ciągłego monitoringu hałasu). Przy wyznaczaniu długookresowego, średniego maksymalnego poziomu dźwięku A , w przypadku, gdy średnia liczba operacji lotniczych w pobliżu analizowanego budynku wynosi $N \geq 3$, bierze się pod uwagę wszystkie operacje lotnicze (z uwzględnieniem wszystkich dni w roku), które powodują w danym punkcie oceny hałas o poziomie dźwięku dla pojedynczego przelotu $L_{A,max,F} \geq 70 \text{ dB}$.

W Tabeli 1 przedstawiono przykład wyboru operacji lotniczych do kryterium bezpośredniego wyznaczania $L_{A,max,F,\text{sr}}$ dla kilku kolejnych nocy na podstawie danych z ciągłego monitoringu hałasu.

Metoda 2

W zależności od rodzaju i zakresu dostępnych danych wykorzystuje się bezpośrednio wskaźniki średnioroczne L_N lub wykonuje się dodatkowe obliczenia uwzględniające np. wyniki pomiarów kalibracyjnych lub walidacyjnych, położenie analizowanego budynku względem izolacji hałasu, itp.



Tabela 1

Przykładowe zestawienie operacji lotniczych oraz ich kwalifikacja do kryterium długookresowego średniego maksymalnego poziomu dźwięku A . Średnia liczba operacji lotniczych w analizowanym punkcie pomiarowym, z uwzględnieniem wszystkich nocy w roku, wynosi $N = 3,72$

Data	Godzina	$L_{A,max}$ dB	Warunek $L_{A,max,F} \geq 70 \text{ dB}$
2014-06-03	22:06:00	54,4	
2014-06-03	22:10:00	85,0	85,0
2014-06-03	22:31:00	56,1	
2014-06-03	22:58:00	69,8	
2014-06-04	02:32:00	83,1	83,1
2014-06-04	04:51:00	69,7	
2014-06-04	05:05:00	77,6	77,6
2014-06-04	05:08:00	76,9	76,9
2014-06-04	05:21:00	82,1	82,1
2014-06-04	05:35:00	68,7	
2014-06-04	05:57:00	85,4	85,4
2014-06-04	22:08:00	70,2	70,2
2014-06-05	00:54:00	70,4	70,4
2014-06-05	04:13:00	84,3	84,3
2014-06-05	05:02:00	79,0	79,0
2014-06-05	05:11:00	78,0	78,0
2014-06-05	05:20:00	82,4	82,4
2014-06-05	05:40:00	85,0	85,0
2014-06-05	05:46:00	85,6	85,6
2014-06-05	22:48:00	73,6	73,6
2014-06-06	05:03:00	78,6	78,6
2014-06-06	05:06:00	74,5	74,5
2014-06-06	05:25:00	70,7	70,7
2014-06-06	05:38:00	68,9	
2014-06-06	05:44:00	79,1	79,1
2014-06-06	05:47:00	81,8	81,8

Długookresowy średni maksymalny poziom dźwięku A można wyznaczyć z zależności [1]:

$$L_{A,max,N} = \frac{L_N - 10 \lg N}{0,81} + 28,6 \quad (3);$$

gdzie:

$L_{A,max,N}$ – miarodajny poziom hałasu zewnętrznego uwzględniający maksymalne poziomy dźwięku A od pojedynczych operacji lotniczych w porze nocy, z uwzględnieniem przedziału czasu wynoszącego 1 rok;

L_N – długookresowy średni (w skali 1 roku) poziom dźwięku A, odnoszący się do pory nocy – odczytany np. z mapy akustycznej, zasięgów hałasu lotniska wyznaczonych w ramach prowadzenia ciągłego monitoringu hałasu lub innej analizy obejmującej okres 1 roku;

N – średnia (w skali roku) liczba operacji lotniczych w porze nocy, będących źródłem hałasu w danym punkcie obserwacji (bez uwzględniania warunku $L_{A,max,F} \geq 70 \text{ dBA}$).

2.3. Hałas od innych źródeł

Jako miarodajny poziom hałasu zewnętrznego dla pory dnia przyjmuje się dzienny równoważny poziom dźwięku $L_{Aeq,D}$ wyznaczony dla 8 kolejnych, najbardziej niekorzystnych godzin dnia pomiędzy godziną 6:00 a 22:00 z uwzględnieniem wszystkich dni w roku.

Jako miarodajny poziom hałasu zewnętrznego dla pory nocy przyjmuje się nocny równoważny poziom dźwięku $L_{Aeq,N}$ wyznaczony dla 1 najbardziej niekorzystnej godziny nocy pomiędzy godziną 22:00 a 6:00 z uwzględnieniem wszystkich dni w roku.

Do obliczania dziennego równoważnego poziomu dźwięku A ($L_{Aeq,D}$) wykorzystuje się wyniki pomiarów akustycznych w środowisku lub wyniki analiz numerycznych, uzupełnione o pomiary kalibracyjne lub walidacyjne. Dodatkowo należy uwzględnić zmienność charakterystyki pracy źródła hałasu dla wszystkich dni w roku.

2.4. Hałas od kilku źródeł działających jednocześnie

Jeśli w pobliżu analizowanego budynku występuje hałas od kilku źródeł, to przy wyznaczaniu miarodajnego poziomu hałasu zewnętrznego należy uwzględnić oddziaływanie skumulowane wszystkich istotnych źródeł hałasu, np.:

$$L_{M(1+2)} = 10 \lg \left(10^{0,1L_{Aeq,1}} + 10^{0,1L_{Aeq,2}} \right) \quad (4);$$

gdzie:

$L_{M(1+2)}$ – miarodajny, równoważny poziom dźwięku A hałasu zewnętrznego pochodzącego łącznie od źródeł „1” i „2”;

$L_{Aeq,1}$ – miarodajny, równoważny poziom dźwięku A hałasu zewnętrznego pochodzącego od komunikacji drogowej i/lub szynowej odnoszący się odpowiednio do pory dnia lub nocy;

$L_{Aeq,2}$ – miarodajny, równoważny poziom dźwięku A hałasu zewnętrznego dla pory dnia lub nocy lub miarodajny maksymalny poziom hałasu (dla pory nocy) pochodzącego od komunikacji lotniczej.

W praktyce, w przypadku w którym wartości $L_{Aeq,1}$ i $L_{Aeq,2}$ różnią się o więcej niż 6 dB, wartość całkowita $L_{M(1+2)}$ będzie większa od większej z liczb $L_{Aeq,1}$ i $L_{Aeq,2}$ o mniej niż 1 dB. Jeśli zaś różnica pomiędzy $L_{Aeq,1}$ i $L_{Aeq,2}$ przekroczy wartość 15 dB, wartość całkowita $L_{M(1+2)}$ będzie większa od większej z liczb $L_{Aeq,1}$ i $L_{Aeq,2}$ o mniej niż 0,1 dB.

W przypadku równoczesnego występowania źródeł hałasu pochodzącego od komunikacji drogowej/szynowej i hałasu lotniczego $L_{M(1+2)}$ oraz hałasu innych źródeł (dla których zgodnie z [1] należy stosować czas uśredniania równy 8 godzinom dnia lub 1 godzinie nocy, miarodajny poziom hałasu zewnętrznego należy wyznaczyć odrębnie dla tych grup źródeł hałasu.



