

ISSN 1731-1829

Cena 25,00 zł

BIULETYN

STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Nr 4/2010 (26)
KWARTALNIK

W NUMERZE MIĘDZY INNYMI

**SŁUŻEBNOŚCI I PRAWO DOŻYWCIA
ORAZ ICH WPŁYW NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI**

**ANALIZA ZMIAN CEN TRANSAKCYJNYCH
LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2000-2009
NA TERENIE POZNAŃ**

**WŁADZTWO FAKTYCZNE PRZEDSIĘBIORSTWA
PRZESYŁOWEGO NAD NIERUCHOMOŚCIĄ**

RAPORT Z BADANIA STANU BAZ DANYCH W POLSCE

**KIEDY SPRZEDAŻ GRUNTÓW JEST
ZWOLNIONA Z PODATKU VAT?**

**ZASADY I REGULACJE PRAWNE DOTYCZĄCE
UZYSKANIA UPRAWNIENI ZAWODOWYCH
W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI**



Wydawca

Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego
61-655 Poznań, ul. Gronowa 22, pok.310
tel./fax (61) 820-89-51
www.srmww.pl srmww@neostrada.pl rzecznicy@info.com.pl

ISSN

1731-1829

Nakład [egzemplarzy]

400

Prenumerata

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

Autorzy

Jerzy Dąbek, Magdalena Małecka, Ewa Porębska, Ryszard Brudkiewicz, Marcin Ratajczak,
Sławomir Kukawka, Izabela Rącka, Jerzy Krzempek, Elżbieta Ochocka, dr Marian Błażek, Szymon Błażek,
Hanna Januszewska-Rawecka, Maciej Husiar

Rada Redakcyjna

prof. dr hab. Maria Trojanek, prof. dr hab. Andrzej Skarzyński, dr Barbara Hermann, Michał Kosmowski,
Wojciech Gryglaszewski, Grzegorz Szczurek

Redakcja

Grzegorz Szczurek (*Redaktor Naczelny*), Radosław Nowicki

Zastrzeżenia

Artykuły zamieszczane w Biuletynie są tekstami autorskimi, redakcja nie ingeruje w ich zawartość oraz nie odpowiada za ich treść. Przedruk i wykorzystanie materiałów z BIULETYNU w jakiegokolwiek formie bez zgody wydawcy zabronione. Redakcja nie zwraca materiałów niezamówionych.

Fotografia na okładce

Justyna Bruss

Druk

GRAFMAJ Suchy Las



Jerzy Dąbek

**SŁUŻEBNOŚCI I PRAWO DOŻYWCIA
ORAZ ICH WPŁYW NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI 4**

PRAKTYKA

Magdalena Małecka, Ewa Porębska

**ANALIZA ZMIAN CEN TRANSAKCYJNYCH
LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2000-2009
NA TERENIE POZNANIA 17**

ANALIZY

Ryszard Brudkiewicz, Marcin Ratajczak

**WŁADZTWO FAKTYCZNE PRZEDSIĘBIORSTWA
PRZESYŁOWEGO NAD NIERUCHOMOŚCIĄ
A USTALANIE WYNAGRODZENIA ZA USTANOWIENIE
SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU NA PRZYKŁADZIE
PRZEDSIĘBIORSTW ZAJMUJĄCYCH SIĘ PRZESYŁEM
GAZU ZIEMNEGO 42**

PRAWO

Sławomir Kukawka

**WYCENA DLA POTRZEB ROZLICZENIA
UDZIAŁÓW WSPÓŁWŁAŚCICIELI W PRZYPADKU
ZNIENIENIA WSPÓŁWŁASNOŚCI W WYNIKU
PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI I PRYZNANIA
NA WYŁĄCZNĄ WŁASNOŚĆ NOWO WYDZIELONYCH
DZIAŁEK. STUDIUM PRZYPADKU. 45**

PRAKTYKA

Izabela Rącka, Jerzy Krzempek

**RAPORT Z BADANIA STANU BAZ DANYCH
W POLSCE 50**

RAPORT

Elżbieta Ochocka

**KIEDY SPRZEDAŻ GRUNTÓW JEST
ZWOLNIONA Z PODATKU VAT? 53**

PODATKI

Marian Błażek, Szymon Błażek

**ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI
NIEZABUDOWANYCH NA TERENIE POWIATU
GNIĘŻNIEŃSKIEGO W LATACH 2007-2009 55**

ANALIZY

Hanna Januszewska-Rawecka

**ZASADY I REGULACJE PRAWNE DOTYCZĄCE
UZYSKANIA UPRAWNIENÍ ZAWODOWYCH
W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI 58**

DLA KANDYDATÓW

Maciej Husiar

WSPOMNIENIA Z GORĄCEGO SZKOLENIA 66

WSPOMNIENIE CZAR

*Spokojnej głowy,
Wiary, nadziei i miłości,
Życzliwych ludzi, mądrych
rozmów,
Świetnych pomysłów,
pięknych kwiatów,
Nowych kapeluszy, starej
porcelany,
Mocnego chrzanu,
Sensu pracy,
Wycieczek na Koniec Świata,
Powrotów w głąb serca,
Zamknięcia starego,
otwarcia nowego ...*

Życzy

*Rada Stowarzyszenia
Rzeczoznawców Majątkowych
Województwa Wielkopolskiego*



SŁUŻEBNOŚCI I PRAWO DOŻYWCIA ORAZ ICH WPŁYW NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Obciążenie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz prawami zobowiązaniami, w szczególności prawem dożywocia powinno być uwzględniane w wycenie nieruchomości. Niniejszy artykuł przedstawia zasady wykonania wycen takich nieruchomości.



Jerzy Dąbek
Rzecznik Majątkowy Nr 256

1. WSTĘP

Nieruchomość gruntowa, zdefiniowana jest w art. 46 § 1 kodeksu cywilnego. Jest to część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Nieruchomości gruntowe są przedmiotem obrotu, podziału, scalenia i podziału, aportu, etc. Są również obciążane **ograniczonymi prawami rzeczowymi** i prawami zobowiązaniami, w tym prawem najmu, dzierżawy, **dożywocia**, etc. Nieruchomości mogą być także wywłaszczane oraz podlegać nacjonalizacji (przejście praw do nieruchomości na podmiot publicznoprawny z mocy ustawy).

Obciążenie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz prawami zobowiązaniami, w szczególności prawem dożywocia powinno być uwzględniane w wycenie nieruchomości. Powyższy obowiązek zawarty jest w § 38 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§ 38.1. *Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości.*

2. *Przy określaniu wartości nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie war-*

tości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego.

3. *W przypadku braku możliwości określenia wartości w sposób, o którym mowa w ust. 2, wartość ograniczonego prawa rzeczowego określa się przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa.*
4. *Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio, jeżeli nieruchomość jest przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia albo innej umowy, której przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości, jeżeli wpływa to na zmianę wartości nieruchomości.*
5. *W przypadku określenia wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia odszkodowania za jej wywłaszczenie uwzględnia się jej obciążenie prawem dożywocia.*



2. RODZAJE PRAW RZECZOWYCH

Prawo rzeczowe jako część składowa prawa cywilnego reguluje prawne formy korzystania z rzeczy, ukształtowane w postaci praw podmiotowych, bezwzględnych, tzn. skutecznych względem każdej osoby trzeciej. Do praw podmiotowych, oprócz praw rzeczowych należą także prawa osobiste, prawo do spadku i niektóre prawa na dobrach niematerialnych. Typowym prawem podmiotowym bezwzględnym jest prawo własności. Kodeks cywilny odróżnia następujące rodzaje praw rzeczowych:

- 1) Własność i współwłasność
- art. 126 – 231 kc
- 2) Użytkowanie wieczyste
- art. 232 – 243 kc
- 3) Ograniczone prawa rzeczowe
- art. 244 – 335 kc
 - użytkowanie
- art. 252 – 284 kc
 - służebność gruntowa
- art. 285 – 294 kc
 - służebność osobista
- art. 295 – 305 kc
 - służebność przesyłu
- art. 305¹– 305⁴ (od 3 sierpnia 2008 r.)
 - zastaw
- art. 306 – 335 kc
 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych
 - hipoteka
- ustawa o księgach wieczystych

Katalog ograniczonych praw rzeczowych w kodeksie cywilnym jest zamknięty, co oznacza, że można ustanawiać na rzeczy tylko prawa, które są określone w art. 244 kc. Ograniczone prawa rzeczowe oprócz kodeksu cywilnego uregulowane są w następujących przepisach prawnych:

- 1) ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece
- 2) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami
- 3) ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze
- 4) ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- 5) ustawa z dnia 6 maja 1981r. o pracowniczych ogrodach działkowych
- 6) ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. Prawo bankowe
- 7) ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych

Katalog ograniczonych praw rzeczowych w kodeksie cywilnym jest zamknięty, co oznacza, że można ustanawiać na rzeczy tylko prawa, które są określone w art. 244 kc.

Ograniczone prawa rzeczowe mogą być ustanawiane pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu. Nie można ich skutecznie ustanowić w drodze zapisu testamentowego. Prawo powstałe później nie może być wykonywane z uszczerbkiem dla prawa powstałego wcześniej (zgodnie z zasadą pierwszeństwa). Prawa rzeczowe ujawnione w księgach wieczystych mają pierwszeństwo przed prawami rzeczowymi nie ujawnionymi w księgach. Jeśli kilka praw rzeczowych jest wpisanych do księgi wieczystej, o ich pierwszeństwie decyduje pierwszeństwo wpisu. Do ochrony ograniczonych praw rzeczowych stosowane są odpowiednio przepisy o ochronie własności (Konstytucja RP, przepisy o przeniesieniu własności).



Zgodnie z art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe. Jest to tzw. rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Rękojmia nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. Rękojmię wyłącza wzmianka o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub kasacji oraz ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece stanowi, że niektóre prawa pomimo, że nie zostały wpisane do księgi wieczystej obciążają nieruchomość. Zgodnie z art. 7 ustawy rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko niżej wymienionym prawom:

- 1) prawom obciążającym nieruchomość z mocy ustawy, niezależnie od wpisu,
- 2) prawu dożywocia,
- 3) służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji właściwego organu administracji państwowej,
- 4) służebnościom drogi koniecznej albo ustanowionym w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia,
- 5) służebnościom przesyłu.

W przypadku zbycia nieruchomości skutkuje to nabyciem nieruchomości wraz z obciążeniem wyżej wymienionymi prawami bez względu na ich wpis lub brak wpisu do księgi wieczystej.

3. ISTOTA SŁUŻEBNOŚCI, RODZAJE SŁUŻEBNOŚCI

Służebność jest ograniczonym prawem rzeczowym ustanawianym na cudzej nieruchomości, która jest nią obciążona. Służebność polega na tym, że:

- osoba uprawniona może korzystać z cudzej nieruchomości w określony sposób (prawo przejazdu, przepędu bydła, pobierania wody, piasku, torfu, ściółki leśnej, itd.) - jest to służebność czynna,
- osoba uprawniona może żądać, aby właściciel obciążonej nieruchomości nie wykonywał swojego prawa własności w pewien oznaczony sposób (zakaz wznoszenia zabudowań, sadzenia drzew, itp.) - jest to służebność bierna.

Służebność powstaje w drodze:

- umowy pomiędzy zainteresowanymi stronami,
- orzeczenia sądu,
- decyzji administracyjnej,
- zasiedzenia.

Służebność podlega wpisowi do księgi wieczystej.

Służebność podlega wpisowi do księgi wieczystej.

W kodeksie cywilnym umocowane są następujące rodzaje służebności:

- służebność gruntowa (art. 285 - 295 kc),
- służebność osobista (art. 296 - 305 kc),
- służebność przesyłu (art. 305¹ - 305⁴ kc).

Ze względu na treść i sposób wykonywania istnieją różne służebności, których katalog nie jest ustawowo ograniczony. Do tej pory najczęściej ustanawiana była służebność gruntowa w postaci:

- służebności drogowej tzw. drogi koniecznej (art. 145 kc),
- służebności przekroczenia granicy nieruchomości budynkiem lub urządzeniem (art. 151 kc),

Katalog służebności nie jest ustawowo ograniczony.

4. SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA

4.1. Charakterystyka służebności gruntowej

Służebność gruntowa uregulowana jest w art. 285 - 295 kodeksu cywilnego. Polega na połączeniu interesem gospodarczym dwóch nieruchomości - władającej oraz obciążonej. Służebność gruntowa może być ustanowiona tylko wtedy, gdy zwiększa użyteczność nieruchomości władającej. Treścią służebności gruntowej są określone prawa właściciela nieruchomości władającej oraz odpowiadające im obowiązki właściciela nieruchomości obciążonej. Treść służebności powinna być szczegółowo określona w umowie albo w orzeczeniu sądowym, wydanym w postępowaniu nieprocesowym w formie postanowienia. Celem służebności gruntowej jest zwiększenie użyteczności nieruchomości władającej.

Służebność gruntowa powinna być wykonywana przez właściciela nieruchomości władającej w taki sposób, aby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej i powodowała przy tym jak najmniejszy jej uszczerbek. Dla ustanowienia służebności gruntowej nie jest wymagane bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości władającej i nieruchomości obciążonej. Nieruchomością władającą jest przede wszystkim nieruchomość gruntowa, ale może nią być także nieruchomość budynkowa lub lokalowa. Właściciel nieruchomości władającej może się zmieniać, ale prawo pozostaje zawsze przy nieruchomości, nie jest związane z oznaczoną osobą właściciela.

Nie można ustanowić służebności na rzecz jednej z działek wchodzących w skład nieruchomości władającej.

W przypadku podziału nieruchomości władającej lub obciążonej służebność gruntowa utrzymuje się w mocy na każdej części nieruchomości utworzonej przez podział. Możliwe jest jednak zwolnienie ze służebności wydzielonych części nieruchomości władającej, które nie zwiększają użyteczności wydzielonych części lub, gdy w przypadku nieruchomości obciążonej wykonywanie służebności nie dotyczy wydzielonych części.

W przypadku konieczności zmiany sposobu wykonywania służebności na

skutek podziału nieruchomości władającej lub obciążonej strony mogą ustalić nowy sposób wykonywania służebności w trybie umownym albo w przypadku sporu, w trybie sądowym.

Służebność gruntowa jest prawem związanym z własnością nieruchomości władającej (*art. 50 kc*), jest wpisywana do działu I księgi wieczystej nieruchomości władającej i stanowi jej część składową. Służebność gruntowa jest zbywalna razem z nieruchomością władającą oraz podlega zasiedzeniu, w przypadku trwałego oznakowania sposobu jej wykonywania. Ze względu na treść służebności gruntowe dzielą się na czynne i bierne. W praktyce ustanawiane są różne rodzaje służebności, których katalog nie jest ustawowo ograniczony. Rodzaj służebności zależy od uzasadnionych potrzeb właściciela nieruchomości władającej.

Najczęściej ustanawianymi służebnościami gruntowymi są:

- służebność drogi koniecznej (*art. 145 kc*),
- służebność przekroczenia granicy nieruchomości budynkiem lub urządzeniem (*art. 151 kc*).

W praktyce sądowej spotykane są inne rodzaje służebności gruntowej, np.: służebność klatki schodowej, sieni, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność, okna (otwieranego na zewnątrz nad nieruchomością sąsiednią), itp. W przypadku szczególnym, jakim jest dział spadku, w skład którego wchodzi gospodarstwo rolne, możliwe jest ustanowienie służebności gruntowej dla budynku przydzielonego jednemu spadkobiercy na działce przydzielonej innemu spadkobiercy. (*uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z 15 grudnia 1969r., sygn. III CZP 12/69*).

Służebność gruntowa jest ustanawiana bezterminowo, za wynagrodzeniem, z reguły jednorazowym, ustalonym w umowie albo w postanowieniu sądowym.

4.2. Powstanie i wygaśnięcie służebności gruntowej

Służebność gruntowa powstaje w drodze:

- umowy pomiędzy zainteresowanymi stronami,
- orzeczenia sądu,
- decyzji administracyjnej,
- zasiedzenia.

Umowa jest priorytetem ustawowym ustanowienia służebności gruntowej. Powinna być zawarta w postaci aktu notarialnego. Do powstania służebności wystarczy oświadczenie woli właściciela nieruchomości obciążonej. Wpis do księgi wieczystej ma charakter deklaratoryjny.

W drodze orzeczenia sądowego ustanawiane są przeważnie służebności:

- drogi koniecznej,
- przekroczenia granicy nieruchomości przy wznoszeniu budynku lub urządzenia,
- przy dziale spadku, podziale majątku wspólnego.

Przykładem ustanowienia służebności gruntowej decyzją administracyjną jest art. 120 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym, jeżeli zachodzi potrzeba zapobieżenia niebezpieczeństwu, wystąpieniu szkody lub niedogodnościom, jakie mogą powstać dla właścicieli albo użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich wskutek wywłaszczenia lub innego niż dotychczas zagospodarowania wywłaszczonej nieruchomości, w decyzji o wywłaszczeniu ustanawia się niezbędne służebności oraz ustala obowiązki budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń zapobiegających tym zdarzeniom lub okolicznościom.

Oprócz tego przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące podziału nieruchomości warunkują dopuszczalność podziału nieruchomości dostępem nowo wydzielonych działek do drogi publicznej, przy czym za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych.

Nie ustanawia się służebności na drodze wewnętrznej w przypadku sprzedaży wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną (*art. 93 ust. 3 ugn*). Powyższego przepisu nie stosuje się w odniesieniu do projektowanych do wydzielenia działek gruntu stanowiących części nieruchomości, które przeznaczone są do przyłączenia do nieruchomości przyległej na poprawę sposobu jej zagospodarowania.

Jeżeli zapewnienie dostępu do drogi publicznej ma polegać na ustanowieniu służebności, podziału nieruchomości

dokonyje się pod warunkiem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostaną one ustanowione. Za spełnienie warunku uważa się także sprzedaż wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną (*art. 99 ugn*). Ustanowienie służebności drogowej, w przypadku podziału nieruchomości z warunkiem zawartym w decyzji podziałowej, następuje w drodze aktu notarialnego przy sprzedaży wydzielonych działek gruntu.

Nabycie służebności gruntowej w sposób pierwotny, w drodze zasiedzenia jest możliwe przy spełnieniu wymogów *art. 172 kc, 292 kc i 352 kc*:

- spełnienie wymogu posiadania nieruchomości (*art. 352 kc*),
- trwałe i widoczny przedmiot zasiedzenia (*art. 292 kc*),
- okres posiadania, 20 lat w dobrej wierze i 30 lat w złej wierze (*art. 172 kc*).

Do okresu zasiedzenia zalicza się okres posiadania nieruchomości przez poprzednika prawnego (*postanowienie SN z dnia 25 stycznia 2006r., sygn. akt I CSK, 11/05*).

Wygaśnięcie służebności gruntowej może nastąpić na skutek:

- zrzeczenia się służebności przez właściciela nieruchomości władnącej (*art. 246 kc*),
- nabycia nieruchomości obciążonej przez właściciela nieruchomości władnącej - konfuzja (*art. 247 kc*),
- orzeczenia sądowego,
- nie wykonywania przez lat dziesięć (*art. 293 kc*),
- zniesienia służebności na podstawie uwzględnienia żądania właściciela nieruchomości obciążonej, kiedy służebność stała się dla niego szczególnie uciążliwa, a nie jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej (*art. 294 kc*),
- utraty znaczenia dla nieruchomości władnącej (*art. 295 kc*).

4.3. Służebność przekroczenia granicy nieruchomości budynkiem lub urządzeniem

W przypadku nieumyślnego przekroczenia granicy nieruchomości w wyniku wzniesienia budynku lub urządzenia właściciel sąsiedniej nieruchomości może żądać:

- wykupu części gruntu zajętego przez budynek lub urządzenie,
- ustanowienia służebności gruntowej za odpowiednim wynagrodzeniem.

Podstawę prawną ustanowienia odpowiedniej służebności gruntowej stanowi *art. 151 kodeksu cywilnego*.

5. SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA

5.1. Charakterystyka służebności osobistej

Służebność osobista uregulowana jest w *art. 296 - 305 kodeksu cywilnego* i polega na tym, że nieruchomość można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada treści służebności gruntowej. Najczęściej spotykaną formą służebności osobistej jest służebność mieszkania. Osoba, której przysługuje służebność mieszkania może także korzystać z pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców budynku.

Służebność osobista wygasa najpóźniej ze śmiercią osoby uprawnionej, ale w umowie może być warunek, że po śmierci uprawnionego służebność mieszkania będzie przysługiwać jego małżonkowi, dzieciom i rodzicom. Służebność osobista jest niezbywalna i nie podlega zasiedzeniu.

Do służebności osobistej stosuje się odpowiednio przepisy o służebności gruntowej, między innymi *art. 293 kodeksu cywilnego*, według którego służebność gruntowa wygasa wskutek jej niewykonywania przez dziesięć lat.

6. SŁUŻEBNOŚĆ DROGI KONIECZNEJ

6.1. Uwarunkowania prawne związane ze służebnością drogi koniecznej

Służebność drogi koniecznej jest jedną z najszerzej stosowanych w praktyce służebności.

Służebność ta posiada charakter:

- służebności gruntowej (*art. 145 kc*),
- służebności osobistej (*art. 146 kc*).

W pierwszym przypadku służebność drogi koniecznej jest ustanawiana na rzecz właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości władnącej, a w drugim przypadku na rzecz samostannego posiadacza nieruchomości, która nie ma dostępu do drogi publicznej. Ustanowienie służebności drogi koniecznej może być dokonane także na prawie użytkownika wieczystego (*postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008r., sygn. I CSK 135/08*).

Jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna). Warunkiem przeprowadzenia drogi koniecznej jest uwzględnienie potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz najmniejsze obciążenie gruntów, przez które droga ma prowadzić.

W przypadku braku możliwości ustanowienia służebności drogi koniecznej w trybie umownym ustanowienie następuje w drodze sądowej na wniosek właściciela nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej. Jeżeli ustanowienie drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej sąd jest zobligowany rozważyć przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej. Nie jest to jednak warunek konieczny ponieważ przeprowadzenie drogi koniecznej powinno również uwzględniać interes społeczno-gospodarczy.

Drogą publiczną jest droga zaliczona do jednej z kategorii dróg (krajowa, wojewódzka, powiatowa, gminna), z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w ustawie o drogach publicznych lub innych przepisach szczególnych (*art. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych, tekst jedn. Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115, z późn. zm.*). Drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, dojazdowe do obiektów użytkowanych dla prowadzenia działalności gospodarczej, place przed dworcami kolejowymi, autobusami i portami oraz pętle autobusowe są **drogami wewnętrznymi**.

Ustanowienie służebności drogi koniecznej następuje w każdym przypadku za wynagrodzeniem.

Zgodnie z wymogami ustawowymi droga konieczna powinna zapewnić odpowiedni dostęp nieruchomości izolowanej do drogi publicznej. W przypadku, gdy dostęp nieruchomości do drogi publicznej będzie zaprojektowany przez drogę wewnętrzną, powinna być na niej ustanowiona odpowiednia służebność.

Ustanowienie służebności drogi koniecznej następuje w **każdym przypadku za wynagrodzeniem**.

Wynagrodzenie powinno stanowić równowartość korzyści, których właściciel nieruchomości obciążonej został pozbawiony, w następstwie przeznaczenia jej na drogę konieczną. Sąd ma obowiązek zasądzenia od właściciela nieruchomości władnącej wynagrodzenie na rzecz właściciela nieruchomości obciążonej, chociażby on nie zgłosił żądania. **Wynagrodzenie może być jednorazowe albo mieć charakter świadczenia okresowego**, pieniężnego lub rzeczowego (np. określona ilość płodów rolnych). Świadczenie okresowe ma charakter renty (*art. 907 kc*).

Możliwość ustalenia wynagrodzenia jako świadczenia okresowego wynika z orzecznictwa sądowego (*postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1969r., sygn. III CRN 379/68, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 września 1988r., sygn. III CZP 76/88*).

Koszty prac związanych z urządzeniem drogi koniecznej obciążają również osobę, na której rzecz ustanowiono drogę. Służebność drogi koniecznej jako służebność gruntowa może być ustanowiona tylko na rzecz konkretnie oznaczonej nieruchomości jako **nieruchomości władnącej**.

6.2. Warunki przeprowadzenia drogi koniecznej

Podstawowe warunki przeprowadzenia drogi koniecznej:

- uwzględnienie potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej,
- jak najmniejsze obciążenie gruntów, przez które droga ma prowadzić,
- obowiązek uwzględnienia interesu społeczno-gospodarczego.

Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno nastąpić z uwzględnieniem interesu społeczno-gospodarczego.

Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno nastąpić z uwzględnieniem interesu społeczno-gospodarczego, który wyraża się w dążeniu do tego, aby sposób ustalenia szlaku drożnego odpowiadał potrzebom nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej i następował z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga będzie przebiegać.

Z istniejącego orzecznictwa sądowego wypływa wniosek, że droga konieczna nie powinna być wytyczona przez działkę siedliskową. Przeprowadzenie drogi w taki sposób nie likwiduje konfliktów sąsiedzkich, lecz stanowi dodatkowe ich zarzewie, a to nie leży ani w należycie pojmowanym interesie samych zainteresowanych, ani też w interesie społeczno-gospodarczym (*postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 11 marca 1970r. III CRN 36/70, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 1983r., sygn. III CRN 14/83*).

Przy projektowaniu drogi koniecznej należy uwzględnić nie tylko aktualny charakter nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej, ale także ewentualne przyszłe jej przeznaczenie (*postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2008r., sygn. V CSK 570/07*).

W przypadku, gdy istniejący dostęp do drogi publicznej jest nieodpowiedni, regułą powinno być przystosowanie go do prawidłowego użytku, zamiast ustanawiania służebności drogi koniecznej innym szlakiem, chyba, że przystosowanie dostępu do drogi publicznej byłoby niemożliwe lub wymagałoby niewspółmiernych i nieopłacalnych nakładów (*postanowienie SN z 6 kwietnia 2004r., sygn. I CK 552/03*).

Jeżeli nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej, lecz dostęp nie jest odpowiedni, to uznanie tego dostępu za nieodpowiedni zależy od dwóch przesłanek (*postanowienie SN z 16 lutego 1963r., sygn. III CR 195/62*):

1. jeżeli suma kosztów wykonania i utrzymania urządzenia koniecznego do doprowadzenia do stanu odpowiedniego istniejącego dojazdu byłaby znacznie wyższa od uszczerbku nieruchomości, przez którą droga ta ma prowadzić,
2. jeżeli zwiększenie użyteczności nieruchomości wskutek ustanowienia służebności drogowej przewyższałoby uszczerbek gruntów, przez które droga ma prowadzić.

W przypadku, gdy nieruchomość posiada nieodpowiedni dostęp do drogi publicznej spowodowany wzniesieniem budynku na całej szerokości nieruchomości, fakt ten nie stanowi podstawy do roszczenia w postępowaniu sądowym o ustanowienie służebności drogi koniecznej, wynika to z postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 września 1998r., sygn. III CKN 609/97.



6.3. Szerokość drogi koniecznej

Droga konieczna, jak sama nazwa wskazuje, powinna spełniać podstawowy warunek - zabezpieczać odpowiedni dostęp do drogi publicznej dla nieruchomości władnącej. Z drugiej strony powinna jak najmniej obciążać nieruchomość, na której jest ustanowiona.

Przy projektowaniu przebiegu drogi koniecznej nie mają zastosowania przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (*Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690. z późn. zm.*), które ustalają minimalną szerokość dróg dojazdowych do budynków i urządzeń równą 4,5 m. Powyższy wymóg dotyczy projektowania, budowy, odbudowy, rozbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków i budowli oraz związanych z nimi urządzeń budowlanych i jest stosowany dla planowanych inwestycji budowlanych, w celu uzyskania pozwolenia budowlanego.

6.4. Procedura ustanowienia służebności drogi koniecznej

Służebność drogi koniecznej może zostać ustanowiona w drodze:

- umowy w formie aktu notarialnego (*art. 245 § 2 kc*),
- orzeczenia sądowego, wydanego w postępowaniu nieprocesowym (*art. 626 kpc*),
- decyzji administracyjnej,
- zasiedzenia (tylko służebność grunтова).

Oprócz powyższych przypadków droga konieczna może zostać ustanowiona w postępowaniu o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności ustawowej między małżonkami (*art. 567 kpc*), przy zniesieniu współwłasności (*art. 617 - 625 kpc*) oraz o dział spadku (*art. 680 - 689 kpc*).

Ustanowienie służebności drogi koniecznej na mocy decyzji administracyjnych następuje:

- przy wywłaszczeniu nieruchomości (*art. 120 ugn*),
- przy przekazaniu gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa z wyłączeniem budynków.

Nabycie służebności drogi koniecznej przez zasiedzenie następuje z mocy prawa na podstawie *art. 292 kc*. Orzeczenie sądu wydane w tej sprawie ma moc deklaratoryjną.

W przypadku podziału nieruchomości władnącej, służebność drogi koniecznej pozostaje w mocy na rzecz każdej z części nieruchomości utworzonych w trakcie podziału (*art. 290 § 1 kc*).

W przypadku podziału nieruchomości obciążonej, służebność drogi koniecznej utrzymuje się na częściach nieruchomości powstałych w wyniku podziału (*art. 290 § 2 kc*).

Po ustanowieniu służebności drogi koniecznej możliwe jest jej ograniczenie lub zmiana sposobu wykonywania, jednakże w braku porozumienia stron o zmianie sposobu wykonywania decyduje sąd (*art. 290 § 3 kc*).

Dokumenty niezbędne do ustanowienia służebności drogi koniecznej w drodze umowy notarialnej:

- odpis księgi wieczystej nieruchomości obciążonej,
- wypis i wyrys z ewidencji gruntów dla działek wchodzących w skład nieruchomości obciążonej przez które projektowana jest droga konieczna,
- mapa zasadnicza lub sytuacyjno-wysokościowa, poświadczona o przyjęciu do państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego, z naniesionym, uzgodnionym przez strony przebiegiem drogi koniecznej.

W trybie sądowym ustanowienie służebności drogi koniecznej następuje na podstawie *art. 626 kpc*.

Zgodnie z tym przepisem, sąd jest zobowiązany do przeprowadzenia dowodu z oględzin nieruchomości obciążonej i władnącej. Dowód z oględzin może być pominięty, jeżeli okoliczności przeprowadzenia drogi koniecznej są bezsporne albo gdy przeprowadzenie dowodu z innych przyczyn nie jest potrzebne. W przypadku oględzin dokonywanych przez sąd obligatoryjny jest udział biegłego geodety, który dokonuje niezbędnych czynności pomiarowych z poczynionych ustaleń sądu. Sąd rozstrzyga o ustanowieniu drogi koniecznej na podstawie przedstawionej opinii biegłego geodety, która może być sporządzona w kilku wariantach. Mapa na której pokazany jest przebieg drogi koniecznej powinna być aktualna, przyjęta do zasobu geodezyjno-kartograficznego i mająca

cechy dokumentu urzędowego. O konieczności sporządzenia stosownej opinii przez geodetę wskazuje postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna i Administracyjna z dnia 1 lipca 1986 r., sygn. III CRN 158/86:

„Rozstrzygnięcie sądu o ustanowieniu drogi koniecznej lub rozszerzeniu zakresu takiej służebności powinno być z reguły poprzedzone opinią biegłego (geodety, rolnika itd. - art. 278 § 1 kpc), pozwalającą na ocenę, czy przeprowadzenie tej drogi nastąpiło z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości władnącej przy najmniejszym obciążeniu nieruchomości służebnej (służebnych).”

W trybie nieprocesowym składany jest wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej przez wnioskodawcę. Uprawnionymi do zgłoszenia wniosku o ustanowienie drogi koniecznej są:

- właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej,
- samoistny posiadacz nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej,
- rolnicza spółdzielnia produkcyjna.

Jeśli nieruchomość władająca jest przedmiotem współwłasności, to wniosek o ustanowienie drogi koniecznej mogą złożyć zarówno wszyscy lub niektórzy współwłaściciele albo jeden z nich.

Inne osoby, poza wymienionymi, nie są uprawnione do żądania ustanowienia drogi koniecznej.

Oprócz wnioskodawcy, w postępowaniu sądowym występują uczestnicy, którymi są właściciele lub użytkownicy wieczystości nieruchomości, przez które projektowana jest droga konieczna. We wniosku należy wymienić uczestników postępowania oraz wskazać okoliczności uzasadniające potrzebę ustanowienia drogi koniecznej. Do wniosku należy dołączyć odpowiednią ilość odpisów, tyle ilu jest uczestników postępowania.

Dokumenty niezbędne do ustanowienia służebności drogi koniecznej w drodze sądowej:

- odpis księgi wieczystej nieruchomości obciążonej,
- wypis i wyrys z ewidencji gruntów dla działek wchodzących w skład nieruchomości obciążonej przez które projektowana jest droga konieczna,
- mapa zasadnicza lub sytuacyjno-wysokościowa, poświadczona o przyjęciu do państwowego zasobu geode-

zyjno-kartograficznego, z naniesionymi wariantami przebiegu drogi koniecznej,

- dokumenty, z których wynika odmowa ustanowienia służebności drogi koniecznej przez poszczególnych uczestników postępowania.

Sąd nie jest związany żądaniem wniosku i może przeprowadzić drogę w inny sposób, niż żądał wnioskodawca, jeżeli materiał dowodowy i wynik oględzin nieruchomości za tym będą przemawiały. Właściwym do rozpoznania sprawy jest sąd położenia nieruchomości władnącej (art. 606 kpc). Koszty prac związanych z urządzeniem drogi koniecznej obciążają właściciela nieruchomości władnącej.

W drodze zasiedzenia nabycie służebności drogi koniecznej następuje z mocy prawa na podstawie art. 292 kc. Orzeczenie sądu wydane w tej sprawie ma moc deklaratoryjną.

Dokumenty niezbędne do ustanowienia służebności drogi koniecznej w drodze zasiedzenia:

- odpis księgi wieczystej nieruchomości obciążonej,
- wypis i wyrys z ewidencji gruntów dla działek wchodzących w skład nieruchomości obciążonej przez które projektowana jest droga konieczna,
- mapa zasadnicza lub sytuacyjno-wysokościowa, poświadczona o przyjęciu do państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego, z naniesionym przebiegu drogi koniecznej,
- dowody potwierdzające posiadanie drogi koniecznej przez właściciela nieruchomości władnącej przez okres minimum 10 lat.

W przypadku wszczęcia prowadzenia postępowania scaleniowego na podstawie ustawy z dnia 26.03.1982r. o scalaniu i wymianie gruntów, postępowanie sądowe o ustanowienie drogi koniecznej jest zawieszane do końca postępowania scaleniowego.

Konstrukcja prawna drogi koniecznej i procedura jej ustanawiania (art. 145 kc i art. 626 kpc) może mieć zastosowanie w drodze analogii do ustanowienia, w postępowaniu nieprocesowym, służebności gruntowej dla przeprowadzenia przyłączy do działek zlokalizowanych w drugiej linii zabudowy i oddzielonych od urzędzenia w ulicy przez działki przyłączone do ulicy.

6.5. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej

Właścicielowi nieruchomości obciążonej przysługuje wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej, chociażby nie poniósł z tego tytułu żadnej szkody. Jeżeli jednak szkodę taką poniósł, jest obowiązany wykazać jej wysokość (postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 8 maja 2000r. sygn. V CKN 43/2000).

Wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej powinno stanowić równowartość korzyści, których właściciel nieruchomości obciążonej został pozbawiony w następstwie przeznaczenia jej na drogę.

Wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej powinno stanowić równowartość korzyści, których właściciel nieruchomości obciążonej został pozbawiony w następstwie przeznaczenia jej na drogę. W przypadku ustanowienia służebności drogi koniecznej w drodze umowy strony wzajemnie uzgadniają wysokość wynagrodzenia. Fakultatywnie, strony umowy mogą zlecić rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego określającego wartość prawa służebności drogi koniecznej.



Natomiast w przypadku ustanowienia służebności drogi koniecznej w postępowaniu sądowym sąd jest zobligowany ustalić wysokość wynagrodzenia na rzecz właściciela nieruchomości obciążonej, chociażby on nie zgłosił żądania. W tym przypadku sąd korzysta z opinii biegłego sądowego, który określa wartość prawa służebności drogi koniecznej.

Strona niezadowolona z wysokości wynagrodzenia może żądać jedynie „w razie potrzeby” opinii dodatkowego biegłego - stosownie do treści art. 286 kpc. Potrzeba taka nie może być jedynie wynikiem niezadowolenia strony z niekorzystnego dla niej wynagrodzenia, lecz powinna być następstwem umotywowanej krytyki dotychczasowej opinii. W przeciwnym razie sąd byłby zobligowany do uwzględniania kolejnych wniosków strony dopóty, dopóki niezłożona została opinia w pełni ją zadowolająca, co jest niedopuszczalne (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., sygn. II CKN 639/99).

