

ISSN 1731-1829

Cena 25,00 zł

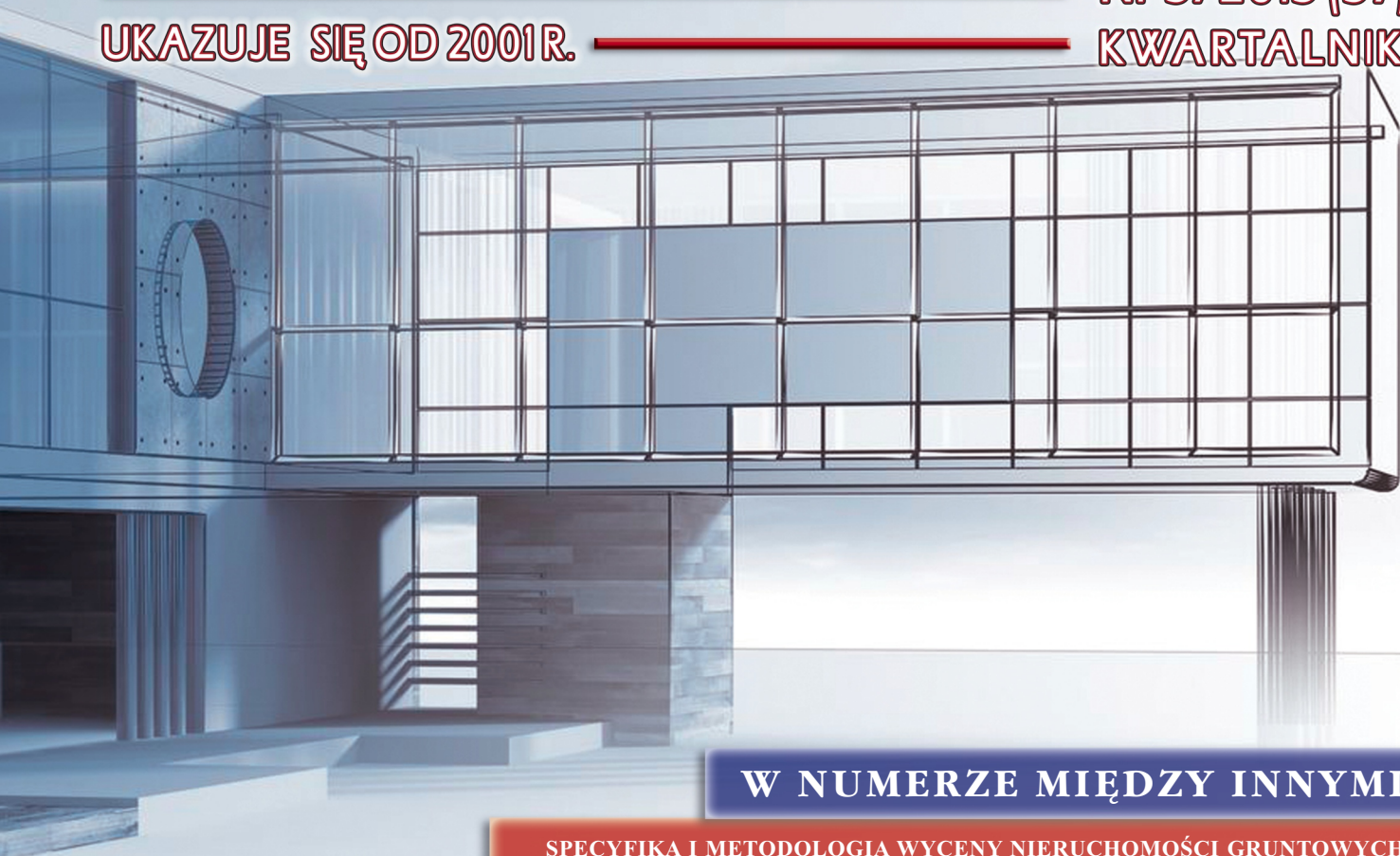
BIULETYN

STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

UKAZUJE SIĘ OD 2001R.

Nr 3/2013 (37)

KWARTALNIK



W NUMERZE MIĘDZY INNYMI

SPECYFIKA I METODOLOGIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH
POŁOŻONYCH NA ZŁOŻACH KOPALIN

Z PROBLEMATYKI WYCENY ZORGANIZOWANYCH OŚRODKÓW
PRODUKCJI ROLNEJ W WIELKOPOLSCE

PREFERENCJE POTENCJALNYCH NABYWCÓW
LOKALI MIESZKALNYCH W KONINIE

NABYCIE NIERUCHOMOŚCI A NIEUJAWNIONE ŹRÓDŁA PRZYCHODÓW

CENY GRUNTÓW PRZEZNACZONYCH POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE
JEDNORODZINNE W AGLOMERACJI POZNAŃSKIEJ W LATACH 1995-2010

UŻYTKOWANIE WIECZyste A PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI
W STUDIUM W PROCESIE AKTUALIZACJI OPŁATY ROCZNEJ



Wydawca

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

ISSN

1731-1829

Nakład [egzemplarzy]

500

Prenumerata

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

Autorzy

Grzegorz Bartkowiak, dr Marian Błażek, Szymon Błażek, Wojciech Gryglaszewski,
dr inż. Janusz Jasiński, dr Łukasz Nawrot, Dariusz M. Malinowski, Magdalena Małecka,
Elżbieta Ochocka, Grzegorz Szczurek, dr Justyna Tanaś

Rada Redakcyjna

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

Redakcja

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

Klasyfikacja wydawnictw naukowych MNiSW

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

Zastrzeżenia

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

Grafika na okładce

Ixpert

Druk

ALS STUDIO



Janusz Jasiński

- SPECYFIKA I METODOLOGIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWYCH POŁOŻONYCH NA ZŁOŻACH KOPALIN. CZĘŚĆ II** 4
SPECIFICITY AND METHODOLOGY OF VALUATION OF PLOTS LOCATED
ON MINERAL DEPOSITS. PART II

PRAKTYKA

Magdalena Małecka

- O ŚPIĄCEJ KRÓLEWNIE, SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU
I BEZUMOWNYM KORZYSTANIU Z NIERUCHOMOŚCI** 29
ON SLEEPING BEAUTY, TRANSMISSION LINE EASEMENT AND USUFRUCT WITHOUT
CONTRACTUAL BASIS

PRAKTYKA

Wojciech Gryglaszewski, Grzegorz Szczurek

- Z PROBLEMATYKI WYCENY ZORGANIZOWANYCH
OŚRODKÓW PRODUKCJI ROLNEJ W WIELKOPOLSCE** 33
SELECTED ASPECTS OF VALUATION OF AGRICULTURAL
PRODUCTION CENTRES IN WIELKOPOLSKA REGION

PRAKTYKA

Marian Błażek, Szymon Błażek

- PREFERENCJE POTENCJALNYCH NABYWCÓW
LOKALI MIESZKALNYCH W KONINIE** 39
HOUSING PREFERENCES OF PROSPECTIVE BUYERS IN THE CITY OF KONIN

ANALIZY

Elżbieta Ochocka, Dariusz M. Malinowski

- NABYCIE NIERUCHOMOŚCI
A NIEUJAWNIONE ŹRÓDŁA PRZYCHODÓW. CZĘŚĆ I** 46
PROPERTY PURCHASE VS. UNDISCLOSED SOURCES OF INCOME. PART I

PODATKI

Justyna Tanaś

- CENY GRUNTÓW PRZEZNACZONYCH POD BUDOWNICTWO
MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE W AGLOMERACJI POZNAŃSKIEJ
W LATACH 1995-2010** 49
PRICES OF PLOTS INTENDED FOR SINGLE-FAMILY HOUSING
IN THE AGGLOMERATION OF POZNAŃ IN THE YEARS 1995-2010

ANALIZY

Grzegorz Bartkowiak

- UŻYTKOWANIE WIECZyste A PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI
W STUDIUM W PROCESIE AKTUALIZACJI OPŁATY ROCZNEJ** 59
PERPETUAL USUFRUCT VS. INTENDED USE IN THE LAND
USE PLAN IN THE PROCESS OF ANNUAL FEE ADJUSTMENT

PRAWO

Łukasz Nawrot

- CZY WARTO DOCENIAĆ WYSIŁEK MŁODYCH LUDZI?
I KONKURS STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
NA NAJLEPSZĄ PRACĘ LICENCJACKĄ ROZSTRZYGNIĘTY!** 66
SHOULD YOUNG PEOPLE'S EFFORT BE APPRECIATED?
THE WINNER OF THE I COMPETITION ORGANISED BY THE VALUERS' ASSOCIATION
OF WIELKOPOLSKA REGION FOR THE BEST BA THESIS HAS BEEN ANNOUNCED!



Szanowni Czytelnicy,
od wielu lat na naszych łamach publikujemy artykuły związane z problematyką służebności przesyłu i szeroko pojętymi zagadnieniami infrastruktury liniowej w procesie wyceny nieruchomości. Tematyka ta należy do niezwykle skomplikowanych, gdzie nierzadko zastosowania nie mają proste, tak lubiane przez część praktyków „wzorcowe” rozwiązania.

Misją naszego kwartalnika jest prezentacja przemyślanych koncepcji zgodnych z przepisami prawa, charakteryzujących się wysokim poziomem merytorycznym. Na obecnym poziomie rozwoju wiedzy, dotyczącej tych przecież stosunkowo nowych zagadnień, nie należy oczekiwać rozwiązań ostatecznych, skończonych. Ciągłe studia i pogłębiona refleksja przybliżają nas do jak najlepszych modeli trafnie odzwierciedlających skutki finansowe przebiegu infrastruktury liniowej.

Wymiana poglądów, często skrajnie odmiennych, tylko sprawie może służyć – konsekwentnie wzbogacając dorobek środowiska rzeczoznawców majątkowych.

Grzegorz Szczurek
Redaktor Naczelny

SPECYFIKA I METODOLOGIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZE ZŁOŻAMI KOPALIN CZĘŚĆ II



dr inż. Janusz Jasiński
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski
w Olsztynie

1. Wprowadzenie

Problematyka określenia wartości nieruchomości ze złożami kopalin ze względu na specyficzny przedmiot wyceny jest trudna i złożona oraz wymaga uwzględnienia w procedurze wyceny szczegółowej analizy cech natury prawnej, technicznej jak i ekonomicznej.

Nowo wprowadzone regulacje prawne, w szczególności w zakresie własności złóż kopalin, w ustawie prawo geologiczne i górnicze (*szczegółowo omówione w I części opracowania – Biuletyn SRMWW Nr 35-36*) wskazują, że **przedmiotem oszacowania wartości mogą być:**

- 1) Nieruchomości ze złożami kopalin objętymi prawem własności nieruchomości gruntowej; **w tym przypadku, w ich wycenie należy uwzględnić wartość złoża kopaliny.**
- 2) Nieruchomości ze złożami znajdującymi się w granicach przestrzennych nieruchomości lub poza nimi (poniżej tych granic) objętymi

własnością górniczą przysługującą Skarbowi Państwa; **w tym przypadku w ich wycenie należy uwzględnić tylko fakt lokalizacji złoża kopaliny, który może wpływać:**

- a) **na obniżenie wartości nieruchomości**, np. występowanie szkód górniczych, tąpnięcia,
- b) **na podwyższenie wartości nieruchomości**, np. w przypadku oczekiwanych, należnych właścicielowi gratyfikacji finansowych (wynagrodzenia, odszkodowania, wykup, zamiana), w różnych fazach rozwoju nieruchomości (np.: przy poszukiwaniu, udostępnianiu, eksploatacji kopalin).
- 3) Same złoża kopalin (zwykle przemysłowe lub operacyjne) objęte własnością górniczą lub prawem własności nieruchomości gruntowej.

W niniejszym opracowaniu skupiono się głównie na omówieniu specyfiki wyceny nieruchomości ze złożami kopalin objętymi prawem własności nieruchomości gruntowej.

2. Podstawy prawne wyceny nieruchomości ze złożami kopalin – propozycje zmian

**„Nie zawsze droga
prawna jest drogą prawą”**
Karol Juliusz Weber

Podstawy prawne określania wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin zostały podane w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. (*Dz.U. z 2004r., nr 207, poz. 2109 ze zm. w 2005r. i 2011r.*) w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Przy czym należy zaznaczyć, że po zmianach, jakie zaszły w 2011r. w treści ustawy prawo geologiczne i górnicze wymagają w części pilnych zmian i uzupełnień.

W §46. zapis mówi: „*Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin nie stanowiących części składowych nieruchomości, o których mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. Nr 27, poz. 96, z późn. zm.), nie uwzględnia się wartości złoża.*” (Uwaga: zapis wymaga zmiany – obecnie w ustawie pgg nie występuje pojęcie części składowych nieruchomości; **propozycja nowego zapisu:** „*Przy określaniu wartości nieruchomości, w których granicach przestrzennych zlokalizowane są złoża kopalin objęte prawem własności górniczej, o których*



mowa w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. Nr 163, poz. 981, z późn. zm.), nie uwzględnia się wartości złoża.”)

W §47. ust. 1. zapis brzmi: „Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin stanowiących części składowe nieruchomości jej wartość określa się z uwzględnieniem wartości złoża.” (Uwaga: zapis wymaga zmiany; **propozycja nowego zapisu:** „Przy określaniu wartości nieruchomości ze złożami kopalin, które objęte są prawem własności gruntowej, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. Nr 163, poz. 981, z późn. zm.), uwzględnia się wartość złoża.”)

Zapisy kolejnych ustępów 2 i 3 odnoszą się do możliwości zastosowania porównawczego i dochodowego:

Ust. 2. „Przy stosowaniu podejścia porównawczego uwzględnia się ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do wycenianej nieruchomości położonych na złożach kopalin, w szczególności tego samego rodzaju, o zbliżonej zasobności złóż i podobnej budowie geologicznej.” (Uwaga: zapis winien być zmieniony; powinien odnosić się on do nieruchomości położonych na złożach kopalin objętych prawem własności nieruchomości gruntowej oraz powinien zawierać niezbędne wyjaśnienia dotyczące definiowania kryteriów podobieństwa wskazanych cech znajdujących się w nich złóż kopalin. Ponadto nieruchomości podobne ze złożami kopalin - praktycznie nie występują i w związku z powyższym zapis ten wymaga odrębnego, szerszego przeanalizowania i preredagowania z uwzględnieniem dotychczasowej praktyki w tym zakresie. **Szczegółowego omówienia – zdefiniowana wymagają też wskazane kryteria podobieństwa nieruchomości, zarówno pod względem „zbliżonej zasobności złóż” jak również pod względem „podobnej budowy geologicznej”**).

Ust. 3. „Przy stosowaniu w podejściu dochodowym metody zysków, dochód z nieruchomości przyjmuje się w wysokości równej udziałowi właściciela nieruchomości w zyskach osiągniętych przez przedsiębiorcę z eksploatacji złoża na nieruchomościach tego rodzaju.” (Uwaga: z powyższego zapisu wynika, że podstawą określenia wartości są zyski osiągnięte na nieruchomościach tego rodzaju, a więc innych, w wysokości

równej udziałowi właściciela. W tym miejscu pojawia się pytanie: Jak uwzględnić udział właściciela nieruchomości w zyskach uzyskiwany przez przedsiębiorcę, które są najczęściej wielokrotnie razy większe niż udział w zyskach właściciela?)

Zapis **ust. 4.** odnosi się do podania zasad określania wartości nieruchomości dla ustalenia wynagrodzenia za uzyskanie prawa do władania nieruchomością, niezbędnego do eksploatacji złoża kopalin: „Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia wynagrodzenia za uzyskanie prawa do władania nieruchomością, niezbędnego do eksploatacji złoża kopalin, określa się wartość nieruchomości według stanu nieruchomości przed eksploatacją złoża oraz według przewidywanego stanu nieruchomości po zakończeniu eksploatacji złoża, przyjmując ceny na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.” (Uwaga: brak jest odpowiedzi na pytanie: kto i na jakiej podstawie może sporządzić prognozę dotyczącą przewidywanego stanu nieruchomości po zakończeniu eksploatacji złoża w sytuacji, kiedy może ona trwać kilkadziesiąt lat oraz w dodatku przy uwzględnieniu **przewidywanego stanu nieruchomości** - zdefiniowanego w art. 4 pkt 17 ugn; cyt.: „**przez stan nieruchomości należy rozumieć: stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona**”?)

Z kolei w **ust. 5** zapis mówi o stosowanych podejściach określania wartości nieruchomości w sytuacji po zakończeniu eksploatacji złoża: „Przy określaniu wartości nieruchomości po zakończeniu eksploatacji złoża stosuje się podejście porównawcze albo dochodowe, uwzględniając zasobność złoża pozostałego po zakończeniu eksploatacji. Przy określaniu wartości nieruchomości nie uwzględnia się poniesionych kosztów rekultywacji wyrobiska.” (Uwaga: zapis również wymaga zmiany i uzupełnienia, ponieważ nie jest zdefiniowany termin „zakończenia eksploatacji”. Ponadto, brak rozstrzygnięć, jak wycenić złożo metodą porównawczą jeżeli wyeksploatowano tylko część złoża i uznano ją za zakończoną)

W **ust. 6** zapis mówi o źródłach informacji, do których powinien dotrzeć rzeczoznawca majątkowy: „Przy określaniu wartości, o których mowa w ust. 1-5,

uwzględnia się ustalenia zawarte w dokumentacji geologicznej złoża, w projekcie zagospodarowania złoża, w koncesji na wydobywanie kopaliny, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a także dane zawarte w dokumentacji mierniczo-geologicznej”. (Uwaga: zapis ten należy uzupełnić o inne źródła informacji, które mogą być wykorzystane do wyceny nieruchomości ze złożami kopalin jak np.: projekt zagospodarowania złoża, ocena oddziaływania inwestycji na środowisko, decyzja koncesyjna na wydobycie kopaliny, bilanse zasobów kopaliny i wód podziemnych wg stanu zasobów na koniec danego roku – wydawane corocznie przez Państwowy Instytut Geologiczny, decyzja o kierunku rekultywacji po zakończeniu wydobycia kopaliny, plan ruchu zakładu górniczego, bilans i rachunek zysków i strat (w przypadku wyceny przedsiębiorstwa górniczego), Zestawienie środków trwałych zakładu górniczego wraz z ich wartościami bilansowymi na dzień sporządzenia wyceny (w przypadku wyceny przedsiębiorstwa górniczego), raporty produkcyjne i sprzedażowe (w przypadku wyceny przedsiębiorstwa górniczego), protokoły z bezpośredniej wizji, itd.)

3. Podstawy metodologiczne wyceny nieruchomości ze złożami kopalin

Podstawy metodologiczne wyceny nieruchomości ze złożami kopalin podaje STANDARD V.7 „Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin” (obecna Tymczasowa Nota Interpretacyjna). Standard wszedł w życie z dniem 1 lipca 2002r. Aktualnie Standard również wymaga licznych zmian i uzupełnień. (Uwaga: proponowana jest także zmiana nazwy Standardu V na „Wycena nieruchomości gruntowych ze złożami kopaliny objętymi prawem własności nieruchomości gruntowej”)



Omówienie treści Standardu V.7 oraz propozycji w zakresie wymaganych zmian

Przedmiotem standardu są nieruchomości gruntowe, których częściami składowymi są złoża kopaliny. (Uwaga: obecnie ustawa pgig nie wyodrębnia złóż kopaliny jako części składowych nieruchomości gruntowych; aktualnie zapis powinien brzmieć: „Przedmiotem standardu są nieruchomości gruntowe ze złożami kopaliny, które są objęte prawem własności nieruchomości gruntowej”)

Z kolei następny zapis mówi „Standard nie dotyczy nieruchomości gruntowych zlokalizowanych na złożach kopaliny, nie stanowiących stosownie do art. 143 Kodeksu cywilnego części składowych gruntu, znajdujących się poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowych. Przy określaniu wartości takich nieruchomości nie uwzględnia się wartości złoża.” (Uwaga j.w.; aktualnie powyższy zapis powinien brzmieć: „Standard nie dotyczy nieruchomości gruntowych zlokalizowanych na złożach kopaliny objętych własnością górnictw, która przysługuje Skarbowi Państwa oraz tych części górotworu, które są położone poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowej. Przy określaniu wartości takich nieruchomości nie uwzględnia się wartości złoża”.)

Standard ustala zasady określania wartości:

- nieruchomości gruntowej wraz ze złożami kopaliny, stanowiących części składowe gruntu (uwaga: w istocie złoża kopaliny są częścią górotworu; **zapis powinien brzmieć:** „nieruchomości gruntowej wraz ze złożami kopaliny, które są objęte prawem własności nieruchomości gruntowej”);
- prawa do władania nieruchomością, niezbędnego do eksploatacji kopaliny;
- nieruchomości po zakończeniu eksploatacji złoża;
- złoża kopaliny.



Określenie wartości nieruchomości gruntowej, której częścią składową jest złoża kopaliny (uwaga: w tym miejscu zapis powinien brzmieć: „Określenie wartości nieruchomości gruntowej ze złożami kopaliny, które są objęte prawem własności nieruchomości gruntowej”) obejmuje określenie łącznie wartości:

- gruntu;
- budynków, budowli oraz urządzeń i maszyn trwale z gruntem związanych;
- drzewostanu, kultur wieloletnich zasiewów i upraw;
- złoża kopaliny.

W punkcie 1.5 Standardu zapis mówi: „Złoża kopaliny w rozumieniu niniejszego standardu stanowi część składową gruntu wówczas, gdy kopalina ta może być wydobywana metodą odkrywkową. Fakt ten można stwierdzić w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub dokumentacji geologicznej złoża kopaliny.” (uwaga: zapis jest niezgodny z aktualną treścią ustawy pgig; należy go usunąć). Zasoby złoża kopaliny oraz rozpoznanie jego budowy geologicznej zawiera dokumentacja geologiczna złoża kopaliny sporządzona dla projektowania zakładu górnictwa”.

Przy formułowaniu celów wyceny Standard podaje: „Wycena nieruchomości objętych standardem może być wykonywana w szczególności do celów:

- sprzedaży nieruchomości, których częścią składową są złoża kopaliny (uwaga: zapis powinien brzmieć: „sprzedaży nieruchomości, w których zlokalizowane są złoża kopaliny objęte prawem własności nieruchomości gruntowej”);
- ustalenia wynagrodzenia za uzyskanie prawa do władania nieruchomością, niezbędnego do eksploatacji złoża kopaliny;
- sprzedaży nieruchomości gruntowej po zakończonej eksploatacji złoża;
- ustalenia wynagrodzenia z tytułu ograniczenia prawa własności nieruchomości niezbędnej do eksploatacji złoża kopaliny przez przedsiębiorcę lub odszkodowania za szkody wyrządzone wskutek zajęcia nieruchomości;
- wykupu przez przedsiębiorcę nieruchomości, która nie nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele na skutek ograniczenia prawa własności;
- określenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu lub dla aktualizacji tych opłat.

Celem wyceny może być również określenie wartości samego złoża kopaliny jako części składowej nieruchomości”. (Uwagi: aktualnie zapis powinien brzmieć: „Celem wyceny może być również określenie wartości samego złoża kopaliny objętego prawem własności nieruchomości gruntowej”; Ponadto należy stwierdzić, że czynność ta nie wymaga opracowania operatu szacunkowego; złoża kopaliny nie jest nieruchomością; nie w każdym przypadku jest jej częścią składową; może być objęte prawem własności górnictw, które przysługuje Skarbowi Państwa lub objęte – w całości lub części – własnością nieruchomości gruntowej. Należy również stwierdzić, że katalog celów wyceny jest znacznie szerszy niż podany w Standardzie.)

W dalszej części (pkt 3) Standard omawia zasady i procedury określania wartości nieruchomości położonych na złożach kopaliny:

3.1. Wartość rynkową nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopaliny stanowiących ich części składowe (powinno być: objętych prawem własności nieruchomości gruntowej) określa się w podejściu porównawczym lub dochodowym, z uwzględnieniem wartości złoża. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie tych podejść, do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście mieszane. (Uwaga: rozporządzenie nie mówi o możliwości stosowania podejścia mieszanego; występuje brak zgodności ze Standardem; także brak jest zapisów o możliwości stosowania podejścia kosztowego, które w istocie może być stosowane w fazie rozpoznania złoża – do kalkulacji kosztu poniesionych nakładów.)

3.2. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego ważne jest dokonanie wyboru atrybutów pozwalających na porównanie parametrów złóż kopaliny nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych (porównawczych). W szczególności uwzględnia się czynniki, o których mowa w uogn art. 134. ust. 2 oraz ceny transakcyjne nieruchomości podobnych położonych na złożach kopaliny tego samego rodzaju, o zbliżonej zasobności złóż i podobnej budowie geologicznej.

3.3. Jako nieruchomości porównawcze można także przyjmować podobne nieruchomości występujące na innych poza lokalnych rynkach, na których były

one przedmiotem obrotu z uwzględnieniem specyfiki danego rynku.

3.4. Podejścia dochodowe stosuje się przy założeniu, że wydobycie kopaliny przynosi lub może przynosić dochód.

3.5. W zależności od sposobu ustalania dochodu, wartość nieruchomości w podejściu dochodowym może być określona przy zastosowaniu metody inwestycyjnej lub metody zysków, z uwzględnieniem pkt 3.7.

3.6. Dochodem z nieruchomości gruntowej, może być czynsz dzierżawny należny właścicielowi nieruchomości lub udział właściciela nieruchomości w zyskach osiągniętych z eksploatacji złoża na takich nieruchomościach. (Uwaga: zasadniczo problem stanowi sposób ustalenia czynszu dzierżawnego, skoro praktycznie nie istnieje rynek dzierżaw ww. nieruchomości)

3.7. Metodę inwestycyjną można stosować w przypadku, gdy znane są rynkowe stawki czynszów dzierżawnych za podobne nieruchomości. Określenie wartości rynkowej tą metodą następuje na podstawie dochodu operacyjnego netto (uwaga: j.w.).

3.8. Określenie wartości nieruchomości metodą zysków wymaga ustalenia, dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych, wymienionych niżej danych, a w szczególności:

- przychodu osiąganego z prowadzonej działalności wydobywczej, na podstawie zanotowanych wyników sprzedaży lub prognozowanej sprzedaży z uwzględnieniem cen rynkowych produktów i poziomu popytu;
- kosztu zakupu usług, towarów i materiałów oraz pracy sprzętu i wynagrodzenia pracowników, związanego z eksploatacją złoża;
- pozostałych wydatków, a w szczególności: opłat eksploatacyjnych, opłat za wyłączenie gruntów z użytkowania rolniczego lub leśnego, opłat za koncesje i dokumentacje, opłaty od u.w., podatku od nieruchomości, nakładów na rekultywację obszarów, na których zakończono wydobycie;
- efektywnego dochodu operacyjnego netto;
- współczynnika kapitalizacji lub stopy dyskontowej, w zależności od przyjętej techniki szacowania;
- udziału właściciela nieruchomości w zyskach osiągniętych z eksploatacji złoża na takich nieruchomościach.

Standard wskazuje także w **pkt. 4.1.** na źródła danych: „Przy wycenie nieruchomości dla celów określonych w niniejszym standardzie wykorzystuje się w szczególności następujące źródła informacji:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- dokumentacja geologiczna złoża kopaliny;
- dokumentacja mierniczo-geologiczna złoża;
- miejscowy plan zagospodarowania terenu górniczego;
- dokumentacja projektowo-kosztorysowa rekultywacji.”

(Uwaga: na etapie eksploatacji nie sporządza się dokumentacji projektowo-kosztorysowej rekultywacji. W standardzie brak jest także wskazania na jeszcze inne źródła informacji wykorzystywane do wyceny złóż kopalni, które zostały wymienione w punkcie 2 niniejszego opracowania.)

Ustalenie dochodów z eksploatacji zasobów kopalni wymaga (**pkt 4.2**):

- geologicznego rozeznania złoża kopaliny;
- znajomości warunków i kosztów eksploatacji;
- analizy marketingowej, co do możliwości zbytu i poziomu rentowności produkcji w danej branży.

W związku z tym, do ustalenia dochodów z eksploatacji kopaliny należy wykorzystać w szczególności dane dotyczące (**pkt 4.3**):

- Charakterystyki złoża, w tym:
 - powierzchni nieruchomości;
 - powierzchni gruntu nad udokumentowanym złożem kopaliny;
 - powierzchni filarów ochronnych;
 - miąższości złoża;
 - charakterystyki i struktury kopaliny.
- Charakterystyki danych eksploatacyjnych, w tym:
 - wskaźnika wykorzystania złoża z uwzględnieniem strat złożowych i przeróbczych;
 - poziomu wód gruntowych;
 - miąższości nadkładu;
 - przewidywanego wydobycia w skali roku wydobycia;
 - okresu eksploatacji.
- Charakterystyki danych ekonomiczno-marketingowych, w tym:
 - nakładów inwestycyjnych i kosztów eksploatacji;

- przewidywanej struktury sprzedaży i kosztów jednostkowych produktów sprzedanych;
- zapotrzebowania rynku i możliwości zbycia kopaliny.

W **pkt. 5.** znajduje się omówienie zasad określania wartości nieruchomości w celu ustalenia wynagrodzenia za uzyskanie prawa do władania nieruchomością, niezbędnego do eksploatacji kopalni.

5.1. Dla ustalenia wynagrodzenia za uzyskanie prawa do władania nieruchomością określa się różnicę między wartością nieruchomości przed rozpoczęciem i po zakończeniu eksploatacji.

5.2. Wartość nieruchomości przed eksploatacją złoża określa się według zasad podanych w pkt. 3.

5.3. Wartość nieruchomości po zakończeniu eksploatacji złoża określa się z uwzględnieniem prognozowanego stanu nieruchomości. Stan ten ustala się na podstawie właściwej dokumentacji, a w szczególności określającej możliwości i kierunki rekultywacji terenów poeksploatacyjnych.

Do określenia wartości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe, a w szczególnym przypadku podejście mieszane. Przy określaniu wartości nie uwzględnia się kosztów związanych z rekultywacją wyrobiska (**obciążają one przedsiębiorcę**).

Kolejne zapisy mówią:

6. Wyceny nieruchomości gruntowej, na której eksploatacja złoża została zakończona, dokonuje się z uwzględnieniem jej stanu z daty wyceny i zasad określonych w punkcie 5.3.

7. Do określania wartości nieruchomości w celu ustalenia wynagrodzenia z tytułu ograniczenia prawa własności nieruchomości niezbędnej do eksploatacji złoża kopaliny przez przedsiębiorcę oraz szkody wyrządzone na nieruchomości stosuje się odpowiednio zasady określone w Standardzie V.8.

8. Określenia wartości nieruchomości, która nie nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele na skutek ograniczenia prawa własności, do ustalenia ceny wykupu przez przedsiębiorcę, dokonuje się z uwzględnieniem stanu, jaki istniał przed ograniczeniem tego prawa.

9. Dla ustalenia ceny nieruchomości gruntowej położonej na złożach kopalni, stanowiących ich części składowe, oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz

do aktualizacji opłat z tego tytułu, określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności z uwzględnieniem wartości złoża. Wartość nieruchomości określa się według zasad podanych w punkcie 3.

10. O ile istnieje potrzeba określenia wartości samego złoża kopaliny, stosuje się zasady podane w punkcie 5.

Do niniejszego Standardu został opracowany komentarz.

Uwagi do zapisów Rozporządzenia i Standardu V.7

Analiza treści zapisów Rozporządzenie oraz Standardu V.7 upoważnia do wyciągnięcia (poza wcześniej podanymi) następujących uwag i wniosków:

1. Dyskusyjny i nieprecyzyjny jest zapis „nieruchomości położone na złożach kopalin”. Tak sformułowany zapis nie uwzględnia granic przestrzennych nieruchomości, które obejmują kopaliny objęte własnością nieruchomości gruntowej; stąd nie jest właściwe (precyzyjne) określenie „położenie nieruchomości na złożach kopalin”, ponieważ złoża kopalin mogą stanowić element objęty jej granicami przestrzennymi. Należy stwierdzić, że taka regulacja prawna ma swoje źródła we wcześniejszej błędnej redakcji Standardu V.7 „Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin”, którego zapisy stanowiły podstawę do sformułowania stosownych zapisów w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Standard V.7 został uchwalony w 2002r., Rozporządzenie w 2004r.).
2. Brak jest także spójności metodycznej pomiędzy § 47 ust. 5 i 6 a regulacjami dotyczącymi zasad stosowania metody pozostałościowej w § 16 i 17 rozporządzenia (dot. możliwości stosowania metody pozostałościowej). Trudno jest bowiem wskazać, jaka metoda wyceny jest stosowana zgodnie z § 47 ust. 5 i 6.
3. Brak aktywnego rynku czynszowego, dla podobnych nieruchomości z kopalinami, opartego na czynszach kalkulowanych w odnie-

- sieniu do udziału w zyskach przedsiębiorcy, powoduje ograniczoną przydatność metody zysków stosowanej w sposób bezpośredni, który polega na kapitalizacji dochodu przypadającego właścicielowi nieruchomości (co jest trudne do ustalenia w sposób rynkowy). Wskazuje to na potrzebę poszukiwania nowych możliwości stosowania metody zysków, a tym samym nowej redakcji Standardu V.7. (zgodnie z pkt. 6.1. NI 2, w którym wskazano na możliwość odmiennego stosowania metody zysków do specyficznych nieruchomości, w tym z kopalinami, w sposób pośredni – patrz również publikacje dr Jana Konowalczuka).
4. Ceny sprzedaży kopaliny należy ustalać z rynku lokalnego – zgodnie z zapisami Noty Interpretacyjnej NI-2 Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości – punkt 4.2.11: „Przy obliczaniu dochodu z nieruchomości należy uwzględnić wyniki z działalności prowadzonej na wycenianej nieruchomości oraz dane rynkowe o dochodach z podobnych działalności prowadzonych na danym rynku”.
5. Błędny jest zapis Standardu mówiący: „dla ustalenia i aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste określa się wartość gruntu z uwzględnieniem wartości złoża”. Zapis ten powinien odnosić się tylko do tej części nieruchomości, na której prowadzona jest aktualna eksploatacja złóż kopaliny objętych własnością nieruchomości gruntowej.



4. Wartość nieruchomości ze złożem kopalin – uwagi metodyczne

Wartość rynkowa – zgodnie z zapisem art. 151 ust. 1 ustawy ogn.

Poprzez ten termin rozumie się najbardziej prawdopodobną cenę, jaką uzyskałaby nieruchomość ze złożem na konkurencyjnym rynku, przy następujących założeniach [13]:

- Nieruchomość była oferowana przez długi okres czasu – warunek ten oznacza, że od zgłoszenia oferty sprzedaży powinien upłynąć wystarczająco długi czas, by każdy z potencjalnych nabywców mógł zaznajomić się ze wszystkimi elementami mającymi istotny wpływ na postrzeganą przez niego wartość nieruchomości ze złożem kopaliny.
- Nabywca i sprzedawca mieli zbliżone pozycje przetargowe, tzn. że żadna ze stron nie mogła oddziaływać na drugą w obszarach nie objętych transakcją w celu wymuszenia korzystniejszych dla siebie warunków transakcji.
- Transakcja zostanie zawarta na normalnych warunkach finansowania – oznacza to, że warunki płatności nie zawierały elementów kredytowych albo sprzedaży związanej (gdymby część płatności odłożona została na dłużej, cena uzyskana w takiej transakcji musiałaby być skorygowana stosownie do przyjętej stopy dyskonta i okresu odłożonej płatności).
- Obie strony są jednakowo i wystarczająco poinformowane o wszystkich czynnikach mających wpływ na wartość nieruchomości tj. każdy z potencjalnych nabywców i sprzedający mógł zaznajomić się ze wszystkimi elementami mającymi wpływ na wartość rynkową nieruchomości.
- Żadna ze stron nie znajduje się pod presją zawarcia transakcji – oznacza fakt, że każda ze stron, bez znaczącej szkody, może odstąpić od zawarcia transakcji. Sytuacja przeciwna występuje w przypadku wymuszonej sprzedaży.

Wartość rynkowa – zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym (KSWP 1) „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości.

Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Optymalny sposób użytkowania nieruchomości to:

- w przypadku części nieruchomości położonej nad złożem kopaliny – użytkowanie górnicze – dot. powierzchniowej eksploatacji kopaliny;
- w przypadku części nieruchomości położonej poza złożem kopaliny – może być przyjęty jako użytkowanie przemysłowe, towarzyszące gruntom kopalnianym (zakład przeróbczy, place składowe, zwałowiska, drogi wewnętrzne itp.).

Wartości inne niż rynkowa – zgodnie z KSWP-2 [13]:

1. **Wartość bankowo-hipoteczna** nieruchomości ze złożami kopaliny jest określana na potrzeby zabezpieczenia banku poprzez ustanowienie hipoteki (niezbędne jest w tym wypadku przeprowadzenie dla banku analizy ryzyka, w szczególności wskazanie przydatności takiej nieruchomości jako zabezpieczenia).
2. **Wartość indywidualna (lub inwestycyjna)** nieruchomości, jest określana na podstawie założeń definiowanych przez konkretnego inwestora lub grupę inwestorów w zakresie stawianych wymagań czy wizji rozwoju nieruchomości. Założenia dotyczą także oczekiwanej stopy zwrotu z zainwestowanego kapitału i innych parametrów finansowo-ekonomicznych inwestycji. Wartość ta określana jest przeważnie przed podjęciem decyzji inwestycyjnej.
3. **Wartość dla wymuszonej sprzedaży** nieruchomości ze złożem

kopaliny – dotyczy sytuacji, w której właściciel (użytkownik wieczysty) jest zmuszony sprzedać nieruchomość, w tym aktywa geologiczno-górniczne za cenę zdecydowanie niższą niż w warunkach normalnej gry rynkowej, np. kopalnia traci płynność finansową lub ponosi nieprzewidziane koszty związane ze zmianą warunków geologiczno-złożowych i staje się nierentowna.

4. **Wartość odtworzeniowa** – określana jest głównie przy wycenie przedsiębiorstw górniczych.

Wartość odtworzeniową określa się poprzez oszacowanie sumy nakładów finansowych, jakie potrzebne byłyby do odtworzenia poszczególnych elementów majątku wycenianego przedsiębiorstwa. Koryguje ona wartość księgową aktywów pod względem inflacji, jak i zużycia. Wartość ta jest często wykorzystywana przez przedsiębiorców podejmujących decyzję o tym, czy bardziej opłaca się kupić istniejące przedsiębiorstwo, czy też zbudować je samemu od podstaw.

Wadą metod odtworzeniowych jest nieuwzględnianie w oszacowaniu takich elementów, jak reputacja firmy oraz czasu potrzebnego na osiągnięcie określonej pozycji na rynku. W praktyce stosowana jest relatywnie rzadko.

5. **Wartość likwidacyjna**

Metoda określenia wartości likwidacyjnej polega na oszacowaniu przychodów uzyskanych ze sprzedaży poszczególnych składników przedsiębiorstwa, a następnie odjęciu wszelkich zobowiązań finansowych, jakie przedsiębiorstwo musiałaby ponieść w przypadku jej likwidacji oraz pomniejszeniu o koszty upłynnienia. Metoda stosowana jest głównie przy likwidacji przedsiębiorstwa górniczego, które wskutek utraty płynności bądź wyczerpania zasobów złoża zostaje postawione w stan upadłości likwidacyjnej. Pozwala ona oszacować dolny próg wartości przedsiębiorstwa, zakładając brak kontynuacji jego działalności. W praktyce wartość likwidacyjna określana jest sporadycznie.

5. Etapy rozwoju nieruchomości ze złożem kopaliny

Pojęcie „nieruchomości ze złożem” jest bardzo wieloznaczne i pojemne, a mieści w sobie wiele stanów (etapów rozwoju) związanych z cyklem jej życia.

Znajomość etapu rozwoju (cyklu życia) nieruchomości ze złożem ma podstawowe znaczenie przy ocenie opłacalności ekonomicznej oraz wyborze metody wyceny [8].

Etap 1. Poszukiwanie

Jest to wykonywanie prac geologicznych w celu odkrycia i wstępnego udokumentowania zasobów złóż kopaliny lub wód podziemnych. Etap ten obejmuje właściwie poszukiwania nowych złóż lub powiększenie zasobów złóż znanych wcześniej. **Wyniki poszukiwania złoża ujmowane są w dokumentacji geologicznej w kategorii D lub C2**, gdzie ilość zasobów w złożu przedstawia się z podziałem na bilansowe i pozabilansowe. Poszukiwanie jest domeną państwowej służby geologicznej.

Etap 2. Rozpoznanie

Jest to wykonywanie prac geologicznych na obszarze wstępnie udokumentowanego złoża kopaliny lub wód podziemnych. **Etap ten jest rozpoznaniem odkrytego złoża, które ma na celu poznanie jego budowy, ustalenie zasobów w poszczególnych kategoriach**, a właściwie przekwalifikowanych zasobów do kategorii C1, B lub A oraz określenie geologiczno-górnicznych warunków wydobycia kopaliny. **Prace prowadzone w tym etapie stwarzają podstawy do organizowania prac eksploatacyjnych.** Wyniki rozpoznania złoża przedstawiane są w dokumentacji geologicznej lub dodatkach do dokumentacji geologicznej. **Rozpoznanie jest wstępnym działaniem inwestycyjnym, stąd jest domeną przedsiębiorców chcących prowadzić działalność w zakresie eksploatacji.**

Etap 3. Udostępnianie

Jest to działanie (prawne lub fizyczne), którego celem jest przygotowanie złoża do eksploatacji.

Przygotowanie prawne to przede wszystkim uzyskanie koncesji, która wydawana jest m.in. na podstawie projektu zagospodarowania złoża, gdzie

ustala się wielkość zasobów przemysłowych występujących w złożu.

Przygotowanie fizyczne to przede wszystkim organizacja zakładu górniczego na podstawie planu ruchu i wszystkie prace związane z uzyskaniem fizycznego dostępu do złoża (np. zdejmowanie nadkładu). Udostępnianie to zaawansowane działanie zdeterminowanego inwestora chcącego prowadzić działalność wydobywczą.

Etap 4. Eksploatacja.

Jest to wybieranie kopaliny ze złoża. **Jest to działalność przedsiębiorstwa (zakładu górniczego)** polegająca najczęściej nie na pozyskiwaniu urobku, ale także na jego wstępnej przeróbce zmierzającej do uzyskania surowca mineralnego, tj. finalnego produktu przemysłu wydobywczego trafiającego do obrotu gospodarczego. Najprostszym rodzajem wstępnej przeróbki jest sortowanie.

Etap 5. Likwidacja i rekultywacja

Są to obowiązkowe działania wykonywane po zakończeniu eksploatacji złoża, mające na celu przywrócenie nieruchomości do stanu umożliwiającego inne niż górnicze wykorzystanie. **Pojęcie likwidacji dotyczy zakładu górniczego, natomiast pojęcie rekultywacji dotyczy nieruchomości, na której prowadzona była działalność wydobywcza** (Do rekultywacji gruntów i zagospodarowania terenów stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

Uwaga!

Informację na temat etapu rozwoju złoża można uzyskać z tworzonego corocznie „*Bilansu kopalni i wód podziemnych w Polsce*”. Złóża posiadają tam oznaczenia, które wskazują na stan zagospodarowania ich zasobów:

- P** – złożo o zasobach rozpoznanych wstępnie (w kat. C2 – etap poszukiwania);
- R** – złożo o zasobach rozpoznanych szczegółowo (w kat. A+B+C1) – etap rozpoznawania;
- B** – kopalnia w budowie – faza udostępniania;
- E** – złożo eksploatowane lub **T** – złożo zagospodarowane, eksploatowane okresowo – etap wydobywania;

M – złożo skreślone z bilansu zasobów w roku sprawozdawczym lub

Z – złożo, z którego wydobyte zostało zaniechane – etap likwidacji i rekultywacji.

Na każdym z etapów spotyka się inny, z punktu widzenia wyceny, rodzaj nieruchomości, chociaż w każdym przypadku ma się do czynienia z „nieruchomością ze złożem” [8]. Na etapie poszukiwania jest to zazwyczaj nieruchomości rolne lub leśna z możliwością wykorzystania innego niż rolnicze (nieruchomością „inwestycyjną”). Na etapie rozpoznania i udostępniania jest to już nieruchomości inwestycyjna. Etap eksploatacji powoduje diametralną zmianę stanu nieruchomości, gdyż staje się ona specjalistyczną nieruchomością operacyjną. Natomiast efektem likwidacji zakładu górniczego i rekultywacji nieruchomości jest na powrót nieruchomości rolne, leśne lub często rekreacyjna.

Podział ten przedstawia rozwój nieruchomości w dużym uproszczeniu, ponieważ w praktyce mamy do czynienia z nieruchomościami, gdzie obok siebie funkcjonują różne stadia jej rozwoju.

6. Uwarunkowania oraz uwagi metodologiczne wyceny nieruchomości położonych na złożach kopalni

6.1. Uwarunkowania szczególne wyceny nieruchomości ze złożami kopalni

Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest dokonać analizy szeregu uwarunkowań szczególnych, mających wpływ na wartość kopaliny w złożu, takich jak [8]:

- 1. Uwarunkowania lokalizacyjne:**
 - położenie ogólne (dostępność);
 - położenie względem zabudowań mieszkalnych;
 - położenie względem innych złóż/kopalni.
- 2. Uwarunkowania środowiskowe:**
 - rodzaje użytków;
 - pozytywna ocena oddziaływania inwestycji na środowisko;
 - położenie poza strefami krajobrazu chronionego, obszarami NATURA 2009, parkami krajobrazowymi itp.

(Uwaga: czynniki środowiskowe są przedmiotem omówienia w Standardzie IV.1 „*Wpływ czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości*”; w szczególności dot. położenia w sąsiedztwie parków i terenów rekreacyjnych.)

3. Uwarunkowania jakościowe:

- złoża jednorodne bez przerostów, wkładek węglonych roślin, części organicznych np. muszli, kredy itp.;
- jakość kopaliny umożliwiająca najbardziej optymalne gospodarze wykorzystanie;
- miąższość nadkładu i serii złożowej.

4. Uwarunkowania logistyczne:

- dostępność do dróg transportowych;
- ograniczenia w wywozie kopaliny (ograniczenia na przepustach drogowych, na mostach, wiaduktach itp.).

5. Uwarunkowania formalno-prawne:

- przeznaczenie gruntów w planach miejscowych;
- warunki transportowe lokalne, określone przez Gminę;
- stopień uregulowania od strony geodezyjnej i prawnej;
- wiarygodność dokumentacji geologicznej.