3. Wskaźniki oceny izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych w budynkach

Izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych i ich elementów wyraża się za pomocą następujących wskaźników:

- Wskaźnik oceny izolacyjności akustycznej właściwej $R_{A1} = R_W + C$;
- Wskaźnik oceny izolacyjności akustycznej właściwej $R_{A2} = R_W + C_{tr}$;
- Wskaźnik oceny przybliżonej izolacyjności akustycznej właściwej $R'_{A1} = R'_W + C$;
- Wskaźnik oceny przybliżonej izolacyjności akustycznej właściwej $R'_{A2} = R'_W + C_{tr}$;
- Projektowy wskaźnik oceny izolacyjności akustycznej właściwej $R_{A1,R} = R_{A1} - 2 \text{ dB}$;
- Projektowy wskaźnik oceny izolacyjności akustycznej właściwej $R_{A2,R} = R_{A2} - 2 \text{ dB}$;

gdzie: C oznacza widmowy wskaźnik adaptacyjny odnoszący się do widma hałasu typu 1 wg PN-EN ISO 717-1: 2013-08 [4], C_{tr} – widmowy wskaźnik adaptacyjny odnoszący się do widma hałasu typu 2 wg PN-EN ISO 717-1: 2013-08 [4].

Wymaganą izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych określa się w oparciu o zależność [1]:

$$R'_{A2} = L_M - L_{A,W} + 10 \lg \left(\frac{S}{A} \right) + 3 \quad (5);$$

gdzie:

R'_{A2} – wskaźnik oceny przybliżonej izolacyjności akustycznej właściwej przegrody zewnętrznej;

L_M – miarodajny poziom hałasu zewnętrznego (wartość zaokrąglona do pełnych dB);

$L_{A,W}$ – poziom odniesienia do obliczenia izolacyjności akustycznej przegrody zewnętrznej wg Tabeli 3 (dla miarodajnego poziomu hałasu zewnętrznego wyrażonego przez równoważny poziom dźwięku A) lub wg Tabeli 4 (dla miarodajnego poziomu hałasu zewnętrznego wyrażonego przez średni maksymalny poziom dźwięku A);

S – pole powierzchni rzutu przegrody zewnętrznej na płaszczyznę fasady lub dachu widzianej od strony pomieszczenia;

A – chłonność akustyczna pomieszczenia w oktawowym paśmie częstotliwości dźwięku o częstotliwości środkowej $f = 500 \text{ Hz}$ bez wyposażenia pomieszczenia i bez obecności użytkowników;

przy czym:

$$A = \frac{0,16 \cdot V}{T} \quad ;$$

gdzie: V – objętość pomieszczenia; T – przewidywany czas pogłosu w pomieszczeniu, w oktawowym paśmie częstotliwości dźwięku o częstotliwości środkowej $f = 500 \text{ Hz}$.

Czas pogłosu T przyjmuje się jako równy:

- wartości dopuszczalnej – w pomieszczeniach, dla których w PN-B-02151-4[5] określono dopuszczalne czasu pogłosu lub minimalną chłonność akustyczną;
- wzorcowemu czasowi pogłosu $T = 0,5 \text{ s}$ – w pozostałych pomieszczeniach.

Dla pomieszczeń o kształcie prostopadłościennym wartość wyrażenia $10\lg(S/A)$ w zależności od stosunku objętości pomieszczenia do powierzchni przegrody i czasu pogłosu przedstawiono w Tabeli 2.

Poziom odniesienia $L_{A,W}$ (równanie (5)) do wyznaczania wymaganej izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych należy przyjmować wg Tabeli 3 lub Tabeli 4. Poziom odniesienia w Tabeli 4 dotyczy hałasu występującego w porze nocy i odnosi się do pomieszczeń, dla których w Tabeli 3 podano poziomy odniesienia dla nocy.



Tabela 2

Składnik $10\lg(S/A)$ w zależności od czasu pogłosu T pomieszczenia [1]. Pola zacienione obejmują najczęściej występujące wartości V/S pomieszczeń o danym czasie pogłosu T , w przypadku, gdy w pomieszczeniu występuje tylko jedna przegroda zewnętrzna

V/S [m]	Wartość składnika $10\lg(S/A)$ w zależności od czasu pogłosu pomieszczenia [dB]						
	0,4 s	0,5 s	0,6 s	0,8 s	1,0 s	1,2 s	1,5 s
1	+4	+5	+6	+7	+8	+9	+9
2	+1	+2	+3	+4	+5	+6	+6
3	-1	0	+1	+2	+3	+4	+5
4	-2	-1	0	+1	+2	+3	+4
5	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
6	-4	-3	-2	-1	0	+1	+2
8	-5	-4	-3	-2	-1	0	+1
10	-	-	-4	-3	-2	-1	0
15	-	-	-	-4	-4	-3	-2

Tabela 3

Poziom odniesienia do wyznaczania wymaganej izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych wg równania (5). W Tabeli podano przykładowe wartości wg [1]

Lp.	Rodzaj budynku	Rodzaj pomieszczenia	Poziom odniesienia $L_{A,W}$ [dB]	
			Dzień	Noc
1.1	Budynki mieszkalne (bez względu na rodzaj zabudowy)	Pokój	35	25
1.2		Wydzielona kuchnia	40	-
6.1	Szkoły podstawowe i ponadpodstawowe	Klasy szkolne	35	-
6.2		Świetlice	35	-
6.3		Pokoje nauczycielskie	35	-
6.4		Stołówki	40	-
6.5		Korytarze szkolne i pomieszczenia rekreacyjne	40	-
9.1	Budynki biurowe	Pokoje biurowe	40	-
9.2		Gabinety dyrektorskie i inne pokoje do pracy koncepcyjnej	35	-

Tabela 4

Poziom odniesienia do wyznaczania wymaganej izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych wg równania (5) w przypadku stosowania średniego maksymalnego poziomu hałasu wewnętrznego pochodzącego od operacji lotniczych w nocy, o poziomie dźwięku $L_{Amax,F} \geq 70 \text{ dB}$ wg [1]

Lp.	Średnia liczba N operacji lotniczych w nocy w czasie oceny	Poziom odniesienia $L_{A,W,N}$ [dB]
1	$3 \leq N \leq 5$	50
2	$N > 5$	45

4. Metodyka wyznaczania wymaganej izolacyjności akustycznej fasad

Izolacyjność akustyczna elementów wchodzących w skład przegrody zewnętrznej powinna być na tyle duża, aby wskaźnik R_{A2} (lub R_{A1} – w szczególnych przypadkach) wypadkowej izolacyjności akustycznej fragmentu przegrody widzianej od strony pomieszczenia (R_{WA}) nie był mniejszy niż wymagana wartość wskaźnika R'_{A2} (lub R'_{A1}).