Podstawy merytoryczne określania wartości służebności gruntowych zawarte są w tymczasowej nocie interpretacyjnej nr IV.4. „Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązania. Zasady wyceny”, która stanowi część Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny, opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w 2008 r. [7]

Nota wskazuje dwa sposoby określania wartości służebności:

1. sposób bezpośredni, jako różnica wartości rynkowej nieruchomości bez obciążenia służebnością i z ustanowioną służebnością,
2. sposób pośredni, według wzoru parametrycznego, jeżeli służebność nie wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości.

W pierwszym przypadku, jeżeli na rynku lokalnym zaobserwowano transakcje ustanawiania lub znoszenia albo zmiany treści służebności, wartość nieruchomości można określić na podstawie analizy umów notarialnych oraz orzeczeń sądowych z uwzględnieniem elementów cenotwórczych wpływających na wartość porównywanych nieruchomości i praw.

Wartość służebności można wówczas określić według poniższego wzoru:

$$W_S = W_1 - W_2$$

w którym:

W_S – wartość prawa służebności,

W_1 – wartość rynkowa nieruchomości bez ustanowionej służebności,

W_2 – wartość rynkowa nieruchomości z ustanowioną służebnością.

W drugim przypadku wartość służebności stanowi iloczyn powierzchni zajętego gruntu pod drogę konieczną i wartości rynkowej jednostki porównawczej nieruchomości obciążonej, z uwzględnieniem innych elementów mających wpływ na wartość wycenianej prawa.

Określenie wartości służebności następuje według poniższego wzoru:

$$W_S = P \times W_1 \times K$$

w którym:

W_S – wartość prawa służebności,

P – powierzchnia gruntu nieruchomości obciążonej, zajętego pod drogę konieczną,

W_1 – wartość rynkowa jednostki porównawczej nieruchomości obciążonej,

K – współczynnik uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa. Wartość współczynnika K może wynosić od 0 do 1.

W przypadku, jeżeli służebność drogi koniecznej wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości obciążonej, co ma z reguły miejsce, gdy droga konieczna jest ustanawiana według przepisu art. 145 § zd.2 kc, czyli na działce powstałej z podziału wspólnej nieruchomości, wówczas w przypadku braku danych rynkowych, służebność drogi koniecznej możliwa jest do określenia sposobem pośrednim według wzoru:

$$W_S = K \times W_{rn}$$

gdzie:

K – współczynnik, zakres od 0 do 1,

W_{rn} – wartość rynkowa nieruchomości przed obciążeniem służebnością drogi koniecznej.

Wielkość współczynnika K odzwierciedla udział wartości służebności drogi koniecznej w wartości nieruchomości obciążonej (w stanie przed obciążeniem). Na jej wielkość składa się zmniejszenie wartości nieruchomości obciążonej oraz wynagrodzenie za korzystanie z drogi koniecznej przez właściciela nieruchomości władającej.

Wielkość współczynnika K powinna być każdorazowo ustalana przy uwzględnieniu rodzaju nieruchomości, kształtu, sposobu przebiegu drogi koniecznej oraz innych czynników mających wpływ na zmniejszenie wartości nieruchomości obciążonej.

Przy określaniu wartości służebności drogi koniecznej są uwzględniane:

- koszty związane z ustanowieniem służebności, np. budowy drogi (utwardzenie nawierzchni), budowy studni, mostu, ogrodzenia lub kosztów robótki ogrodzenia lub budynku,
- koszty wprowadzenia nowych nasadzeń roślinnych lub koszty wycinki drzew oraz opłat związanych z wycinką oraz usuwaniem drzew i krzewów,
- czynnik pertraktacji o udział w korzyściach uzyskiwanych z nieruchomości władającej.

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej jest przeważnie ustalone jako jednorazowe, ale może być także ustalone jako płatne okresowo, np. w okresach rocznych.

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej jest przeważnie ustalane jako jednorazowe, ale może być także ustalone jako płatne okresowo, przeważnie w okresach rocznych.

Podstawę do ustalania wynagrodzenia okresowego stanowi postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1969r. (sygn. III CRN 379/68). Wówczas w ten sposób realizowana zapłata wynagrodzenia ma w istocie charakter **renty**.

Stosownie do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 września 1988r. (sygn. III CZP 76/88):

„Wynagrodzenie ustalone w formie świadczeń okresowych za ustanowioną służebność drogi koniecznej (art. 145 §1 kc), może być zmienione w razie zmiany stosunków (art. 907 §2 kc)”.

Przy rozłożeniu kwoty jednorazowego wynagrodzenia na płatność w postaci renty wskazane jest stosowanie stopy oprocentowania bezpiecznych lokat kapitałowych, którymi są długoletnie obligacje Skarbu Państwa. Oprocentowanie obligacji likwiduje wpływ inflacji i przynosi pewien zysk. Wówczas kwotę świadczenia okresowego, rocznego jako rentę określa wzór:

$$R_r = W_j \times s \times (1+s)^n / [(1+s)^n - 1]$$

gdzie:

R_r – kwota płatności okresowej, rocznej (renta),

W_j – kwota jednorazowego wynagrodzenia, określona dla n okresów rocznych,

s – stopa oprocentowania bezpiecznych lokat (długoletnie obligacje Skarbu Państwa) w stosunku rocznym,

n – ilość okresów rocznych płatności renty.

W przypadku ustanowienia służebności bezterminowo wzór na roczną rentę przybiera postać:

$$R_r = W_j \times s$$

7. SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU

7.1. Charakterystyka służebności przesyłu

Służebność przesyłu jest uregulowana w art. 305¹ - 305⁴ kodeksu cywilnego i polega na tym, że przedsiębiorca przesyłowy może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w art. 49 § 1 kodeksu cywilnego, służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych urządzeń podobnych wchodzących w skład przedsiębiorstwa przesyłowego. Służebność przesyłu jest ustanawiana na rzecz przedsiębiorcy (osoba fizyczna lub prawna) i jest częścią składową przedsiębiorstwa przesyłowego. Ustanowienie służebności przesyłu może nastąpić w drodze umownej aktem notarialnym albo orzeczeniem sądu, za wynagrodzeniem lub nieodpłatnie.

Uprawnionym do wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie służebności przesyłu jest właściciel nieruchomości, na którego gruncie zlokalizowane są urządzenia infrastruktury technicznej bez tytułu prawnego do nieruchomości albo przedsiębiorca, który jest właścicielem istniejących urządzeń lub projektowanych do budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

Sposoby powstania służebności przesyłu:

- umowa pomiędzy stronami,
- orzeczenie sądu,
- zasiedzenie.

7.2. Wartość służebności przesyłu w przypadku różnych wpływów urządzenia infrastruktury technicznej na wartość nieruchomości

Zasady określania wartości służebności przesyłu zostały przedstawione w źródłach [8] i [9].

Poniżej wskazano sposoby określenia wartości służebności przesyłu, w przypadku braku danych rynkowych, sposobem pośrednim (parametrycznym) dla urządzeń mających różny wpływ na wartość nieruchomości.

Wzór na określenia wartości służebności przesyłu jest następujący:

$$W_{SP} = P_S \times W_1 \times K$$

gdzie:

- P_S - powierzchnia strefy ochronnej urządzenia infrastruktury technicznej,
- W_1 - wartość jednostki porównawczej nieruchomości przed obciążeniem służebnością przesyłu,
- K - współczynnik K w zakresie od 0 do 1.

7.2.1. Wielkość współczynnika „K” dla gruntów przeznaczonych pod zainwestowanie, w przypadku gdy zmniejszenie wartości dotyczy tylko pasa strefy ochronnej

$$K = S + (1 - S) \times u \times k / R$$

gdzie:

- S - wskaźnik zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek obciążenia urządzeniem infrastruktury technicznej,

- u - współczynnik relacji stawki czynszu najmu (dzierżawy) jednostki porównawczej nieruchomości do jej wartości rynkowej,
- k - współczynnik współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe w pasie strefy ochronnej,
- R - stopa kapitalizacji.

7.2.2. Wartość służebności przesyłu dla gruntów przeznaczonych pod zainwestowanie, gdy zmniejszenie wartości dotyczy całej działki niezabudowanej

W przypadku, gdy zmniejszenie wartości nieruchomości dotyczy całej działki niezabudowanej, wówczas na wartość służebności przesyłu składa się:

- zmniejszenie wartości całej działki,
- wynagrodzenie za dalsze korzystanie z nieruchomości w pasie strefy ochronnej urządzenia.

$$W_{SP} = \Delta W + P_S \times W_1 \times K^*$$

gdzie:

$$\Delta W = W_Z - W_1$$

$$K^* = (1 - S) \times u \times k / R;$$

jeśli $u = R$, to $K^* = (1 - S) \times k$

$$S = (W_Z - W_1) / W_Z$$

W_1 = wartość 1m² nieruchomości przed obciążeniem urządzeniem

7.2.3. Wartość służebności przesyłu i wielkość współczynnika K dla nieruchomości zabudowanej, gdy zmniejszenie wartości dotyczy całej nieruchomości

W przypadku lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej na nieruchomości zabudowanej na wartość służebności przesyłu określaną sposobem parametrycznym składają się:

- zmniejszenie wartości nieruchomości zabudowanej,
- wynagrodzenie za dalsze korzystanie z nieruchomości w pasie strefy ochronnej urządzenia.

$$W_{SP} = W_n \times K$$

$$K = S + u \times k \times (1 - S) \times P_S / P_N / R$$

gdzie:

- W_n - wartość nieruchomości zabudowanej,
- K - współczynnik dotyczący całej nieruchomości,
- S - wskaźnik zmniejszenia wartości nieruchomości,
- P_S - powierzchnia strefy ochronnej urządzenia,
- P_N - powierzchnia nieruchomości (działki).

8. PRAWO DOŻYWCIA

8.1. Umowa dożywocia

Prawo dożywocia uregulowane jest w art. 908-916 Kodeksu cywilnego i jako prawo zobowiązaniowe powstaje przez zawarcie umowy notarialnej pomiędzy właścicielem nieruchomości (dożywotnikiem) i nabywcą nieruchomości (zobowiązany).

Właściciel nieruchomości zobowiązuje się przenieść jej własność na nabywcę, w zamian za zapewnienie dożywotniego utrzymania, które w przypadku braku uzgodnień w umowie obejmuje:

- przyjęcie uprawnionego jako domownika,
- dostarczanie wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału,
- zapewnienie opieki lekarskiej i lekarstw, pielęgnowanie w chorobie,
- poniesienie kosztów pogrzebu odpowiadającego zwyczajom miejscowym.

Przedmiotem umowy dożywocia jest nieruchomość, rozumiana zgodnie z art. 46 § 1 kodeksu cywilnego. Przedmiotem dożywocia nie może być spółdzielcze prawo do lokalu, natomiast może nim być nieruchomość lokalowa.

Jeżeli w umowie o dożywocie nabywca nieruchomości zobowiązał się obciążyć ją na rzecz zbywcy użytkowaniem, którego wykonywanie jest ograniczone do części nieruchomości, służebnością mieszkania lub inną służebnością osobistą albo spełniać powtarzające się świadczenia w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych, co do gatunku, wówczas użytkowanie, służebność osobista oraz uprawnienie do powtarzających się świadczeń należą do treści prawa dożywocia.

Dożywocie można zastrzec także na rzecz osoby bliskiej zbywcy nieruchomości.



8.2. Określanie wartości prawa dożywocia

Sposoby określania wartości praw zobowiązaniowych, w tym prawa dożywocia zawarte są w tymczasowej nodzie interpretacyjnej nr IV.4. „Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny” [7].

Przy określaniu wartości prawa zobowiązaniowego oraz przy określaniu wpływu prawa zobowiązaniowego obciążającego wycenianą nieruchomość rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić następujące okoliczności:

- czy, jakie i jak długo właściciel nieruchomości obciążonej umową zobowiązaniową: wynajmujący, wdzierżawiający, użyczający (komodant) ponosi ciężary lub uzyskuje ewentualne korzyści,
- czy, jakie i jak długo uzyskuje korzyści najemca, dzierżawca, biorący w użycie lub dożywotnik.

Wartość prawa zobowiązaniowego może być określona w podejściu porównawczym w szczególności, jeżeli na rynku lokalnym zaobserwowano transakcje obejmujące nieruchomości obciążone prawami zobowiązaniowymi i można określić - na podstawie analizy umów notarialnych oraz orzeczeń sądowych - wpływ elementów cenotwórczych wynikających z zawartych umów na wartość porównywanych nieruchomości i praw.

Przeniesienie własności nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie następuje z jednoczesnym obciążeniem nieruchomości prawem dożywocia. Do takiego obciążenia stosowane są odpowiednio przepisy o ograniczonych prawach rzeczowych.

Prawo dożywocia jest niezbywalne, natomiast nieruchomość obciążona prawem dożywocia jest zbywalna. Właściciel nieruchomości obciążonej prawem dożywocia może ją sprzedać bez zgody dożywnika (*postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 października 1973r., sygn. akt III CRN 194/73*).

Jeżeli z jakichkolwiek powodów wytworzą się między dożywnikiem a zobowiązanym takie stosunki, że nie można wymagać od stron, żeby pozostały nadal w bezpośredniej ze sobą styczności, sąd na żądanie jednej z nich może zamienić wszystkie lub niektóre uprawnienia objęte treścią prawa dożywocia na dożywnią rentę, odpowiadającą wartości tych uprawnień.

W wypadkach wyjątkowych sąd może na żądanie zobowiązanego lub dożywnika, jeżeli dożywnik jest zwyczajną nieruchomości, rozwiązać umowę o dożywocie.

Jeżeli zobowiązany z tytułu umowy o dożywocie zbył otrzymaną nieruchomość, dożywnik może żądać zamiany prawa dożywocia na dożywnią rentę odpowiadającą wartości tego prawa.

Skutek prawny umowy dożywocia obejmuje obciążenie nieruchomości tym prawem, do którego stosuje się przepisy o ograniczonych prawach rzeczowych (art. 910 § 1 kc). Oznacza to, że obciążenie nieruchomości prawem dożywocia dotyczy nie tylko stron umowy, lecz wszystkich podmiotów. Prawo dożywocia powinno być ujawnione w księdze wieczystej (dział III), lecz w przeszłości nie był to wymóg obligatoryjny. Wpis do księgi wieczystej prawa dożywocia powoduje jego skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu (*art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece*). Notariusze są zobowiązani przesłać do sądu akt notarialny ustanowienia umowy dożywocia dopiero od daty wejścia w życie ustawy z dnia 14 lutego 1991r. o notariacie. W praktyce można spotkać nieruchomości obciążone prawem dożywocia powstałym przed w/w datą. W przypadku braku wpisu obciążenia prawem dożywocia do księgi

wieczystej, obciążenie tym prawem istnieje nadal, ponieważ zgodnie z art. 7 ustawy o księgach wieczystych i hipotece rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko prawu dożywocia.

W takim przypadku, aby uniknąć zakupu nieruchomości obciążonej prawem dożywocia należy sprawdzić oprócz księgi wieczystej, także podstawę nabycia nieruchomości przez sprzedającego. Podstawa ta, zwykle w postaci aktu notarialnego nabycia nieruchomości znajduje się w aktach księgi wieczystej.

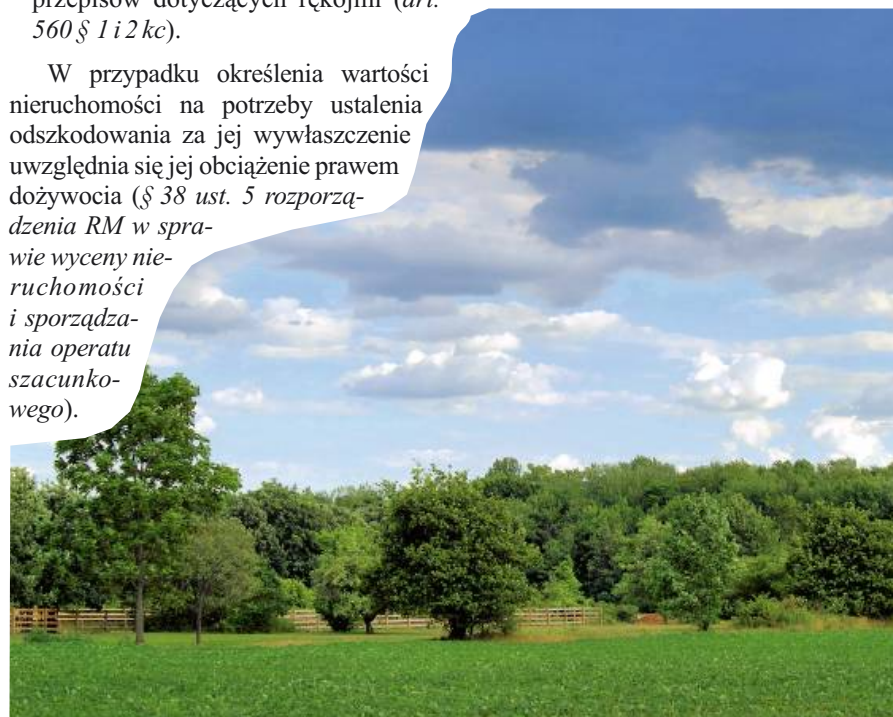
Prawo dożywocia, w określonych ustawowo warunkach może być zamienione przez sąd na rentę odpowiadającą wartości uprawnień dożywnika (*art. 913 § 1 kc*).

Obciążenie nieruchomości prawem dożywocia lub służebnością osobistą mieszkania jest wadą prawną rzeczy. W przypadku sprzedaży nieruchomości obciążonej w/w prawami, jeżeli kupujący wiedział o istnieniu wady, sprzedający nie ponosi odpowiedzialności (*art. 557 § 1 kc*).

W przeciwnym przypadku nabywcy nieruchomości obciążonej prawem dożywocia przysługują:

- roszczenie o naprawienie szkody powstałej na skutek wadliwego wykonania zobowiązania (*art. 471 kc*),
- roszczenie o obniżenie ceny lub odstąpienie od umowy na podstawie przepisów dotyczących rękojmi (*art. 560 § 1 i 2 kc*).

W przypadku określenia wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia odszkodowania za jej wywłaszczenie uwzględnia się jej obciążenie prawem dożywocia (§ 38 ust. 5 rozporządzenia RM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego).



Wartość rynkową prawa zobowiązaniowego można określić sposobem bezpośrednim jako różnicę pomiędzy wartością rynkową nieruchomości nieobciążonej prawem zobowiązaniowym i wartością rynkową nieruchomości obciążoną w/w prawem:

$$W_{pz} = W_1 - W_2$$

w którym:

W_{pz} – wartość rynkowa prawa zobowiązaniowego (m.in.: najmu, dzierżawy, użyczenia, dożywocia)

W_1 – wartość rynkowa nieruchomości nieobciążonej prawem zobowiązaniowym

W_2 – wartość rynkowa nieruchomości obciążonej w/w prawem.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości obciążonej prawem zobowiązaniowym, w podejściu porównawczym, należy uwzględnić jako cechy rynkowe m.in.: ograniczenie możliwości jej alternatywnego wykorzystania np. rozbudowę lub nadbudowę obiektu, wprowadzenie nowej zabudowy oraz konieczność ponoszenia kosztów nakładów, ograniczenia związane z uzyskaniem przez właściciela nieruchomości kredytu bankowego.

W szczególnym przypadku wartość rynkową nieruchomości obciążonej prawem zobowiązaniowym można określić jako różnicę pomiędzy wartością rynkową nieruchomości nieobciążonej tym prawem, a wartością rynkową tego prawa.

Przy określaniu wartości prawa dożywocia należy uwzględnić dodatkowo:

- wiek osoby (lub osób), na rzecz której (lub których) ustanowione jest to prawo,

- koszty utrzymania (m.in. wyżywienia, ubrania, mieszkania, opału, światła) i leczenia (m.in. leków, sprzętu rehabilitacyjnego) dożywotnika,
- koszty pogrzebu i pochówku zgodnie ze zwyczajem miejscowym,
- zapisy w umowie czy dożywocie dotyczy innych osób bliskich zbywcy nieruchomości, gdy prawo dożywocia ustanowione jest na rzecz kilku osób w przypadku śmierci jednej z osób uprawnionych prawo dożywocia powinno być odpowiednio zmniejszone (np. obejmować o jeden pokój mniej, niższe świadczenia pieniężne), chyba że potrzeby zmarłego dożywotnika były mniejsze od potrzeb dożywotnika pozostającego przy życiu i zachodzą konkretne okoliczności związane z koniecznością zażywania drogich leków, używania drogiego sprzętu rehabilitacyjnego, specjalistycznej opieki medycznej itp.,
- zobowiązania w stosunku do osób, względem których ciąży na dożywotniku ustawowy obowiązek alimentacyjny (np. roszczenie uznania umowy o dożywocie za bezskuteczną przez dziecko dożywotnika urodzone po zawarciu umowy o dożywocie),
- możliwość zamiany prawa dożywocia na rentę.

Wartość prawa zobowiązaniowego w podejściu dochodowym metodą inwestycyjną może być określona zarówno przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej jak też techniki dyskontowania strumieni pieniężnych (DCF).

W przypadku określonych w umowie **stałych uprawnień dożywotnika** wartość prawa dożywocia możliwa jest do oszacowania w podejściu dochodowym przy pomocy wzoru:

$$W_{pd} = D_r \times [(1+r)^n - 1] / (1+r)^n \times r + K_p / (1+r)^n$$

gdzie:

W_{pd} - wartość prawa dożywocia,

D_r - wartość rocznego strumienia uprawnień dożywotnika wynikająca z umowy notarialnej,

r - stopa dyskontowa,

n - ilość lat przeciętnego dalszego trwania życia dożywotnika według danych publikowanych przez GUS,

K_p - koszty pochówku dożywotnika.

Wartość nieruchomości obciążonej prawem dożywocia wynosi:

$$W_{ND} = W_{RN} - W_{pd}$$

gdzie:

W_{ND} - wartość nieruchomości obciążonej prawem dożywocia,

W_{RN} - wartość rynkowa nieruchomości bez uwzględnienia obciążenia prawem dożywocia,

W_{pd} - wartość prawa dożywocia.

RÓDŁA INFORMACJI

1. *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny*
2. *Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego*
3. *Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece*
4. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*
5. *Komentarz do Kodeksu cywilnego - S. Rudnicki, wydanie 7, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 2006 r.*
6. *Orzecznictwo Sądu Najwyższego, Lexpolonica*
7. *Standard IV.4 „Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny” (tymczasowa nota interpretacyjna PKZW, Warszawa, 2008 r.)*
8. *Zasady określania odszkodowań oraz wynagrodzenia za służebność przesyłu i bezumowne korzystanie z nieruchomości w inwestycjach liniowych, J. Dąbek „Rzeczoznawca Majątkowy” Nr 59, 2008 r.*
9. *Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości i służebność przesyłu oraz odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości dla urządzeń infrastruktury technicznej, J. Dąbek „Biuletyn Stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych Województwa Wielkopolskiego” Nr 3/2010 (25).*

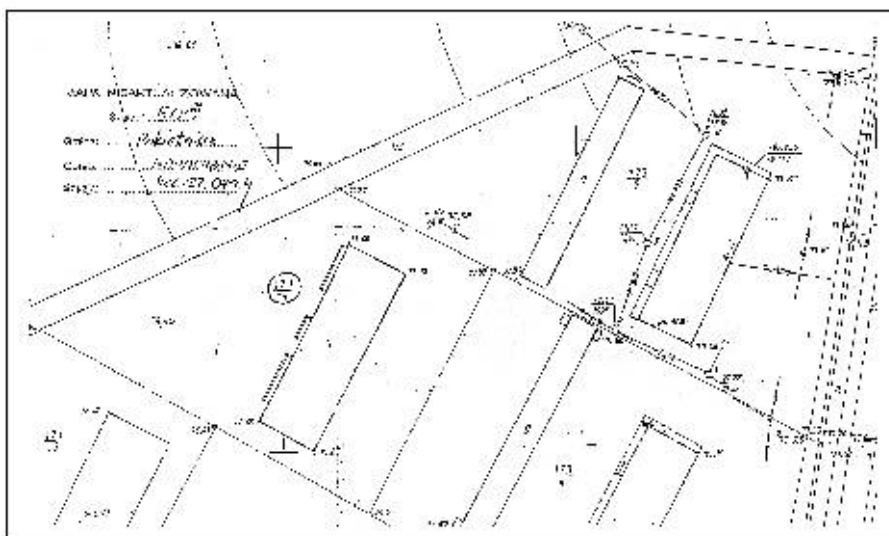
PRZYKŁADY OKREŚLENIA WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI DROGI KONIECZNEJ, SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ I PRAWA UŻYTKOWANIA

PRZYKŁAD NR 1

OSZACOWANIE SŁUŻEBNOŚCI DROGI KONIECZNEJ

1. Opis nieruchomości

Nieruchomość obciążona jest działką nr A o powierzchni 0,2200 ha, stanowiącą drogę wewnętrzną szerokości 4 m. Nieruchomość władająca nr B jest przyległa do działki A i jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, wielorodzinną, nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dostęp taki będzie możliwy po ustanowieniu, w trybie umownym, służebności drogi koniecznej na działce ewidencyjnej nr A. Droga konieczna, będzie użytkowana wspólnie przez właścicieli i użytkowników 8 działek ewidencyjnych, zlokalizowanych przy działce nr A. Na działkach tych są projektowane do budowy budynki mieszkaniowe, wielorodzinne. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy działka nr A,



stanowiąca drogę wewnętrzną jest zlokalizowana na terenach przeznaczonych pod uprawy rolne. Tereny gruntów rolnych są przyległe do tej działki od strony zachodniej, natomiast 8 działek bez dostępu do drogi publicznej jest zlokalizowanych po stronie wschodniej drogi wewnętrznej. Działki te są przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, wielorodzinne.

2. Zastosowana metoda określenia wartości prawa służebności gruntowej - drogi koniecznej

Na lokalnym rynku nieruchomości brak jest wiarygodnych transakcji nieruchomości z ustanowioną służebnością drogi koniecznej. Uniemożliwia to zastosowanie procedury określenia wartości służebności według procedury p. 3.8.2 TNI nr IV.4. W związku z powyższym zastosowano procedurę według p. 3.8.4 TNI nr IV.4.

Na podstawie analizy stanu zagospodarowania działek, które będzie obsługiwać działka nr A (droga konieczna) wynika, że z działki tej będzie korzystać właściciel oraz 75 właścicieli lokali mieszkalnych. Ustalono, że właściciele lokali będą korzystać z drogi wewnętrznej w 70%, natomiast właściciel drogi w 30%. Z tego wynika, że właściciel nieruchomości władającej - dz. nr B na której jest rozpoczęta budowa budynku 12-lokalowego będzie partycypować w wynagrodzeniu za służebność drogi koniecznej:

$$W_{dk173/14} = 12/75 \times 0,70 \times W_{dkA} = 0,112 \times W_{dkA}$$

Powierzchnia działki nr A (nieruchomość obciążona) wynosi 2200 m².

3. Oszacowanie wartości służebności drogi koniecznej, ustanawianej dla działki nr B

- | | | | |
|-----|---|---|-----------|
| 3.1 | Oszacowana wartość rynkowa działki nr A (bez obciążenia) | - | 35 000 zł |
| 3.2 | Współczynnik współkorzystania z drogi koniecznej przez właściciela nieruchomości władającej, dz. nr B | - | 0,112 |
| 3.3 | Wartość służebności drogi koniecznej na działce nr A (nieruchomość obciążona) ustanawianej na rzecz każdorodzinnego właściciela działki nr B (nieruchomość władająca) | | |

$$W_{sdk} = 35\,000 \times 0,112 = 3\,920 \text{ zł}$$

4. Wynagrodzenie płatne w świadczeniach okresowych, rocznych

Stopa oprocentowania 10-letnich obligacji Skarbu Państwa	-	5,25%
--	---	-------

$$R_r = 3\,920 \times 0,0525 = 206 \text{ zł}$$

PRZYKŁAD NR 2

OSZACOWANIE WARTOŚCI OGRANICZONYCH PRAW RZECZOWYCH OBCIĄŻAJĄCYCH NIERUCHOMOŚĆ

1. Opis nieruchomości, cel wyceny

Działki ewidencyjne nr A i B zostały wydzielone geodezyjnie z nieruchomości zabudowanej i przejęte z mocy prawa pod budowę drogi krajowej - obwodnicy wschodniej m. Poznania w ciągu drogi krajowej nr S5 (Gniezno) Łubowo - A2 Kleszczewo (Poznań). Decyzja lokalizacyjna Wojewody Wielkopolskiego została wydana 06 czerwca 2008r.

Działki nr A i B stanowią część nieruchomości zabudowanej. Nieruchomość jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi - służebnością osobistą mieszkania oraz prawem użytkowania gruntu rolnego o powierzchni 0,3000 ha. Zgodnie z wpisem w dziale III księgi wieczystej w/w ograniczone prawa rzeczowe przysługują pp. małżonkom xxxx.

Wyniki operatu szacunkowego służą ustaleniu wysokości odszkodowania dla właściciela działek ewidencyjnych nr A i B, przejętych z mocy prawa pod budowę drogi krajowej oraz wysokości odszkodowania dla Pani xxxx (mąż nie żyje), której przysługuje prawo służebności osobistej (korzystanie z części mieszkania) i prawo użytkowania części gruntu rolnego.

2. Oszacowanie wartości służebności osobistej (prawo korzystania z części mieszkania)

Stan faktyczny na datę 06 czerwca 2008r. - żyje tylko Pani xxxx, wiek 77 lat.

Sposób korzystania ze służebności osobistej przez Panią xxxx - korzystanie z pokoju o powierzchni 17 m², kuchni i łazienki (według ustaleń zawartych w akcie notarialnym).

Wartość służebności WS, w tym przypadku, stanowi funkcja dwóch elementów:

- czynszu, który można by uzyskać z wynajmu pokoju – przewidywany dochód z wynajmu Dr,
- czasu, w którym ewentualny nabywca zostanie pozbawiony dochodu z części mieszkania obciążonego służebnością osobistą.

Według publikacji GUS dotyczącej przeciętnego dalszego trwania życia w 2008r. w Polsce dla kobiet w wieku 75 lat jest to okres 11,5 roku, czyli do 86,5 lat. Pani xxxx na datę stanu nieruchomości miała 77 lat, czyli okres dalszego życia wynosił 9,5 roku.

Wartość służebności określana jest podejściem dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej według wzoru.

$$W_s = D_r \times W_k$$

przy czym:

$$W_k = [1 - (1+r)^{-n}] : r$$

gdzie:

- | | | |
|----|---|---|
| n | - | ilość lat pozbawienia właściciela mieszkania dochodów z części mieszkania – 9,5 roku, |
| r | - | stopa dyskontowa w wysokości 11% (ustalona na podstawie danych z rynku kapitałowego), |
| Dr | - | roczny dochód z wynajmu pokoju. |

Wobec tego:

$$W_k = [1 - (1+r)^{-n}] : r = 5,717732977$$

Średni, miesięczny czynsz brutto wynajmu porównywalnego pokoju z możliwością korzystania z kuchni w analizowanej miejscowości wynosi 500 zł/m-c. Średni poziom wydatków operacyjnych wynosi 15% PDB. Wobec tego dochód roczny wynosi:

$$DON = 500 \times 12 \times 0,85 = 5\ 100 \text{ zł}$$

Czyli wartość prawa służebności osobistej przysługującej Pani xxxx wynosi:

$$W_s = 5\ 100 \times 5,717732977 = 29\ 160 \text{ zł} \quad \mathbf{29\ 200 \text{ zł}}$$

3. Wartość prawa użytkowania (grunt rolny o powierzchni 0,3000 ha)

Pani xxxx ma prawo korzystać z 0,3000 ha gruntu rolnego. Średnia wartość rynkowa gruntu rolnego w analizowanej miejscowości wynosi 40 000 zł/ha.

$$\text{Wartość } 0,3000 \text{ ha wynosi: } W_{gr.} = 0,3000 \times 40\ 000 = 12\ 000 \text{ zł}$$

Hipotetyczny dochód roczny brutto z dzierżawy gruntu rolnego, określony wzorem $PDB = W_{gr.} \times u$ ($u = 12\%$) wynosi:

$$D_{rb} = 12\ 000 \times 0,12 = 1\ 440 \text{ zł/rok}$$

Wydatki operacyjne dla gruntu rolnego (koszty zarządu, podatek rolny jest pomijalny) wynoszą 5% PDB. Wobec tego dochód roczny netto wynosi:

$$DON = 1\ 440 \times 0,95 = 1\ 368 \text{ zł/rok}$$

Wartość prawa użytkowania części nieruchomości (gruntu rolnego) o powierzchni 0,3000 ha wynosi:

$$W_{uż.} = 1\ 368 \times 5,717732977 = 7\ 822 \text{ zł} \quad \mathbf{7\ 800 \text{ zł}}$$

4. Wartość ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość

$$W_{opr} = 29\ 200 + 7\ 800 = \mathbf{37\ 000 \text{ zł}}$$

ANALIZA ZMIAN CEN TRANSAKCYJNYCH LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2000-2009 NA TERENIE POZNANIA



Magdalena Małecka MRICS REV
Dyrektor
AiM PROPERTY Małecy Adamiczka

Rynek nieruchomości podlega ciągłym zmianom. W niniejszym artykule podjęto próbę określenia współczynnika zmiany cen nieruchomości, za lata 2000-2009, na podstawie średnich cen transakcyjnych uzyskiwane w badanym okresie za lokale mieszkalne na terenie miasta Poznania. Analizie poddano ceny transakcyjne lokali mieszkalnych będących przedmiotem odrębnej własności oraz przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Określony współczynnik oddaje średnie zmiany cen na rynku nieruchomości w prawie dziesięcioletnim okresie.

Podstawowe dane statystyczne dla Poznania.

Podstawowe dane statystyczne dla Poznania za lata 2000-2009 zaprezentowane zostały w Tabeli 1. W tabeli ujęto wielkość ludności, stopę

bezrobocia, przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto oraz ilość mieszkań oddanych do użytkowania. Na Wykresie 1 zobrazowano kształtowanie się liczby ludności na przestrzeni lat, na Wykresie 2 ujęto stopę bezrobocia, a Wykres 3 obejmuje ilość mieszkań oddanych do użytkowania oraz przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto.



Ewa Porębska
Specjalista ds. nieruchomości
AiM PROPERTY Małecy Adamiczka

Tabela 1

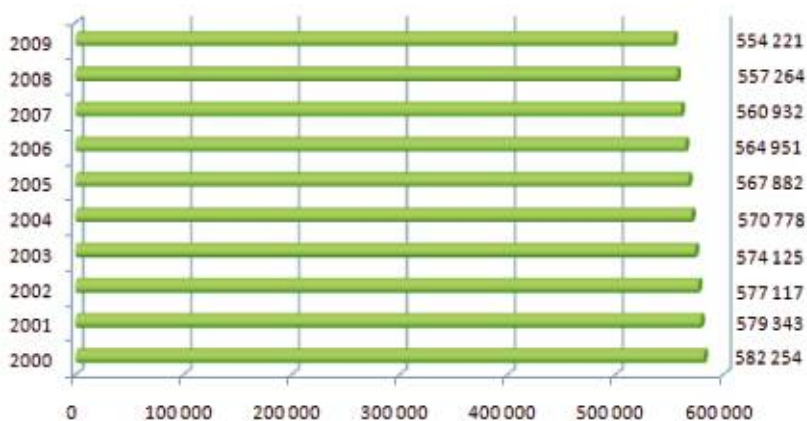
Podstawowe dane statystyczne dla miasta Poznania

Wyszczególnienie	Lata									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Ludność	582 254	579 343	577 117	574 125	570 778	567 882	564 951	560 932	557 264	554 221
Stopa bezrobocia	3,50%	5,60%	6,90%	7,10%	6,70%	6,20%	5,00%	2,90%	1,80%	3,20%
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	b.d.	b.d.	2 395,19	2 504,90	2 615,90	2 734,73	2 889,84	3 156,71	3 517,34	3 668,55
Ilość mieszkań oddanych do użytkowania, w tym	2 234	3 305	2 890	3 054	2 509	3 375	2 828	3 986	3 343	3 531
- spółdzielcze	523	389	155	174	269	2	20	5	77	21
- zakładowe	54	45	72	1	0	0	0	0	24	0
- komunalne	0	3	12	8	0	108	143	36	28	90
- społeczne czynszowe	314	326	204	311	393	230	145	185	0	149
- przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	1 084	2 006	1 731	1 234	1 121	2 299	2 053	3 227	2 446	2 728
- indywidualne	259	536	716	1 326	726	736	467	533	768	543

Źródło: GUS

Wykres 1

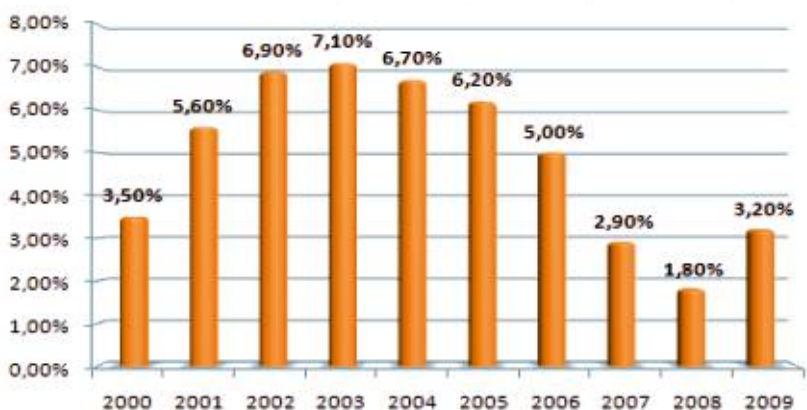
Ludność Poznania w latach 2000-2009



Źródło: Tabela 1

Wykres 2

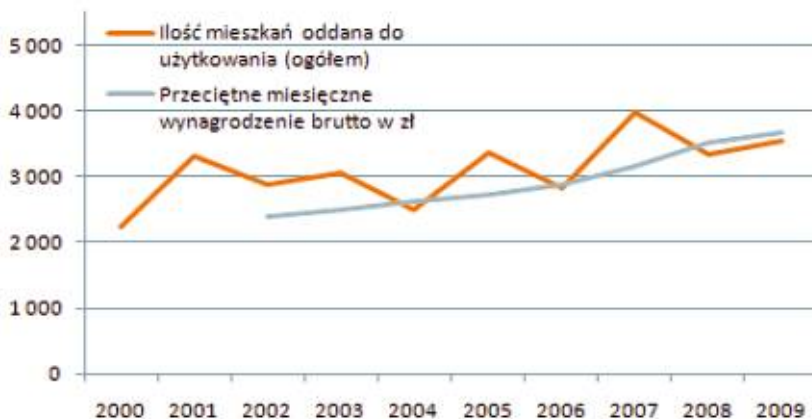
Stopa bezrobocia w Poznaniu w latach 2000-2009



Źródło: Tabela 1

Wykres 3

Ilość mieszkań oddanych do użytkowania oraz przeciętne miesięczne wynagrodzenie w zł w latach 2000-2009



Źródło: Tabela 1

Statystyka ilości transakcji przyjętych do analizy

Do analizy przyjęto transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych będących przedmiotem odrębnej własności (grunt – własność oraz grunt-użytkowanie wieczyste) oraz przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego zawarte w latach 2000-2009. Analiza nie obejmuje transakcji zawartych na rynku pierwotnym, transakcji o cenach amatorskich i szczególnych okazji oraz transakcji lokalami z udziałem w gruncie, nie stanowiącymi nieruchomości lokalowych.