6.2. Możliwość zastosowania podejścia porównawczego do wyceny nieruchomości ze złożami kopalni – wybrane uwagi metodologiczne

Zasadniczo formalno-prawne znaczenie dla oceny poprawności stosowania metod porównawczych ma ocena spełnienia wymagań sformułowanych dla pojęcia „nieruchomości podobnej”, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość (art. 4 pkt 16 uogn).

Przez „inne cechy wpływające na jej wartość” w przypadku nieruchomości położonej na złożach kopalni, należy rozumieć przede wszystkim cechy wymienione m.in. w Rozporządzeniu RM w sprawie wyceny nieruchomości, w § 47 pkt 2 – nieruchomości podobna ma być również „położona na złożu, w szczególności: *tego samego rodzaju, o zbliżonej zasobności i podobnej budowie geologicznej*”.

Ponadto praktyka wyceny oraz regulacje KSWP 1 wskazują, że wybór nieruchomości podobnej powinien być

poprzedzony ustaleniem najkorzystniejszego sposobu użytkowania nieruchomości przy konieczności uwzględnienia czynników prawnych, technicznych i ekonomicznych. [8]

Kryteria podobieństwa

1. Zbliżona zasobność złóż jako cecha rynkowa

Przed wszystkim należy ustalić, jakie rodzaje zasobów należy porównywać. Najczęściej do porównania nieruchomości ze złożami wykorzystuje się zasoby bilansowe lub przemysłowe, natomiast w wycenach wartości niewydobyczonej kopaliny w złożu przyjmuje się zasoby operatywne (bo tylko takie mogą zostać wydobyte). **Zasoby operatywne** – stanowią zasoby przemysłowe pomniejszone o przewidywane straty w zasobach przemysłowych, będące ich częścią przewidzianą do pozostawienia w złożu, której na skutek zamierzonego sposobu eksploatacji nie da się wyeksploatować w przewidywalnej przyszłości, w sposób uzasadniony technicznie i ekonomicznie. W praktyce w przybliżeniu można obliczyć ilość zasobów operatywnych przypadających na daną działkę gruntu, jednakże należy mieć świadomość, że takie obliczenie może być obciążone znacznym błędem. Nie wszystkie bowiem złoża zalegają równomiernie pod skorupą ziemską, prawie zawsze wykazują zaburzenia tektoniczne, przewarstwienia czy uskoki. Bliższych informacji na ten temat można uzyskać z przekroji geologicznych, ale jednocześnie oznacza to konieczność pozyskania takiej dokumentacji dla wybranych nieruchomości do porównania.

2. Budowa złoża jako cecha rynkowa [13]

- a) klasyfikacja morfologiczna złóż – podział ze względu na kształt złóż (uwzględnia stosunek wymiarów złóż w trzech kierunkach):
- złoża regularne;
 - izometryczne (bryły podobne do kul) np. składy, soczewki, gniazda;
 - słupowe (zbliżone do walców), np. słupy, pnie, kominy;
 - płytowe (wydłużone w dwóch kierunkach), np. pokłady, żyły pojedyncze;
 - złoża nieregularne, np. żyły złożowe.



- b) klasyfikacja górnicza złóż – podział ze względu na kształt i sposób zalegania złoża:

1) Złoża foremne - złoża, które mają kształt regularny i odznaczają się stabilnością wymiarów – do których należą:

- pokłady;
- żyły pokładowe (pojedyncze, proste);
- soczewki pokładowe;
- specjalne postacie złóż osadowych, słupy.

2) Złoża nieforemne:

- złoża o nieregularnych i skomplikowanych kształtach;
- o warunkach zalegania trudnych do przewidzenia;
- z koniecznością wykonania dużej ilości wyrobisk pomiarowych dla rozpoznania złoża.

Inne cechy rynkowe nieruchomości ze złożami kopalini:

- lokalizacja względem rynków zbytu kruszywa;
- uwarunkowania transportowe i dojazd do nieruchomości;
- zasoby bilansowe/przemysłowe /operatywne kopaliny w złożu;
- stosunek ilości nadkładu do zasobów złoża;
- miąższość kopaliny głównej;
- jakość kopaliny w złożu (parametry fizyko-mechaniczne);
- uwarunkowania środowiskowe;
- uwarunkowania prawne i formalne.

Uwarunkowania stosowania podejścia porównawczego

Dla prawidłowego stosowania metod porównawczych istotna jest ocena nieruchomości z punktu widzenia fazy jej rozwoju, co odnosi się zarówno do nieruchomości szacowanej jak i nieruchomości podobnych. Jest to znacznie utrudnione z powodu braku stosownych informacji w aktach notarialnych, a także z uwagi na bardzo niską aktywność rynku oraz oligopolowe warunki konkurencji. Niewielki krajowy zasób nieruchomości ze złożami kopalini, powoduje małą skalę obrotu, a dodatkowo należy przeprowadzić dokładną selekcję transakcji sprzedaży w celu wybrania do porównań nieruchomości, które w dacie sprzedaży znajdowały się w podobnym stadium rozwoju.

Ponadto, uzyskanie dostępu do niezbędnych źródeł informacji o nieruchomości szacowanej jest zazwyczaj łatwe, podczas gdy w przypadku nieruchomości podobnych, znacznie

utrudnione i często bardzo (zbyt) kosztowne. O ile w fazie udostępniania nieruchomości znalezienie i poznanie cech nieruchomości podobnych jest możliwe, to w fazie eksploatacji w praktyce jest niemożliwe z powodu braku aktywnego rynku tego rodzaju nieruchomości.

Przedsiębiorca, zwykle nabywa nieruchomości (lub uzyskuje inny tytuł prawny), najczęściej zanim rozpocznie starania o uzyskanie koncesji na wydobycie. Nabywanie gruntu ma więc miejsce najczęściej, kiedy złożo znajduje się w fazie poszukiwania lub rozpoznania. Do wyjątków należą transakcje gruntami z kopaliniami w fazie udostępniania, np. w przypadku nieuregulowanych stanów prawnych.

Ponadto, sprawę dodatkowo komplikuje obecność szczególnej cechy tego rynku, jaką jest **element monopolu popytowego** wynikającego z faktu, iż po stronie kupujących występuje najczęściej tylko jeden podmiot, tj. przedsiębiorstwo eksploatujące bądź planujące eksploatację na danym terenie.

Wiązą się z tym istotne ograniczenia w porównaniu do typowej transakcji rynkowej: brak elementu konkurencji oraz uzależnienie poziomu cen transakcyjnych od kondycji finansowej przedsiębiorstw-nabywców.

Nakładając na to zróżnicowany stopień świadomości sprzedających, co do przedmiotu sprzedaży, uzyskujemy zazwyczaj bardzo zróżnicowany zbiór cen transakcyjnych [8].

6.3 Możliwość zastosowania podejścia dochodowego do wyceny nieruchomości położonych na złożach kopalini – wybrane uwagi metodyczne

Zgodnie z zapisami zawartymi w Nocie Interpretacyjnej (NI 2):

- Podejście dochodowe jest stosowane w przypadkach określania wartości nieruchomości, które generują dochód bądź stwarzają możliwość osiągnięcia dochodu, a jednocześnie dochód jest podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość.
- W podejściu dochodowym określa się wartość praw właściciela lub innego użytkownika do osiągnięcia dochodu z nieruchomości.
- Podstawą obliczania dochodu z nieruchomości stanowiącego odpowiednik wpływów czynszowych może być także część dochodów z działalności

gospodarczej prowadzonej na nieruchomości.

- Do wyceny przyjmuje się dochody z nieruchomości ujmowane w okresach rocznych przy założeniu ich uzyskiwania na koniec roku.
- **Przyjęty przez rzeczoznawcę majątkowego sposób obliczania dochodu z nieruchomości decyduje o wyborze metody wyceny.**

W podejściu dochodowym stosuje się dwie metody:

- 1) **metodę inwestycyjną**, której podstawą do obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw nieruchomości oraz wpływy pozaczynszowe;
- 2) **metodę zysków**, w której podstawą obliczania dochodu z nieruchomości jest część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości, ściśle związanej z jej specjalistycznym charakterem, który determinuje rodzaj tej działalności.

Techniki wyceny

Techniki wyceny przedstawiają procedury obliczeniowe, służące do przekształcania dochodu nieruchomości w wartość – kapitalizacja dochodu.

W zależności od zmienności dochodu z nieruchomości wyróżnia się następujące techniki kapitalizacji dochodu:

- **Kapitalizację prostą**, w której wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stabilnego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub jako iloraz stabilnego strumienia dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.
- **Dyskontowanie strumieni dochodów**, w której wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni dochodów możliwych do uzyskania z wycenianej nieruchomości w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości.

Stopy zwrotu

- Do kapitalizacji dochodu wykorzystuje się odpowiednio stopy zwrotu obejmujące stopę kapitalizacji i stopę dyskontową.
- Stopa kapitalizacji odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość oraz

zwrot włożonego kapitału.

- Stopa dyskontowa obejmuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość.

Wydatki operacyjne

- Wydatki operacyjne stanowią roczne koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiąganie dochodów na założonym poziomie.
- W wycenie przyjmuje się, że wydatki operacyjne ponoszone są, podobnie jak dochody, na koniec okresu rocznego.
- Wydatki operacyjne ponoszone przez właściciela mogą obejmować: podatki od nieruchomości, opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu, koszty mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości oraz inne koszty ponoszone okresowo.

Zasady stosowania metody zysków

- Dochody z nieruchomości, stanowiące odpowiednik wpływów czynszowych, określone są jako część dochodów z działalności gospodarczej prowadzonej na danej nieruchomości przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego użytkownika.
- Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe i dane z szacowanej nieruchomości.
- Dochód z nieruchomości obliczany jest na podstawie przychodu użytkownika z działalności operacyjnej, pomniejszonego o koszty operacyjne użytkownika i wydatki operacyjne.

W metodzie zysków stosowanej do wyceny nieruchomości, gdzie jest lub może być przyjęte założenie, że działalność prowadzi użytkownik, wyróżnić można następujące etapy określania dochodów:

- a) wpływy użytkownika wyznaczone z działalności operacyjnej prowadzonej na nieruchomości;
- b) dochód brutto użytkownika obliczany jako różnica wpływów użytkownika i kosztów operacyjnych użytkownika;
- c) dochód operacyjny netto użytkownika obliczany jako różnica dochodu brutto użytkownika i wydatków operacyjnych.

d) dochód operacyjny netto właściciela nieruchomości obliczany jako udział właściciela nieruchomości w dochodzie operacyjnym netto użytkownika. Wysokość tego dochodu wyznacza się na podstawie danych rynkowych lub w inny uzasadniony sposób.

- Do kapitalizacji dochodu preferuje się wykorzystanie dochodu operacyjnego netto.
- Wpływy użytkownika pochodzą z działalności operacyjnej bez uwzględniania jego przychodów z działalności inwestycyjnej oraz finansowej.
- Do kosztów operacyjnych użytkownika zalicza się wszelkie wydatki, związane z prowadzeniem działalności i warunkujące uzyskanie spodziewanych wpływów. Obejmują one w szczególności: koszty zakupu towarów, materiałów i usług, płace personelu wraz z narzutami, koszty związane z odtwarzaniem majątku trwałego i wyposażenia, koszty reklamy itp.
- Do kosztów operacyjnych użytkownika nie zalicza się amortyzacji, kosztów finansowych (w tym obsługi kredytów) oraz płaconego przez użytkownika podatku dochodowego.
- Do wyceny przyjmuje się dochody z działalności gospodarczej ujmowane w okresach rocznych przy założeniu ich uzyskiwania na koniec okresu rocznego.
- Dochód z nieruchomości obliczany jest przy uwzględnieniu wydatków operacyjnych na zasadach określonych jak dla metody inwestycyjnej. Przy obliczaniu wynagrodzenia użytkownika prowadzącego działalność na nieruchomości należy odzwierciedlić typowe dla danego rynku zasady jego ustalania. Należy przy tym uwzględnić, że dla różnych rodzajów działalności sposób ustalania wynagrodzenia użytkownika może być zróżnicowany.
- Przy obliczaniu dochodu z nieruchomości uwzględnia się wyniki z działalności prowadzonej na wycenianej nieruchomości oraz dane rynkowe o dochodach z podobnych działalności prowadzonych na danym rynku.

- Nieruchomości wyceniane metodą zysków mają często złożoną postać fizyczną i ekonomiczną, co powoduje, że występują w obrocie jako funkcjonujące obiekty, obejmujące zróżnicowane aktywa niezbędne do prowadzenia działalności. Oprócz nieruchomości obiekty takie obejmują także ruchomości (meble, wyposażenie i urządzenia) oraz wartości niematerialne i prawne, a także tzw. zbywalny *goodwill*, który stanowi składnik wartości niematerialnych i prawnych związany z posiadaniem marki, reputacji, zaufania klientów itp., a który jest przenoszony na nabywcę w przypadku obrotu takim obiektem.
- Wartość określona metodą zysków może obejmować – oprócz nieruchomości – także inne składniki majątku. W przypadku, gdy cel wyceny wymaga ustalenia odrębnej wartości nieruchomości, można obliczyć ją jako różnicę wartości określonej metodą zysków i wartości rynkowej innych składników majątku.
- Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości metodą zysków nie uwzględnia się tzw. osobistego *goodwillu*, który wpływa na dochody użytkownika, ale nie jest związany z nieruchomością lecz z osobą prowadzącą działalność. Przez osobisty *goodwill* należy rozumieć szczególnie cechy określonego użytkownika, które powodują uzyskiwanie dochodu odmiennego od poziomu rynkowego.
- Określany w wycenie poziom dochodu z nieruchomości odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny.
- Przy wykorzystaniu metody zysków odpowiednio wykorzystuje się zasady przewidziane dla metody inwestycyjnej, uwzględniając dodatkowe obciążenia wynikające z charakteru prowadzonej działalności.



Technika dyskontowania strumieni dochodów

- Technikę dyskontowania strumieni dochodów stosuje się do określania wartości rynkowej nieruchomości, dla której w pewnym okresie, zwanym okresem prognozy, zakłada się zmienny poziom strumieni dochodów, a założenie o zmienności dochodów wynika z prowadzonych lub planowanych działań na nieruchomości, bądź umów obciążających nieruchomość. Oznacza to, że zmienność poziomu strumieni dochodu nie wynika z przewidywanych w przyszłości zmian zachodzących na rynku i w otoczeniu nieruchomości.
- W ramach tej techniki wartość nieruchomości równa jest sumie zdyskontowanych strumieni dochodów z nieruchomości występujących w każdym z okresów objętych prognozą, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości (RV). Długość okresu prognozy wyznacza liczba lat, w których przewidziane dochody są zmienne.
- Wartość rezydualna wyznaczona jest jako wartość nieruchomości na koniec okresu prognozy. Dla określania wartości prawa własności nieruchomości przyjmuje się nieskończenie długi okres osiągania dochodu. W szczególnych sytuacjach, uzasadnionych stanem nieruchomości, przy szacowaniu wartości rezydualnej można nie przyjmować założenia nieskończenie długiego okresu osiągania dochodu.

W technice dyskontowanych strumieni dochodów wartość nieruchomości obliczana jest według wzoru:

$$W_R = DON_1 \times \frac{1}{(1+r)} - DON_2 \times \frac{1}{(1+r)^2} - \dots + DON_n \times \frac{1}{(1+r)^n} + RV \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

gdzie:

WR – wartość rynkowa nieruchomości;

DON_{1-n} – oznacza dochód operacyjny netto w poszczególnych latach prognozy;

r – stopa dyskontowa;

RV – wartość rezydualna.

- Dyskontowania dokonuje się na dzień określenia wartości nieruchomości przy użyciu stopy dyskontowej (r).
- Stopę dyskontową wyznaczyć można poprzez korektę rynkowych stóp kapitalizacji uwzględniając spodziewane zmiany dochodów (czynszów) i (lub) cen nieruchomości po okresie prognozy. Przy wyznaczaniu poziomu stopy dyskontowej bierze się pod uwagę różnice w poziomie ryzyka osiągania dochodów z nieruchomości będącej przedmiotem wyceny oraz nieruchomości, dla których wyznaczono odpowiednie stopy dyskontowe.
- Podstawowymi czynnikami wpływającymi na poziom ryzyka są między innymi: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, wiarygodność najemców, warunki zawartych umów najmu, wielkość i rodzaj funkcji budynku, ochrona konserwatorska. Czynniki te uwzględnia się w przyjętym poziomie stopy dyskontowej.
- W przypadku, gdy na analizowanym rynku nieruchomości brak jest wystarczających danych rynkowych, stopę dyskontową ustala się na podstawie stóp dyskontowych z długoterminowych inwestycji charakteryzujących się porównywalnym ryzykiem. Należy przy tym zaznaczyć, iż określenie stopy dyskontowej w oparciu o wyniki analizy poziomu stóp zwrotu z wolnych od ryzyka inwestycji na rynku kapitałowym nie oznacza, iż pomiędzy stopami zwrotu na rynku kapitałowym oraz na rynku nieruchomości występuje silna korelacja. Przyjęcie jako podstawy wyznaczenia stopy dyskontowej stopy zwrotu z inwestycji wolnych od ryzyka oznacza jedynie, że poziom wymaganych stóp zwrotu na rynku nieruchomości powinien w długim okresie czasu być wyższy od poziomu stóp zwrotu z inwestycji wolnych od ryzyka o poziom wymaganej premii za wyższe ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości i w wycenianą nieruchomość.
- Przyjęty do określania wartości rynkowej poziom stopy dyskontowej odzwierciedla, podobnie jak dochody, jej poziom w ujęciu realnym a nie nominalnym.

Źródła ryzyka według źródeł ich powstania

Dla każdej inwestycji można zdefiniować źródła ryzyka oraz oszacować stopień zagrożenia z nich wynikających i w konsekwencji określić wymaganą premię ryzyka [10].

- **Ryzyko inwestycyjne kraju** wynikające z sytuacji politycznej, społecznej, prawnej i makroekonomicznej kraju – miejsca inwestycji.
- **Ryzyko inwestycyjne regionu (województwa)** wynikające z występowania w skali regionu podobnych elementów jak w przypadku ryzyka inwestycyjnego kraju, z tym że dodatkowymi, istotnymi elementami tego ryzyka są stan infrastruktury rozumianej jako dostęp do bocznicy kolejowej i/lub drogami o odpowiedniej kategorii natężenia ruchu oraz dostępność do środków produkcji (wykwalifikowanych pracowników, uzbrojonych terenów przemysłowych itp.).
- **Ryzyko inwestycyjne branży górniczej** – określające prawdopodobieństwo uzyskania zysków większych niż zainwestowanie w inną gałąź gospodarki przy tym samym kapitale inwestycyjnym.
- **Ryzyko inwestycyjne złoża**, wynikające np. z braku kompletnej dokumentacji geologiczno-górnicznej bądź z ograniczeń w przyszłej strukturze produkcji wynikających z określonego rodzaju zasobów złoża.

Przy szacowaniu ryzyka inwestycyjnego kraju najczęściej stosowana jest metoda polegająca na wykorzystaniu wskaźnika oceny ryzyka trzech największych agencji ratingowych (S&P, Moody, IBCA) dla papierów dłużnych Skarbu Państwa. Znając taki rating i różnice w oprocentowaniu długu krajów należących do różnych klas wiarygodności, można wycenić premię wynikającą z ryzyka inwestycyjnego analizowanego kraju.

W szacowaniu ryzyka inwestycyjnego regionu używa się najczęściej subiektywnie dobranych zespołów kryteriów, na podstawie których eksperci dokonują oceny. W Polsce badaniem ryzyka inwestycyjnego regionu zajmuje się m. in. Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową, który wyniki swych badań publikuje w postaci rankingu województw.

Do oceny ryzyka inwestycyjnego branży wykorzystuje się najczęściej metodę polegającą na porównaniu wskaźników giełdowych branż. Innym wykorzystywanym wskaźnikiem jest porównywanie wariacji notowań akcji spółek giełdowych należących do analizowanej branży w stosunku do wariacji średniej notowań na giełdzie.

Ocena ryzyka inwestycyjnego złoża w tym kontekście jest domeną geologów i górników. Dotyczy to w szczególności uwzględnienia stopnia rozpoznania złoża, oceny zagrożeń naturalnych podczas eksploatacji, uwzględnienia ograniczeń i uwarunkowań formalno-prawnych, sozologicznych eksploatacji, dostępności efektywnych technik i technologii wydobywczych oraz przerobczych itp.

Szacowanie ryzyka według źródeł jego pochodzenia ma tę zasadniczą zaletę, że pozwala na efektywne konstruowanie testów wrażliwości. Analiza tych testów pozwala nie tylko oszacować wpływ danego źródła ryzyka, ale również skonstruować rekomendacje dotyczące przyszłych sposobów jego zagospodarowania.

Uwagi:

1. Dla prawidłowego oszacowania przyszłych przepływów gotówkowych w branży górniczej niezbędna jest znajomość przewidywanych wpływów ze sprzedaży kruszyw, ich cen jednostkowych, poziomu kosztów stałych i zmiennych, nakładów inwestycyjnych na udostępnienie złoża i uruchomienie eksploatacji oraz ewentualnej przeróbki kopaliny, spłat kredytów, amortyzacji, podatków itp.

2. Okres prognozy określony liczbą lat zależny jest od przewidywanego okresu zmienności dochodów z nieruchomości.

- Wybór i przyjęcie okresu prognozowania dochodów powinien zależeć głównie od rodzaju nieruchomości. Podstawową wskazówką będą tutaj występujące różnice w wysokości dochodów np. jako rezultat okresowego wzrostu cen kruszyw, zmiennej wielkości produkcji, bądź też pojawiania się okresów w których ceny spadną, zmieniają się trendy w przemyśle wydobywczym, a także ogólnych zmian na rynku nieruchomości. Okres ten wynosi 3-15 lat, co nie wyklucza przypadków, że może on być dłuższy.
- Im dłuższy horyzont prognozy, tym mniejszy wpływ przewidywanych wielkości na dzisiejszą wartość nieruchomości i mniejsze prawdopodobieństwo spełnienia przyjętych założeń.
- Przewidywanie zmian w wysokości dochodów z nieruchomości wymaga rozważenia przyszłego poziomu inflacji, trendów w kształtowaniu się cen kruszyw i ich wpływu na warunki i terminy zawieranych indywidualnych umów, koniunktury na rynku kruszyw drogowych i budowlanych, poziomu kosztów zmiennych i stałych związanych z produkcją kruszyw.
- Konieczne jest prowadzenie analiz opłacalności dotyczących inwestowania w nieruchomości gruntową ze złożem kopaliny i szacowanie wysokości tego ryzyka. Wyniki tych analiz po-

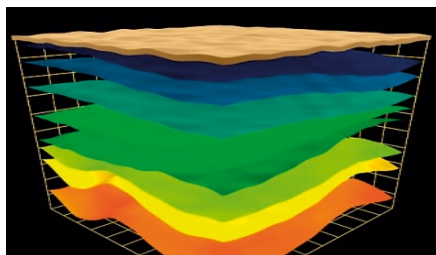


winny pozwolić na określenie poziomu stopy dyskontowej wykorzystywanej w szacowaniu techniką DCF. Ma to znaczenie szczególnie dla nieruchomości górniczych, gdzie największym ryzykiem jest stopień poprawnego rozpoznania jakości i udokumentowania zasobów złoża.

- Podczas wyceny nieruchomości szczególnie podejściem dochodowym występuje określone ryzyko związane z nieprawidłowym określeniem założeń do wyceny wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę. Można wyróżnić tu dwie główne grupy ryzyka. Pierwsza zależy między innymi od relacji podaży i popytu na rynku kruszyw, poziomu cen jednostkowych, zmian w przepisach prawnych oraz spadku lub wzrostu inflacji i stóp procentowych. Natomiast druga uzależniona jest od rodzaju i typu prognozy rozwoju tej nieruchomości, tempa eksploatacji złoża itp. Nabiera ono szczególnego znaczenia podczas wyceny nieruchomości techniką DCF, gdzie należy bardzo dokładnie określić w scenariuszu prognozy oczekiwane dochody i koszty.

Technika kapitalizacji prostej netto

- Metoda kapitalizacji prostej netto praktycznie może być wykorzystana jedynie tam, gdzie poziom rocznego dochodu jest stały, np. przy wycenach ze złóż wtórnych, gdzie nie występuje ryzyko niedostatecznego rozpoznania złoża.
- W pozostałych przypadkach szczególnie dla czynnych zakładów górniczych zastosowanie techniki kapitalizacji prostej jest błędne metodologicznie, gdyż zakłada stały, niezmienny dochód w czasie, a w przypadku eksploatowanych nieruchomości ze złożami kopalin tak nie jest.



Możliwość i zasadność zastosowania metody zysków do wyceny nieruchomości operacyjnych ze złożami kopalin – wybrane problemy metodyczne

Omówienie na podstawie publikacji – Jan Konowalczyk „Wycena nieruchomości ze złożami kopalin. Stosowanie metody zysków”. „Nieruchomość” 2010, nr 1/73 oraz Jan Konowalczyk, Tomasz Ramian „Metodyka wyceny nieruchomości przedsiębiorstw ze złożami kopalin”. Publikacje te stanowią próbę przedstawienia warunków stosowania metody zysków do wyceny nieruchomości przedsiębiorstw ze złożami kopalin. Skupiono się w nich na problemie metodycznym dotyczącym warunków stosowania metody zysków do wyceny funkcjonujących nieruchomości operacyjnych.

Za podstawowe znaczenie dla rozważanych problemów metodycznych przyjęto zapisy § 46 i § 47 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

W § 46 ust. 3 wskazuje się na możliwość stosowania metody zysków koncentrując się na sposobie obliczania udziału właściciela: „Przy stosowaniu w podejściu dochodowym metody zysków, dochód z nieruchomości przyjmuje się w wysokości równej udziałowi właściciela nieruchomości w zyskach osiągniętych przez przedsiębiorcę z eksploatacji złoża na nieruchomościach tego rodzaju.”

Zapis ten stanowi, że **głównym problemem dla praktyki wyceny metodą zysków jest sposób obliczania udziału właściciela w zyskach osiągniętych przez przedsiębiorcę (odpowiedzi na pytanie: jaka część dochodu przysługuje właścicielowi?)**.

Należy także stwierdzić, że **udział w dochodzie nie stanowi jedyne, ani także podstawowe problemu przy stosowaniu metody zysków, gdyż ważniejsze problemy dotyczą:**

- rodzaju określanej wartości;
- sposobu ustalenia wysokości wpływów (przychodów);
- warunków obliczania rentowności dla użytkownika;
- współmierności dochodów i stóp zwrotu stosowanych do wyceny.

W Polsce źródłem metodologii stosowania metody zysków są rozwiązania przyjęte z rozwiniętego rynku Wielkiej Brytanii, gdzie jest ona wykorzystywana do wyceny specjalistycznych nieruchomości operacyjnych.

Przyjęte warunki stosowania metody zysków powodują, że może być ona wiarygodnie wykorzystana przede wszystkim do wyceny specjalistycznych nieruchomości inwestycyjnych, tylko w przypadku dobrze rozwiniętego rynku nieruchomości podobnych.

W odniesieniu do wyceny nieruchomości ze złożami kopalin przydatność metody zysków stosowanej w sposób bezpośredni (który, polega na kapitalizacji dochodu przypadającego właścicielowi nieruchomości) jest ograniczona, ze względu na mały zasób tych nieruchomości, ich niepewtarzalność oraz brak aktywnego rynku czynszowego, co z kolei ogranicza możliwości prowadzenia wiarygodnych i bezpośrednich porównań niezbędnych do wyznaczenia dochodu.

W Polsce, na inny sposób stosowania metody zysków do wyceny nieruchomości specjalnych, w tym z zasobami kopalin – **w sposób pośredni** wskazano w 2008r. w NI 2 poprzez stwierdzenie, że **podstawą obliczania dochodu może być część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na tej nieruchomości (stanowiącej odpowiednik wpływów czynszowych), ściśle związanej z jej specjalistycznym charakterem, który determinuje rodzaj tej działalności.**



Zasadniczy problem metodyczny stanowi występowanie i wyodrębnienie w wartości pozostałych aktywów operacyjnych elementów niematerialnych

W tym celu niezbędne jest dokonanie podziału oszacowanej wartości z działalności operacyjnej na wartość rynkową nieruchomości, na której prowadzona jest działalność (która zwykle stanowi najważniejszy składnik zespołu aktywów) i wartość rynkową pozostałych aktywów, w tym aktywów niematerialnych, tj. poprzez wyznaczenie goodwillu osobistego (przedsiębiorstwa) oraz goodwillu zbywalnego (nieruchomości):

- **goodwill'u osobistego (przedsiębiorstwa)**, wyrażanego jako wartość zysku, przekraczającego oczekiwania rynkowe, który zostałby utracony wraz ze sprzedażą nieruchomości szczególnego przeznaczenia generujących dochód. Uwzględnia się tu czynniki finansowe związane z podmiotem aktualnie prowadzącym przedsiębiorstwo, takie jak: podatki, polityka amortyzacji, koszty pożyczek i kapitał zainwestowany w przedsiębiorstwo.
- **goodwill'u zbywalnego (nieruchomości)**, wyrażanego jako wartość zysku nie przekraczającego oczekiwań rynkowych, który nie zostałby utracony wraz ze sprzedażą nieruchomości szczególnego przeznaczenia generującej dochód. Jest to ten składnik wartości niematerialnych i prawnych,

który wynika z posiadania marki, reputacji, klienteli, lokalizacji, produktów i innych podobnych czynników, generujących korzyści ekonomiczne. Jest on ściśle związany z nieruchomością szczególnego przeznaczenia generującą dochód i zostaje przeniesiony na nowego właściciela w momencie sprzedaży tego składnika.

Ten trudny problem metodyczny, może być rozwiązany przy wykorzystaniu koncepcji zróżnicowanych stóp zwrotu dla składnika „nieruchomościowego”, w zależności od stopnia trudności przekształcenia na alternatywny sposób użytkowania – w efekcie możliwe jest wydzielenie oszacowanej wartości nieruchomości z przepływów pieniężnych. Jednocześnie, nieruchomości z kopalinami stanowią najczęściej przypadki nieruchomości, dla których zmiana sposobu użytkowania jest bardzo trudna lub wręcz niemożliwa; są one skazane na swoje aktualne przeznaczenie. Pośrednie stosowanie metody zysków wymaga przyjęcia do wyceny wariantu aktualnego sposobu użytkowania. Stąd ich wartość rynkowa, zależy od żywotności (fazy rozwojowej – dojrzałości) bardzo wąskiego segmentu rynku, na którym funkcjonują. **Z takimi nieruchomościami wiąże się również bardzo wysokie ryzyko inwestowania i odpowiednio wysoka wymagana stopa zwrotu!**

Reasumując należy stwierdzić, że:

- Metoda zysków, w szczególności w pośrednim zastosowaniu, lokuje się na pograniczu stosowania metodyki wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw. Nie jest to jednak wycena przedsiębiorstwa, a wycena nieruchomości poprzez dochody z działalności.
- **Zmiana zasad stosowania metody zysków w Polsce do wyceny nieruchomości ze złożami kopalin jest niezbędna; w szczególności w zakresie jej dostosowania do nowych rozwiązań metodycznych (w tym konieczne wydaje się usankcjonowanie pośredniej kapitalizacji dla metody zysków), krajowego otoczenia instytucjonalno-prawnego oraz stanu rozwoju tego segmentu rynku.**
- Specyfika wyceny nieruchomości ze złożami wynikająca z ich cech prawnych, fizycznych i ekonomicznych, powoduje, że w praktyce przy ich wycenie nie można ograniczać się do wykorzystywania ogólnych zaleceń formułowanych dla typowych nieruchomości.
- **W szczególności wskazać należy na inne kryteria dotyczące oceny przydatności i warunków stosowania zarówno metod podejścia porównawczego jak i dochodowego w odniesieniu do określonej fazy (etapu) projektu inwestycyjnego (Tabela 1).**

Wymaga to jednak zmian regulacji prawa oraz aktualizacji Standardu V.7.



Tabela 1

Zależność stosowania określonej metodyki wyceny od etapu rozwoju nieruchomości ze złożami kopalni

Etap	1. Poszukiwanie	2. Rozpoznawanie	3. Udostępnianie	4. Eksploatacja	5. Likwidacja i rekultywacja
Opis stanu	Odkrycie i wstępne udokumentowanie zasobów kopalni	Prace geologiczne na obszarze wstępnie udokumentowanego złoża	Prawne i fizyczne przygotowywanie złoża do eksploatacji	Wybieranie kopaliny ze złoża	Przywrócenie do stanu umożliwiającego inne wykorzystanie
Rodzaj nieruchomości	Niezurbanizowana, najczęściej rolna lub leśna. Potencjalna nieruchomość inwestycyjna	Niezurbanizowana nieruchomość operacyjna lub inwestycyjna	Zurbanizowana nieruchomość operacyjna lub inwestycyjna	Zurbanizowana specjalistyczna operacyjna	Nieruchomość leśna, rzadziej rolna, lub inna funkcja, np. rekreacyjna
Warunki oceny czynników prawnych dla wyboru sposobu użytkowania	Bardzo utrudnione	Utrudnione	Przeciętne	Dobre	Przeciętne
Warunki oceny czynników fizycznych dla wyboru sposobu użytkowania	Bardzo utrudnione	Utrudnione	Przeciętne	Dobre	Przeciętne
Ryzyko nabycia nieruchomości	Wysokie	Przeciętne	Niskie	Niskie	Niskie lub przeciętne
Poziom cen i warunków ich kształtowania	Niski – rynek spekulacyjny	Średni – rynek spekulacyjny	Wysoki – rynek oligopolowy użytkowników	Wysoki – rynek oligopolowy użytkowników	Niski lub średni – rynek spekulacyjny
Warunki ustalenia ekonomicznej opłacalności	Brak związany z niepewnością lub bardzo utrudnione	Slabe	Przeciętne	Dobre	Slabe lub przeciętne
Możliwe podejście do wyceny	Porównawcze	Porównawcze	Porównawcze lub dochodowe	Dochodowe (metoda zysków)	Porównawcze

Źródło: B. Buchalik, J. Konowalczuk, T. Ramian: Stosowanie metod porównawczych do wyceny nieruchomości ze złożami. Nieruchomości nr 4 (76), Kwartalnik Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, Katowice 2010.

7. Określenie wartości złoża kopalin oraz wartości zasobów kopalin

Za złoża mineralne uznaje się powszechnie naturalne nagromadzenie kopalin w obrębie skorupy ziemskiej, powstałe w wyniku różnorodnych procesów geologicznych (patrz część I opracowania). Nagromadzenie musi występować w takiej ilości i w takich warunkach ekonomicznych i geologicznych, że jego eksploatacja jest opłacalna. Zasoby kopalin w złożu, jako czynniki produkcji posiadają wymierną wartość. Ze względu na brak technicznych możliwości wyznaczenia rozmiarów i granicy złoża ze stuprocentową pewnością, obrót gospodarczy takimi aktywami obarczony jest określonym ryzykiem.

Równie istotną rolę odgrywa właściwe ujęcie wielu postaci ryzyka związanego z realizacją projektu górniczego. Inwestor podejmujący decyzję na podstawie wyceny zasobów powinien dysponować możliwie najpełniejszą informacją o wartości danego waloru, jego potencjale oraz o zagrożeniach związanych z inwestycją [10].

Ważność procesu wyceny złoża wynika z jej wpływu na całokształt danego przedsięwzięcia górniczego i może zaważyć na jego sukcesie lub porażce.

Wartość złoża a wartość zasobów kopaliny – ujęcie historyczne i filozoficzne

Ewolucja poglądów na koncepcję definiowania wartości złóż oraz wartości kopalin, odpowiada, w polskich warunkach, historycznym zmianom pryncypiów gospodarczych [12].

Funkcjonują trzy odmienne poglądy na wartość kopaliny w złożu:

- 1) kopalina w złożu nie przedstawia żadnej wartości, wartość ta jest jedynie potencjalna;
- 2) złoża kopaliny ma swoją wliczalną wartość;
- 3) wartość kopaliny w złożu jest częścią wartości surowca mineralnego, który jest z niej wyprodukowany i oferowany na rynku.

Odwołując się do rynkowej koncepcji wartości, należy przyjąć wymieniony drugi oraz trzeci pogląd – **złoża kopaliny posiada wartość, co więcej – istnieją różne postaci wartości.**

Ponadto, wartość złoża jest zmienna w czasie i w tym sensie dodatkowo należy odróżnić wartość bieżącą od wartości przyszłej. Dynamiczna koncepcja wartości zasobów jest w swej istocie wyrazem ewolucji w sposobach korzystania z zasobów, a to nie może pozostać bez wpływu na ich wartość (złoża nie tyle istnieją, co stają się). „Dynamizm złóż i ich zasobów” oraz „dynamizm sposobów ich wykorzystywania” także mają wpływ na metody oceny projektów inwestycyjnych, co jest szczególnie ważne, bowiem ocena projektu inwestycyjnego jest oceną zarówno działań obecnych jak i przyszłych [12].

Szacowanie wartości złoża – w rozumieniu sensu jego wyceny

Szacowanie wartości złoża może być postrzegane dwojako:

- **złoża w sensie przyrodniczym oraz ogólnospołecznym** – w tym przypadku dla celów wyceny zastosowanie mają koncepcje ekonomii środowiskowej oparte zwłaszcza na kategorii użyteczności i rachunku marginalnym;
- **złoża w sensie gospodarczym**, będące przedmiotem działalności inwestycyjnej (przedmiotem wyceny są zasoby złoża, a nie złoża samo w sobie) – w tym przypadku do wyceny zastosowanie mają szeroko rozumiane kryteria finansowe oraz metody oceny efektywności ekonomicznej inwestycji odpowiednio dostosowane do specyfiki tych projektów.

Takie rozróżnienie powoduje, że „o byciu złożem” w sensie gospodarczym przesądza fakt prowadzenia procesu wydobywania, a nie potencjalne korzyści gospodarcze, jakich to wydobywanie może dostarczać.

Oznacza to, że dość częsta praktyka polegająca na utożsamianiu wartości złoża z kategorią wartości rynkowej, która – jak w przypadku innych nieruchomości – jest najbardziej prawdopodobną ceną, nie jest ujęciem właściwym.

Przyjmując założenie, że wartość złóż wyceniana jest jako składnik bogactwa narodowego oraz jako przedmiot transakcji komercyjnych, tj. sprzedaży praw do jego użytkowania, ustalania opłat eksploatacyjnych, wyceny aportów w spółkach oraz w relacjach firm z bankami, **w procedurze wyceny należy uwzględnić przede wszystkim kryteria przemysłowości** – ustalone na podstawie projektu eksploatacji złoża bądź założeń techniczno-ekonomicznych takiego projektu [12].

Wartość złoża a wartość zasobów kopaliny w złożu – zasadnicze różnice pojęciowe

Zamienne stosowanie pojęć wartości złoża oraz wartości zasobów kopaliny w złożu jest bardzo częstą praktyką. Biorąc jednak pod uwagę fakt, że złoża jest bardzo często przedmiotem transakcji rynkowych i posiada określoną wartość na rynku, należy wyraźnie rozróżnić te dwa pojęcia.

Wartość zasobów kopaliny w złożu jest jedną z wielu przesłanek, które wpływają na decyzję o zakupie lub sprzedaży złoża oraz na wyznaczenie jego wartości. Na wartość całego złoża wpływ mają również inne aspekty, jak stopień jego rozpoznania i udostępnienia czy też nawet jego lokalizacja. Pojęcie wartości złoża jest zatem pojęciem nadrzędnym wobec pojęcia wartości zasobów kopaliny. H. Wirth podaje, że: „Można przyjąć, że wartość złoża to skapitalizowane zyski z jego eksploatacji powiększone już o poniesione wydatki inwestycyjne. Przez to złoża udostępnione ma większą wartość niż złoża rozpoznane” [25]. Wartość zasobów kopaliny w złożu nie zmienia swojej wartości i nie zależy od nakładów ani innych czynników zewnętrznych. Wpływ na nią ma jedynie stopień rozpoznania zasobów. Wartość złoża jest natomiast kategorią ekonomiczną wyrażającą sumę potencjalnych ekonomicznych wartości dodanych z eksploatacji, skapitalizowanych na dzień wyceny [10].

Wycena a cykl rozwoju projektu górniczego

K. Wanielista wskazuje, że wartość złoża jest tożsama z wartością projektu górniczego, którą ustalić można stosując odpowiednie metody szacowania [21]. Na tak rozumianą wartość złoża ma również wpływ stadium rozwoju danego projektu. Etap rozwoju, na jakim znajduje się projekt złożowy, determinuje zastosowanie różnych metod wyceny. Każdy z nich ma własną specyfikę, a związane z projektem ryzyko ulega modyfikacjom w zależności od etapu. Można wyróżnić pięć faz tworzących razem cykl życia projektu [10]:

- **Eksploracja.** Jest to etap najtańszy, nakłady na tym etapie stanowią jedynie kilka procent wartości całego projektu, ale cechuje go najwyższy stopień ryzyka. Rozpoznaniu podlega rejon o największym potencjale wystąpienia

mineralizacji. Ta faza obejmuje wiele czynności: planowanie, badania regionalne, prospekcję i pomiary, weryfikację anomalii, by zakończyć się wyznaczeniem zakresu złoża.

- **Ocena złoża.** Z reguły nie więcej niż co dwudziesty projekt przechodzi z poprzedniego etapu w fazę oceny złoża, w której sporządza się jego szczegółową charakterystykę (za pomocą wierceń, niewielkich wyrobisk itp.). Nakłady tego etapu w poszczególnych jego częściach – definicji złoża, inżynierii i ekonomii projektu są wyraźnie większe. Ten etap kończy się z reguły opracowaniem studium wykonalności.
- **Budowa kopalni.** Poziom ryzyka jest na tym etapie o wiele niższy, jednak nakłady należą do zdecydowanie najwyższych. Następuje on po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń oraz akceptacji udziałowców.
- **Produkcja górnicza.** To kluczowy z punktu widzenia istnienia całego projektu etap, w którym pojawiają się przychody z tytułu sprzedaży produktów. Wielkość produkcji oraz zasoby mogą w tym czasie ulegać istotnym zmianom, mającym na celu jak najefektywniejsze wykorzystanie potencjału przedsięwzięcia.
- **Zamknięcie kopalni i rekultywacja terenu.** Ostatni etap życia projektu może nastąpić w momencie wyczerpania się zasobów lub w przypadku, gdy dalsza produkcja jest nierentowna lub technologicznie niemożliwa. Zabezpieczenie oraz rekultywacja terenu generują kolejne wydatki, na pokrycie których środki powinny zostać zabezpieczone w etapie wcześniejszym [24].

Przepływy pieniężne generowane są przez projekt na różnych etapach jego rozwoju. Zawierają one zarówno wartość zasobów kopaliny w złożu, rozumianą jako analitycznie określona wartość dodana w postaci zdyskontowanych zysków z jej eksploatacji, jak i nakłady inwestycyjne poniesione w celu udostępnienia złoża. Łącznie, te dwa elementy, skorygowane o wskaźnik atrakcyjności złoża oraz jego wartość opcyjną, stanowią przedmiot wyceny złoża w przypadku najpowszechniejszej metody wyceny, jaką jest metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych DCF (ang. *Discounted Cash Flow*) [10].

Cele i specyfika wyceny złoża

Cele, dla których szacuje się wartość zasobów złoża mogą być różne. W zasadniczym ujęciu chodzi o możliwość odpowiedzi na pytanie o ekonomiczną zasadność podjęcia eksploatacji w dwojakim sensie. Po pierwsze, jaka jest bieżąca wartość wycenianych zasobów i po drugie, w jakich warunkach bardziej opłacalne jest odłożenie eksploatacji na przyszłość [12].

Natomiast wycena jest procesem polegającym na szacowaniu wartości złoża, gdzie każdy wyceniany element składowy jest wartością szacunkową określoną przez założenia i przyjęte dane wejściowe, opracowywanym dla różnych celów, w tym przede wszystkim dla [10]:

- dokonania operacji kupna – sprzedaży;
- zaciągnięcia kredytu pod zastaw złoża;
- pozyskania kapitału (np. aport w zamian za udziały w spółce);
- przekształcenia własnościowego (np. podział spółki);
- ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczenie;
- oszacowania wartości spółki;
- ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych;
- ustalenia wynagrodzenia za użytkownictwo górniczne.

W celu przeprowadzenia wyceny wartości złoża niezbędne jest ustalenie cen produktów handlowych z uwzględnieniem prognozy ich kształtowania się w przyszłości, o ile projekt znajduje się na odpowiednio zaawansowanym etapie.

Kolejnym istotnym problemem wpływającym na dokładność wyceny są tendencje rozwoju danej branży oraz analiza rynku i najbliższego otoczenia. Niezbędne jest również wybranie najkorzystniejszej struktury produktów możliwych do uzyskania ze złoża, co określa dalej wielkość wydobywania i okres wystarczalności zasobów. Za podstawę tych szacunków służą zasoby kopaliny w złożu, które mogą być udokumentowane lub rozpoznane z różną dokładnością [10].

Ryzyko w procesie wyceny

Proces wyceny złoża nierozdzielnie wiąże się z problematyką ryzyka, rozumianego jako sytuacja, w której podejmuje się decyzję w warunkach niepewności, co do przyszłych zdarzeń powiązanych z tą decyzją ujmowanego w różny sposób, w zależności od przyjętej metody wyceny. Ma ono

charakter wielowymiarowy i może dotyczyć każdego z aspektów działalności. Miarą ryzyka jest dyspersja wokół założonego efektu decyzji [8]. Ocena ryzyka jest subiektywna, ponieważ dokonuje się projekcji zdarzeń przyszłych w warunkach niepewności [10]. Właściwe zidentyfikowanie i przede wszystkim odpowiednie ujęcie czynników ryzyka może zaważyć na opłacalności danego projektu oraz wpłynąć na decyzję, czy przystępować do jego realizacji.