Dla przegrody budowlanej zewnętrznej składającej się z różnych elementów, takich jak: część pełna, okna/drzwi balkonowe, nawiewniki powietrza (okienne lub ściennie), wypadkową izolacyjność akustyczną przegrody R_{WA} należy wyznaczyć w oparciu o równanie (6). Obliczenia wykonuje się w pasmach częstotliwości a następnie oblicza się wskaźnik oceny wypadkowej izolacyjności akustycznej właściwej przegrody zewnętrznej wg [4]:

$$R_{WA} = -10 \lg \left(\frac{S_p}{S} 10^{-0,1R_p} + \sum_{i=1}^m \frac{S_{o,i}}{S} 10^{-0,1R_{o,i}} + \sum_{j=1}^k \frac{10}{S} 10^{-0,1D_{n,e,j}} \right) \quad (6);$$

gdzie:

- R_p – izolacyjność akustyczna właściwa części pełnej przegrody zewnętrznej;
- $R_{o,i}$ – izolacyjność akustyczna właściwa i-tego okna/drzwi balkonowych;
- $D_{n,e,j}$ – elementarna znormalizowana różnica poziomów j-tego nawiewnika powietrza;
- S_p – pole powierzchni rzutu części pełnej ściany zewnętrznej pomieszczenia na powierzchnię fasady lub dachu widziane od strony pomieszczenia;
- $S_{o,i}$ – pole powierzchni i-tego otworu okiennego/drzwi balkonowych, widzianej od strony pomieszczenia;
- R – pole powierzchni rzutu przegrody zewnętrznej pomieszczenia na powierzchnię fasady lub dachu, widzianej od strony pomieszczenia: $S = S_p + S_o$;
- m – liczba okien/drzwi balkonowych w danym fragmencie przegrody zewnętrznej pomieszczenia;
- k – liczba nawiewników powietrza w przegrodzie zewnętrznej, niezależnie od miejsca usytuowania.

5. Przykład doboru izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych – hałas lotniczy

Poniżej przedstawiono przykład obliczeniowy wyznaczania wymaganej izolacyjności akustycznej ścian zewnętrznych dla budynku mieszkalnego jednorodzinne zlokalizowanego na przedłużeniu drogi startowej jednego z polskich portów lotniczych, w odległości ≈ 2500 m na zachód od środka geometrycznego drogi startowej oraz w odległości ≈ 400 m na północ od osi drogi startowej.

Dla obszaru sąsiadującego z budynkiem dostępne są następujące dane:

- $L_{A,max,F}$ dla wszystkich dni w roku, w których w sąsiedztwie budynku wystąpiły operacje lotnicze;
- $L_{A,eq,D}$ i $L_{A,eq,N}$ w punkcie bezpośrednio sąsiadującym z budynkiem.

Do obliczeń przyjęto następujące dane wyjściowe:

1. Całkowita liczba operacji w porze nocnej w pobliżu analizowanego budynku: 1358;
2. Średnia (za okres 1 roku) liczba operacji w porze nocnej: $N = 3,72$;
3. Liczba operacji spełniających kryterium $L_{A,max,F} \geq 70$ dB: 1039;
4. Równoważny długookresowy poziom dźwięku $L_{DWN} = 56,8$ dB;
5. Równoważny, długookresowy poziom dźwięku $L_N = 47,0$ dB.

Wszystkie dane pochodzą z ciągłego monitoringu hałasu prowadzonego wokół tego portu lotniczego.

Miarodajny poziom hałasu zewnętrznego dla pory dnia wyznaczono na podstawie znanych wartości L_{DWN} i L_N . Na podstawie analizy operacji lotniczych przyjęto, że $X = L_D - L_W = 1$ dB oraz obliczono wartość $Y = L_{DWN} - L_N = 9,8$ dB. Korzystając z wykresu na Rysunku 1 dla wartości $X = 1$ i $Y = 9,8$, odczytana wartość $\Delta = 1,7$ dB (por. Rysunek 2). Zgodnie z zależnością (2):

$$L_{Aeq,D} = L_{DWN} - \Delta = 55,1 \text{ dBA}$$

Miarodajny poziom hałasu zewnętrznego dla pory nocy wyznaczono w oparciu o dostępne dla każdej operacji lotniczej w okresie 1 roku, wartości $L_{A,max,F}$ pochodzące z badań monitoringowych (oznaczenie $L_{A,max,sr,M}$) oraz z zależności (3) – oznaczenie $L_{A,max,N}$:

- $L_{A,max,sr,M} = 82$ dB;
- $L_{A,max,N} = 80$ dB.

W dalszych obliczeniach przyjęto większą z tych wartości: $L_{M,N} = L_{A,max,sr,M} = 82$ dB. Jako wartość miarodajnego poziomu hałasu zewnętrznego dla pory dnia przyjęto $L_{M,D} = L_{Aeq,D} = 55,1$ dB.

Dla pomieszczeń mieszkalnych w analizowanym budynku jednorodzinne przyjęto następujące wartości poziomów odniesienia dla pory dnia:

- pokój: 35 dB;
- wydzielona kuchnia: 40 dB.

W budynku znajduje się 6 pomieszczeń mieszkalnych. Wszystkie pomieszczenia mają kształt prostopadłościenny. W Tabeli 5 zestawiono dane geometryczne i akustyczne dla wybranych 3 pomieszczeń w budynku. Czas pogłosu przyjęto zgodnie z [1]: $T = 0,5$ s. W budynku nie stosuje się nawiewników okiennych ani ściennych. Ze względu na ekranowanie przez budynek części trajektorii statków powietrznych operujących w pobliżu analizowanego budynku, po uwzględnieniu kształtu i konstrukcji budynku, przyjęto dla punktów oceny L_M znajdujących się w cieniu akustycznym budynku, na parterze poprawkę do L_M o wartości $\Delta L_M = -1$ dB.