Tabela 2

Ilość transakcji lokalami mieszkalnymi (będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego) zawartych w latach 2000-2009r., przyjętych do analizy

Rok	Ilość transakcji przyjęta do analizy
2000	122
2001	175
2002	104
2003	554
2004	1 434
2005	2 205
2006	2 440
2007	2 334
2008	2 369
2009	2 293
Ogółem	14 030

Źródło: Na podstawie dostępnych transakcji; badania własne

Tabela 2 i Wykresy 4 i 5 przedstawiają ilość transakcji przyjętych do analizy w poszczególnych latach spełniających powyższe kryteria. Wykres 4 obrazuje również dynamikę zmian ilości przyjętych transakcji w poszczególnych okresach rocznych.

Wg dostępnych danych w latach 2000-2009 zanotowano łącznie 14.030 transakcji lokalami mieszkalnymi (będącymi przedmiotem odrębnej własności

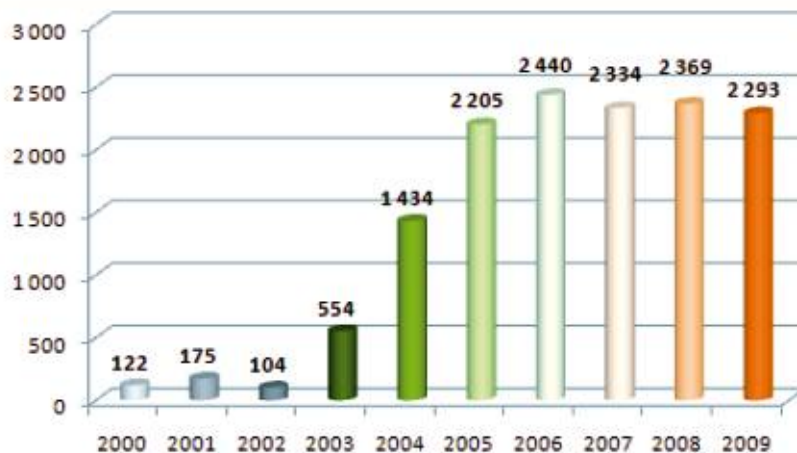
oraz przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) w Poznaniu. Dla badanego zakresu transakcji w latach 2000-2002 można zauważyć niewielką liczbę transakcji lokalami mieszkalnymi, nie przekraczającą ilości 200 w roku. Począwszy od 2003 roku widać dynamiczny wzrost zawieranych transakcji, który utrzymywał się aż do 2006r., a następnie uległ on wyhamowaniu i w latach 2007-2009 liczba zawieranych transakcji uległa względnej stabilizacji – nie przekraczającej wahań ilościowych na poziomie 5%.

Poniżej również Wykres 5 przedstawiający transakcje lokalami mieszkalnymi, zawierane na poznańskim rynku w latach 2000-2009 (w ramach wcześniej opisanych kryteriów), gdzie na osi y zaznaczono cenę w złotych za m², a na osi x datę transakcji.



Wykres 4

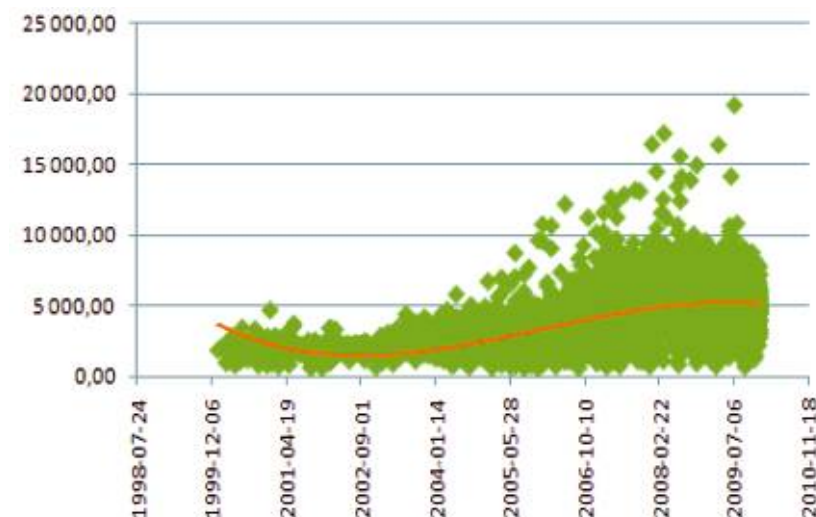
Ilość transakcji lokalami mieszkalnymi zawartych na rynku wtórnym w latach 2000-2009r., przyjętych do analizy



Źródło: na podstawie dostępnych transakcji, badania własne

Wykres 5

Transakcje lokalami mieszkalnymi zawarte na rynku wtórnym w latach 2000-2009r., przyjęte do analizy



Źródło: na podstawie dostępnych transakcji, badania własne



Analiza parametrów statystycznych dla transakcji lokalami mieszkalnymi w poszczególnych latach

Na podstawie przyjętego zbioru transakcji ustalono podstawowe parametry statystyczne dla lokali mieszkalnych będących przedmiotem odrębnej własności (grunt – własność oraz grunt-użytkowanie wieczyste) oraz przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego łącznie. Dane statystyczne za lata 2000-2009r. określone zostały dla Poznania ogółem - bliżej wyniki analizy przedstawione zostały w tabelach.

ROK 2000

Z dostępnej bazy danych, wynika, że w **2000r.** zanotowano 122 transakcje lokalami mieszkalnymi, będących przedmiotem odrębnej własności (grunt – własność oraz grunt-użytkowanie wieczyste) oraz przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Przy zachowaniu założeń opisanych wcześniej, z analizy wynika, że jednostkowe ceny transakcyjne kształtowały się pomiędzy **710,06 zł/m²** a **3.381,05 zł/m²**. Cena średnia 1m² powierzchni użytkowej wyniosła **1.897,61 zł** i jak wykazała analiza ilości transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych, oscyluje ona w pobliżu przedziału cenowego obejmującego największą liczbę transakcji (przedział od 2.000,01 zł za 1m² p.u. do 3.000,00 zł za 1m² p.u.) - 63 transakcje, co stanowiło 51,64% wszystkich zawartych transakcji w 2000r. Niewiele mniej transakcji, bo 51 zawierało się w przedziale cenowym od 1.000,01 zł za 1m² p.u. do 2.000,00 zł za 1m² p.u.

Poniżej na Wykresie 6 przedstawiono transakcje lokalami mieszkalnymi, które zostały zawarte na poznańskim rynku w 2000r., gdzie na osi y zaznaczono cenę w złotych za m², a na osi x datę transakcji.

Dodatkowo przeanalizowano ilość zawieranych transakcji w poszczególnych przedziałach powierzchni, które zgrupowane zostały wg 7 wielkości.

Jak wynika z danych zawartych w Tabeli 4 oraz na Wykresie 7 największą popularnością cieszyły się lokale o powierzchniach pomiędzy 30,01-40,00 m² – zawarto 35 transakcji lokalami mieszkalnymi zawierającymi się w tym przedziale, co stanowiło prawie 1/3

Tabela 3

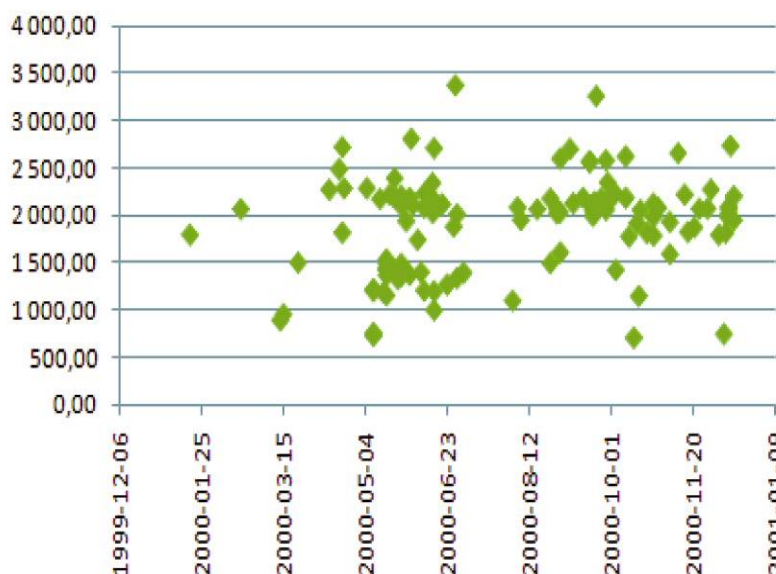
Podstawowe parametry statystyczne dla transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (p.u. – skrót od powierzchni użytkowej)

Podstawowe parametry statystyczne dla lokali mieszkalnych w Poznaniu w 2000 r.	
Cena średnia 1m ² p.u.	1 897,61
Cena maksymalna 1 m ² p.u.	3 381,29
Cena minimalna 1 m ² p.u.	710,06
Zakres cenowy dla ceny 1m ² p.u.	2 671,23
Odchylenie standardowe ceny 1m ² p.u.	517,26
Współczynnik zmienności ceny 1m ² p.u.	27,26%
Q1 (kwartyl pierwszy) dla ceny 1m ² p.u.	1 445,47
Mediana dla ceny 1m ² p.u.	2 037,02
Q3(kwartyl trzeci) dla ceny 1m ² p.u.	2 191,93
Korelacja powierzchnia użytkowa (p.u.) cena 1 m ² p.u.	-0,3012
Ilość transakcji do ustalenie parametrów statystycznych	122

Źródło: Badanie własne

Wykres 6

Transakcje lokalami mieszkalnymi zawarte na rynku wtórnym w 2000r., przyjęte do analizy



Źródło: Na podstawie dostępnych transakcji, badania własne

Tabela 4

Ilość zawartych transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w poszczególnych przedziałach powierzchni

Wielkość pow. użytkowej lokalu mieszkalnego (w m ²)	Ilość transakcji w 2000 r.
do 30,00	10
od 30,01 do 40,00	35
od 40,01 do 50,00	23
od 50,01 do 60,00	21
od 60,01 do 70,01	17
od 70,01 do 100,00	12
pow. 100,00	4
Razem	122

Źródło: Badanie własne

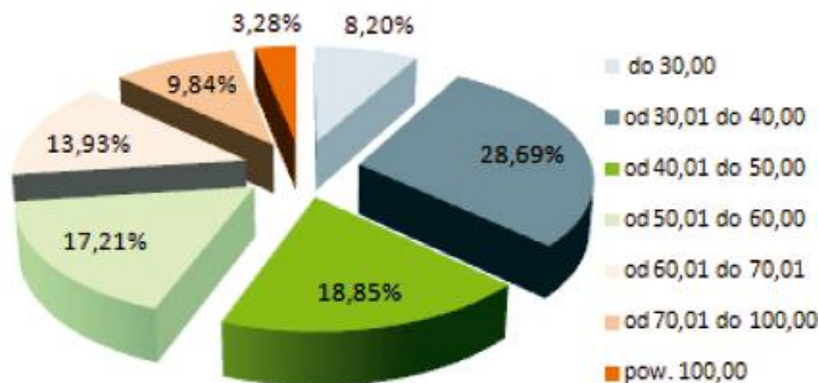
wszystkich zawartych transakcji. Najmniej transakcji zanotowani lokalami o powierzchni powyżej 100,00 m², bo zaledwie 4 (3,28% wszystkich zawartych transakcji).

W Tabeli 4 przedstawiono ilość zawartych transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (przyjętych do analizy) w poszczególnych przedziałach powierzchni lokalu, a natomiast Wykres 7 uwzględnia ich procentowy udział.

Powyższe wartości jednak nie przekładały się na cenę w zł/m². Najwyższą średnią cenę tj. 2.305,83 zł/m² osiągnęły lokale o powierzchni nie przekraczającej 30,00 m², która była o prawie 850 zł wyższa od najniższej ceny średniej dla lokali o powierzchni zawierającej się w przedziale pomiędzy 70,01-100,00 m². Wyodrębnione ceny średnie dla poszczególnych przedziałów powierzchni, zaprezentowane zostały na Wykresie 8.

Wykres 7

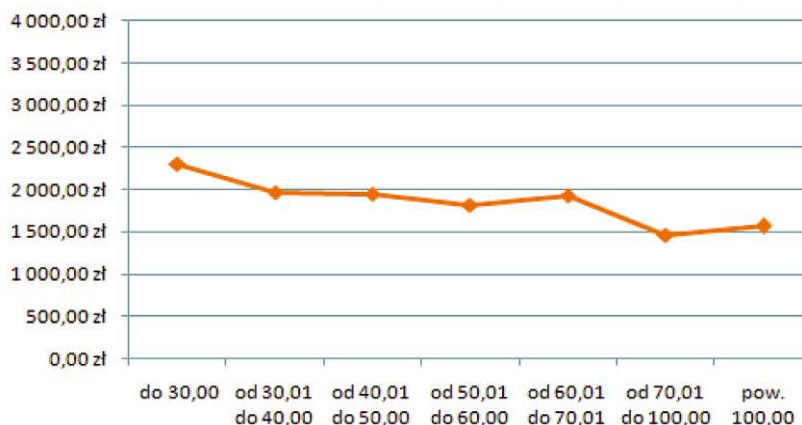
Procentowy udział transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (przyjętych do analizy) w poszczególnych przedziałach powierzchni lokalu



Źródło: Badanie własne

Wykres 8

Cena średnia 1 m² dla lokali mieszkalnych (będących przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) – dla poszczególnych przedziałów powierzchni



Źródło: Badanie własne

ROK 2001

Z dostępnej bazy danych, wynika, że w 2001r. zanotowano 175 transakcji lokalami mieszkalnymi, będących przedmiotem odrębnej własności (grunt – własność oraz grunt-użytkowanie wieczyste) oraz przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – czyli o ok. 43% więcej niż w roku poprzedzającym.

Dla posiadanego zbioru transakcji ceny kształtowały się pomiędzy **520,83 zł/m²** a **3.658,54 zł/m²**. Cena średnia 1m² pow. użytkowej wyniosła **1.901,96 zł** i była niewiele wyższa (o 0,23%) od średniej ceny uzyskanej w roku poprzednim. Jak wykazała analiza ilości transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych, otrzymana średnia cena zawiera się w zakresie obejmującym największą liczbę transakcji (przedział od 1.000,01 zł za 1m² p.u. do 2.000,00 zł za 1m² p.u.) - 107 transakcji, co stanowiło 61,14 % wszystkich zawartych transakcji w 2001r.

Poniżej na Wykresie 9 przedstawiono transakcje lokalami mieszkalnymi, które zostały zawarte na poznańskim rynku w 2001r., gdzie na osi y zaznaczono cenę w złotych za m², a na osi x datę transakcji.

Tabela 6 oraz Wykres 10 prezentują ilość zawieranych transakcji wg określonych wcześniej 7 przedziałów powierzchni.

Jak wynika z danych zawartych poniżej w 2001r. na poznańskim rynku najwięcej transakcji, bo aż 44 zawarto lokalami mieszkalnymi o powierzchniach zawierających się w przedziale 40,01-50,00 m², co stanowiło prawie 25,14% wszystkich zawartych transakcji. Tylko jedną transakcję zanotowano lokalem o powierzchni powyżej 100,00 m², która jednocześnie charakteryzowała się jedną z najniższych cen w zł/m² (591,10 zł/m²).

W Tabeli 6 przedstawiono ilość zawartych transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (przyjętych do analizy) w poszczególnych przedziałach powierzchni lokalu, a natomiast Wykres 10 uwzględnia ich procentowy udział.

Ogólna tendencja średnich cen wg wielkości powierzchni była podobna do roku poprzedzającego, gdzie najwyższą średnią cenę osiągnęły lokale o powierzchni nie przekraczającej 30,00 m²,

Tabela 5

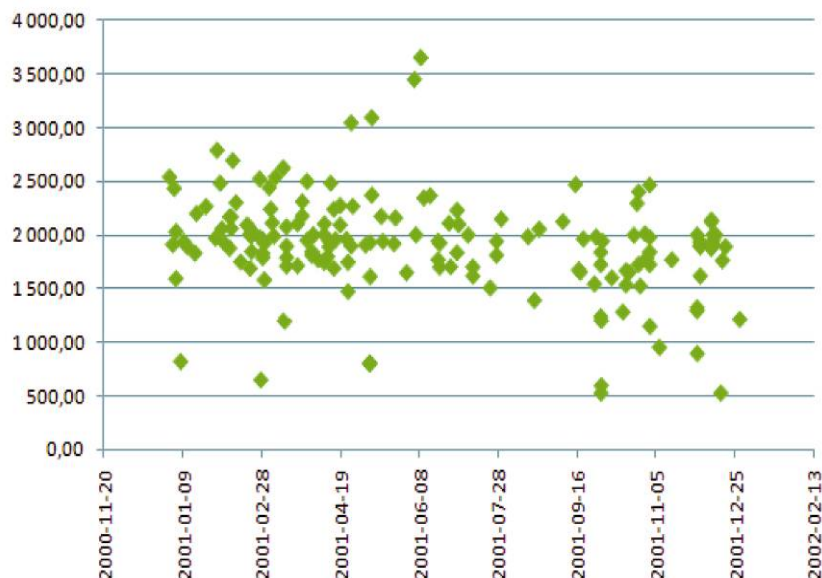
Podstawowe parametry statystyczne dla transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (p.u. – skrót od powierzchni użytkowej)

Podstawowe parametry statystyczne dla lokali mieszkalnych w Poznaniu w 2001 r.	
Cena średnia 1m ² p.u.	1 901,96
Cena maksymalna 1 m ² p.u.	3 658,54
Cena minimalna 1 m ² p.u.	520,83
Zakres cenowy dla ceny 1m ² p.u.	3 137,71
Odchylenie standardowe ceny 1m ² p.u.	461,04
Współczynnik zmienności ceny 1m ² p.u.	24,24%
Q1 (kwartyl pierwszy) dla ceny 1m ² p.u.	1 723,91
Mediana dla ceny 1m ² p.u.	1 923,08
Q3(kwartyl trzeci) dla ceny 1m ² p.u.	2 101,25
Korelacja powierzchnia użytkowa (p.u.) cena 1 m ² p.u.	-0,2731
Ilość transakcji do ustalenie parametrów statystycznych	175

Źródło: Badanie własne

Wykres 9

Transakcje lokalami mieszkalnymi zawarte na rynku wtórnym w 2001r., przyjęte do analizy



Źródło: Na podstawie dostępnych transakcji, badania własne

Tabela 6

Ilość zawartych transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w poszczególnych przedziałach powierzchni

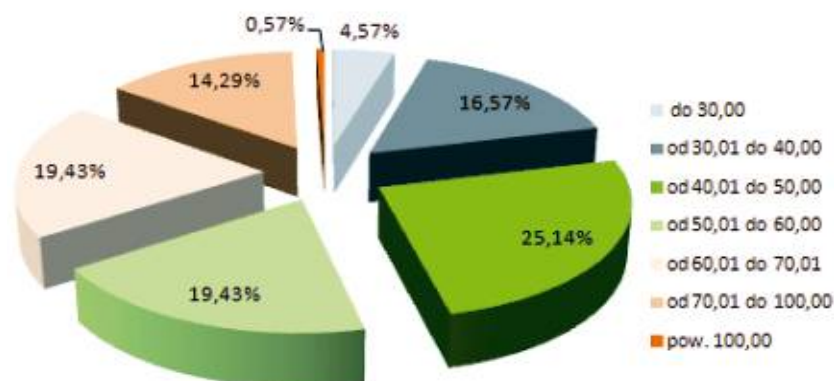
Wielkość pow. użytkowej lokalu mieszkalnego (w m ²)	Ilość transakcji w 2001 r.
do 30,00	8
od 30,01 do 40,00	29
od 40,01 do 50,00	44
od 50,01 do 60,00	34
od 60,01 do 70,01	34
od 70,01 do 100,00	25
pow. 100,00	1
Razem	175

Źródło: Badanie własne

natomiast najniższą średnią ceną transakcyjną charakteryzowały się lokale o powierzchni zawierającej się w przedziale pomiędzy 70,01-100,00 m². Najwyższa średnia cena transakcyjna wyniosła 2.020,14 zł/m² i była o prawie 300 zł wyższa od najniższej ceny średniej wynoszącej 1.725,99 zł/m² (dla lokali o powierzchniach zawierających się w przedziale między 70,01-100,00 m²). Przy określaniu powyższego pominięto analizę ceny średniej w zł/m² dla lokali charakteryzujących się powierzchnią powyżej 100,00 m², ponieważ w prezentowanej próbie transakcji zanotowano tylko jedną transakcję lokalem mieszkalny o tak dużej powierzchni, co może nie odzwierciedlać ogólnej tendencji średnich cen na rynku. Wyodrębnione ceny średnie dla poszczególnych przedziałów powierzchni, zaprezentowane zostały na Wykresie 11.

Wykres 10

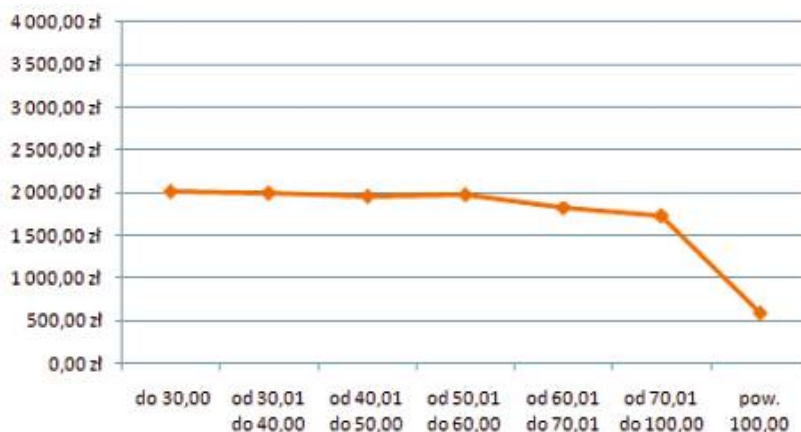
Procentowy udział transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (przyjętych do analizy) w poszczególnych przedziałach powierzchni lokalu



Źródło: Badanie własne

Wykres 11

Cena średnia 1 m² dla lokali mieszkalnych (będących przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) – dla poszczególnych przedziałów powierzchni



Źródło: Badanie własne

ROK 2002

Z dostępnej bazy danych, wynika, że w 2002r. zanotowano najmniejszą ilość transakcji lokalami mieszkalnymi, będących przedmiotem odrębnej własności (grunt – własność oraz grunt-użytkowanie wieczyste) oraz przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Z analizy wynika, że w 2002r. jednostkowe ceny transakcyjne kształtowały się pomiędzy 587,35 zł/m² a 3.362,57 zł/m². Cena średnia 1m² powierzchni użytkowej wyniosła 1.892,89 zł i była niewiele niższa (-0,48%) od średniej ceny uzyskanej w roku poprzednim i jak wykazała analiza ilości transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych, zawiera się ona w przedziale cen obejmującym największą liczbę transakcji (przedział od 1.000,01 zł za 1m² p.u. do 2.000,00 zł za 1m² p.u.) - 69 transakcji, co stanowiło 66,35% wszystkich zawartych transakcji w 2002r.

Poniżej na Wykresie 12 przedstawiono transakcje lokalami mieszkalnymi, które zostały zawarte na poznańskim rynku w 2002r., gdzie na osi y zaznaczono cenę w złotych za m², a na oś x datę transakcji.

Jak wynika z danych zawartych poniżej w 2002r. na poznańskim rynku, podobnie jak w roku poprzedzającym najwięcej transakcji zawarto lokalami mieszkalnymi o powierzchniach zawierających się w przedziale 40,01-50,00 m² tj. 28, co stanowiło prawie 26,92% wszystkich zawartych transakcji. Podobnie jak w roku 2001 zawarto tylko jedną transakcję lokalem o powierzchni powyżej 100,00 m².

W Tabeli 8 przedstawiono ilość zawartych transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (przyjętych do analizy) w poszczególnych przedziałach powierzchni lokalu, a natomiast Wykres 13 uwzględnia ich procentowy udział.

Najwyższe średnie ceny transakcyjne wyniosły 2.082,13 zł/m² i 2.072,56 zł/m² odpowiednio dla lokali o powierzchniach zawierających się w przedziale między 30,01-40,00 m² i do 30,00 m².

Tabela 7

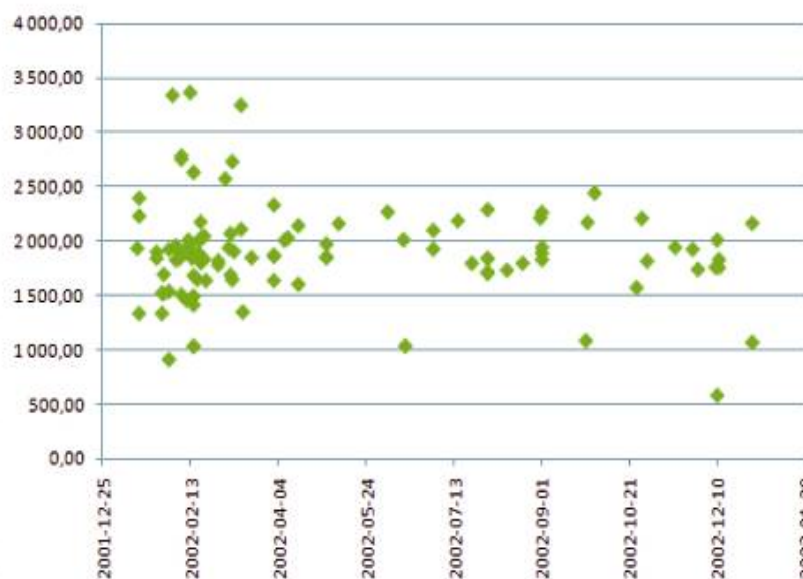
Podstawowe parametry statystyczne dla transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (p.u. – skrót od powierzchni użytkowej)

Podstawowe parametry statystyczne dla lokali mieszkalnych w Poznaniu w 2002 r.	
Cena średnia 1m ² p.u.	1 892,89
Cena maksymalna 1 m ² p.u.	3 362,57
Cena minimalna 1 m ² p.u.	587,35
Zakres cenowy dla ceny 1m ² p.u.	2 775,22
Odchylenie standardowe ceny 1m ² p.u.	448,32
Współczynnik zmienności ceny 1m ² p.u.	23,68%
Q1 (kwartył pierwszy) dla ceny 1m ² p.u.	1 695,15
Mediana dla ceny 1m ² p.u.	1 867,50
Q3(kwartył trzeci) dla ceny 1m ² p.u.	2 052,67
Korelacja powierzchnia użytkowa (p.u.) cena 1 m ² p.u.	-0,2395
Ilość transakcji do ustalenie parametrów statystycznych	104

Źródło: Badanie własne

Wykres 12

Transakcje lokalami mieszkalnymi zawarte na rynku wtórnym w 2002r., przyjęte do analizy



Źródło: Na podstawie dostępnych transakcji, badania własne

Tabela 8

Ilość zawartych transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w poszczególnych przedziałach powierzchni

Wielkość pow. użytkowej lokalu mieszkalnego (w m ²)	Ilość transakcji w 2002 r.
do 30,00	8
od 30,01 do 40,00	20
od 40,01 do 50,00	28
od 50,01 do 60,00	16
od 60,01 do 70,01	15
od 70,01 do 100,00	16
pow. 100,00	1
Razem	104

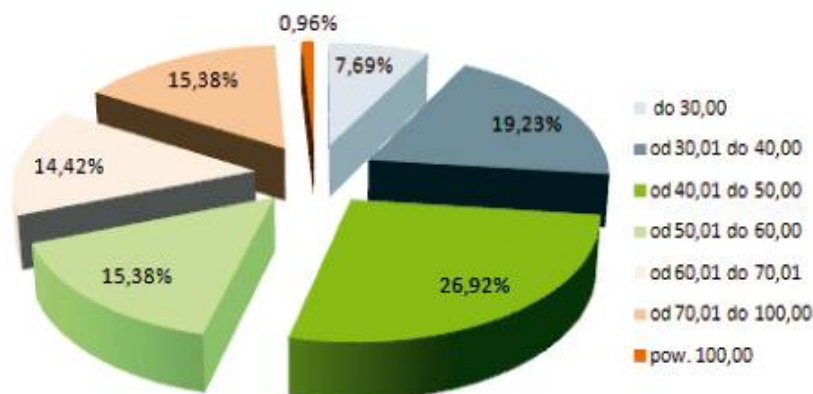
Źródło: Badanie własne

Przy określaniu powyższego pominięto analizę ceny średniej w zł/m² dla lokali charakteryzujących się powierzchnią powyżej 100,00 m², ponieważ w prezentowanej próbie transakcji zanotowano tylko jedną transakcję lokalem mieszkalnym o tak dużej powierzchni, co może nie odzwierciedlać ogólnej tendencji średnich cen na rynku. Najniższą średnią ceną transakcyjną, podobnie jak w roku 2001 charakteryzowały się lokale o powierzchni zawierającej się w przedziale pomiędzy 70,01-100,00 zł/m² – 1.810,77 zł/m².

Wyodrębnione ceny średnie dla poszczególnych przedziałów powierzchni, zaprezentowane zostały na Wykresie 14.

Wykres 13

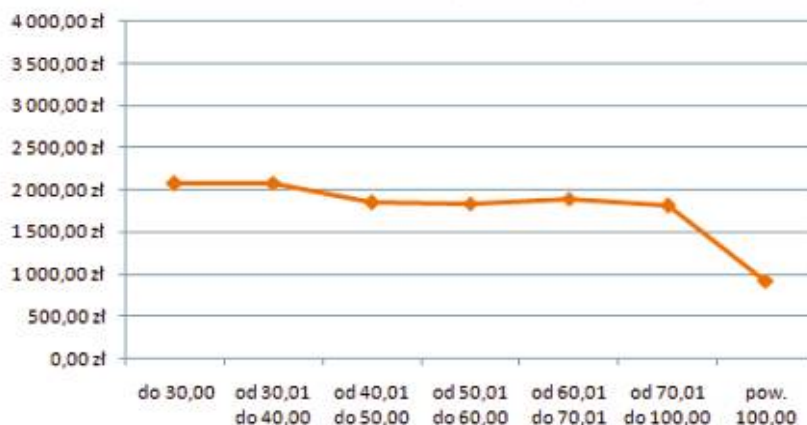
Procentowy udział transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (przyjętych do analizy) w poszczególnych przedziałach powierzchni lokalu



Źródło: Badanie własne

Wykres 14

Cena średnia 1 m² dla lokali mieszkalnych (będących przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) – dla poszczególnych przedziałów powierzchni



Źródło: Badanie własne

ROK 2003

Z dostępnej bazy danych, wynika, że w 2003r. zanotowano 554 transakcje lokalami mieszkalnymi, będących przedmiotem odrębnej własności (grunt – własność oraz grunt- użytkowanie wieczyste) oraz przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – czyli ponad pięć razy więcej niż w roku poprzedzającym.

Dla posiadanego zbioru transakcji ceny kształtowały się pomiędzy 830,67 zł/m² a 4.344,02 zł/m². Cena średnia 1m² powierzchni użytkowej wyniosła 2.241,89 zł i jak wykazała analiza ilości transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych zawiera się ona w zakresie obejmującym największą liczbę transakcji (przedział od 2.000,01 zł za 1m² p.u. do 3.000,00 zł za 1m² p.u.) - 397 transakcji, co stanowiło aż 71,66% wszystkich zawartych transakcji w 2003r.

Poniżej na Wykresie 15 przedstawiono transakcje lokalami mieszkalnymi, które zostały zawarte na poznańskim rynku w 2003r., gdzie na osi y zaznaczono cenę w złotych za m², a na osi x datę transakcji.

Jak wynika z danych zawartych w Tabeli 10 oraz na Wykresie 16 największą popularnością cieszyły się lokale o powierzchniach pomiędzy 30,01-40,00 m² – zawarto 194 transakcji lokalami mieszkalnymi zawierającymi się w tym przedziale tj. 35,02% wszystkich zawartych transakcji w roku 2003. Najmniej transakcji zanotowali lokalami o powierzchni powyżej 100,00 m², bo zaledwie 4 (0,72% wszystkich zawartych transakcji).

W Tabeli 10 przedstawiono ilość zawartych transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (przyjętych do analizy) w poszczególnych przedziałach powierzchni lokalu, a natomiast Wykres 16 uwzględnia ich procentowy udział.

Najwyższą średnią cenę (tj. 2.578,50 zł/m²), w przeciwieństwie do roku poprzedzającego osiągnęły lokale o powierzchni zawierającej się w przedziale pomiędzy 70,01-100,00 m². Niewiele niższą średnią wynoszącą

Tabela 9

Podstawowe parametry statystyczne dla transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (p.u. – skrót od powierzchni użytkowej)

Podstawowe parametry statystyczne dla lokali mieszkalnych w Poznaniu w 2003 r.	
Cena średnia 1m ² p.u.	2 241,89
Cena maksymalna 1 m ² p.u.	4 344,02
Cena minimalna 1 m ² p.u.	830,67
Zakres cenowy dla ceny 1m ² p.u.	3 513,35
Odchylenie standardowe ceny 1m ² p.u.	400,43
Współczynnik zmienności ceny 1m ² p.u.	17,86%
Q1 (kwartyl pierwszy) dla ceny 1m ² p.u.	2 002,98
Mediana dla ceny 1m ² p.u.	2 219,87
Q3(kwartyl trzeci) dla ceny 1m ² p.u.	2 427,77
Korelacja powierzchnia użytkowa (p.u.) cena 1 m ² p.u.	-0,0751
Ilość transakcji do ustalenie parametrów statystycznych	554

Źródło: Badanie własne

Wykres 15

Transakcje lokalami mieszkalnymi zawarte na rynku wtórnym w 2003r., przyjęte do analizy



Źródło: Na podstawie dostępnych transakcji, badania własne

Tabela 10

Ilość zawartych transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w poszczególnych przedziałach powierzchni

Wielkość pow. użytkowej lokalu mieszkalnego (w m ²)	Ilość transakcji w 2003 r.
do 30,00	59
od 30,01 do 40,00	194
od 40,01 do 50,00	157
od 50,01 do 60,00	66
od 60,01 do 70,01	61
od 70,01 do 100,00	13
pow. 100,00	4
Razem	554

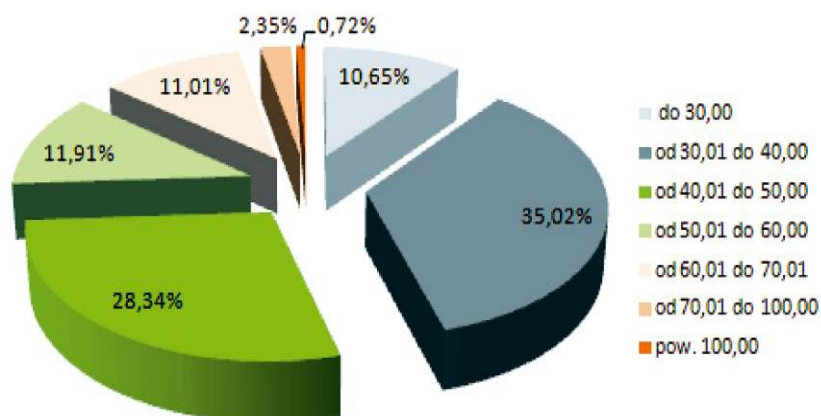
Źródło: Badanie własne

2.520,85 zł/m² charakteryzowały się lokale o powierzchni do 30,00 m². Najniższą średnią ceną transakcyjną wynoszącą 1.969,54 zł/m² charakteryzowały się lokale o powierzchni zawierającej się w przedziale pomiędzy 60,01-70,00 m².