8. Zarys kształtowania się form instytucjonalno-organizacyjnych wyceny wartości złóż kopalni – standaryzacja procedur

Rozwijające się rynki nieruchomości wymusiły potrzebę opracowania zasad, metod i procedur wyceny wartości najpierw dla nieruchomości, a następnie dla złóż kopalni jako odrębnego od nieruchomości przedmiotu wyceny. Państwa o wieloletniej tradycji górniczej oraz długiej historii obrotu gospodarczego aktywami górnymi, często tworzą stosowne kodeksy określające standardy wyceny dla zapewnienia porównywalności i przejrzystości informacji w nich zwartych; np.:

- w 1995r. kodeks taki prowadzono w Australii (Kodeks Oceny Technicznej oraz Wyceny Aktywów Geologiczno-Górnicznych Branż Surowców Mineralnych, Gazu Ziarnego i Ropy Naftowej dla celów sporządzania raportów przez niezależnych ekspertów, w skrócie VALMIN Code);
- w Kanadzie od 2003 roku obowiązuje Kodeks pt. „Standardy i wytyczne wyceny własności geologiczno-górnicznych” – skrót CIMVAL Code);
- w USA – US Minval Code;
- w RPA – Kodeks SAMVAL Code.

Konieczność powstania tego typu regulacji wiązała się z faktem, że złoża kopalni ze względu na unikatowość i wyczerpywalność zasobów muszą być opisywane innymi metodami wyceny, niż standardowo przyjmowane dla nieruchomości.

Dodatkowo cechami wyróżniającymi aktywa geologiczno-górniczne są również: ograniczona informacja o złożu, bardzo długi okres inwestowania, wysoka kapitałochłonność i zmienne warunki realizacji projektu. R. Berman

wskazuje, że „cechy charakteryzujące zarówno złoża kopaliny, jak i projekty górniczego zagospodarowania są źródłem dużego ryzyka inwestycyjno-produkcyjnego, na które dodatkowo wpływa niekorzystnie nieprzewidywalność cen surowców mineralnych. Dlatego też wycena własności złóż kopalin jest przedsięwzięciem wysoce specjalistycznym, znacząco różniącym się od wyceny nieruchomości” [18]. Przywoływane wyżej kodeksy określają przede wszystkim podstawowe definicje, obowiązkowe standardy w procesie wyceny, zalecenia dotyczące zapewnienia najwyższej rzetelności wyceny oraz zasady etyki zawodowej.

Do krajów posiadających specjalistyczne kodeksy wyceny aktywów geologiczno-górnich dołączyła Polska w 2007r. – zostało utworzone i zarejestrowane w Sądzie Rejonowym w Krakowie Polskie Stowarzyszenie Wyceny Złóż Kopalin, które podjęło próbę adaptacji do warunków polskich zagranicznych standardów wyceny – co zaowocowało wydaniem Kodeksu Wyceny Złóż Kopalin POLVAL.

9. Polski kodeks wyceny złóż kopalin POLVAL – ważniejsze zapisy

Do głównych celów działalności Stowarzyszenia POLVAL należą:

- opracowywanie (aktualizacja, uzupełnianie) Kodeksu Wyceny;
- przestrzeganie standardów kodeksu w odniesieniu do wymogów kwalifikacyjnych i etyki zawodowej rzeczoznawców (taksatorów);
- prowadzenie wycen;
- kontrola jakości merytorycznej raportów wycen;
- zabezpieczenia strony merytorycznej i organizacyjnej działalności rzeczoznawców;
- rekomendowanie podejść i metod do wyceny aktywów geologiczno-górnich.

Przedmiot i cele wyceny

Przedmiotem omówienia Kodeksu jest wycena aktywów geologiczno-górnich, a wśród nich: złoża kopalin, wtórnych złóż antropogenicznych, składowisk odpadowych surowców mineralnych.

W przypadku wyceny pozostałych aktywów geologiczno-górnich, takich jak informacja geologiczna, w tym

dokumentacja geologiczna i koncesje, zapisy Kodeksu mówią, że wycenia się je według zasad uwzględniających charakterystykę aktywów, a często też cenę ich ustala się w sposób arbitralny.

Aktywa geologiczno-górnice, w tym szczególnie złoża kopalin, cechują inne właściwości niż w przypadku nieruchomości. O odrębności złóż kopalin w stosunku do nieruchomości decydują: **unikatowość i wyczerpywalność zasobów, nieodnawialność zasobów, niepowtarzalność budowy i warunków geologiczno-górnich oraz ograniczoną informacją o złożu zależnych od stopnia rozpoznania.**

Z kolei wymienione cechy złóż wpływają na charakterystykę kopalń i efektywność ich funkcjonowania, a są to między innymi:

- wyjątkowo długi okres inwestowania;
- duża kapitałochłonność;
- mała elastyczność procesu produkcyjnego;
- zmieniające się warunki eksploatacji;
- znaczne w wielu przypadkach koszty likwidacji zakładu górniczego.

Wymienione cechy charakteryzujące zarówno złoża kopaliny jak i projekty górniczego zagospodarowania są źródłem dużego ryzyka inwestycyjno-produkcyjnego, na które dodatkowo wpływa niekorzystnie nieprzewidywalność cen surowców mineralnych.

W Kodeksie POLVAL znajduje się wyraźne stwierdzenie: „Wycena złóż kopalin jest przedsięwzięciem wysoce specjalistycznym, znacząco różniącym się od wyceny nieruchomości”!

Cele wyceny złóż – wg Kodeksu POLVAL

Wycenę własności złóż kopalin prowadzi się dla różnych celów, w tym dla:

1. transakcji kupna-sprzedaży;
2. pozyskiwania nowego kapitału właścicielskiego, np. utworzenie spółki, pokrycie aportem w postaci złóż własnych udziałów w spółce, emisja akcji;
3. zaciągnięcie zobowiązania pod zastaw złoża, kredytu, emisja obligacji;
4. inne niż wynikające z pozyskania kapitałów przekształcenia własnościowe, np. wyjście części wspólników, podział spółki itp.;
5. wyceny wartości przedsiębiorstwa,
6. ustalenia wynagrodzenia za uzyskanie prawa do władania nieruchomością niezbędną do eksploatacji złoża;

7. ustalenia wysokości odszkodowań wywłaszczeniowych;
8. ustalenia wynagrodzenia za użytkowanie górnicze;
9. określania stawek opłat eksploatacyjnych.

Wartość godziwa aktywów geologiczno-górnich

Polski kodeks wyceny złóż kopalin POLVAL wskazuje na stosowanie kategorii „wartość godziwa aktywów geologiczno-górnich”, pod którą rozumie ich cenę wyrażoną w pieniądzu lub jego równoważności, ustaloną przez taksatora złóż kopalin (w sposób określony przez kodeks), jaką przedmiotowe aktywa osiągnęłyby na wolnym, nieskrępowanym rynku w wyniku transakcji pomiędzy posiadającymi odpowiednią wiedzę, dobrze poinformowanymi i podejmującymi rozsądne decyzje niezależnymi i równorzędnymi stronami, z których żadna nie działałaby pod jakimkolwiek przymusem dokonania tej transakcji.

Ważniejsze zapisy Kodeksu POLVAL dotyczące określania wartości złóż kopalin

- Spośród wielu różnorodnych czynników, które mogą wpływać na wartość złoża szczególną uwagę należy zwrócić na czynniki specyficzne i ważne dla złóż objętych własnością nieruchomości w szczególności dot. eksploatowanych odkrywko:
 - ocenę uwarunkowań formalno-prawnych, przestrzennych, sozologicznych;
 - analizę rynku;
 - określenie struktury produkcji i wielkości wydobycia;
 - prognozę cen sprzedaży;
 - kalkulację i prognozę kosztów operacyjnych.
- **Warunkiem wiarygodnej wyceny złóż jest dokładne rozpoznanie wszystkich uwarunkowań i ograniczeń dla projektowanej eksploatacji** – sprawdzenie lub ocena możliwości uzyskania koncesji na wydobywanie kopaliny.
- Poważnym utrudnieniem dla eksploatacji tych złóż są ograniczenia sozologiczne. Duża część surowców skalnych zlokalizowana jest w rejonach objętych Wielkoprzestrzennym Systemem Obszarów Chronionych, a także siecią obszarów Natura 2000, co może wydatnie ograniczyć eksploatację złoża, a nawet ją wykluczyć.

- Niemniej ważnym zagadnieniem dla dokładności wyceny wartości złoża jest rozeznanie tendencji rozwojowych w danej branży surowcowej i analiza rynku zarówno międzynarodowego jak krajowego i regionalnego.
- Z analizą rynku wiąże się ustalanie profilu produkcji dla wycenianego złoża. Profil (struktura produkcji) powinny wywodzić się z jakości kopaliny, ale powinny uwzględniać też zapotrzebowanie rynku.
- Wymienione czynniki powinny być wnikliwie przez wyceniającego rozeznane i uwzględniane przy określaniu stopy ryzyka projektowanej inwestycji.
- **Do zadań wyceniającego (taksatora) należy wybór najkorzystniejszej struktury produktów handlowych możliwych do uzyskania ze złoża, co dla wielu złóż surowców skalnych, jest zagadnieniem trudnym, ponieważ kopaliny z tych złóż mogą mieć wielostronne zastosowanie.**
- Ustalenie struktury produkcji stanowi punkt wyjścia dla określania wielkości wydobycia, a następnie okresu wystarczalności zasobów (okresu funkcjonowania przedsiębiorstwa górniczego). Z kolei podstawą dla tych ustaleń są zasoby geologiczne złoża, które mogą być udokumentowane z różną dokładnością.
- **Ważny dla wyceny wartości złoża jest wskaźnik uzysku produktu handlowego do zasobów geologicznych, bo on decyduje o wartości produkcji. Kształtuje się on na niższym poziomie niż wskaźnik wykorzystania zasobów złoża.**
- **Do wykonania wyceny wartości złoża niezbędne jest ustalenie poziomu ceny sprzedaży produktów handlowych z uwzględnieniem prognozy ich kształtowania się w czasie.** (Dla wielu produktów handlowych z kopalni ustalenie prognozy cen jest zagadnieniem trudnym do określenia, ponieważ nie są przedmiotem obrotu międzynarodowego. Trudno jest też przewidywać kształtowanie się cen w czasie).
- **Ważne dla wiarygodności wyceny wartości złoża określanej metodą zdyskontowanych strumieni pieniężnych jest trafne ustalenie stopnia ryzyka. Podstawę dla oszacowania stopnia ryzyka takiego projektu powinna być wnikliwa analiza czynników decydujących o możliwości zagospodarowania złoża i wpływających na efektywność jego eksploatacji.**

- **Każda wyceniana wartość złoża jest wartością szacunkową zdeteminowaną dokładnością założeń i przyjętych danych wejściowych do obliczeń.** Oczywiście jest, że dokładniejsze wyceny uzyskuje się w przypadku złóż udokumentowanych w wyższych kategoriach rozpoznania. Często spotyka się jednak przypadki potrzeby wyceny wartości złóż udokumentowanych w najniższej kategorii rozpoznania złóż (C2), a więc złóż, które nie były jeszcze przedmiotem dokładniejszych prac studialnych oraz prac analityczno–projektowych, a także nie należą też do rzadkości przypadki szacowania wartości złóż o zasobach prognostycznych. Powoduje to, że **pojawia się zapotrzebowanie na oszacowanie, przybliżonej wartości złoża dla zawieranych transakcji.** Wykonanie takich wycen wymaga dużej wiedzy i doświadczenia od wyceniającego, zważywszy, że złoża, zwłaszcza surowców skalnych są bardzo zróżnicowane, do ich eksploatacji stosowane są różnorodne techniki, a na ogół brakuje gotowych, aktualnych i dokładnych informacji odnośnie do nakładów inwestycyjnych i kosztów eksploatacji.
- **Szczególnie ważna dla dokładności wyceny wartości jest trafność prognoz, zwłaszcza zapotrzebowanie na dany produkt oraz kształtowanie się cen zbytu produktów i kosztów eksploatacji.** Znane są przypadki gwałtownych zmian ceny (np. kruszywa, siarki) w okresach kilkuletnich niektórych surowców mineralnych (siarka, kruszywo), wywołane przede wszystkim wprowadzeniem substytutów (np. z odzysku) lub działaniami konkurencyjnymi (kruszywa dla budownictwa, drogownictwa). Dlatego **taksator obok kwalifikacji geologiczno–górnich powinien dobrze orientować się w funkcjonowaniu rynku surowców mineralnych. Jeśli takich kompetencji nie posiada powinien skorzystać z pomocy eksperta w danej dziedzinie.**

10. Metody wyceny aktywów geologiczno–górnich – podział metod wyceny

Kanadyjski kodeks CIMVAL wyróżnia trzy podejścia do sporządzania wycen projektów górniczych:

- **Dochodowe.** Metody mieszczące się w tej grupie opierają się na projekcji potencjału przepływów pieniężnych z danego złoża. Zalicza się do tego grona metody: DCF, Monte Carlo i wartości opcyjnej. To podejście jest najczęściej wykorzystywane przez potencjalnych inwestorów, zainteresowanych przede wszystkim długoterminowymi zyskami. Są to metody zdecydowanie najbardziej zależne od subiektywnych założeń. Zaletą ich jest uniwersalność.
- **Kosztowe.** Bazują na analizie wydatków powiększających wartość całego projektu i ich wpływu na potencjał eksploracyjny złoża. Tu najpowszechniejszą jest metoda kosztów prac poszukiwawczych, utożsamiająca wartość koncesji z wartością funkcji zawierającej koszty akwizycji, zarządzania i utrzymania koncesji, premii lub dyskonta rynkowego oraz przewidywanych nakładów w przyszłości.
- **Rynkowe (porównawcze).** Te metody opierają się na zasadzie substytucji i wychodzą z założenia, że porównywalne projekty mają porównywalną wartość rynkową. Należą do nich metoda transakcji porównawczych, kapitalizacji giełdowej czy wartości przeliczanej na jednostkę kruszcza.

Problemem staje się fakt, że wyceniający musi dysponować bazą danych transakcji o podobnym charakterze oraz musi posiadać narzędzia, aby móc porównywać różnice pomiędzy złożem wycenianym a danymi historycznymi. CIMVAL zawiera także zalecenia odnośnie do możliwości stosowania powyższych metod do projektów znajdujących się w różnych stadiach rozwoju (Tabela 2).

Tabela 2

Zastosowanie poszczególnych metod wyceny w projektach na różnych etapach rozwoju

Podejście	Eksploatacja	Złoże rozpoznanie	Budowa kopalni	Produkcja
Dochodowe	NIE	DOPUSZCZALNE	TAK	TAK
Rynkowe (porównawcze)	TAK	TAK	TAK	TAK
Kosztowe	TAK	DOPUSZCZALNE	NIE	NIE

Źródło: [10]

Na uwagę zasługuje również inne podejście do oceny wartości projektów górniczych, jak metoda wskaźników geologicznych Kilburna, określająca podstawową wartość koncesji oraz ocenę czterech głównych wskaźników geologicznych (lokalizacja, mineralizacja, anomalie i geologia), stanowiących o perspektywiczności koncesji pod kątem poszukiwawczym i wyznaczających wartość techniczną koncesji, albo metoda kosztów prac poszukiwawczych Agneriana (znana jako metoda premii lub dyskonta kosztów). Ta ostatnia opiera się na założeniu, że wartość koncesji poszukiwawczej jest równa funkcji zawierającej koszty obsługi koncesji, premii lub dyskonta związanego z rynkiem, aktywności prac i ich kosztów oraz przewidywanych przyszłych nakładów na uzasadnione poszukiwania w przyszłości (Agnerian 1996).

11. Przykłady stosowanych mierników wyceny wartości zasobów złóż kopalin

Mierniki wyceny wartości zasobów kopalin – wg K. Wanielisty i S. Dębowieckiej [2]

1. Potencjalna wartość zasobów kopalin

$$W_g = Z_g \cdot 0,01 \cdot \alpha \cdot C_v$$

gdzie:

- W_g – potencjalna wartość zasobów geologicznych (w złożu) w zł;
- Z_g – masa zasobów geologicznych w t;
- α – zawartość składników użytecznych w kopalinie w %;
- C_v – cena składników użytecznych w kopalinie w zł/t.

2. Przemysłowa wartość zasobów kopalin

$$W_p = Z_g \cdot 0,01 \cdot \alpha \cdot \eta \cdot C_v$$

gdzie:

- W_p – przemysłowa wartość zasobów geologicznych w zł;
- η – syntetyczny wskaźnik wykorzystania zasobów geologicznych.

3. Normatywny zysk pozyskania zasobów kopalin

$$W_z = Z_g \cdot 0,01 \cdot \alpha \cdot \eta \cdot (C_v - k_n)$$

gdzie:

- W_z – zysk z pozyskiwania zasobów w zł;
- k_n – normatywny koszt pozyskiwania składników użytecznych zasobów w zł/t.

Uwaga!

Jeżeli wartość produktu finalnego odpowiada wartości wydobytej kopaliny to we wzorach pomija się parametr α (zawartość składników użytecznych).

4. Syntetyczny wskaźnik efektywności inwestycji (E)

$$E = \frac{P - K}{I \cdot z \cdot (r + s) + B \cdot r}$$

przy czym:

$$K = K_{gp} + K_g + K_{sp}$$

gdzie:

- P – wartość produkcji w zł/rok;
- K – koszt pozyskania zasobów w zł/rok;
- K_{gp} – koszty górniczo-przerobcze w zł/rok;
- K_g – koszty geologiczne w zł/rok;
- K_{sp} – koszty szkód w środowisku przyrodniczym w zł/rok;
- I – nakłady inwestycyjne na zagospodarowanie złóż i ochronę środowiska przyrodniczego w zł;
- z – współczynnik zamrożenia nakładów inwestycyjnych;
- s – średnia stopa amortyzacji majątku trwałego;
- r – stopa dyskonta;
- B – nakład na początkowy zapas środków obrotowych w zł.

Normatywny zysk dla złóż niezagospodarowanych:

$$Z_N = T \cdot (E - 1) \cdot [I \cdot z \cdot (r + s) + B \cdot r]$$

gdzie:

- T – czas eksploatacji zasobów w latach.

Niezbędne dane, pozwalające na określenie poszczególnych parametrów powyższego wzoru, można z reguły uzyskać z wykonanej uprzednio dla danego obiektu dokumentacji geologicznej oraz z przedsiębiorstw górniczych prowadzących wydobywanie określonej kopaliny.

Propozycja wykorzystania renty górniczej jako podstawy wyceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych na złożach niezagospodarowanych wg J. Jasińskiego i J. Suchty

Aby wyznaczyć rentę górnica należy obliczoną wartość zysku normatywnego (ZN) pomniejszyć o koszty związane z przekształceniem obecnego stanu użytkowania gruntów na obszar górnicy [6].

Na przykład w przypadku gruntów użytkowanych dotychczas rolniczo korekta ta powinna obejmować należność i opłaty za wyłączenie tych gruntów z produkcji (zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych) oraz wynagrodzenie i ponoszone opłaty eksploatacyjne.

$$R_g = Z_N - (N_w + O_w + W_{ug} + O_e)$$

gdzie:

- R_g – renta górnica (ekonomiczna) w zł;
- Z_N – zysk normatywny z pozyskania zasobów w zł;
- N_w – należność za wyłączenie gruntów z produkcji rolnej w zł;
- O_w – opłaty za wyłączenie gruntów z produkcji rolnej w zł;
- W_{ug} – wynagrodzenie za użytkowanie górnicze w zł;
- O_e – opłaty eksploatacyjne w zł.

Obliczona w powyższy sposób renta górnica może stanowić podstawę do wyceny wartości rynkowej tej nieruchomości w podejściu dochodowym poprzez kapitalizację renty górnicy wg wzoru:

$$W_g = R_g \cdot \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{r} + RV \cdot \frac{1}{(1+r)^n}$$

gdzie:

- W_g – wartość gruntu w zł;
- R_g – renta górnica w zł;
- r – stopa procentowa dla kredytów inwestycyjnych udzielanych na działalność przemysłowo-wydobywczą;
- n – liczba lat przewidywanej eksploatacji zasobów;
- RV – wartość rezydualna gruntu po zakończeniu eksploatacji.

11. Przykład operatu szacunkowego nieruchomości ze złożem kopaliny – omówienie wybranych elementów jego treści

Na zakończenie niniejszego opracowania przedstawiono propozycje w zakresie treści wybranych elementów operatu szacunkowego nieruchomości ze złożami kopalin objętymi własnością nieruchomości gruntowej przy zastosowaniu do wyceny podejścia dochodowego, metody zysków.

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI ZE ZŁOŻEM KOPALINY

A. OMÓWIENIE TREŚCI W ZAKRESIE CHARAKTERYSTYKI NIERUCHOMOŚCI

tu opis:

- stanu prawnego nieruchomości,
- stanu techniczno-użytkowego nieruchomości,
- stanu zagospodarowania terenu,
- stanu otoczenia,
- przeznaczenia.

1. Charakterystyka geologiczna złoża kopaliny – powinna obejmować:

1.1 Granice udokumentowania zasobów kopaliny

tu opis, np.:

Zasoby kopaliny zatwierdzone zostały decyzją Prezesa Centralnego Urzędu Geologii znak z dnia wg stanu udokumentowania z dnia,

Granice obszaru górniczego i terenu górniczego oraz granice zasobów bilansowych, pozabilansowych, zasobów przemysłowych i nieprzemysłowych zostały pokazane w zał. nr,

Powierzchnia terenu górniczego dla obszaru objętego eksploatacją wynosić będzieha.

1.2 Wielkość zasobów

tu opis, np.:

Stan zasobów geologicznych na dzień udokumentowania złoża tj. wynosił:

- a) zasoby bilansowe w kat. B - m³
- b) zasoby pozabilansowe w kat. C1 - m³

Stan zasobów przemysłowych (kopaliny) jako surowca handlowego na dzień

- a) zasoby przemysłowe Z_p w kat. B - m³

Kopalina w opisywanym złożu jest surowcem do produkcji a jej ilość handlowa stanowi różnicę między zasobami przemysłowymi, pomniejszonymi o straty eksploatacyjne i pozaeksploatacyjne.

Ze względu na bardzo dużą nierównomierność zalegania udokumentowanego przewiduje się znaczne straty w zasobach złoża. Zgodnie z danymi zawartymi w projekcie zagospodarowania złoża wielkość strat przedstawiać się będzie następująco:

- a) straty eksploatacyjne - m³
- b) straty pozaeksploatacyjne - m³
- Razem straty S - m³

Zatem wielkość zasobów do wydobycia, stanowiąca wielkość surowca handlowego wyniesie:

$$Z_e = Z_p - S =m^3$$

1.3 Budowa geologiczna złoża

tu opis

1.4 Nadkład złoża

tu opis

Objętość nadkładu na obszarze zasobów bilansowych w obrębie obszaru górniczego wynosim³

1.5 Jakość kopaliny

tu opis

2. Warunki eksploatacji złoża

2.1. Zasoby kopaliny jako surowca handlowego

tu opis, np.:

Kopalina w szacowanym złożu jest (np. gliną ogniotrwałą, przydatną do produkcji wyrobów drążonych i cegły murowej).

Ilość handlowa stanowi różnicę między zasobami przemysłowymi przeznaczonymi do objęcia bezpośrednio eksploatacyjną, pomniejszoną o straty eksploatacyjne i pozaeksploatacyjne.

Wg projektu zagospodarowania złoża straty pozaeksploatacyjne i eksploatacyjne oszacowane zostały nam³

Łączna suma strat: m³

Zasoby przemysłowe: m³

Zasoby do wydobycia (handlowe) m³

2.2. Sposób eksploatacji kopaliny

tu opis, np.:

.....

Na podstawie analizy dokumentacji geologicznej oraz zamierzeń inwestora, można przyjąć, że planowana eksploatacja będzie prowadzona sposobem odkrywkowym, wyrobiskiem wglębnym, systemem ścianowym prostym lub wachlarzowym na jednym poziomie wydobywczym obejmującym całą miąższość.

Przewiduje się podział poziomu na dwa lub trzy piętra robocze o wysokości nie przekraczającej m i nachyleniu nie przekraczającymstopni

Na terenie złoża (w granicach terenu górniczego) nie przewiduje się lokowania zakładu przerobowego. Docelowa wielkość wydobycia wynosić będzie m³ w skali roku.

Eksploatacja prowadzona będzie systemem zleconym wyspecjalizowanemu przedsiębiorstwu górnictwu. Z tego też względu nie przewiduje się budowy zaplecza socjalno – technicznego, ani układu komunikacyjnego (tymczasowe drogi wewnętrzne wykonywane będą z elementów żelbetowych, prefabrykowanych, przez przedsiębiorstwo wydobywające kopalinę, a koszt ich wykonania wliczony jest w zryczałtowaną cenę za 1m³ wydobycia kopaliny).

Ze względów bezpieczeństwa obiekt będzie ogrodzony siatką na słupach osadzonych w gruncie.

2.3. Układ technologiczny kopalni

tu opis

2.4. Sposób likwidacji wyrobiska i rekultywacji

tu opis, np.:

Z Projektu zagospodarowania złoża wynika, że rekultywacja będzie miała kierunek np. wodno – leśny.

Prace rekultywacyjne będą prowadzone na podstawie dokumentacji rekultywacyjnej i zakończone winny być w terminie do 5 lat od zaprzestania działalności górniczej.

B. OMÓWIENIE TREŚCI OPERATU W ZAKRESIE PROCEDURY OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- Uwarunkowania prawne sporządzenia wyceny
- Wybór podejścia, metody oraz techniki szacowania

tu uzasadnienie, np.: Biorąc pod uwagę różnorodność użytków występujących na działce nieruchomości ich nietypowość, do określenia wartości nieruchomości zastosowano następujące podejścia, metody i techniki szacowania np.:

- dla oszacowania wartości terenów przemysłowych (Ba) – **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej,**
- dla oszacowania wartości terenów zadrzewień (Lz) i terenów pod wodami (Ws) – **podejście mieszane, metodę wskaźników szacunkowych gruntów,**
- dla oszacowania wartości użytków kopalnych (K) – **podejście dochodowe, metodę zysków, technikę dyskontowania strumieni dochodów.**

3. Wycena wartości nieruchomości

3.1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości położonych na złożach kopaliny

3.2. Określenie wpływu czasu na ceny nieruchomości

3.3. Określenie wartości gruntów przemysłowych (Ba)

3.4. Określenie wartości zalesienia i zadrzewienia (Lz) oraz gruntów pod wodami (Ws)

3.5. Określenie wartości części nieruchomości z zalegającym w niej złożem (K),

np.: podejściem dochodowym, metodą zysków, techniką dyskontowania strumieni dochodów. Stanowi ona sumę zdyskontowanych strumieni pieniężnych, pochodzących z dochodów prognozowanych do uzyskania w poszczególnych latach, powiększonych o wartość rezydualną. Dyskontowania należy dokonać na dzień określenia wartości nieruchomości, przy użyciu stopy dyskontowej.

Wartość nieruchomości:

$$W_{DCF} = C_{r1} \times \frac{1}{(1+r)} + C_{r2} \times \frac{1}{(1+r)^2} + \dots + C_{rt} \times \frac{1}{(1+r)^t} + RV \times \frac{1}{(1+r)^t}$$

gdzie:

W_{DCF} - wartość nieruchomości,

C_F - strumień pieniężny dochodu na koniec kolejnego roku

1, 2, ..., t - kolejne lata,

RV - wartość końcowa nieruchomości po upływie czasu, w którym oczekuje się uzyskiwania strumieni pieniężnych dochodu (wartość rezydualna),

r - stopa dyskontowa.

3.5.1. Obliczenie stopy dyskontowej

- Stopa dyskontowa winna odzwierciedlać wymaganą przez inwestorów stopę zwrotu na rynku kapitałowym, rozumianą jako relacja między dochodem z danego obszaru inwestowania a ponoszonymi nakładami na ten obszar.
- Dla nieruchomości stopa dyskontowa powinna odzwierciedlać wymaganą przez inwestora-nabywcę relację między rocznym dochodem uzyskiwanym z nieruchomości a stopniem ryzyka przy inwestowaniu na rynku nieruchomości.
- Stopę dyskontową można obliczyć jako wielkość bazową kosztu kapitału w aktywnych wolnych od ryzyka w oparciu o lokaty długoterminowe oraz poziom inflacji, uwzględniając ryzyko inwestycyjne, rozumiane jako inwestowanie w dany segment rynku nieruchomości oraz ryzyko inwestowania w przedmiotową nieruchomość.

$$r_d = r_f + r_r + r_o$$

gdzie:

r_d - stopa dyskontowa,

r_r - stopa realna tj. wolna od ryzyka stopa procentowa,

r_i - ryzyko inwestycyjne,

r_o - ryzyko inwestowania w przedmiotową nieruchomość.

Dla wyznaczonej stopy dyskontowej można obliczyć współczynnik dyskontujący na poszczególne lata, ze wzoru:

$$K = \frac{1}{(1+r_d)^n}$$

gdzie:

K - współczynnik dyskontujący,

r_d - wartość stopy dyskontowej.

3.5.2. Określenie niezbędnych do poniesienia nakładów inwestycyjnych

- Należy tu uwzględnić nakłady związane z uaktualnieniem stanu prawnego nieruchomości dla celu uzyskania przez nią statusu złoża kopaliny, np. poniesione nakłady na: sporządzenie raportu z oceny oddziaływania na środowisko, zakup informacji geologicznej, sporządzenie projektu zagospodarowania złoża, koszty sporządzenia planu ruchu zakładu górniczego, koszty administracyjne uzyskania koncesji, aktualizacja mapy zasobów, czynności organizacyjne oraz inne,
- Do drugiej grupy nakładów niezbędnych dla uruchomienia kopalni zalicza się nakłady inwestycyjne na organizowanie zaplecza kopalni i wyposażenie w sprzęt do urabiania, zwałowania i transportu kopaliny.

3.5.3. Określenie niezbędnych do poniesienia kosztów bieżących na wydobywanie kopaliny

- Do kosztów tych zalicza się taki jak np.: opłatę za użytkowanie wieczyste, podatek od nieruchomości, opłata eksploatacyjna, odpis na fundusz likwidacji zakładu górniczego, ukop i transport kopaliny na hałdę korekcyjną, koszt odpompowania wody z wykopu, koszty usług bankowych, administracyjnych, reklamowych itd.

3.5.4. Ustalenie ceny kopaliny

- w oparciu o ceny rynkowe
Zatem przychód z kopalni wyniesie:

$$P = Z_p \times C_j$$

gdzie:

- Z_p – ilość zasobów przemysłowych,
- C_j – cena 1 tony kopaliny.

3.5.5. Wycena wartości nieruchomości metodą zysków, techniką dyskontowania strumieni dochodów (DCF) - przyjmując do wyliczeń następująco zdefiniowane dane:

- **Wielkość sprzedaży** – stanowi efektywny dochód brutto (EDB) w danym roku wynikający z ceny 1m³ produktu handlowego, pomnożonej przez prognozowaną cenę zbytu pomniejszoną o straty. Wielkość tę przyjęto w wysokości równej w poszczególnych latach funkcjonowania kopalni.
- **Koszty bieżące eksploatacji (KBE)** – stanowią nakłady niezbędne do poniesienia na bieżącą eksploatację, w celu wydobycia kopaliny w ilościach określonych w poszczególnych latach.
- **Dochód operacyjny netto (DON)** – stanowi różnicę między efektywnym dochodem brutto pomniejszonym o koszty bieżące eksploatacji.
- **Nakłady inwestycyjne sprzedaży (NIS)** – niezbędne do poniesienia środków w poszczególnych latach do osiągnięcia zakładanej wielkości sprzedaży.
- **Stopa dyskontowa (r)** – przyjęta na podstawie wyliczeń z rynku kapitałowego.
- **Współczynnik dyskontujący (k)** – wyliczony przy przyjętej stopie dyskontowej wg formuły:

$$k = \frac{1}{(1+r)^n}$$

- **Wartość rezydualna (RV)** – wyliczona jako wartość rynkowa dla sposobów użytkowania przewidywanych po zakończeniu eksploatacji kopalni, a następnie zdyskontowana współczynnikiem w wysokości ostatniego roku eksploatacji. W szczególnych przypadkach wartość rezydualną można wyliczyć np. stosując metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

Uwaga: Zgodnie z §47 ust. 5 Rozporządzenia PM z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (*Dz.U. Nr 207 poz. 2109 wraz z późn. zm.*) przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalni, nie uwzględnia się poniesionych kosztów rekultywacji wyrobiska.

W tabeli nr 1 przedstawiono schemat wyliczenia wartości nieruchomości wg metody jw., przyjmując do wyliczeń następująco zdefiniowane dane:

Rok sprzedaży (dla 10 lat)	Wielkość sprzedaży EDB [tys. zł]	Koszty bieżące eksploatacji KBE 48% [tys. zł]	Dochód operacyjny netto DON [tys. zł]	Nakłady inwestycyjne NI [tys. zł]	Stopa dyskontowa r [%]		Strumień pieniężny dochodu na koniec kolejnego roku CF [tys. zł]
I				x			
II				-			
III				-			
IV				-			
V				-			
VI				-			
VII				-			
VIII				-			
IX				-			
X				-			
Wartość rezydualna RV						y	z
Wartość nieruchomości W_{DCF} w tys. złotych						 PLN

3.6. Zestawienie wartości poszczególnych części nieruchomości

np.:

- | | |
|---|-------|
| 1. Część nieruchomości użytkowanej jako grunty przemysłowe (Ba) | |
| 2. Część nieruchomości użytkowanej jako zalesienia i zakrzewienia (Lz) | |
| 3. Część nieruchomości użytkowanej jako grunty, w podłożu których znajdują się kopaliny (K) | |
| 4. Część nieruchomości stanowiącej grunty pod wodami | |
| Razem | |

4. Analiza i uzasadnienie wyniku

5. Klauzule i ustalenia dodatkowe + ustalenia specyficzne wynikające z przedmiotu i celu wyceny

6. Załączniki

12. Uwagi końcowe - ku przestrodze rzeczoznawcy majątkowemu!

- Rzeczoznawca nie podejmuje się oszacowania wartości nieruchomości ze złożem bez dostatecznego rozpoznania geologicznego – poziom ufności powinien być dostatecznie wysoki.
- To, co pod ziemią, prawie zawsze niesie szereg niespodzianek, zwłaszcza

w budowie geologicznej. Zmiana budowy gruntu może nastąpić na niewielkim odcinku.

- Rzeczoznawca majątkowemu nie wolno podejmować się ustalenia zasobów w sposób przybliżony przez analogię do podobnych zbliżonych lokalizacji.
- Błąd w oszacowaniu wartości w oparciu o niepełne dane może być na tyle duży, że ograniczy w istotny sposób wiarygodność opracowania.

- Ze szczególną ostrożnością należy podchodzić do wyceny nieruchomości z potencjalnymi, ale nie rozpoznanymi zasobami kopalin, w szczególności, jeśli operat ma stanowić podstawę do uzyskania kredytu bankowego.
- Poziom wiedzy ekonomicznej w społeczeństwie jest dość niski; często błędnie utożsamiana jest wartość złoża z wartością kopaliny.

Literatura

1. Buchalik B., Konowalczyk J., Ramian T. 2010 - Stosowanie metod porównawczych do wyceny nieruchomości ze złożami. *Nieruchomość* Nr 4 (76). *Kwartalnik Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych*. Katowice.
2. Dębowiecka S., Wanielista K. 1989 – Ocena wartości zasobów złóż kopalin stałych jako elementów przyrody - cz. I. *SGGW AR w Warszawie, Centralny Program Badań Podstawowych 04.10 Ochrona i kształtowanie Środowiska Przyrodniczego*, Warszawa.
3. Europejskie standardy wyceny 2012 - Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, TEGoVA, Warszawa, www.pfva.com.pl.
4. Jasiński J. 2002 - Gospodarka zasobami oraz specyfika wyceny nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin. „*Rzeczoznawca Majątkowy*” nr 2, str. 9-13, *Kwartalnik PFSRM*, Warszawa.
5. Jasiński J. 2002 - Wycena nieruchomości położonych na złożach kopalin. „*Wycena*” nr 2, str. 15-22, Wydawnictwo „*Educaterra*”, Olsztyn.
6. Jasiński J., Suchta J. 1995 - Renta górnicza jako podstawa wyceny gruntów prywatnych z występującymi na nich kopalinami pospolitymi. *Zeszyty Naukowe ART „Geodezja i Gospodarka Przestrzenna”* nr 26, s. 123-131.
7. Kodeks Wyceny Złóż Kopalin „POLVAL” 2008 - Kraków.
8. Konowalczyk J., 2010 - Wycena nieruchomości ze złożami kopalin (cz. I). *Stosowanie metody zysków*. *Kwartalnik ŚSRM „Nieruchomość”* nr 1/73, Katowice.
9. Konowalczyk J., Ramian T. 2012 - *Metodyka wyceny nieruchomości przedsiębiorstw ze złożami kopalin*. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego*, nr 690, Szczecin, s. 571-582.
10. Kubacki K., Napierała K., Wirth H. 2011 - Alternatywne ujęcie ryzyka w procesie wyceny złoża. *Przegląd Górniczy*, Nr 6 (1063), Tom 66 (CVII), 2011.
11. Międzynarodowe standardy wyceny 2011 - IVSC, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa, www.pfva.com.pl.
12. Pera K. 2011 - *Metodyczne dylematy opcyjnej wyceny złóż oraz zasobów złóż. Gospodarowanie przestrzenią „nad” i „pod” gruntem*. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Katowice.
13. Pietkiewicz P. 2012 – *Problematyka wyceny nieruchomości nad złożami kopalin na różnych etapach eksploatacji i po jej zakończeniu*. *Materiały szkoleniowe*. Smardzewice.
14. *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2013, www.pfva.com.pl.
15. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operaty szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109, wraz z późn. zm.).
16. Uberman R. 2011 – *Ocena przydatności podejścia kosztowego do wyceny aktywów geologiczno-górniczych*. *Gospodarka Surowcami Mineralnymi* t. 27, z. 2, IGSMiE PAN, Kraków s. 63-78.
17. Uberman R. 2012 – *Przesłanki dla stosowania metody opcji realnych przy wycenie niektórych złóż kopalin*. *Gospodarka Surowcami Mineralnymi* t. 28, z. 1, IGSMiE PAN, Kraków.
18. Uberman R. 2009 – *Wycena wartości aktywów górniczo-geologicznych*. *Standardy wyceny*. *Prace Naukowe Instytutu Górnictwa Politechniki Wrocławskiej*. *Studia i Materiały* Nr 35, Wrocław.
19. Uberman R. 2009 - *Wycena wartości złóż kopalin*. *Wybrane metody wyceny*. *Prace Naukowe Instytutu Górnictwa Politechniki Wrocławskiej*. *Studia i Materiały*, Nr 125, Wrocław.
20. Uberman R., 2008 – *Podstawy wyceny wartości złóż kopalin*. *Teoria i praktyka*. Kraków, Wyd. 1, IGSMiE PAN.
21. Wanielista K. i inni. 2002 - *Wycena wartości zasobów złoża – nowa strategia i metody wyceny*. Wyd. IGSMiE PAN, Biblioteka Szkoły Eksploatacji Podziemnej, Seria z Lampką Górniczą, nr 12, Kraków.
22. Ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. 2011, nr 163, poz. 981).
23. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Nr 102 z 2010 r., poz. 651 wraz z późn. zm.).
24. Wirth H. 2006 – *Cykl życia projektów geologiczno-górniczych i metody jego wyceny*. *Gospodarka Surowcami Mineralnymi* t. 22, z. 2, IGSMiE PAN, Kraków, s. 113–121.
25. Wirth H. 2006 - *Koncepcja obliczania wartości zasobów kopaliny w złożu i wartości złoża w przemyśle metali nieżelaznych*. *Gospodarka Surowcami Mineralnymi*, Tom 22, Zeszyt 1, Kraków.



Magdalena Małecka MRICS REV
Rzeczniczka Majątkowa
Dyrektor AiM PROPERTY Małecy Adamiczka

O ŚPIĄCEJ KRÓLEWNI, SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU I BEZUMOWNYM KORZYSTANIU Z NIERUCHOMOŚCI

Uwagi wstępne

Niniejszy, krótki artykuł, skierowany jest do wszystkich, którzy mogą i chcą poświęcić chwilę ze swojego czasu i wraz ze mną zastanowić się nad tematem służebności przesyłu. Jeden warunek – warto oderwać się na chwilę od codziennych zajęć, zagłębić się w wygodnym fotelu i poczytać z zaangażowaniem i głębokim przemyśleniem. Moja gorąca prośba – jeśli nie ma Pani / Pan czasu, lepiej go w ogóle nie tracić na czytanie tego artykułu, a wrócić do niego, gdy znajdzie się na to odpowiedni czas i miejsce.

Ten tekst, nie jest ani próbą krytyki ani złośliwością, choć pewnie tak przez niektórych może zostać odebrany. Jest raczej wołaniem o przemyślenie, podejście poważne do tematu i poświęcenie czasu teraz i siłą, kiedy nie jest jeszcze za późno.

Historia naszej królowny

W naszej historii, choć nie często się to w bajkach zdarza, królowna trudniła się zawodem rzeczoznawcy majątkowego. Uprzedzono ją co prawda, że to zajęcie trudne, odpowiedzialne i stresujące, a w swojej pracy napotkała na wiele niebezpieczeństw i przeciwności. Uprzedzono ją również, że nadejdą i takie chwile, w których nie będzie mogła sobie sama poradzić. Uprzedzono ją w końcu, że kiedyś nadejdzie taki dzień, że zostanie zapędzona w kozi róg i sądząc, że wszystko jest w porządku zaśnie snem spokojnym i niczym nie zmąconym.

Królowna od początku swej dorosłości wyceniała to tu to tam, wyceniała i to i tamto, ale raczej czas lekko jej upływał, mimo charakteru zawodu, na mało stresujących zajęciach szacowania nieruchomości. Była wyjątkowo szczęśliwą królowną, miała wielu przyjaciół, którzy chętnie jej pomagali i wspierali w takich wycenach, z którymi miała jakieś kłopoty. Klienci byli różni, ale i z nimi też, ze względu na swoje cechy charakteru (uprzejmość, uczciwość, skrupulatność), zawsze jakoś sobie radziła.

Pewnego dnia, zupełnie niespodziewanie, zjawił się klient – mecenas prowadzący sprawę w imieniu swego klienta. Ten zlecić chciał królownie, jak to powiedział wyliczenie „odszkodowania” za słupy stojące i druty wiszące nad nieruchomością jego klienta. Królowna w pierwszej chwili bardzo się przestraszyła, nie spodziewała się takiego zlecenia, ale ponieważ z natury jest grzeczna, a i chętna podejmować nowe wyzwania (takiego zlecenia do tej pory nie miała), nie odmówiła od razu lecz powiedziała, że przyjrzy się sprawie i odpowie niebawem.

Po wyjściu mecenasa prędko zabrała się za analizę sprawy i przepisów prawa ażeby odpowiedzialnie ocenić czy będzie w stanie sprawy się podjąć. Jak wykazały jej wstępne czynności badawcze określać będzie miała w tej sprawie, co później wyjaśni mecenasowi, wynagrodzenie (a nie odszkodowanie) za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu na tejże nieruchomości. Analizowała dalej bardzo skrupulatnie, że SA PRZEPISY dotyczące tego problemu – zawarte w ko-

deksie cywilnym, choć trochę się rozczarowała bo okazało się po wnikliwej analizie, że nie mówią JAK wynagrodzenia te się określa. Królowna jednak była bardzo wytrwała w dążeniu do celu i szukała dalej. W przepisach szczególnych czy rozporządzeniu sporządzonym specjalnie dla takich jak ona – rzeczoznawców, NIC NIE ODNALAZŁA. Zatrwożyła się bardzo, ale .szukała dalej. Postanowiła skorzystać z ORZECZNICTWA, wszak to kolejne źródła, zaraz po prawie. Okazało się, że jest ono niezwykle ubogie, a to dlatego, że instytucja służebności przesyłu jest jeszcze młoda. Doczytała jednak, że per analogiam stosować może i dorobek przepisów, a zetem i orzecznictwa, dotyczący służebności drogi koniecznej, wszak ta ma już długą historię.

I tak, co do służebności królowna wyczytała:

- 1) SN w uchwale z dnia 1 grudnia 1970r. (III CZP 68/70), powiedział, że według art. 145 kc **ustanowienie służebności drogi koniecznej następuje za wynagrodzeniem. Pojęcie wynagrodzenia jest tu szersze niż odszkodowanie przewidziane w poprzednio obowiązującym prawie (art. 33 pr. rzecz.)**. Przesłanką bowiem tego ostatniego było powstanie szkody na skutek ustanowienia drogi koniecznej, natomiast **wynagrodzenie należy się za samo ustanowienie drogi koniecznej, chociażby nie wynikła stąd żadna szkoda dla właściciela nieruchomości obciążonej**. Niemniej jednak fakt powstania takiej szkody musi być brany pod uwagę przy określaniu wysokości i rodzaju wynagrodzenia. W myśl ogólnych zasad naprawienie szkody powinno

- nastąpić – według wyboru poszkodowanego – bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź też przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej, przy czym gdyby przywrócenie stanu poprzedniego było niemożliwe albo gdyby pociągało za sobą dla zobowiązanego nadmierne trudności lub koszty, to roszczenie poszkodowanego ogranicza się tylko do świadczenia w pieniądzu (*art. 363 § 1 kc*).
- 2) SN w postanowieniu z dnia 9 października 1984r. (*III CRN 225/84*) powiedział, że dokonana w orzecznictwie wykładnia pojęcia wynagrodzenia, jego charakteru i funkcji, jaką ma do spełnienia wobec właściciela nieruchomości służebnością drogi koniecznej obciążonej, prowadzi do wniosku, że **wysokość tego wynagrodzenia jest zależna od okoliczności danego wypadku**.
 - 3) SN w uchwale z dnia 30.08.1991r. (*III CZP 73/91*) powiedział, że do określania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powinno być stosowane **obiektywne kryterium**, jakim jest układ odpowiednich **cen rynkowych – stawek za korzystanie z rzeczy tego samego rodzaju**.
 - 4) SN w uchwale z dnia 17 czerwca 2005r., (*III CZP 29/2005*) powiedział, że wysokość wynagrodzenia powinna być **proporcjonalna do stopnia ingerencji** posiadacza w treść prawa własności, **uwzględniać wartość nieruchomości i w takim kontekście oceniać spodziewane korzyści z uszczerbienia** prawa własności.
 - 5) SN w postanowieniu z dnia 8.1.2010r. (*IV CSK 264/09*) powiedział, że wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej **naależy się** właścicielowi drogi obciążonej bez względu na poniesienie szkody na skutek ustanowienia służebności i obejmuje wszystkie **koszty i nakłady** na urządzenie i utrzymanie drogi w zakresie, w jakim uprawniony ze służebności nie ponosi ich bezpośrednio. Wynagrodzenie, o jakim mowa, może także obejmować **wyrównanie uszczerbku majątkowego**, jaki właściciel nieruchomości obciążonej poniósł na skutek ustanowienia służebności drogowej, jednakże w tym przypadku właściciel nieruchomości obciążonej powinien wykazać, że taki uszczerbek poniósł.