Rysunek 2

Odczyt wartości dla omawianego w pkt. 5 przykładu

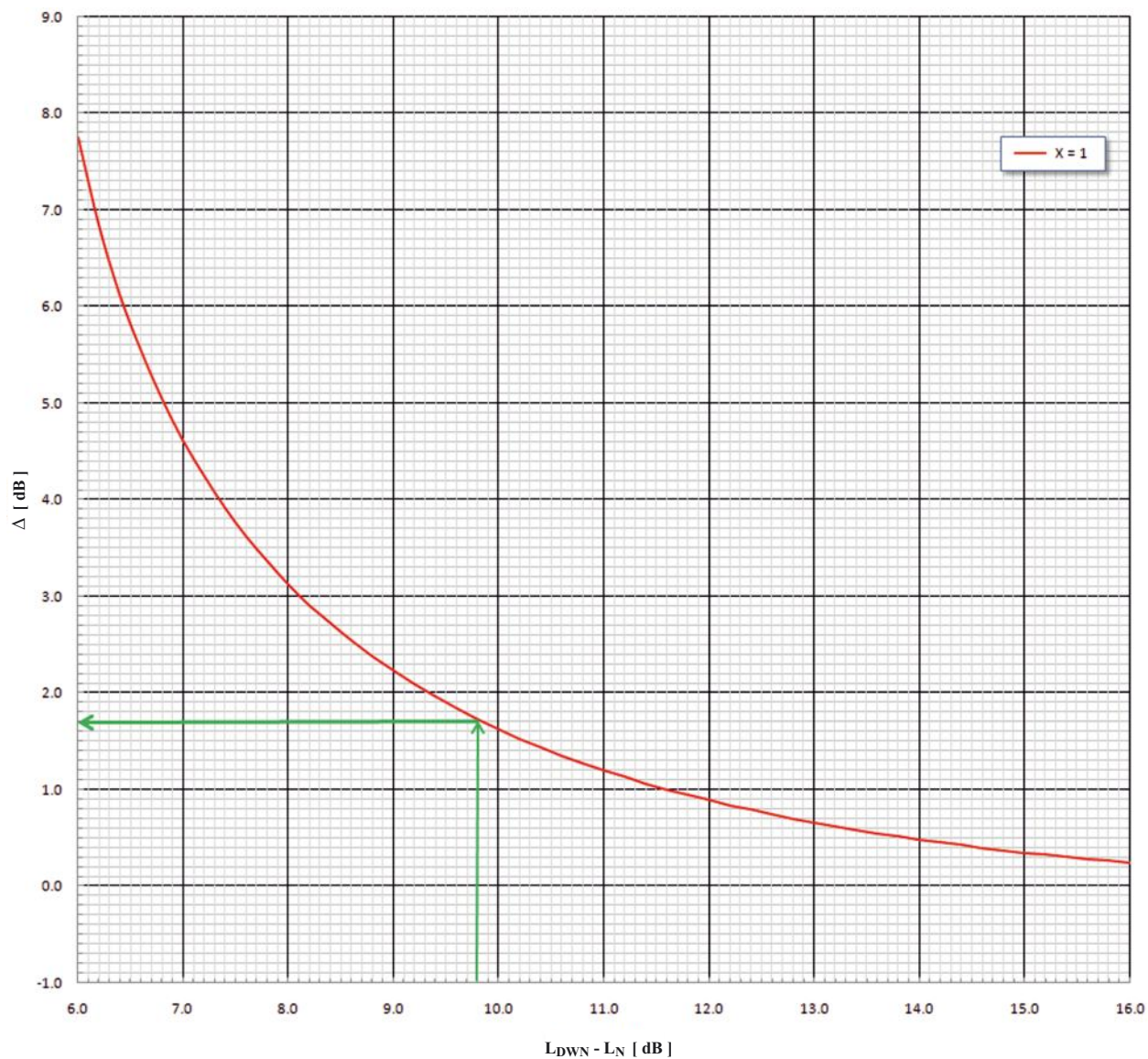


Tabela 5

Dane geometryczne i akustyczne pomieszczeń mieszkalnych w analizowanym budynku

L_p	$L_{M,D}$	$L_{M,N}$	$L_{A,W,D}$	$L_{A,W,N}$	V	S	V/S	A	$10\lg(S/A)$	S_p	$S_{0,1}$	$S_{0,2}$	$S_{0,3}$
	dB				m^3	m^2	m	m^2	dB	m^2	m^2	m^2	m^2
1	55	82	35	50	90	18	5	29	-2	10,8	3,84	2,52	0,84
2	54	81	35	50	36	9	4	12	-1	6,76	2,24	-	-
3	55	82	40	-	60	15	4	19	-1	9,96	2,52	2,52	-

Wymagane izolacyjności akustyczne fasad w 3 przykładowych pomieszczeniach analizowanego budynku wyznaczono w oparciu o równanie (5):

- pomieszczenie 1, pora dnia:
 $R'_{A2,D} \geq 21 \text{ dB}$;
- pomieszczenie 1, pora nocy:
 $R'_{A2,N} \geq 33 \text{ dB}$;
- pomieszczenie 2, pora dnia:
 $R'_{A2,D} \geq 21 \text{ dB}$;
- pomieszczenie 2, pora nocy:
 $R'_{A2,N} \geq 33 \text{ dB}$;
- pomieszczenie 3, pora dnia:
 $R'_{A2,D} \geq 17 \text{ dB}$.

Ze względu na występujące w normie [1] ograniczenie na minimalną izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych w pomieszczeniach mieszkalnych, należy przyjąć, że izolacyjność akustyczna fasady w pomieszczeniu 3 (wydzielona kuchnia) nie może być mniejsza niż $R'_{A2,D} \geq 30 \text{ dB}$.

Na podstawie znanych wymagań dla wskaźnika R'_{A2} , w oparciu o równanie (6) należy następnie dobrać wymagane izolacyjności akustyczne elementów budowlanych, będących składnikami fasad. Wyniki obliczeń przedstawiono w Tabeli 6.

Przy czym:

- $R_{A2,p,R}$ – wskaźnik projektowy – wymagana izolacyjność akustyczna części pełnej ściany;
- $R_{A2,O1,R}$ – wskaźnik projektowy – wymagana izolacyjność akustyczna okna 1;
- $R_{A2,O2,R}$ – wskaźnik projektowy – wymagana izolacyjność akustyczna okna 2;
- $R_{A2,O3,R}$ – wskaźnik projektowy – wymagana izolacyjność akustyczna okna 3;
- $R_{A2,p}$ – wskaźnik laboratoryjny – wymagana izolacyjność akustyczna części pełnej ściany;
- $R_{A2,O1}$ – wskaźnik laboratoryjny – wymagana izolacyjność akustyczna okna 1;
- $R_{A2,O2}$ – wskaźnik laboratoryjny – wymagana izolacyjność akustyczna okna 2;
- $R_{A2,O3}$ – wskaźnik laboratoryjny – wymagana izolacyjność akustyczna okna 3.

Należy zaznaczyć, że wymaganą izolacyjność akustyczną ściany zewnętrznej R'_{A2} , można uzyskać dla więcej niż jednej kombinacji izolacyjności akustycznych elementów składowych: $R_{A2,p}$, $R_{A2,O1}$, $R_{A2,O2}$, $R_{A2,O3}$, itd. Spełnienie wymogu można na przykład uzyskać w niektórych przypadkach przyjmując wyższą izolacyjność akustyczną części pełnej przegrody kosztem izolacyjności akustycznej okien lub na odwrót.

6. Porównanie doboru izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych wg PN-B-02151-3:1999 i wg PN-B-02151-3:2015-10

Obliczenia przeprowadzone wg normy PN-B-02151-3:1999 [2] dla danych identycznych jak w omówionym w pkt. 5 przypadku, prowadzą do uzyskania wymagań dla przegród zewnętrznych w analizowanym budynku, które przedstawiono w Tabeli 7.

Tabela 6

Wymagane izolacyjności akustyczne elementów budowlanych ścian zewnętrznych w pomieszczeniach 1, 2 i 3 wyrażone za pomocą projektowych wskaźników izolacyjności akustycznej właściwej $R_{A2,R}$ oraz laboratoryjnych wskaźników $R_{A2} = R_{A2,R} + 2$

Lp.	R'_{A2}	$R_{A2,p,R}$	$R_{A2,O1,R}$	$R_{A2,O2,R}$	$R_{A2,O3,R}$	$R_{A2,p}$	$R_{A2,O1}$	$R_{A2,O2}$	$R_{A2,O3}$
	dB								
1	33	45	29	30	28	47	31	32	30
2	33	45	28	-	-	47	30	-	-
3	30	45	26	25	-	47	28	27	-

Tabela 7

Wymagane izolacyjności akustyczne elementów budowlanych ścian zewnętrznych w pomieszczeniach 1, 2 i 3 wyrażone za pomocą projektowych wskaźników izolacyjności akustycznej właściwej $R_{A2,R}$ oraz laboratoryjnych wskaźników $R_{A2} = R_{A2,R} + 2$

Lp.	R'_{A2}	$R_{A2,p,R}$	$R_{A2,O1,R}$	$R_{A2,O2,R}$	$R_{A2,O3,R}$	$R_{A2,p}$	$R_{A2,O1}$	$R_{A2,O2}$	$R_{A2,O3}$
	dB								
1	28	35	25	25	25	37	27	27	27
2	28	35	25	-	-	37	27	-	-
3	23	30	20	20	-	32	22	22	-

Bibliografia

1. *PN-B-02151-3:2015: Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych, PKN, 2015.*
2. *PN-B-02151-3:1999: Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach – Izolacyjność akustyczna przegród w budynkach oraz izolacyjność akustyczna elementów budowlanych. Wymagania, PKN, 1999.*
3. *Kokowski P., Pękala P., Kaczmarek T., Poziom hałasu w obszarze ograniczonego użytkowania wokół portu lotniczego, Problemy Rynku Nieruchomości – Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Nr 1/2015(43), s. 35–47.*
4. *PN-EN ISO 717-1:2013-08: Akustyka. Ocena izolacyjności akustycznej w budynkach i izolacyjności akustycznej elementów budowlanych. Część 1: Izolacyjność od dźwięków powietrznych, PKN, 2013.*
5. *PN-B-02151-4: Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Część 4: Wymagania dotyczące warunków pogłosowych i zrozumiałości mowy w pomieszczeniach oraz wytyczne prowadzenia badań, PKN, 2015.*

REQUIREMENTS FOR ACOUSTIC INSULATION OF EXTERNAL WALLS OF BUILDINGS BASED ON THE POLISH NATIONAL STANDARD PN-B-02151-3:2015-10. CASE STUDY – AIRCRAFT NOISE

Summary

Protection against external noise is an important issue in a process of acoustic revitalization of the buildings located within areas of intense aircraft noise pollution. The purpose of this paper is to present sound insulation requirements of façades based on the newest edition of Polish National Standard PN-B-02151-3:2015. A methodology of assessment of required sound insulation of a façade and reliable external noise level have been discussed for a specific building located in vicinity of an airport.