Wyodrębnione ceny średnie dla poszczególnych przedziałów powierzchni, zaprezentowane zostały na Wykresie 17.

**Wykres 16**

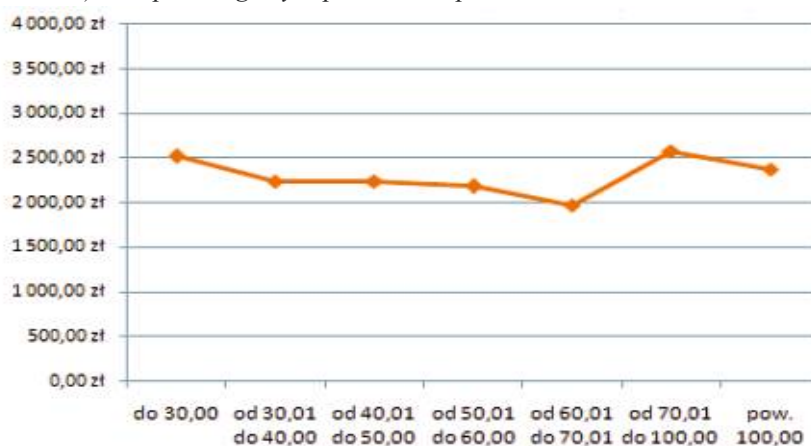
Procentowy udział transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (przyjętych do analizy) w poszczególnych przedziałach powierzchni lokalu



Źródło: Badanie własne

Wykres 17

Cena średnia 1 m² dla lokali mieszkalnych (będących przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) – dla poszczególnych przedziałów powierzchni



Źródło: Badanie własne

ROK 2004

Z dostępnej bazy danych, wynika, że w 2004r. zanotowano o ponad dwa i pół razy więcej transakcji lokalami mieszkalnymi niż w roku poprzedzającym (1.434), będących przedmiotem odrębnej własności (grunt – własność oraz grunt-użytkowanie wieczyste) oraz przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Z analizy wynika, że w 2004 jednostkowe ceny transakcyjne kształtowały się pomiędzy 646,35 zł/m² a 5.756,65 zł/m². Cena średnia 1m² powierzchni użytkowej wyniosła 2.485,39 zł i była wyższa o 10,86% od średniej ceny uzyskanej w roku poprzednim. Jak wykazała analiza ilości transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych, uzyskana w 2004r. średnia cena zawierała się w przedziale cen obejmującym największą liczbę transakcji (przedział od 2.000,01 zł za 1m² p.u. do 3.000,00 zł za 1m² p.u.) - 1.023 transakcje, co stanowiło aż 71,34% wszystkich zawartych transakcji.

Poniżej na Wykresie 18 przedstawiono transakcje lokalami mieszkalnymi, które zostały zawarte na poznańskim rynku w 2004r., gdzie na osi y zaznaczono cenę w złotych za m², a na osi x datę transakcji.

Jak wynika z analizy najwięcej transakcji sprzedaży zawarto lokalami o powierzchniach pomiędzy 40,01-50,00 m² (402 transakcje) oraz o powierzchniach zawartych w przedziale 30,01-40,00 m² (352 transakcje), co łącznie stanowiło ponad połowę bazy danych transakcyjnych. Najmniej transakcji zanotowano lokalami o powierzchni powyżej 100,00 m², bo zaledwie 41 (2,86% wszystkich zawartych transakcji).

W Tabeli 12 przedstawiono ilość zawartych transakcji lokalami mieszkalnymi będących przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (przyjętych do analizy) w poszczególnych przedziałach powierzchni lokalu, a natomiast Wykres 19 uwzględnia ich procentowy udział.

Najwyższą średnią cenę tj. 2.603,55 zł/m² osiągnęły lokale o powierzchni zawierającej się w przedziale do 30,00 m².

Tabela 11

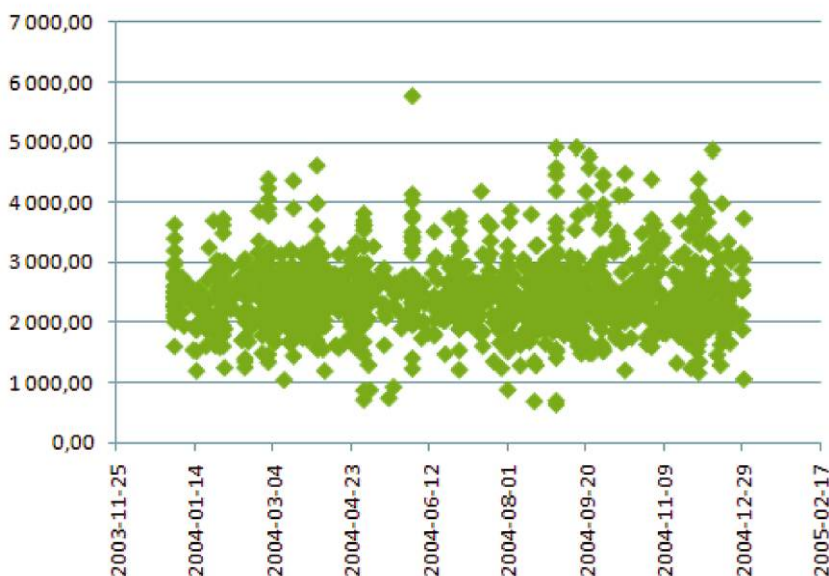
Podstawowe parametry statystyczne dla transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (p.u. – skrót od powierzchni użytkowej)

Podstawowe parametry statystyczne dla lokali mieszkalnych w Poznaniu w 2004 r.	
Cena średnia 1m ² p.u.	2 485,39
Cena maksymalna 1 m ² p.u.	5 756,65
Cena minimalna 1 m ² p.u.	646,90
Zakres cenowy dla ceny 1m ² p.u.	5 109,75
Odchylenie standardowe ceny 1m ² p.u.	578,76
Współczynnik zmienności ceny 1m ² p.u.	23,29%
Q1 (kwartył pierwszy) dla ceny 1m ² p.u.	2 159,39
Mediana dla ceny 1m ² p.u.	2 437,50
Q3(kwartył trzeci) dla ceny 1m ² p.u.	2 731,95
Korelacja powierzchnia użytkowa (p.u.) cena 1 m ² p.u.	-0,1218
Ilość transakcji do ustalenie parametrów statystycznych	1 434

Źródło: Badanie własne

Wykres 18

Transakcje lokalami mieszkalnymi zawarte na rynku wtórnym w 2004r., przyjęte do analizy



Źródło: Na podstawie dostępnych transakcji, badania własne

Tabela 12

Ilość zawartych transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w poszczególnych przedziałach powierzchni

Wielkość pow. użytkowej lokalu mieszkalnego (w m ²)	Ilość transakcji w 2004 r.
do 30,00	91
od 30,01 do 40,00	352
od 40,01 do 50,00	402
od 50,01 do 60,00	202
od 60,01 do 70,01	205
od 70,01 do 100,00	141
pow. 100,00	41
Razem	1 434

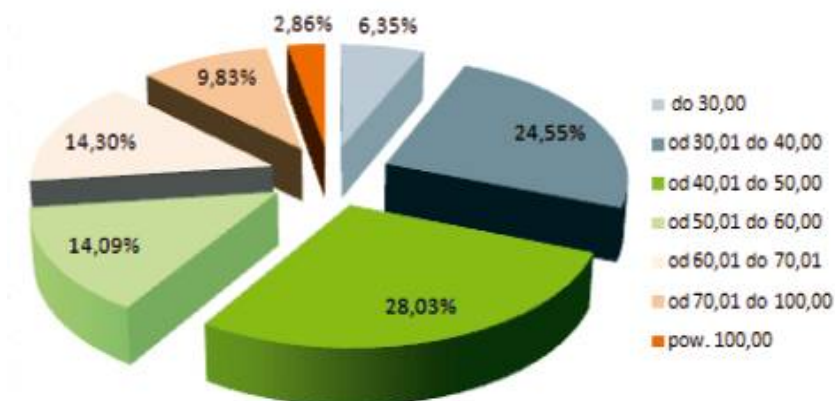
Źródło: Badanie własne

Najniższą średnią ceną transakcyjną wynoszącą 2.346,89 zł/m² charakteryzowały się lokale o powierzchni zawierającej się w przedziale pomiędzy 70,01-100,00 m².

Wyodrębnione ceny średnie dla poszczególnych przedziałów powierzchni, zaprezentowane zostały na Wykresie 20.

**Wykres 19**

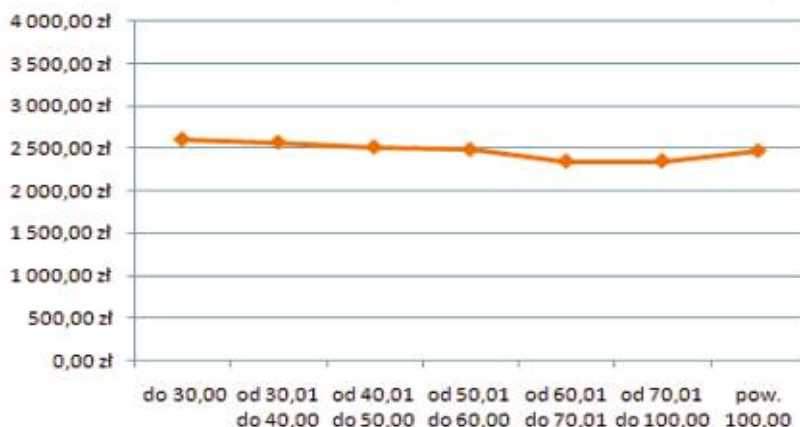
Procentowy udział transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (przyjętych do analizy) w poszczególnych przedziałach powierzchni lokalu



Źródło: Badanie własne

Wykres 20

Cena średnia 1 m² dla lokali mieszkalnych (będących przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) – dla poszczególnych przedziałów powierzchni



Źródło: Badanie własne

ROK 2005

W 2005r. zanotowano 2.205 transakcji lokalami mieszkalnymi, będących przedmiotem odrębnej własności (grunt – własność oraz grunt-użytkowanie wieczyste) oraz przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – czyli o prawie 800 transakcji więcej niż w roku poprzedzającym.

Dla posiadanego zbioru transakcji ceny kształtowały się pomiędzy **500,00 zł/m²** a **9.578,54 zł/m²**. Cena średnia 1m² powierzchni użytkowej wyniosła **2.574,46 zł**, była wyższa o 3,58% od średniej ceny uzyskanej w roku poprzednim i zawierała się w przedziale cen (w zł/m²) obejmującym największą liczbę transakcji (przedział od 2.000,01 zł za 1m² p.u. do 3.000,00 zł za 1m² p.u.) - 1.497 transakcji, co stanowiło aż 67,89% wszystkich zawartych transakcji w 2005r. Ponadto należy zwrócić uwagę, na fakt, iż w 2005r. zawierano pierwsze transakcje o cenie w zł/m² powyżej 6.000 (9 transakcji).

Poniżej na Wykresie 21 przedstawiono transakcje lokalami mieszkalnymi, które zostały zawarte na poznańskim rynku w 2005r., gdzie na osi y zaznaczono cenę w złotych za m², a na osi x datę transakcji.

Podobnie jak w roku 2004 największą popularnością cieszyły się lokale o powierzchniach pomiędzy 40,01-50,00 m² – zawarto 614 transakcji lokalami mieszkalnymi zawierającymi się w tym przedziale. Standardowo najmniej transakcji zanotowano lokalami o powierzchni powyżej 100,00 m² – 68 transakcji.

W Tabeli 14 przedstawiono ilość zawartych transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (przyjętych do analizy) w poszczególnych przedziałach powierzchni lokalu, a Wykres 22 uwzględni ich procentowy udział.

Najwyższą średnią cenę (tj. 2.658,03 zł/m²), podobnie jak w roku poprzedzającym osiągnęły lokale o powierzchni nie przekraczającej 30,00 m². Najniższą średnią ceną transakcyjną wynoszącą 2.382,59 zł/m² charakteryzowały się lokale o powierzchni zawierającej się

Tabela 13

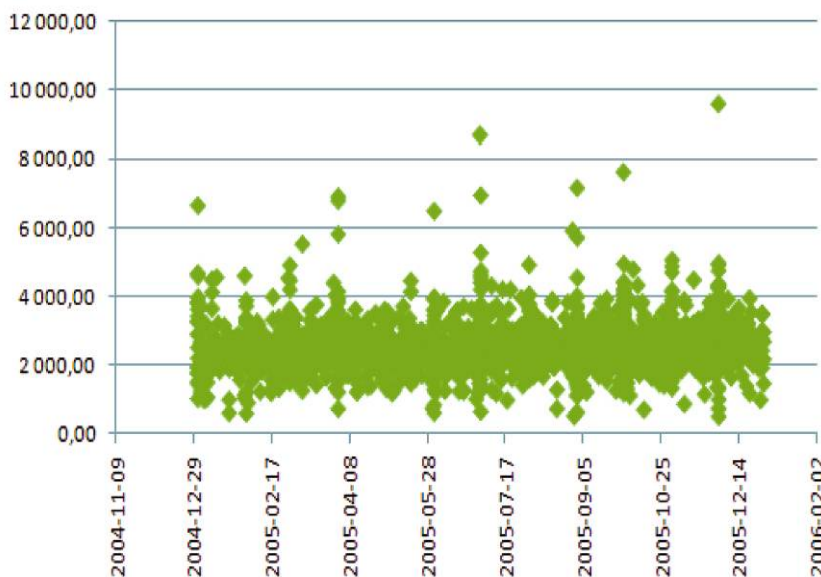
Podstawowe parametry statystyczne dla transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (p.u. – skrót od powierzchni użytkowej)

Podstawowe parametry statystyczne dla lokali mieszkalnych w Poznaniu w 2005 r.	
Cena średnia 1m ² p.u.	2 574,46
Cena maksymalna 1 m ² p.u.	9 578,54
Cena minimalna 1 m ² p.u.	500,00
Zakres cenowy dla ceny 1m ² p.u.	9 078,54
Odchylenie standardowe ceny 1m ² p.u.	709,67
Współczynnik zmienności ceny 1m ² p.u.	27,57%
Q1 (kwartył pierwszy) dla ceny 1m ² p.u.	2 221,43
Mediana dla ceny 1m ² p.u.	2 507,94
Q3(kwartył trzeci) dla ceny 1m ² p.u.	2 836,44
Korelacja powierzchnia użytkowa (p.u.) cena 1 m ² p.u.	-0,1168
Ilość transakcji do ustalenie parametrów statystycznych	2 205

Źródło: Badanie własne

Wykres 21

Transakcje lokalami mieszkalnymi zawarte na rynku wtórnym w 2005r., przyjęte do analizy



Źródło: Na podstawie dostępnych transakcji, badania własne

Tabela 14

Ilość zawartych transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w poszczególnych przedziałach powierzchni

Wielkość pow. użytkowej lokalu mieszkalnego (w m ²)	Ilość transakcji w 2005 r.
do 30,00	166
od 30,01 do 40,00	520
od 40,01 do 50,00	614
od 50,01 do 60,00	316
od 60,01 do 70,01	289
od 70,01 do 100,00	232
pow. 100,00	68
Razem	2 205

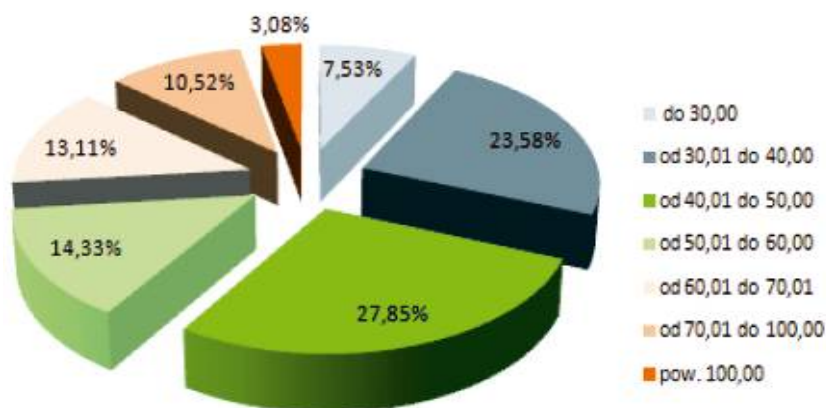
Źródło: Badanie własne

w przedziale pomiędzy 60,01-70,00 m². Ogólnie średnie ceny transakcyjne dla przedziałów powierzchni od 30,01 do 40,00, od 40,01 do 50,00 i od 50,01 do 60,00 nie odbiegały zasadniczo od w/w najwyższej średniej i wynosiły odpowiednio: 2.635,37 zł/m², 2.623,46 zł/m² i 2.620,18 zł/m².

Wyodrębnione ceny średnie dla poszczególnych przedziałów powierzchni, zaprezentowane zostały na Wykresie 23.

**Wykres 22**

Procentowy udział transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (przyjętych do analizy) w poszczególnych przedziałach powierzchni lokalu



Źródło: Badanie własne

Wykres 23

Cena średnia 1 m² dla lokali mieszkalnych (będących przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) – dla poszczególnych przedziałów powierzchni



Źródło: Badanie własne

ROK 2006

W 2006r. zanotowano 2.440 transakcji lokalami mieszkalnymi, będących przedmiotem odrębnej własności (grunt – własność oraz grunt-użytkowanie wiecyste) oraz przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – czyli o 11% więcej niż w roku poprzedzającym.

Z analizy wynika, że w 2006r. jednostkowe ceny transakcyjne kształtowały się pomiędzy **517,12 zł/m²** a **12.144,46 zł/m²**. Cena średnia 1m² powierzchni użytkowej wyniosła **3.249,87 zł** i jak wykazała analiza ilości transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych zawiera się ona w przedziale cen obejmującym największą liczbę transakcji (przedział od 3.000,01 zł za 1m² p.u. do 4.000,00 zł za 1m² p.u.) - 1.059. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, na fakt, że w 2006r. zawierano pierwsze transakcje lokalami mieszkalnymi o cenie w zł/m² powyżej 8.000 (10 transakcji).

Poniżej na Wykresie 24 przedstawiono transakcje lokalami mieszkalnymi, które zostały zawarte na poznańskim rynku w 2006 r., gdzie na osi y zaznaczono cenę w złotych za m², a na oś x datę transakcji.

Podobnie jak w roku 2004 i 2005 największą popularnością cieszyły się lokale o powierzchniach pomiędzy 40,01-50,00 m² – zawarto 625 transakcji lokalami mieszkalnymi zawierającymi się w tym przedziale. Najmniej, bo zaledwie 3,73% stanowiły transakcje lokalami o powierzchni powyżej 100,00 m² – 91 transakcji.

W Tabeli 16 przedstawiono ilość zawartych transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (przyjętych do analizy) w poszczególnych przedziałach powierzchni lokalu, a natomiast Wykres 25 uwzględni ich procentowy udział.

Ogólna tendencja średnich cen wg wielkości powierzchni była podobna do roku poprzedzającego, gdzie najwyższą średnią cenę osiągnęły lokale o powierzchni nie przekraczającej 30,00 m², natomiast najniższą średnią ceną transakcyjną charakteryzowały się lokale

Tabela 15

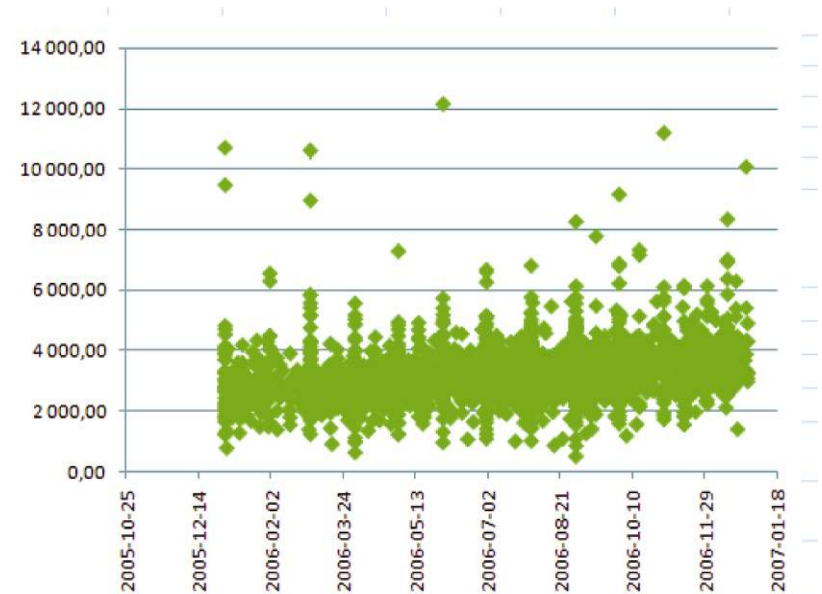
Podstawowe parametry statystyczne dla transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (p.u. – skrót od powierzchni użytkowej)

Podstawowe parametry statystyczne dla lokali mieszkalnych w Poznaniu w 2006 r.	
Cena średnia 1m ² p.u.	3 249,87
Cena maksymalna 1 m ² p.u.	12 144,46
Cena minimalna 1 m ² p.u.	517,12
Zakres cenowy dla ceny 1m ² p.u.	11 627,34
Odchylenie standardowe ceny 1m ² p.u.	953,83
Współczynnik zmienności ceny 1m ² p.u.	29,35%
Q1 (kwartył pierwszy) dla ceny 1m ² p.u.	2 713,57
Mediana dla ceny 1m ² p.u.	3 157,34
Q3(kwartył trzeci) dla ceny 1m ² p.u.	3 648,75
Korelacja powierzchnia użytkowa (p.u.) cena 1 m ² p.u.	-0,0947
Ilość transakcji do ustalenie parametrów statystycznych	2 440

Źródło: Badanie własne

Wykres 24

Transakcje lokalami mieszkalnymi zawarte na rynku wtórnym w 2006r., przyjęte do analizy



Źródło: Na podstawie dostępnych transakcji, badania własne

Tabela 16

Ilość zawartych transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w poszczególnych przedziałach powierzchni

Wielkość pow. użytkowej lokalu mieszkalnego (w m ²)	Ilość transakcji w 2006 r.
do 30,00	227
od 30,01 do 40,00	572
od 40,01 do 50,00	625
od 50,01 do 60,00	359
od 60,01 do 70,01	304
od 70,01 do 100,00	262
pow. 100,00	91
Razem	2 440

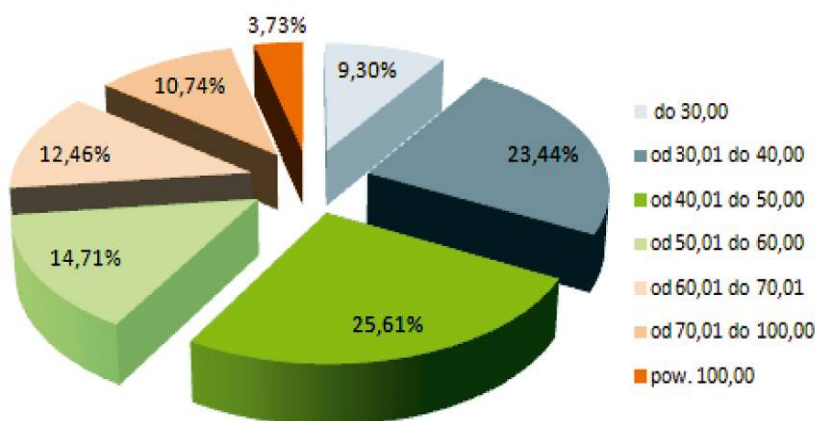
Źródło: Badanie własne

o powierzchni zawierającej się w przedziale pomiędzy 60,01-70,00 m². Najwyższa średnia cena transakcyjna wyniosła 3.549,36 zł/m² i była o ok. 600 zł wyższa od najniższej ceny średniej wynoszącej 2.946,83 zł/m² (dla lokali o powierzchniach zawierających się w przedziale między 60,01-70,00 m²).

Wyodrębnione ceny średnie dla poszczególnych przedziałów powierzchni, zaprezentowane zostały na Wykresie 26.

**Wykres 25**

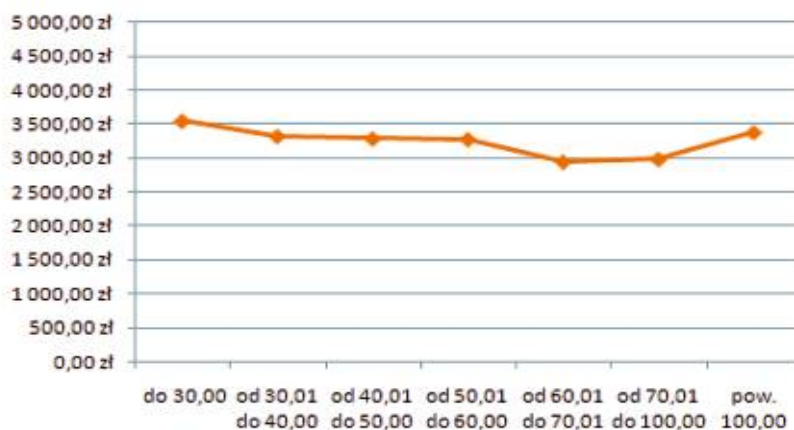
Procentowy udział transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (przyjętych do analizy) w poszczególnych przedziałach powierzchni lokalu



Źródło: Badanie własne

Wykres 26

Cena średnia 1 m² dla lokali mieszkalnych (będących przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) – dla poszczególnych przedziałów powierzchni



Źródło: Badanie własne

ROK 2007

Z dostępnej bazy danych, wynika, że w 2007r. zanotowano (2.334) o 106 transakcji mniej lokalami mieszkalnymi niż w roku poprzedzającym, będących przedmiotem odrębnej własności (grunt – własność oraz grunt-uzyskanie wieczyste) oraz przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Dla posiadanego zbioru transakcji ceny kształtowały się pomiędzy 654,02 zł/m² a 13.149,24 zł/m². Cena średnia 1m² powierzchni użytkowej wyniosła 4.897,32 zł i była wyższa aż o 50,69% od średniej ceny uzyskanej w roku poprzednim. Jak wykazała analiza ilości transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych otrzymana cena średnia, oscyluje w pobliżu przedziału cenowego obejmującego największą liczbę transakcji (przedział od 5.000,01 zł za 1m² p.u. do 6.000,00 zł za 1m² p.u.) - 706 transakcji, co stanowiło 30,25% wszystkich zawartych transakcji w 2007 r. Niewiele mniej transakcji, bo 608 zawierało się w przedziale cenowym pomiędzy od 4.000,01 zł za 1m² p.u. do 5.000,00 zł za 1m² p.u.

Poniżej na Wykresie 27 przedstawiono transakcje lokalami mieszkalnymi, które zostały zawarte na poznańskim rynku w 2007r., gdzie na osi y zaznaczono cenę w złotych za m², a na osi x datę transakcji.

Jak wynika z analizy najwięcej transakcji sprzedaży zawarto lokalami o powierzchniach pomiędzy 40,01-50,00 m² (646 transakcji) oraz o powierzchniach zawartych w przedziale 30,01-40,00 m² (608 transakcji), co łącznie stanowiło ponad połowę bazy danych transakcyjnych. Najmniej transakcji zanotowano lokalami o powierzchni powyżej 100,00 m², bo zaledwie 71 (3,04% wszystkich zawartych transakcji).

W Tabeli 18 przedstawiono ilość zawartych transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (przyjętych do analizy) w poszczególnych przedziałach powierzchni lokalu, a natomiast Wykres 28 uwzględni ich procentowy udział.

Tabela 17

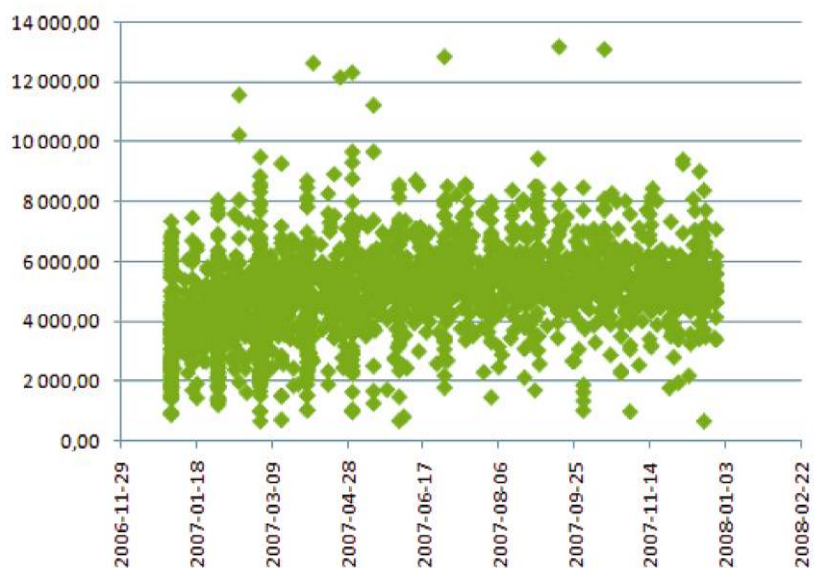
Podstawowe parametry statystyczne dla transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (p.u. – skrót od powierzchni użytkowej)

Podstawowe parametry statystyczne dla lokali mieszkalnych w Poznaniu w 2007 r.	
Cena średnia 1m ² p.u.	4 897,32
Cena maksymalna 1 m ² p.u.	13 149,24
Cena minimalna 1 m ² p.u.	654,02
Zakres cenowy dla ceny 1m ² p.u.	12 495,22
Odchylenie standardowe ceny 1m ² p.u.	1 518,60
Współczynnik zmienności ceny 1m ² p.u.	31,01%
Q1 (kwartyl pierwszy) dla ceny 1m ² p.u.	4 000,51
Mediana dla ceny 1m ² p.u.	4 983,94
Q3(kwartyl trzeci) dla ceny 1m ² p.u.	5 747,26
Korelacja powierzchnia użytkowa (p.u.) cena 1 m ² p.u.	-0,2424
Ilość transakcji do ustalenie parametrów statystycznych	2 334

Źródło: Badanie własne

Wykres 27

Transakcje lokalami mieszkalnymi zawarte na rynku wtórnym w 2007r., przyjęte do analizy



Źródło: Na podstawie dostępnych transakcji, badania własne

Tabela 18

Ilość zawartych transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w poszczególnych przedziałach powierzchni

Wielkość pow. użytkowej lokalu mieszkalnego (w m ²)	Ilość transakcji w 2007 r.
do 30,00	206
od 30,01 do 40,00	608
od 40,01 do 50,00	646
od 50,01 do 60,00	295
od 60,01 do 70,01	256
od 70,01 do 100,00	252
pow. 100,00	71
Razem	2 334

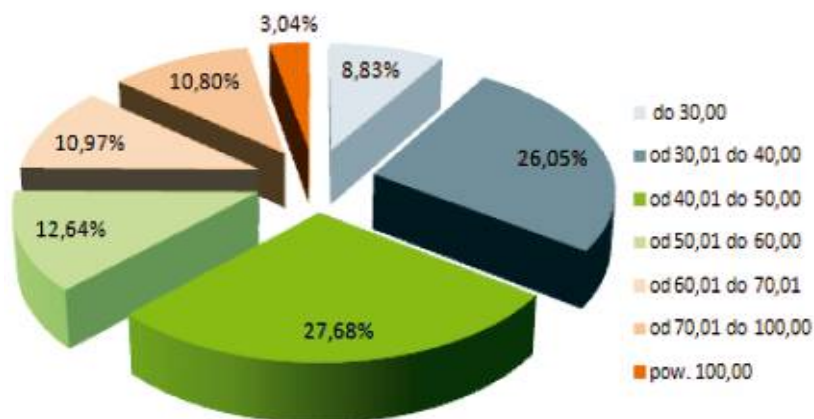
Źródło: Badanie własne

Jak w większości badanych okresów najwyższą średnią cenę tj. 5.292,26 zł/m² osiągnęły lokale o powierzchni zawierającej się w przedziale do 30,00 m², natomiast najniższą średnią ceną transakcyjną wynoszącą 4.097,16 zł/m² charakteryzowały się lokale o powierzchni zawierającej się w przedziale pomiędzy 70,01-100,00 m².

Wyodrębnione ceny średnie dla poszczególnych przedziałów powierzchni, zaprezentowane zostały na Wykresie 29.

**Wykres 28**

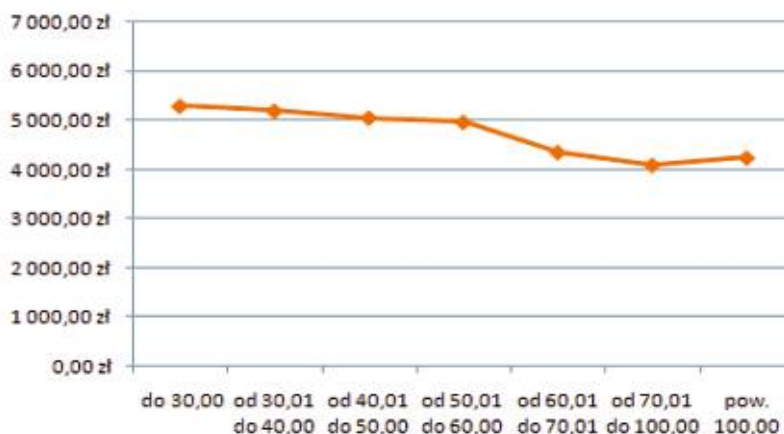
Procentowy udział transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (przyjętych do analizy) w poszczególnych przedziałach powierzchni lokalu



Źródło: Badanie własne

Wykres 29

Cena średnia 1 m² dla lokali mieszkalnych (będących przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) – dla poszczególnych przedziałów powierzchni



Źródło: Badanie własne

ROK 2008

W 2008r. zanotowano niewiele więcej transakcji lokalami mieszkalnymi, będących przedmiotem odrębnej własności (grunt – własność oraz grunt-użytkowanie wieczyste) oraz przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, aniżeli w roku 2007 tj. 2.369 transakcji.

Z analizy wynika, że w 2008 jednostkowe ceny transakcyjne kształtowały się pomiędzy **764,23 zł/m²** a **17.167,14 zł/m²**. Cena średnia 1m² powierzchni użytkowej wyniosła **5.293,42 zł** i jak wykazała analiza ilości transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych zawiera się ona w przedziale cen obejmującym największą liczbę transakcji (przedział od 5.000,01 zł za 1m² p.u. do 6.000,00 zł za 1m² p.u.) - 929 – co stanowiło 39,21% wszystkich zawartych transakcji lokalami mieszkalnymi.

Poniżej na Wykresie 30 przedstawiono transakcje lokalami mieszkalnymi, które zostały zawarte na poznańskim rynku w 2008r., gdzie na osi y zaznaczono cenę w złotych za m², a na osi x datę transakcji.

Podobnie jak w latach 2004-2007 największą popularnością cieszyły się lokale o powierzchniach pomiędzy 40,01-50,00 m² – w 2008r. zawarto 670 transakcji lokalami mieszkalnymi zawierającymi się w tym przedziale. Najmniej, bo zaledwie 1,82% stanowiły transakcje lokalami o powierzchni powyżej 100,00 m² – 43 transakcje.

W Tabeli 20 przedstawiono ilość zawartych transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (przyjętych do analizy) w poszczególnych przedziałach powierzchni lokalu, a natomiast Wykres 31 uwzględni ich procentowy udział.