- 6) SN w wyroku z 20.9.2012r. (*IV CSK 56/12*) powiedział, że wynagrodzenie należne na podstawie art. 305-2 par. 2 kc powinno uwzględniać **cały uszczerbek** będący następstwem ustanowienia służebności przesyłu, **w tym także zmniejszenie wartości nieruchomości**.
- 7) SN w postanowieniu z dnia 27.2.2013r. (*IV CSK 440/12*) powiedział, że za odpowiednie wynagrodzenie może być uznane takie, które będzie stanowić **ekwiwalent wszystkich korzyści, jakich właściciel nieruchomości zostanie pozbawiony w związku z jej obciążeniem**. Indywidualizowany w konkretnej sprawie sposób obliczenia wynagrodzenia powinien uwzględniać **po stronie właściciela**:
 - **charakter nieruchomości** – położenie, rodzaj, rozmiar, kształt – jej społeczno-gospodarcze przeznaczenie ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, albo w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w ich braku właściwości terenu i sposób korzystania z nieruchomości sąsiednich,
 - **utratę pożytków**,
 - **zakres ograniczenia w prawie rozporządzania**, swobodnego decydowania o przeznaczeniu nieruchomości, zagospodarowania jej,
 - **zakres i sposób ingerencji** przedsiębiorcy oraz pozbawienia władztwa nad nią,
 - **sposób przebiegu urządzeń**,
 - **trwałość i nieodwracalność** obciążenia w dłuższej perspektywie oraz
 - **uciążliwość** ustanowionego prawa.

Po stronie przedsiębiorcy rozważaniu podlegać powinno, że za pośrednictwem urządzeń realizuje on cele społeczne w odniesieniu do dostarczania energii elektrycznej, wody czy paliw, także właścicielowi nieruchomości obciążonej, doprowadzenie tych nośników tysiącom osób musi odbywać się za pomocą sieci (instalacji i urządzeń), które posadzić trzeba na wielu gruntach stanowiących własność osób trzecich, względy społeczne nakazują ograniczenie ich prawa własności, korzystanie z tych nie-

ruchomości w zakresie ustanowionej służebności wpływa na wartość przedsiębiorstwa i możliwość prowadzenia działalności gospodarczej, jak też, że korzystanie z energii elektrycznej i paliw wpływa na rozwój społeczno-gospodarczy oraz lepsze wykorzystanie nieruchomości.

Z uwagi na **faktyczną niemożność wyliczenia wynagrodzenia w oparciu o korzyści uzyskiwane przez przedsiębiorcę**, na którego działalność wpływa również korzystanie z cudzej nieruchomości, trzeba określić je z perspektywy interesów ekonomicznych właściciela nieruchomości. Wnioski wysnute z rozważenia wszystkich istotnych w konkretnej sprawie wyznaczników **stanowią również podstawę do miarodajnego określenia postaci ekwiwalentu – obniżenia użyteczności nieruchomości albo jej wartości, przy czym nie może on przewyższać wartości nieruchomości**.

To tylko niektóre z orzeczeń, które królowna wynalazła i przeanalizowała, była tym strasznie zmęczona ale czuła, że wie już coś więcej. Wysłała pазia, do mecenasa, z listem, w którym informowała go, że zlecenia się podejmie. Potem poszła na podwieczorek i popołudniowy spacer i wtedy stwierdziła, że wróci do tematu od rana, po śniadaniu, z czystą głową, niezaprzątniętą innymi myślami. W nocy... napadły ją koszmary. Spocona budziła się kilkakrotnie. Przez chwilę miała wrażenie, że śpi na ziarnku grochu, ale damy dworu przeszukały całe łóżko i nic nie znalazły. Przyczyna mogła być tylko jedna.



Nazajutrz królowna, dość pesymistycznie, po nieprzespanej nocy, nastawiona do tematu i ogromu informacji, które jeszcze musi przewertować, usiadła do dalszej analizy. Paź królownę próbował pocieszać i rozśmieszać, na nic się to jednak zdało – była skupiona na sprawie jak nigdy wcześniej. Od rana zaczęła analizę orzeczeń dotyczącą wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

I tak odnalazła:

- 1) SN w wyroku z dnia 3 lutego 2010r., (II CSK 444/09) powiedział, że w konsekwencji kryteria określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe **powinny uwzględnić stopień ingerencji w treść prawa własności**.
- 2) Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje **to wszystko, co właściciel uzyskałby, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania oraz wszelkie wydatki i ciężary, jakie właściciel poniósł w okresie sprawowania władztwa przez posiadacza**, np. podatki (por. orzeczn. SN z 27.4.1963r., IIICR 51/63, OSNCP 1964/5/100).
- 3) Wynagrodzenie to nie obejmuje **utraczonego zysku** (por. orzeczn. SN z 8.12.2000r., ICKN 325/00 niepubl.).
- 4) O wysokości wynagrodzenia decydują **stawki rynkowe**. Wynagrodzenie to obejmuje **cały okres**, przez który posiadacz rzecz posiadał i nie stanowi świadczenia okresowego, ponieważ okresowej płatności nie przewiduje ani umowa, ani przepis ustawy (por. orzeczn. SN z 23.5.1975r., IIICR 208/75, niepubl.).
- 5) Przedsiębiorca przesyłowy za bezumowne korzystanie z nieruchomości, **ma obowiązek uiścić właścicielowi nieruchomości taką, co do zasady, kwotę, jaką musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie**. Wysokość wynagrodzenia, powinna zatem odpowiadać stawkom, za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku. Tak przepis ten rozumie się powszechnie w obowiązującej doktrynie i orzecznictwie (uchwała 7 sędziów SN z 10.07.1984r., IIICZP 20/84, OSNCP 1984, Nr 12, poz. 209 oraz uchwałę SN z 17.06.2005r., IIICZP 29/05, OSNC 2006/4/64).

Królowna, poszukując orzeczeń, natrafiła na jeszcze jeden, dość świeży wyrok tj. SN w wyroku z dnia 18.4.2013r. (II CSK 504/2012) powiedział, że:

1. W świetle art. 143 k.c. społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu wyznacza nie sposób, w który dotychczas grunt ten był wykorzystywany lecz sposób, **w jaki właściciel w zgodzie z przepisami prawa, planem zagospodarowania przestrzennego (ewentualnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) oraz własną wolą i potrzebami może z gruntu korzystać**.
2. Jeżeli, ze względu na sposób posiadania służebności lub też ze względu na sposób posadowienia urządzeń przesyłowych, powód mógł i może korzystać ze swojej nieruchomości w mniej lub bardziej ograniczonym zakresie, **wynagrodzenie za bezumowne korzystanie może być odpowiednio obniżone, wymaga to uwzględnienia wszystkich okoliczności sprawy**, mających miejsce także w określonych przedziałach czasu.
3. Uszczerbek właściciela związany z pogorszeniem nieruchomości tylko w następstwie zbudowania na niej i eksploatacji urządzeń przesyłowych **jest rekompensowany świadczeniem, jakie może on uzyskać za obciążenie jego nieruchomości służebnością przesyłu. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności (art. 305[2] k.c.) powinno równoważyć wszelki uszczerbek związany z trwałym obciążeniem nieruchomości tymi urządzeniami**.

Królowna zasypana ilością dalszych informacji już prawie wiedziała jakie składniki wynagrodzenia ma wziąć pod uwagę i jak się do tematu zabrać. Ale „prawie”, jak wiadomo, czyni wielką różnicę, również w bajkach.... W rzeczywistości okazało się bowiem, że nie wie jak ruszyć do przodu. Rozczarowana poszła do szwalni i tam przechodząc, ukłula się wrzecionem i wtedy... przypomniała sobie o... STANDAR-DACH! „Jaka ja byłam niemądra” – pomyślała i czym prędzej pobiegła na wieżę do biblioteki. Wspólnie z pazurem szukali stosownego standardu i po dłuższej chwili odnaleźli – Krajowy Standard Wyceny Nieruchomości nr 4,

aktualnie obowiązujący, pt. *Wycena odszkodowań i wynagrodzeń dla urządzeń przesyłowych*. Królowna była tak szczęśliwa i całkowicie pewna swego sukcesu, że tego dnia już nic więcej nie robiła tylko poszła na odpoczynek, a wieczorem na bal. O północy wybiegła z balu rozradowana i prawie przewróciła się na schodach potykając się o swój pantofelek (niestety załamała obcas). Wtedy nie sądziła jeszcze, że był to znak ostrzegawczy. Chwyciła pantofelek (wszak to nie ta bajka) i pobiegła dalej do swego pałacu zadowolona z nadchodzącego dnia.

Rano królowna, zapominając zupełnie o orzecznictwie i swoich wcześniejszych analizach i wnioskach, po partych prawem i doświadczeniem, siadła do rzeczzonego standardu. Przeczytała tytuł, przeczytała caaaaaą resztę, potem przeczytała jeszcze raz i jeszcze raz i pozostała jej wrazenie, że nic z tego nie zrozumiała. Zlecenie było jednak przyjęte i honor jej pozycji nie pozwolił jej od niego odstąpić. Poprosiła jeszcze paru znajomych rzeczoznawców o pomoc – przykłady sporządzanych przez nich wycen. W ciągu kilku dni sporządziła opracowanie idące śladami wskazanymi przez standard i powielane do tej pory schematy, nie bardzo to wszystko rozumiejąc, ale ostatecznie dysponowała jakimś wynikiem.

Później, podobnych zleceń miała jeszcze kilka i z wszystkimi uporała się w podobny sposób, zadowolona z siebie, że kolejny temat trudny okazał się być w sumie prosty, a sprawy idą do przodu i nikt, jak do tej pory się nie czepia. Pomyślała sobie królowna: „I tak nikt się na tym nie zna”. Znowu spała snem spokojnym, niczym nie zmaconym, jak się później okazało snem równie głębokim jak pobliska fosa otaczająca zamek, przez którą żadne informacje nie mogły się przebić do zamku. A może królowna po prostu nie chciała o nich słyszeć...



Już od dłuższego czasu, o czym królowna nie wiedziała, jak wieść donosi, w królestwie miały miejsce zamieszki na tle interpretacji przepisów, orzeczeń i standardu związanych z tematem „wynagrodzeń przesyłowych”. Utworzyły się chyba dwie, a może nawet i więcej grup zbuntowanych, które zajęły w sprawie zasadniczo różne stanowiska. Tylko jedna z tych grup, jak to zwykle bywa, słuchana była i nikt popierający tę grupę nie zastanawiał się nawet nad meritum sprawy. Każdy zajęty własnymi sprawami, a może raczej bez chęci poświęcania czasu na sprawy ważne ale „nie moje”, a może z obawy o wyśmianie i obrzucanie kamieniami, nie występował przed szereg. A sprawy różniące były niezmiernie istotne, rzec można fundamentalne! Chodziło głównie m.in. o stan nieruchomości, jaki należałoby przyjąć przy określaniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Dla przykładu istotnym jest czy wynagrodzenie ustanawiane jest na nieruchomości, na której już fizycznie linie napowietrzne istnieją czy na takiej, która tych linii jeszcze nie ma i czy wynagrodzenie to zatem ma obejmować tylko część formalną samego ustanowienia służebności – wpisu do księgi wieczystej obciążenia, czy również fakt ograniczenia wynikającego z posiadania na nieruchomości urzędzeń, których ma ona dotyczyć. Spór trwał też o składniki określanych wynagrodzeń (czy tylko za korzystanie czy również za zmniejszenie wartości nieruchomości), strefy ograniczonego użytkowania, o wskaźniki współkorzystania narzucone odgórnie. Spornych było wiele innych, niezmiernie ważnych kwestii. Z zagadnieniem związane były również dalsze sprawy dotyczące odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości w związku ze zmianą lub uchwaleniem nowego planu miejscowego, które, co wydaje się oczywiste, winny być oddzielone od spraw związanych z „wynagrodzeniem przesyłowym”, wszak to inna podstawa występowania z roszczeniem i w ogóle.... inna bajka.

Ostatnio nawet, w królestwie, dział się zaczęły ważne, aczkolwiek dziwne rzeczy związane ze sprawami wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu oraz za bezumowne korzystanie z nieruchomości. A mianowicie na wniosek jednego z jej członków, z początkiem roku 2013, Komisja Standardów podjęła uchwałę o skierowaniu wniosku do Zarządu i Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowa-

rzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych o wycofanie (czasowe lub całkowite) m.in. tego właśnie standardu – nr 4, z którego królowna tak pewnie korzystała. Wniosek taki, datowany na 26 luty 2013r., trafił do Zarządu PFSRM. Zarząd wniosek takowy przedstawił na Radzie Krajowej, która, o zgrozo, pomimo wniosku, przemysłanego jak sądzę, przez Komisję Standardów, odrzuciła w szybkim tempie i standard nadal obowiązuje.

Dalej, w miesiącu czerwcu 2013r., odbyło się posiedzenie Komisji Standardów poświęcone właśnie sprawie omawianego standardu i kontrowersji oraz różnych interpretacji prawa i orzeczeń, mających miejsce w królestwie. W trakcie obrad nie osiągnięto żadnego konsensusu, wręcz przeciwnie członkowie Komisji mieli całkowicie rozbieżne zdania na ten temat, co więcej okazało się, że zapisy standardu mogą być kontrowersyjne i niezrozumiałe lub interpretowane przez każdą osobę w inny sposób. Postanowiono, że we wrześniu 2013r. dojdzie do spotkania roboczego w sprawie możliwych do osiągnięcia wspólnych zapisów standardu.

Planowane zmiany prawa

Królowna też nie wiedziała, że ustawodawca, chcąc zapewne pomóc wszystkim w królestwie, szykuje zmianę zapisu, a mianowicie pojawić ma się par. 4 w art. 305-2a kc mówiący o tym, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności określa się uwzględniając wysokość wynagrodzeń ustalanych w drodze umowy za podobne obciążenia w zbliżonych okolicznościach, a w ich braku – uwzględniając obniżenie użyteczności lub wartości obciążonej nieruchomości. Ustawodawca chce dać zatem 2 etapy umożliwiające określenie wynagrodzenia, a król już szykuje się do ogłoszenia orędzia, że jeśli ktoś będzie w stanie wyceny dokonać za pomocą pierwszego etapu (na podstawie umów za podobne obciążenia w zbliżonych okolicznościach) to odda rękę naszej królowny

temu śmiałkowi. Co do drugiej możliwości, hmm... jak by to ująć... ustawodawca wynagrodzenie zawęził do obniżenia użyteczności LUB wartości obciążonej nieruchomości. Mam wrażenie, że nie zastanowił się przy tym w ogóle, że są przypadki, gdzie do takiej sytuacji (obniżenia) nie dojdzie wcale, a nieruchomość przez lata będzie używana i to bez żadnej zapłaty, skoro wiemy, że wynagrodzenie należy się choćby do żadnej szkody nie doszło? Jak by nie patrzeć i tak źle i tak nie dobrze.

Pointa

Królowna śpi dalej i śni o niebieskich migdałach, nie zastanawiając się nad tym, że przecież ona potrafi oszacować wartość nieruchomości, bo tym się zajmuje na co dzień. Gdyby miała zlecenie określenia wartości nieruchomości, dla innych celów, niż strasznie brzmiące przesyły, na której leci przysłowiowa linia, to w taki czy inny sposób określiłaby jej wartość. A gdyby tak miała zlecenie wyceny nieruchomości, takiej samej, tylko bez tej linii, to też potrafiłaby określić jej wartość.

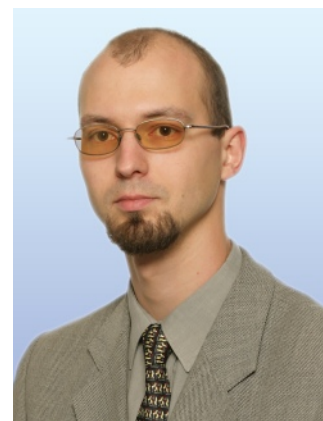
Szkoda tylko, że królowna śpi, w błogiej nieświadomości, ale może fosa wyschnie w końcu, informacje do niej się przedrą, a ona sama zastanowi się nad tym co robi i dlaczego, w końcu lato w tym roku mamy gorące.

Zakończenie

Każda bajka, jak to w bajkach bywa, dobrze się kończy. Przyjmijmy z konieczności, że nasza nie ma zatem jeszcze zakończenia. Z całą pewnością wielu z nas stać na działania aby to zakończenie nie wpisywało się w scenariusze „deregulacyjne” naszego zawodu. Możemy też spać dalej, jak bajkowa królowna, stworzona na potrzeby tej historii. Wybór należy do każdego z nas.



Z PROBLEMATYKI WYCENY ZORGANIZOWANYCH OŚRODKÓW PRODUKCJI ROLNEJ W WIELKOPOLSCE



Wojciech Gryglaszewski
Rzecznawca Majątkowy Nr 4659
Centrum Wyceny Mienia Sp. z o.o.

Rys historyczny i stan obecny wielkoobszarowych gospodarstw rolnych

Państwowe Gospodarstwa Rolne zostały utworzone w 1949 roku z Państwowych Nieruchomości Ziemskich, Państwowych Zakładów Hodowli Roślin oraz Państwowych Zakładów Hodowli Koni (m.in. na dawnych majątkach ziemskich). Duży ich procent znalazł się na terenach tzw. Ziem Odzyskanych, gdzie czasami PGR był jedynym liczącym się pracodawcą. W związku z intensyfikacją działań centralnych na Ziem Odzyskanych, PGR-y przejmowały olbrzymie obszary, tworząc wielkie, nie mające konkurencji kombinaty. Zatrudniały one nie tylko rolników i robotników, ale także pracowników instytucji i zakładów tworzonych dookoła gospodarstwa – szkół, placówek zdrowia, zakładów maszyn rolniczych i wielu innych. Nie było w związku z tym potrzeby rozwoju innych gałęzi gospodarki – powstała pegeerowska monokultura zatrudnienia.

PGR-y zostały powołane do życia na podstawie odgórnego dekretu i fakt, czy dane obszary były predystynowane do produkcji rolnej, nie odgrywał większego znaczenia w wyborze miejsca założenia poszczególnych gospodarstw. Niektóre z nich rzeczywiście stawały się innowacyjnymi ośrodkami nowoczesnego rolnictwa, inne natomiast wymagały nieustannych nakładów finansowych i wsparcia.

W 1990r. liczba PGR-ów w kraju wynosiła 1 112 przy średniej wielkości 2 704 ha¹. Rok później Sejm podjął uchwałę o likwidacji Państwowych Gospodarstw Rolnych, która weszła w życie w 1992r. Decyzja była uwarunkowana nie tylko czynnikami ekonomicznymi (m.in. wysokie, obciążające budżet dopłaty), a także (a może przede wszystkim) miała znaczenie ideologiczne, symbolizowała odcięcie od nieefektywnej gospodarki PRL. Wydawało się, że rozwiązanie takie będzie proste i skuteczne. Konsekwencje społeczne tego posunięcia okazały się jednak bardzo poważne, zwłaszcza dla lokalnych rynków pracy, nie tylko w segmencie rolnym.

Majątek po PGR-ach przejęła Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, a całe zaplecze socjalne zostało przekazane gminom. Rozbudowany mechanizm PGR-ów mógł jednak działać tylko dzięki stałemu dotacjom państwowym. Nowym zarządcom zależało więc na jak największym ograniczeniu kosztów.² Podstawą przekształceń własnościowych stała się Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991r.. Powołała ona do życia Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa (AWRSP; w 2003r. zmieniono nazwę instytucji na Agencja Nieruchomości Rolnych). Celem Agencji było przejęcie państwowego mienia rolnego (wraz z zadłuże-



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

niem), restrukturyzacja, a także zagospodarowanie tego mienia. Ustawa przewidywała pięć form zagospodarowania majątku:

- sprzedaż,
- dzierżawę,
- wniesienie mienia do spółki,
- administrowanie,
- przekazanie w zarząd.

Większość obecnie funkcjonujących w Wielkopolsce gospodarstw wielkoobszarowych powstała w wyniku przekształceń zlikwidowanych PGR-ów. Według Powszechnego Spisu Rolnego z 2010r. na terenie województwa wielkopolskiego funkcjonuje około 3 500 gospodarstw rolnych o powierzchni użytków rolnych ponad 50 ha

¹ P. Kraciński, „Rozdysponowanie Własności Rolnej Skarbu Państwa w latach 1992-2009”, Katedra Ekonomiki Organizacji Przedsiębiorstw, Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie

² A. Urbanik, „Tereny popegeerowskie – uwarunkowania, wyzwania, możliwości rozwoju.” w: Biuletyn Bezrobocie.org nr 13, listopad 2008r.

(w stosunku do 2 600 gospodarstw w 2002 roku). Stanowi to odsetek około 2,2% w stosunku do ogółu gospodarstw rolnych na terenie województwa. W grupie obszarowej powyżej 100 ha użytków rolnych znajduje się 27,1% łącznej powierzchni użytków rolnych w województwie i 0,8% ogólnej liczby gospodarstw z użytkami rolnymi. Wzrost liczby dużych gospodarstw wskazuje na poprawę struktury obszarowej producentów rolnych na przestrzeni ostatnich 10 lat, przy czym należy podkreślić, że znaczna część tych terenów obejmuje grunty będące w dzierżawie (zwykle stanowiące własność Skarbu Państwa)³.

Tego rodzaju nieruchomości rzadko są przedmiotem obrotu, a jeszcze rzadziej przedmiotem transakcji wolnorynkowych. Zorganizowanym ośrodkami po byłych PGR-ach gospodaruje nadal Agencja Nieruchomości Rolnych. Wiele z nich jest wdzierżawionych i nierzadko ulega dalszej dekapitalizacji w związku z niewielkimi nakładami czynionymi przez dzierżawców. Część jest sprzedawana w formie bezprzetargowej (na rzecz dzierżawców lub spadkobierców), a niektóre w formie przetargu. Cechą wspólną większości takich nieruchomości jest znaczny obszar gruntów, zły stan techniczny budynków i infrastruktury oraz przestarzałe rozwiązania funkcjonalno-użytkowe uniemożliwiające wykorzystania zaawansowanych technologicznie urządzeń i automatyzację produkcji. Dodatkowo, część ośrodków gospodarczych objęta jest ochroną konserwatorską, co utrudnia bądź uniemożliwia potencjalnemu nabywcy modernizację obiektów. Wszystkie powyższe czynniki decydują o tym, że popyt na same ośrodki bez stosownego zaplecza ziemskiego jest bardzo ograniczony i wiele z nich ulega dalszemu zniszczeniu powodowanemu brakiem użytkowania, któremu wtóruje brak gospodarki remontowej. Z punktu widzenia uczestników rynku, wartość użytkową przedstawiają przede wszystkim grunty rolne niezabudowane stanowiące tylko część nieruchomości. Same ośrodki gospodarcze (tj. podwórza z zabudowaniami) traktowane są przez nich zazwyczaj jako warunek konieczny zawarcia transakcji, ale zwykle nabywcy nie wiążą z nimi poważniejszych planów inwestycyjnych.⁴

Analiza transakcji sprzedaży zorganizowanych gospodarstw rolnych na terenie województwa wielkopolskiego

Niniejszą analizą objęto transakcje nieruchomościami rolnymi stanowiącymi zorganizowany ośrodek produkcji rolnej, tj. grunty użytkowane rolniczo (uprawy) wraz z zapleczem obejmującym ośrodek gospodarczy z zabudowaniami inwentarskimi. Powierzchnię nieruchomości objętych analizą ograniczono do obiektów przekraczających 50 ha zlokalizowanych na terenie województwa wielkopolskiego (z wyłączeniem jego północnej części). Czasokres analizy objął lata od 2012 do połowy 2013r.

Na tak określonym rynku zanotowano około 45 transakcji sprzedaży na łączną powierzchnię blisko 10 000 ha, z czego tylko w 6 przypadkach (13%) zbywcą był inny podmiot, niż Agencja Nieruchomości Rolnych. Większość umów sprzedaży zawierana była w trybie bezprzetargowym, na rzecz dotychczasowych dzierżawców lub spadkobierców byłych właścicieli nieruchomości. Tylko nieliczne obiekty stanowiły przedmiot przetargu, jednak nie zauważono, aby ustalone w drodze przetargowej ceny odbiegały od poziomu wyznaczonego przez transakcje bezprzetargowe. Wśród obiektów stanowiących przedmiot

obrotu na rynku wtórnym, z tych kilku nielicznych transakcji dwie dotyczyły sprzedaży między osobami powiązаныmi, a jedna – sprzedaży majątku likwidowanego przedsiębiorstwa.

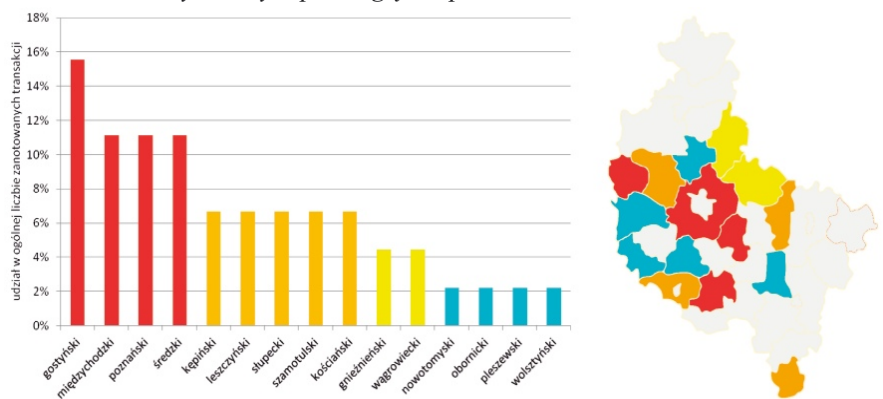
Rozkład przestrzenny transakcji w podziale na powiaty przedstawiono na Wykresie 1.

Najwięcej nieruchomości stanowiących zorganizowane ośrodki produkcji rolnej zbyto w centralnych powiatach województwa (pow. poznański, średzki, gostyński) oraz w powiecie międzychodzkiem położonym w zachodniej części Wielkopolski. Na terenach południowo-wschodniej i wschodniej części województwa nie zanotowano w okresie ostatniego 1,5 roku transakcji, jednak występował w tym rejonie obrót gruntami niezabudowanymi o większych powierzchniach, natomiast ośrodki gospodarcze stanowiły w tym rejonie przedmiot transakcji w latach wcześniejszych (zwłaszcza 2010 – 2011), zatem można przypuszczać, że brak transakcji w ostatnim okresie jest spowodowany ograniczeniami podażowymi. Północna część Wielkopolski, jak wspomniano na wstępie, została wyłączone z niniejszej analizy.

Średnia powierzchnia nieruchomości wyniosła 225 ha, a wielkość powierzchni wahała się od 63 do ponad 506 ha. Powierzchnię 300 ha przekraczała co czwarta transakcja. Najwięcej nieruchomości zanotowano w grupie obszarowej 101 – 200 ha oraz 401 – 500 ha. Należy podkreślić przy tym, że obowią-

Wykres 1

Podział zebranych danych pod względem położenia nieruchomości



Źródło: Opracowanie na podstawie danych ANR i własnej bazy danych CWM Sp. z o.o.



³ „Charakterystyka gospodarstw rolnych w województwie wielkopolskim. Powszechny spis rolny 2010.”, Urząd Statystyczny w Poznaniu, Poznań 2012r.

⁴ Autorzy niejednokrotnie spotkali się z opinią zarządców gospodarstw rolnych, że dużo efektywniejsza i mniej kapitałochłonna byłaby inwestycja polegająca na wybudowaniu nowoczesnego, spełniającego obowiązujące wymogi funkcjonalne „ośrodka gospodarczego”, niż remontowanie i utrzymywanie przestarzałych konstrukcji istniejącego folwarku.

zujące przepisy prawa nakładają na nabywców ograniczenia co do wielkości powierzchni gruntów rolnych.⁵ Na Wykresie 2 przedstawiono rozkład ilościowy transakcji w odniesieniu do wielkości powierzchni nieruchomości.

Ceny nieruchomości zawierały się w granicach od ok. 2 000 000 zł do 21 000 000 zł. Ceny jednostkowe⁶ mieściły się w przedziale od ok. 17 000 zł/ha do prawie 59 000 zł/ha, przy czym najwyższe ceny, przekraczające 35 000 zł/ha dotyczyły prawie we wszystkich przypadkach obrotu prywatnego (Wykres 3).

Trend liniowy zmian cen na przestrzeni analizowanego okresu był minimalnie rosnący. Występowały przy tym oczywiście krótkookresowe wahania średniej, ale w generalnym ujęciu ceny zachowywały podobny poziom oscylując wokół 28 000 – 30 000 zł/ha⁷. Sytuacja ta wygląda podobnie na tle wyników publikowanych kwartalnie danych odnośnie zmian cen gruntów rolnych w Wielkopolsce według ANR i GUS. W obu tych przypadkach widoczny jest stały, choć niewielki, wzrost zobrazowany na Wykresie 4.



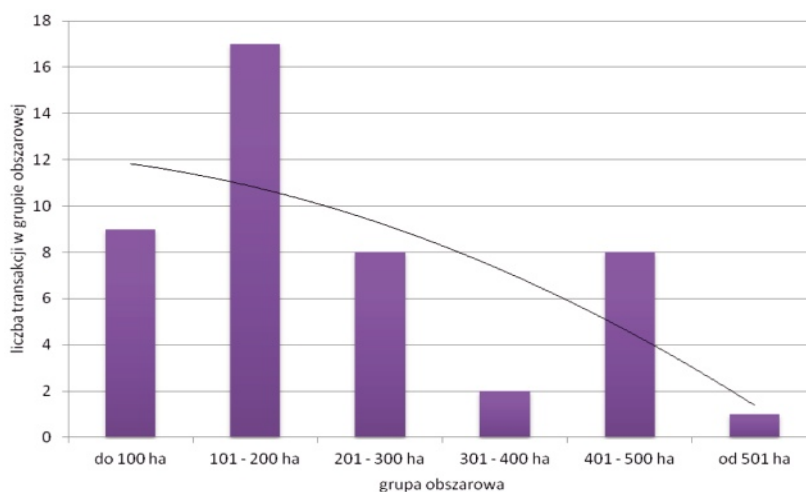
⁵ Według Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, gospodarstwem rodzinnym jest gospodarstwo nie przekraczające 300 ha użytków rolnych. W przypadku sprzedaży gruntów przez Agencję Nieruchomości Rolnych łączna powierzchnia użytków rolnych będąca własnością nabywcy nie może przekraczać 500 ha.

⁶ Dla potrzeb niniejszej analizy ceny całkowite zorganizowanych ośrodków gospodarczych (tj. obejmujących zarówno budynki, budowle i urządzenia, jak i użytki rolne, a także inne tereny zbywane wraz z ośrodkiem gospodarczym – np. założenia dworsko-parkowe, grunty o przeznaczeniu pod zabudowę kubaturową inną niż rolna, lasy, itd.) przeliczono na jednostkowe przyjmując jako jednostkę porównawczą 1 ha fizyczny grunt. W dalszym etapie analizy wszelkie wskaźniki i obliczenia oparto na cenach brutto, tj. zawierających m. in. podatek VAT naliczany dla gruntów o przeznaczeniu nierolnym oraz koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży (wyceny, prac geodezyjnych, itp.) dla transakcji z udziałem Skarbu Państwa.

⁷ Należy jednak podkreślić, że z uwagi na stosunkowo niewielką grupę transakcji oraz bardzo duże zróżnicowanie cech i cen nieruchomości w zbiorze, przedstawiona analiza zmian cen może być traktowana jedynie informacyjnie i nie powinna być utożsamiana z tendencjami panującymi na rynkach lokalnych, które mogą być zdecydowanie odmienne.

Wykres 2

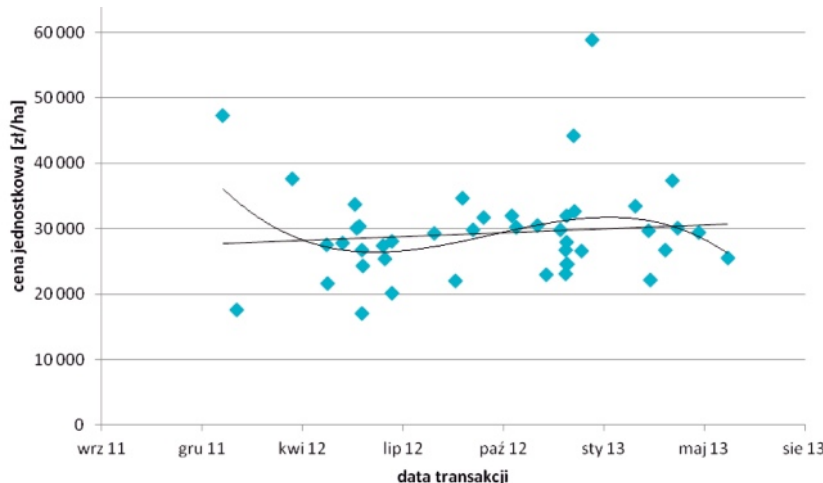
Ilość transakcji w poszczególnych grupach obszarowych



Źródło: Opracowanie na podstawie danych ANR i własnej bazy danych.

Wykres 3

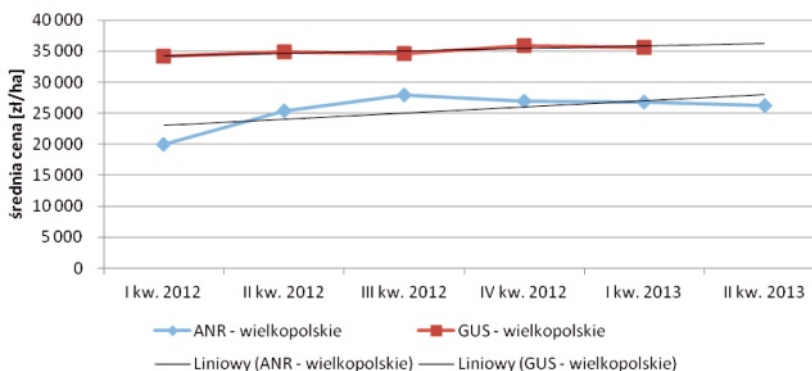
Cena jednostkowe zorganizowanych ośrodków gospodarczych



Źródło: Opracowanie na podstawie danych ANR i własnej bazy danych.

Wykres 4

Zmiany średnich cen w województwie wielkopolskim według ANR i GUS



Źródło: Opracowanie na podstawie danych ANR i GUS.

Najczęściej ceny jednostkowe mieściły się w przedziale **25 000 zł/ha do 30 000 zł/ha**. Drugi co do wielkości przedział to 30 000 zł/ha – 35 000 zł/ha, a trzeci – 20 000 zł/ha – 25 000 zł/ha. Pojedyncze transakcje zarejestrowano w przedziałach 15 000 zł/ha do 20 000 zł/ha oraz powyżej 35 000 zł/ha. Podstawowe parametry statystyczne wyliczone dla zebranych 45 transakcji przedstawiono w Tabeli 1.

Ceny gruntów rolnych w Polsce na tle krajów Unii Europejskiej

Z uwagi na zbliżający się termin wygaśnięcia ograniczeń w nabywaniu nieruchomości rolnych przez cudzoziemców (30 kwietnia 2016r.) coraz częściej uczestnicy rynku nieruchomości odnoszą się do tego faktu jako czynnika dynamizującego dalszy wzrost cen. Według opracowań Eurostat i urzędów statystycznych poszczególnych krajów⁸ poziom średnich cen gruntów rolnych w Polsce (dane z 2011r.) oscyluje wokół 4 166 – 4 855 €/ha i jest najwyższy spośród krajów, które włączyły się w struktury Unii Europejskiej po 2004 roku, jednak wciąż zdecydowanie niższy niż przeciętne ceny w krajach „starej” Unii. Poziom cen w Niemczech i Hiszpanii jest przeszło dwukrotnie wyższy. Ceny gruntów rolnych we Francji, kształtują się natomiast na poziomie ok. 1 000 €/ha wyższym w stosunku do krajowych (Wykres 6). Można zatem przyjąć za prawdopodobne, że zniesienie ograniczeń za niespełna 3 lata może spowodować dalsze wzrosty cen gruntów rolnych w Polsce, przy czym nie powinna to być zmiana skokowa.



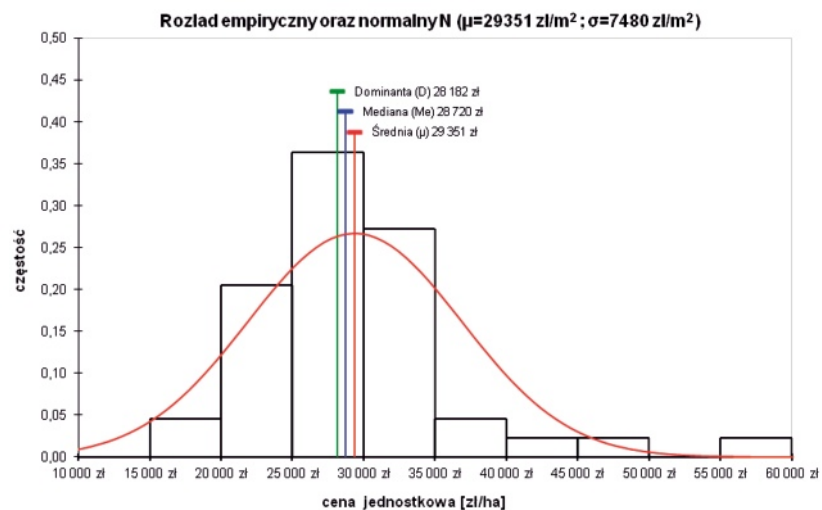
⁸ Za: „Rynek ziemi rolniczej. Stan i perspektywy.”, Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej – Państwowy Instytut Badawczy, grudzień 2012r.

Tabela 1

Lp.	Parametr	Wartość parametru
1.	Średnia	29 351 zł
2.	Mediana	28 720 zł
3.	Dominanta	28 182 zł
4.	Odchylenie standardowe	7 480 zł
5.	Współczynnik zmienności	25,5%
6.	Wartość minimalna	17 082 zł
7.	Wartość maksymalna	58 835 zł

Wykres 5.

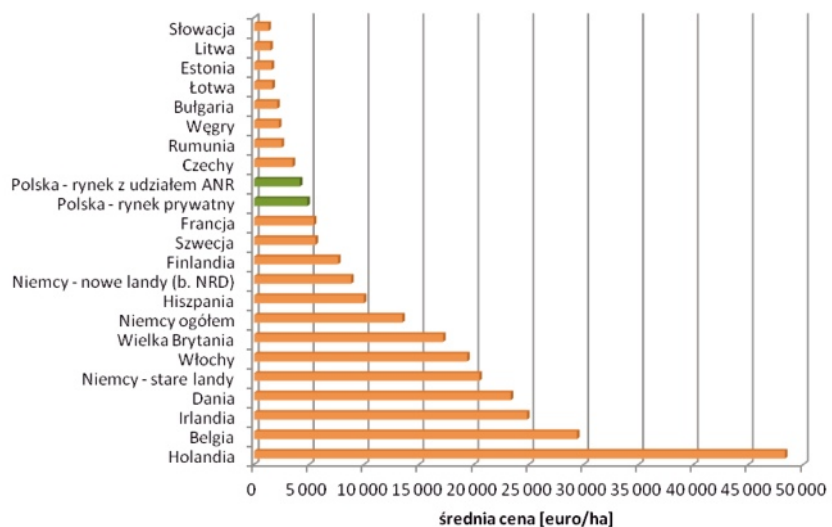
Rozkład empiryczny cen jednostkowych na tle rozkładu normalnego



Źródło: Opracowanie własne przy wykorzystaniu arkusza kalkulacyjnego trend_v_0.2.1.xls T. Kotrańskiego.

Wykres 6

Średnie ceny ziemi rolnej w 2011 r. na tle innych krajów Unii Europejskiej



Źródło: IERiGŻ, Eurostat.

Uwagi metodyczne dotyczące wyceny zorganizowanych nieruchomości rolnych

W tej części chcielibyśmy zasygnalizować specyfikę wyceny wielkoobszarowych nieruchomości rolnych, w szczególności z uwzględnieniem wskazań Agencji Nieruchomości Rolnych gospodarującej mieniem Skarbu Państwa i jednocześnie będącej głównym dostawcą tego rodzaju obiektów na krajowym rynku.

Punktem wyjścia do rozważań niech będzie refleksja nad wartością rynkową nieruchomości. Zarówno przepisy prawa, jak i utrwalona metodyka wyceny nakazują określenie wartości rynkowej celem ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości rolnej na poziomie nie niższym niż ta wartość (por. art. 30 ust. 1 i następane Ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu – tj. Dz.U. 2012r. poz. 1187). W definicji wartości rynkowej nieruchomości zawartej w art. 151 ust. 1 Ustawy o z dnia 21 sierpnia 1997r. gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. 2010r. Nr 102 poz. 651 ze zm.) wymienia się natomiast szereg założeń dotyczących stron transakcji i warunków zawarcia umowy sprzedaży:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) *strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;*
- 2) *upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.”*



Dyskusyjnym zagadnieniem, mającym kapitalne znaczenie dla czynności szacowania, jest kwestia wypełniania przez wykorzystywane do wycen transakcje definicji ujętej w cytowanej ustawie. Jak już wspomniano wcześniej, głównym podmiotem działającym na rynku wielkoobszarowych gospodarstw rolnych jest Agencja Nieruchomości Rolnych. Trwałe rozdysonowanie zasobu nieruchomości rolnych następuje w formie umów sprzedaży, przy czym z uwagi na to, że większość transakcji zawieranych jest między Skarbem Państwa, a dotychczasowym dzierżawcą (względnie spadkobiercą byłych właścicieli), trudno mówić tu o spełnieniu kryterium niezależności stron transakcji. Dodatkowo, sprzedaż następuje zwykle w szczególnej, bezprzetargowej formie, *de facto* oferty sprzedaży skierowanej do konkretnego nabywcy, skonstruowanej w oparciu o operat szacunkowy. W tej sytuacji również drugi warunek „rynkowości” jest wątpliwy, bo czy nastąpiło odpowiednie wyeksponowanie nieruchomości na rynku? Czy miały miejsce jakiegokolwiek negocjacje między stronami? Podstawą wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym (czy to w metodzie porównywania parami, czy korygowania ceny średniej) są transakcje nieruchomości podobnymi, co do których zaistniały warunki rynkowego sposobu ustalenia ceny. Skoro w przypadku znakomitej większości zorganizowanych nieruchomości rolnych sprzedaż następuje w opisanej formie, to czy uzasadnione jest wykorzystywanie ich w charakterze materiału porównawczego?

Autorzy podzielają pogląd wyrażony w publikacji Ł. Nawrota i K. Nawrota⁹, że metoda porównywania parami w przypadku tak specyficznych nieruchomości jak zorganizowane ośrodki produkcji rolnej jest zwykle metodologią lepiej odzwierciedlającą uwarunkowania rynkowe, pod warunkiem jednak, że objekty (transakcje) porównawcze spełniają kryterium rynkowości. Czy słuszne jest w tej sytuacji bazowanie przez znakomitą większość rzeczoznawców na transakcjach z udziałem Skarbu Państwa (obrot bezprzetargowy, rynek pierwotny)? Jeśli nie, to w jaki sposób wykonać wycenę wykluczając z czynności obliczeniowych takie umowy sprzedaży? Omó-

wiona powyżej sytuacja na rynku nieruchomości rolnych o powierzchni pow. 50 ha, gdzie stroną transakcji nie był Skarb Państwa, nie pozostawia złudzeń, co do możliwości wyselekcjonowania podobnych nieruchomości z lokalnego obrotu „prywatnego”.¹⁰

Przy ocenie atrakcyjności rynkowej nieruchomości rolnych niejednokrotnie pokutuje paradygmat „najważniejsza jest lokalizacja”. Czy faktycznie odnosi się to również do wielkoobszarowych gruntów rolnych? O ile w obrocie międzysąsiedzkim, przy niewielkich areałach, znaczenie uwarunkowań lokalizacyjnych jest niewątpliwie istotne, o tyle wydaje się, że rozbudowane przedsiębiorstwo produkcji rolnej w mniejszym stopniu jest zainteresowane konkretną lokalizacją (w danym powiecie, gminie, województwie), a raczej dochodowością i zdolnościami produkcyjnymi gleb. Oczywiście abstrahujemy w tym miejscu od przypadków szczególnych do których należy zaliczyć nieruchomości o wyjątkowych walorach komunikacyjno-inwestycyjnych. W tym kontekście warto rozważyć możliwość przyjęcia jako rynku właściwego do wyceny tego typu nieruchomości, obszaru znacznie szerszego, nie ograniczającego się do kilku powiatów czy województwa. Wstępne analizy wskazują że takie wieloprzestrzenne ujęcie rynku pozwala na zarejestrowanie odpowiedniej liczby transakcji obiektami podobnymi, co do których znane są okoliczności zawarcia umowy, jednoznacznie wskazujące na rynkowość warunków. Integralną częścią analizy poprzedzającej czynności obliczeniowej winno być także szczegółowe rozpoznanie rynku w skali mikro, w szczególności zbadanie relacji popytu i podaży.

Warto ponownie dokonać lustracji nieruchomości stanowiącej wielkoobszarowy, zorganizowany obiekt rolny w ujęciu inwestorskim. Przez inwestora rozumiemy tutaj przedsiębiorstwo rolne o znacznym potencjalnie, dysponujące zapleczem technicznym, osobowym i *know how*, które zamierza rozwijać działalność w segmencie produkcji rolnej. Jego podstawowym kryterium decyzyjnym będzie rachunek zysków i strat oraz ewentualne oczekiwania co do stóp zwrotu z alternatywnych inwestycji. To dochodowość nieruchomości będzie dla tak zdefiniowanego inwestora

⁹ Ł. Nawrot, K. Nawrot, Dochód z nieruchomości rolnej, a jej wartość w warunkach polskich – koherencja czy dychotomia?, w: Biuletyn SRMWW nr 2-3/2012 (32-33).

¹⁰ Nakreślona sytuacja przywodzi na myśl bliźniaczo podobne problemy znane z wyceny nieruchomości drogowych.