Key words

aircraft noise, sound insulation, noise measurements

PODZIĘKOWANIA

Biuletyn wydano dzięki pomocy

1. **CENTRUM WYCENY MIENIA SP. Z O.O. Adam Futro, Grzegorz Szczurek**
2. **KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH Tomasz Lis, Maciej Mizera**
3. **POZ-BUD Jerzy Mikołajczak**
4. **PROJNORM Sp. z o.o.**
5. **ANWO NIERUCHOMOŚCI Andrzej Woźniak, Łukasz Woźniak**
6. **LESZCZYŃSKIE BIURO WYCN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI Marian Witczak**
7. **WYCENA-EKSPERT s.c. Banaś-Poszyler**
8. **Kancelaria Rzeczoznawców Majątkowych REMIN Janusz Walczak**
9. **KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO Robert Dobrzyński**
10. **KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH Marcin Czarnecki, Arkadiusz Andrzejewski**

OD REDAKCJI

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-Luczewska Maria	168	Poznań	502160736	mariza.luczewska@interia.pl
4.	Andrzejewski Arkadiusz	4410	Poznań	602677045	anbud_poznan@op.pl
5.	Andrzejewski Dominik	5983	Murowana Goślina	509081812	d.andrzejewski.poz@gmail.com
6.	Andrzejewski Janusz	2115	Potasze	501617071	jand_poz@o2.pl
7.	Bałkowski Robert	3660	Wolsztyn	602248569	britwycena@gmail.com
8.	Banaszak Jerzy	866	Poznań	605277866	jerzy.banaszak@interia.pl
9.	Banaś Ewa	1134	Poznań	602262252	e.banas@wycenaekspert.pl
10.	Barczyk Wojciech	3661	Konin	604858141	ba.wojtek@wp.pl
11.	Bartkowiak Mariusz	5365	Kórnik	601737939	mariusz.bartkowiak@interia.eu
12.	Bartosiewicz Wiesława	2129	Krzycko Małe	504201851	wieslawa.bartosiewicz@bago.info.pl
13.	Bednarek Roman		Poznań	601876116	bednarek@wkp.top2.pl
14.	Bepirszczy Dorota	4225	Poznań	600383493	dorota_bepirszczy@krm.com.pl
15.	Berus Marcin	4130	Poznań	500181181	rzeczoznawca@bzm.pl
16.	Białasik Roman	1876	Ostroróg	508374310	r.bialasik@interia.pl
17.	Bielawiak Marcin	4956	Chodzież	508318156	marcin.bielawiak@op.pl
18.	Bień Grzegorz	2472	Skoki	602303533	wyceny@poczta.fm
19.	Bigaj-Erdmann Joanna	6347	Poznań	609306559	joannabigaj@kancelaria-kier.pl
20.	Binek Agnieszka	735	Poznań	606455287	agnieszka.binek@city.com
21.	Błaszczyc Marek	3662	Kobylnica	600597743	markusm@vp.pl
22.	Błażek Marian	2861	Pobiedziska	603891858	marianblazek@onet.pl
23.	Bogdańska Ewa	1737	Poznań	603136393	ewa.bogdanska@poczta.onet.pl
24.	Bossy Justyna	5716	Poznań	667960602	biuro@bossy.pl
25.	Bruss Justyna	4533	Skoki	509949685	jbruss@tlen.pl
26.	Bryl Marek	1849	Konin	693822410	zup_mb@poczta.onet.pl
27.	Bujakowski Waldemar	4433	Pobiedziska	667160313	bujakowski@poczta.onet.pl
28.	Bukowska Ewa	5665	Suchy Las	504820395	ewa-porebska@wp.pl
29.	Bukowski Damian	4718	Oborniki	501649533	biuro@cdnieruchomosci.pl
30.	Cackowski Robert	5372	Skórzewo	889287627	rcackowski@o2.pl
31.	Cieślak Hanna	4494	Poznań	602113884	insignia@wycenanieruchomosci.info.pl
32.	Cieślak Maria	2576	Konin	600294435	cieslakrzeczoznawca@o2.pl
33.	Czarnecki Marcin	3911	Poznań	604544465	wycena_czarnecki@wp.pl
34.	Czekala Dariusz	2577	Sieraków	607538638	keradcz@poczta.onet.pl
35.	Czubak Katarzyna	5616	Poznań	607405929	katarzyna.maik@gmail.com
36.	Czyżewska Izabela	6612	Poznań	781020781	izabelaczyzewska@wp.pl
37.	Dąbek Jerzy	256	Poznań	502564222	geoconsult@home.pl
38.	Dobecka Cyryla	1547	Piła	604256681	Cyryla@asta-net.com.pl
39.	Dobrzyńska Mirosławska Anna	1595	Nowy Tomyśl	614422893	amiroslawska@wp.pl
40.	Dobrzyński Robert	4123	Poznań	602136900	robert.dobrzynski@wycena-dobrzynski.eu
41.	Dolata Jerzy	868	Kościan	655122869	jerzy.dolata@op.pl
42.	Domagalski Lech	3627	Wielkowieś	601160987	lechdomagalski@o2.pl
43.	Dopierala Agnieszka	5606	Mogilno	607073904	agnieszka.dopierala@gmail.com
44.	Drab Joanna	6479	Dębno	516125788	jd.drab@gmail.com
45.	Dutkiewicz Zofia		Poznań	694780666	z.w.dutkiewicz@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.	Gratkowska Katarzyna	6619	Plewiska	888656525	gratkowska.katarzyna@gmail.com
63.	Grochowska-Pioch Małgorzata		Poznań	694406984	malgorzata@pioch.pl
64.	Gryglaszewski Wojciech	4659	Poznań	608592052	wojciech@biurorzeczoznawcy.pl
65.	Halec Franciszek	1281	Leszno	601793494	halec-wycena@wp.pl
66.	Halik Łukasz		Pobiedziska	508414381	lhalik@amu.edu.pl
67.	Hasse Mieczysław	870	Przeźmierowo	600252843	
68.	Herbst Michał	5450	Swarzędz	502287862	biuro@intelang.pl
69.	Hermann Barbara	4631	Poznań	501644898	bphermann@wp.pl
70.	Hęcka Maria	1739	Czarnków	606648975	marhec@wp.pl
71.	Hoffmann Danuta	2580	Rakoniewice	602120708	danhoff@interia.pl
72.	Holubicka Barbara	5306	Poznań	508300255	barbara_holubicka@poczta.onet.pl
73.	Huchwajda Paulina	6525	Poznań	603741135	paulina.huchwajda@gmail.com
74.	Husiar Bogdan	872	Kórnik	607273708	husbud@poczta.onet.pl
75.	Iwanicki Piotr	5882	Rokietnica	601475532	piotriwanicki@onet.eu
76.	Jabłońska Joanna	5253	Poznań	606550498	jj6@op.pl
77.	Jabłoński Jarosław	4632	Poznań	607568018	jarjab@wp.pl
78.	Jakóbiec Elżbieta	1741	Tarnowo Podgórne	602634610	e_jakobiec@poczta.onet.pl
79.	Janaszewski Andrzej	4322	Poznań	607583525	ajanaszewski@op.pl
80.	Jasiak Marta	6431	Śrem	502947425	rzeczoznawca.srem@gmail.com
81.	Jaskólski Sebastian	6295	Kiekrz	798320555	sjaskolski@poczta.onet.pl
82.	Jedliński Zbigniew	2582	Poznań	502528240	Zjwycena@op.pl
83.	Jessa Dariusz	6147	Poznań	662602585	rzeczoznawca@jessa.com.pl
84.	Jokiel Wiktor	4153	Poznań	609794781	ablegat@o2.pl
85.	Jonas Adam	4296	Konin	632401195	
86.	Jóźwiak-Popko Brygida	3509	Poznań	605693795	brygida.popko@gmail.com
87.	Kaczmarek Jacek	3629	Ostrów Wlkp.	601949039	wycena@operat.biz
88.	Kaczmarek-Wałęsa Grażyna	4416	Krotoszyn	695592708	kaczmarek.walesa@poczta.onet.pl
89.	Kandulski Jan	3299	Trzcianka	672163880	jan.kandulski@poczta.onet.pl
90.	Kasprzak Andrzej	875	Śrem	612834638	erine.ak@interia.pl
91.	Kasprzycki Włodzimierz	4616	Poznań	660059484	w.kas@interia.pl
92.	Kaźmierczak Bernardyna	3728	Leszno	609207199	wyceny.kazmierczak@interia.pl
93.	Kılanowska Iwona	3467	Pobiedziska	509348788	ikilka@hotmail.pl
94.	Kin Jerzy	2117	Leszno	508088655	kin@juel.com.pl
95.	Kinastowska Joanna	4264	Poznań	607107017	joannakinastowska@gmail.com
96.	Kłaczyński Paweł	5952	Bolechowo-Osiedle	506179090	pawel.klaczynski@onet.pl
97.	Kłóska-Cackowska Karolina	5199	Skórzewo	880073015	karolinakloska@o2.pl
98.	Kłos Dorota	6624	Przeźmierowo	608298967	dorota.klos@interia.pl
99.	Kobiałkowski Robert	5814	Przeźmierowo	602490322	r.kobialkowski@op.pl
100.	Koleczko Krzysztof	1284	Rawicz	503091922	63kk@interia.pl
101.	Kominek Anna	5660	Oborniki	505059381	anna.kominek.pl@gmail.com
102.	Komoda Bogusław	2118	Borówiec	603393407	bodas13@wp.pl
103.	Konieczny Tomasz	4348	Krzyszkowo	508272610	tkonieczny@vp.pl
104.	Korbolewski Józef	3532	Konin	507770886	wycena@konin.lm.pl
105.	Kosmowski Michał	169	Poznań	618339829	michalkosmowski@wp.pl
106.	Kozłowicz Marek	4419	Bierzglinek	604592046	marek.kozlowicz@wp.pl
107.	Kruchlik Agata	5714	Poznań	608188319	agatakruhlik@gmail.com
108.	Kruszewski Eugeniusz	3073	Września	614361803	eugeniusz.kruszewski@vp.pl
109.	Kryś Dorota	4805	Poznań	605722958	dorotakrys@op.pl
110.	Kukawka Sławomir	4421	Wronki	505420533	kukawka-wycena@tlen.pl
111.	Kupś Henryk	4373	Poznań	694404764	henryk_kups@wp.pl
112.	Kurzawa Mateusz	6800	Poznań	514736769	mateusz.kurzawa@wp.pl
113.	Kuźmiak Kinga	5822	Poznań	604588641	kinga_kolodziej@interia.pl
114.	Lazarek Edmund	4872	Strzałkowo	502105454	lazarek.edmund@gmail.com
115.	Leśniewski Juliusz	6494	Poznań	696196207	juliusz.lesniewski@gmail.com
116.	Lewandowska Zofia	2587	Gniezno	606691815	wycenazl@wp.pl
117.	Linda Piotr	698	Szamotuły	612927846	linexx@o2.pl