Ogólna tendencja średnich cen wg wielkości powierzchni była podobna jak w latach 2005 i 2006, gdzie najwyższą średnią cenę osiągnęły lokale o powierzchni nie przekraczającej 30,00 m², natomiast najniższą średnią ceną transakcyjną charakteryzowały się lokale o powierzchni zawierającej się w przedziale pomiędzy 60,01-70,00 m². Najwyższa średnia cena transakcyjna wyniosła 5.571,70 zł/m² i była o prawie

Tabela 19

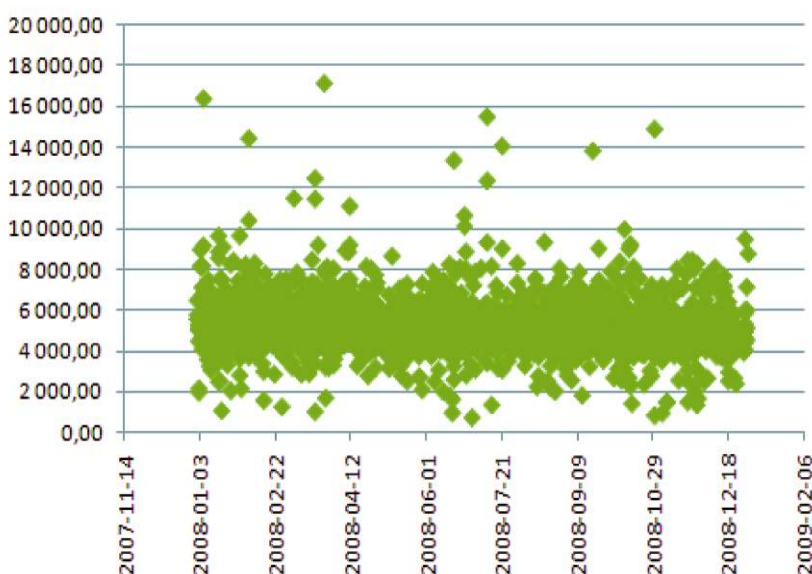
Podstawowe parametry statystyczne dla transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (p.u. – skrót od powierzchni użytkowej)

Podstawowe parametry statystyczne dla lokali mieszkalnych w Poznaniu w 2008 r.	
Cena średnia 1m ² p.u.	5 293,42
Cena maksymalna 1 m ² p.u.	17 167,14
Cena minimalna 1 m ² p.u.	764,23
Zakres cenowy dla ceny 1m ² p.u.	16 402,91
Odchylenie standardowe ceny 1m ² p.u.	1 308,89
Współczynnik zmienności ceny 1m ² p.u.	24,73%
Q1 (kwartył pierwszy) dla ceny 1m ² p.u.	4 657,32
Mediana dla ceny 1m ² p.u.	5 161,29
Q3(kwartył trzeci) dla ceny 1m ² p.u.	5 770,75
Korelacja powierzchnia użytkowa (p.u.) cena 1 m ² p.u.	-0,1145
Ilość transakcji do ustalenie parametrów statystycznych	2 369

Źródło: Badanie własne

Wykres 30

Transakcje lokalami mieszkalnymi zawarte na rynku wtórnym w 2008r., przyjęte do analizy



Źródło: Na podstawie dostępnych transakcji, badania własne

Tabela 20

Ilość zawartych transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w poszczególnych przedziałach powierzchni

Wielkość pow. użytkowej lokalu mieszkalnego (w m ²)	Ilość transakcji w 2008 r.
do 30,00	213
od 30,01 do 40,00	578
od 40,01 do 50,00	670
od 50,01 do 60,00	345
od 60,01 do 70,01	324
od 70,01 do 100,00	196
pow. 100,00	43
Razem	2 369

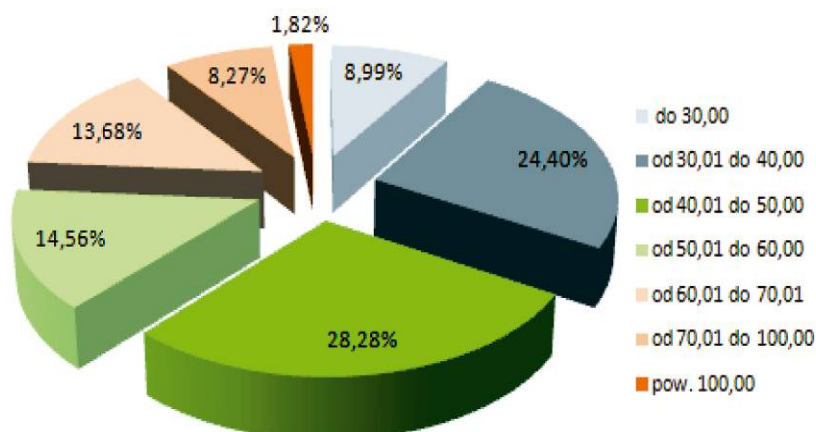
Źródło: Badanie własne

700 zł wyższa od najniższej ceny średniej wynoszącej 4.878,65 zł/m² (dla lokali o powierzchniach zawierających się w przedziale między 60,01-70,00 m²).

Wyodrębnione ceny średnie dla poszczególnych przedziałów powierzchni, zaprezentowane zostały na Wykresie 32.

**Wykres 31**

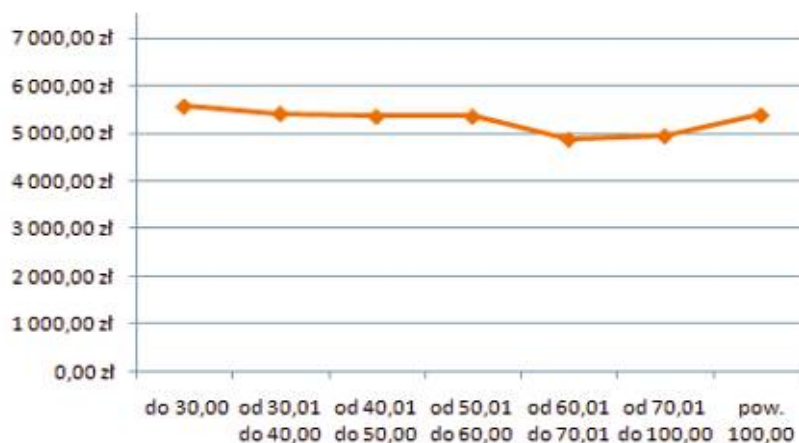
Procentowy udział transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (przyjętych do analizy) w poszczególnych przedziałach powierzchni lokalu



Źródło: Badanie własne

Wykres 32

Cena średnia 1 m² dla lokali mieszkalnych (będących przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) – dla poszczególnych przedziałów powierzchni



Źródło: Badanie własne

ROK 2009

Z dostępnej bazy danych, wynika, że w 2009r. zanotowano o 3,21 % mniej transakcji lokalami mieszkalnymi (2.293) niż w roku poprzedzającym, będących przedmiotem odrębnej własności (grunt – własność oraz grunt-użytkowanie wieczyste) oraz przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Dla posiadanego zbioru transakcji ceny kształtowały się pomiędzy **636,94 zł/m²** a **19.181,59 zł/m²**. Cena średnia 1m² powierzchni użytkowej wyniosła 4.978,20 zł i był to jej pierwszy spadek (na poziomie 5,95% w stosunku do roku 2008) począwszy od 2003r.

Jak wykazała analiza ilości transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych, uzyskana w 2009r. średnia cena zawiera się w przedziale cen obejmującym największą liczbę transakcji (przedział od 4.000,01 zł za 1m² p.u. do 5.000,00 zł za 1m² p.u.) - 975 transakcji, co stanowiło 42,41% wszystkich zawartych transakcji.

Poniżej na Wykresie 33 przedstawiono transakcje lokalami mieszkalnymi, które zostały zawarte na poznańskim rynku w 2009r., gdzie na osi y zaznaczono cenę w złotych za m², a na oś x datę transakcji.

Jak wynika z analizy najwięcej transakcji sprzedaży zawarto lokalami o powierzchniach pomiędzy 40,01-50,00 m² (706 transakcji), co stanowiło prawie jedną trzecią bazy danych transakcyjnych dla 2009r. Najmniej transakcji, zgodnie z ogólną tendencją panującą w latach poprzednich, zanotowani lokalami o powierzchni powyżej 100,00 m² - zaledwie 45 transakcji.

W Tabeli 22 przedstawiono ilość zawartych transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (przyjętych do analizy) w poszczególnych przedziałach powierzchni lokalu, a natomiast Wykres 34 uwzględnia ich procentowy udział.

Jak w większości badanych okresów najwyższą średnią cenę tj. 5.355,15 zł/m² osiągnęły lokale o powierzchni zawierającej się w przedziale do 30,00 m², natomiast najniższą średnią ceną transakcyjną wynoszącą 4.092,99 zł/m²

Tabela 21

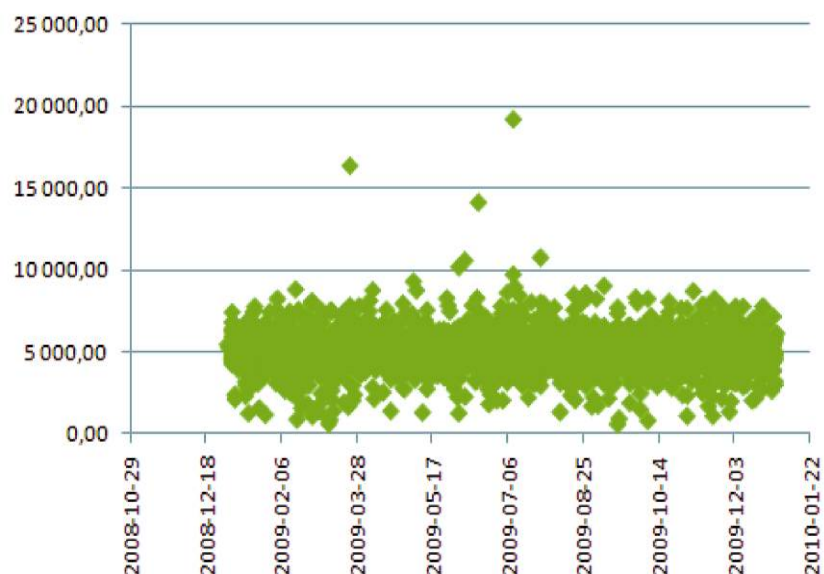
Podstawowe parametry statystyczne dla transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (p.u. – skrót od powierzchni użytkowej)

Podstawowe parametry statystyczne dla lokali mieszkalnych w Poznaniu w 2009 r.	
Cena średnia 1m ² p.u.	4 978,20
Cena maksymalna 1 m ² p.u.	19 181,59
Cena minimalna 1 m ² p.u.	636,94
Zakres cenowy dla ceny 1m ² p.u.	18 544,65
Odchylenie standardowe ceny 1m ² p.u.	1 225,08
Współczynnik zmienności ceny 1m ² p.u.	24,61%
Q1 (kwartyl pierwszy) dla ceny 1m ² p.u.	4 380,34
Mediana dla ceny 1m ² p.u.	4 869,80
Q3(kwartyl trzeci) dla ceny 1m ² p.u.	5 511,81
Korelacja powierzchnia użytkowa (p.u.) cena 1 m ² p.u.	-0,1691
Ilość transakcji do ustalenie parametrów statystycznych	2 293

Źródło: Badanie własne

Wykres 33

Transakcje lokalami mieszkalnymi zawarte na rynku wtórnym w 2009r., przyjęte do analizy



Źródło: Na podstawie dostępnych transakcji, badania własne

Tabela 22

Ilość zawartych transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w poszczególnych przedziałach powierzchni

Wielkość pow. użytkowej lokalu mieszkalnego (w m ²)	Ilość transakcji w 2009 r.
do 30,00	161
od 30,01 do 40,00	503
od 40,01 do 50,00	706
od 50,01 do 60,00	378
od 60,01 do 70,01	314
od 70,01 do 100,00	186
pow. 100,00	45
Razem	2 293

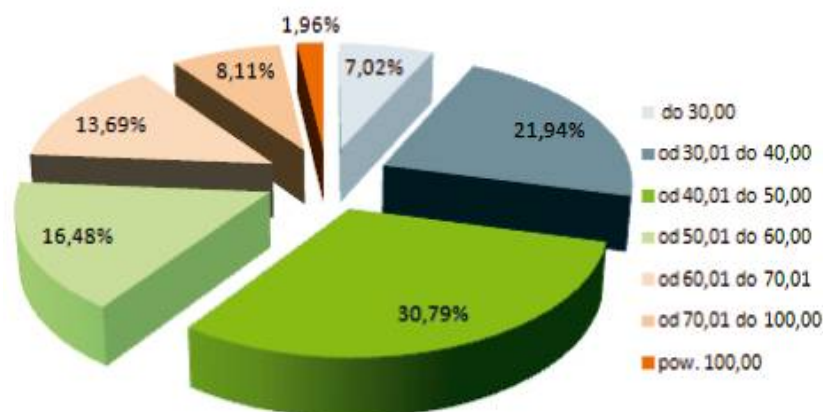
Źródło: Badanie własne

charakteryzowały się lokale o powierzchni powyżej 100,00 m².

Wyodrębnione ceny średnie dla poszczególnych przedziałów powierzchni, zaprezentowane zostały na Wykresie 35.

**Wykres 34**

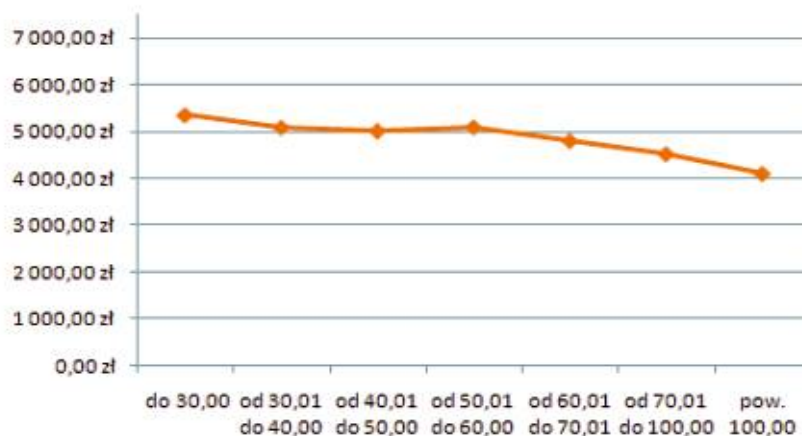
Procentowy udział transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (przyjętych do analizy) w poszczególnych przedziałach powierzchni lokalu



Źródło: Badanie własne

Wykres 35

Cena średnia 1 m² dla lokali mieszkalnych (będących przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) – dla poszczególnych przedziałów powierzchni



Źródło: Badanie własne

Podsumowanie wyników – określenie współczynników zmiany cen w latach 2000-2009

Analizując podstawowe parametry statystyczne, w tym współczynnik Pearsona można było zauważyć, iż praktycznie we wszystkich badanych okresach tj. w latach 2000-2009 korelacja pomiędzy powierzchnią użytkową a ceną jednostkową pokazuje odwrotną (**ujemną**) zależność powierzchni użytkowej od ceny jednostkowej lokalu. Świadczy to o fakcie, że (w ogólnej tendencji) kupujący byli w stanie zapłacić wyższą cenę jednostkową za lokale o mniejszych powierzchniach użytkowych (przy czym korelacja ta ustalona jest przy dużym uśrednieniu, bez uwzględnienia innych czynników takich np. jak lokalizacja,

zmiana cen w ciągu roku itp., które przy bardziej szczegółowej analizie należałoby uwzględnić). Należy zwrócić uwagę również na fakt, iż w żadnym z badanych okresów współczynnik ten nie był niższy niż 0,301, co może świadczyć o jego słabej zależności.

Najwyższą wartość współczynnika Pearsona (na poziomie -0,751) zanotowano w 2003, natomiast najniższą jego wartość otrzymano w 2000r. na poziomie -0,301. Pomimo, iż wartości te świadczą o braku związku liniowego/słabej zależności między powierzchnią użytkową a ceną jednostkową (zł/m²) nie należy ich interpretować dosłownie.

Powyższe potwierdziła analiza cen średnich wg podziału na poszczególne przedziały powierzchni użytkowej, które zgrupowane zostały wg 7 wielkości. O ile potwierdzono, że lokale o mniejszych powierzchniach (do 30,00 m²) charakteryzują się w większości badanych okresów (z wyjątkiem lat 2002 i 2003) najwyższymi średnimi cenami w zł/m²,

o tyle naprzemiennie najniższymi uzyskiwanymi cenami średnimi (zł/m²) charakteryzowały się lokale o powierzchniach zawierających się w przedziale między 70,01-100,00 m² (w latach 2000-2002, 2004 i 2007) jak i między 60,01-70,00 m² (w latach 2003, 2005, 2006 i 2008).

Najchętniej (i najczęściej) kupowane były lokale mieszkalne o mniejszych powierzchniach użytkowych, nie przekraczających 50,00 m², natomiast najrzadziej przedmiotem transakcji były lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 100,00 m².

Na podstawie wyżej opisanej analizy transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych będących przedmiotem odrębnej własności (grunt – własność oraz grunt-użytkowanie wieczyste) oraz przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego zawartych w latach 2000-2009 określono średnie ceny transakcyjne.

Tabela 23

Współczynnik zmiany cen określony na podstawie średnich cen transakcyjnych (zł/m²)

ROK	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Cena minimalna (zł/m ²)	710,06	520,83	587,35	830,67	646,90	500,00	517,12	654,02	764,23	636,94
Cena średnia (zł/m ²)	1 897,61	1 901,96	1 892,89	2 241,89	2 485,39	2 574,46	3 249,87	4 897,32	5 293,42	4 978,20
Cena maksymalna (zł/m ²)	3 381,29	3 658,54	3 362,57	4 344,02	5 756,65	9 578,54	12 144,46	13 149,24	17 167,14	19 181,59
Współczynnik zmian cen (rok 2000 = 100%)	1,000	1,002	0,995	1,184	1,109	1,036	1,262	1,507	1,081	0,940
Skumulowany współczynnik zmian cen	1,000	1,002	0,997	1,180	1,309	1,356	1,712	2,579	2,788	2,621

Źródło: Badanie własne

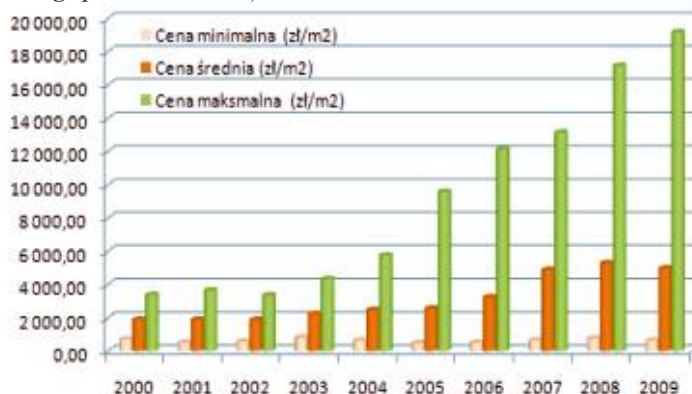
W Tabeli 23 i na Wykresie 36 przedstawiono średnie, minimalne i maksymalne ceny sprzedaży lokali mieszkalnych (wraz ze współczynnikami zmiany) uzyskane w Poznaniu w latach 2000-2009.

Dodatkowo przedstawiony Wykres 37 obejmuje ilość mieszkań oddanych do użytkowania, przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto oraz średnią cenę mieszkania – wartości za lata 2000-2009.



Wykres 36

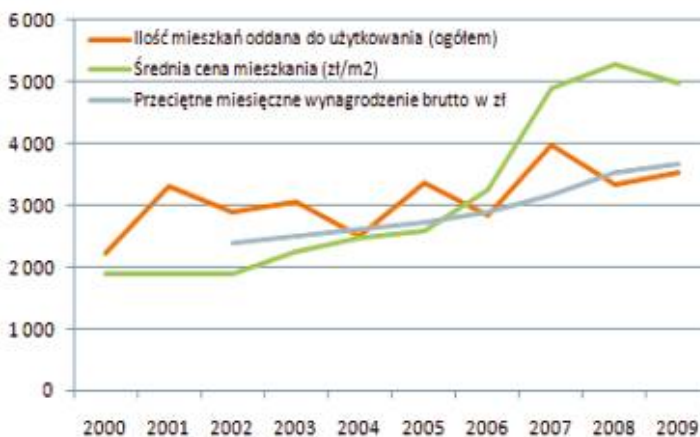
Cena średnia, minimalna i maksymalna (zł/m²) dla lokali mieszkalnych (będących przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) w latach 2000-2009



Źródło: Tabela 23

Wykres 37

Ilość mieszkań oddanych do użytkowania, przeciętne miesięczne wynagrodzenie oraz średnia cena mieszkania uzyskane w Poznaniu w latach 2000-2009



Źródło: Tabele 1 i 23

PRAWO

OBIEKT LINIOWY – NOWA DEFINICJA PRAWA BUDOWLANEGO

Obowiązująca od 17 lipca 2010r. ustawa z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. nr 106 poz. 675). przewiduje wprowadzenie do Prawa budowlanego definicji **obiekty liniowego**. Zgodnie z dodanym do art. 3 punktem 3a jest to obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość. W szczególności są to: droga wraz ze zjazdami, linia kolejowa, wodociąg, kanał, gazociąg, ciepłociąg, rurociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, linia kablowa nadziemna i, umieszczona bezpośrednio w ziemi, podziemna, wał przeciwpowodziowy oraz kanalizacja kablowa, przy czym kable w niej zainstalowane nie stanowią obiektu budowlanego lub jego części ani urządzenia budowlanego. Obiekty liniowe zakwalifikowano do kategorii budowli.

Opracowanie
Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

WŁADZTWO FAKTYCZNE PRZEDSIĘBIORSTWA PRZESYŁOWEGO NAD NIERUCHOMOŚCIĄ A USTALANIE WYNAGRODZENIA ZA USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU NA PRZYKŁADZIE PRZEDSIĘBIORSTW ZAJMUJĄCYCH SIĘ PRZESYŁEM GAZU ZIEMNEGO



Ryszard Brudkiewicz

Radca Prawny

Kancelaria Radców Prawnych Brudkiewicz,
Musiał, Suhecka i Partnerzy w Poznaniu



Marcin Ratajczak

Aplikant radcowski

Wstęp.

Kwestia określania wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu pojawiła się w polskim systemie prawa wraz z wprowadzeniem tej instytucji do kodeksu cywilnego. Nastąpiło to z dniem 3 sierpnia 2008 roku. Służebność przesyłu umożliwia obciążenie nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia przesyłowe. Takie obciążenie daje przedsiębiorcy możliwość korzystania w oznaczonym zakresie z nieruchomości, zgodnie z przeznaczeniem urządzeń przesyłowych.



Ustanowienie służebności przesyłu następować powinno w pierwszej kolejności na podstawie umowy zawieranej pomiędzy właścicielem nieruchomości, a przedsiębiorcą. W takim przypadku to strony umowy decydują o wysokości wynagrodzenia. Kiedy jednakże nie dojdzie w tym przedmiocie do porozumienia, możliwe jest ustanowienie służebności przesyłu w drodze postępowania sądowego. Może ono zostać wszczęte zarówno na wniosek właściciela nieruchomości, jak i przedsiębiorcy przesyłowego. W takim przypadku należy w ramach postępowania przed sądem wykazać dodatkowo, iż ustanowienie służebności przesyłu jest konieczne i niezbędne dla właściwego korzystania z urządzeń przesyłowych. Ustanowienie służebności przesyłu odbywa się za odpowiednim wynagrodzeniem dla właściciela nieruchomości obciążonej.

Podkreślenia wymaga, iż ustawodawca nie wskazuje sposobu ustalania „odpowiedniego wynagrodzenia”, pozostawiając sądowi w tym zakresie pełną swobodę oceny jego wysokości. W literaturze spotyka się jednak pogląd, iż można w tym wypadku sięgnąć analogicznie do niektórych wypowiedzi doktryny dotyczących wynagrodzenia należnego właścicielowi nieruchomości obciążonej za ustanowienie służebności drogi koniecznej¹.

Autorzy pragną wobec powyższego zauważyć, iż przy ustalaniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej bierze się pod uwagę obszar faktycznie nią objęty. W przypadku natomiast służebności przesyłu kwestia obszaru pozostaje problematyczna. Zdarza się bowiem, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu określane jest przy uwzględnieniu obszaru, z którego przedsiębiorca przesyłowy w żaden sposób nie korzysta. Taka sytuacja ma miejsce z tego względu, iż posadowienie urządzeń przesyłowych wiąże się z wyznaczeniem określonych stref, w których występują ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości.

W tym kontekście kluczową w naszej ocenie kwestią przy ustalaniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, jest uwzględnienie zakresu faktycznego władztwa przedsiębiorstwa przesyłowego nad nieruchomością obciążoną.

¹ Komentarz do art.305(2) kodeksu cywilnego A. Kidyba (red.), K.A. Dadańska, T.A. Filipiak, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, LEX, 2009.

Zakres faktycznego władztwa przedsiębiorstwa przesyłowego nad nieruchomością.

Władztwo faktyczne przedsiębiorstwa przesyłowego nad nieruchomością stanowi w myśl art. 336 k.c. posiadanie, którego zakres wyznaczają dwa elementy: fizyczne władanie rzeczą przez posiadacza (łac. corpus) oraz manifestowany przez posiadacza zamiar władania rzeczą dla siebie (łac. animus).

W przypadku gazociągów, które znajdują się na określonej głębokości pod ziemią, fizyczne władanie nieruchomością przez przedsiębiorstwo przesyłowe ogranicza się do obszaru zajętego przez urządzenie przesyłowe oraz pasa na powierzchni o szerokości niezbędnej do prowadzenia prac eksploatacyjnych. Z takiej bowiem powierzchni przedsiębiorstwo przesyłowe faktycznie korzysta. Szerokość powołanego pasa eksploatacyjnego reguluje obecnie rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe², zwane dalej Rozporządzeniem. W myśl Rozporządzenia pas eksploatacyjny to strefa kontrolowana, czyli obszar wyznaczony po obu stro-



nach osi gazociągu, w którym operator sieci gazowej podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności, mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu. Szerokość strefy kontrolowanej w zależności od parametrów technicznych gazociągu, wynosi od 1 do 12 metrów. Przedsiębiorca przesyłowy jest zobowiązany w powołanej strefie kontrolować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana na tym obszarze żadna działalność, mogąca zagrazić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

Oprócz strefy kontrolowanej wyróżnić można także tzw. strefy ochronne. Rozróżnienie pomiędzy tymi dwiema strefami jest bardzo istotne, ponieważ przyjęcie do wyceny nieprawidłowej strefy może przesądzać o bardzo znacznych rozbieżnościach w ustalonym wynagrodzeniu.

Z punktu widzenia ustawodawcy, wyznaczenie strefy ochronnej miało na celu zapewnienie właściwego poziomu bezpieczeństwa ludzi i mienia w przypadku lokalizacji nowych inwestycji, np. budowy nowych obiektów w sąsiedztwie istniejącej sieci gazowej. W strefie ochronnej występują bowiem ograniczenia co do możliwości zabudowy. Zakres stref wskazany był w przepisach i normach technicznych, obowiązujących na etapie uzyskania pozwolenia na budowę danego gazociągu i uzależniony był od technologii, jak i materiałów użytych do budowy. Obszar stref ochronnych jest zdecydowanie większy niż obszar strefy kontrolowanej. Jest to szczególności widoczne w przypadku starszych gazociągów, gdzie obszar takiej strefy może sięgać nawet po kilkadziesiąt metrów na każdą stronę od osi gazociągu. Należy wyraźnie podkreślić, iż z większej części obszaru strefy ochronnej przedsiębiorca przesyłowy w żaden jednak sposób nie korzysta, nie ma też zamiaru nim władać. Nie sprawuje zatem nad nim władztwa faktycznego w opisanym powyżej znaczeniu. W ocenie autorów oznacza to, iż brak jest przesłanek do uznania, iż jest on posiadaczem nieruchomości w zakresie

objętym służebnością przesyłu, obejmującą obszar wykraczający poza pas eksploatacyjny konieczny do korzystania z urządzeń przesyłowych. Władztwo faktyczne przedsiębiorstwa przesyłowego nad nieruchomością obciążoną nie obejmuje w naszej ocenie obszaru stref ochronnych, a jedynie część tego obszaru - pas eksploatacyjny.

Zaznaczyć trzeba, iż § 89 Rozporządzenia wskazuje, iż jego przepisów nie stosuje się do gazociągów, stacji gazowych, punktów redukcyjnych, tłoczni i magazynów gazu, wybudowanych przed dniem wejścia w życie Rozporządzenia i dla których, przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę. Rozporządzenie nie posługuje się już pojęciem strefy ochronnej, wprowadzając w to miejsce strefę kontrolowaną. Kwestia obowiązywania Rozporządzenia w stosunku do urządzeń przesyłowych wybudowanych przed dniem jego wejścia w życie pozostaje sporna w orzecznictwie sądów administracyjnych³. Niezależnie jednak od ustalenia zakresu i mocy obowiązywania Rozporządzenia, podkreślenia wymaga, iż nie ma to wpływu na określenie zakresu władztwa faktycznego przedsiębiorstwa przesyłowego nad nieruchomością. Jest bowiem ono determinowane zakresem i zamiarem fizycznego władania, które ogranicza się de facto jedynie do pasa eksploatacyjnego. Ewentualne inne obszary, na których występują ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości (w tym obszar stref eksploatacyjnych), mają na celu zachowanie bezpieczeństwa osób i mienia, a przedsiębiorca przesyłowy z nich nie korzysta.



² Dz. U z 2001 r. nr 97 poz. 1055,

³ Przykładowo: wyrok WSA w Warszawie z dnia 19 października 2005 r., sygn. akt VII SA./Wa 1288/04, LEX nr 191362, wyrok WSA w Lublinie z dnia 20 października 2005 r., sygn. akt II SA/Lu 725/05.

Ustalanie wysokości „odpowiedniego wynagrodzenia” za ustanowienie służebności przesyłu.

Przy ustalaniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, należy brać pod uwagę faktyczny stopień ingerencji przedsiębiorstwa przesyłowego w prawo własności. Za takim wnioskiem zdaje się przemawiać orzecznictwo Sądu Najwyższego. SN wskazuje, iż posiadanie służebności przesyłu nie pozbawia w zupełności faktycznego władztwa właściciela nad nieruchomością obciążoną. W takich przypadkach zawodzą kryteria ustalania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, oparte wyłącznie na układzie odpowiednich cen rynkowych, właściwych dla najmu lub dzierżawy gruntu. Wyna-

godzenie powinno w takim wypadku uwzględniać stopień ingerencji w treść prawa własności⁴. Ograniczony zakres korzystania z nieruchomości nie może pozostać bez wpływu na wysokość wynagrodzenia⁵. Ponadto w przypadku, gdy nieruchomość ze względu na głębokość posadowienia gazociągu może być nadal wykorzystywana zgodnie ze swoim przeznaczeniem, wynagrodzenie powinno być wówczas odpowiednio niższe.

Nie ma przy tym żadnych podstaw do formułowania tezy, że wskazane w art. 305² k.c. „odpowiednie wynagrodzenie” oznacza wynagrodzenie odpowiednie jedynie dla właściciela nieruchomości obciążanej. „Odpowiednie wynagrodzenie” to także wynagrodzenie odpowiednie dla przedsiębiorcy przesyłowego. Przy ustanawianiu służebności przesyłu należy zatem uwzględniać

zarówno interes właściciela nieruchomości jak i przedsiębiorcy przesyłowego⁶.

Jak już wskazano wcześniej, władanie nieruchomością przez przedsiębiorstwo przesyłowe ogranicza się do obszaru zajętego przez urządzenie przesyłowe oraz pasa na powierzchni o szerokości niezbędnej do prowadzenia prac eksploatacyjnych. Biorąc pod uwagę, iż wynagrodzenie winno być „odpowiednie”, brak jest podstaw do uprzywilejowania przy jego ustalaniu właściciela nieruchomości, kosztem przedsiębiorcy przesyłowego. W naszej ocenie oznacza to, że nie powinno się określać wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, biorąc pod uwagę obszar wykraczający poza sprawowane nad nieruchomością obciążoną władztwo faktyczne przedsiębiorstwa przesyłowego.

⁴ wyrok SN z dnia 03 lutego 2010 roku, II CSK 444/09, LEX nr 578038,

⁵ wyrok SN z dnia 08 czerwca 2005 roku, V CK 679/04, LEX nr 311353.

⁶ tak: Bartosz Rakoczy, Służebność przesyłu w praktyce, LexisNexis 2009 s. 97-98,

Podstawa prawna:

1. ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz. U. nr 16, poz. 93 z późn. zm.),
2. rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe. (Dz. U z 2001 r. nr 97 poz. 1055).

PRAWO

OPLATA PLANISTYCZNA

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku wyrokiem z 29 lipca 2010r. (II SA/Gd 166/10) uchylił decyzję samorządowego kolegium odwoławczego dotyczącą tzw. opłaty planistycznej. Spór w sprawie dotyczył decyzji, którą ustalono jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Decyzja została wydana na podstawie uchwały rady gminy w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji wójta gminy o warunkach zabudowy. Właściciel przedmiotowej nieruchomości odwołał się od przedmiotowej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego zarzucając, że obowiązek uiszczenia opłaty planistycznej powstaje wówczas, gdy na skutek uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrośnie wartość nieruchomości. Wojewódzki Sąd Administracyjny uznał, że **nie ma możliwości naliczenia opłat w przypadku wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z wydania decyzji o warunkach zabudowy**. Przepisy przewidują bowiem pobranie opłaty ustalonej w planie zagospodarowania przestrzennego. Decyzja o warunkach zabudowy wydawana jest w sytuacji braku planu zagospodarowania przestrzennego. W ocenie Sądu brak planu skutkuje brakiem regulacji ustalającej wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Wyrok jest prawomocny.

Opracowanie
Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

WYCENA DLA POTRZEB ROZLICZENIA UDZIAŁÓW WSPÓŁWŁAŚCICIELI W PRZYPADKU ZNIESIENIA WSPÓŁWŁASNOŚCI W WYNIKU PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI I PRYZNANIA NA WYŁĄCZĄ WŁASNOŚĆ NOWO WYDZIELONYCH DZIAŁEK. STUDIUM PRZYPADKU.



Sławomir Kukawka

Rzecznawca Majątkowy Nr 4421

I. Wprowadzenie i uwagi ogólne.

Rzecznawcy majątkowi często w swojej pracy spotykają się z przypadkami znoszenia współwłasności. Konieczność zniesienia tego stosunku prawnego może wynikać z wielu przyczyn np. gospodarczych, prawnych, różnych kolei życiowych.

Polski system prawny zna dwa rodzaje współwłasności: **współwłasność łączną** oraz **współwłasność w częściach ułamkowych**.

Istotą współwłasności łącznej jest to, że przysługuje ona niepodzielnie wszystkim ze współwłaścicieli tak długo, jak długo trwa stosunek prawny, z którego ta współwłasność powstała. Współwłasność łączną regulują przepisy dotyczące stosunków, z których ona wynika. Klasycznym przykładem współwłasności łącznej jest małżeńska ustawowa wspólność majątkowa. Omawiane w niniejszym artykule zagadnienia, w odniesieniu do

współwłasności łącznej, będą miały zastosowanie dopiero po ustaniu stosunku prawnego „rodzącego” ten typ współwłasności. Z tą chwilą współwłasność łączna przekształca się we współwłasność w częściach ułamkowych.

Podstawowe przepisy regulujące współwłasność w częściach ułamkowych zostały zawarte w Dziale IV Współwłasność (art. 196 § 1 do art. 221) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami). Oto wybrane z nich, szczególnie istotne dla omawianych zagadnień:

- **Art. 198.** Każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli.
- **Art. 210.** Każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie to może być wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat pięć. Jednakże w ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jego przedłużenie na dalsze lat pięć; przedłużenie można ponowić.
- **Art. 211.** Każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej chyba, że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo, że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

- **Art. 212. § 1.** Jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Przy podziale gruntu sąd może obciążyć poszczególne części niezbędnymi służebnościami gruntowymi.

- **Art. 220.** Roszczenie o zniesienie współwłasności nie ulega przedawnieniu.

Przepisy art. 213 do 218 kc zawierają regulacje dotyczące znoszenia współwłasności w przypadku gospodarstwa rolnego. Z uwagi na ich szczególny charakter, nie zostały objęte zakresem opracowania.

Jak wynika z wyżej przytoczonych przepisów, jednym z możliwych sposobów zniesienia współwłasności jest **podział rzeczy wspólnej**, którą w analizowanym aspekcie będzie **nieruchomość lub jej część (np. działka)**. W myśl przytoczonego wyżej art. 211 kc, **każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej chyba, że**

- podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy
- podział byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy
- podział pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy
- podział pociągałby znaczne zmniejszenie jej wartości.

Rozstrzygnięcie, czy planowany podział nieruchomości uwzględni wyżej wymienione warunki nie należy do kompetencji rzeczoznawcy majątko-

**Polski system prawny
zna dwa rodzaje
współwłasności:
współwłasność łączną
oraz współwłasność
w częściach
ułamkowych.**

wego, dlatego szczegółowe ich omawianie dla potrzeb opracowania jest zbędne. Można jedynie nadmienić, że na tym etapie, organy decyzyjne (lub orzekające) mogą posiłkować się operatami szacunkowymi i opiniami dotyczącymi wpływu podziału na wartość dzielonej nieruchomości. **Dla potrzeb opracowania przyjęto, że hipotetyczny podział, w wyniku którego ma zostać zniesiona współwłasność spełnia powyższe warunki dopuszczalności.**

Jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne.