(a przecież tacy, jako dłużej, jako przeważają w transakcjach z Agencją Nieruchomości Rolnych) podstawowym czynnikiem wejścia. Zachowania takiego inwestora nie różnią się zasadniczo od procesu decyzyjnego przedsiębiorcy działającego w branży produkcyjnej, w sektorze najmu, czy jakiegokolwiek innej dziedzinie, gdzie nieruchomości przez rzeczoznawców traktowane są jako „komercyjne” i powszechnie wyceniane w podejściu dochodowym. Wycena zorganizowanych nieruchomości rolnych w podejściu dochodowym wcale nie musi być postrzegana w kategoriach metodycznej herezji. Należy jednak wyraźnie podkreślić, że szacowanie nieruchomości z tego segmentu rynku dochodowo, wiąże się z szeregiem założeń i wariantów, których rzetelność oparta na faktycznej (a nie tytularnej) znajomości rzeczy, decyduje o wiarygodności wyniku opinii¹¹.

Kolejną dyskusyjną kwestią jest dokonywanie na potrzeby wyceny podziału funkcjonalnego obiektów rolnych i wycenianie tak wydzielonych części odrębnie. Obowiązujące wytyczne środowiskowe dopuszczają takie działanie¹². Mając na uwadze atrakcyjność lokalizacyjną, niewątpliwie możliwe jest samodzielne zbycie np. zabudowanego podwórza gospodarczego, położonego blisko aglomeracji czy

większego ośrodka miejskiego, który kryje w sobie potencjał poszukiwania alternatywnej funkcji zagospodarowania (pod warunkiem zachowania odpowiednich cech warunkujących samodzielność, jak dojazd, warunki planistyczne, itp.). Czy jednak faktycznie istnieje na rynku popyt na same ośrodki gospodarcze zabudowane obiektami w stanie rozkładu, często objętymi formą ochrony zabytków, o przestarzałej technologii produkcji i niekorzystnej funkcjonalności, położone z dala od terenów postrzeganych jako atrakcyjne? Sami nabywcy nieruchomości z zasobu ANR, zgodnie przyznają, że dla nich zasadniczą wartość mają obszerne areale gruntów ornych, na których mogą prowadzić produkcję, natomiast ośrodki gospodarcze są często „niechcianym dodatkiem” do takich nieruchomości. Trudno uzasadnić popyt na nieruchomości z tego sztucznie wykreowanego subsegmentu rynku nieruchomości rolnych. Podobny wymiar ma odrębna wycena położonych wśród pól, fragmentów działek o innym niż rolne przeznaczeniu/funkcji. Przeprowadzony monitoring rynku nie wykazuje zainteresowania strony popytowej działkami o „twórczych” turystycznych uwarunko-

waniach planistycznych, które są położone z dala od jakichkolwiek ciągów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej. Analogicznie rzecz się ma w przypadku odrębnego szacowania skupiska śródpolnych zadrzewień. W tych okolicznościach wydaje się najbardziej zasadnym szacowanie zorganizowanych ośrodków produkcji rolnej jako całości, tj. przyjmując jako jednostkę porównawczą np. 1 ha powierzchni takiego zorganizowanego ośrodka.

Zaprezentowane tutaj uwagi mają zapewne charakter polemiczny, jednakże naszym celem jest pogłębiona dyskusja, której efektem finalnym będzie wypracowanie wspólnych rozwiązań satysfakcjonujących zarówno wykonawców wycen, jak i pozwalających sprostać wymaganiom zlecających, w tym Agencji Nieruchomości Rolnych. Podkreśla się jednocześnie, że wskazane próby rozwiązań niektórych problemów odnoszą się do sytuacji i nieruchomości najbardziej typowych (o ile można mówić o „typowości” w przypadku tego segmentu rynku), co nie znaczy, że znajdują zastosowanie we wszystkich takich obiektach podlegających wycenie.

¹¹ por. Ł. Nawrot, K. Nawrot, Dochód z nieruchomości rolnej, a jej wartość w warunkach polskich – koherencja czy dychotomia?, w: Biuletyn SRMWW nr 2-3/2012 (32-33)

¹² Patrz: tymczasowa nota interpretacyjna – Standard V.4. Wycena nieruchomości rolnych, p. 3.4.

PRAWO

DEREGULACJA

23 sierpnia 2013r. weszła w życie (z wyjątkiem części przepisów, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2014r.) tzw. ustawa de regulacyjna (Ustawa z dnia 13 czerwca 2013r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów – Dz.U. 2013 poz. 829).

Sejm zdecydował o całkowitym otwarciu zawodów pośrednika i zarządcy nieruchomości. Jest to krok idący dalej niż propozycja rządowa. Jednocześnie Senat – z uwagi na ochronę interesów konsumentów – zdecydował o utrzymaniu wobec pośredników i zarządców obowiązku ubezpieczenia OC i zawarcia umowy w formie pisemnej. Przepisy de regulujące zawody pośrednika i zarządcy wejdą w życie z początkiem 2014r.

Pierwotny projekt rządowy nie obejmował szerszych zmian w dostępie do tego zawodu, skracając jedynie okres wymaganej praktyki (z 12 do 6 miesięcy). Ostateczna wersja zwiększa zakres deregulacji, m.in. zakłada obniżenie wymogu wykształcenia (z wyższego magisterskiego do wyższego), a także obejmuje ułatwienia dotyczące obowiązku odbycia praktyki zawodowej – wprowadza obowiązek zaliczenia na jej poczet praktyki odbytej na studiach pod warunkiem, że jej program powstał w oparciu o umowę między uczelnią a organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych, a także zwalnia z tego wymogu osoby, które posiadają udokumentowane dwuletnie doświadczenie na stanowisku związanym z wyceną nieruchomości.

Źródło: PFSRM

Opr. Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

PREFERENCJE POTENCJALNYCH NABYWCÓW LOKALI MIESZKALNYCH W KONINIE



dr Marian Błażek

Biuro Doradztwa Inwestycyjnego i Wyceny
Nieruchomości w Pobiedziskach



Szymon Błażek

Biuro Doradztwa Inwestycyjnego i Wyceny
Nieruchomości w Pobiedziskach

Wprowadzenie

Tym co wpływa na cenę nieruchomości są jej cechy. W metodyce wyceny, w której najczęściej poszukuje się wartości rynkowej (najbardziej prawdopodobnej do uzyskania ceny), cechy pozwalają na opis nieruchomości oraz ocenę jej właściwości np. pod względem położenia, powierzchni, możliwości zagospodarowania i porównania tych cech z atrybutami innych nieruchomości, które były przedmiotem obrotu. W istocie takie podejście polega na poszukiwaniu atrybutów rynkowych nieruchomości, które są brane pod uwagę przez osoby zainteresowane zakupem nieruchomości. Specjaliści zajmujący się zawodowo problematyką rynku nieruchomości stale badają zachowania konsumentów, a w szczególności pozyskują wiedzę o zachowaniach i czynnikach determinujących podejmowane wybory. Problematyka ta od wielu lat jest przedmiotem badań nauk ekonomicznych. W literaturze często wskazuje się na podział czynników kształtujących zachowania konsumentów na rynku nieruchomości (oraz innych), w którym wyróżnia się cztery grupy czynników: kulturowe, społeczne, osobiste oraz psychologiczne¹. Siła wpływu wymienionych czynników uzależniona jest od charakteru rynku nieruchomości, cech nieruchomości jako dobra konsumpcyjnego. W przypadku rynku nieruchomości mieszkaniowych istotne znaczenie odgrywają przede wszystkim czynniki kulturowe, do których zaliczają się m.in.: subkultura oraz klasa społeczna. Z uwagi na te czynniki konsumenci odwołujący się do tradycji i wzorców podejmują decyzję o nabyciu lokalu

mieszkalnego lub nieruchomości gruntowej i rozpoczęciu budowy domu mieszkalnego (gdyż funkcjonowanie we wspólnocie mieszkaniowej sprawia u nich dyskomfort). Z kolei przykładem wpływu subkultury może być chęć zamieszkania (posiadania nieruchomości) w mieście lub na obszarach wiejskich. Oczywiście niemniejszy wpływ na decyzje strony popytowej na rynku nieruchomości mieszkalnych mają czynniki społeczne, czy osobiste, gdzie dużą wagę odgrywa np. liczba dzieci wpływająca wprost na powierzchnię oraz cechy funkcjonalne poszukiwanej nieruchomości. Preferencje nabywców mają indywidualny charakter, ale z uwagi na pewną powtarzalność zachowań, pozwalają wyodrębnić kluczowe atrybuty nieruchomości, których poszukują nabywcy.

Cel, zakres i metodyka badań

Celem badania było uzyskanie wiedzy na temat zmian preferencji nabywców lokali mieszkalnych na lokalnym rynku nieruchomości w pięcioletniej perspektywie czasowej. Przedmiotem było badanie preferencji nabywców lokali mieszkalnych na rynku lokalnym miasta Konina w latach 2008-2012. Do analizy preferencji nabywców lokali mieszkalnych wykorzystano także materiały uzupełniające w postaci transakcji nieruchomości lokali mieszkalnych udostępnione przez Urząd Miejski w Koninie.

Informacje niezbędne do przeprowadzenia części badawczej zostały zebrane za pomocą ankiety, która zawierała pytania dotyczące preferencji cech nieruchomości lokali mieszkalnych uznanych za istotne przez potencjalnych nabywców oraz dotyczące charakterystyki respondentów dla celów statystycznych badań.

W zakresie badania preferencji sformułowano m.in. następujące pytania:

1. W jakim stopniu przedstawione cechy wpłynęłyby na podjęcie decyzji o zakupie lokalu mieszkalnego?
2. Jaka cena zakupu mieszkania byłaby możliwa do zaakceptowania uwzględniając wskazane cechy za istotne?
3. Jaka jest wysokość dochodu na członka rodziny?
4. W jaki sposób byłby finansowany zakup mieszkania?

¹ E. Stachura: Marketing na rynku nieruchomości. Wyd. PWE, Warszawa 2007, s. 235-241.

W zakresie charakterystyki statystycznej respondentów uzyskano następujące informacje: płeć, wiek, wykształcenie, liczebność rodziny, dochody na członka rodziny, aktualna sytuacja mieszkaniowa.

W 2008 roku badana populacja obejmowała 66 potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych, gdzie po ocenie kompletności odpowiedzi do analizy przyjęto 94% ankiet, natomiast w 2012r. odpowiednio 54 potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych, a do analizy przyjęto 96% ankiet.

Materiał badawczy obejmujący transakcje nieruchomości lokali mieszkalnych analizowano w latach 2008–2011.

W badaniach posługiwano się porównywaniem analizą porównawczą (pomiędzy odpowiednimi kryteriami), oraz interpretacją merytoryczną tych porównań. W analizie zastosowano wskaźniki statystyczne takie jak: średnią arytmetyczną – miara przeciętnego poziomu badanego zjawiska, wskaźniki struktury i dynamiki badanego zjawiska. Wyniki badań przedstawiono techniką tabelaryczną, graficzną i opisową.

Charakterystyka statystyczna respondentów

Na potrzeby charakterystyki statystycznej przyjęto odpowiedzi, których udzielili respondenci w ankietach zakwalifikowanych do analizy.

Respondentów przypisano do sześciu grup wiekowych (Tabela 1), poczynając od grupy do 20 lat. Zarówno w 2008 jak i w 2012r. w losowo wybranej populacji nie było respondentów w najniższej grupie wiekowej. Najliczniejszy był udział respondentów w wieku do 40 lat a najmniej liczny respondentów w wieku powyżej 60 lat. Średni wiek respondenta w 2008r. wynosił 40 lat a w 2012r. 37 lat. Analiza struktury wiekowej respondentów w 2012r. wykazała wzrost ich udziału w grupach wiekowych do 30 i do 40 lat, natomiast w pozostałych grupach wiekowych odnotowano spadek udziału w porównaniu do 2008r. Zróżnicowanie liczby respondentów w analizowanych grupach wiekowych w 2012r. w porównaniu do 2008r. było następujące: do 30 lat +18,2%, do 40 lat -4,5%, do 50 lat -25,0%, do 60 lat -50,0% i powyżej 60 lat -66,7% a w odniesieniu do analizowanych populacji -16,1%.

Tabela 1
Struktura wiekowa respondentów

Lp.	Grupa wiekowa	2008 [%]	2012 [%]
1.	do 30 lat	18	25
2.	do 40 lat	35	40
3.	do 50 lat	26	23
4.	do 60 lat	16	10
5.	powyżej 60 lat	5	2
6.	Razem	100	100

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 2
Struktura wielkości rodzin respondentów

Lp.	Liczba osób w rodzinie	2008 [%]	2012 [%]
1.	1 osoba	15	11
2.	2-4 osób	79	83
3.	powyżej 4 osób	6	6
4.	Razem	100	100

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 3
Dochód na członka rodziny respondentów

Lp.	Kwota dochodu	2008 [%]	2012 [%]
1.	do 500 zł	4	6
2.	do 1000 zł	39	34
3.	do 1500 zł	30	28
4.	do 2000 zł	19	21
5.	do 2500 zł	8	11
6.	Razem	100	100

Źródło: Opracowanie własne

Kolejną informacją uzyskaną w trakcie badań była wielkość rodziny respondentów – zobacz Tabela 2. W porównaniu do 2008r. w strukturze badanej populacji 2012r. zmniejszył się udział rodzin 1 osobowych a wzrósł udział rodzin 2–4 osób. Udział rodzin dwu osobowych w poszczególnych okresach badań wynosił w 2008r. 22% a w 2012r. 24%. Z kolei porównanie liczebności rodzin w analizowanych grupach wykazało, że w 2012r. w porównaniu do 2008r. wystąpił ich spadek odpowiednio: rodziny 1 osobowe o 33,3%, rodziny do 4 osób o 12,2% i rodziny powyżej 4 osób o 25,0%.

Oprócz wieku i stanu rodziny za istotne uznano pozyskanie informacji o dochodzie na członka rodziny respondentów (Tabela 3). Ta informacja została powiązana z analizą źródeł finansowania nabycia lokalu mieszkalnego. Analiza wielkości dochodu na członka rodziny w poszczególnych zakresach kwotowych badanych populacji w okresach 2008r. i 2012r. w ujęciu struktury wykazała ich zróżnicowanie. W 2008r. i w 2012r. najwyższy był udział badanych respondentów z dochodem do 1000zł na członka rodziny, następnie z dochodem do 1500zł a najmniejszy z dochodem do 500 zł.

Źródła finansowania, cena, powierzchnia i motyw zakupu mieszkania

Uwzględniając zróżnicowanie poziomu dochodów na członka rodziny i kondycji finansowej oraz wskazane przez ankietowanych cechy istotne, jakie wpłynęłyby na podjęcie decyzji o zakupie lokalu mieszkalnego, zapytano respondentów: W jaki sposób byłby finansowany zakup mieszkania? Jaka cena zakupu mieszkania byłaby możliwa do zaakceptowania?

Analizując wskazania respondentów, dotyczące ich sytuacji rodzinnej i uzyskiwanych dochodów na członka rodziny, ustalono sposoby sfinansowania zakupu mieszkania – patrz Tabela 4. W 2008r. 55% respondentów wskazywało finansowanie zakupu ze środków własnych w 25% i z kredytu w 75%, a w 2012r. taki sposób finansowania wskazało 41%. Kolejnym sposobem finansowania były środki własne w 75% i kredyt w 25% kwoty zakupu mieszkania, który wskazało odpowiednio 14% i 19% respondentów. Respondentów wskazujących sfinansowanie zakupu mieszkania tylko ze środków własnych było w 2008r. 12% a w 2012r. 4%. Zakup mieszkania sfinansowany w całości ze środków obcych, gdyby taka możliwość była realna w praktyce, wskazało w 2008r. 6%, a w 2012 r. 21% respondentów. Z ostrożności wnioskowania należy podkreślić, że struktura źródeł finansowania zakupu mieszkania w 2012r. może być pochodną wystąpienia kryzysu gospodarczego, a także zwiększonymi wymaganiami kredytodawców w zakresie udziału środków własnych i kondycji finansowej kredytobiorców. Przyjmując założenie, że w praktyce realne są sposoby finansowania zakupu mieszkania realizowane tylko ze środków własnych lub z udziałem środków własnych i obcych to w tym ostatnim przypadku w 2008r. taki sposób wskazało 82% pytanych osób, natomiast w 2012r. 75%. Uwzględniając liczbę wskazań w poszczególnych okresach ustalono, że w 2012r. spadek związany z tym sposobem finansowania wyniósł 23,5%. Analiza poszczególnych sposobów finansowania zakupu mieszkania z udziałem środków własnych i kredytu wykazała, że największy spadek w 2012r. (wynoszący 38% w porównaniu do 2008r.) dotyczył sposobu finansowania składającego się ze środków własnych w 25% i kredytu w 75%. Ustalona na podstawie przeprowadzonych badań głębokość spadku finansowania zakupu

Tabela 4

Źródła finansowania zakupu mieszkania

Lp.	Rodzaj środków finansowych	2007 [%]	2012 [%]
1.	Środki własne 100%	12	4
2.	Środki własne 75% + kredyt 25%	14	19
3.	Środki własne 50% + kredyt 50%	13	15
4.	Środki własne 25% + kredyt 75%	55	41
5.	Kredyt 100%	6	21
6.	Razem	100	100

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 5

Preferowane ceny i powierzchnia zakupu mieszkania w Koninie w 2008r.

Lp.	Powierzchnia	Cena w zł za 1 m ² powierzchni użytkowej (p.u.)					Razem powierzchnia mieszkania [%]
		do 1500	1501-2000	2001-2500	2501-3000	pow. 3000	
1.	do 35 m ² p.u.	x	x	x	x	x	0,0
2.	36-40 m ² p.u.	x	3,2	x	x	x	3,2
3.	41-45 m ² p.u.	3,2	3,2	3,2	x	x	9,6
4.	46-55 m ² p.u.	3,2	4,8	12,9	9,7	6,9	37,4
5.	56-65 m ² p.u.	3,2	4,8	8,1	3,2	x	19,3
6.	66-70 m ² p.u.	x	4,8	8,1	4,8	3,2	20,9
7.	powyżej 70 m ² p.u.	x	1,6	1,6	3,2	3,2	9,6
8.	Razem przedział cenowy [%]	9,6	22,4	33,9	20,9	13,2	100,0

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 6

Preferowane ceny i powierzchnia zakupu mieszkania w 2012r.

Lp.	Powierzchnia	Cena w zł za 1 m ² powierzchni użytkowej (p.u.)					Razem powierzchnia mieszkania [%]
		do 1500	1501-2000	2001-2500	2501-3000	pow. 3000	
1.	do 35 m ² p.u.	1,9	1,9	x	x	x	3,8
2.	36-40 m ² p.u.	x	3,8	x	x	x	3,8
3.	41-45 m ² p.u.	5,8	1,9	1,9	x	x	9,6
4.	46-55 m ² p.u.	3,8	5,8	11,5	7,7	3,8	32,6
5.	56-65 m ² p.u.	3,8	5,8	9,9	x	x	19,5
6.	66-70 m ² p.u.	x	5,8	9,6	3,9	x	19,3
7.	powyżej 70 m ² p.u.	x	1,9	1,9	3,8	3,8	11,4
8.	Razem przedział cenowy [%]	15,3	26,9	34,8	15,4	7,6	100,0

Źródło: Opracowanie własne

mieszkania z udziałem środków własnych i kredytu wskazuje na pogorszenie się kondycji finansowej respondentów potencjalnych nabywców mieszkania, a szczególnie brakiem zdolności kredytowej.

Zakładając złożoność kondycji finansowej respondentów poproszono ich o wskazanie ceny i powierzchni jaka byłaby możliwa do zaakceptowania z uwzględnieniem cech preferowanych

przy zakupie mieszkania. W 2008r. (Tabela 5) zdecydowanie więcej wskazań dotyczyło preferowanych cen w przedziałach kwotowych powyżej 2000zł/m² powierzchni użytkowej, które stanowiły 68%, natomiast w 2012r. 57,8% badanych populacji. Najwięcej wskazań uzyskał przedział kwotowy 2001–2500zł/m² p.u. odpowiednio 33,9% i 32,9% a najmniej przedział kwotowy do 1500zł/m² p.u. mieszkania (Tabela 6).

Porównując strukturę preferencji cenowych podkreślić należy wskazania w przedziałach poniżej 2000zł/m² p.u. mieszkania, które stanowiły w 2008r. 32% ogólnej liczby, a w 2012r. 42,2%. Taki wzrost udziału wskazuje na preferowanie zakupu mieszkania do remontu, wobec braku możliwości finansowych pozwalających na zakup mieszkania w przedziale cenowym powyżej 2000zł/m² p.u. Analizując preferencje cenowe potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych interesujące są wskazania dotyczące wielkości powierzchni użytkowej.

Zarówno w 2008r. jak i w 2012r. najbardziej preferowaną pod względem nabycia była powierzchnia mieszkaniowa w przedziale 46–55m² p.u., odpowiednio 37,4% i 32,6%. Preferencje nabycia mieszkań powierzchniowo małych do 45 m² p.u. w 2008r. wyraziło 12,8% respondentów, a w 2012r. 17,2%. Odnosząc preferowane przedziały cenowe do realiów rynkowych w postaci ceny minimalnej, średniej i maksymalnej ustalonej w obrocie na rynku mieszkaniowym miasta Konina należy podkreślić że mieszczą się one w rynkowym zakresie cenowym. W 2008r. ustalony na podstawie analizy cen transakcyjnych zakres cenowy wynosił od 1185zł/m² do 3956 zł/m² a w 2011r. od 1562 zł/m² do 3885zł/m². Powyższe wartości przedstawiono także w Tabeli 7.

Konfrontując preferencje potencjalnych nabywców w zakresie powierzchni mieszkania z realiami praktyki w obrocie rynkowym lokalami mieszkalnymi ustalono, że powierzchnia w przedziale 46–55m² p.u. była w obrocie nieruchomości skutecznym wyborem w 2008r. dla 22,4% nabywców a w 2012r. dla 23,6% nabywców. W całym okresie analizy obrotu lokali mieszkalnych na rynku lokalnym miasta Konina w latach 2008–2012 ustalono dość istotne różni-

cowanie nabywanych mieszkań pod względem powierzchni użytkowej. W obrocie rynkowym w latach 2008–2012 udział mieszkań powierzchniowo małych (do 45 m² p.u.) wynosił 52% a powyżej 70 m² p.u. 4%. Najliczniej były nabywane lokale mieszkalne o powierzchni do 35 m² i do 55 m², po 25% w strukturze ogółem (zob. Wykres 1).

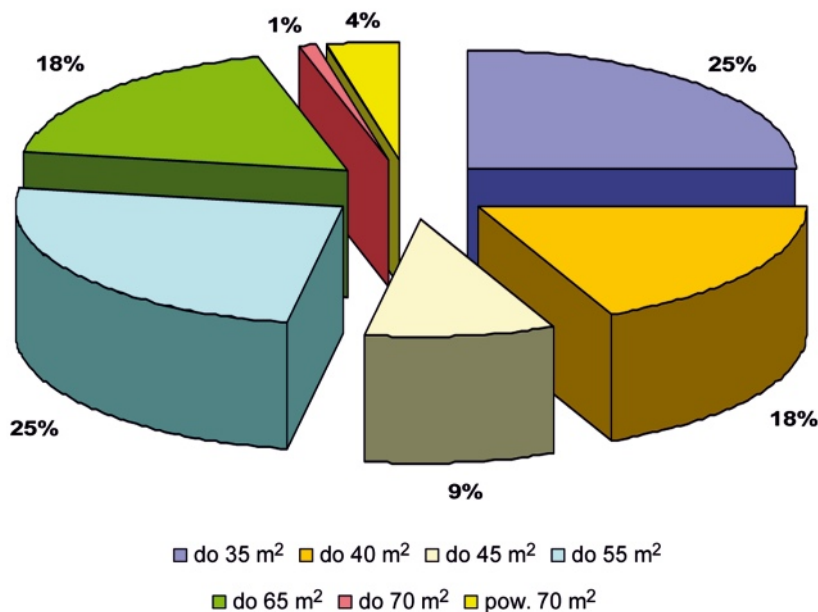
Respondentów zapytano o motywy zakupu mieszkania na rynku lokalnym miasta Konina. W 2008r. jako najistotniejsze wskazano: założenie rodziny 38%, usamodzielnienie się 31%, powiększenie rodziny 19% ogółu badanych, natomiast w 2012r. jako główne motywy wskazano założenie rodziny 36%, zmiana lokalu mieszkalnego na większy 24%, zmiana lokalizacji 18%, usamodzielnienie się 14%.



Konin, Źródło: Wikimedia Commons

Wykres 1

Struktura transakcji lokali mieszkalnych w Koninie w latach 2008-2012



Źródło: Opracowanie własne

Tabela 7

Ceny średnie nieruchomości lokali mieszkalnych na rynku miasta Konina w latach 2008 i 2012

Rok	Liczba transakcji	Powierzchnia lokalu mieszkalnego na 1 transakcję [m ²]	Cena minimalna [C _{min} zł/m ²]	Cena średnia [C _{sr} zł/m ²]	Cena maksymalna [C _{max} zł/m ²]	Dynamika [cena średnia 2008=100%]	Odchylenie standardowe [zł/m ²]	Współczynnik zmienności [%]
2008	252	46,7	1185	2638	3956	100,0	1488	56,4
2012	131	44,6	1562	2973	3885	112,7	1528	51,4

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UM w Koninie

Preferowane cechy nieruchomości istotne przy zakupie mieszkania

Konstrukcja ankiety w zakresie nazewnictwa cech i oceny ich istotności była taka sama na potrzeby prowadzonych badań zarówno w 2008r. jak i w 2012r. Cechy preferowane przez potencjalnych nabywców i ich oceny przedstawiono w Tabeli 8.

Przystępując do analizy cech preferowanych przez respondentów przyjęto założenie wspólne dla okresów badań 2008r. i 2012r., że grupę dominującą stanowią będą cechy, które uzyskały ponad 50% ocen istotnych. W 2008r. rozpiętość ocen istotnych dla wskazanych cech wyniosła od 22% (kategoria budynku) do 83% (powierzchnia lokalu mieszkalnego). Do grupy cech istotnych przy założonym kryterium zaliczono sześć najbardziej preferowanych jak: powierzchnia lokalu mieszkalnego (83%), rodzaj prawa do lokalu mieszkalnego (81%), położenie budynku mieszkalnego w miejscowości (70%), stan techniczny budynku (66%), lokalizacja mieszkania w budynku (65%) i bezpieczeństwo w miejscu zamieszkania (55%). W opisie cechy „powierzchnia lokalu mieszkalnego”, na podstawie dominującej ilości wskazań, jako korzystna przyjęto powierzchnię do 55 m², średnio korzystna od 55,01 m² do 70,00 m² i mniej korzystna: powyżej 70,00 m². Z kolei dla cechy „rodzaj prawa do lokalu mieszkalnego” przyjęto dominujące w obu badanych okresach prawo własności, następnie własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego i współwłasność w częściach ułamkowych. W przypadku cechy „położenie budynku w miejscowości” dla oceny dobrej wskazywano położenie atrakcyjne, przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej i obiektów użyteczności publicznej: handlowo-usługowych, oświatowych, służby zdrowia, urzędów i instytucji, natomiast dla oceny średniej wskazywano położenie przy ulicy osiedlowej i częściowym oddaleniu od obiektów użyteczności publicznej, a jako położenie słabe uznano położenie w znacznym oddaleniu od obiektów użyteczności publicznej. Stan techniczny budynku oceniano jako dobry, jeżeli jego zużycie techniczne nie przekraczało 30%, średni, w przypadku zużycia technicznego do 50% i zły w stosunku do budynków o zużyciu technicznym po-

Tabela 8

Oceny cech preferowane przez respondentów przy zakupie lokalu mieszkalnego na rynku miasta Konina w latach 2008-2012 [w %]

Lp.	Cecha	2008 (n=62)			2012 (n=52)		
		mało istotna	średnio istotna	istotna	mało istotna	średnio istotna	istotna
1	Położenie budynku w miejscowości	12	18	70	7	20	73
2	Lokalizacja mieszkania w budynku	15	20	65	27	33	40
3	Dostępność do komunikacji	37	15	48	15	18	67
4	Bezpieczeństwo w miejscu zamieszkania	22	23	55	18	21	61
5	Kategoria budynku	32	46	22	27	40	33
6	Sąsiedztwo i otoczenie budynku	26	27	47	6	24	70
7	Stan techniczny budynku	9	25	66	6	26	68
8	Rodzaj prawa do lokalu mieszkalnego	0	19	81	2	28	70
9	Powierzchnia lokalu mieszkalnego	8	9	83	5	8	87
10	Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	29	42	29	30	27	43
11	Funkcjonalność i układ pomieszczeń	32	39	29	22	41	37
12	Pomieszczenia przynależne do lokalu mieszkalnego	24	31	45	16	36	48

Źródło: Opracowanie własne

Wykres 2

Cechy istotne przy zakupie lokali mieszkalnych wskazane przez respondentów w 2008r.



Źródło: Opracowanie własne

wyżej 50%. W wyniku badania ustalono, że respondenci za najbardziej pożądaną lokalizację lokalu w budynku uznali położenie mieszkań na I i II piętrze, jako „średnie” uznali mieszkania położone na wyższych kondygnacjach a jako „złe” te na najwyższej kondygnacji. Ostatnia cecha spełniająca kryterium wskaza-

powyżej 50% to bezpieczeństwo w miejscu zamieszkania, gdzie jako „dobre” wskazywano na ogrodzenie osiedla, dozorowanie i monitoring, a jako „małe” wskazywano na niebezpieczną okolicę. Uszeregowanie cech istotnych wskazanych w badaniach w 2008r. przedstawiono na Wykresie 2.

W 2008r. w grupie cech, które uzyskały oceny poniżej przyjętego kryterium znalazły się: „dostępność do komunikacji” (48%), co może wskazywać z jednej strony na powiązanie z cechą położenie budynku w miejscowości, gdzie podkreślano dostępność do obiektów użyteczności publicznej lub na posiadanie własnych środków lokomocji; „sąsiedztwo i otoczenie budynku” (47%), w przypadku którego najwyższej oceniono bliskość terenów zielonych i obiektów sportowo-rekreacyjnych, a najniżej bezpośrednie sąsiedztwo ruchliwej ulicy, znacznie oddalone obiekty sportowo-rekreacyjne i brak terenów zielonych; „pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego” (45%) – cecha ta była powiązana z posiadaniem własnych środków lokomocji a głównie samochodów, stąd oceny dotyczyły w większości garaży; cechy „funkcjonalność i układ pomieszczeń” oraz „standard wykończenia” lokalu mieszkalnego uzyskały po 29% ocen istotnych co ma powiązanie ze wskazaniami potencjalnych nabywców w zakresie akceptowanej ceny zakupu mieszkania o niższym standardzie, które zakładano remontować według własnej koncepcji dozwolonej prawem budowlanym; cechą, która otrzymała najmniej wskazań w 2008r. była „kategoria budynku mieszkalnego” (22%), tutaj najczęściej wskazywano budynki mieszkalne wielorodzinne niskie do 4 kondygnacji i budynki mieszkalne wielorodzinne wysokie powyżej 4 kondygnacji, natomiast zdecydowanie mniej liczne były wskazania budynków mieszkalnych –kamienic.

Do grupy cech istotnych wskazanych przez respondentów w 2012r. (Wykres 3) przy założonym kryterium jak w 2008r., zaliczono siedem najbardziej preferowanych cech jak: powierzchnia lokalu mieszkalnego (87%), położenie budynku mieszkalnego w miejscowości (73%), rodzaj prawa do lokalu mieszkalnego oraz sąsiedztwo i otoczenie budynku (po 70%), stan techniczny budynku (68%), dostępność do komunikacji (67%) i bezpieczeństwo w miejscu zamieszkania (61%). W opisie cechy powierzchnia lokalu mieszkalnego jako korzystną respondenci wskazali powierzchnię do 55 m², jako średnio korzystną od 55,01 m² do 70,00 m² i mniej korzystną powyżej 70,00 m². W 2012r. jako drugą pod względem oceny istotności wskazano cechę „położenie budynku w miejscowości”, gdzie atrakcyjne okazało się położenie przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej i obiektów uży-

Wykres 3

Cechy istotne przy zakupie lokali mieszkalnych wskazane przez respondentów w 2012r.



Źródło: Opracowanie własne

teczności publicznej, jako „średnie” wskazano położenie przy ulicy osiedlowej, w częściowym oddaleniu od obiektów użyteczności publicznej, a jako położenie „słabe” uznano położenie w znacznym oddaleniu od obiektów użyteczności publicznej. Trzecią cechą według wielkości udziału ocen istotnych był rodzaj prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku prawie 90% wskazań najbardziej pożądanym prawem była własność, a dalej własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego (blisko 7%) i współwłasność w częściach ułamkowych. Na czwartym miejscu znalazła się cecha sąsiedztwo i otoczenie budynku, gdzie podobnie jak w 2008r. najwyższej oceniono bliskość terenów zielonych i obiektów sportowo-rekreacyjnych a najniżej bezpośrednio sąsiedztwo ruchliwej ulicy, znacznie oddalone obiekty sportowo-rekreacyjne i brak terenów zielonych. Wysoka pozycja tej cechy to niewątpliwie wpływ modnej w ostatnim czasie aktywności fizycznej. Cecha stan techniczny budynku uzyskała oceny istotne plasując ją na piątym miejscu preferowanych cech. Takie wysokie pozycjonowanie wynika z faktu dbałości o stan techniczny i dużej kosztowności remontów kapitalnych budynków mieszkalnych. Respondenci istotnie zwracali uwagę na lokalizację mieszkań w budynkach wzniesionych w nowoczesnych technologiach o stosunkowo krótkim okresie eksploatacji. Na szóstym miejscu preferowana była cecha dostępność do komunikacji. Ocena tej cechy przez

respondentów w 2012r. ma powiązanie m.in. ze wzrostem cen paliw i wzrostem kosztów naprawy samochodów, poprawą komunikacji miejskiej, brakiem miejsc parkowania w mieście, czy wzrostem ograniczeń dla ruchu samochodowego w mieście. Cechą, która podobnie jak w 2008r. została zaliczona do najwyższej preferowanych okazało się bezpieczeństwo w miejscu zamieszkania, które w 2012r. jako istotne oceniło 61% respondentów.

W 2012r. do grupy cech ocenionych poniżej przyjęto kryterium zaliczono: pomieszczenia przynależne do lokalu mieszkalnego (48%) ta cecha nadal była powiązana z posiadaniem własnych środków lokomocji a głównie samochodów, stąd zapotrzebowanie na garaże, w tym przypadku wzrost udziału w porównaniu do 2008r. wyniósł 3%; następnie cecha standard wykończenia lokalu mieszkalnego (43%) wzrost udziału do 2008r. wyniósł 14% co wskazywałoby z jednej strony na preferowanie mieszkań do remontu lub wzrostu zapotrzebowania na standardowe wykończenie mieszkania co jest ostatnio dość często spotykane w praktyce rynkowej. Kolejną cechą była lokalizacja mieszkania w budynku (40%), w tym przypadku wystąpił w porównaniu do 2008r. spadek udziału ocen istotnych co jest pochodną dominacji dostępności lokali w budynkach wielorodzinnych niskich. Podkreślić należy, że na podstawie analizy cen transakcyjnych² z uwzględnieniem lokalizacji lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych niskich (do IV kondygnacji)

² Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości – Urząd Miejski w Koninie 2012

ustalono, że jednostkowe ceny średnie porównywane z lokalizacją na kondygnacji parteru i na wyższych kondygnacjach z wyjątkiem kondygnacji I piętra, gdzie wystąpił wzrost o 10,6% w pozostałych przypadkach od II do IV kondygnacji charakteryzowały się spadkiem wynoszącym od 1,2% do 5,6%. Cecha funkcjonalność pomieszczeń (37%), podobnie jak w 2008r. znalazła się w grupie cech poniżej założonego kryterium oceny. Analizując uzyskane wyniki ustalono, że mniejsze znaczenie tej cechy w ocenie respondentów może wynikać z nowych projektów architektonicznych odpowiadających w coraz większym stopniu gustom potencjalnych nabywców. Cechą, która podobnie jak w 2008r. otrzymała najmniej wskazań była kategoria budynku mieszkalnego (33%). Udział ocen istotnych tej cechy w 2012r. wynika z preferencji budynków mieszkalnych wielorodzinnych niskich do 4 kondygnacji.

Dopełnieniem badania preferencji potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych na rynku lokalnym miasta Konina było pytanie o wskazanie preferencji wyboru osiedla, na którym chcieliby zamieszkać. W 2008r. wskazano następujące osiedla:

• Osiedle V	21%,
• Chorzeń	17%,
• Zatorze	15%,
• Osiedle III	14%,
• Osiedle IV	11%,
• Osiedle I	8%,
• Starówka	7%,
• Czarków	4%,
• Osiedle II	3%.

W 2012r. najczęściej wskazań uzyskały osiedla:

• Laskówiec	19%,
• Chorzeń	15%,
• Nowy Dwór	13%,
• Zatorze	12%,
• Grójec	11%,
• Wilków	10%,
• Osiedle III	8%,
• Osiedle IV	7%,
• inne (Glinka, Gosławice, Łęzyn, Międzyzlesie, Morzysław i Starówka)	– 5%.

Respondenci ocenili osiedla: Chorzeń, Zatorze i Osiedle III i Osiedle V jako w dużym stopniu odzwierciedlające preferowane cechy zakupu mieszkania na terenie miasta Konina.



Konin, Źródło: Wikimedia Commons

Podsumowanie

Przeprowadzone badania wykazały, że preferencje potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych na rynku lokalnym miasta Konina mogą być pomocne w realizacji atrakcyjnej oferty mieszkaniowej. Duży wpływ na finalny kształt preferencji ma dynamika rozwoju miasta, jego infrastruktury osiedlowej, komunikacyjnej, czy poczucie bezpieczeństwa. Wszystkie te czynniki mogą istotnie wpływać na kreowanie preferencji nabycia mieszkania na danym osiedlu. Ocenic należy, że wskazane preferencje są odzwierciedleniem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych potencjalnych nabywców, którzy są najczęściej osobami w wieku produkcyjnym, żyjący w większości w rodzinach do czterech osób, ze stosunkowo niskimi dochodami na członka rodziny, gdzie w zdecydowanej większości zakup mieszkania może być zrealizowany z udziałem ograniczonych środków własnych połączonych z kredytem. W tej sytuacji uznaje się, że zarówno w skali mikro jak i makro niezbędne są programy wspierające młodych ludzi do zakupu własnego mieszkania. Reasumując wyniki badań mogą stanowić istotne uzupełnienie wieloprzekrojowych analiz cech rynkowych nieruchomości i preferencji nabywców na potrzeby rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości.

PRAWO

LICYTACJA LOKALU DŁUŻNIKA ZGODNA Z KONSTYTUCJĄ

Przepis, który pozwala wspólnocie mieszkaniowej żądać od sądu zgody na zlicytowanie mieszkania należącego do właściciela zalegającego przez długi czas z czynszem, jest zgodny z konstytucją – orzekł 29 lipca 2013r. Trybunał Konstytucyjny (*SK 12/12*).

Trybunał uznał, że zaskarżony art. 16 ustawy z 1994r. o własności lokali nie narusza prawa własności, a sprzedaż zadłużonego mieszkania na podstawie tego przepisu jest niezbędna dla ochrony wolności i praw pozostałych właścicieli lokali, a także dla ochrony porządku publicznego. W uzasadnieniu wyroku stwierdza się m.in., iż **własność lokalu to nie tylko uprawnienie, ale i płynące z tego tytułu obowiązki**, a ich zaniedbywanie narusza wspólny interes ogółu członków wspólnoty. Skład orzekający wyjaśnił, że art. 16 nie pozbawia z mocy prawa właściciela prawa do mieszkania. Podkreślił, że właściciel może do tego nie dopuścić, regulując w całości swoje zadłużenie lub przynajmniej na takim poziomie, który nie wpływa na kondycję ekonomiczną wspólnoty.

Źródło: TK

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

NABYCIE NIERUCHOMOŚCI A NIEUJAWNIONE RÓDŁA PRZYCHODÓW

CZĘŚĆ I

Wstęp

Instytucja opodatkowania dochodów ze źródeł nieujawnionych oraz dochodów niezajdujących pokrycia w ujawnionych źródłach stanowi jedną z najbardziej dokuczliwych dla podatników podatku dochodowego od osób fizycznych sankcyjnych stawek podatkowych. Stawka podatku, który ma charakter zryczałtowany wynosi tu **75% !!!** takiego dochodu. Dochód ten nie łączy się z innymi źródłami wskazanymi w ustawie z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (*tekst jedn. Dz.U. z 2012 roku, poz. 361 z późn. zm.*). Ustalone przez urząd skarbowy lub urząd kontroli skarbowej dochody przypisywane są do roku, w którym nastąpiły zdarzenia wskazujące, że podatnik wydał znacząco więcej środków finansowych niż zadeklarował w swoich zeznaniach dochodów. Nie oznacza to wcale, że organy poprzestaną na analizie jednego roku podatkowego. Często zdarza się, że taki „ustrzelony podatnik” wpada w spiralę bez wyjścia, jeśli nie potrafi wykazać źródeł pochodzenia swoich pieniędzy. Mimo, że jak wiadomo zobowiązania podatkowe przedawniają się co do zasady po upływie 5 lat liczonych od końca roku, w którym należało podatek zapłacić, to dla obrony przed zarzutem posiadania nieujawnionych źródeł dochodów trzeba cofnąć się w znacznie dalszą przeszłość i wykazać się oszczędnościami nawet, żartobliwie mówiąc, z prezentów na I komunię św. Czytelnicy obserwują zapewne dramatyczne boje o obronę konwulsyjnie wijącego się budżetu państwa. Pieniądze z otwartych funduszy emerytalnych dało się ukraść tylko raz, szukać więc trzeba innych nadzwyczajnych wpływów zasilających konający budżet. Nie mamy tu najmniejszych złudzeń, że może rządzący

wpadną na pomysł ograniczania kosztów funkcjonowania państwa, nawet jeżeli pokazowo przycinane są wydatki niektórych resortów, to nie będzie to tendencja stała. Trzeba zwiększać wpływy, a do tego scenariusza intensyfikacja poszukiwania nieujawnionych źródeł dochodów nadaje się wyśmienicie. Spektakularne fakty wydatkowania znacznej ilości pieniędzy to z kolei często transakcje na rynku nieruchomości. Z naszej praktyki wynika, że podatnicy często sami fundują sobie kłopoty nieumiejętnie przeprowadzając takie operacje i nawet jeżeli w konsekwencji uda im się wybronić od zarzutów istnienia dochodu do opodatkowania stawką 75%, to kosztuje ich to wiele nerwów i upokarzających tłumaczeń związanych z uczciwie i legalnie osiągniętymi dochodami. Celem naszego artykułu jest wskazanie typowych zagrożeń związanych z narażeniem się na zarzut nieujawnionych źródeł dochodów lub zaniżania dochodów w źródłach ujawnionych oraz wskazanie praktycznych narzędzi dla zabezpieczenia lub przynajmniej złagodzenia drakońskiego podatku. Przepisy – dotyczące, co zaznaczyliśmy – wyłącznie osób fizycznych



Elżbieta Ochocka

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



Dariusz M. Malinowski

Kancelaria Prawno - Podatkowa LEXMAL
Dariusz M. Malinowski

nie są zbyt jasne i precyzyjne, co pozwala organom podatkowym na dużą dowolność w aspekcie reguł postępowania. Instytucja w zamierzeniu skierowana przeciwko korupcji, praniu brudnych pieniędzy itp. Nielegalnych działań w praktyce wykorzystywana jest często właśnie np. przy kontroli transakcji nabycia nieruchomości, dla których przeznaczane są środki stanowiące nierzadko dorobek życia. Kończąc wstępne rozważania na temat tej instytucji dodamy, że w dniu 18 lipca 2013 Trybunał Konstytucyjny wydał wyrok, w którym uznał stawkę podatku 75% za zgodną z Konstytucją. Wskazał natomiast na sprzeczność z ustawą zasadniczą przepisów Ordynacji podatkowej związanych z okresami historycznymi, do jakich mogą odnosić się decyzje organów podatkowych w zakresie nieujawnionych źródeł, ale wyznaczył osiemnastomiesięczny okres karencji do wygaśnięcia kontrowersyjnego przepisu. Zobaczmy więc w niedługim czasie, w jakim kierunku ewoluować będą te regulacje.

Zakup nieruchomości za pieniądze pochodzące od rodziców – konsekwencje podatkowe – jak się przed nimi ustrzec

Bardzo często zdarza się, znany z praktyki takie przypadki, że rodzice chcąc wynagrodzić dziecku fakt dostania się na wymarzone studia, kupują mu mieszkanie w mieście, w którym będzie studiowało. W akcie notarialnym jako nabywca widnieje syn lub córka a sprzedawca oświadcza, że kwota została w całości zapłacona przez nabywcę a faktycznie za nieruchomość zapłacili rodzice, ponieważ dziecko nigdy nie osiągało dochodów. Notariusz, jako zobowiązany na mocy art.10 ust.1 pkt.2 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych powiadamia właściwy urząd skarbowy o dokonaniu nabycia nieruchomości, wysyłając również opis aktu notarialnego. Syn lub córka kończą studia, jeszcze nie zaczęli samodzielnie osiągać dochodów, a tu niespodziewanie otrzymują wezwanie z urzędu skarbowego, by wyjaśnili, skąd pochodziły pieniądze na zakup nieruchomości dokonanej przed 4 laty. I w tym momencie zaczyna się bardzo poważny i kosztowy problem podatkowy, o którym ani rodzice, jak również ich dzieci nie miały pojęcia w momencie dokonywania transakcji nabycia nieruchomości. Przecież pieniądze na zakup pochodziły od rodziców, czy to z oszczędności zgromadzonych z tytułu pracy lub działalności gospodarczej, kredytu lub pożyczki, a zatem z legalnych źródeł dochodów. Jeżeli jednak, fakt przekazania pieniędzy dzieciom nie został w odpowiednim terminie zgłoszony do urzędu skarbowego, urząd wszczyna procedurę wyjaśniającą pochodzenia przychodów nieznanymi pokrycia w ujawnionych źródłach lub pochodzących ze źródeł nieujawnionych (art. 20 ust. 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych) w związku z nabyciem przez dzieci nieruchomości. Jeżeli, nie zostanie wskazane urzędowi skarbowemu źródło pochodzenia pieniędzy (np. darowizna od rodziców, bądź pożyczka), nabywca, w tym wypadku niepracujący jeszcze absolwent wyższej uczelni, może otrzymać z urzędu skarbowego decyzję o zapłacie podatku w wysokości 75% otrzymanego przychodu (art. 30 ust. 1 pkt 7 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych). Podstawą naliczenia

tego sankcyjnego podatku jest kwota wydatku na nabycie nieruchomości.