1	2	3	4	5	6
118.	Liniewicz Katarzyna	5286	Wiry	606389753	katarzynaliniewicz@op.pl
119.	Lis Elżbieta	3650	Ostrów Wlkp.	605744613	elzbieta.lis@wp.pl
120.	Lis Piotr	4593	Ostrów Wlkp.	697198269	biuro@lisproperty.pl
121.	Lis Tomasz	170	Luboń	602366944	tomasz_lis@krm.com.pl
122.	Łakowicz Halina	2478	Piła	600261575	halina@pila24.net
123.	Łeszyk Krzysztof	4133	Poznań	501084131	krzysztof@euro-pol.poznan.pl
124.	Łuczak Marek	1632	Zakrzewo	602229687	punio.mimar@op.pl
125.	Maciejak Andrzej	1804	Września	614362196	bih.maciejak@wp.pl
126.	Maćkowiak Jacek	699	Czarnków	602839854	jacek_mackowiak@poczta.onet.pl
127.	Majchrzycki Michał	3971	Poznań	601875169	kawit@onet.pl
128.	Makowska Renata	4912	Leszno	692462285	renatamakowska@interia.eu
129.	Malinowski Janusz	6254	Swarzędz	608667185	geo_tech@wp.pl
130.	Małecka Katarzyna	4464	Luboń	618130279	kasiamalecka@wp.pl
131.	Małecka Magdalena	4035	Swarzędz	603317812	magdalena.malecka@aimproperty.pl
132.	Małecki Zdzisław	20	Poznań	601775218	zdzislaw.malecki@aimproperty.pl
133.	Marć Robert	4495	Warszawa	606113998	robertmarc@o2.pl
134.	Markiewicz Agata	5382	Plewiska	501976285	agata_markiewicz7@wp.pl
135.	Markiewicz Maria	2590	Plewiska	501976285	mariamar1@wp.pl
136.	Matuszak Anna	5383	Gniezno	602451302	ania.matuszak@interia.pl
137.	Mazur Roman	3612	Leszno	601179819	bonmazur@wp.pl
138.	Mazurek Elżbieta	2121	Opalenica	614475039	wycela@o2.pl
139.	Mąka Przemysław	4542	Szamotuły	600413250	przemyslaw.maka@real-liver.pl
140.	Menke Bogdan	3400	Poznań	602435105	
141.	Meszek Wiesław	87	Złotniki	604630749	promex@post.pl
142.	Michalak Leszek	2189	Łąd	604151183	mipro@pro.onet.pl
143.	Michalak Robert	4874	Środa Wlkp.	696083194	robert.michalak@poczta.fm
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_mrroz@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 Marcin	6730	Kamieniec	888123105	nowak.wycena@wp.pl
166.	Nowak Piotr	1852	Środa Wlkp.	503038880	pbn@wp.pl
167.	Nowak Tomasz	5016	Poznań	509795624	tomasz.nowak@cwm.pl
168.	Nowakowski Rafał	6087	Poznań	667988105	rafal.nowakowski@o2.pl
169.	Nowicki Otton	1880	Szamotuły	601439127	agolek19@poczta.onet.pl
170.	Nowicki Radosław	4951	Mosina	509474336	radek304@op.pl
171.	Nożewnik Jakub	5437	Poznań	501585999	j.nozewnik@gmail.com
172.	Obremska Hanna	174	Poznań	604451749	biuro@obremscy.poznan.pl
173.	Okińczyc Beata	6591	Pobiedziska	663391806	bokinczyc@projnorn.pl
174.	Olszak Tomasz	6258	Jarocin	730940675	biuro@wycena-olszak.pl
175.	Owsianowski Krzysztof	1853	Poznań	601783828	kancelaria@szacunek.pl
176.	Paprzycki Jerzy	4644	Tulce	602246916	jerzypaprzycki@gmail.com
177.	Paskiewicz Magdalena	5834	Poznań	505935196	kancelaria@twojrzeczoznawca.pl