Nowo wydzielone działki gruntu, które po zniesieniu współwłasności mają przypaść na wyłączną własność poszczególnych współwłaścicieli, mogą mieć różną wartość. W tym wypadku może zaistnieć konieczność wyrównania wartości poszczególnych udziałów przez dopłaty. Zgodnie z art. 212 § 1 kc, **jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne.** Przynotowane wyżej przepisy odnoszą się do sytuacji, w której zniesienie współwłasności ma nastąpić na wniosek współwłaściciela (lub współwłaścicieli), w wyniku orzeczenia sądu. Sytuacje takie będą miały miejsce zazwyczaj w przypadku konfliktu interesów współwłaścicieli i braku konsensusu. **Uwzględniając jednak powszechną zasadę swobody zawierania umów oraz zapis art. 198 kc, niewątpliwie dopuszczalne jest zniesienie współwłasności przez podział oraz wyrównanie wartości udziałów przez dopłaty w wyniku zgodnego porozumienia współwłaścicieli i umowy cywilnoprawnej.** W takim przypadku nie ma oczywiście obligatoryjnej potrzeby określenia wartości udziałów w celu dokonania rozliczeń, gdyż strony umowy rozstrzygają te kwestie samodzielnie, według własnego uznania.

Dopuszczalne jest zniesienie współwłasności przez podział oraz wyrównanie wartości udziałów przez dopłaty w wyniku zgodnego porozumienia współwłaścicieli i umowy cywilnoprawnej.

Bywają przypadki, w których współwłaścicielami nieruchomości podlegającej podziałowi są osoby fizyczne lub prawne (osoby trzecie) i Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego. W takim przypadku, zastosowanie ma przepis art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity: Dz. U. z 2010r. nr 102, poz. 651, ze zm.) - dalej uogn. Zgodnie z przywołanym przepisem, jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i osób trzecich, przepisy działu II „Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostki samorządu terytorialnego” stosuje się **wyłącznie do gospodarowania udziałem Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego w tej nieruchomości.** Zgodnie natomiast z art. 12 uogn, ograny działające za Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego są zobowiązane do gospodarowania nieruchomościami, w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Zestawiając przytaczane wyżej regulacje nasuwają się dwa wnioski:

- W przypadku znoszenia współwłasności, współwłaściciel nieruchomości będący osobą trzecią, nie ma obowiązku żądania od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego rozliczenia wartości udziałów (może na przykład zrezygnować z należnej jemu dopłaty), natomiast obowiązek taki spoczywa bezwzględnie na organach działających za Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego;
- W przypadku znoszenia współwłasności z udziałem Skarbu Państwa lub

jednostek samorządu terytorialnego niezbędna jest wycena nieruchomości dla potrzeb wzajemnego rozliczenia wartości udziałów współwłaścicieli.

Analizując przepisy Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity: Dz. U. z 2010r. nr 102, poz. 651, ze zm.) nietrudno zauważyć, że **brak w niej bezpośrednich, szczegółowych regulacji dotyczących procedury zniesienia współwłasności w częściach ułamkowych.** Regulacje najbardziej zbliżone funkcjonalnie i nasuwające pewne analogie, zawiera art. 15 uogn. Oto pełne jego brzmienie:

Art. 15. 1. Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa oraz własność jednostki samorządu terytorialnego mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości, a także wzajemnej zamiany praw użytkowania wieczystego.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do zamiany udziałów we współwłasności lub we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości.

Pomimo istniejących podobieństw należy stwierdzić, że przepis ten odnosi się jednak wprost do instytucji zamiany, a jego stosowanie w drodze analogii może budzić wątpliwości.

Podsumowując ten wątek opracowania nie sposób nie zauważyć, że „trwanie” przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego we współwłasności ułamkowej (zwłaszcza w przypadku nieruchomości, które mogłyby podlegać zainwestowaniu) jest zjawiskiem niekorzystnym dla wszystkich współwłaścicieli. Dlatego dziwi fakt braku w ustawie o gospodarce nieruchomościami jednoznacznych zapisów regulacyjnych. W wielu wypadkach zniesienie współwłasności stworzyłoby możliwości lepszego wykorzystania nieruchomości, zwiększenia jej wartości oraz rozliczenia w oparciu o rynkową wartość wydzielonych działek i wysokość udziałów współwłaścicieli.

II. Wycena dla potrzeb rozliczenia udziałów współwłaścicieli.

1. Opis nieruchomości przed i po podziale.

Przed podziałem nieruchomość stanowiła jedną niezabudowaną działkę ewidencyjną o powierzchni 4500 m². Nieruchomość jest **współwłasnością w częściach ułamkowych dwóch osób**. Udziały te nie są równe i wynoszą odpowiednio 9/20 i 11/20. Działka pierwotna została podzielona na dwie działki. Pierwsza z działek przeznaczona jest pod zabudowę **handlowo-usługową**, natomiast druga z nich - pod **budownictwo mieszkaniowe**. Działki po podziale mają różne powierzchnie (2500 m² i 2000 m²) oraz pomimo bezpośredniego sąsiedztwa odmienny dostęp do mediów i warunki dojazdu.

2. Etapy postępowania.

Procedurę wyceny dla potrzeb rozliczenia udziałów współwłaścicieli można podzielić na dwa główne etapy:

- określenie wartości nowo wydzielonych działek - $W(ND)$;
- określenie wartości udziałów właścicieli w całej nieruchomości - $W(UC)$.

Końcowym postępowaniem opisanym w opracowaniu będzie rozliczenie udziałów współwłaścicieli w drodze ustalenia kwot dopłat. **Postępowanie to, nie należy już do procedury wyceny.**

3. Ogólne założenia wyceny nowo wydzielonych działek gruntowych $W(ND)$.

Wycena na potrzeby planowanego zniesienia współwłasności i rozliczenia udziałów, winna być przeprowadzona po podziale gruntu i po uprawomocnieniu się decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości.

Przedmiot wyceny: przedmiotem wyceny winny być osobno, każda z nowo powstałych działek (lub ewentualnie grupy działek, jeżeli jest ich więcej), które przypadną każdemu ze współwłaścicieli, w wyniku zniesienia współwłasności na wyłączną własność.

Zakres wyceny: zakres wyceny powinien obejmować określenie wartości działek z ich częściami składowymi gruntu, jakie znajdują się w ich obrębie. **W analizowanym przypadku działki nie są zabudowane i nie występują w ich obrębie inne części składowe.**

Cel wyceny: określenie wartości na potrzeby zniesienia własności w częściach ułamkowych przez przyznanie na wyłączną własność nowo wydzielonych działek oraz rozliczenia udziałów współwłaścicieli.

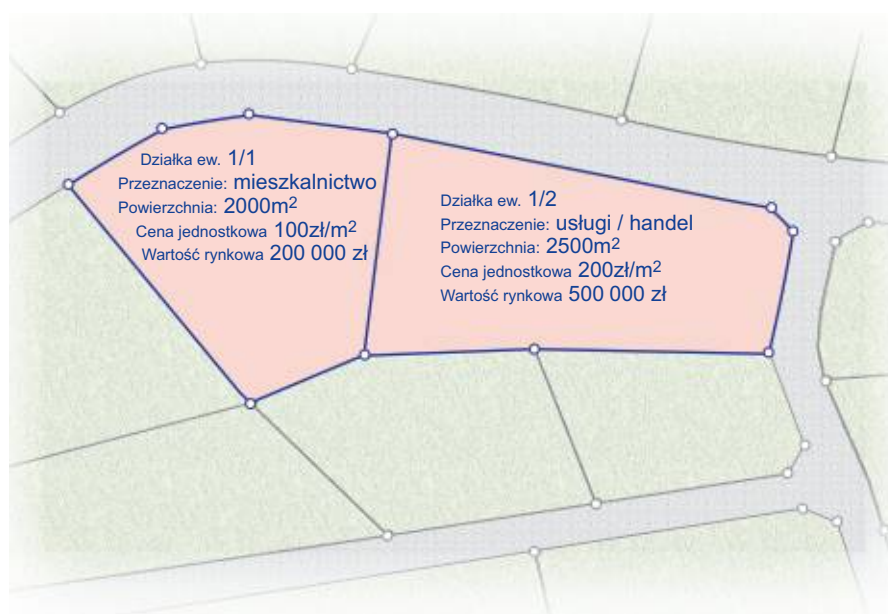
Rodzaj określanej wartości: uwzględniając charakter zawieranej umowy cywilnoprawnej oraz fakt, że na terenie rynku lokalnego występuje obrót gruntami niezabudowanymi, pod zabudowę handlowo-usługową oraz pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, na potrzeby zniesienia współwłasności i związanych z tym rozliczeniem udziałów, należy określić **wartość rynkową nieruchomości (działek)**.

Określona wartość poszczególnych działek winna uwzględniać aktualne przeznaczenie planistyczne terenu, warunki zagospodarowania, uzbrojenie terenu w sieci infrastruktury i inne cechy, wpływające na poziom cen na rynku lokalnym.



Rysunek 1.

Przedstawia hipotetycznie podzielony grunt na dwie działki o różnym przeznaczeniu i różnej powierzchni oraz hipotetyczne określenie wartości rynkowej każdej z działek.



4. Określenie wartości udziałów poszczególnych współwłaścicieli w całej nieruchomości. $W(UC)$.

Proponowane zasady określenia wartości udziałów współwłaścicieli uwzględniają:

- nierówne udziały współwłaścicieli w prawie do nieruchomości;
- nierówne wartości nowo wydzielonych działek gruntu, które przypadną na wyłączną własność poszczególnych współwłaścicieli, z uwagi na różne funkcje i cechy fizyczne.

Po podziale nieruchomości stanowi dwie działki ewidencyjne (działka 1/1 i 1/2). Udział każdego ze współwłaścicieli nieruchomości odnosi się zarówno do wartości całej nieruchomości, jak i do każdej nowo wydzielonej działki osobno. Stwierdzenie to ma fundamentalne znaczenie dla przyjętej procedury określenia wartości udziałów oraz określenia wysokości ewentualnych dopłat przy rozliczeniach. Uwzględniając powyższe uwagi należy stwierdzić, że wartości udziałów współwłaścicieli w całej nieruchomości - $W(UC)$ stanowi suma wartości udziałów w prawie własności poszczególnych działek, co obrazuje wzór:

$$W(UC) = \sum W(UD)$$

gdzie:

$W(UC)$ - wartość rynkowa udziału współwłaściciela w prawie własności całej nieruchomości;

$\sum W(UD)$ - suma wartości rynkowej udziałów współwłaściciela w prawie własności nowo wydzielonych działek gruntu 1/1 i 1/2.

W celu dokonania określenia wartości udziału poszczególnych współwłaścicieli w całej nieruchomości $W(UC)$, należy określić wartość udziałów współwłaścicieli w każdej nowo wydzielonej działce gruntu $W(UD)$. Do określenia wartości udziałów w prawie własności wydzielonych działek gruntu, należy przyjąć wysokość udziałów zgodnie z zapisami w dziale II księgi wieczystej. Wartość udziałów współwłaścicieli w każdej nowo powstałej działce $W(UD)$ określamy jako iloczyn wartości rynkowej nowo wydzielonej działki $W(ND)$ oraz wysokość udziału współwłaściciela U . Powyższe obrazuje wzór:

$$W(UD) = W(ND) \times U$$

gdzie:

$W(UD)$ - wartość udziału współwłaściciela w prawie własności działki;

U - wysokość udziału współwłaściciela.

Dlatego wartość udziału każdego ze współwłaścicieli w wartości rynkowej całej nieruchomości wynosi:

$$W(UC) = \sum W(UD)$$

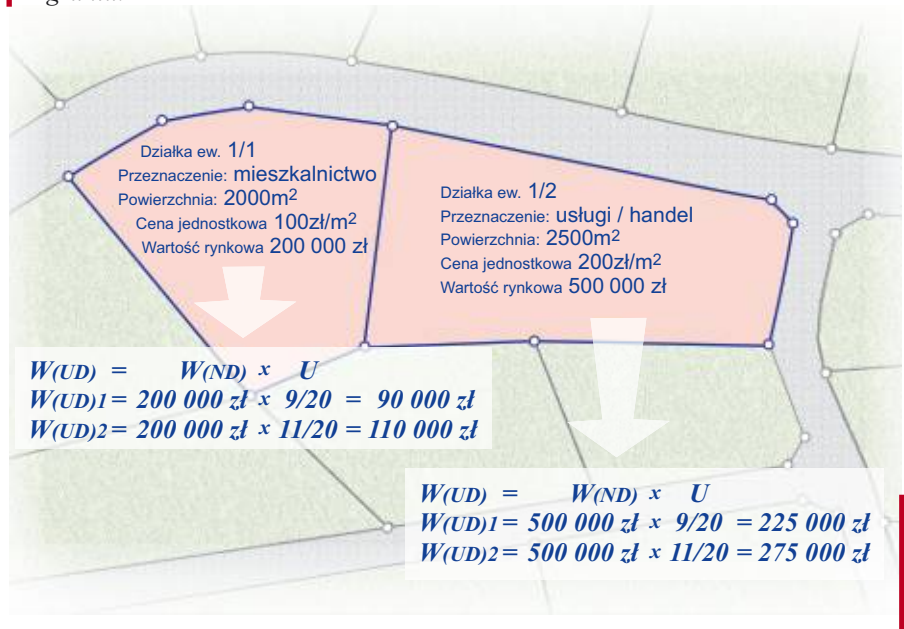
$$W(UC) \text{ 1 współwłaściciela} = 90.000 \text{ zł} + 225.000 \text{ zł} = 315.000 \text{ złotych}$$

$$W(UC) \text{ 2 współwłaściciela} = 110.000 \text{ zł} + 275.000 \text{ zł} = 385.000 \text{ złotych}$$

Razem: 700.000 złotych

Rysunek 2

Przedstawia (hipotetycznie) określenie wartości udziałów poszczególnych współwłaścicieli w prawie własności każdej z nowo wydzielonych działek gruntu.



5. Zasady określenia kwoty dopłaty.

Rozliczenie wartości udziałów współwłaścicieli w drodze dopłat winno nastąpić, jeżeli wartość wydzielonej działki gruntu, która w wyniku zniesienia współwłasności ma przypaść na wyłączną własność jednego ze współwłaścicieli nie jest równa wartości udziału współwłaściciela w prawie własności całej nieruchomości.

Kwotę dopłaty stanowi różnica między wartością udziału współwłaściciela w prawie własności całej nieruchomości i wartością rynkową nowo wydzielonej działki (lub działek), która po podziale przypadnie na wyłączną własność współwłaściciela.

Kwotę dopłaty stanowi różnica między wartością udziału współwłaściciela w prawie własności całej nieruchomości i wartością rynkową nowo wydzielonej działki (lub działek), która po podziale przypadnie na wyłączną własność współwłaściciela.

Powyższe obrazuje wzór:

$$K(D) = W(ND) - W(UC)$$

gdzie:

- $K(D)$ - kwota należnej dopłaty;
 $W(ND)$ - wartość nowo wydzielonej działki lub działek, które przypadną po zniesieniu współwłasności na wyłączną własność jednego ze współwłaścicieli;
 $W(UC)$ - wartość rynkowa udziału współwłaściciela w prawie własności całej nieruchomości

Przykład:

Zakładamy, że współwłaściciel nr 1 z udziałem 9/20 otrzyma po zniesieniu współwłasności działkę 1/1 o wartości 200.000 złotych, na wyłączną własność.

$$W(ND)_{1/1} = 200.000 \text{ zł} \quad (\text{wartość rynkowa działki } 1/1).$$

$$W(UC)_1 = 315.000 \text{ zł} \quad (\text{wartość udziału współwłaściciela nr 1 w prawie własności całej nieruchomości}).$$

Wyliczenie dopłaty:

$$K(D) = W(ND) - W(UC)$$

$$K(D) = 200.000 \text{ zł} - 315.000 \text{ zł} = -115.000 \text{ zł}.$$

Z powyższego wynika, że w tym przypadku współwłaściciel nr 2 będzie zobowiązany dokonać na rzecz współwłaściciela nr 1 dopłaty w kwocie 115.000 złotych.

Taki sam rezultat otrzymamy, jeżeli zestawimy wartość rynkową działki 1/2 (500.000 zł) i wartość udziału współwłaściciela 2 w całej nieruchomości (385.000 złotych).

$$K(D) = 500.000 \text{ zł} - 385.000 \text{ zł} = 115.000 \text{ zł}.$$

Przedstawiona procedura pozwala na rozliczenie udziałów współwłaścicieli, w oparciu o wartości rynkowe działek, które przypadną im na wyłączną własność, po podziale oraz przy uwzględnieniu wartości udziałów we współwłasności całej nieruchomości.

PRAWO

ZAŁOŻENIA DO PROJEKTU USTAWY O ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI OBIEKTÓW BUDOWLANÝCH



14 lipca 2010 roku Ministerstwo Infrastruktury opublikowało projekt założeń do ustawy o odrębnej własności obiektów budowlanych. Przewiduje on, że **właściciel gruntu lub użytkownik wieczysty będzie mógł odpłatnie lub za darmo ustanowić prawo własności do obiektu budowlanego postawionego pod, na lub nad jego nieruchomością**. Mogą to być np. parkingi podziemne, tunele, budynki, wiadukty, mosty wznoszone nad drogami publicznymi, liniami kolejowymi, rzekami, pod warunkiem jednak, że taka inwestycja nie będzie nadmiernie ograniczać korzystania z gruntu. Na nowych przepisach mają w założeniu skorzystać przede wszystkim duże miasta, w których intensywność zagospodarowania terenu jest największa, a jednocześnie istnieje wiele obszarów, których nie można obecnie zabudować ze względu np. na istniejącą infrastrukturę techniczną, liniową, drogową. Opublikowane założenia przewidują, że prawo odrębnej własności budynku (lub innego obiektu budowlanego) ma być ustanawiane w pozwoleniu na budowę (po uprzednim uzyskaniu zgody właściciela gruntu). Będzie je wydawał wojewoda, a wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego będzie wydawał potwierdzenie, że obiekt spełnia wymagania techniczne, które posłużą za podstawę wpisu własności budynku do księgi wieczystej. Rozwiązania tego rodzaju funkcjonują z powodzeniem od wielu lat m. in. w krajach skandynawskich i USA. Z pełną treścią założeń można zapoznać się na stronach internetowych Ministerstwa Infrastruktury.

Opracowanie
Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

RAPORT Z BADANIA STANU BAZ DANYCH W POLSCE

Opracowanie wykonane w ramach prac Komisji ds. Baz Danych i Analiz Rynkowych.

W marcu 2010 r. Komisja ds. Baz Danych i Analiz Rynkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych skierowała do wszystkich zrzeszonych Stowarzyszeń zapytanie o stan zorganizowanego monitorowania rynku cen transakcyjnych nieruchomości na terenie objętym ich działalnością. Celem badania było ustalenie, jaki obszar rynku krajowego jest objęty systematycznym badaniem cen oraz czy istnieje możliwość nawiązania współpracy pomiędzy poszczególnymi grupami – w szczególności w zakresie wydawania jednolitego raportu rynkowego.

Wyniki badania są optymistyczne. Na podstawie odpowiedzi udzielonych przez 22 sfederowane Stowarzyszenia na pytanie: *Czy na terenie objętym działalnością Stowarzyszenia istnieje baza danych?* udzielono prawie 70% pozytywnych odpowiedzi.

Programem najczęściej wykorzystywanym do prowadzenia baz danych przez rzeczoznawców jest WALOR firmy ProNET Sp. z o.o., co trzecia baza danych prowadzona jest w innym programie (Access i Excel pakietu MsOffice, ACENO oraz dwa programy autorskie). W tworzeniu zorganizowanych baz danych w Polsce bierze czynny udział 614 rzeczoznawców, z czego aż 86% wykorzystuje program WALOR.

Najstarsza baza danych funkcjonuje od roku 2001, co trzecia prowadzona jest od 2003 roku, pozostałe powstały w późniejszym okresie.

Dwie na trzy bazy nie działają przy Stowarzyszeniu, co czwarta baza została utworzona przez Stowarzyszenie, jedna działa pod patronatem Stowarzyszenia lokalnego.

W połowie przypadków z bazy korzystać mogą rzeczoznawcy niestowarzyszeni.



Izabela Racka

Rzeczoznawca Majątkowy Nr 4636
Property House
Członek Komisji ds. Baz Danych i Analiz Rynkowych PFSRM



Jerzy Krzempek

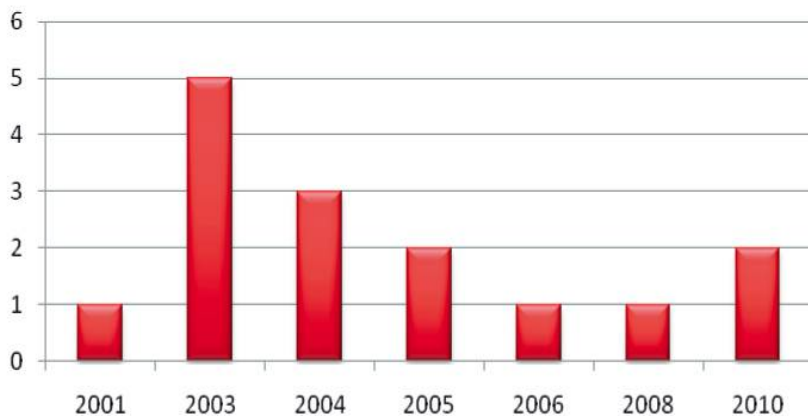
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 1790
Przewodniczący Komisji ds. Baz Danych i Analiz Rynkowych PFSRM

Jedna z baz jest bazą komercyjną.

W bazach prowadzonych przez rzeczoznawców w Polsce zgromadzono łącznie ponad 1 050 000 transakcji, z czego ponad 300 000 jest aktualnych (zawiera się w okresie ostatnich dwóch lat).

Wykres 1

Liczba baz danych powstałych w latach 2001-2010 w Polsce



Źródło: Opracowanie własne



Liczba transakcji w bazach danych (w tym aktualnych) została przedstawiona na Wykresie 2.

Tylko co czwarta baza danych nie jest kompletna, to znaczy nie obejmuje wszystkich transakcji występujących na rynku objętym badaniem. Strukturę kompletności baz danych przedstawia Wykres 3.

Połowa grup rzeczoznawców prowadzących zorganizowane bazy zainteresowana jest współpracą z innymi grupami. Część grup (ponad 75%) zmaterializowało już współpracę i dokonuje wymiany danych w zakresie transakcji ponadregionalnych.

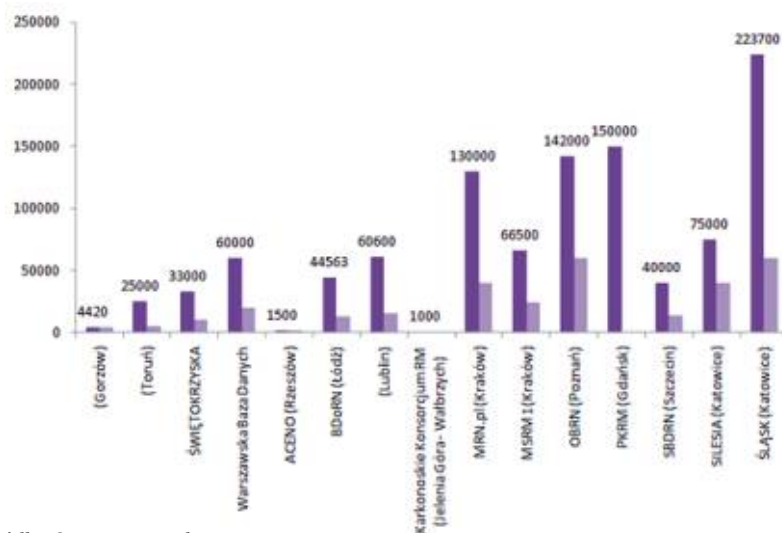
Systematycznym badaniem rynku nieruchomości w Polsce objęta jest przeważająca część kraju, aktywność rzeczoznawców w tworzeniu baz danych widoczna jest zwłaszcza na terenach: Warszawy, Lublina, Poznania, Gorzowa i okolic tych miast, województwa małopolskiego, śląskiego, łódzkiego, pomorskiego, dawnego województwa szczecińskiego oraz wybranych powiatów województwa dolnośląskiego.

Wnioski

Rzeczoznawcy majątkowi w Polsce są świadomi faktu, iż systematyczne badanie rynku jest warunkiem koniecznym dobrej jakości świadczonych przez nich usług. Istotnym elementem tworzenia baz danych jest zamieszczanie w nich informacji kompleksowych i sprawdzonych. Sporządzanie analiz rynku nieruchomości przy wykorzystaniu gromadzonych danych i publikowanie ich w czasopiśmie branżowym jest od dawna stosowaną przez rzeczoznawców i naukowców, a także innych uczestników rynku nieruchomości praktyką. Większość publikacji obejmuje rynki lokalne lub ukazuje tendencje zachodzące w największych miastach w Polsce. Brakuje natomiast analiz kompleksowych, ukazujących tendencje występujące w całym kraju. Lokalnie gromadzone przez rzeczoznawców majątkowych dane mogą być jednak doskonałym punktem wyjścia do stworzenia w przyszłości bazy ogólnopolskiej. W pierwszym etapie Federacyjna Komisja ds. Baz Danych i Analiz Rynkowych promować będzie stworzenie wspólnego, ogólnopolskiego raportu rynkowego o tendencjach panujących na rynkach cen transakcyjnych nieruchomości.

Wykres 2

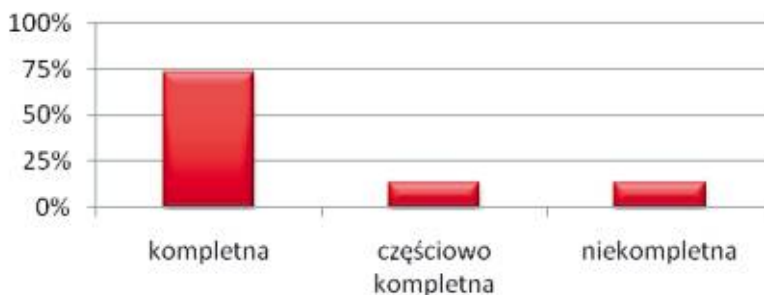
Liczba transakcji w bazach danych w Polsce



Źródło: Opracowanie własne

Wykres 3

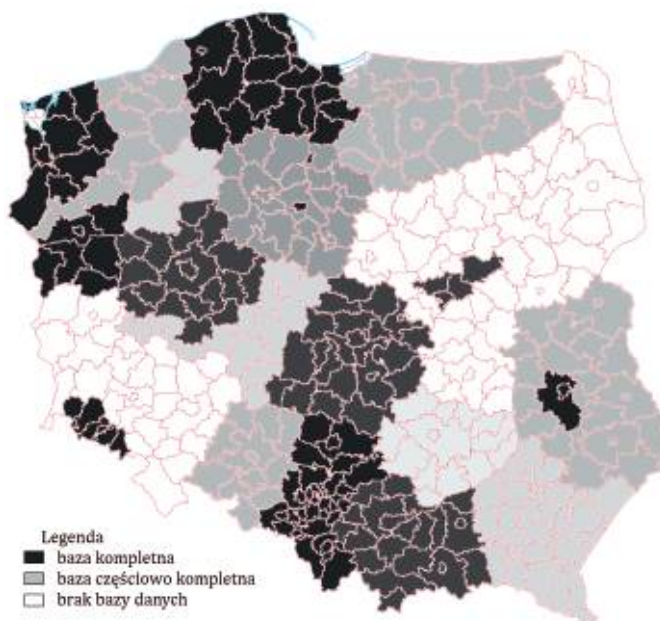
Struktura baz danych pod względem kompletności



Źródło: Opracowanie własne

Wykres 4

Obszar kraju objęty systematycznym badaniem rynku



Źródło: Opracowanie własne

Załącznik

Lista baz danych o transakcjach rynkowych prowadzonych przez rzeczoznawców majątkowych, funkcjonujących na terenie działania sfederowanych Stowarzyszeń

Nazwa Stowarzyszenia	Miasto	Nazwa bazy
Pomorskie TRM w Gdańsku	Gdańsk	Pomorskie Konsorcjum Rzeczoznawców Majątkowych PKRM
Lubuskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Gorzowie Wlkp.	Gorzów Wlkp.	-
Karkonoskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Jelenia Góra - Wałbrzych	Jelenia Góra - Wałbrzych	Karkonoskie Konsorcjum Rzeczoznawców Majątkowych
Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych	Katowice	ŚLĄSK
Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych	Katowice	SILESIA
Świętokrzyskie SRM	Kielce	ŚWIĘTOKRZYSKA
Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych	Kraków	Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl
Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych	Kraków	MSRM1
Regionalne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie	Lublin	-
Łódzkie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych	Łódź	Baza Danych o Rynku Nieruchomości Pod Patronatem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych
PSRWN Oddział Regionalny w Łodzi	Łódź	ŁBD
Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego	Poznań	OBRN Sp. z o.o.
Podkarpackie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych	Rzeszów	System Monitorowania Rynku Nieruchomości ACENO
PSRWN O/Szczecin oraz ZSRM w Szczecinie	Szczecin	Szczecińska Baza Danych o Rynku Nieruchomości (www.sbdn.pl)
Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych	Toruń	(Toruń)
WSRM	Warszawa	Warszawska Baza Danych



PRAWO

ROZSZERZENIE KATALOGU CELÓW PUBLICZNYCH W USTAWIE O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI



Starosta będzie mógł w drodze decyzji ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości zezwalając na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości **ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji**, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyrazi na to zgody. Możliwość taką przewiduje uchwalona 6 sierpnia 2010r. ustawa o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 155, poz. 1043), w której do katalogu celów publicznych zaliczono działania związane z wytwarzaniem i dostarczaniem energii elektrycznej. Nadanie statusu celu publicznego wytwarzaniu i przesyłowi oraz dystrybucji energii elektrycznej przyczyni się także do uporządkowania procesów planistycznych, związanych z budową infrastruktury energetycznej, poprzez ułatwienie powiązania planowania tego typu inwestycji z planami inwestycji liniowych w elektroenergetyce.

Opracowanie
Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

KIEDY SPRZEDAŻ GRUNTÓW JEST ZWOLNIONA Z PODATKU VAT?



Elżbieta Ochocka

Doradca Podatkowy

Dalc i Ochocki – Doradcy Sp. z o.o.

Temat, który rozpoczynam jest pierwszym z cyklu zagadnień dotyczących opodatkowania podatkiem VAT dostawy nieruchomości. Ze względu na jego obszerność i stopień skomplikowania będę starała się w kolejnych wydaniach Biuletynu przedstawić w sposób możliwie czytelny kwestie opodatkowania bądź zwolnienia z opodatkowania VAT dostawy nieruchomości. W niniejszym artykule przedstawię analizę opodatkowania gruntów niezabudowanych, dokonywanych przez osoby fizyczne nie prowadzące działalności gospodarczej, czyli nie będące przedsiębiorcami w rozumieniu ustawy o swobodzie działalności gospodarczej.

Czy sprzedaż gruntów niezabudowanych, dokonywana przez podmiot nieprowadzący działalności gospodarczej (nie będący przedsiębiorcą) podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?

Dokonując powyższej analizy, należy w pierwszej kolejności ustalić, czy będący przedmiotem dostawy grunt niezabudowany może być zwolniony z podatku VAT na mocy art.43 ust.1 pkt.9 ustawy o ptu. Artykuł ten stanowi; iż zwolnieniu podlega dostawa terenów niezabudowanych innych niż tereny budowlane oraz przeznaczone pod zabudowę. Oznacza to, iż zwolniona jest dostawa gruntów niezabudowanych pod warunkiem, że nie są to tereny będące terenami budowlanymi bądź przeznaczonymi pod zabudowę. Na gruncie przepisów podatkowych brak jest legalnej definicji pojęcia gruntów przeznaczonych pod zabudowę, nie wskazuje się również kryteriów, jakimi należy się kierować przy ocenie przeznaczenia danego gruntu. Również Dyrektywa 2006/112/WE Rady z dnia 28 listopada 2006r. w sprawie wspólnego podatku od wartości dodanej nie zawiera definicji „działki niezabudowanej bądź przeznaczonej pod zabudowę”, a w art.12 ust.3 wprost pozostawia w kompetencji państw członkowskich zdefiniowanie pojęcia „terenów budowlanych”. W myśl regulacji prawa miejscowego w Polsce, o tym, czy dany grunt będzie przeznaczony pod zabudowę decydują władze gminne, określając to w miejscowym planie zagospodarowania prze-

strzennego. W praktyce zdarza się często, iż dla danego terenu nie istnieje żaden plan zagospodarowania przestrzennego lub plan ten istniał, jednakże z określonych przyczyn utracił swą ważność. W takim przypadku - o sposobie przeznaczenia gruntów może decydować również studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ponadto należy wskazać, iż ustawodawca nie wprowadził jako kryterium zwolnienia z opodatkowania sposobu aktualnego wykorzystania terenu czy też aktualnej kwalifikacji terenu, lecz kryterium przeznaczenia terenu. Nie można zatem wprost, na podstawie zapisów w ewidencji gruntów prowadzonej przez gminy, określać przeznaczenia terenu. W takiej ewidencji może bowiem figurować zapis, iż przedmiotowy grunt jest gruntem rolnym, leśnym bądź nieużytkiem (których to dostawa jest zwolniona z podatku VAT), a z opracowywanego planu zagospodarowania przestrzennego tego terenu wynika, że jest on przeznaczony pod zabudowę. Badając zatem, czy transakcja dostawy gruntu niezabudowanego jest zwolniona czy opodatkowana podatkiem VAT należy ocenić wszelkie okoliczności faktyczne dotyczące takiego gruntu, a przede wszystkim jego przeznaczenie wynikające z dokumentów urzędowych gminy, na obszarze której dany grunt się znajduje.

Jeżeli osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej (nie będąca przedsiębiorcą) dokonuje sprzedaży gruntu niezabudowanego, który nie

korzysta ze zwolnienia opisanego wyżej, czyli jest bezspornie gruntem budowlanym lub przeznaczonym pod zabudowę, to o tym, czy taka transakcja będzie opodatkowana podatkiem VAT decyduje wynikający z art.15 ust.1 i 2 ustawy o ptu status tej osoby jako podatnika VAT. Należy podkreślić, iż o statusie podatnika VAT nie decyduje fakt bycia podmiotem zarejestrowanym dla celów podatku VAT zgodnie z art.96 ustawy o ptu, gdyż sama rejestracja jest czynnością administracyjną. Status podatnika ma charakter funkcjonalny, a nie instytucjonalny. Zgodnie z art.15 ust.1 i 2 ustawy o ptu, podatnikiem jest m.in. osoba fizyczna, która w sposób samodzielny prowadzi działalność gospodarczą bez względu na cel i rezultat tej działalności. Ponadto, jak wskazał ustawodawca wprost, podatnikiem jest nawet ten, który wykona czynność opodatkowaną jedynie raz, jeśli jego zamiarem było wykonywanie czynności opodatkowanych w sposób częstotliwy. Jednakże, najpierw należy rozstrzygnąć, czy działania danego podmiotu można zakwalifikować do działalności handlowców, producentów, usługodawców itp. Innymi słowy, jeżeli podatnik ma zamiar działać jako np. handlowiec tj. wykonywać odpłatnie transakcje w sposób częstotliwy i dokona w tym celu zakupu towaru z zamiarem dalszej odsprzedaży, nabywa w tym momencie status podatnika, niezależnie od tego czy rozpocznie faktycznie regularną sprzedaż. Należy zwrócić uwagę, że zamiar prowadzenia działalności gospodarczej powinien być

poparty obiektywnymi dowodami i powinien przejawiać się w ponoszeniu wydatków inwestycyjnych. Ponadto, zamiar podjęcia działalności powinien istnieć już w momencie dokonywania pierwszych zakupów związanych z planowaną działalnością. Taki kierunek interpretacyjny wynika wprost z wyroków Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości. Kwestia ta była także przedmiotem licznych orzeczeń sądów krajowych. Sądy wskazują (wyroki NSA z 07.07.2009r., IFSK 547/08, z 27.06.2008r., IFSK 253/08, z 26.06.2008r., IFSK 778/07, z 29.10.2007r., I FPS 3/07), iż: „przyjęcie, że dana osoba fizyczna, sprzedając działki budowlane, działa w charakterze podatnika prowadzącego handlową działalność gospodarczą (jako handlowiec), wymaga ustalenia, że jej działalność w tym zakresie przybiera formę zawodową (profesjonalną), czyli stałą (powtarzalność czynności i zamiar ich kontynuacji), a w konsekwencji zorganizowaną”. Ponadto, zdaniem sądów:

„Zwłaszcza w przypadku działalności gospodarczej w zakresie handlu zamiar częstotliwego wykonywania czynności ujawniony być musi już w momencie nabycia towaru, a nie jego sprzedaży, gdyż po pojęciem handel należy rozumieć dokonywanie w sposób zorganizowany zakupów w celu ich odsprzedaży.” Reasumując, należy stwierdzić, że nie jest działalnością gospodarczą w rozumieniu ustawy VAT sprzedaż przez osobę fizyczną gruntów niezabudowanych, które nie zostały nabyte z zamiarem ich odsprzedaży, lecz wykorzystania na własne potrzeby np. w celu budowy domu, do której nie doszło i z uwagi, iż wielkość nabytego gruntu utrudnia jego sprzedaż w całości – zbycia go w kilku częściach. Jeżeli jednak, wielkość nabytej działki nie wskazywałaby, że zakupiona została ona w celu zaspokojenia własnych potrzeb budowlanych, lecz wydzielono kilkanaście mniejszych działek i sprzedano je innym podmiotom, to trudno będzie udowodnić, iż nie jest to

działalność handlowa, a dokonujący jej sprzedaży nie działa w charakterze podatnika VAT. Nie jest natomiast, na co wskazuje Naczelny Sąd Administracyjny w swoich wyrokach, opodatkowana sprzedaż gruntów nabytych w drodze spadku, a następnie podzielonych na mniejsze działki i sprzedanych przez spadkobierców, ponieważ zamiar częstotliwego wykonywania czynności musi być ujawniony w momencie ich nabycia. W tym przypadku spadkobierca nie dokonał żadnej czynności związanej zakupem tego gruntu. Należy zatem, przy każdorazowej transakcji zbycia gruntu niezabudowanego przez osobę fizyczną zbadać okoliczności faktyczne, kierując się powyżej opisanymi kryteriami.