A zatem, warto wiedzieć, jak zawczasu ustrzec się przed tego rodzaju kosztownymi pułapkami podatkowymi. Przesłanką zastosowania tej sankcyjnej stawki nie jest wina podatnika, lecz sam fakt nieprzebrzegania ustanowionych w ustawach podatkowych przepisów.

Regulacje w tym zakresie znajdują się w dwóch ustawach, w ustawie o podatku od spadków i darowizn (*Dz.U. z 2009r. Nr 93, poz. 768, z późn. zm.*) i w ustawie o podatku od czynności cywilnoprawnych (*Dz.U. z 2010r. Nr 101, poz. 649*) oraz w przepisach wykonawczych do tych ustaw.

Sankcyjnego podatku w wysokości **75% niepracujące dzieci nie zapłacą** w następujących przypadkach:

- 1) jeżeli rodzice przed nabyciem przez dzieci nieruchomości przekazają im w drodze darowizny pieniądze;
- 2) jeżeli rodzice nabędą przedmiotową nieruchomość dla siebie i następnie przekazają ją dzieciom w drodze darowizny;
- 3) jeżeli w trakcie postępowania podatkowego, kontroli podatkowej lub postępowania kontrolnego dotyczącego przychodów nieznanymi pokrycia w ujawnionych źródłach lub pochodzących ze źródeł nieujawnionych, dzieci powołają się na fakt otrzymania od rodziców pożyczki na zakup nieruchomości, a należny podatek od tej czynności nie został urzędowi zapłacony.

W dwóch pierwszych przypadkach, po spełnieniu dodatkowego warunku można całkowicie uniknąć zapłaty jakiegokolwiek podatku.

Taki legalny sposób uwalniający dzieci od uiszczenia daniny na rzecz fiskusa wynika z zapisów art. 4a ustawy o podatku od spadków i darowizn, który zwalnia nabycie własności rzeczy i praw majątkowych przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierba, rodzeństwo, ojczyma i macochę jeżeli spełnią następujące warunki:

Ad.1) Zgodnie z art. 4a ust. 1 pkt 2 ww. ustawy – nabycie darowizny pieniężnej od rodziców – **udokumentują dowodem ich przekazania** na swój rachunek bankowy albo na rachunek prowadzony przez spółdzielczą kasę oszczędnościowo-kredytową lub przekazem

pocztowym (jeżeli wartość majątku nabytego łącznie od tej samej osoby w okresie 5 lat, poprzedzających rok, w którym nastąpiło ostatnie nabycie, doliczona do wartości rzeczy i praw majątkowych ostatnio nabytych przekracza kwotę wolną w wysokości 9637 zł od jednego darczyńcy, a od wielu 19 274zł).

Ponadto:

– zgodnie z art. 4a ust. 1 pkt. 1 ww. ustawy – darowiznę środków pieniężnych **dotatkowo zgłoszą właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego** (ze względu na miejsce zamieszkania obdarowanego) **w terminie 6 miesięcy od dnia nabycia darowizny pieniężnej.** Aktualnie obowiązującym formularzem zgłoszenia powyższej czynności jest druk SD-Z2.

Podsumowanie:

Jeżeli w opisanym na wstępie przypadku, syn/córka, przed zawarciem aktu notarialnego nabycia nieruchomości, otrzymaliby od rodziców darowiznę pieniężną udokumentowaną w sposób opisany powyżej oraz w terminie 6 miesięcy od otrzymania pieniędzy, syn lub córka zgłosi ten fakt w US właściwym ze względu na jego/jej miejsce zamieszkania, na obowiązującym aktualnie formularzu SD-Z2, to nie tylko skorzystają ze zwolnienia z podatku od darowizny pieniężnej, ale również nie będzie miała do nich zastosowania sankcyjna stawka podatku w wysokości 75% otrzymanego przychodu. Naczelnik US dysponuje bowiem dokumentami potwierdzającymi źródło pochodzenia dochodów, z których została sfinansowana nabyta nieruchomość.

Ad.2) nabędą nieruchomość w drodze darowizny od rodziców w formie aktu notarialnego przed notariuszem – **zwolnienie z podatku od spadku i darowizn nastąpi z mocy ustawy, bez dokonywania przez obdarowanych i darczyńców jakichkolwiek czynności** (składania deklaracji, dokumentowania w inny sposób). Zgodnie z art. 4a ust. 4 ustawy o podatku od spadków i darowizn, obowiązek zgłoszenia nabycia własności rzeczy lub praw majątkowych nie ciąży na żadnej ze stron (rodzicach, dzieciach), gdy nabycie następuje w formie aktu notarialnego.

Stosownie do art. 18 ust. 1 ustawy o podatku od spadków i darowizn, notariusze jako płatnicy podatku od darowizny dokonanej w formie aktu notarialnego są zobowiązani przekazać naczelnikowi Urzędu Skarbowego właściwemu ze względu na siedzibę płatnika m.in. odpisy sporządzonych aktów notarialnych oraz deklaracje według obowiązującego wzoru. W sporządzanych aktach notarialnych notariusze zobowiązani zostali do podawania w treści aktów notarialnych podstawy prawnej zastosowania zwolnienia z podatku od spadku i darowizn, w sytuacji, gdy darowizna następuje pomiędzy osobami zaliczonymi do I grupy podatkowej (w tym przypadku wstępni – rodzice i zstępni – dzieci).

Podsumowanie:

Jeżeli w opisanym na wstępie przypadku – rodzice podarują dzieciom nieruchomości – muszą dokonać darowizny w formie aktu notarialnego, na dzieciach i rodzicach nie będą ciążyły żadne obowiązki w stosunku do Fiskusa, których nie wypełnienie, uniemożliwiłoby skorzystanie ze zwolnienia z podatku od spadków i darowizn. Nie muszą o czymkolwiek powiadamiać urzędu skarbowego, do tego

z mocy ustawy o podatku od spadków i darowizn zobowiązany został notariusz. Nie będzie w stosunku do obdarowanych miała zastosowanie 75% sankcyjna stawka podatku z tytułu nieujawnienia dochodu, będącego źródłem sfinansowania nabytej nieruchomości, ponieważ Naczelnik urzędu skarbowego od notariusza otrzymał stosowne dokumenty potwierdzające źródło nabycia nieruchomości.

W trzecim przypadku, zamiast 75% podatku można zapłacić 20%.

Ad.3) Na podstawie art. 7 ust. 5 pkt 1 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, zobowiązanie podatkowe może być określone w wysokości 20%, jeżeli przed organem skarbowym, dzieci powołają się w toku czynności sprawdzających, postępowania podatkowego bądź kontroli podatkowej na fakt zawarcia z rodzicami umowy pożyczki, która nie została wcześniej ujawniona urzędowi skarbowemu i nie został od niej zapłacony podstawowy podatek w wysokości 2%.

Podsumowanie:

Jeżeli w opisanym na wstępie przypadku, syn lub córka otrzymają z urzędu skarbowego wezwanie, by

przedłożyli dowody stanowiące źródło pokrycia zakupu nieruchomości, mogą w odpowiedzi na wezwanie powołać się na fakt otrzymania od rodziców pożyczki. Nie będzie w stosunku do pożyczkobiorców (dzieci) miała zastosowanie 75% sankcyjna stawka podatku z tytułu nieujawnienia dochodu, ponieważ w związku z toczącym się postępowaniem urząd skarbowy został poinformowany, iż nabycie nieruchomości sfinansowali z pożyczki otrzymanej od rodziców. Ponieważ fakt otrzymania pożyczki został ujawniony dopiero po wszczęciu przez urząd procedury wynikającej z ustawy Ordynacja Podatkowa, pożyczkobiorcy będą zobowiązani zapłacić podatek w wysokości 20%. Podstawą opodatkowania będzie kwota otrzymanej pożyczki.

Zapowiedź

Ze względu na obszerność i doniosłość zagadnienia postanowiliśmy podzielić artykuł na dwie części. Zapraszamy do lektury w kolejnym numerze czasopisma.

PODZIĘKOWANIA

Biuletyn wydano dzięki pomocy

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

OD REDAKCJI

CENY GRUNTÓW PRZEZNACZONYCH POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE W AGLOMERACJI POZNAŃSKIEJ W LATACH 1995-2010



dr Justyna Tanaś
Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

1. Wprowadzenie

Transformacja ustrojowa spowodowała w Polsce żywiołowy rozwój rynku nieruchomości. Jednym z ważnych segmentów rynku nieruchomości jest rynek gruntów budowlanych dla potrzeb budownictwa jednorodzinne. W ciągu ostatnich kilkunastu lat następował wzrost zainteresowania tym segmentem rynku nieruchomości. Szczególnie rozwijał się ten rynek na terenach podmiejskich w dużych aglomeracjach. Związane to było z nasilaniem się procesów migracji ludności z centrów dużych miast i rozwojem budownictwa mieszkaniowego w strefach podmiejskich.

W opracowaniu podjęto próbę ukazania zróżnicowania lokalnych rynków nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w aglomeracji poznańskiej (17 gmin powiatu poznańskiego). Okres analizy obejmuje lata 1995–2010.

Podstawowym źródłem informacji wykorzystanym w opracowaniu były akty notarialne dotyczące transakcji sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych. W wyniku żmudnego i długotrwałego procesu badania aktów notarialnych, będących w posiadaniu Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu, utworzono bazę danych obejmującą transakcje – kupna – sprzedaży prawa własności gruntów niezabudowanych, które w latach 1995–2010

miały miejsce na terenie powiatu poznańskiego. Z powstałej bazy wybrano transakcje, które dotyczyły działek o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Odrzucono transakcje, które w sposób ewidentny odbiegały od realiów rynkowych, których ceny nie nawiązywały do ich cech rynkowych. Jako typowe działki pod budownictwo mieszkaniowe przyjęto te o powierzchni od 300 do 3000 m². Do dalszej analizy przyjęto zbiór łącznie 27335 transakcji, które określić można jako cechujące się wystarczającą spójnością cech rynkowych, aby mogły stać się podstawą do analizy kształtowania się cen gruntów na obszarze lokalnego rynku aglomeracji poznańskiej. W odniesieniu do transakcji mających miejsce na rynku poznańskim wykorzystano dane z Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ.

2. Rynek gruntów w strefach podmiejskich

Jednym z segmentów rynku nieruchomości jest rynek nieruchomości gruntowych (gruntów). Rynek gruntów jest pierwotnym, naturalnym segmentem rynku nieruchomości. Grunty od dawna były przedmiotem obrotu. Podaż gruntu obejmuje nie tylko powierzchnię niezabudowaną, przeznaczoną w planach zagospodarowania przestrzennego pod dany typ zabudowy i zgłoszoną na rynek, ale również powierzchnie, których funkcja może być zmieniona czy też objęta nową zabudową.

Szczególną specyfiką cechuje się rynek nieruchomości gruntowych w strefach oddziaływania (strefach podmiejskich) dużych miast [Krajewska 2010; Gawron 2012]. Silna urbanizacja tych terenów, a tym samym zwiększony popyt na ziemię, powoduje odmiennosć zachowań uczestników tego segmentu rynku w porównaniu do zachowań na rynku nieruchomości wiejskich. Można wysunąć tezę, że na obszarach podmiejskich to popyt kształtuje przestrzeń, która z charakteru rolniczego przechodzi w inne formy użytkowania, bardziej adekwatne do potrzeb wynikających z aktualnego poziomu rozwoju społeczno – gospodarczego. Na ogół ten rynek funkcjonuje poprzez przekształcanie terenów dotychczas użytkowanych na cele produkcji rolniczej.

Strefy podmiejskie poddawane są silnym procesom przekształceń przestrzeni, co wyróżnia je spośród innych, typowo wiejskich obszarów. Tam specyficzny charakter związany jest z przenikaniem się elementów charakterystycznych dla terenów miejskich i wiejskich. Wielu badaczy określiło strefę podmiejską jako przestrzeń złożoną i zurbanizowaną. Ośrodek miejski oddziałuje silnie na strefę przejściową w sferze użytkowania ziemi. Największą intensywność można zaobserwować na terenach położonych najbliżej miasta, im dalej zaś od jego granic, tym intensywność użytkowania jest coraz mniejsza, aż do poziomu właściwego dla obszarów wiejskich. Wykorzystywane dotąd rolniczo obszary, przekształcane są najczęściej w osiedla mieszkaniowe i w obszary komunikacji. Wraz z przekształceniami

obszarów rośnie wartość pojedynczych nieruchomości, a cena działek jest uzależniona od czynnika lokalizacyjnego – odległości od centrum miasta oraz ich dostępności komunikacyjnej. Im dalej położone będą nieruchomości, tym mniej atrakcyjne i mniej wartościowe będą one w oczach inwestorów.

Przedmiotem znacznego zainteresowania jest rynek gruntów pod budownictwo jednorodzinne w strefach podmiejskich, co związane jest ze zjawiskiem suburbanizacji. Rynek działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne na terenach podmiejskich to rynek żywiłowy, rozwojowy oraz różnicowany.

Nie jest to rynek jednolity lecz różnicowany ze względu na takie cechy jak:

- zróżnicowane cechy fizyczne i jakościowe nieruchomości,
- dostępność usług z zakresu infrastruktury społecznej,
- dostępność komunikacyjna,
- lokalizacja,
- możliwości i ograniczenia w zabudowie.

3. Zasięg aglomeracji poznańskiej

Aglomeracja miejska to przede wszystkim jednostka morfologiczna i tworzy ją zwarty zespół jednostek osadniczych (duże miasto wraz ze strefą podmiejską), powstały w wyniku procesów koncentracji zabudowy i funkcji w mieście i jego strefie przygranicznej. Jej wykształcenie jest wynikiem zahamowania rozwoju terytorialnego miasta (poszerzania jego granic administracyjnych), przy jednoczesnym procesie „wylewania się” zwartej zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej i usługowej poza jego granice administracyjne (suburbanizacja). [Kaczmarek 2008].

Z punktu widzenia działalności praktycznej potrzebne jest wyznaczenie takich granic aglomeracji, które byłyby niezmiennie w ciągu dłuższego czasu. Ponadto, ze względów prawno – ustrojowych, aglomeracje tworzyć powinny jednostki terytorialnego podziału kraju wyposażone we władztwo prawne względem przypisanego obszaru, a więc gminy [Parysek 2007].

Na podstawie analizy wcześniejszych prac, a także różnych uwarunkowań społeczno-ekonomicznych, za aglomerację poznańską przyjęto obszar miasta Poznania oraz powiatu poznańskiego (Rysunek 1).

4. Istota indeksów cen nieruchomości

Budowa wskaźników zmian cen nieruchomości stwarza problemy zarówno na poziomie samej koncepcji jak również w momencie praktycznego ich zastosowania. Wykorzystanie metod szeroko stosowanych do obliczania indeksów cen innych dóbr czy też usług, nie jest możliwe ze względu na specyfikę towaru jakim jest nieruchomość [Wood 2005]. Najczęściej jako przyczyny tego stanu rzeczy wymienia się:

- heterogeniczność nieruchomości – nie istnieją dwie identyczne nieruchomości, mieszkania, działki - zawsze występuje różnica choćby w jednym cesze, np. lokalizacji. Ponadto, uchwycenie różnic w cechach fizycznych jak i jakościowych nieruchomości w danym segmencie, w danym okresie sprawia wiele problemów, głównie ze względu na jakość baz danych. Należy podkreślić ponadto, że cechy ilościowe i jakościowe danych nieruchomości mogą podlegać zmianom w czasie.

- zmienność cen – obserwacja zmiany cen danej nieruchomości w czasie jest niezwykle utrudniona i ujawnia się w momencie dokonania sprzedaży. Należy podkreślić, że od momentu zawarcia transakcji do chwili, kiedy informacja ta jest dostępna i może zostać wykorzystana upływa nawet kilka miesięcy.
- rzadkość transakcji – transakcje na rynku nieruchomości, w relacji do innych, dóbr zawierane są stosunkowo rzadko.

Prawidłowe indeksy, czyli takie, które będą obrazowały zmiany czystej ceny i nie będą obciążone błędami wynikającymi ze zmian przykładowo cech jakościowych, wymagają takiego systemu kryteriów, który pozwoli uwzględnić zróżnicowanie w grupie obiektów. W odniesieniu do nieruchomości wydaje się to założenia trudne do zrealizowania. Narzuca to konieczność odpowiedniego przygotowania danych pierwotnych [Case i Watcher 2005]. Poza jakością danej próby, wybór metody do oceny podobieństwa w tej próbie, jest głównym elementem wpływającym na ocenę przydatności określonego systemu mierników.

Rysunek 1

Przyjęty w pracy zasięg aglomeracji poznańskiej



Źródło: http://pl.wikipedia.org/wiki/Powiat_pozna%C5%84ski

Metody budowy indeksów cen nieruchomości, biorąc za kryterium możliwość uwzględnienia zmian cech jakościowych i ilościowych nieruchomości, można podzielić na dwie grupy: metody proste (oparte na średniej lub medianie; takie, które tych zmian nie uwzględniają;) oraz metody złożone (metody regresji hedonicznej, powtórnej sprzedaży, średniej ważonej oraz hybrydowe; takie, które te zmiany uwzględniają, chociażby w części).

Wykorzystanie każdej z metod niesie pewne ograniczenia. Zastosowanie metod złożonych często jest niemożliwe ze względu na brak odpowiednio rozbudowanych baz danych, zawierających informacje o stanach cech poszczególnych nieruchomości. W sytuacji występowania znikomej liczby cech opisujących nieruchomości różnice wynikające z wykorzystania metod złożonych i prostych są nieduże. Potwierdzają fakt ten liczne badania przeprowadzone w krajach, w których problematyka konstrukcji indeksów cen na rynku nieruchomości jest bardzo rozwinięta [Trojanek 2012].

Ułomności metod prostych próbuje się zminimalizować wykorzystując metody złożone a zwłaszcza regresję hedoniczną. Metoda hedoniczna znajduje wiele zastosowań w badaniach rynku nieruchomości, jednak najważniejszym wydaje się wykorzystanie jej do budowania indeksów cen nieruchomości. Istota metody hedonicznej sprowadza się do założenia, że cena dobra heterogenicznego może zostać opisana za pomocą jego cech. Innymi słowy metoda ta może służyć do określania cenności poszczególnych cech danego dobra. W celu określenia wpływu poszczególnych cech na wartość danego dobra, buduje się równania ekonometryczne gdzie zmienną objaśnianą jest cena danego dobra, a zmiennymi objaśniającymi są jego cechy o charakterze ilościowym jak i jakościowym [Trojanek 2013].

W metodach hedonicznych istotną kwestią jest wybór postaci funkcji regresji. W przypadku badania zmian cen na rynku nieruchomości w badaniach empirycznych najczęściej stosuje się postać log–liniową funkcji regresji:

$$\log P = \beta_0 + \sum_{i=1}^K \beta_i X_i + u \quad (1)$$

Wybór funkcji tej postaci wynika z kilku powodów [Malpezzi 2003]. Po pierwsze, model log–liniowy pozwala wartości dodanej (wynikającej np. z lepszej lokalizacji) zmieniać się

proporcjonalnie z wielkością jak i innymi cechami np. działki (w przypadku funkcji liniowej np. lepsza lokalizacja będzie miała taki sam wpływ na wartość działki o pow. 300 m² i 1000 m², natomiast w przypadku funkcji log–liniowej wpływ ten będzie zróżnicowany). Po drugie, oszacowane współczynniki regresji są łatwe do zinterpretowania. Współczynnik danej zmiennej może być interpretowany jako procentowa zmiana wartości działki wywołana zmianą jednostkową czynnika cenotwórczego. Po trzecie, funkcja log–liniowa często łagodzi problemy związane z heteroskedastycznością czy zmienną wariancją składnika losowego.

Regresja hedoniczna¹ budowana jest głównie na dwa sposoby [Bourassa, Hoelsi i Sun 2006]:

- na podstawie równań cen działek dla każdego z analizowanych okresów lub
- na podstawie jednego równania cen działek dla dwóch lub więcej okresów.

W opracowaniu wykorzystano drugie podejście, w którym to budowane jest równanie regresji cen działek, zawierające zmienną binarną czasu. Równanie to można opisać wzorem:

$$\log(p_t) = \beta_0 + \sum_{\tau=1}^T \delta^\tau Q_t^\tau + \sum_{i=1}^J \beta_j X_{ij} + u_i \quad (2)$$

gdzie:

Q_t^τ – zmienna zero-jedynkowa (przyjmuje wartość 1 jeżeli dana obserwacja pochodzi z okresu τ , w przeciwnym razie 0).

Zaadaptowanie metody hedonicznej do badania zmian cen na rynku nieruchomości wymaga znacznego wysiłku przy zbieraniu danych, gdyż niezbędna jest informacja nie tylko o cenach nieruchomości, ale także o stanach cech każdej nieruchomości. Brak wystarczająco dużej bazy danych, zawierającej wiarygodne informacje, dotyczące stanów cech nieruchomości może powodować, że metoda hedoniczna nie dostarczy wiarygodnego wskaźnika cen działek w określonym czasie.

5. Hedoniczne indeksy cen działek w gminach powiatu poznańskiego w latach 1995-2010

W badaniu zmienności cen działek w gminach powiatu poznańskiego w latach 1995–2010 wykorzystano metodę hedoniczną opartą na równaniu regresji zawierającej zmienną binarną czasu (2). Dla każdej z analizowanych gmin zbudowane zostały równania ekonometryczne opisujące zmienność cen w analizowanym okresie. Wybór zmiennych objaśniających – jakościowych i ilościowych ograniczony był przez informacje dostępne w bazie danych. W badaniu wykorzystano funkcję postaci log–liniowej. W Tabeli 1 przedstawiono wykorzystane w badaniu zmienne objaśniające.

Tabela 1

Zmienne jakościowe i ilościowe wykorzystane w modelu

Zmienna	Symbol	Opis
OKRES	R1 - 1996. R16 - 2010 KW.	16 zmiennych binarnych. W przypadku, gdy transakcja zawarta była w danym okresie wówczas 1, w innym przypadku 0.
Powierzchnia	Pow.	Powierzchnia danej nieruchomości wyrażona w 100 metrach kwadratowych.
Odległość od centrum Poznania	OLP	Zmierzono odległości każdej działki od centrum Poznania, wykorzystując współrzędne środków działek oraz współrzędne geograficzne centrum Poznania. Zmierzono odległość w linii prostej.
Odległość od centrum danej gminy	OLG	Zmierzono odległości każdej działki od centrum głównej miejscowości w danej gminie, wykorzystując współrzędne środków działek oraz współrzędne geograficzne centrum danej miejscowości. Zmierzono odległość w linii prostej.

Źródło: Opracowanie własne

¹ Szerokie rozważania dotyczące metod hedonicznych, jak i ich podziału można znaleźć w pracach Triplett (2004), Li, Prud'homme, Yu (2006), Hill i Melsner (2008), Hill (2010).

Następnie, przy wykorzystaniu programu GRET, oszacowano równanie ekonometryczne o postaci równania, w latach 1995–2010, dla wszystkich analizowanych gmin, w których zmienną objaśnianą była cena 1m²

działki natomiast zmiennym objaśniającymi były rok transakcji, powierzchnia działki, odległość działki od centrum Poznania oraz odległości od centrum głównej miejscowości danej gminy (odległości te zmierzono wykorzystując

dokładne położenie geograficzne środka każdej działki). W Tabeli 2a i 2b przedstawiono wyniki funkcji regresji dla wszystkich gmin

Tabela 2a i 2b

Wyniki funkcji regresji dla gmin powiatu poznańskiego w latach 1995-2010

	Buk	Czerwonak	Dopiewo	Kleszczewo	Komorniki	Kórnik	Kostrzyn	Luboń	Mosina
const	7,089	2,700	2,239	3,423	4,227	3,387	3,468	2,900	3,406
pow2	-0,040	-0,030	-0,015	-0,026	-0,015	-0,021	-0,019	-0,032	-0,017
OLG	-0,191	-0,044	0,052	0,023	-0,055	-0,046	-0,051	-0,178	-0,070
OLP	-0,164	-0,030	-0,042	-0,088	-0,148	-0,055	-0,068	0,029	-0,061
DRok_2	0,216	0,151	0,579	0,232	0,247	0,161	0,464	0,019	0,415
DRok_3	0,570	0,891	1,180	0,476	0,486	0,393	0,909	0,564	0,678
DRok_4	0,780	1,293	1,597	0,902	1,048	1,163	1,133	1,096	1,318
DRok_5	1,224	1,596	1,838	0,877	1,091	1,452	1,265	1,370	1,546
DRok_6	1,305	1,669	2,062	1,183	1,393	1,622	1,401	1,492	1,684
DRok_7	1,596	1,776	2,002	1,256	1,143	1,559	1,408	1,610	1,781
DRok_8	1,636	1,656	1,934	1,253	1,476	1,391	1,267	1,566	1,671
DRok_9	1,393	1,794	1,990	1,230	1,648	1,376	1,299	1,891	1,766
DRok_10	1,501	1,922	2,053	1,433	1,753	1,569	1,496	1,766	1,857
DRok_11	1,505	2,095	2,147	1,654	1,881	1,654	1,669	1,714	1,933
DRok_12	1,542	2,369	2,334	1,860	2,109	1,833	2,074	2,102	2,061
DRok_13	1,976	2,864	3,003	2,540	2,549	2,428	2,570	2,547	2,668
DRok_14	2,366	3,419	3,480	3,019	2,977	2,999	3,006	2,885	3,045
DRok_15	2,322	3,394	3,409	3,084	2,982	2,975	3,020	2,803	3,084
DRok_16	2,292	3,360	3,451	3,000	3,047	2,994	3,027	2,841	2,990
wsp. R2	0,862	0,885	0,806	0,890	0,840	0,772	0,882	0,935	0,842
b. stand. Reszt	1,933	2,059	1,954	1,991	1,880	1,959	1,900	1,909	2,058
skorygowany R2	0,855	0,883	0,804	0,886	0,836	0,770	0,879	0,931	0,839

	Murowana Goślina	Pobiedziska	Puszczykowo	Rokietnica	Sęszew	Suchy Las	Swarzędz	Tarnowo Podgórze
const	1,922	3,492	4,642	3,539	3,085	3,092	3,514	3,804
pow2	-0,023	-0,043	-0,013	-0,023	-0,002	-0,020	-0,030	-0,014
OLG	-0,027		0,101	-0,018	-0,059	-0,128	-0,040	-0,022
OLP		-0,059	-0,143	-0,078	-0,048		-0,085	-0,094
DRok_2	0,339	0,305	0,433	0,370	0,090	0,362	0,211	0,555
DRok_3	0,560	0,511	1,112	0,577	0,393	0,763	0,809	1,034
DRok_4	0,718	0,819	1,292	0,914	0,703	1,166	0,942	1,205
DRok_5	1,242	1,300	1,545	1,384	1,155	1,638	1,342	1,685
DRok_6	1,473	1,370	1,724	1,657	1,119	1,726	1,365	1,929
DRok_7	1,532	1,437	1,824	1,538	1,327	1,746	1,485	1,856
DRok_8	1,571	1,351	1,782	1,511	1,196	1,596	1,572	1,790
DRok_9	1,471	1,451	1,973	1,644	1,433	1,679	1,680	1,913
DRok_10	1,585	1,510	1,697	1,724	1,417	1,905	1,789	2,023
DRok_11	1,783	1,793	2,061	1,780	1,498	1,956	1,945	2,129
DRok_12	1,960	1,987	2,382	2,034	1,841	2,185	2,150	2,182
DRok_13	2,654	2,416	3,062	2,591	2,228	2,765	2,752	2,705
DRok_14	2,976	2,911	2,981	3,065	2,697	3,243	3,183	3,168
DRok_15	2,988	2,904	2,978	3,027	2,796	3,213	3,163	3,177
DRok_16	2,927	2,905	3,021	3,086	2,787	3,253	3,214	3,202
wsp. R2	0,789	0,768	0,850	0,767	0,795	0,880	0,848	0,755
b. stand. Reszt	2,192	2,182	1,954	1,938	2,215	2,005	1,958	2,142
skorygowany R2	0,784	0,765	0,843	0,765	0,792	0,879	0,847	0,753

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych zebranych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej (PODGiK) w Poznaniu.

Na podstawie otrzymanych rezultatów można stwierdzić, że użyte w równaniach zmienne objaśniające w około 80% wyjaśniają kształtowanie się cen działek w gminach powiatu poznańskiego w latach 1995-2010. Ponadto zdecydowana większość zmiennych użytych w modelu okazała się statystycznie istotna.

Współczynniki regresji zmiennych objaśniających po odpowiednim przekształceniu² dostarczają ciekawych informacji. W Tabeli 3 przedstawiono wrażliwość ceny 1 m² od wzrostu odległości działek od centrum Poznania w poszczególnych gminach powiatu poznańskiego.

W prawie wszystkich gminach, wzrost odległości od centrum Poznania powoduje spadek ceny 1m². W przypadku jednej gminy – gminy Luboń, wzrost odległości od centrum Poznania o 1km powodował wzrost ceny 1m² działek o 2,9%. Największą wrażliwość wykazała gmina Buk, w przypadku której wzrost odległości od centrum Poznania o 1km powodował spadek ceny 1m² o 15%. Ze statycznego punktu widzenia odległość działek od centrum Poznania nie ma znaczenia w gminach Murowana Goślina i Suchy Las.

W Tabeli 4 przedstawiono wrażliwość ceny 1 m² od wzrostu odległości działek od centrum głównej miejscowości w danej gminie.

W przypadku zdecydowanej większości gmin, wzrost odległości od centrum głównej miejscowości danej gminy powoduje spadek ceny 1m². Największą wrażliwość wykazała gmina Buk, w przypadku której wzrost odległości od centrum Buku o 1km powodował spadek ceny 1m² o 17%. W przypadku gminy Puszczykowo, Dopiewo oraz Kleszczewo, wzrost odległości od centrum głównych miejscowości tych gmin o 1km powodował wzrost ceny 1m² działek od 2% do około 11%. Ze statycznego punktu widzenia odległość działek od centrum głównej miejscowości w gminie nie ma znaczenia w gminie Pobiedziska.



Tabela 3

Wrażliwość ceny 1 m² od wzrostu odległości działek od centrum Poznania w poszczególnych gminach powiatu poznańskiego

Gmina	Wrażliwość ceny 1m ² przy wzroście odległości działki od centrum Poznania (ceteris paribus)
Luboń	2,90%
Czerwonak	-2,95%
Dopiewo	-4,12%
Stęszew	-4,71%
Kórnik	-5,34%
Pobiedziska	-5,73%
Mosina	-5,88%
Kostrzyn	-6,58%
Rokietnica	-7,52%
Swarzędz	-8,15%
Kleszczewo	-8,39%
Tarnowo Podgórne	-9,00%
Puszczykowo	-13,34%
Komorniki	-13,76%
Buk	-15,12%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zebranych w PODGiK w Poznaniu.

Tabela 4

Wrażliwość ceny 1 m² od wzrostu odległości działek od centrum głównej miejscowości danej gminy w poszczególnych gminach powiatu poznańskiego

Gmina	Wrażliwość ceny 1m ² przy wzroście odległości działki od centrum głównej miejscowości w gminie (ceteris paribus)
Puszczykowo	10,60%
Dopiewo	5,34%
Kleszczewo	2,35%
Rokietnica	-1,78%
Tarnowo Podgórne	-2,13%
Murowana Goślina	-2,65%
Swarzędz	-3,92%
Czerwonak	-4,29%
Kórnik	-4,47%
Kostrzyn	-4,96%
Komorniki	-5,35%
Stęszew	-5,69%
Mosina	-6,80%
Suchy Las	-11,99%
Luboń	-16,29%
Buk	-17,35%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zebranych w PODGiK w Poznaniu.

² Przyjęcie funkcji log-liniowej, do interpretacji współczynników regresji wymaga następującego przekształcenia: $\exp(x)-1$

6. Podobieństwa i różnice lokalnych rynków nieruchomości niezabudowanych w aglomeracji poznańskiej

Rynek nieruchomości uznawany jest za rynek lokalny, co powoduje że zmiany zachodzące w wielu obszarach, nawet bliskich, różnią się. Zmiany w poziomie cen działek w poszczególnych gminach, wykazują często znaczne różnice. Przyczyn takiego stanu rzeczy można doszukiwać na dwóch płaszczyznach [Meen 1996]:

- różnym zachowaniu się czynników ekonomicznych wpływających na ceny nieruchomości – przykładowo dochody gospodarstw domowych w różnych regionach kraju mogą wykazywać odmienne stopy wzrostu, szczególnie w krótkim okresie,
- odmiennej reakcji cen nieruchomości mieszkaniowych w poszczególnych regionach na ogólne zmiany ich ekonomicznych determinant. Wynika to głównie z różnic w strukturze rynków nieruchomości na danych obszarach.

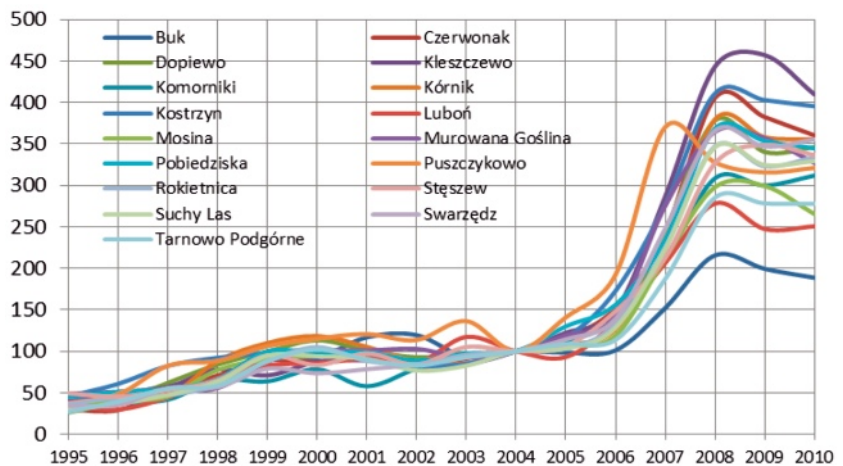
Ze względu na powyższe podjęto próbę uchwycenia podobieństw i różnic między rynkami w gminach powiatu poznańskiego w latach 1995-2010.

Porównanie kształtowania się indeksów cen gruntów przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne w gminach powiatu poznańskiego przedstawia Wykres 1.

Na podstawie indeksów cen działek zbudowanych w oparciu na równaniu regresji hedonicznej można wywnioskować, iż w latach 1995-2004 w większości gmin największy wzrost cen miał miejsce w roku 1999. Jedynie w gminach Komorniki, Kórnik, Luboń i Mosina zjawisko o podobnym natężeniu wystąpiło rok wcześniej. Z kolei w latach 2004-2010 ceny najbardziej wzrosły w latach 2006, 2007 i 2008. W gminach Kleszczewo, Kostrzyn, Czerwonak, Kórnik, Swarzędz, Dopiewo i Pobiedziska ceny w ostatnich sześciu latach analizy wzrosły w ujęciu nominalnym o ponad 400%. Należy jednak zauważyć, że przebieg indeksów cen dla poszczególnych gmin był podobny. W latach 1995-2010 można wyróżnić pewne okresy charakterystyczne dla większości gmin:

Wykres 1

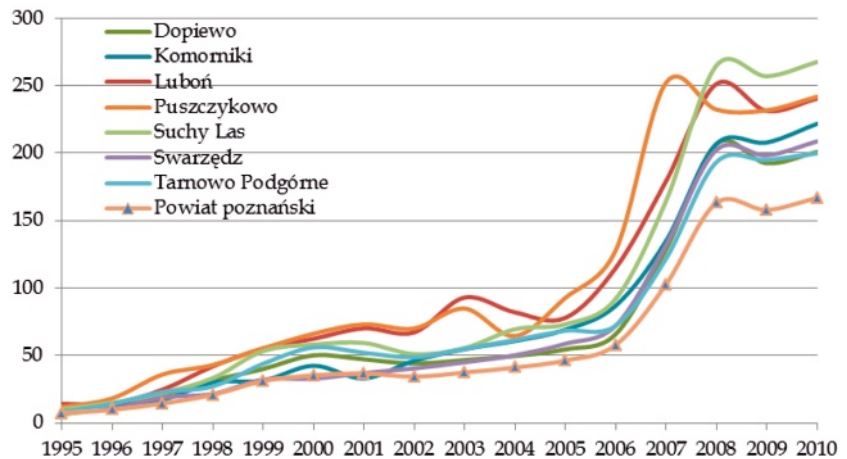
Realne indeksy cen działek niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w gminach powiatu poznańskiego w latach 1995-2010 (rok 2004 = 100, ceny stałe z roku 2004)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zebranych w PODGiK w Poznaniu.

Wykres 2

Ceny hedoniczne 1 m² działek niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w wybranych gminach powiatu poznańskiego na tle cen w powiecie w latach 1995-2010



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zebranych w PODGiK w Poznaniu.

- lata 1995-2000 – okres wzrostu cen,
- lata 2001-2002 – okres spadku cen,
- lata 2003-2008 – okres wzrostu cen (szczególnie gwałtowny nastąpił w latach 2006-2008),
- od 2009 – okres wyhamowania wzrostu cen.

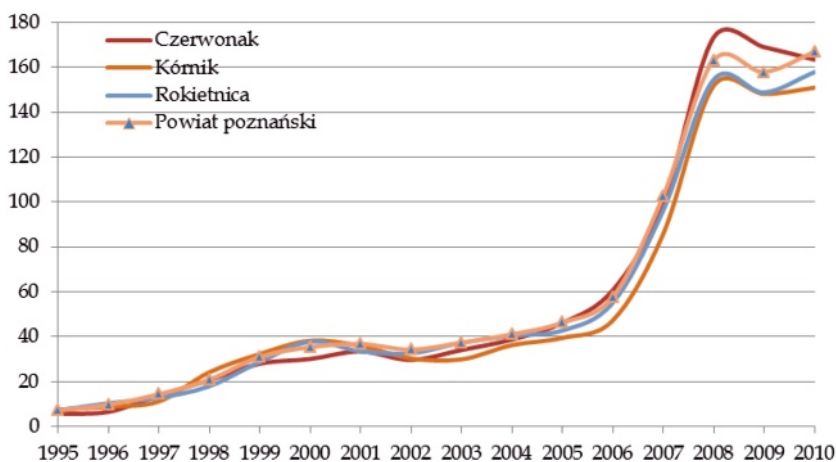
Wyróżnione powyżej przedziały odnoszą się do większości gmin (w nie każdej gminie – opisane zmiany cen występowały dokładnie w tych samych latach – występowały przesunięcie w czasie). Wyróżnione przedziały czasowe zmian cen w gminach powiatu

poznańskiego w dużym stopniu pokrywają się z okresami koniunktury i jej braku w gospodarce w Polsce. Fakt ten jest tożsamy z innym badaniami, w których stwierdzono, że cykl na rynku nieruchomości reaguje na kluczowe elementy gospodarki, ale nie jest prostym odwzorowaniem cyklu gospodarczego danego kraju.

Na Wykresach 2, 3 i 4 przedstawiono ceny hedoniczne 1 m² działek niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w gminach powiatu poznańskiego na tle cen w powiecie w latach 1995-2010.

Wykres 3

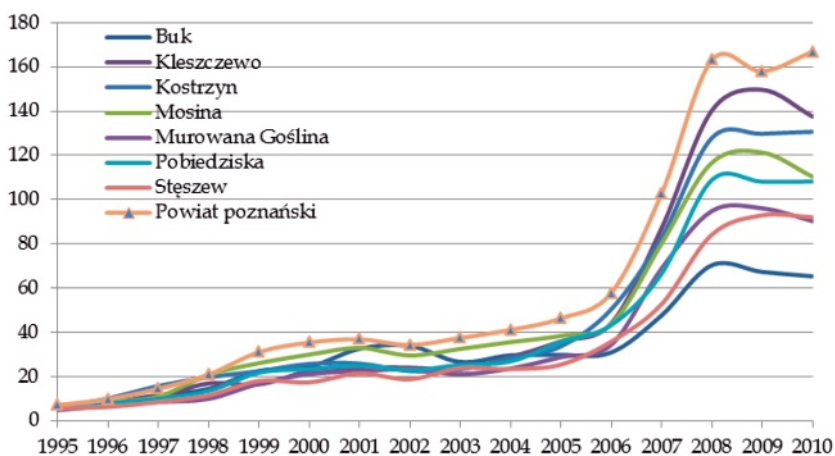
Ceny hedoniczne 1 m² działek niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w wybranych gminach powiatu poznańskiego na tle cen w powiecie w latach 1995–2010



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zebranych w PODGiK w Poznaniu.

Wykres 4

Ceny hedoniczne 1 m² działek niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w wybranych gminach powiatu poznańskiego na tle cen w powiecie w latach 1995–2010



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zebranych w PODGiK w Poznaniu.

Gminy te pogrupowano, przyjmując za kryterium poziom cen w odniesieniu do cen w powiecie poznańskim. Na Wykresie 2 zamieszczono gminy, których ceny hedoniczne kształtowały się na wyższym poziomie niż te same ceny w skali całego powiatu.

W całym analizowanym okresie najwyższe ceny (tym samym najbardziej odbiegające od cen w powiecie) osiągały działki w miejskich gminach Luboń i Puszczykowo. Od roku 2000 znacząco zaczęły odbiegać również ceny w gminie Suchy Las i Tarnowo Podgórne. W pozostałych gminach (tj. Dopiewo, Ko-

morniki oraz Swarzędz) dopiero w roku 2007 nastąpił szybszy wzrost cen aniżeli w powiecie. We wszystkich z ujętych na tym wykresie gmin w ostatnim roku analizy wystąpiła tendencja rosnąca. Należy zauważyć, iż w tej grupie znalazły się przede wszystkim gminy bezpośrednio sąsiadujące z Poznaniem, w których procesy suburbanizacji były najbardziej zaawansowane. Z kolei na Wykresie 3 zaprezentowano gminy, w których ceny kształtowały się na poziomie zbliżonym do cen w skali powiatu. Były to gminy Rokietnica, Kórnik oraz Czerwonak.

W gminie Czerwonak aż do roku 2004 ceny gruntów były nieco niższe niż ceny w powiecie, natomiast od roku 2005 generalnie kształtowały się na nieco wyższym poziomie niż w powiecie. Z kolei ceny gruntów w gminie Kórnik do roku 2000 na przemian przebiegały nieznacznie poniżej lub powyżej cen w powiecie, a od roku 2001 ukształtowały się na poziomie nieco niższym. Podobna tendencja miała miejsce w gminie Rokietnica. We wszystkich trzech gminach ceny rosły z wyjątkiem lat 2001, 2002 i 2009, kiedy to wystąpił spadek ceny w porównaniu z rokiem poprzednim. Na wykresie 4 zamieszczono gminy, w których ceny kształtowały się na poziomie niższym niż ceny w powiecie (w całym analizowanym okresie). Wśród tych gmin znalazły się przede wszystkim gminy z tzw. „drugiego pierścienia”, czyli nieco bardziej oddalone od Poznania: Buk, Kostrzyn, Murowana Goślina, Stęszew, Pobiedziska oraz Mosina i Kleszczewo.

Do roku 2006 ceny w poszczególnych gminach nie odbiegały znacząco od pozostałych. Dopiero od roku 2006 można zauważyć stopniowe różnicowanie się cen w tych gminach (przy czym cały czas były one niższe niż ceny dla powiatu). Największy wzrost cen spośród omawianych rejonów wystąpił w gminach graniczących z Poznaniem – w Mosinie i Kleszczewie oraz w Kostrzynie. Najmniej w ostatnich latach wzrosły ceny w gminach Buk, Stęszew oraz Murowana Goślina. We wszystkich z ujętych na tym wykresie gmin (poza Kostrzynem i Pobiedziskami) w ostatnim roku analizy ceny spadły.



W dalszej części analizy podjęto próbę oceny podobieństw i różnic w kształtowaniu się cen hedonicznych w powiecie poznańskim oraz Poznaniu. Na Wykresach 5 i 6 przedstawiono kształtowanie się cen hedonicznych i indeksów realnych cen działek w powiecie poznańskim i Poznaniu.

W latach 1995–2010 ceny działek w Poznaniu były wyższe niż w powiecie średnio 3 razy. Należy zaznaczyć jednak, że w analizowanym okresie różnica ta ulegała zmniejszeniu – w połowie lat 90-tych XX wieku ceny działek w Poznaniu były ponad 4-krotnie wyższe, natomiast w ostatnich latach analizy już tylko 2-krotnie. Przebieg cen w odniesieniu do kierunku był bardzo podobny, o czym świadczy wysoka wartość współczynnika korelacji (0,99). Analiza indeksów realnych cen hedonicznych dodatkowo dostarcza ciekawych obserwacji. Indeksy cen działek w Poznaniu jak i w powiecie zachowywały się w sposób niemalże identyczny do 2006 roku, po czym nastąpiło widoczne rozwarstwienie. Tempo wzrostu cen działek w powiecie było zdecydowanie wyższe niż w Poznaniu. Przyczyn tego zjawiska można doszukiwać się w gwałtownym wzroście popytu na nieruchomości mieszkaniowe w 2006–2007.

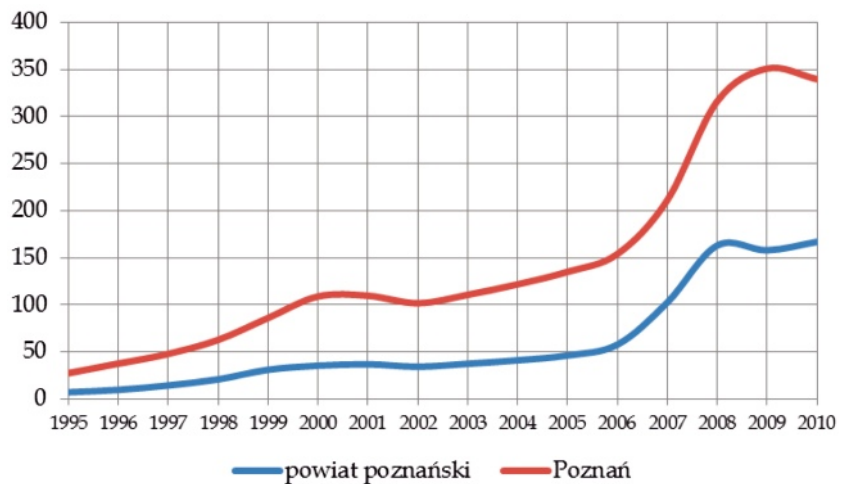
Na kolejnych Rysunkach 2 i 3 przedstawiono mapy cenności gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w powiecie poznańskim w latach 2000 i 2010.