LISTA CZŁONKÓW SRMWW

1	2	3	4	5	6
178.	Pawlicki Tomasz	4565	Ostrów Wlkp.	697350438	tomek.asia@op.pl
179.	Pawłowska Martyna	4171	Czarnków	606376124	martyna.pawlowska@cwm.pl
180.	Pazdej Stefan	3281	Lwówek	606518801	spazdej@tlen.pl
181.	Pecyna Stanisław	2799	Koło	693291971	pecynast@poczta.onet.pl
182.	Pęczak Jan	1286	Kościąn	655121815	wycena@post.pl
183.	Piechnicka Joanna	5492	Nekielka	694586767	joanna.kore@wp.pl
184.	Pietek Karolina	5906	Poznań	665070806	karolina.pietek@yahoo.com
185.	Plewa Leszek	2342	Pępowo	605404984	rzeczoznawca.l.plewa@wp.pl
186.	Pluskota Zofia	5557	Międzychód	603942444	zpluskota@poczta.fm
187.	Pospieszny Krzysztof	4119	Stęszew	603536453	pospiech30@o2.pl
188.	Pospieszynski Andrzej	3040	Gostyń	602465821	andrzejpospieszynski@o2.pl
189.	Postól-Rabczyńska Anna	4740	Poznań	608047554	anna.postol@o2.pl
190.	Poszyler Anna	1136	Puszczykowo	601781659	a.poszyler@wycenaekspert.pl
191.	Pruszyńska Anita	5969	Poznań	694335669	anitaap@op.pl
192.	Prył Teresa	878	Skórzewo	603348901	tpryl@poczta.onet.pl
193.	Przybyła Dorota	5521	Zalasewo	604199049	d.przybyla@vp.pl
194.	Puchalski Dominik	4741	Poznań	502283989	dppuchalski@interia.pl
195.	Rachowska-Bielińska Anna	5666	Poznań	888095822	anna.rachowska@aol.pl
196.	Rajczyk Robert	3778	Luboń	661444222	robra@wp.pl
197.	Rak-Basińska Ilona	5838	Poznań	691697926	ilonarak2@gmail.com
198.	Rakowska Katarzyna	4230	Poznań	608538890	katarzyna_rakowska@krm.com.pl
199.	Ratajczak Roman	5291	Poznań	603926677	ratajczak.roman@onet.eu
200.	Ratajczak Wojciech	2276	Szamotuły	612920181	wojciech.ratajczak@interia.pl
201.	Ratajszczak Artur	4192	Swarzędz	502876349	a.ratajszczak@wp.pl
202.	Raulinajtys Michał	4990	Suchy Las	691052902	raulimichal1@wp.pl
203.	Regulski Piotr	4695	Grodzisk Wlkp.	601374154	p_regulski@wp.pl
204.	Reszel-Silbernagel Agnieszka	5314	Poznań	693604544	biuro@wycena-ars.pl
205.	Rezulak Tadeusz	2122	Gniezno	604258121	trezbud@poczta.onet.pl
206.	Rędziniak Jan	536	Baranowo	602260500	jan.redziniak@op.pl
207.	Rosada Marek	3307	Poznań	602231893	m.rosada@mark-consulting.pl
208.	Roszak de Tolkmitt Krystyna	4145	Poznań	602380999	detolkmitt@projnorm.pl
209.	Roszkowiak Michał	5840	Poznań	698098148	michal.roszkowiak@gmial.com
210.	Rozynek Grażyna	5841	Poznań	604589162	g.rozynek@wp.pl
211.	Rusin Jan	3409	Konin	632432949	
212.	Rusin Krzysztof Jerzy	4298	Stare Miasto	601890349	biuro@nieruchomoscikonin.pl
213.	Rutkowska Katarzyna	4406	Poznań	503142561	katarzyna_rutkowska@poczta.fm
214.	Rutkowski Wojciech	3972	Poznań	692427239	wojtek.rutkowski@gmail.com
215.	Rybacki Janusz	6597	Poznań	501263933	janusz.sk@wp.pl
216.	Rybska Małgorzata	4288	Poznań	600932336	rybskam@neostrada.pl
217.	Ryngwelska Karolina	6504	Rokietnica	502404012	karolina.ryngwelska@gmail.com
218.	Scheffler Katarzyna	5844	Poznań	604268558	katarzyna.scheffler@gmail.com
219.	Scheller Aleksander	1137	Poznań	503161191	scheller@talarczyk.com.pl
220.	Semrau Zygmunt	4060	Lwówek	606316753	zygmunt_semrau@poczta.onet.pl
221.	Serafin Joanna	6270	Poznań	883442210	joanna.serafin@wp.pl
222.	Sewkowski Marek	1138	Poznań	609058238	posesor1@poczta.onet.pl
223.	Siekanko Agnieszka	5239	Poznań	502653803	aga.gik@op.pl
224.	Siemiątkowski Jan	879	Poznań	501498572	jotsiemm@inea.pl
225.	Sienko Edyta	5270	Gostyń	605787473	edyta_sienko@tlen.pl
226.	Sitnicki Mariusz	6647	Pleszew	666063314	sitniccy@interia.pl
227.	Skarzyński Andrzej	89	Poznań	502392693	andrzej.skarzynski3@neostrada.pl
228.	Skrzypek Stanisław	2123	Poznań	660688911	geopar@wp.pl
229.	Smoczyk Katarzyna	6506	Czapury	508219413	katarzyna.smoczyk@gmail.com
230.	Sobków Izabela	6021	Wieleń	790566660	izabela_sobkow@wp.pl
231.	Spiralski Tomasz	4328	Wolsztyn	606218535	tmk11@wp.pl
232.	Stachecki Piotr	5045	Zbąszyń	506187863	piotr.stachecki@gmail.com
233.	Starczewski Romuald	3349	Kazimierz Biskupi	603860463	rstim@o2.pl
234.	Staręga Marek	2534	Poznań	505451446	mstarega@pro.onet.pl
235.	Stasiak Krzysztof	5356	Orzechowo	512489944	k_stasiak@op.pl
236.	Sulkowska Dominika	4020	Plewiska	602444057	dominikasulkowska@onet.pl
237.	Surma Jerzy	294	Chodzież	602673352	surma@post.pl