W następnym wydaniu Biuletynu dokonam analizy opodatkowania podatkiem VAT dostawy gruntów zabudowanych dokonywaną przez przedsiębiorców.

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. **DOMLEX**
Lech Domagalski
9. **Kancelaria Rzecznawców Majątkowych REMIN**
Janusz Walczak
10. **KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**
Robert Dobrzyński
11. **WYCENA NIERUCHOMOŚCI, RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY**
Sławomir Kukawka
12. **GEOCONSULT Biuro Usług Inwestycyjnych**
Jerzy Dąbek

OD REDAKCJI

ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH NA TERENIE POWIATU GNIEŹNIEŃSKIEGO W LATACH 2007-2009



dr Marian Błażek

Biuro Doradztwa Inwestycyjnego i Wyceny
Nieruchomości w Pobiedziskach

Zakres przedmiotowy, przestrzenny i czaso- wy badań

P przedmiotem badań były dane dotyczące transakcji nieruchomości gruntowych udostępnione przez Powiatowy Zarząd Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Gnieźnie. Kryteriami, które decydowały o przyjęciu danej transakcji do potrzeb analizy były: powierzchnia, lokalizacja, przeznaczenie/funkcja obszaru. Zakres terytorialny objął wszystkie gminy powiatu gnieźnieńskiego (w tym miasto Gniezno). Zgromadzone zasoby objął okres od 2007 do 2009 roku, tj. trzech lat. Utworzony zbiór pozwolił na zobrazowanie dynamiki cen nieruchomości, analizę oraz ocenę tych zmian.



Metodyka badań

I nformacje niezbędne do przeprowadzenia części badawczej zostały zebrane w Starostwie Powiatowym w Gnieźnie do odpowiednio przygotowanej karty informacyjnej, która zawierała takie kategorie jak: obręb, data transakcji, powierzchnia: m², ha, cena transakcyjna netto (zł), rodzaj transakcji: s – sprzedaż, zbywca: of – osoba fizyczna, op – osoba prawna, nabywca: of – osoba fizyczna, op – osoba prawna, prawo rzeczowe: w – własność, wu – użytkowanie wieczyste, przedmiot transakcji: gn – grunt niezabudowany, gr – grunt rolny, przeznaczenie: m – mieszkalnictwo, r – rolnictwo. Zgromadzone dane zostały przetworzone w programie komputerowym MS Excel i pogrupowane dla potrzeb analizy.

Materiał badawczy obejmował transakcje dotyczące nieruchomości niezabudowanych (działki w planach miejscowych przeznaczone pod zabudowę) o powierzchni do 3000 m² – cena jednostkowa została ustalona w zł/m². W dalszej kolejności nieruchomości niezabudowane pogrupowano:

- do 1000 m²,
- od 1001 m² do 1500 m²,
- od 1501 m² do 3000 m²,

Ponadto transakcje poddano ocenie wiarygodności. W szczególności zwrócono uwagę na odchylenia cen jednostkowych od średniej ceny w danej gminie.

W badaniach posługiwano się porównywaniem analizą porównawczą (pomiędzy odpowiednimi kryteriami), oraz interpretacją merytoryczną tych porównań. W analizie zastosowano wskaźniki statystyczne takie jak: średnią arytmety-



Szymon Błażek

Biuro Doradztwa Inwestycyjnego i Wyceny
Nieruchomości w Pobiedziskach

czną – miara przeciętnego poziomu badanego zjawiska, wskaźniki struktury, dynamiki i trendu badanego zjawiska. Wyniki badań przedstawiono techniką tabelaryczną, graficzną i opisową.

Do analizy zweryfikowano 1345 transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Najbardziej aktywnym transakcyjnie lokalnym rynkiem nieruchomości gruntowych niezabudowanych okazał się rynek gminy Gniezno – 278 transakcji, natomiast najmniej aktywnym okazał się rynek gminy Mieleszyn – 39 transakcji. Najwięcej transakcji zrealizowano w 2007 roku 44,5% badanej populacji a najmniej w 2009 roku 23,5%.



Światowy kryzys gospodarczy, którego początek symbolicznie datuje się na moment bankructwa Banku Lehman Brothers w 2008 roku wywarł skutki również na sytuację gospodarczą Polski. Pomimo dobrej sytuacji ekonomicznej kraju, rynek nieruchomości doznał prawdziwej zapaści. Na przykładzie analizy powiatu gnieźnieńskiego zaobserwować można, iż spadek siły nabywczej konsumentów ograniczył liczbę transakcji nieruchomości niezabudowanych. Konsekwencją takiej sytuacji było zatrzymanie wzrostu średnich cen transakcyjnych w powiecie. Naturalnie, nie sposób uznać, iż światowy kryzys był wystarczającą przyczyną zarysowanego stanu.

W przypadku badanych gmin, w których w 2009 roku odnotowano dalszy wzrost średnich cen transakcyjnych sytuacja jest bardziej złożona. Przede wszystkim należy wskazać na usytuowanie gmin Gniezno, Łubowo i Czarniejewo w pobliżu budowanej trasy S5 Poznań-Gniezno. Ponadto warto wspomnieć o działaniach władz samorządowych, które wpływają na podaż na rynkach lokalnych. Wiele nieruchomości w obrębach m.in. Imielno, Lednogóra, czy Rakowo zostało przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej.

Zmiany poziomu średnich cen jednego m² gruntu nieruchomości niezabudowanej, w ujęciu rocznym, zobrazowano na Rysunkach 1 do 3.

W **2007r.** najwyższą średnią cenę rynkową za 1 m² gruntu niezabudowanej płacono za nieruchomości w obrębie Miasta Gniezna – 62,58 zł, oraz Gminy Mieleszyn – 45,03 zł, z kolei najniższą średnią cenę rynkową za 1 m² gruntu płacono za nieruchomości w gminie Trzemeszno – 16,92 zł. Średnia cena 1 m² powierzchni nieruchomości niezabudowanych w powiecie gnieźnieńskim wyniosła – 36,92 zł,

W **2008r.** średnia cena 1 m² powierzchni nieruchomości niezabudowanych w powiecie gnieźnieńskim wyniosła – 51,60 zł. Zaobserwowano wzrost średnich cen transakcyjnych we wszystkich gminach powiatu gnieźnieńskiego. Wzrost średnich cen – w odniesieniu do roku poprzedniego – wyniósł 39,76% w skali powiatu. Najwyższą średnią cenę rynkową za 1 m² gruntu płacono za nieruchomości w obrębie Miasta Gniezna – 69,23 zł, oraz Gminy Łubowo – 67,68 zł. Najniższa średnia cena rynkowa za 1 m² gruntu wynosiła 21,64 zł i występowała w obrębie Gminy Trzemeszno.

Tabela 1

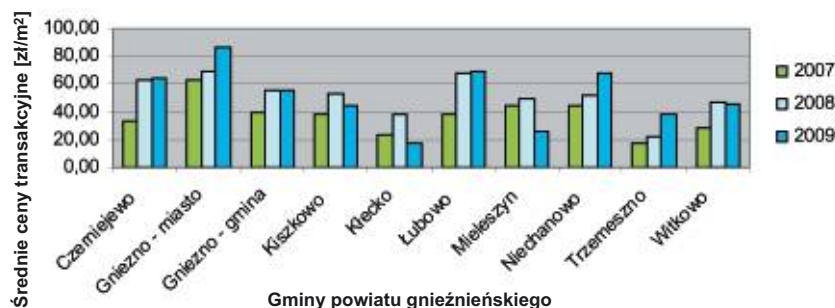
Liczebność transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych w gminach powiatu gnieźnieńskiego w latach 2007-2009

Lp.	Gmina	Jm	2007	2008	2009	Razem
1	Czarniejewo	transakcje	33	57	23	113
		%	29,2	50,4	20,4	100,0
2	Gniezno - miasto	transakcje	92	57	46	195
		%	47,2	29,2	23,6	100,0
3	Gniezno - gmina	transakcje	127	69	82	278
		%	45,7	24,8	29,5	100,0
4	Kiszkowo	transakcje	53	54	37	144
		%	36,8	37,5	25,7	100,0
5	Kłecko	transakcje	32	19	15	66
		%	48,5	28,8	22,7	100,0
6	Łubowo	transakcje	94	67	32	193
		%	48,7	34,7	16,6	100,0
7	Mieleszyn	transakcje	13	14	12	39
		%	33,3	35,9	30,8	100,0
8	Niechanowo	transakcje	20	14	7	41
		%	48,8	34,1	17,1	100,0
9	Trzemeszno	transakcje	79	64	42	185
		%	42,7	34,6	22,7	100,0
10	Witkowo	transakcje	56	15	20	91
		%	61,5	16,5	22,0	100,0
11	Ogółem	transakcje	599	430	316	1345
		%	44,5	32,0	23,5	100,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych o transakcjach udostępnionych przez Powiatowy Zarząd Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Gnieźnie.

Wykres 1

Średnie ceny transakcyjne nieruchomości niezabudowanych w powiecie gnieźnieńskim w latach 2007-2009



Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 1

Średnie ceny nieruchomości niezabudowanych na rynkach lokalnych gmin powiatu gnieźnieńskiego w 2007r.



Źródło: Opracowanie własne

W 2009r. średnia cena 1 m² powierzchni nieruchomości niezabudowanych w powiecie gnieźnieńskim wyniosła 51,44 zł. Zaobserwowano spadek średnich cen transakcyjnych w odniesieniu do roku poprzedniego o 0,31%, co jest zmianą w granicach błędu statystycznego. W gminach: Czarniejewo, Łubowo, Niechanowo i Trzemeszno, oraz Mieście Gniezno zaobserwowano wzrost średnich cen transakcyjnych, natomiast w gminach: Gniezno, Kiszkowo, Kłecko, Mieleszyn i Witkowo zaobserwowano spadek średnich cen w odniesieniu do roku poprzedniego. Najwyższą średnią cenę rynkową za 1 m² gruntu płacono za nieruchomości w gminie miejskiej Gniezno – 86,72 zł, oraz gminie wiejskiej Łubowo – 69,13 zł, z kolei najniższą średnią cenę rynkową za 1 m² gruntu płacono za nieruchomości w gminie miejsko-wiejskiej Kłecko – 16,75 zł.

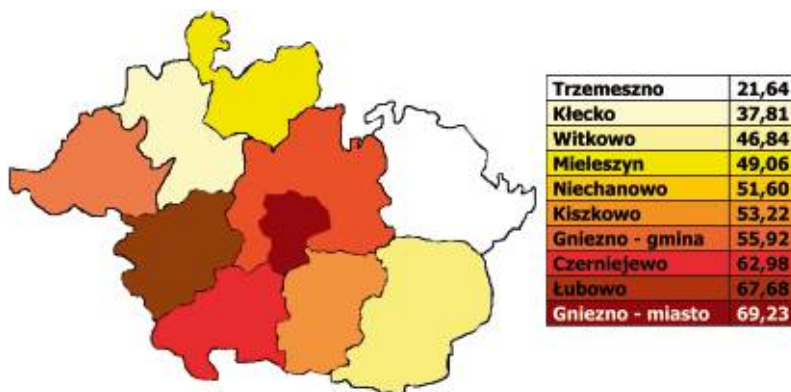
Dla każdego przedziału (pod względem powierzchni) w badanym okresie wykazano trend rosnący. Warto jednak nadmienić, iż w 2009 roku, zanotowano spadek dynamiki zmian cen średnich. Co więcej, poziom tych cen był bardzo zbliżony do poziomu cen z roku poprzedniego.

Reasumując, analiza średnich cen transakcyjnych nieruchomości niezabudowanych na rynkach lokalnych gmin powiatu gnieźnieńskiego wykazała, że inwestorzy najczęściej płacili za nieruchomości o powierzchni do 1000 m². W skali powiatu w latach 2007-2009, było to kolejno: 37,58 zł/m², 54,62 zł/m², 55,18 zł/m². Z kolei najniższe ceny osiągały nieruchomości o powierzchni powyżej 1500 m², dla badanego okresu było to odpowiednio: 31,17 zł/m² w 2007r., 43,62 zł/m² w 2008r. i 44,01 zł/m² w 2009r.

Na podstawie przeprowadzonych badań ustalono, że pomimo zahamowania dynamiki wzrostu cen transakcyjnych w latach 2008-2009, w bieżącym 2010 roku można spodziewać się ich ponownego wzrostu. Wynika to z faktu, iż malejąca podaż na rynku nieruchomości niezabudowanych wpływa na wzrost cen. Warto również zaznaczyć, iż procesy urbanizacyjne, w tym działania władz samorządowych mające wpływ na kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz rozwoju inwestycyjnego, przyczyniają się do dostosowywania podaży w dłuższym okresie.

Rysunek 2

Średnie ceny nieruchomości niezabudowanych na rynkach lokalnych gmin powiatu gnieźnieńskiego w 2008r.



Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 3

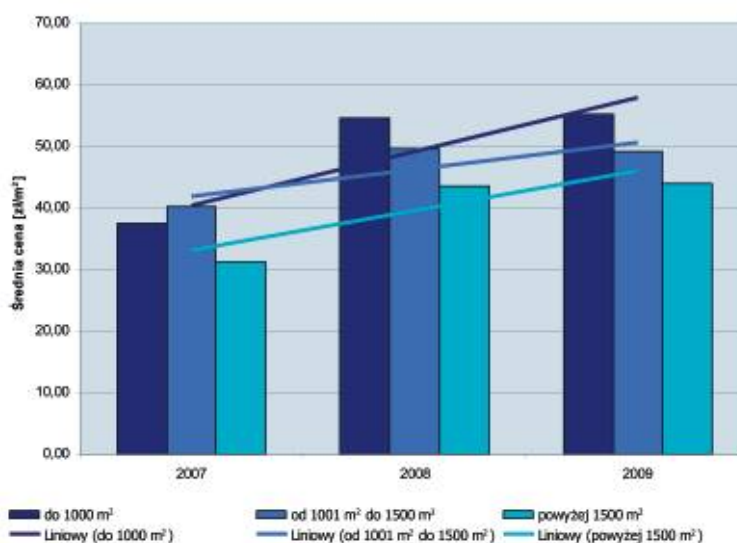
Średnie ceny nieruchomości niezabudowanych na rynkach lokalnych gmin powiatu gnieźnieńskiego w 2009r.



Źródło: Opracowanie własne

Wykres 2

Średnie ceny transakcyjne nieruchomości niezabudowanych w powiecie gnieźnieńskim w latach 2007-2009 wg kryterium powierzchni



Źródło: Opracowanie własne

ZASADY I REGULACJE PRAWNE DOTYCZĄCE UZYSKANIA UPRAWNIENÍ ZAWODOWYCH W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI



Hanna Januszewska-Rawecka
Absolwentka studiów podyplomowych
na kierunku szacowanie nieruchomości

Zawód Rzecznawcy Majątkowego, do którego wykonywania potrzebne są uprawnienia zawodowe nadane przez Ministra Infrastruktury cieszy się nieślabnącą popularnością wśród innych zawodów nieruchomościowych. Stąd propozycja przedstawienia Państwu w niniejszym artykule procedury związanej z uzyskaniem uprawnień zawodowych w dziedzinie szacowania nieruchomości.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. art. 174 ust. 2 Rzecznawcą Majątkowym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości, nadawane w trybie przepisów ustawy.

Osoba, która zdecyduje się na wybór zawodu rzeczoznawcy majątkowego, powinna posiadać nie tylko rzetelną wiedzę prawniczą, ekonomiczną i techniczną, ale także z zakresu budownictwa i leśnictwa. Musi ponadto być bardzo dociepliwa, dokładna i systematyczna.

Istotne jest też to, że na rzeczoznawcę jest nałożony ustawowy obowiązek ciągłego dokształcania. A zatem, osoba wybierająca taką drogę zawodową obowiązana jest stale doskonalić swoją wiedzę zawodową i dbać o to, aby w swoich czynnościach zawodowych wykorzystywać najnowsze zdobycze nauki.

Dnia 27.05.2008r. weszło bowiem w życie rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 17.04.2008r. w sprawie stalego doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości. Zgodnie z nim wymienione wyżej grupy zawodowe mają obowiązek doskonalenia zawodowego w wymiarze minimum 24 godzin rocznie uczestnicząc w seminarjach, szkoleniach lub kursach specjalistycznych (organizowanych na podstawie programu zatwierdzonego przez Ministerstwo Infrastruktury). Wszyscy uczestnicy zajęć posiadający uprawnienia bądź licencję zawodową na potwierdzenie swojego udziału w semi-

**Rzecznawcą
Majątkowym jest osoba
fizyczna posiadająca
uprawnienia w zakresie
szacowania
nieruchomości,
nadawane w trybie
przepisów ustawy.**

narium, szkoleniu bądź też kursie specjalistycznym otrzymują stosowne zaświadczenie wystawiane według ściśle określonego wzoru¹.

Rzecznawca majątkowy ponadto musi działać niezależnie od woli stron, w sposób obiektywny. Jednym węzłem łączącym strony jest umowa, która wskazuje przedmiot wyceny (nieruchomości) i cel wyceny. Rzecznawca majątkowy ustala, jakie i komu przysługują prawa do nieruchomości, dokonuje analizy rynku. Weryfikuje oraz sprawdza aktualność i wiarygodność dokumentów otrzymanych od zleceńodawcy.

**Rzecznawca
majątkowy musi działać
niezależnie od woli
stron, w sposób
obiektywny.**

Jest to zawód zaufania publicznego, co oznacza, że rzeczoznawcę majątkowego powinny cechować: rzetelność, dokładność, bezstronność oraz profesjonalizm.

Ponadto, rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności związanych z określaniem wartości nieruchomości, maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością, a także sporządzania opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:

1. rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku,
 2. efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju,
 3. skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych,
 4. oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali,
 5. bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości,
 6. określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora,
 7. wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości,
 8. wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości,
- zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardów zawodowych, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości

¹ Małgorzata Rucińska-Wageman, E-learning – nowa forma doskonalenia zawodowego rzeczoznawców majątkowych, pośredników i zarządców nieruchomości, Beck Nieruchomości, 12/2009.

Kandydat na rzeczoznawcę jest obowiązany posiadać wyższe wykształcenie magisterskie, ukończyć roczne studia podyplomowe w zakresie szacowania nieruchomości, odbyć praktykę zawodową, przejść postępowanie kwalifikacyjne przed Państwową Komisją Kwalifikacyjną i zdać egzamin w ministerstwie.

W obowiązującym stanie prawnym kandydat na rzeczoznawcę jest obowiązany posiadać wyższe wykształcenie magisterskie, ukończyć roczne studia podyplomowe w zakresie szacowania nieruchomości, odbyć praktykę zawodową o określonej liczbie miesięcy, przejść postępowanie kwalifikacyjne przed Państwową Komisją Kwalifikacyjną i zdać egzamin w ministerstwie, aby uzyskać wpis do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzonego przez Ministra Infrastruktury².

Etap 1 Wymagania wstępne

Artykuł 177 ustawy o gospodarce nieruchomościami określa wymogi jakie musi spełnić przyszły adept zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadaje się osobie fizycznej, która:

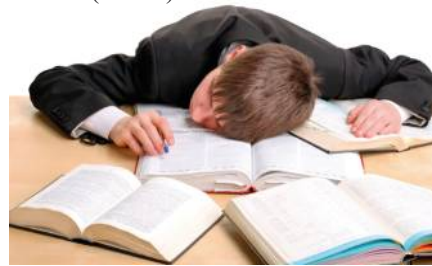
- posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
- nie była karna za przestępstwa przeciwko mieniu, dokumentom, za przestępstwa gospodarcze, za fałszowanie pieniędzy, papierów wartościowych, znaków urzędowych, za składanie fałszywych zeznań oraz za przestępstwa skarbowe;
- posiada wyższe wykształcenie magisterskie;
- ukończyła studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości;
- odbyła praktykę zawodową w zakresie wyceny nieruchomości;
- przeszła z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne, w tym złożyła egzamin dający uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości.

Etap 2 Studia podyplomowe w zakresie szacowania nieruchomości

Artykuł 177 ust. 1 pkt. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wymaga ukończenia studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości. Tego typu studia podyplomowe odbywają się na bardzo wielu uczelniach – zarówno publicznych, jak i prywatnych. Zawsze wiąże się to z poniesieniem kosztów tej nauki przez kandydata na rzeczoznawcę³. Studia podyplomowe w zakresie szacowania nieruchomości trwają 1 rok (2 semestry) i obejmują swym zakresem m.in.:

- wybrane elementy prawa;
- zagadnienia ekonomiczno-finansowe;
- mechanizm funkcjonowania rynku nieruchomości;
- podstawy gospodarki przestrzennej, budownictwa i kosztorysowania;
- wybrane zagadnienia dotyczące wyceny nieruchomości;
- zasady sporządzania operatów i standardy zawodowe;
- podstawy rolnictwa, gospodarki wodnej oraz wycenę gruntów rolnych;
- podstawy leśnictwa oraz wycenę lasów i gruntów zadrzewionych;
- rodzaje wartości rynkowej oraz podejścia, metody i techniki wyceny;
- wycenę nieruchomości zurbanizowanych.

Z obowiązku odbycia studiów podyplomowych, zgodnie z art. 177 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, są zwolnione osoby, które ukończyły studia wyższe uwzględniające w programie co najmniej minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości. Stwierdzenie, że program studiów wyższych uwzględnia minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości następuje na podstawie zaświadczenia uczelni (ust. 2a).



² Kwartalnik Wycena, Nr 4(85)2008r., Tadeusz Krzewski, Kandydatom pod rozważę Strona 38.

³ Wojciech Pastwa, „Krok po kroku... przyszły rzeczoznawco”, Strona 9, Nieruchomości nr 3/2010, Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych.

⁴ Wojciech Pastwa, „Krok po kroku... przyszły rzeczoznawco”, Strona 10.

Etap 3 Praktyka zawodowa w zakresie wyceny nieruchomości

Po ukończeniu studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości oraz zdaniu z wynikiem pozytywnym egzaminu, kolejnym etapem w zdobyciu uprawnień zawodowych jest rozpoczęcie przez kandydata na rzeczoznawcę majątkowego praktyki zawodowej.

Zasady prowadzenia praktyki zawodowej dla kandydata na rzeczoznawcę majątkowego unormowane są w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 15 lutego 2008r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami.

Rozporządzenie określa sposób i warunki odbywania praktyk m.in. w zakresie szacowania nieruchomości, regulamin organizacji tych praktyk, ich program oraz sposób dokumentowania odbycia praktyki zawodowej, w tym wzór dziennika praktyki oraz koszt jego wydania (...).

Zgodnie z w/w Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury kandydaci odbywają praktyki zawodowe w celu przygotowania do prowadzenia działalności zawodowej w zakresie szacowania nieruchomości (...).

Praktyki z zakresu wyceny nieruchomości są organizowane przez „organizatora praktyki zawodowej”, którym w tym przypadku może być tylko związek stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, czyli Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z siedzibą w Warszawie⁴.

PFSRM swoją funkcję organizatora praktyki realizuje przy pomocy regionalnych pełnomocników ds. praktyk zawodowych działających przy lokalnych stowarzyszeniach rzeczoznawców majątkowych, np. na terenie województwa wielkopolskiego działają Wielkopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Poznaniu.

Do organizatora praktyki zawodowej za pośrednictwem prowadzącego praktykę zawodową (co nie wyklucza też złożenia wniosku samodzielnie), kandydat składa, zgodnie z § 7 rozporządzenia, wnioski o odbycie praktyki zawodowej i wydanie dziennika praktyk.

We wniosku kandydat wskazuje prowadzącego praktykę zawodową bądź zwraca się do organizatora praktyki zawodowej o wyznaczenie prowadzącego praktykę zawodową. Do wniosku kandydat jest zobowiązany dołączyć dyplom ukończenia studiów wyższych oraz świadectwo ukończenia studiów podyplomowych z zakresu wyceny nieruchomości.

Z wydaniem dziennika praktyk związany jest koszt w wysokości 100zł. W/w opłatę kandydat na rzeczoznawcę majątkowego ma obowiązek uiścić na rzecz Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Natomiast za obsługę organizacji praktyki zawodowej, którą realizuje lokalne stowarzyszenie będące członkiem PFSRM adept do zawodu wnosi opłatę w wysokości 500zł.

Praktykę zawodową w zakresie wyceny nieruchomości może prowadzić zgodnie z Rozporządzeniem:

- 1) osoba uprawniona,
- 2) przedsiębiorca prowadzący działalność w zakresie szacowania nieruchomości,
- 3) organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych np. stowarzyszenie.

Osoba uprawniona - to osoba wykonująca działalność zawodową rzeczoznawstwa majątkowego nieprzerwanie przez okres przynajmniej pięciu lat poprzedzających organizację praktyki zawodowej.

Rzeczoznawca majątkowy to zawód zaufania publicznego, co oznacza, że powinny go cechować: rzetelność, dokładność, bezstronność oraz profesjonalizm. Zgodnie z Kodeksem Etyki Zawodowej Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest wykonywać czynności z obszaru praktyki zawodowej zgodnie z prawem, według najlepszej woli i wiedzy.

Organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych oraz przedsiębiorca prowadzący działalność w zakresie szacowania nieruchomości mogą prowadzić praktykę zawodową pod warunkiem, że czynności w ramach praktyki zawodowej kandydat będzie wykonywał pod kierunkiem osoby uprawnionej. Przy czym u osoby uprawnionej praktykę może odbywać (lub pod jej kierunkiem) nie więcej niż pięciu kandydatów. Chcący prowadzić praktyki zawodowe wnioskują do organizatora praktyki zawodowej o wpisanie na listę prowadzących praktykę zawodową.

Zgodnie z Kodeksem Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych art. 11 Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest wykonywać czynności z obszaru praktyki zawodowej zgodnie z prawem, według najlepszej woli i wiedzy.

Po dokonaniu wyboru prowadzącego praktykę zawodową kandydat wnosi opłatę za prowadzenie praktyki zawodowej, która kształtuje się bardzo różnie w zależności od regionu kraju i konkretnego prowadzącego praktykę zawodową.

Etap 4 Przebieg praktyki zawodowej w zakresie wyceny nieruchomości

Praktyka zawodowa dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych zgodnie z § 4 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami nie może trwać krócej niż 12 miesięcy.

Rozpoczęcie okresu 1 roku odbywania praktyki liczony jest od dnia pierwszego wpisu dokonanego przez praktykanta w dzienniku praktyk, ale nie może on "wyprzedzać" daty wydania dziennika praktyk. Reasumując praktyka zawodowa rozpoczyna się w dniu dokonania pierwszego wpisu w dzienniku praktyki zawodowej, a kończy się w dniu dokonania ostatniego wpisu w tym dzienniku.

Jak już wspomniano powyżej kandydat otrzymuje dziennik praktyki zawodowej w zakresie wyceny nieruchomości, w którym dokumentuje się przebieg praktyki zawodowej.

W ciągu tych kilkunastu miesięcy kandydat do zawodu musi samodzielnie sporządzić 15 projektów operatów szacunkowych realnie istniejących nieru-

chomości (obiektów) dla różnych celów, w których określa wartość nieruchomości przy zastosowaniu różnych podejść, metod i technik wyceny.

Do projektu operatu szacunkowego niezbędne jest załączenie dokumentacji fotograficznej wycenianej nieruchomości, a co z tym jest związane kandydat musi uczestniczyć w oględzinach takiego obiektu, z których jest zobligowany sporządzić protokół. A zatem wynika z tego, że prowadzący praktykę zawodową musi zapewnić kandydatowi możliwość przeprowadzenia oględzin wycenianej nieruchomości.

Aby sporządzić prawidłową wycenę konieczne jest odniesienie szacowanej nieruchomości do wszelkich istotnych czynników zewnętrznych.

Przy szacowaniu nieruchomości kandydat zgodnie z art. 155 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wykorzystuje wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w:

1. księgach wieczystych,
2. katastrze nieruchomości,
3. ewidencji sieci uzbrojenia terenu,
4. rejestrach zabytków,
5. tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169,
6. planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniach na budowę,
7. wykazach prowadzonych przez Urzędy Skarbowe,
8. dokumentach będących w posiadaniu Agencji, którym Skarb Państwa powierzył, w drodze ustaw, wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz,
9. w aktach notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, dotyczących zbywania spółdzielczych praw do lokalu,
10. umowach, orzeczeniach i decyzjach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych, rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego, a także w wyciągach z nieruchomości przekazywanych do katastru nieruchomości,
11. świadectwie charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.

Należy przy tym zaznaczyć, że większość z w/w dokumentów koniecznych do sporządzenia wyceny zawiera dane indywidualnie podlegające ochronie danych osobowych. Informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową.

Ponadto, uzyskanie tych dokumentów związane jest z odpłatnością np. odpisów Ksiąg Wieczystych w Sądach Rejonowych, wypisów i wyrysów z rejestru gruntów w Starostwach Powiatowych czy też z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a w końcu bazy cen transakcyjnych czy też rynkowych stawek czynszu najmu.

Warto tu podkreślić, że niektóre z w/w dokumentów mogą mieć formę wypisów i wyrysów poświadczonych przez rzeczoznawcę majątkowego.

**Zadaniem kandydata na
Rzecznawcę
Majątkowego jest
sporządzenie opinii
o wartości nieruchomości
w formie projektu
operatu szacunkowego.**

Zadaniem kandydata na Rzecznawcę Majątkowego jest sporządzenie opinii o wartości nieruchomości w formie projektu operatu szacunkowego.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 15 lutego 2008r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami kandydat na rzeczoznawcę majątkowego określa wartość:

- dwóch różnych nieruchomości lokalowych, w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami i metodą korygowania ceny średniej; przedmiot wyceny stanowi samodzielny lokal mieszkalny łącznie z udziałem w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, utworzonym na mocy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z dnia 8 sierpnia 2000r., Nr 80, poz. 903, z późn. zm);
- dwóch różnych nieruchomości zabudowanych, w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami i metodą korygowania ceny średniej; przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa zabudowana obiektem budowlanym np. domem mieszkalnym jednorodzinny występującym bardzo często w obrocie na rynku nieruchomości;
- dwóch różnych nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, w podejściu dochodowym, przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej i techniki dyskontowania strumieni pieniężnych; przedmiotem wyceny mogą być różnego rodzaju nieruchomości gruntowe – zabudowane lub niezabudowane oraz nieruchomości lokalowe pod warunkiem, że każda z nich przynosi lub może przynosić dochód;
- dwóch budynków lub budowli, w podejściu kosztowym, przy zastosowaniu dwóch różnych technik; przedmiotem wyceny mogą być części składowe nieruchomości jakimi są budynki i budowle bez uwzględniania gruntu np. na potrzeby ubezpieczenia;
- nieruchomości gruntowej w celu aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego; przedmiotem wyceny powinna być nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste, a zakres wyceny obejmuje tylko samo prawo do gruntu w użytkowaniu wieczystym, szacowane jako prawo własności;
- dwóch nieruchomości gruntowych, z których jedna jest przeznaczona na cele rolne, a druga na cele leśne; przedmiotem wyceny powinny być nieruchomości, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone na cele rolne lub leśne. W zależności od istniejących uwarunkowań rynkowych przy wycenie w/w nieruchomości można zastosować podejście porównawcze lub mieszane metodą wskaźników szacunkowych gruntu.
- dwóch nieruchomości, w podejściu mieszanym, przy zastosowaniu metody kosztów likwidacji i metody pozostałościowej; przedmiotem wyceny są odpowiednio nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem lub innymi częściami składowymi gruntu, które są przeznaczone do likwidacji oraz nieruchomość, na której mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego, pod warunkiem, że brak jest możliwości zastosowania podejścia porównawczego lub dochodowego oraz znany jest zakres i rodzaj robót.
- nieruchomości gruntowej w celu naliczenia opłaty adiacenckiej; przedmiotem wyceny może być nieruchomość gruntowa przed podziałem i po podziale, lub scaleniu i podziale (art. 98a i 107 ustawy o gospodarce nieruchomościami), a także nieruchomości dla których zostały stworzone warunki do podłączenia do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi.
- ograniczonego prawa rzeczowego; przedmiotem wyceny może być służebność np. służebność gruntowa lub służebność przesyłu oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.



Zgodnie z §4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami do obowiązków prowadzącego praktykę zawodową zaliczyć należy:

- zapewnienie właściwej organizacji i prawidłowego przebiegu praktyki zawodowej;
- ustalenie harmonogramu praktyki zawodowej, zapewniającego kandydatowi na rzeczoznawcę majątkowego zrealizowanie programu praktyki, o którym mowa w ust. 2 i 3;
- zapewnienie kandydatowi na rzeczoznawcę majątkowego możliwości wykonywania czynności wchodzących w zakres programu praktyki zawodowej, w tym umożliwienia kandydatowi zapoznanie się ze sposobem korzystania z rejestrów i ewidencji wymienionych w ust. 2 pkt 3 oraz dokonanie oględzin, o których mowa w ust. 2 pkt 2.

Przebieg praktyki zawodowej w trakcie jej trwania, dokumentuje kandydat do zawodu, dokonując wpisów w dzienniku praktyki zawodowej w sposób odzwierciedlający rodzaje wykonywanych czynności zawodowych, z uwzględnieniem dat. Wpisy potwierdza prowadzący praktykę zawodową.

Dziennik praktyk powinien być wypełniony czytelnie i nie można dokonywać w nim zmian i poprawek.

Po zakończeniu praktyki zawodowej prowadzący potwierdza w dzienniku praktyki zawodowej zrealizowanie jej programu, a organizator praktyk zawodowej sprawdza oraz potwierdza spełnienie warunków jej odbycia przez złożenie podpisów.

Dokumentami potwierdzającymi odbycie praktyki zawodowej z zakresu wyliczone nieruchomości są⁵:

1) wypełniony przez kandydata dziennik praktyki zawodowej, potwierdzony przez prowadzącego praktykę zawodową oraz organizatora praktyki zawodowej, z załączonym harmonogramem praktyki zawodowej;

2) piętnaście projektów operatów szacunkowych samodzielnie sporządzonych przez kandydata, potwierdzonych przez organizatora praktyk.

Etap 5 Postępowanie kwalifikacyjne

Odpowiednie przepisy precyzują, że postępowanie kwalifikacyjne odbywa się dwuetapowo, ale praktyczniej można mówić o następujących etapach: etap wstępny, następnie test pisemny, potem pisemny egzamin z umiejętności rozwiązywania zadań rachunkowych związanych z wyceną i – na koniec – egzamin ustny. Te zmagania organizuje Ministerstwo Infrastruktury wraz z Państwową Komisją Kwalifikacyjną, a przeprowadzane są tylko w Warszawie, zazwyczaj w Centrum Konferencyjno-Kongresowym PWSBiA przy ulicy Bobrowieckiej 9. W roku kalendarzowym odbywa się 9 postępowań kwalifikacyjnych, co miesiąc z przerwą wakacyjną, w których to terminach ogłaszanych przez Ministra Infrastruktury każdorazowo próbuje swoich sił od kilkudziesięciu do stukilkudziesięciu kandydatów⁶.

W roku kalendarzowym odbywa się 9 postępowań kwalifikacyjnych.

Kandydat na rzeczoznawcę majątkowego składa do ministra wnioski o nadanie uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości nie później niż na czterdzieści dni przed wybranym terminem etapu wstępnego. We wniosku tym kandydat wskazuje wybrany termin postępowania kwalifikacyjnego, podając dokładny dzień, miesiąc i rok przyporządkowany do niego egzaminu.