W 2000 roku, na podstawie zgromadzonych danych, ustalono ceny średnie dla 153 obrębów (spośród wszystkich 283). W zdecydowanej większości obrębów (ponad 80%, tj. w 126 obrębach) przeważały ceny poniżej 20 zł/m². Najniższe ceny średnie wystąpiły w gminach Stęszew, Komorniki, Mosina. Najwyższe ceny za 1 m² osiągnęły działki położone w miejscowościach Baranowo (niemal 160 zł/m²) i Przeźmierowo (ponad 113 zł/m²), położonych w gminie Tarnowo Podgórne oraz w Suchym Lesie (prawie 100 zł/m²). Wysokie ceny osiągnęły także działki w miejscowościach Puszczykowo (około 91 zł/m²), Skórzewo (89 zł/m², gmina Dopiewo), Żabikowo (77 zł/m², gmina Luboń), Swadzim, Wysogotowo (około 75 zł/m² gmina Tarnowo Podgórne).

W 2010 roku w omawianych gminach odnotowano znaczący wzrost cen średnich 1 m² gruntu. Ceny średnie wyznaczono dla 201 obrębów. W niewielu obrębach (9, co stanowiło 10% ich ogólnej liczby) cena średnia 1 m² była

Wykres 5

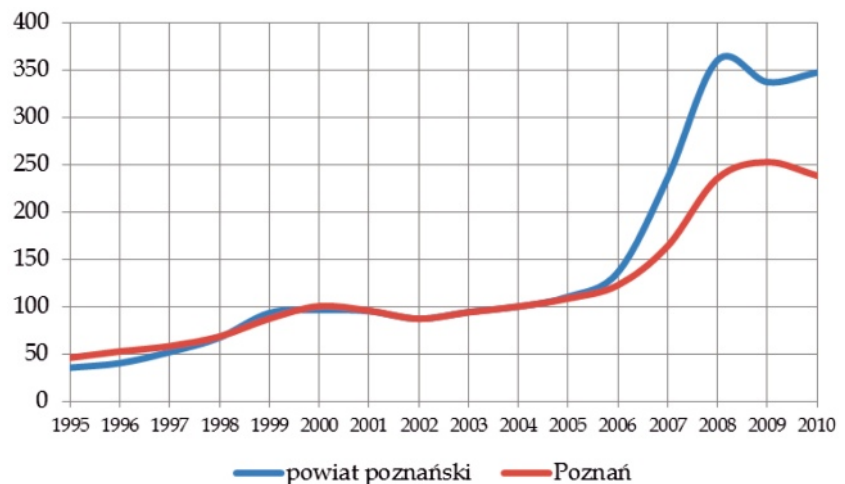
Ceny hedoniczne 1 m² działek niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w powiecie poznańskim i Poznaniu w latach 1995–2010



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GEOPOZ i PODGiK.

Wykres 6

Indeksy realne cen 1 m² działek niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w powiecie poznańskim i Poznaniu w latach 1995–2010 (2004=100, ceny stałe z roku 2004)



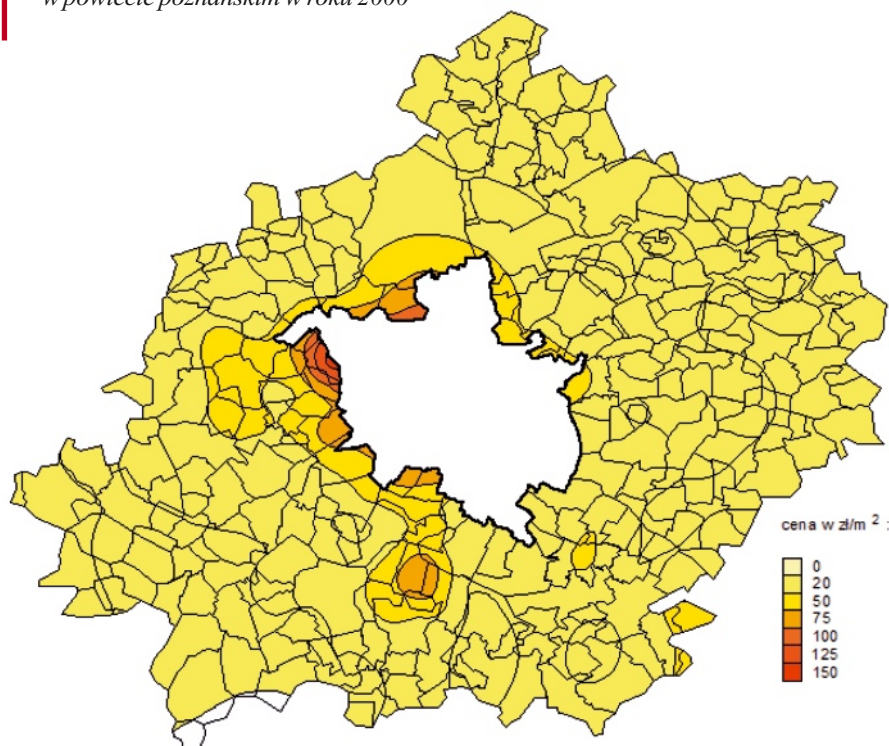
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GEOPOZ i PODGiK.

niższa niż 50 zł, natomiast w zdecydowanej większości obrębów cena ta ukształtowała się powyżej tego poziomu. Maksymalny poziom cen 1 m² odnotowano w gminach Suchy Las i Tarnowo Podgórne, minimalny poziom wystąpił w gminach Buk, Kostrzyn i Murowana Goślina. Najwyższe ceny osiągnęły nieruchomości położone w miejscowościach Suchy Las, Złotniki, Biedrusko (419, 372 i 317 zł/m², gmina Suchy Las), Chyby, Baranowo, Przeźmierowo (odpowiednio 366, 339 i 328 zł/m², gmina Tarnowo Podgórne), Zalasewo, Swa-

rzędz, Bogucin (315 i 293 i 239 zł/m², gmina Swarzędz), Skórzewo, Dąbrówka (310 i 267 zł/m², gmina Dopiewo), Puszczykowo, Niwka (299 i 240 zł/m², gmina Puszczykowo), Żabikowo, Luboń (283 i 238 zł/m², gmina Luboń), Plewiska, Łęczycza i Komorniki (281, 254 i 241 zł/m², gmina Komorniki). Najniższe ceny średnie odnotowano w obrębach Łoskoń Stary, Białężyn (29 i 39 zł/m², gmina Murowana Goślina), Szewce, Dakowy (29 i 41 zł/m², gmina Buk), Libartowo (36 zł/m², gmina Kostrzyn) i Węglewo (38 zł/m², gmina Pobiedziska).

Rysunek 2

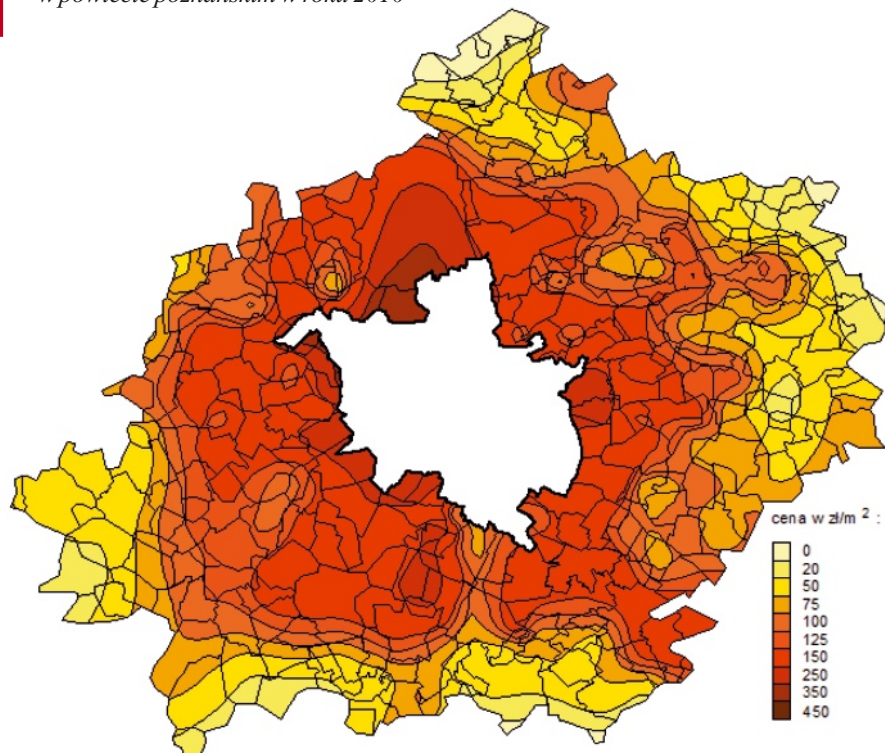
Mapa cenności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w powiecie poznańskim w roku 2000



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zebranych w PODGiK w Poznaniu.

Rysunek 3

Mapa cenności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w powiecie poznańskim w roku 2010



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zebranych w PODGiK w Poznaniu.

6. Zakończenie

W opracowaniu podjęto próbę ukazania zróżnicowania rozwoju lokalnych rynków nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w aglomeracji poznańskiej. Zróżnicowanie to przejawiało się zarówno w skali obrotu gruntami o omawianym przeznaczeniu w poszczególnych gminach jak i zmianami cen.

Przeprowadzona w układzie obrębów geodezyjnych analiza cen hedonicznych nieruchomości niezabudowanych o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne pozwala stwierdzić, iż ponadprzeciętną ceną charakteryzowały się przede wszystkim obręby bezpośrednio sąsiadujące z Poznaniem, zwłaszcza wzdłuż zachodniej granicy miasta (gminy Dopiewo, Tarnowo Podgórne, Rokietnica). Jest to m. in. efekt tradycyjnego postrzegania zachodniej strony miasta jako najbardziej korzystnej dla rozwoju funkcji mieszkaniowych. Ponadto w południowej części powiatu poznańskiego wykształciły się dwie koncentracje odznaczające się stosunkowo wysokim poziomem cen gruntów o omawianym przeznaczeniu (pierwsza obejmująca Puszczykowo i kilka obrębów gminy Komorniki, druga – biegnąca na południowy wschód od Poznania, obejmuje zasięgiem kilka obrębów gminy Kórnik).

Obserwując rozwój tego rynku w strefach podmiejskich wielu miast rzadko można zaobserwować jego jednolity rozwój. Na ogół jest duża koncentracja w kilku miejscowościach, najczęściej położonych w sąsiedztwie miasta centralnego, wzdłuż tras komunikacyjnych, zaś w miarę oddalania się od centrum, skala obrotu wykazuje tendencję malejącą. Jednak ten proces nie jest stały i podlega zmianom. Rynek działek budowlanych w strefach podmiejskich rozwija się dynamicznie i będzie nadal się rozwijał. Wskazują na to procesy rozwoju miast europejskich (ale nie tylko). Trzeba pamiętać, że rynek działek budowlanych może korzystnie wpływać na rozwój innych komplementarnych rynków lokalnych (np. rozwój budownictwa mieszkaniowego, lokalizację działalności nie związanych z rolnictwem, przekształcaniem struktury wsi), dlatego też należy go traktować jako istotny czynnik rozwoju społecznego i ekonomicznego mniejszych miejscowości na obszarach podmiejskich.

Literatura

1. BOURASSA, S.C., HOESLI, M., SUN, J., 2006, *A Simple Alternative House Price Index Method*, *Journal of Housing Economics*, vol. 15, s. 80-97.
2. CASE, B., WACHTER, S., 2005, *Residential Real Estate Price Indices as Financial Soundness Indicators: Methodological Issues*, *BIS Paper*, no 21, s. 197-211.
3. GAWRON, H., 2012, *Wpływ cech fizycznych działek na ceny gruntów budowlanych w aglomeracji miejskiej (na przykładzie aglomeracji poznańskiej)*, w: ŻRÓBEK, S., (red.), *Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, Volume 20 Number 2, Olsztyn*, s. 47-58.
4. KACZMAREK, T., 2008, *Aglomeracja miejska jako region badania i działania*, w: KACZMAREK, T., MIZGAJSKI, A., (red.), *Powiat poznański. Jakość przestrzeni i jakość życia*, *Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań*, s. 15-36.
5. KRAJEWSKA, M., 2010, *Analiza zmian wartości gruntów w strefach podmiejskich dużych miast*, w: ŻRÓBEK, S., (red.), *Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, Volume 18, Number 3, Olsztyn*, s. 51-60.
6. MALPEZZI, S. (2003), *Hedonic Pricing Models: A Selective and Applied Review*, w: T. O'Sullivan, K. Gibb (red.) *Housing Economics and Public Policy: Essays in honor of Duncan MacLennan*, red., Oxford: Blackwell.
7. MEEN, G., 1996, *Modelling Spatial Housing Markets. Theory, Analysis and Policy*, *Kluwer Academic Publishers, USA*.
8. PARYSEK, J., 2007, *. Społeczeństwo*. w: ROGACKI, H.(red.), *Geografia społeczno-gospodarcza Polski*. PWN, Warszawa, s. 91-164.
9. TROJANEK, R., 2012, *An analysis of changes in dwelling prices in the biggest cities of Poland in 2008-2012 conducted with the application of the hedonic method*, w: *Actual Problems of Economics 2012 nr 7 - Kijów: National Academy of Management*. s. 5-14.
10. TROJANEK, R., 2013, *Fluctuations of dwellings' prices in the biggest cities in Poland during 1996-2011*, in: *Actual Problems of Economics 2013, vol. 2 - Kijów: National Academy of Management*. s. 224-231.
11. WOOD, R., 2005, *A Comparison of UK Residential House Price Indices*, *BIS Paper 2005, nr 21*, s. 212-227.

PRAWO

ZMIANA STAWEK WYNAGRODZENIA BIEGLYCH SĄDOWYCH

W dniu 6 maja 2013r. weszły w życie dwa rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości dotyczące określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych dla wydania opinii w postępowaniu cywilnym (*Dz. U. 2013 poz. 518*) i w postępowaniu karnym (*Dz. U. 2013 poz. 508*). Zgodnie z ich treścią **stawka wynagrodzenia za każdą rozpoczętą godzinę pracy wynosi od 1,28 do 1,81%** (poprzednio 1,20 do 1,70%) kwoty bazowej dla osób zajmujących kierownicze stanowiska państwowe, której wysokość określa ustawa budżetowa (obecnie 1 766,46 zł).

Stawka dla biegłych posiadających tytuł naukowy profesora stawka wynosi 3,93%, dla biegłych posiadających stopień naukowy doktora habilitowanego stawka wynosi 3,08%, a dla biegłych posiadających stopień naukowy doktora stawka wynosi 2,55%.

Niezmienne pozostała możliwość podwyższenia stawki do 50% w razie złożonego charakteru problemu będącego przedmiotem opinii, o ile biegły ma dyplom ukończenia studiów wyższych lub dyplom mistrzowski oraz pełni funkcję biegłego sądowego nie krócej niż jedną kadencję lub funkcję rzeczoznawcy przez okres co najmniej pięciu lat.

§8 obu rozporządzeń wprowadził obowiązek dokumentowania wydatków poniesionych przez biegłego, niezbędnych dla wydania opinii (zwłaszcza wydatki materiałowe, amortyzacja aparatury badawczej oraz koszty dojazdu na miejsce wykonania czynności) za pomocą faktur lub rachunków albo kopii tych dokumentów, a w razie ich braku - za pomocą oświadczenia.

Źródło: MS

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

UŻYTKOWANIE WIECZyste A PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W STUDIUM W PROCESIE AKTUALIZACJI OPŁATY ROCZNEJ



Grzegorz Bartkowiak

Kancelarii Prawnej RGGB
Grześkowiak Bartkowiak sp.j.

Poniższy artykuł został napisany z perspektywy prawnika – zawodowego pełnomocnika – zajmującego się w pracy reprezentacją osób fizycznych oraz przedsiębiorców. Celem niniejszego opracowania jest ukazanie praktycznego aspektu roli studium w procesie szacowania wartości nieruchomości w procedurze aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Jednocześnie zachęcam do dyskusji, czy studium może być w ogóle brane pod uwagę w procesie szacowania nieruchomości, w sytuacji gdzie wpływa to bezpośrednio na prawa obywatela.

I. Wprowadzenie

Pomysł na napisanie niniejszego artykułu pojawił się jeszcze pod koniec ubiegłego roku, gdy prowadziłem sprawę aktualizacji opłaty rocznej za grunty użytkowane rolniczo. Jest to o tyle ciekawe, że w takim wypadku teoria i rzeczywistość znajdują się nieuchronnie na kursie kolizyjnym, a dualizm regulacyjny prawa użytkowania wieczystego – po raz kolejny odsłania swoje niedoskonałości.

W niniejszym artykule postaramy się zmierzyć z regulacjami systemowymi użytkowania wieczystego oraz norm planistycznych, rzuconych niejako „przeciw sobie” w procedurze administracyjnej aktualizacji opłaty rocznej, gdzie pojawia się operat szacunkowy, w którym przeznaczenie nieruchomości określono właśnie na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej „studium”). Należy zatem zważyć co następuje.

Ostatnie lata to prawdziwa karuzela na rynku nieruchomości. Najpierw gigantyczny wzrost cen nieruchomości, a następnie recesja, kryzys gospodarczy i drastyczny spadek obrotu nieruchomości, oczywiście znajdujący odzwierciedlenie w poziomie ich cen. Jak każda akcja, tak i ta otrzymała swoją reakcję w postaci znacznego wzrostu aktywności administracji publicznej. Samorząd terytorialny oraz Skarb Państwa postanowiły również skorzystać na

boomie nieruchomościowym. Jednakże trzeba pamiętać, że prawo to system, a jego ciągle zmienianie może doprowadzić do różnych tarć przy próbie stosowania go do stanów prawnych ukształtowanych w przeszłości – takich jak np. prawo użytkowania wieczystego.

Drugim aspektem boomu był niezwykły wzrost aktywności planistycznej samorządu terytorialnego, który zaowocował nowymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz niezliczoną ilością decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy. Niestety, kryzys który pojawił się na rynku w wielu miejscach wstrzymał procedury uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, pozostawiając jedynie w mocy studium.

Przy wzroście wartości nieruchomości państwo polskie nie zapomniało też o użytkownikach wieczystych – wzrosła natychmiast liczba postępowań dotyczących aktualizacji opłaty rocznej za prawo użytkowania wieczystego.



Aktualizacja opłaty rocznej to procedura administracyjna, której przepisy materialne reguluje ustawa o gospodarce nieruchomościami, a procedurę Kodeks Postępowania Administracyjnego. Podobnie jak przy wywłaszczeniach, rencie planistycznej, czy też opłacie adiacenckiej, tak i tu elementem wspólnym tych procedur jest ustalanie wartości nieruchomości – a skoro o tym mowa, to konsekwencją musi być pojawienie się operatu szacunkowego jako obiektywnego środka dowodowego określającego tę wartość.

Tym samym rozpoczął się proces kształtowania się praktyki stosowania prawa w zakresie tej procedury. Wśród wielu elementów praktycznego wykorzystania prawa skupimy się na strukturze prawnej prawa użytkowania wieczystego (istoty tej instytucji) oraz jego „kompatybilności” z obecnym, szeroko rozumianym prawem gospodarki nieruchomościami oraz prawem planowania przestrzennego.

Ustawodawca regulując kwestie wyceny nieruchomości, prawidłowo, uregulował sytuacje typowe i, w założeniu, zgodne z systemem prawa. Jednakże życie po raz kolejny pokazało, że nie wszystko jest tym czym wydaje się być na pierwszy rzut oka.

Niedostrzeżenie pewnych zależności prawnych może skutkować, przy wycenie nieruchomości, wadą kwalifikowaną, w konsekwencji może doprowadzić do prawnego unicestwienia dowodu jakim jest operat szacunkowy.

II. Prawo użytkowania wieczystego i jego istota

Prawo wieczystego użytkowania pojawiło się w polskim systemie prawnym wraz z ustawą z dnia 14. lipca 1961r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Jednakże nie było ono samoistnym wytworem ustawodawcy polskiego ale efektem prób legislacyjnych podejmowanych po wojnie, a które miały na celu dopasowanie prawa własności do nowej rzeczywistości politycznej. Kwestie natury ideologicznej nie będą nas w tej chwili zastanawiały, ponieważ głównym celem jest w tym momencie zbadanie struktury prawnej instytucji, które niejako przygotowały grunt pod wprowadzenie do naszego systemu prawnego wieczystego użytkowania, a co ważniejsze pokazanie jego istoty.

Po pierwsze, należy ustalić chronologię ewolucji instytucji prawnych, aż do stanu obecnego:

- 1) prawo zabudowy;
- 2) wieczysta dzierżawa;
- 3) własność czasowa;
- 4) „użytkowanie wieczyste”.

Oczywiście pamiętać należy, iż przedmiotem naszych rozważań będzie jedynie istota tych praw.

Zanim jednak przejdziemy do omawiania instytucji prawnych, które poprzedziły wieczyste użytkowanie, trzeba w pierwszej kolejności omówić przyczyny pojawienia się takich unormowań w polskim systemie prawnym.

Punktem wyjścia tych rozważań jest niewątpliwie wiek XIX i towarzyszący mu rozwój miast oraz napływ do tychże uboższych warstw społeczeństwa. Wraz z napływem ludności coraz bardziej zaczęła uwypuklać się potrzeba mieszkaniowa (dodajmy jak najtańsza). Naturalnym więc rozwiązaniem była reakcja państwa polegająca na popieraniu budownictwa mieszkaniowego. Samo popieranie jednak nie wystarczyło, ponieważ realizowanie tej potrzeby uzależnione było od przekazywania gruntów pod to budownictwo, a to zrodziło z kolei po stronie państwa potrzebę poszukiwania form prawnych, pozwalających z jednej strony na oddanie gruntu pod budownictwo mieszkaniowe, z drugiej zaś strony na kontrolę realizacji przedsięwzięcia i powrót już zabudowanego gruntu pod władztwo państwa. Jak więc widać prawo własności jako nieograniczone czasowo, a także pozwalające właścicie-

lowi na swobodne korzystanie z gruntu nie mogło stanowić odpowiedzi. Wobec powyższego widać, iż nurtem przewodnim jest zabudowanie cudzego gruntu (trzeba więc mieć taką możliwość).

Przed drugą wojną światową na terenach drugiej Rzeczypospolitej istniało i funkcjonowało prawo zabudowy (*Erbbaurecht*) w formie najpierw §§1012-1017 BGB a następnie rozporządzenia z dnia 15-01-1919r. o prawie zabudowy na terenach byłego zaboru pruskiego, oraz ustawy z dnia 26-04-1912r. o prawie zabudowy na terenach byłego zaboru austriackiego.

Po zakończeniu wojny, nowe władze polskie rozpoczęły za pomocą dekretów regulacje kwestii własności państwowej. W nowych warunkach politycznych ten właśnie rodzaj własności miał stać się dominujący, stąd wspólną cechą wszystkich omawianych instytucji było ich ograniczenie przedmiotowe właśnie do gruntów stanowiących własność państwa (szeroko rozumianą).

Wobec powyższego dekretem z dnia 26-10-1945r. zostało powołane do życia „ujednolicone” prawo zabudowy [PZ]. Omawiany dekret wszedł w życie w dniu 21-11-1945r.

Pojęcie prawa zabudowy zostało zdefiniowane w art. 1 ust. 1 PZ, który stanowił: *Państwo lub związki samorządu terytorialnego, będące właścicielami gruntu, mogą ustanowić na rzecz innej osoby na całości lub części tego gruntu prawo wzniesienia jednego lub większej ilości budynków na czas i za wynagrodzeniem, oznaczonymi w umowie (prawo zabudowy)*. Tak więc dokonując egzegezy powyższego przepisu możemy postarać się o zdefiniowanie pojęcia prawa zabudowy. Pierwszym rzucającym się w oczy elementem tej definicji będzie ograniczenie podmiotowe i przedmiotowe leżące po stronie tego kto ustanawia prawo zabudowy. Podmiotem mogącym to prawo ustanowić jest więc jedynie państwo (skarbu państwa) lub związki samorządu terytorialnego. Przedmiotem prawa mogą być wyłącznie grunty stanowiące własność tych podmiotów, przy czym grunt może być oddany w całości lub w części w prawo zabudowy. Istotą tego prawa jest wzniesienie budynku lub budynków na tym gruncie. Kolejnym elementem składowym definicji jest ograniczenie czasowe tego prawa, określone w sposób bezwzględny na okres czasu od 30 – 80 lat z możliwością przedłużenia na lat 20 (*art. 3 PZ*). Należy

dodać w tym miejscu, iż przedłużenia takie mogły być dokonywane wielokrotnie. Do istoty tego prawa należało też wynagrodzenie. Zabudowca otrzymywał więc grunt państwowy w celu wzniesienia na nim budynków. Zabudowcą mogła być osoba (zarówno fizyczna jak i prawna). Należy teraz zastanowić się nad charakterem otrzymywanego prawa. Rozstrzygał o tym art. 1 ust. 2 PZ stanowiąc, iż ten kto uzyskał prawo zabudowy stawał się właścicielem budynku i jednocześnie użytkownikiem gruntu. Prawo zabudowy było zbywalne, dziedziczne i obciążalne (*art. 5 PZ*).

Ustanowienie prawa zabudowy odbywało się, pod rygorem nieważności, w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego. Prawo zabudowy podlegało wpisowi do ksiąg hipotecyjnych (gruntowych), a gdy grunt takowej nie posiadał to prawo to można było ustanowić równocześnie z założeniem tej księgi. Zwróćmy więc uwagę, że innej formuły powstania tego prawa nie było.

Równoległe do prawa zabudowy, ustawodawca wprowadził do obrotu prawnego dekret o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (tzw. dekret o gruntach warszawskich) [DGW]. Wraz z tym dekretem pojawiła się instytucja dzierżawy wieczystej.

Wieczysta dzierżawa była formą tzw. własności podzielonej występującą obok prawa zabudowy. Jej istota polegała na tym, że każdemu z właścicieli tego prawa przysługiwały inne atrybuty tego prawa. Właścicielowi użytkowemu przysługiwało prawo do korzystania z rzeczy, natomiast właścicielowi zwierzchniemu prawo rozporządzania rzeczą oraz pobierania od właściciela użytkowego świadczeń czynszowych. Zgodnie z DGW prawo wieczystej dzierżawy było realizowane na drodze roszczenia, poprzez wydanie decyzji przez gminę i ustanawiane za symbolicznym czynszem. Również w tej formule chodziło o jak najszybszą odbudowę stolicy.

Kolejnym etapem poszukiwań ustawodawcy była tzw. własność czasowa, która pojawiła się w porządku prawnym wraz z dekretem z dnia 11 października 1946r. Prawo Rzeczowe [PRz]. Uregulowane zostało ono w art. 100 – 112 PRz.

Pojęcie własności czasowej zostało zdefiniowane w art. 100 §1 PRz jako: *Przeniesienie własności nieruchomości przez Skarb Państwa albo przez związek samorządu terytorialnego lub inną osobę prawną publicznego może nastąpić z zastrzeżeniem, że z upływem*

oznaczonego terminu własność powróci samą przez się prawem do zbywcy (własność czasowa). Podobnie jak to miało miejsce przy omawianiu prawa zabudowy, również w tym przypadku należy po kolei omówić elementy składowe tej definicji. Była to instytucja podobna do prawa zabudowy, a więc jej istotą była zabudowa gruntu.

Wraz z wejściem w życie ustawy z dnia 14 lipca 1961r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (co miało miejsce 22 października 1961r.) pojawiło się w polskim systemie prawnym prawo wieczystego użytkowania. Na gruncie wskazanej wyżej ustawy było ono ograniczonym prawem rzeczowym. Taki pogląd był bezsporny w literaturze przedmiotu do dnia 1 stycznia 1965r., czyli do dnia wejścia w życie kodeksu cywilnego.

Kodeks cywilny po dziś dzień normuje instytucję prawa użytkowania wieczystego, jednak „dzieli się” tą regulacją z ustawą o gospodarce nieruchomościami. W każdym jednak wypadku użytkowanie wieczyste związane jest z celem na jaki oddano nieruchomość (najczęściej zabudową terenu) w ten czy inny sposób. Zważmy więc co następuje.

W tradycyjnym ujęciu prawo rzeczowe dzieliło się na własność i prawa rzeczowe ograniczone. Tymczasem systematyka kodeksu cywilnego umiejscowiła użytkowanie wieczyste pomiędzy własnością a ograniczonymi prawami rzeczowymi. Powstała więc instytucja pośrednia, którą można było nazwać prawem do własności podobnym. Taki pogląd odpowiadał na pewno ówczesnej władzy. Użytkownik wieczysty był bowiem właścicielem budynków ale tylko użytkownikiem gruntu.

Od początku swego istnienia prawo użytkowania wieczystego towarzyszył dualizm regulacyjny. Jako prawo rzeczowe podlegało regułom interpretacyjnym prawa cywilnego. Jednak z uwagi na przedmiot oraz kwalifikowany podmiot ustanawiający (szeroko rozumiane państwo) procedury z nim związane były domeną prawa publicznego.

W tym miejscu trzeba pokazać strukturę użytkowania wieczystego po to, aby dostrzec powody dla których budzi ono po dziś dzień wiele kontrowersji.

W pierwszej kolejności należy przybliżyć sobie pojęcie prawa użytkowania wieczystego. Ta materia należy do problematyki prawa cywilnego. Szczególnie miejsce zajmuje tu art. 232 KC,

który wskazuje na podmioty i przedmiot użytkowania wieczystego. Definitywnie więc prawo użytkowania wieczystego zostało znacznie ograniczone swym zasięgiem przedmiotowym i podmiotowym. Niwelację zapisu §1 w odniesieniu do gruntów Skarbu Państwa stanowi art. 13 ust. 1 UGN, który rozszerza zasięg stosowania tej instytucji do wszystkich nieruchomości stanowiących własność podmiotów tam wskazanych.

Co ciekawe, prawo użytkowania wieczystego jest pojęciowo ułożone pomiędzy własnością (do której często się odwołuje) a ograniczonymi prawami rzeczowymi. Treść tego prawa jest jeszcze definiowana w prawie prywatnym, ale czynsz, czyli opłata roczna, jest już w pełni regulowana przepisami UGN. Użytkowanie wieczyste jest ustanawiane, co do zasady, ustanawiane na okres 99 lat, ale nie krócej niż na lat 40 lat.

Prawo użytkowania wieczystego dziś może powstać, co do zasady, w wyniku zawarcia umowy, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednakże przez lata od momentu swego powstania powstawało ono na kilka innych sposobów, a mianowicie:

- 1) z mocy prawa;
- 2) w wyniku czynności cywilnoprawnej (umowa);
- 3) w drodze decyzji administracyjnej;
- 4) przez zasiedzenie;
- 5) w drodze dziedziczenia;
- 6) w drodze realizacji roszczenia przewidzianego w art. 231 KC.

Do stworzenia masy problemów interpretacyjnych oraz wykonywania tego prawa przyczyniły się w zdecydowanej większości sposoby powstania wskazane w pkt 1 i 3. W tym miejscu pojawił się dodatkowo pewien problem natury praktycznej.

W każdym wypadku, dla zaistnienia prawa użytkowania wieczystego w obrocie, konieczny był (i jest nadal) konstytutywny wpis do księgi wieczystej. W tej sytuacji często mylone były ze sobą sposoby powstania użytkowania wieczystego z mocy prawa i w drodze decyzji administracyjnej. Oba przypadki związane są z wydaniem decyzji administracyjnej, z tym że przy powstaniu z mocy prawa decyzja administracyjna ma charakter deklaracyjny, a w drugim przypadku charakter konstytutywny. Rodzi się naturalne pytanie – po co więc owa deklaracyjna decyzja. Jej byt prawny znajduje swoje uzasadnienie

w konstrukcji systemu ksiąg wieczystych, które dla wpisu wymagają dokumentu (mówiąc potocznie „podkładki”).

Wielość sposobów postania prawa użytkowania wieczystego, to jednocześnie wielość podejść praktycznych.

W systemie gospodarki komendowanej prawo użytkowania wieczystego spełniało swoją rolę, jednak w wyniku transformacji ustrojowej roku 1989 wiele uległo zmianie. Przyspieszenie legislacyjne początku lat 90-tych, spowodowało spory zamęt. Na uwagę zasługuje tu słynna już ustawa z dnia 29 września 1990r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (*Dz.U. 1990/79/464*), która to ustanowiła, że: *Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy (związku międzygminnego), z wyłączeniem gruntów Państwowego Funduszu Ziemi, będące w dniu 5 grudnia 1990r. w zarządzie państwowych osób prawnych innych niż Skarb Państwa stają się z tym dniem z mocy prawa przedmiotem użytkowania wieczystego.* Do dziś dnia ów zapis rodzi wiele problemów, a co za tym idzie pokazuje, że w wielu miejscach prawo rozumiane jako system nie jest kompatybilne.

Jedną z konsekwencji takiego stanu rzeczy była utrata podstawowego celu ekonomicznego użytkowania wieczystego, czyli zabudowa. W kolejnych latach, użytkowanie wieczyste stało się przedmiotem obrotu cywilnoprawnego tak jak prawo własności.

Wszystkie te wskazane wyżej instytucje oraz prawo użytkowania wieczystego łączyło jeszcze jedno – odpłatność na rzecz właściciela nieruchomości, co nie pozostanie bez znaczenia dla dalszej części niniejszego opracowania.

Po omówieniu tego aspektu przejść należy do kwestii przeznaczenia nieruchomości, a następnie dokonać odpowiedniego porównania.



III. Przeznaczenie nieruchomości – aspekt praktyczny

Przeznaczenie nieruchomości w ujęciu praktycznym jest domeną ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zasadą co do przeznaczenia terenu jest art. 4 ust. 1 UPZP, który stanowi że: *Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.*

Powyższe nie budzi, żadnych wątpliwości interpretacyjnych, bowiem ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego determinują sposób korzystania z nieruchomości. W braku tegoż planu ustawodawca przewidział dwie sytuacje (art. 4 ust. 2 UPZP), a mianowicie:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy;

Innymi słowy, aby móc się budować na nieruchomości (w domyśle – realizować cel użytkownika wieczystego) potrzeba jednego ze wskazanych wyżej elementów.

Wpływ obywatela (tudzież użytkownika wieczystego) na miejscowy plan czy decyzję administracyjną uregulowany jest normatywnie. Określenie tego zakresu pomoże nam w ocenie kompatybilności prawa zagospodarowania przestrzennego z naszym prawem użytkownika wieczystego.

Po pierwsze, procedura planistyczna. Została ona unormowana w art. 9 do 37 UPZP. Dla nas, na tym etapie istotny jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Celowo pomijam w tym miejscu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, ponieważ jego procedura będzie omówiona w innym kontekście poniżej.

Początkiem procedury uchwalania miejscowego planu jest okoliczność, że istnieje już w obrocie studium. Wynika to bezpośrednio z art. 9 ust. 4 UPZP. Zgodnie zaś z art. 14 ust. 8 UPZP plan

miejscowy jest aktem prawa miejscowego – co czyni go prawem powszechnie obowiązującym na terenie, którego dotyczy (art. 87 ust. 2 Konstytucji RP).

Tym samym plan miejscowy kształtuje prawa i obowiązki obywateli (w tym także użytkowników wieczystych) w zakresie możliwości zagospodarowania terenu. Ta okoliczność została szczegółowo unormowana w art. 6 UPZP. W tym momencie pojawiają się dwie kwestie:

- Pierwsza – czy cel użytkownika wieczystego jest chroniony przez prawo?
- Druga – czy użytkownik wieczysty ma jakikolwiek realny wpływ na uchwalany plan?

Skoro genezą planu miejscowego jest studium, to należy prześledzić jego procedurę i ów wpływ czynnika społecznego na ochronę jego interesów.

Pojęcie i skuteczność prawną studium reguluje art. 9 UPZP. Studium jest aktem prawnej aktywności administracji publicznej, który określa politykę przestrzenną gminy, a w tym lokalne zasady gospodarowania przestrzennego (art. 9 ust. 1 UPZP). Wyłączną kompetencję w zakresie uchwalania studium ma rada gminy – a więc kolegialny organ stanowiący gminy (art. 11a i art. 18 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym Dz.U. 2013r. poz. 594 ze zm.). Ten sam organ uchwała również miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – dla którego zapisy wcześniej uchwalonego studium są wiążące (art. 9 ust. 4 UPZP). Oznacza to, że procedura planistyczna gminy została w całości poddana pod jurysdykcję organu stanowiącego.

Zgodnie z art. 9 ust. 5 UPZP studium nie jest aktem prawa miejscowego. Stwierdzenie to ma doniosłe skutki. Jeżeli więc studium nie jest aktem prawa miejscowego ani aktem indywidualnym z zakresu administracji samorządowej, to czym jest? Na pewno nie jest źródłem praw lub obowiązków obywateli (w tym również użytkowników wieczystych). Wydaje się, że stanowi ono jedynie preludeum dla miejscowego planu i tylko ten ostatni jest mu podporządkowany.

O tym jakie uwarunkowania mają być uwzględnione w studium rozstrzyga katalog umiejscowiony w art. 10 ust. 1 UPZP. Obejmuje on 15 pozycji, z których żadna wprost nie nakazuje w sposób bezwzględny respektowania postanowień umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Na szczegól-

ną uwagę zasługuje unormowanie art. 10 ust. 1 pkt 8 UPZP, gdzie nakazano uwzględnienie uwarunkowania wynikającego ze stanu prawnego gruntów. W tym miejscu warto przyjrzeć się podejściu judykatury i przywołać kilka orzeczeń sądownictwa administracyjnego dotyczących tej właśnie normy prawnej.

Pierwszym analizowanym orzeczeniem będzie wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 6 sierpnia 2008r. (I SA/Wa 580/2008), gdzie w sentencji możemy przeczytać: *O ile w świetle przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ingerencja gminy w prawo własności (prawo wieczystego użytkowania) jest dopuszczalna, to musi być ona usprawiedliwiona z punktu widzenia zasad i wartości, o których mowa w art. 1 ust. 2 powołanej ustawy, tj. czy ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości i wykonywaniu prawa własności (prawa użytkowania wieczystego) są niezbędne dla zrealizowania koniecznych funkcji publicznych gminy.* Oznacza to, że respektowanie ustaleń dla użytkownika wieczystego musi ustąpić przed celami wynikającymi z ustawy. W przedmiotowym orzeczeniu WSA wziął jednak w obronę użytkownika wieczystego, ponieważ w uzasadnieniu to tegoż wyroku możemy przeczytać: *Przy uchwalaniu nowego Studium organ powinien zatem uwzględnić dotychczasowe zagospodarowanie i przeznaczenie terenu, wynikające z postanowień zawartej umowy wieczystego użytkownika, zgodnie z którą E. spółka z o.o. z siedzibą w W. jako użytkownik wieczysty zobowiązała się wobec W. do zabudowy przedmiotowej nieruchomości do dnia 31 grudnia 2010r.. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przedmiotowego studium spowodowałoby bowiem zmianę sposobu wykonywania prawa przysługującego stronie skarżącej w odniesieniu do wskazanych działek i znieweczyło skutek jaki wynikać miał z zawartej umowy wieczystego użytkownika, a dotyczący zabudowania przedmiotowych działek ewidencyjnych o nr (...) i (...) z obrębu (...) położonych w W. przy ulicy (...).* Zwroćmy jednak uwagę, że nawet zdaniem Sądu to dopiero plan miejscowy, uchwalony na podstawie wadliwego studium, doprowadziłby do zmiany przeznaczenia terenu. Oznacza to w logicznej implikacji, że studium jest jedynie aktem wewnętrznego władztwa administracji

i nie może już na tym etapie rodzić żadnych praw i obowiązków po stronie obywateli. Oczywiście studium wciąż pozostaje wytyczną dla planu miejscowego i urealnia swoje zapisy właśnie przez jego uchwalenie.

W kolejnych orzeczeniach sądów administracyjnych również uwidoczniła jest możliwość zmian przeznaczenia terenu pomimo zastanego stanu prawnego, i tak: w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 15 października 2008r. (II SA/Po 443/2008) stwierdzono: *Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 1 i 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu i stanu prawnego gruntów. Nie znaczy to jednak, że nie można dokonać zmiany przeznaczenia danego terenu. Organ gminy, zmieniając dotychczasowe przeznaczenie przedmiotowego terenu o funkcji życiowskiej, rolniczej na funkcję sportowo-rekreacyjną, z możliwością budowy otwartych, niekubatorowych obiektów sportowych w zieleni, nie naruszył powyższych przepisów.* Następnie w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 9 lipca 2008r. (II SA/Gd 702/2007) stwierdzono: *Artykuł 64 ust. 3 Konstytucji dopuszcza ograniczenia prawa własności. Ograniczanie to musi być ujęte w ustawie i nie naruszać istoty prawa własności. Uchwała w sprawie uchwalenia studium zagospodarowania przestrzennego należy do ustawowo przyznanego władztwa planistycznego, i jako taka, gdy jest zgodna z prawem, może kształtować zakres prawa własności. Przeznaczenie działki skarżącego na tereny leśne uwzględnia uwarunkowania o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie pozbawia skarżącego władztwa nad sporną nieruchomością, a jedynie ogranicza możliwość jego wykonywania.* W takim stanie rzeczy zasada *pacta sunt servanda* doznaje dość poważnego ograniczenia i użytkownik wieczysty nie dysponuje żadnym absolutnie pewnym instrumentem prawnym do obrony swojego interesu.

Kolejnym elementem do rozważenia jest realny wpływ jednostki na uchwalenie studium a następnie planu miejscowego. Jak już podniesiono wcześniej wyłączną kompetencję w zakresie tworzenia i uchwalania studium ma

gmina. Udział szeroko rozumianego czynnika społecznego a więc obywateli, przedsiębiorców lub innych podmiotów został ograniczony jedynie do składania uwag do projektu studium, o czym wprost rozstrzyga art. 11 pkt 11 UPZP. Niestety, w chwili składania tych uwag nie wiadomo nawet jaki będzie tryb ich rozpatrzenia, ponieważ dopiero w uchwałach rady gminy co do studium rozstrzyga się jednocześnie o sposobie rozpatrzenia złożonych uwag (art. 12 ust. 1 UPZP). Oznacza to, że wpływ obywatela jako jednostki jest iluzoryczny, a obrony swych interesów będzie mógł dopiero dochodzić w sądzie – ale tylko w zakresie zgodności studium z prawem a nie jego interesem. Podobnie jest przy uchwalaniu planu miejscowego, gdzie ponownie można składać uwagi (art. 17 pkt 11 UPZP), a następnie są one rozpoznawane przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta (art. 17 pkt 12 UPZP).

W tym więc zakresie użytkownik wieczysty może znaleźć się w sytuacji, gdzie kształt jego prawa może być modyfikowany bez jego udziału, mimo że istota jego prawa wypływa z prawa cywilnego zakładającego równorzędność podmiotów stron tego stosunku prawnego.

Najważniejszym aspektem badanej przez nas procedury planistycznej będzie jednak inny czynnik, a mianowicie: czas. Dokładana analiza procedury planistycznej ujawnia bardzo poważny mankament legislacyjny jakim jest brak określenia przedziału czasowego pomiędzy uchwaleniem studium a uchwaleniem planu miejscowego. Oznacza to, że realnie (i tak dzieje się bardzo często) samorząd gminny dysponuje wszakże studium, ale nie uchwałą planu miejscowego. Takie rozwiązanie utrzymuje co prawda status quo w odniesieniu do aktualnego zagospodarowania, ale jednocześnie uniemożliwia właścicielom nieruchomości lub użytkownikom wieczystym „dopasowanie” przeznaczenia ich terenu do stanu jaki przewiduje właśnie studium. Ktoś może oczywiście spytać: czy to ma jakiegokolwiek znaczenie? I w tym miejscu dochodzimy do sedna problemu jakim jest aktualizacja opłaty rocznej w przypadku prawa użytkowania wieczystego i związana z tym procedura administracyjna, która przewiduje swym zakresem określenie w drodze operatu szacunkowego wartości nieruchomości przy zastosowaniu art. 154 ust. 2 UGN.

IV. Studium jako element wyceny nieruchomości

Procedura aktualizacji opłaty rocznej za prawo użytkowania wieczystego, podobnie jak samo to prawo charakteryzuje się dualizmem regulacyjnym. Można to postępowanie podzielić na dwa etapy: administracyjne (gdzie stosuje się kodeks postępowania administracyjnego) oraz sądowe (gdzie stosuje się kodeks postępowania cywilnego). Co ciekawe, ewentualny wynik postępowania administracyjnego nie ma żadnego wpływu na proces sądowy, o czym wprost traktuje art. 80 ust. 3 UGN.

Dla naszych wywodów istotnym będzie jednak tylko fragment tej procedury związany z określeniem wartości nieruchomości. Materiałną podstawą do rozpoczęcia procedury aktualizacyjnej jest art. 77 ust. 3 UGN, który stanowi że: *Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.* W takim stanie rzeczy mamy do czynienia z szacowaniem nieruchomości, czyli ustaleniem wartości rynkowej takiej nieruchomości. Zważyć należy co następuje.

Zgodnie z definicją ustawową, wycena nieruchomości jest postępowaniem, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości (art. 4 pkt 6 UGN). Skoro jest to postępowanie i podlega regułom prawa administracyjnego, to zastosowanie znajdzie zawsze kodeks postępowania administracyjnego. Sporządzenie operatu szacunkowego stanowi główny środek dowodowy w wielu postępowaniach administracyjnych, w tym również przy aktualizacji opłaty rocznej. Skoro więc jest dowodem w sprawie to podlega tzw. swobodnej ocenie dowodów (art. 80 KPA).