1	2	3	4	5	6
238.	Szarafińska Adrianna	4582	Rokietnica	603225886	szaraf.ada@gmail.com
239.	Szczecińska Izabela	6273	Konin	507185676	izabelaszczecinska@o2.pl
240.	Szczepanik Zbigniew	746	Łęczycza	601953630	zbigniew.szczepanik@interia.pl
241.	Szczepańska Elżbieta	4008	Poznań	604127624	esz_wycena@poczta.onet.pl
242.	Szczepański Andrzej	4094	Swarzędz	504267167	andrzej.szczepanski.poczta@gmail.com
243.	Szczurek Grzegorz	4172	Skórzewo	606376068	grzegorz.szczurek@cwm.pl
244.	Szulc Hanna	1475	Poznań	601534787	hasko@hasko.com.pl
245.	Szymczak Magdalena	6459	Poznań	784971756	magda.szym@gmail.com
246.	Śmigielska Honorata	5779	Witaszyce	607917007	h.smigielska@interia.pl
247.	Świerek Mieczysław	1855	Poznań	601986149	wycena.swierek@gmail.com
248.	Taczała-Kulińska Izabela	4329	Kórnik	604833226	izabela_taczała@go2.pl
249.	Talarski Piotr	3774	Leszno	603668789	piotr@talster.pl
250.	Talarski Stanisław	1601	Leszno	605366322	stanislaw@talster.pl
251.	Tarandt Marek	3974	Tarnowo Podgórne	505043197	rzeczoznawca3974@wp.pl
252.	Tierling Maria	881	Poznań	605765088	maria.tierling@gmail.com
253.	Tomczak Kamila	5398	Wągrowiec	606836791	kamila.tomczak@wp.pl
254.	Tomczyk Grzegorz	1866	Śrem	604399668	grzegorztomczyk@tlen.pl
255.	Trojanek Maria	3160	Poznań	602139455	mariaTrojanek@wp.pl
256.	Trojanek Radosław	5048	Poznań	668116511	radoslawtrojanek@gmail.com
257.	Tyma Jan	705	Piła	673516234	jan_tyma@op.pl
258.	Tyszkiewicz Adam	2683	Dąbrowka	691035295	adam.t1@onet.pl
259.	Urbańczyk Anita	6338	Poznań	600870758	ani.urbanczyk@gmail.com
260.	Walczak Bogdan	882	Poznań	605219833	wapri@wp.pl
261.	Walczak Janusz	173	Kobylnica	601445979	j.walczak@biuroremin.pl
262.	Walczak Karolina	5761	Kalisz	692298704	walczakkarola@gmail.com
263.	Walczak Magdalena	6599	Tulce	507155403	walcmagdalena@gmail.com
264.	Walczak-Husiar Anna	4750	Poznań	512301104	husiar.walczak@gmail.com
265.	Walerowska-Janus Agnieszka	6380	Chodzież	601726765	walerowska.a@o2.pl
266.	Walkowski Piotr	6339	Poznań	504804940	walkowski.piotr@o2.pl
267.	Waszak-Danyluk Lidia	4817	Strzałkowo	660458179	lidiawaszak@wp.pl
268.	Welnicki Maciej	4672	Poznań	691736951	biuro@welnicki.pl
269.	Wiedemann Natalia	6280	Krotoszyn	509768235	wiedemann@o2.pl
270.	Wilczyńska Violetta	3615	Poznań	502464795	koneser@wilczynscy.poznan.pl
271.	Wiśniewski Piotr	172	Wągrowiec	507127665	piotr.pawel.wisniewski@wp.pl
272.	Witczak Anna	3519	Konin	504026198	geowik@tlen.pl
273.	Witczak Marian	3255	Leszno	609801201	mwitczak@poczta.fm
274.	Wituski Maciej	3655	Poznań	509044339	maciej.wituski@bka.com.pl
275.	Wojdyła Wiesław	3656	Leszno	601055391	w.wojdyła@leszno.home.pl
276.	Wojdyło Wojciech	3657	Poznań	509044334	wojciech.wojdylo@bka.com.pl
277.	Wojtecka Maria	6467	Poznań	608822502	wojteckamaria@gmail.com
278.	Wojtynek Roman	2144	Poznań	698027408	roman.wojtynek@neostrada.pl
279.	Wolska Elżbieta	3659	Kalisz	603848828	biuro@wolskanieruchomosci.pl
280.	Wota Izabela	5481	Oborniki	604275210	rzeczoznawca.oborniki@wp.pl
281.	Woźniak Arkadiusz	2596	Poznań	603126701	arek@arekwozniak.pl
282.	Woźniak Andrzej	885	Poznań	602217295	andrzej.wozniak@anwo.poznan.pl
283.	Woźniak Łukasz	5260	Poznań	501127919	lukasz@anwo.pl
284.	Woźnica Michał	4864	Poznań	664736542	michal.woznica@cwm.pl
285.	Wróbel Kamila	6346	Gorzów Wielkopolski	792223252	kamila.wrobel@gmail.com
286.	Wrutniak Beata	4702	Poznań	606834373	beata.wrutniak@outlook.com
287.	Wysocka Ewa	4098	Leszno	655261350	etomwys@op.pl
288.	Wysocki Krzysztof	4409	Poznań	660266085	krzysztofgerardwysocki@o2.pl
289.	Zembal Jerzy	794	Poznań	606159384	jzembal@wp.pl
290.	Żak Marcin	4954	Poznań	606296810	mzuczek@o2.pl
291.	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

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

Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej

Adam Futro
Zdzisław Małecki
Wojciech Ratajczak
Grzegorz Szczurek
Maria Trojanek

Przewodniczący Komisji Uznania Zawodowego

Wojciech Ratajczak

Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej

Janusz Andrzejewski
Martyna Pawłowska
Elżbieta Jakóbiec
Jerzy Mikołajczak

Członkowie Komisji Arbitrażowej

Ewa Banaś
Elżbieta Jakóbiec
Jerzy Mikołajczak
Anna Poszyler

Mediatorzy

Michał Kosmowski
Marek Staręga

Pełnomocnik ds. kontaktów z sektorem rolnym

Marian Witczak

Rada Programowa „Rzecznawcy Majątkowego”

Grzegorz Szczurek

Komisja Szkoleń

Anna Poszyler

Komisja Etyki Zawodowej

Krzysztof Rusin

Komisja Odznaczeń

Marian Witczak

Komisja Standardów

Magdalena Małecka



CENTRUM WYCENY MIENIA

**WYCENA NIERUCHOMOŚCI, MASZYN, PRZEDSIĘBIORSTW
POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
ANALIZY I DORADZTWO RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

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



WYCENA-EKSPERT

Ewa Banaś, Anna Poszyler

Spółka jawna

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

ul. Wojska Polskiego 84, 60-628 Poznań
biuro: (61) 665 87 77; tel. (61) 665 94 00
email: wycena@wycenaexpert.pl www.wycenaexpert.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. Mściłbora 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: biuro@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 ŻWIWU, SUROWCÓW SKALNYCH, WÓD PODZIEMNYCH
- OPINIE TECHNICZNE, INWENTARYZACJE



NIERUCHOMOŚCI

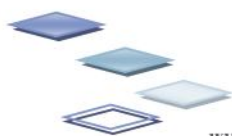
Kancelaria Rzecznawców Majątkowych
Janusz Walczak
ul. Warszawska 169/3, 61-047 Poznań
tel./fax 61-828-99-57
kom. 601-44-59-79

www.biuroremin.pl
e-mail: remind@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
tel./fax **61 874 83 43**

e-mail: biuro@wycenaczarnecki.pl
anbud_poznan@op.pl

rzetelna i profesjonalna obsługa naszej firmy to pewna wartość