W tym miejscu należy odróżnić ocenę prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego (art. 157 ust. 1 UGN) od oceny wartości dowodowej przedłożonego w sprawie operatu szacunkowego. Oznacza to w prostej implikacji, że zarówno strona jak i organ prowadzący postępowanie zawsze mają prawo do kwestionowania i zgłaszania uwag do przedłożonego im operatu szacunkowego. Wynika to chociażby z wnioskow-

wania dotyczącego możliwości prowadzenia przeciwdowodu nawet przeciwko treści dokumentów urzędowych (art. 76 §3 KPA). To właśnie w tym miejscu pojawia się dla rzeczoznawcy majątkowego „pułapka” związana ze środowiskiem prawnym w jakim się porusza. Dodatkowo, po nowelizacji dokonanej w październiku 2007 roku, ustawodawca zdawał się zachęcać strony postępowania do krytycznego (ale nie krytykanckiego) przyglądania się treści sporządzanych operatów (art. 156 ust. 1a UGN).

W kontekście rozważań poczynionych wcześniej, a więc struktury prawa użytkownika wieczystego oraz procedury planistycznej (w kontekście przeznaczenia nieruchomości), interesującym nas zagadnieniem będzie relacja art. 154 ust. 2 UGN do określenia wartości rynkowej nieruchomości rozumianej zgodnie z art. 151 ust. 1 UGN. Wskazana norma stanowi definicję legalną pojęcia „wartości rynkowej”, która opisuje ją jako najbardziej prawdopodobna cena do uzyskania na rynku.

W tym miejscu konieczne jest poczynienie pewnego zastrzeżenia. Otóż, przedmiotowa analiza dotyczy przypadków, gdy aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się wobec praw użytkownika wieczystego, które powstały w sposób inny niż umowa. Chodzi o to, że przy umownym ustanowieniu prawa użytkownika wieczystego elementem przedmiotowo istotnym (*essentialia negotii*) jest określenie jego celu, natomiast pozostałe prawa powstałe czy to z mocy prawa, czy na mocy decyzji administracyjnych często były tego elementu (celu) pozbawione – a ich jest większość. Wskazane zastrzeżenie wynika z treści §25 ust. 5 RWOS.

Zgodnie z art. 154 ust. 2 UGN *W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.* Jest to przepis o charakterze kompetencyjnym, który nakłada na rzeczoznawcę nakaz stopniowania określania przeznaczenia nieruchomości w przypadku braku możliwości zastosowania kolejnych służących ku temu narzędzi. Ale jest to jednak tylko przepis, którego w żadnym wypadku nie można traktować wybiórczo. Prawo to przecież system

składający się z norm prawnych, a normy prawne dekoduje się w procesie wykładni tegoż prawa.

Już na pierwszy rzut oka widać brak kompatybilności (jak nie oczywistą sprzeczność) tego przepisu z art. 4 i 9 ust. 5 UPZP. Pomiędzy regulacją art. 4 UPZP i art. 154 ust. 2 UGN zachodzi diametralna różnica faktyczna. Pierwsza dotyczy realnego obrotu a druga jest przepisem technicznym w procesie szacowania wartości nieruchomości. Przepisem, który wyznacza im jednak kierunek jest art. 151 ust. 1 UGN odwołujący się do wartości rynkowej. Powołując podstawy prawne tego rozumowania otrzymujemy następujące wnioski. Zgodnie z obowiązującym art. 4 ust. 1 UPZP *Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.* Natomiast zgodnie z art. 4 ust. 2 w razie braku planu rozstrzygająca jest decyzja o warunkach zabudowy. Jeżeli nie ma ani m.p.z.p. ani decyzji o warunkach zabudowy, decyduje faktyczny sposób użytkowania. W takim stanie rzeczy bezspornie określono parametry cenotwórcze w zakresie przeznaczenia terenu w realnym obrocie.

Jest okolicznością notoryjną, że w obrocie nieruchomościami, notariusz obligatoryjnie opisuje przeznaczenie terenu tylko i wyłącznie na podstawie kryteriów opisanych powyżej.

Jeżeli jeszcze weźmiemy pod uwagę cywilnoprawny charakter opłaty rocznej stanowiącej swoisty czynsz, i zasadę ekwiwalentności zobowiązań w prawie cywilnym, to takie ustalenie opłaty rocznej, jak dokonane w niniejszej sprawie przez stronę pozwaną, będzie niezgodne z art. 5 KC, który wyraża tzw. nadużycie prawa podmiotowego. Innymi słowy, użytkownik wieczysty może płacić opłatę roczną za takie przeznaczenie gruntu, które chociażby pozwala mu na hipotetyczne osiągnięcie przychodu pozwalającego na poniesienie tej opłaty. W swojej praktyce spotkałem się już z przypadkiem, gdzie grunt użytkowany rolniczo (będący w użytkowaniu wieczystym), został wyceniony wg zapisów studium, które przewidywało na tym terenie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Problem polegał na tym, że gmina w ogóle nie przystąpiła do sporządzania planu, ani nawet nie było to planowane w najbliższych latach. Naprawdę ciężko było uznać taką wycenę za najbardziej prawdopodobną cenę do uzyskania na rynku. Warto przypomnieć, że studium nie jest aktem prawa miejscowego, a więc nie może rodzić praw i obowiązków w odniesieniu do gospodarowania nieruchomością tak długo póki jego zapisy nie nabrają mocy prawnej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Kolokwialnie – nikt nie bierze pod uwagę zapisów studium, ponieważ nie jest ono źródłem prawa (art. 9 ust. 5 UPZP).

Wobec powyższego możemy przejść do podsumowań.



V. Resume

Niniejsze opracowanie stanowi w swojej istocie jedynie przyczynek do dyskusji na temat roli studium w procesie szacowania nieruchomości. Można jednak pokusić się o trochę głębsze spojrzenie na ten temat i potraktować to jako otwarcie drogi do zmiany prawa. Dziś wiele gmin nie uchwała miejscowych planów, ponieważ nie ma na to pieniędzy lub uchwała tzw. mikroplany dla małych terenów (zaz-

wyczaj zgodnie z żądaniem inwestorów za nie płacących). Tymczasem inni właściciele lub użytkownicy wieczysti nie mają poczucia pewności prawa odnośnie przeznaczenia terenu. Być może dyscyplinującym dla gmin stałby się zapis wskazujący na termin do uchwalenia planu.

Innym ciekawym rozwiązaniem byłoby nadanie pewnej mocy studium. Otóż jeżeli przyjmiemy, że może ono rodzić pewne obowiązki po stronie np. użytkownika wieczystego jak np. wzrost

wartości jego nieruchomości i związana z tym aktualizacja opłaty rocznej, to powinien on mieć prawo do wystąpienia o decyzję o warunkach zabudowy na podstawie tegoż studium (delikatna zmiana art. 61 UPZP).

Z kolei najprostszym rozwiązaniem, które spajałoby przyjęte rozwiązania legislacyjne, jak się wydaje, jest zmiana art. 154 ust. 2 UGN poprzez odwołanie wprost do art. 4 UPZP.

Źródła prawa (gł)

1. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2010.102.651 ze zm.) [UGN]*
2. *Ustawa z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz.U. 2000.98.1071 ze zm.) [KPA]*
3. *Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003.80.717 ze zm.) [UPZP]*
4. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004.207.2109 ze zm.) [RWOS]*
5. *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. 1964.16.93 ze zm.) [KC]*

PRAWO

ZMIANY W KSIĘGACH WIECZYSTYCH

Sprawniejszy dostęp do ksiąg wieczystych przez Internet przewiduje zmiana przepisów autorstwa resortu sprawiedliwości, która 6 sierpnia 2013r. została podpisana przez Prezydenta. Zgodnie z nowelizacją Ustawy o księgach wieczystych i hipotece drogą elektroniczną będzie można składać wnioski o wydanie odpisu lub wyciągu z księgi wieczystej i dokonanie wydruku takiego dokumentu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. **Taki wydruk będzie miał moc dokumentu wydawanego w sposób tradycyjny przez sąd.**

Obecnie w elektronicznej centralnej bazie zapisanych jest blisko 18 mln ksiąg. Do przeniesienia z postaci papierowej pozostało jeszcze około 2 mln. Zgodnie z harmonogramem Ministerstwa Sprawiedliwości proces migracji wszystkich ksiąg wieczystych do systemu informatycznego powinien zakończyć się w połowie 2014r.

Nowelizacja ma wejść w życie od początku grudnia br. Do sposobu prowadzenia ksiąg wieczystych i dokonywania wpisów w księgach, których treść nie została przeniesiona do systemu informatycznego, mają być stosowane przepisy dotychczasowe.

Nowelizacją Ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 24 maja 2013r. (weszła w życie z dniem 7 sierpnia 2013r.) **wzmocniono ochronę interesów wierzyciela hipotecznego** w przypadku, gdy następuje podział nieruchomości. Dotychczas w takiej sytuacji hipoteka ustanowiona na części nieruchomości po podziale wygasła. Nowelizacja wprowadza zasadę, że w przypadku dokonania takiego podziału, hipoteka automatycznie przechodzi na nową nieruchomość dłużnika. Wprowadzono również prawo zastawu na środkach otrzymanych za sprzedaż obciążonej nieruchomości. Reguła ta ma zastosowanie odpowiednio, jeżeli w wyniku podziału nieruchomości właścicielowi udziału obciążonego hipoteką będzie przypadła dopłata. Według nowelizacji roszczenia wierzycieli są zaspokajane zgodnie z kolejnością ustanawiania hipotek na nieruchomości, w której dłużnik miał udział.

Źródło MS, LexPolonica

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

CZY WARTO DOCENIAĆ WYSIŁEK MŁODYCH LUDZI? I KONKURS STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO NA NAJLEPSZĄ PRACĘ LICENCJACKĄ ROZSTRZYGNIĘTY!



Dr Łukasz Nawrot
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu



Czy warto wspierać i doceniać wysiłki młodych ludzi na niwie edukacji, będących u progu kariery zawodowej? To pytanie zostało postawione w Stowarzyszeniu Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, kiedy zrodziła się idea zorganizowania konkursu na najlepszą pracę dyplomową na poziomie licencjackim, która dotyczyłaby problematyki rynku nieruchomości. W 2012 roku Władze Stowarzyszenia zainicjowały proces, który miał stać się promocją dla najlepszych absolwentów podejmujących problematykę rynku nieruchomości. Zdecydowano, że konkurs będzie dotyczył poziomu licencjatu, pierwszego stopnia kariery zawodowej na poziomie

akademicznym, stopnia, który obecnie jest najmniej wspierany w kontekście wszelakich wyróżnień. Postanowiono, że już u podstaw warto wspierać myślenie, nazywane najcięższą pracą i stąd nie cieszące się często największą popularnością. Taka inicjatywa zasługuje na uwagę i szacunek.

Istotną kwestią było nadanie przedsięwzięciu instytucjonalnego charakteru oraz określenie najistotniejszych jego zakresów merytorycznych i formalnych. W tym celu powołana została Kapituła Konkursu składająca się z reprezentantów Stowarzyszenia oraz poznańskiego środowiska akademickiego. Członkami Kapituły byli przedstawiciele m.in. takich uczelni jak Uniwersytet Ekonomiczny, Uniwersytet Techniczny i Uniwersytet im Adama Mickiewicza, a nad ich pracą zgodziła się czuwać Pani Profesor Maria Trojanek, która objęła w Kapitułe przewodnictwo. Na etapie prac koncepcyjnych zdecydowano, że

pod względem zasięgu konkurs będzie miał charakter ogólnopolski a jego zakres tematyczny będzie dotyczył szeroko rozumianych aspektów rynku nieruchomości po to, aby nie zamykać go tylko do wybranych środowisk. Od strony formalnej głównym wsparciem Konkursu było Stowarzyszenie, które ufundowało dwie główne nagrody dla zwycięzców. Sponsorem trzeciej nagrody została poznańska firma Integro Spółka z o.o., funkcjonująca na rynku nieruchomości.

Bolączką pierwszych konkursów jest zazwyczaj ich odpowiednie rozpropagowanie wśród potencjalnych odbiorców i tym samym niska frekwencja. Niemniej w tym przypadku liczba prac okazała się niemała i, co ważne, pochodząca nie tylko ze środowisk poznańskich, ale również warszawskich i śląskich, z takich ośrodków jak Szkoła Główna Handlowa w Warszawie czy Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach. Poziom prac można ocenić jako wysoki, choć nieco zróżnicowany jeżeli chodzi o problematykę. Poruszane przez studentów tematy dotyczyły takich zagadnień jak obrót nieruchomościami komercyjnymi czy mieszkaniowymi, wybrane problemy wyceny na rynku nieruchomości oraz różne aspekty procesów inwestycyjnych. Większość prac miała charakter praktyczny, gdzie autorzy w umiejętny sposób potrafili zastosować nabytą wiedzę teoretyczną i tym samym wykazać się dużą dojrzałością, niejednokrotnie spotykaną na poziomie magisterskim.

W celu rzetelnej oceny Członkowie Kapituły musieli przyjąć odpowiednie kryteria, które w najbardziej obiektywny sposób pozwoliłyby wyłonić najlepszą pracę. Przy ewaluacji prac brano pod uwagę w szczególności oryginalność podejmowanej problematyki, walory praktyczne i użyteczność pracy oraz weryfikowano poprawność merytoryczną licencjatów. Istotne było również wykorzystanie przez autorów literatury przedmiotu, dobór i wykorzystanie danych źródłowych a także typografia pracy i ocena strony formalnej. Ocena miała charakter anonimowy i na etapie recenzji nie znano tożsamości autora pracy. Zapewniło to jak największą bezstronność oceny. W końcowym etapie uśredniono wyniki i na posiedzeniu pod przewodnictwem Pani Profesor Marii Trojanek przyjęto odpowiednie uchwały o wynikach prac Kapituły.

Decyzją Kapituły I miejsce i nagrodę w wysokości 1500 zł otrzymała Pani Marta Żaryn, studentka Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, za pracę pod tytułem „Efekty realizacji ‘zielonych dachów’ w budownictwie wielorodzinnym, na przykładzie inwestycji ‘Osiedle Rodziewiczówny’ w Warszawie. Nagrodę w wysokości 1200 zł i II miejsce przyznano Pani Beacie Okińczyc za prace napisaną także na Uniwersytecie Ekonomicznym w Poznaniu „Rynek nieruchomości handlowych w Poznaniu”, tym razem pod kierunkiem dra Łukasza Strączkowskiego. Miejsce III i nagrodę w wysokości 1000 zł ufundowaną przez INTEGRO Sp. z o.o. otrzymała Pani Daria Buchta, studentka Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach za pracę „Analiza preferencji nabywczych na rynku nieruchomości komercyjnych na przykładzie rynku powierzchni biurowych w wybranych miastach Polski” prowadzoną przez Panią dr Małgorzatę Twardzik.

Biorąc pod uwagę wysoki poziom prac postanowiono przyznać dwa wyróżnienia. Pierwsze wyróżnienie otrzymała Pani Anna Jancz za pracę „Rewitalizacja obszarów powojennych na przykładzie City Parku w Poznaniu”, drugie natomiast Pan Błażej Pikuła autor pracy „Ocena skuteczności automatycznych modeli wyceny na przykładzie wycenter.pl”. Prace powstały kolejno pod kierunkiem dra Sławomira Palickiego i dra Radosława Trojanek z poznańskiego Uniwersytetu Ekonomicznego.



Od lewej: Laureatka Marta Żaryn, Prof. dr hab. Maria Trojanek

W tym miejscu warto podzielić się krótką refleksją. Dobra praca dyplomowa to nie tylko praca autora, ale także wysiłek promotorów czy opiekunów naukowych, których zaangażowanie pomaga w ukształtowaniu pożądaných umiejętności stawiania i logicznego rozwiązywania problemów naukowych w rzeczywistości gospodarczej. Samo zgłoszenie pracy do konkursu stanowi swego rodzaju świadectwo rzetelnie przeprowadzonych godzin na seminariach i świadczy o poczuciu dużej wartości posiadanego warsztatu naukowego. Wbrew pozorom nie jest to zjawisko powszechne, stąd tym bardziej podziękowania należą się i wszystkim promotorom prac zgłoszonych do konkursu.

Uroczyste wręczenie nagród i wyróżnień odbyło się w 13 maja 2013r. o godz. 11.00 podczas zebrania członków Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego

w Centrum Konferencyjnym IOR przy ul. Węgorka w Poznaniu. Nagrody osobście wręczyła Przewodnicząca Kapituły Pani Profesor Maria Trojanek w obecności władz Stowarzyszenia.

Na zakończenie trzeba raz jeszcze pogratulować zwycięzcom, a także wszystkim zaangażowanym w ten niełatwy proces, władzom Stowarzyszenia, Członkom Kapituły, Promotorom oraz tym, którzy sceptycznie podchodząc do całego przedsięwzięcia przekonali się do niego na końcu – *wszak finis coronat opus*. Teraz należy życzyć wytrwałości w organizacji kolejnej edycji konkursu na najlepszą pracę licencjacką, a może i będzie wola rozszerzenia go o kolejny stopień systemu bolońskiego?

I Mistrzostwa

Stowarzyszenia Rzecznawców
Majątkowych Województwa
Wielkopolskiego
w tenisie ziemnym,
tenisie stołowym
i bowlingu



Dolsk 2013

Fotografie: Ewa Bogdańska





Lp.	Nazwisko i imię	Nr upr.	Miejscowość	Telefon	E-mail
1	2	3	4	5	6
1.	Adamska Katarzyna	5181	Inowrocław	668857943	adamska.katarzyna@interia.pl
2.	Anders-Luczewska Maria	168	Poznań	502160736	mariza.luczewska@interia.pl
3.	Andrzejewska Violetta	4955	Stęszew	519165333	v.andrzejewska@poczta.fm
4.	Andrzejewski Arkadiusz	4410	Poznań	602677045	anbud_poznan@op.pl
5.	Andrzejewski Janusz	2115	Potasze	501617071	jand_poz@o2.pl
6.	Bałkowski Robert	3660	Wolsztyn	602248569	brit@erant.pl
7.	Banaszak Jerzy	866	Poznań	605277866	jerzy.banaszak@interia.pl
8.	Banaś Ewa	1134	Poznań	602262252	e.banas@wycenaekspert.pl
9.	Barczyk Wojciech	3661	Konin	604858141	ba.wojtek@wp.pl
10.	Bartkowiak Mariusz	5365	Konin	601737939	mariusz.bartkowiak@interia.eu
11.	Bartosiewicz Wiesława	2129	Krzycko Małe	504201851	wieslawa.bartosiewicz@bago.info.pl
12.	Bąk-Horała Grażyna	3505	Leszno	600270458	horal@tlen.pl
13.	Bednarek Roman		Poznań	601876116	bednarek@wkp.top2.pl
14.	Bepirszcz Dorota	4225	Poznań	600383493	dorota_bepirszcz@krm.com.pl
15.	Berendt Edmund	1546	Piła	672122155	edmund.berendt@neostrada.pl
16.	Berus Marcin	4130	Poznań	500181181	rzeczoznawca@bzm.pl
17.	Białasik Roman	1876	Ostrórog	508374310	r.bialasik@interia.pl
18.	Bielawiak Marcin	4956	Chodzież	508318156	marcin.bielawiak@op.pl
19.	Bień Grzegorz	2472	Skoki	602303533	wyceny@poczta.fm
20.	Binek Agnieszka	735	Poznań	606455287	agnieszka.binek@citigroup.com
21.	Błaszczyk 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.	Borowski Marek	4959	Poznań	794289922	borowski.m@wp.pl
25.	Bruss Justyna	4533	Skoki	509949685	jbruss@tlen.pl
26.	Bryl Marek	1849	Konin	693822410	zup_mb@poczta.onet.pl
27.	Bujakowski Waldemra	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	Poznań	889287627	rcackowski@o2.pl
31.	Cieślak Hanna	4494	Poznań	602113884	hanna.kubiak@gazeta.pl
32.	Cieślak Maria	2576	Konin	600294435	mariacieslak@inea.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.	Dąbek Jerzy	256	Poznań	502564222	geoconsult@home.pl
37.	Dobecka Cyryla	1547	Piła	673518910	Cyryla@asta-net.com.pl
38.	Dobrzyńska Mirosławska Anna	1595	Nowy Tomyśl	614422893	amiroslawska@wp.pl
39.	Dobrzyński Robert	4123	Poznań	602136900	robert.dobrzynski@wycena-dobrzynski.eu
40.	Dolata Jerzy	868	Kościan	655122869	jerzy.dolata@op.pl
41.	Domagalski Lech	3627	Wielkowieś	601160987	lechdomagalski@o2.pl
42.	Domżańska Teresa	892	Kaczory	601893176	grunia8@wp.pl
43.	Dopierala Agnieszka	5606	Mogilno	607073904	agnieszka.dopierala@gmail.com
44.	Dyguła Maciej	3848	Chodzież	509949937	biuro@szacowanie-nieruchomosci.pl
45.	Erdmann Bartosz	5574	Poznań	793422015	bartoszerdmann@gmail.com
46.	Fiałek Zbigniew	695	Piła	672132571	taksator@cil.pl
47.	Florek Piotr	3560	Konin	601724468	pflorek_xl@wp.pl
48.	Franzkowiak Ewa	4773	Poznań	601963746	e.franzkowiak@wp.pl
49.	Futro Adam	1670	Poznań	602382995	adam.futro@neostrada.pl
50.	Giebień Małgorzata	5042	Poznań	664173078	m.radwanska@o2.pl
51.	Gliniewicz Jerzy	3948	Trzcianka	602585488	jerzy.gliniewicz@op.pl
52.	Gliwa Łukasz	4320	Wolsztyn	692840604	lukegli@poczta.onet.pl
53.	Górna Katarzyna	4560	Puszczkowo	693530061	gornak1@interia.pl
54.	Gradzik Cezary	4535	Złotów	603889439	dc@gradzik.pl
55.	Grochowska-Pioch Małgorzata		Poznań	694406984	malgorzata@pioch.pl
56.	Gryglaszewski Wojciech	4659	Poznań	608592052	wojciech@biurorzeczoznawcy.pl
57.	Gryśka Krystyna	2280	Kobylnica	603612520	krystyna_gryśka@po.home.pl
58.	Halec Franciszek	1281	Leszno	601793494	halec-wycena@wp.pl
59.	Hasse Mieczysław	870	Przeźmierowo	600252843	
60.	Herbst Michał	5450	Swarzędz	502287862	biuro@intelang.pl
61.	Hermann Barbara	4631	Poznań	501644898	bphermann@wp.pl
62.	Hęcka Maria	1739	Czarnków	606648975	marhec@wp.pl
63.	Hoffmann Danuta	2580	Rakoniewice	602120708	danhoff@interia.pl
64.	Hołubicka Barbara	5306	Poznań	508300255	barbara_holubicka@poczta.onet.pl

1	2	3	4	5	6
65.	Husiar Bogdan	872	Kórnik	618681539	husbud@poczta.onet.pl
66.	Jabłońska Joanna	5253	Poznań	606550498	jj6@op.pl
67.	Jabłoński Jarosław	4632	Poznań	607568018	jarjab@wp.pl
68.	Jakóbiec Elżbieta	1741	Poznań	602634610	e_jakobiec@poczta.onet.pl
69.	Jakubowski Andrzej	454	Poznań	618480166	ajakubowski@projnorn.pl
70.	Janaszewski Andrzej	4322	Poznań	607583525	ajanaszewski@op.pl
71.	Januszewska-Rawecka Hanna	5194	Poznań	783326427	nieruchomosc@vp.pl
72.	Jedliński Zbigniew	2582	Poznań	502528240	Zjwycena@op.pl
73.	Jokiel Wiktor	4153	Poznań	609794781	ablegat@o2.pl
74.	Jonas Adam	4296	Konin	632401195	
75.	Jóźwiak-Popko Brygida	3509	Poznań	605693795	brygida.popko@gmail.com
76.	Kaczmarek Jacek	3629	Ostrów Wlkp.	601949039	wycena@operat.biz
77.	Kaczmarek-Wałęsa Grażyna	4416	Krotoszyn	695592708	kaczmarek.walesa@poczta.onet.pl
78.	Kandulski Jan	3299	Trzcianka	672163880	jan.kandulski@poczta.onet.pl
79.	Kasprzak Andrzej	875	Śrem	612834638	erine.ak@interia.pl
80.	Kasprzycki Włodzimierz	4616	Poznań	660059484	w.kas@interia.pl
81.	Kaźmierczak Bernardyna	3728	Leszno	609207199	wyceny.kazmierczak@interia.pl
82.	Kilanowska Iwona	3467	Pobiedziska	509348788	ikilka@hotmail.pl
83.	Kin Jerzy	2117	Leszno	508088655	kin@juel.com.pl
84.	Kinastowska Joanna	4264	Poznań	607107017	joanna.cieloszyk@hausplus.pl
85.	Kłóska-Cackowska Karolina	5199	Poznań	880073015	karolinakloska@o2.pl
86.	Kłos Dorota		Przeźmierowo	608298967	dorota.klos@interia.pl
87.	Knopik Marek	4392	Kobylnica	606909373	marek.knopik@unilever.com
88.	Koleczko Krzysztof	1284	Rawicz	503091922	63kk@interia.pl
89.	Kominek Anna	5660	Oborniki	505059381	anna.kominek.pl@gmail.com
90.	Konieczny Tomasz	4348	Luboń	508272610	tkonieczny@inea.pl
91.	Korbolewski Józef	3532	Konin	507770886	wycena@konin.lm.pl
92.	Kosmowski Michał	169	Poznań	618339829	michalkosmowski@wp.pl
93.	Kozłowicz Marek	4419	Bierzglinek	604592046	marek.kozlowicz@wp.pl
94.	Kruszewski Eugeniusz	3073	Września	614361803	eugeniusz.kruszewski@vp.pl
95.	Kryś Dorota	4805	Poznań	605722958	dorotakrys@op.pl
96.	Kubiaczyk-Półka Maria	2394	Gniezno 5 skr.poczt. 24	601863041	mkubiaczyk@poczta.onet.pl
97.	Kujawa Lidia	2354	Leszno	503023230	info@nieruchomosci-leszno.pl
98.	Kukawka Sławomir	4421	Wronki	505420533	kukawka-wycena@tlen.pl
99.	Kupś Henryk	4373	Poznań	694404764	henryk_kups@wp.pl
100.	Lazarek Edmund	4872	Strzałkowo	502105454	consulting@nieruchomosci-lazarek.pl
101.	Lewandowska Zofia	2587	Gniezno	606691815	wycenazl@wp.pl
102.	Lewczuk Agnieszka	5345	Leszno	607908383	ag-le@wp.pl
103.	Linda Piotr	698	Szamotuły	612927846	linexx@o2.pl
104.	Liniewicz Katarzyna	5286	Poznań	606389753	katarzynaliniewicz@op.pl
105.	Lis Elżbieta	3650	Ostrów Wlkp.	627356617	elzbieta.lis@wp.pl
106.	Lis Piotr	4593	Ostrów Wlkp.	697198269	piotrekhis@gmail.com
107.	Lis Tomasz	170	Luboń	602366944	tomasz_lis@krm.com.pl
108.	Łakowicz Halina	2478	Piła	600261575	halina@pila24.net
109.	Łeszcyk Krzysztof	4133	Poznań	501084131	krzysztof@euro-pol.poznan.pl
110.	Łuczak Marek	1632	Zakrzewo	602229687	punio.mimar@op.pl
111.	Maciejak Andrzej	1804	Września	614362196	a.maciejak@neostrada.pl
112.	Maciejewska Justyna	2700	Poznań	618232991	jusma@buziaczek.pl
113.	Maćkowiak Jacek	699	Czarnków	602839854	jacek_mackowiak@poczta.onet.pl
114.	Majchrzycki Michał	3971	Poznań	601875169	kawit@onet.pl
115.	Makowska Renata	4912	Leszno	962462285	renatamakowska@interia.eu
116.	Malinowski Janusz		Swarzędz	608667185	geo_tech@wp.pl
117.	Małecka Katarzyna	4464	Luboń	618130279	kasiamalecka@wp.pl
118.	Małecka Magdalena	4035	Kobylnica	603317812	magdalena.malecka@aimproperty.pl
119.	Małecki Zdzisław	20	Poznań	601775218	zdzislaw.malecki@aimproperty.pl
120.	Marć Robert	4495	Warszawa	606113998	robertmarc@o2.pl
121.	Markiewicz Maria	2590	Plewiska	501976285	mariamar1@wp.pl
122.	Marszałek Paweł	4664	Leszno	605252737	marszalek56@gmail.com
123.	Matuszak Anna	5383	Gniezno	602451302	ania.matuszak@interia.pl
124.	Mazur Roman	3612	Leszno	601179819	bonmazur@wp.pl
125.	Mazurek Elżbieta	2121	Opalenica	614475039	wycela@o2.pl
126.	Mąka Przemysław	4542	Szamotuły	600413250	przemyslaw.maka@real-liver.pl
127.	Menke Bogdan	3400	Poznań	602435105	
128.	Meszek Wiesław	87	Złotniki	604630749	promex@post.pl
129.	Michalak Leszek	2189	Łąd	604151183	mipro@pro.onet.pl
130.	Michalak Robert	4874	Środa Wlkp.	696083194	robert.michalak@poczta.fm
131.	Michalska Lidia	3535	Walcz	600163094	notar.nieruchomosci@interia.pl

1	2	3	4	5	6
132.	Mieloch Anna	2797	Poznań	618269292	anna_mieloch@interia.eu
133.	Mieszczanowicz Łajma	1470	Kicin	603936683	hasko@hasko.com.pl
134.	Mijański Zbigniew	4574	Stare Miasto	691541818	biuro@konsorcjuminvest.pl
135.	Mikołajczak Alicja	1135	Poznań	601854799	kosztbud@horyzont.com.pl
136.	Mikołajczak Jarosław	3279	Poznań	603179078	boiwn1999@poczta.onet.pl
137.	Mikołajczak Jerzy	263	Poznań	605738157	biuro@poz-bud.pl
138.	Misiewicz Łukasz	5108	Gniezno	667341411	uders@op.pl
139.	Mizera Maciej	171	Poznań	602366934	maciej_mizera@krm.com.pl
140.	Mizeraczyk Ryszard	2591	Poznań	695351899	ryszard.mizeraczyk@bhu.com.pl
141.	Mizier Katarzyna	5411	Poznań	784088339	katarzyna.mizier@gmail.com
142.	Mocek Danuta	3348	Poznań	600455187	danka61@poczta.onet.pl
143.	Murias Jerzy	700	Czarnków	604645958	jerzymurias@tlen.pl
144.	Narbutowicz Stanisław		Poznań	601711993	komplex1@wp.pl
145.	Niedziela Barbara		Poznań	604273848	rzeczoznawca@bdn.com.pl
146.	Niedzwiedziński Szymon	3006	Poznań	605769974	szymon.niedzwiedziński@poz-bud.pl
147.	Niewiadomski Krzysztof	1511	Stare Miasto	605780902	constans@nieruchomosci-oferty.pl
148.	Nowaczyk Lech		Strzałkowo	509493417	lechnowaczyk@interia.pl
149.	Nowak Ewa	3804	Krotoszyn	627253705	ewanowak@poczta.onet.pl
150.	Nowak Jaromir	701	Wągrowiec	602677148	biuro@nieruchomosci-szacunek.pl
151.	Nowak Piotr	1852	Środa Wlkp.	503038880	pbn@wp.pl
152.	Nowak Tomasz	5016	Poznań	606376046	tomasz.nowak@cwm.pl
153.	Nowicki Otton	1880	Szamotuły	601439127	agolek19@poczta.onet.pl
154.	Nowicki Radosław	4951	Mosina	509474336	radek304@op.pl
155.	Nożewnik Jakub	5437	Poznań	501585999	j.nozewnik@gmail.com
156.	Obremska Hanna	174	Poznań	604451749	biuro@obremscy.poznan.pl
157.	Osmola Sylwester	5148	Poznań	601916257	smosmola@pro.onet.pl
158.	Owsianowski Krzysztof	1853	Poznań	601783828	kancelaria@szacunek.pl
159.	Paprzycki Jerzy	4644	Tulce	602246916	jerzypaprzycki@gmail.com
160.	Pawlicki Tomasz	4565	Ostrów Wlkp.	697350438	tomek.asia@op.pl
161.	Pawłowska Martyna	4171	Czarnków	606376124	martyna.pawłowska@cwm.pl
162.	Pazdej Stefan	3281	Lwówek	606518801	spazdej@tlen.pl
163.	Pecyna Stanisław	2799	Koło	632723845	pecynast@poczta.onet.pl
164.	Pęczak Jan	1286	Kościan	655121815	wycena@post.pl
165.	Piechnicka Joanna	5492	Nekielka	694586767	joanna.kore@wp.pl
166.	Plewa Leszek	2342	Pępowo	605404984	rzeczoznawca.l.plewa@wp.pl
167.	Pluskota Zofia	5557	Międzychód	603942444	zpluskota@poczta.fm
168.	Podziemski Wojciech	3494	Wągrowiec	672621113	podziemski@o2.pl
169.	Pospieszny Krzysztof	4119	Stęszew	603536453	pospiech30@o2.pl
170.	Pospieszński Andrzej	3040	Gostyń	602465821	beaposp@wp.pl
171.	Postól-Rabczyńska Anna	4740	Poznań	608047554	anna.postol@o2.pl
172.	Poszyler Anna	1136	Puszczyczkowo	601781659	a.poszyler@wycenaekspert.pl
173.	Prył Teresa	878	Skórzewo	603348901	tpryl@poczta.onet.pl
174.	Przybyła Dorota	5521	Zalasewo	604199049	d.przybyla@vp.pl
175.	Puchalski Dominik	4741	Poznań	502283989	dppuchalski@interia.pl
176.	Rachowska Anna	5666	Poznań	888095822	anna.rachowska@aol.pl
177.	Rajczyk Robert	3778	Luboń	661444222	robra@wp.pl
178.	Rakowska Katarzyna	4230	Poznań	608538890	katarzyna_rakowska@krm.com.pl
179.	Ratajczak Roman	5291	Poznań	603926677	ratajczak.roman@onet.eu
180.	Ratajczak Wojciech	2276	Szamotuły	612920181	wojciech.ratajczak@interia.pl
181.	Ratajszczak Artur	4192	Swarzędz	502876349	a.ratajszczak@wp.pl
182.	Raulinajtys Michał	4990	Suchy Las	691052902	raulimichal1@wp.pl
183.	Regulski Piotr	4695	Grodzisk Wlkp.	601374154	p_regulski@wp.pl
184.	Reszel-Silbernagel Agnieszka	5314	Poznań	693604544	agnieszka.reszel@wp.pl
185.	Rezulak Tadeusz	2122	Gniezno	604258121	trezbud@poczta.onet.pl
186.	Rędziniak Jan	536	Poznań	602260500	jan.redziniak@op.pl
187.	Rosada Marek	3307	Poznań	602231893	mark-consulting@hat.pl
188.	Roszak de Tolkmitt Krystyna	4145	Poznań	602380999	detolkmitt@projnorm.pl
189.	Rusin Jan	3409	Konin	632432949	
190.	Rusin Krzysztof	4298	Stare Miasto	601890349	biuro@nieruchomoscikonin.pl
191.	Rutkowska Katarzyna	4406	Poznań	503142561	katarzyna.rutkowska@cwm.pl
192.	Rutkowski Wojciech	3972	Poznań	692427239	wojtek.rutkowski@gmail.com
193.	Rybska Małgorzata	4288	Poznań	600932336	rybskam@neostrada.pl
194.	Scheller Aleksander	1137	Poznań	503161191	scheller@talarczyk.com.pl
195.	Semrau Zygmunt	4060	Lwówek	606316753	zygmunt_semrau@poczta.onet.pl
196.	Sewkowski Marek	1138	Poznań	609058238	posesor1@poczta.onet.pl
197.	Siekanko Agnieszka	5239	Poznań	502653803	aga.gik@op.pl
198.	Siemiątkowski Jan	879	Poznań	501498572	jotsiemm@inea.pl

1	2	3	4	5	6
199.	Sienko Edyta	5270	Gostyń	605787473	edyta_sienko@tlen.pl
200.	Skarzyński Andrzej	89	Poznań	502392693	andrzej.skarzynski3@neostrada.pl
201.	Skrzypiek Stanisław	2123	Poznań	618203367	poz-bud@wp.pl
202.	Spiralski Tomasz	4328	Wolsztyn	606218535	tmk11@wp.pl
203.	Stachecki Piotr	5045	Zbąszyń	506187863	piotr.stachecki@gmail.com
204.	Starczewski Romuald	3349	Kazimierz Biskupi	603860463	rstim@o2.pl
205.	Starega Marek	2534	Poznań	505451446	mstarega@pro.onet.pl
206.	Stasiak Krzysztof	5356	Orzechowo	512489944	k_stasiak@op.pl
207.	Stefaniak Jacek	4157	Poznań	600186140	j.stefaniak@poczta.fm
208.	Straszewska-Dembska Aneta	5667	Poznań	501056501	aneta@pmaie.pl
209.	Sulkowska Dominika	4020	Plewiska	602444057	dominikasulkowska@onet.pl
210.	Surma Jerzy	294	Chodzież	602673352	surma@post.pl
211.	Szarafińska Adrianna	4582	Rokietnica	603225886	szaraf.ada@gmail.com
212.	Szczepanik Zbigniew	746	Łęczycza	601953630	zbigniew.szczepanik@interia.pl
213.	Szczepańska Agnieszka	5496	Poznań	507153009	agnieszkaszczepanska.rm@gmail.pl
214.	Szczepańska Elżbieta	4008	Poznań	604127624	esz_wycena@poczta.onet.pl
215.	Szczepański Andrzej	4094	Swarzędz	504267167	andrzej.szczepanski.poczta@gmail.com
216.	Szczurek Grzegorz	4172	Skórzewo	606376068	grzegorz.szczurek@cwm.pl
217.	Szulc Hanna	1475	Poznań	601534787	hasko@hasko.com.pl
218.	Szymańska Krystyna	880	Poznań	502596962	krystyna.net@gmail.com
219.	Świerek Mieczysław	1855	Poznań	601986149	wycena.swierek@gmail.com
220.	Taczala-Kulińska Izabela	4329	Poznań	604833226	izabela_taczala@go2.pl
221.	Tadych Joanna	4214	Poznań	507155485	joanna.tadych@rzeczoznawca.biz.pl
222.	Talarski Piotr	3774	Leszno	603668789	piotr@talster.pl
223.	Talarski Stanisław	1601	Leszno	605366322	stanislaw@talster.pl
224.	Tarandt Marek	3974	Tarnowo Podgórne	505043197	rzeczoznawca@bliskowas.pl
225.	Tierling Maria	881	Poznań	605765088	maria.tierling@gmail.com
226.	Tomczak Kamila	5398	Poznań	606836791	kamila.tomczak@wp.pl
227.	Tomczyk Grzegorz	1866	Śrem	604399668	grzegorztomczyk@tlen.pl
228.	Trojanek Maria	3160	Poznań	602139455	mariaTrojanek@wp.pl
229.	Trojanek Radosław	5048	Poznań	607212177	rt@car.pl
230.	Tyma Jan	705	Piła	673516234	jan_tyma@op.pl
231.	Tyszkiewicz Adam	2683	Dąbrowka	691035295	adam.t1@onet.pl
232.	Wachowiak Tomasz	2127	Gniezno	601961925	t_wachowiak@poczta.onet.pl
233.	Walczak Anna	4750	Poznań	512301104	a.walczak@biuroremin.pl
234.	Walczak Bogdan	882	Poznań	605219833	wapri@wp.pl
235.	Walczak Janusz	173	Kobylnica	601445979	j.walczak@biuroremin.pl
236.	Waszak-Danyluk Lidia	4817	Strzałkowo	660458179	lidiawaszak@wp.pl
237.	Welnicki Maciej	4672	Poznań	691736951	biuro@welnicki.pl
238.	Wilczyńska Violetta	3615	Poznań	502464795	koneser@wilczynscy.poznan.pl
239.	Wiśniewski Piotr	172	Wągrowiec	507127665	piotr.pawel.wisniewski@wp.pl
240.	Witczak Anna	3519	Konin	504026198	geowik@tlen.pl
241.	Witczak Marian	3255	Leszno	609801201	mwitczak@poczta.fm
242.	Wituski Maciej	3655	Poznań	509044339	maciej.wituski@bka.com.pl
243.	Wojdyła Wiesław	3656	Leszno	601055391	w.wojdylo@leszno.home.pl
244.	Wojdyło Wojciech	3657	Poznań	509044334	w.wojdylo@2com.pl
245.	Wojtynek Roman	2144	Poznań	618665024	roman.wojtynek@neostrada.pl
246.	Wolska Elżbieta	3659	Ostrów Wlkp.	603848828	elzbietaWolska@interia.pl
247.	Wota Izabela	5481	Oborniki	604275210	wrotek79@gazeta.pl
248.	Woźniak Arkadiusz	2596	Poznań	603126701	arek@arekwozniak.pl
249.	Woźniak Andrzej	885	Poznań	602217295	andrzej.wozniak@anwo.poznan.pl
250.	Woźniak Łukasz	5260	Poznań	501127919	nieruchomosc@vp.pl
251.	Woźnica Michał	4864	Poznań	664736542	michal.woznica@cwm.pl
252.	Wrutniak Beata	4702	Poznań	606834373	bwrutniak@poczta.onet.pl
253.	Wysocka Ewa	4098	Leszno	655261350	etomwys@op.pl
254.	Wysocki Krzysztof	4409	Poznań	660266085	krzysztofgerardwysocki@o2.pl
255.	Zawadka Ireneusz	4431	Turek	603624810	irekzawadka@poczta.onet.pl
256.	Zawadka Marian	327	Turek	604436899	biurozawadka@op.pl
257.	Zembal Jerzy	794	Poznań	606159384	jzembal@wp.pl
258.	Zielezińska Barbara	4065	Suchy Las	602356013	barbara.zielezinska@estimer.com.pl
259.	Zieliński Ryszard	707	Piła	602114825	unikom-pila@wp.pl
260.	Ziemiańska Anna	4555	Poznań	509728889	anna.ziemianska@gmail.com
261.	Żak Marcin	4954	Poznań	606296810	mzuczek@o2.pl
262.	Żurawski Jan	3482	Rakoniewice	606683002	janz22@poczta.onet.pl
263.	Żywica Piotr	2345	Konin	601794418	innowator@onet.pl



Adres

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

Telefon

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

E-mail

srmww@neostrada.pl
biuro@rzeczoznawcy-wielkopolska.pl
www.rzeczoznawcy-wielkopolska.pl

Konto

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

RADA STOWARZYSZENIA

Przewodniczący Rady
Wiceprzewodniczący Rady
Wiceprzewodniczący Rady
Skarbnik
Sekretarz Rady
Członkowie Rady

Adam Futro
Wojciech Ratajczak
Robert Dobrzyński
Elżbieta Jakóbiec
Barbara Zielezińska
Krzysztof Łeszyk, Adrianna Szarafińska,
Grzegorz Szczurek, Marian Witczak

KOMISJA REWIZYJNA

Przewodnicząca
Członkowie Komisji

Ewa Bogdańska
Jarosław Jabłoński, Anna Poszyler

KOMISJA ETYKI ZAWODOWEJ

Przewodnicząca
Sekretarz Komisji
Członkowie Komisji

Maria Tierling
Katarzyna Małecka
Marian Błażek, Maria Hęcka,
Krzysztof Rusin

KOMISJA OPINIUJĄCA

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

Marek Starega
Jerzy Mikołajczak
Andrzej Skarzyński
Ewa Banaś
Janusz Andrzejewski, Jerzy Dąbek,
Adam Futro, Elżbieta Jakóbiec,
Łajma Mieszczanowicz, Martyna Pawłowska,
Wojciech Ratajczak, Hanna Szulc

PEŁNOMOCNICY STOWARZYSZENIA

ds. Praktyk Zawodowych
ds. Szkoleń
ds. Ustawicznego Kształcenia

Adrianna Szarafińska
Wojciech Ratajczak
Wojciech Ratajczak

**PRZEDSTAWICIELE STOWARZYSZENIA
W MINISTERSTWIE TRANSPORTU, BUDOWNICTWA I GOSPODARKI WODNEJ
I W POLSKIEJ FEDERACJI
STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

Wiceprezydent PFSRM

Robert Dobrzyński

Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej

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

Pełnomocnik ds. kontaktów z sektorem rolnym

Marian Witczak

Przewodniczący Komisji Uznania Zawodowego

Wojciech Ratajczak

Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej

**Janusz Andrzejewski
Wiesław Meszek
Teresa Prył
Marian Witczak**

Członkowie Komisji Arbitrażowej

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

Mediatorzy

**Michał Kosmowski
Marek Staręga**

Rada Programowa „Rzecznawcy Majątkowego”

Grzegorz Szczurek

Komisja Szkoleń

Anna Poszyler

Komisja Etyki Zawodowej

Krzysztof Rusin

Komisja Odznaczeń

Marian Witczak

Komisja Standardów

Magdalena Małecka



CENTRUM WYCENY MIENIA

**WYCENA NIERUCHOMOŚCI, MASZYN, PRZEDSIĘBIORSTW
POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
ANALIZY I DORADZTWO RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

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



WYCENA-EKSPERT

Ewa Banaś, Anna Poszyler Spółka jawna

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

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



NIP 782-006-99-45

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

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

OFERUJEMY:

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

www.anwo.poznan.pl

**PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWANIA
BADAŃ I NORMOWANIA PROJNORM sp. z o.o.**

60-818 POZNAŃ, UL. SIENKIEWICZA 22
Tel. (61)848-01-66 Fax (61)848-04-31

e-mail: ajakubowski@projnorm.pl http://www.projnorm.pl



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



NIERUCHOMOŚCI

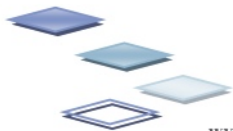
Kancelaria Rzecznawców Majątkowych
Janusz Walczak
ul. Warszawska 169/3, 61-047 Poznań
tel./fax 61-828-99-57
kom. 601-44-59-79

www.biuroremin.pl
e-mail: remin@biuroremin.pl

Oferujemy kompleksową obsługę w zakresie:

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

KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO



ROBERT DOBRZYŃSKI

wycena nieruchomości
wycena przedsiębiorstw
certyfikaty energetyczne
wycena wartości niematerialnych i prawnych

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



Wyceny nieruchomości

Inwentaryzacje

Ekspertyzy techniczne

Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami

os. Piastowskie 62, 61-155 Poznań • tel./fax 61 221 77 70, tel. 500 181 181
www.bzm.pl • e-mail: rzeczoznawca@bzm.pl