Wraz z wnioskiem o nadanie uprawnień zawodowych kandydat na rzeczoznawcę majątkowego składa oświadczenia dotyczące: posiadania pełnej zdolności do czynności prawnych; niekaralności za przestępstwa przeciwko mieniu, dokumentom, za przestępstwa gospodarcze, za fałszowanie pieniędzy, papierów wartościowych, znaków urzędowych, za składanie fałszywych zeznań oraz za przestępstwa skarbowe oraz dokumenty potwierdzające wykształcenie wyższe magisterskie, ukończone studia w zakresie szacowania nieruchomości i odbyłą praktykę zawodową w zakresie szacowania nieruchomości.

Osobom, które spełniły wymogi ustawowe nadawane są uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości przez Ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

Spełnienie tych wymogów stwierdza jak już wyżej wspomniano Państwowa Komisja Kwalifikacyjna w postępowaniu kwalifikacyjnym.

Postępowanie kwalifikacyjne przeprowadza się na koszt osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych.

Państwowa Komisja Kwalifikacyjna jest ciałem kolegalnym powoływanym w drodze władztwa ministra, z udziałem osób wskazanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych, a jej opinie wydane po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego wiążą w tym zakresie samego ministra.

Postępowanie kwalifikacyjne przeprowadza się na koszt osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych. Koszty są pokrywane przez wniesienie opłat za postępowanie kwalifikacyjne. Wysokość opłaty za postępowanie kwalifikacyjne nie może być wyższa niż kwota przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w roku poprzedzającym przeprowadzenie postępowania kwalifikacyjnego, ogłaszanego przez Prezesa GUS na podstawie przepisów o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych. Członkom Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej przysługuje wynagrodzenie za przeprowadzenie postępowania kwalifikacyjnego.

Zgodnie z rozporządzeniem MI z 25.02.2008r. w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (Dz.U. Nr 31, poz. 190 ze zm.), wysokość opłaty za postępowanie kwalifikacyjne dla kandydata na rzeczoznawcę majątkowego wynosi za pierwszy etap wstępny - 300 zł; za drugi etap postępowania kwalifikacyjnego, zwany egzaminem - 1000 zł, w tym za część pisemną egzaminu - 550 zł, zaś za ustną - 450 zł.

Po sprawdzeniu kompletności wniosku, minister przekazuje go komisji wraz z dokumentami w celu przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego.

Lista kandydatów dopuszczonych i niedopuszczonych do egzaminu zostaje następnie przekazana ministrowi i na tej podstawie minister zawiadamia kandydatów o dopuszczeniu do egzaminu, z równoczesnym wskazaniem dokładnego czasu i miejsca odbycia egzaminu.

Wzory dokumentów oraz wiele przydatnych informacji na tym etapie można pozyskać ze strony internetowej Ministerstwa Infrastruktury w zakładce Gospodarka Nieruchomościami (Uprawnienia i licencje zawodowe).

⁵ Wojciech Pastwa, „Krok po kroku... przyszedł rzeczoznawco”, Strona 12.

⁶ Tadeusz Krzewski, Kandydatom pod rozważę-egzamin na rzeczoznawcę majątkowego cz. II, Beck Nieruchomości, 8/2009.

Etap 6 Przebieg egzaminu

Po wstępnej weryfikacji przez komisję kwalifikacyjną kandydatów na rzeczoznawców majątkowych na podstawie dowodu tożsamości, ogłoszeniu zasad przeprowadzenia egzaminu, komisja przekazuje adeptom arkusze z zadaniami egzaminacyjnymi.

Egzamin pisemny przebiega dwuetapowo:

- przez pierwsze 90 minut kandydaci rozwiązują test wielokrotnego wyboru składający się z 90 pytań; za każdą prawidłową odpowiedź kandydat otrzymuje 1 punkt, a za odpowiedź nieprawidłową lub brak odpowiedzi – 0 punktów, przy czym za odpowiedź prawidłową uznaje się odpowiedź wskazującą wszystkie poprawne odpowiedzi cząstkowe w danym pytaniu;
- przerwa 20 minut;
- kolejne 60 minut jest przeznaczony na rozwiązanie zadania praktycznego – ocenianego w jedenastopunktowej skali od 0 do 10 punktów.

Po zebraniu prac następuje zakończenie części pisemnej egzaminu oraz poddanie testów i zadań wnikliwej i sprawiedliwej ocenie przez Komisję kwalifikacyjną. Wynik egzaminu stanowi suma punktów uzyskanych za odpowiedzi na poszczególne pytania testu oraz rozwiązanie zadania praktycznego. Do dalszej części egzaminu mogą być dopuszczeni kandydaci, którzy uzyskali łącznie co najmniej 70 punktów, w tym co najmniej 5 punktów za zadanie praktyczne.



Kandydaci, którzy z wynikiem pozytywnym przeszli etap egzaminu pisemnego mają przed sobą egzamin ustny, który ma za zadanie sprawdzenie stopnia przygotowania praktycznego kandydatów do zawodu rzeczoznawcy majątkowego i obejmuje obronę przez kandydata trzech wybranych przez komisję kwalifikacyjną spośród piętnastu projektów operatów szacunkowych. Obrona polega na udzieleniu odpowiedzi na pytania członków zespołu kwalifikacyjnego, dotyczących: podstaw prawnych, zastosowanych podejść, metod i technik wyceny, źródeł informacji o nieruchomościach, a także analizy rynku nieruchomości, mających wpływ na wykonanie projektów operatów. Członkowie zespołu egzaminującego zadają po 3 pytania do każdego z trzech wybranych projektów operatów szacunkowych.

Każda odpowiedź na zadane pytanie jest oceniana w czterostopniowej skali od 0 do 3 punktów, które komisja wystawia podczas kilkuminutowej narady.

Część ustną egzaminu uznaje się za zakończoną wynikiem pozytywnym, jeżeli kandydat w jej trakcie, uzyskał minimum 60% punktów z maksymalnej liczby możliwej do zdobycia (czyli z maksymalnie możliwych do uzyskania 9 punktów otrzymał 6 punktów).

Uzyskanie podczas części ustnej egzaminu wymaganej liczby punktów powoduje, że całe postępowanie kwalifikacyjne zostaje zakończone wynikiem pozytywnym.

Jednakże, może zdarzyć się sytuacja negatywnego zakończenia postępowania kwalifikacyjnego. Wyróżnić można tutaj trzy scenariusze:

- 1) postępowanie kwalifikacyjne zostało zakończone wynikiem negatywnym na etapie postępowania wstępnego. W tym przypadku kandydat na rzeczoznawcę majątkowego musi przejść całe postępowanie od początku po usunięciu braków, z powodu których postępowanie wstępne zakończyło się niepowodzeniem. Ubiegając się ponownie o przystąpienie do postępowania kwalifikacyjnego należy wnieść opłatę za pierwszy etap postępowania kwalifikacyjnego w wysokości 300zł.
- 2) postępowanie kwalifikacyjne zostało zakończone wynikiem negatywnym na etapie egzaminu pisemnego. Gdy

kandydat na rzeczoznawcę majątkowego otrzymuje decyzję odmawiającą nadania uprawnień, wówczas może złożyć ponownie wniosek o przystąpienie do postępowania kwalifikacyjnego, co wiąże się z dokonaniem opłaty za całe postępowanie kwalifikacyjne w wysokości 1300zł.

- 3) postępowanie kwalifikacyjne zostało zakończone wynikiem negatywnym na etapie egzaminu ustnego. Gdy kandydat na rzeczoznawcę majątkowego otrzymuje decyzję odmawiającą nadania uprawnień, może przed upływem 12 miesięcy od zakończenia części ustnej wynikiem negatywnym, złożyć wniosek o ponowne przystąpienie do części ustnej egzaminu. Wiąże się to z wniesieniem opłaty za postępowanie w wysokości 450zł. W przypadku przystąpienia do postępowania po upływie roku od zakończenia ostatniej części ustnej postępowania wynikiem negatywnym należy ponownie przebiec całe postępowanie kwalifikacyjne, łącznie z wniesieniem pełnej opłaty za postępowanie w wysokości 1300zł.

Etap 7 Nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości

Nadanie uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości stwierdza się świadectwem, a odmowa nadania uprawnień następuje w drodze decyzji.

Z zapisów Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych wynika, że od stycznia do końca października 2008 r. Minister Infrastruktury nadał 116 uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości, a łączna liczba uprawnień nadanych do tego czasu osiągnęła 4767 sztuk w skali kraju. Tak czy inaczej, zdany egzamin ustny oznacza wejście do elity zawodów nieruchomościowych, a wpis do rejestru jest już tylko formalnością⁷.

Tabela 1 prezentuje wyniki postępowań kwalifikacyjnych dla osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości od XI 2006r. do III 2008r.

⁷ Tadeusz Krzewski, Kandydatom pod rozprawę-egzamin na rzeczoznawcę majątkowego cz. II, Beck Nieruchomości, 8/2009.

Tabela 2 prezentuje wyniki postępowań kwalifikacyjnych dla osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości w roku 2009.

Przykładowo w Tabeli 3 przedstawiono wyniki postępowań kwalifikacyjnych dla osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości do czerwca 2010r.

Zgodnie z art. 193 ustawy o gospodarce nieruchomościami osoby, którym nadano uprawnienia i licencje zawodowe, podlegają wpisowi odpowiednio do centralnych rejestrów: rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości na podstawie świadectw nadania tych uprawnień i licencji.

W w/w rejestrach wpisuje się również obywatele państw członkowskich Unii Europejskiej, którym, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, uznano nabyte w tych państwach poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej kwalifikacje do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej prowadzi centralne rejestry. W centralnych rejestrach wpisuje się następujące dane dotyczące osób, którym nadano uprawnienia i licencje:

- 1 numer kolejny wpisu;
- 2 datę wpisu;
- 3 imię i nazwisko;
- 4 imiona rodziców;
- 5 datę i miejsce urodzenia;
- 6 adres zamieszkania;
- 7 wykształcenie;
- 8 numer ewidencyjny PESEL;
- 9 numer dokumentu tożsamości obywatela państwa członkowskiego Unii Europejskiej;
- 10 numer uprawnień lub numer licencji zawodowych;
- 11 informacje o orzeczonych karach dyscyplinarnych, o których mowa w art. 178 ust. 2, art. 183 ust. 2 oraz art. 188 ust. 2, a także informacje o pozbawieniu uprawnień lub licencji zawodowych z przyczyn, o których mowa w art. 178 ust. 3, art. 183 ust. 3 oraz art. 188 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 12 informacje o wykreśleniach z rejestru oraz przyczynach tych wykreśleń.

Tabela 1

Lp.	Termin egzaminu	% kandydatów pozytywnie zaliczających dany etap postępowania kwalifikacyjnego		
		Etap wstępny	Egzamin pisemny	Egzamin ustny
1	XI 2006	94,44	8,70	33,33
2	XII 2006	96,61	29,23	38,24
3	II 2007	98,04	23,40	27,50
4	III 2007	98,28	32,56	50,00
5	IV 2007	100,00	24,53	38,24
6	V 2007	98,15	16,07	45,45
7	VI 2007	98,75	18,42	40,82
8	IX 2007	99,05	18,89	54,00
9	X 2007	100,00	39,53	29,41
10	XI 2007	100,00	39,53	64,71
11	XII 2007	100,00	15,85	58,33
12	II 2008	85,71	50,00	35,13
13	III 2008	98,77	52,22	24,29
14	ŚREDNIA:	97,52	28,38	41,50

Źródło: Beck Nieruchomości 9/2009r.

Tabela 2

	Liczba osób przystępujących do etapu postępowania /części egzaminu	Liczba osób, które zakończyły etap/ część wynikiem pozytywnym	% ogółu zdających, którzy uzyskali wynik pozytywny
I etap wstępny postępowania kwalifikacyjnego	437	434	99,31%
II etap postępowania kwalifikacyjnego (egzamin)			
- Część pisemna	506	136	26,88%
- Część ustna	351	164	46,72%

Źródło: www.mi.gov.pl

Tabela 3

	Liczba osób przystępujących do etapu postępowania /części egzaminu	Liczba osób, które zakończyły etap/ część wynikiem pozytywnym	% ogółu zdających, którzy uzyskali wynik pozytywny
I etap wstępny postępowania kwalifikacyjnego	284	283	99,65%
II etap postępowania kwalifikacyjnego (egzamin)			
- Część pisemna	278	88	31,65%
- Część ustna	209	98	46,89%

Źródło: www.mi.gov.pl

Wyciągi z rejestrów, z wyjątkiem danych wymienionych w pkt 5, 8, 9, 11 i 12, podlegają ogłoszeniu w dzienniku urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz publikacji na stronach internetowych urzędu obsługującego ministra.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 21 września 2004r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego (Dz.U. z dnia 22 września 2004r., Nr 207, poz. 2112) obowiązek ubezpieczenia OC powstaje nie później niż w dniu poprzedzającym dzień wykonywania czynności, o których mowa w art.174 ust. 3 i 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością jak i sporządzania opracowań i ekspertyz niestanowiących operatu szacunkowego.

Ponadto, rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

**Z całą pewnością
zawód rzeczoznawcy
majątkowego
jest najbardziej
prestizowym spośród
tzw. zawodów
nieruchomościowych.**

Z całą pewnością zawód rzeczoznawcy majątkowego jest najbardziej prestiżowym spośród tzw. zawodów nieruchomościowych. Pośrednicy w obrocie nieruchomościami oraz zarządcy nieruchomości nie do końca cieszą się podobną estymą. Jest też zawodem bardziej uprzywilejowanym niż pozostałe na rynku nieruchomości. Jako jeden z nielicznych zawodów ten jest także zawodem zaufania publicznego, regulowanym przez państwo.



Źródła:

1. Wojciech Pastwa, „Krok po kroku... przyszły rzeczoznawco”, *Nieruchomości nr 3/2010, Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych*.
2. *Kwartalnik Wycena, Wartość, Obrót i Zarządzanie Nieruchomościami*, Wydawca: Educaterra Sp. z o.o.
3. Tadeusz Krzewski, *Kandydatom pod rozważę-egzamin na rzeczoznawcę majątkowego cz. II*, Beck *Nieruchomości*, 8/2009.
4. Małgorzata Rucińska-Wageman, *E-learning – nowa forma doskonalenia zawodowego rzeczoznawców majątkowych, pośredników i zarządców nieruchomości*, Beck *Nieruchomości*, 12/2009.
5. *Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (tekst jednolity Dz. U. z dnia 11 czerwca 2010, Nr 102 poz. 651)*.
6. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 15 lutego 2008r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami (Dz. U. z dnia 27 lutego 2008, Nr 31, poz. 189 z późn. zm.)*.
7. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25 lutego 2008r. w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (Dz. U. z dnia 27 lutego 2008r., nr 31, poz. 190 z późn. zm.)*.
8. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z dnia 22 września 2004r., Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)*.
9. *Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 21 września 2004r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego (Dz.U. z dnia 22 września 2004r., Nr 207, poz. 2112)*.
10. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 kwietnia 2008r. w sprawie stałego doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz. U. z dnia 12 maja 2008r., Nr 80, poz. 475 z późn. zm.)*.
11. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 11 stycznia 2008r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz. U. z dnia 23 stycznia 2008, Nr 11, poz. 66)*.
12. *Kodeks Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych*.
13. *Strony internetowe Ministerstwa Infrastruktury*.

WSPOMNIENIA Z GORĄCEGO SZKOLENIA

... druga godzina warsztatowej prelekcji. Zgromadzeni w kilkunastoosobowej grupie, przysłuchujemy się wykładowi pt: „Wartość rynkowa w procesie wyceny”. Pani profesor ciekawie i szczegółowo interpretuje definicje wartości rynkowej, analizujemy kolejne przykłady. Za oknem piękna, słoneczna pogoda ... Znajdujemy się w przestrzennej, klimatyzowanej sali konferencyjnej hotelu Florida Park położonego kilkadziesiąt metrów od złocistej plaży w miejscowości Santa Susanna na Costa Brava ...



Tak, zdarzyło się nam uczestniczyć w kolejnej edycji warsztatów praktycznych Rzeczoznawcy Majątkowego, połączonej z wymianą doświadczeń zawodowych zorganizowanych przez Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. W dniach od 21 sierpnia do 4 września 2010r., odbył się wyjazd pn.: „Uroki Morza Śródziemnego”, którego atrakcyjny i intensywny program zawdzięczamy koledze Stanisławowi Talarowskiemu i Jego małżonce Barbarze.

Dozwólcie zabrać się w krótką podróż z naszych wspomnień...

Do bezproblemowym przelocie wyruszamy na podbój Francji ... Dni mijają jak mrugnięcie oka ... Odkrywanie Republiki rozpoczynamy krótkim, lecz zapierającym dech w piersiach zwiedzaniem pozostałości rzymskich budowli w Nimes. Chwila oddechu i dalej ... "do przodu" jak zwykły mawiać nasz przewodnik, z uwagi na swoje nazwisko, przez niektórych nazywany Tomeciem. Z niecierpliwością spieszymy podziwiać



kunst budowniczych majestatycznego akweduktu Pont du Gard. Zachwytom nad tym wspaniałym obiektem nie ma końca. Kolejny przystanek to dawna stolica papieska - poznajemy historię Pałacu Papieskiego i tańczymy na moście w Avignon. Dalej na naszej trasie czysta rozkosz dla zmysłów zjawiskowe

Monako i intrygujące Monte Carlo tak! W kasynie też bawiliśmy! Ale, ale ... dalej do przodu za przewodnikiem przed nami czerwone dywany snobistycznej Alei Gwiazd i fascynującej port w



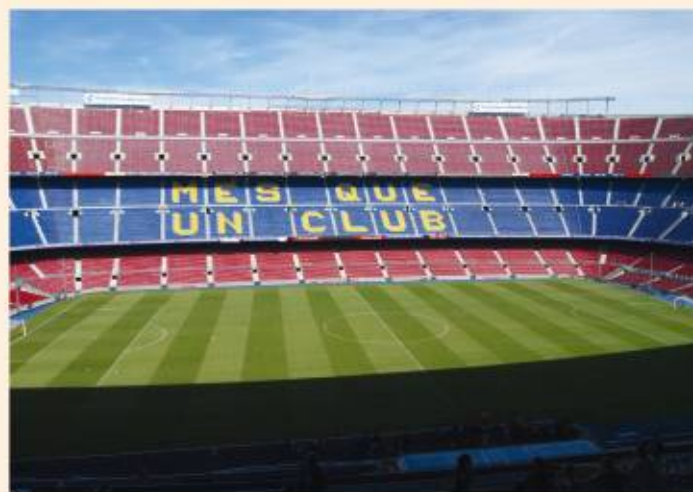
Caannes. Po lekkim śniadaniu w Nicici czas na spacer Promenadą Anglików i degustację lokalnych smaczków z miejscowego targu kwiatowo-warzywnego. I dalej do przodu! Żegnając na kilka dni morze, zatrzymujemy się w urokliwej górskiej miejscowości Eze Aich, z którego miejsca rozciąga się piękny widok na panoramę Lazurowego Wybrzeża!



Wieczorem docieramy do Arles, gdzie leniwie spacerujemy uliczkami, którymi chadzał Van Gogh. Kolejny przystanek na naszym szlaku to średniowieczna twierdza Carcassonne i klimatyczna, „ruda”, akademicka Tuluza. Dalej, do przodu! na naszej drodze przychodzi czas na chwilę refleksji - docieramy do Lourdes Sanktuarium Maryjnego. Do przerwy na zadumę,



żegnamy Francję, przedzieramy się przez Pireneje i zaglądamy do miniaturowego państwa położonego w malowniczych górskich dolinach jesteśmy w Andorze. Na koniec obfitego w atrakcje tygodnia, pukamy do bram Hiszpanii, gdzie czeka na nas niepowtarzalna Barcelona, pełna zachwycającej architektury Antonia Gaudiego, z majestatycznym Pałacem Królewskim i tłoczną ulicą Las Ramblas a dla fanów piłki nożnej stadion FC Barcelonu Camp Nou.



Już dawno temu ktoś mądry wymyślił, że po solidnym wysiłku, nawet przyjemnym, dobrze jest odpocząć ... po królewsku! Żegnamy, więc naszego przewodnika i Jego niezmordowane „dalej, do przodu!”, które choć czasem spotykało się ze sprzeciwem, pozwoliło nam zobaczyć więcej. Odtąd nigdzie już nie pędzimy ...

Tak oto zmęczeni, ale zadowoleni docieramy na wybrzeże Costa Brava. To tu, w małej nadmorskiej miejscowości Santa Susanna będziemy przez tydzień oddawać się doskonaleniu wiedzy i utrwalaniu opalenizny ... Warsztaty prowadzone przez prof. Ewę Kucharską - Stasiak i dr Zdzisławę Ledzion Trojanowską, owocują wzmożonymi dyskusjami, wymianą doświadczeń zawodowych i niejednokrotnie przenikają niepostrzeżenie w czas przewidziany na relaks. Ach, jak miło rozmawiać o szacowaniu przy szklaneczce zimnego napoju, w promieniach hiszpańskiego słońca ...



Program szkoleniowy przeprowadzany jest zgodnie z harmonogramem obejmującym dwa działy zagadnieniowe. Każdy z nich to 12 godzin prelekcji na temat:

1. „Wartość rynkowa w procesie wyceny” – definicje wg MSW, ESW, Dyrektyw Europejskich, ustawy o gospodarce nieruchomościami; interpretacja wartości rynkowej; idea najkorzystniejszego sposobu wykorzystania nieruchomości; przykłady określania wartości rynkowej,
2. „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości” - obszary zastosowania podejścia dochodowego (obszar wyceny i analizy); uwarunkowania stosowania podejścia dochodowego do określania wartości; dochód i zasady jego określania; dochód a wartość; ryzyko osiągnięcia dochodu a wartość nieruchomości; wyznaczanie stóp zwrotu; przykłady praktyczne.



W przerwach pomiędzy interesującymi i pouczającymi wykładami nie zapominamy o przyjemnościach i prawach urlopowicza. Czas ten to czas błogiego wypoczynku w promieniach gorącego słońca, kąpieli w basenie hotelowym i basenie Morza Śródziemnego, czas zwiedzania okolicznych zabytków oraz aktywności sportowej. W tym ostatnim, wybitnymi osiągnięciami zaskakuje kolega Michał Kosmowski, który zbiera tyle medali, że starczyłoby dla wszystkich członków naszego Stowarzyszenia!

Ale cóż, ... jak to w życiu najczęściej bywa ... co dobre, szybko się kończy ... czas wracać do rzeczywistości ...

Było naprawdę miło i ciekawie za co, dziękujemy naszemu Organizatorowi i naszym Wykładowcom. Należy wierzyć, że w przyszłym roku uda się zorganizować kolejną edycję warsztatów praktycznych w tak wyjątkowej formie. Wierzymy, w Pana, Panie Stanisławie!

Maciej Husiar

BIULETYN

STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO



DODATEK SPECJALNY
grudzień 2010



HAŁAS LOTNICZY A WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

MATERIAŁY DO DYSKUSJI ŚRODOWISKOWEJ

I SPŁYW KAJAKOWY SRMWW



DOBRZYCA '2010







NOWELIZACJA USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

Ustawą z dnia 24 września 2010 roku (Dz. U. nr 200, poz. 1323) **znowelizowane zostały procedury związane z wywłaszczaniem lub nakładaniem obowiązku czasowego udostępnienia nieruchomości przeznaczonych do realizowania celów publicznych oraz przepisy dotyczące wysokości odszkodowania z tytułu wywłaszczenia**, a także doprecyzowane zostały niektóre przepisy w celu wyeliminowania problemów interpretacyjnych pojawiających się w praktyce ich stosowania.

Dotyczy to m.in. **definicji stanu nieruchomości**, przez który należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

Odnosnie **sposobu wypłacania odszkodowań** za wywłaszczane nieruchomości w art. 133 ustawy o gospodarce nieruchomościami proponuje się wprowadzenie zasady wypłacania zaliczki w wysokości 70% odszkodowania w sytuacji, gdy przed pozbawieniem prawa do nieruchomości następuje niezwłoczne jej zajęcie. Konieczność zapewnienia właścicielowi odszkodowania w chwili faktycznego zajęcia nieruchomości wynika z orzecznictwa Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu. Ustawa przewiduje obowiązek zwrotu zaliczki, w sytuacji gdy postępowanie w sprawie wywłaszczenia zostało zakończone wydaniem decyzji, na podstawie której nie nastąpiło wywłaszczenie nieruchomości.

W art. 154 ust. 1 ustawy doprecyzowano **elementy, na które rzeczoznawca majątkowy powinien zwrócić uwagę przy wyborze podejścia, metody i techniki wyceny**. Składają się na nie w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, **stan nieruchomości** oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Opracowanie

Wojciech Gryglaszewski

Dnia 22 września 2010r.

po ciężkiej chorobie zmarł nasz Szanowny Kolega

Maciej Radwan

Zbyt wcześnie został stąd zabrany, miał zaledwie 44 lata. Zawsze pełen energii, uczynny, koleżeński. Człowiek o wielkim poczuciu humoru, skarbnica dobrych żartów. Bez niego nie byłoby wielu niezapomnianych wyjazdów i szkoleń. Był członkiem naszego Stowarzyszenia od początku jego istnienia, długoletnim Bieglym Sądu Okręgowego w Poznaniu, aktywnym uczestnikiem procesu obsługi inwestycji. Zostawił żonę, córki i grono wiernych przyjaciół, którym nie będzie łatwo żyć bez niego.

Niech spoczywa w spokoju.

Żegnaj Nasz Kolego !

*Rada Stowarzyszenia
Rzeczoznawców Majątkowych
Województwa Wielkopolskiego*

Lp	Nazwisko i imię	Nr upr.	Miejscowość	Telefon	E-mail
1	2	3	4	5	6
1.	Anders-Luczevska Maria	168	Poznań	502160736	mariza.luczevska@interia.pl
2.	Andrzejewska Violetta	4955	Stęszew	519165333	v.andrzejewska@poczta.fm
3.	Andrzejewski Arkadiusz	4410	Poznań	602677045	anbud_poznan@op.pl
4.	Andrzejewski Janusz	2115	Potasze	501617071	jand_poz@o2.pl
5.	Balkowski Robert	3660	Wolsztyn	602248569	brit@erant.pl
6.	Banaszak Jerzy	866	Poznań	605277866	jerzy.banaszak@interia.pl
7.	Banaś Ewa	1134	Poznań	602262252	e.banas@wycenaekspert.pl
8.	Barczyk Wojciech	3661	Konin	604858141	ba.wojtek@wp.pl
9.	Bartosiewicz Wiesława	2129	Krzycko Małe	504201851	wieslawa.bartosiewicz@op.pl
10.	Bąk-Horała Grażyna	3505	Leszno	600270458	horalat@tlen.pl
11.	Bednarek Roman		Poznań	601876116	bednarek@wkp.top2.pl
12.	Bepirszczy Dorota	4225	Poznań	600383493	dorota_bepirszczy@krm.com.pl
13.	Berendt Edmund	1546	Piła	672122155	edmund.berendt@neostrada.pl
14.	Berus Marcin	4130	Poznań	604947414	marcinberus@echostar.pl
15.	Białasik Roman	1876	Ostroróg	508374310	r.bialasik@interia.pl
16.	Bielawski Marcin	4956	Chodzież	508318156	marcin.bielawski@op.pl
17.	Bień Grzegorz	2472	Skoki	602303533	wyceny@poczta.fm
18.	Binek Agnieszka	735	Poznań	606455287	agnieszka.binek@citigroup.com
19.	Błaszczak Marek	3662	Kobylnica	600597743	markusm@vp.pl
20.	Błażek Marian	2861	Pobiedziska	603891858	marianblazek@onet.pl
21.	Bogdańska Ewa	1737	Poznań	603136393	ewa.bogdanska@poczta.onet.pl
22.	Borowski Marek	4959	Poznań	794289922	borowski.m@wp.pl
23.	Bruss Justyna	4533	Skoki	509949685	jbruss@tlen.pl
24.	Bryl Marek	1849	Konin	693822410	zup_mb@poczta.onet.pl
25.	Bujakowski Waldemra	4433	Pobiedziska	667160313	bujakowski@poczta.onet.pl
26.	Bukowski Damian	4718	Oborniki	501649533	biuro@cdnieruchomosci.pl
27.	Cieślak Maria	2576	Konin	600294435	mariacieslak@icpnet.pl
28.	Czarnecki Marcin	3911	Poznań	604544465	wycena_czarnecki@wp.pl
29.	Czekala Dariusz	2577	Sieraków	607538638	keradcz@poczta.onet.pl
30.	Dąbek Jerzy	256	Poznań	502564222	geoconsult@home.pl
31.	Dobecka Cyryla	1547	Piła	673518910	Cyryla@asta-net.com.pl
32.	Dobrzyńska Mirosława Anna	1595	Nowy Tomyśl	614422893	amiroslawska@wp.pl
33.	Dobrzyński Robert	4123	Poznań	602136900	robert.dobrzynski@wycena-dobrzynski.eu
34.	Dolata Jerzy	868	Kościąn	655122869	jerzy.dolata@op.pl
35.	Domagalski Lech	3627	Wielkowieś	601160987	lechdomagalski@o2.pl
36.	Domżańska Teresa	892	Kaczory	601893176	grunia8@wp.pl
37.	Dudek Monika	4179	Komorniki	606437146	monika_dudek@o2.pl
38.	Dygula Maciej	3848	Chodzież	509949937	geoma@post.pl
39.	Fiałek Zbigniew	695	Piła	672132571	taksator@cil.pl
40.	Florek Piotr	3560	Konin	601724468	pflorek_xl@wp.pl
41.	Futro Adam	1670	Poznań	602382995	adam.futro@neostrada.pl
42.	Gliniewicz Jerzy	3948	Trzcianka	602585488	jerzy.gliniewicz@op.pl
43.	Gliwa Łukasz	4320	Wolsztyn	692840604	lukegli@poczta.onet.pl
44.	Górecki Tomasz	2791	Poznań	618218269	tomasz.gorecki@op.pl
45.	Górna Katarzyna	4560	Poznań	693530061	gornak1@interia.pl
46.	Gradzik Cezary	4535	Złotów	603889439	dc@gradzik.pl
47.	Grochowska-Pioch Małgorzata		Poznań	694406984	malgorzata@pioch.pl

1	2	3	4	5	6
48.	Gryglaszewski Wojciech	4659	Poznań	608592052	wojciech@biurorzeczoznawcy.pl
49.	Gryśka Krystyna	2280	Kobylnica	603612520	krystyna_gryśka@po.home.pl
50.	Grzelczak-Skarżyński Krzysztof		Swarzędz	604239608	grzelczak@onet.eu
51.	Halec Franciszek	1281	Leszno	601793494	halec-wycena@wp.pl
52.	Hasse Mieczysław	870	Przeźmierowo	600252843	
53.	Hermann Barbara	4631	Poznań	501644898	bphermann@wp.pl
54.	Hęćka Maria	1739	Czarnków	606648975	marhec@wp.pl
55.	Hoffmann Danuta	2580	Rakoniewice	602120708	danhoff@interia.pl
56.	Hołubicka Barbara		Poznań	508300255	barbara_holubicka@poczta.onet.pl
57.	Husiar Bogdan	872	Kórnik	618681539	husbud@poczta.onet.pl
58.	Jabłoński Jarosław	4632	Poznań	607568018	jarjab@wp.pl
59.	Jakóbiec Elżbieta	1741	Poznań	602634610	e_jakobiec@poczta.onet.pl
60.	Jakubowski Andrzej	454	Poznań	618480166	ajakubowski@projnorm.pl
61.	Janaszewski Andrzej	4322	Poznań	607583525	ajanaszewski@op.pl
62.	Janiak Leonard	873	Leszno	655201138	m.janiak@interia.pl
63.	Janicki Andrzej	2187	Konin	507034664	ekspertgrunt@poczta.internetdsl.pl
64.	Jedliński Zbigniew	2582	Poznań	502528240	zjwycena@op.pl
65.	Jokiel Wiktor	4153	Poznań	609794781	ablegat@o2.pl
66.	Jonas Adam	4296	Konin	632401195	ajonas@konet.pl
67.	Jóźwiak-Popko Brygida	3509	Poznań	605693795	brygida.popko@gmail.com
68.	Jurczykowski Paweł	4473	Przeźmierowo	602663955	mjpjucz@neostrada.pl
69.	Kaczmarek Jacek	3629	Ostrów Wielkopolski	601949039	wycena@operat.biz
70.	Kaczmarek-Wałęsa Grażyna	4416	Krotoszyn	695592708	kaczmarek.walesa@poczta.onet.pl
71.	Kamiński Jerzy		Gniezno	508052151	
72.	Kandulski Jan	3299	Trzcianka	672163880	jan.kandulski@poczta.onet.pl
73.	Kapustka Zbigniew	2034	Złotniki	501087042	patronex@neostrada.pl
74.	Kasprzak Andrzej	875	Śrem	612834638	erine.ak@interia.pl
75.	Kasprzycki Włodzimierz	4616	Poznań	660059484	juwer@wp.pl
76.	Kaźmierczak Bernardyna	3728	Leszno	609207199	wyceny.kazmierczak@interia.pl
77.	Kilanowska Iwona	3467	Pobiedziska	509348788	ikilka@hotmail.pl
78.	Kin Jerzy	2117	Leszno	508088655	kin@juel.com.pl
79.	Kinastowska Joanna	4264	Poznań	607107017	joanna.cieloszyk@hausplus.pl
80.	Knopik Marek	4392	Kobylnica	606909373	marek.knopik@unilever.com
81.	Kończyc Krzysztof	1284	Rawicz	503091922	63kk@interia.pl
82.	Komoda Bogusław	2118	Borówiec	603393407	bodas13@wp.pl
83.	Konieczny Tomasz	4348	Luboń	508272610	tkonieczny@rejtravel.pl
84.	Korbolewski Józef	3532	Konin	507770886	wycena@konin.lm.pl
85.	Kordos Elżbieta	739	Śrem	601985780	ekordos@elkorm-nieruchomosci.pl
86.	Kosmowski Michał	169	Poznań	618339829	michalkosmowski@wp.pl
87.	Kozłowicz Marek	4419	Bierzgiełek	604592046	marek.kozlowicz@wp.pl
88.	Kruszewski Eugeniusz	3073	Września	614361803	eugeniusz.kruszewski@vp.pl
89.	Kubiacyk-Półka Maria	2394	Gniezno	601863041	mkubiacyk@poczta.onet.pl
90.	Kujawa Lidia	2354	Leszno	503023230	info@nieruchomosci-leszno.pl
91.	Kujawińska Anna	3397	Skórzewo	696748313	rm.ak@wp.pl
92.	Kujawiński Donat	2794	Skórzewo	602177605	brmdk@poczta.wp.pl
93.	Kukawka Sławomir	4421	Wronki	505420533	kukawka-wycena@tlen.pl
94.	Kupś Henryk	4373	Poznań	694404764	henryk_kups@wp.pl
95.	Lazarek Edmund	4872	Strzałkowo	502105454	consulting@nieruchomosci-lazarek.pl
96.	Lewandowska Zofia	2587	Gniezno	606691815	wycenazl@wp.pl

1	2	3	4	5	6
97.	Liberkowski Maciej	2120	Nowy Tomyśl	602120755	m.liberkowski@wp.pl
98.	Linda Piotr	698	Szamotuły	612927846	linexx@o2.pl
99.	Lis Elżbieta	3650	Ostrów Wielkopolski	627356617	elzbieta.lis@wp.pl
100.	Lis Piotr	4593	Ostrów Wielkopolski	697198269	piotrekliis@gmail.com
101.	Lis Tomasz	170	Luboń	602366944	tomasz_lis@krm.com.pl
102.	Łakowicz Halina	2478	Piła	600261575	halina@pila24.net
103.	Łeszyk Krzysztof	4133	Poznań	501084131	krzysztof@euro-pol.poznan.pl
104.	Łopacińska Katarzyna		Plewiska	660688676	katarzyna.lopacinska@gmail.com
105.	Łuczak Marek	1632	Zakrzewo	602229687	punio.mimar@op.pl
106.	Maciejak Andrzej	1804	Września	614362196	a.maciejak@neostrada.pl
107.	Maciejewska Justyna	2700	Poznań	618232991	jusma@buziaczek.pl
108.	Maćkowiak Jacek	699	Czarnków	602839854	jacek_mackowiak@poczta.onet.pl
109.	Majchrzycki Michał	3971	Poznań	601875169	kawit@onet.pl
110.	Makowska Renata	4912	Leszno	962462285	renatamakowska@interia.eu
111.	Małecka Katarzyna	4464	Luboń	618102955	kasiamałecka@wp.pl
112.	Małecka-Piłuska Magdalena	4035	Kobylnica	603317812	magda.piluska@aimproperty.pl
113.	Małecki Zdzisław	20	Poznań	601775218	zdzislaw.malecki@aimproperty.pl
114.	Mańkowski Stefan	2796	Poznań	618624535	
115.	Marć Robert	4495	Warszawa	606113998	robertmarc@o2.pl
116.	Markiewicz Maria	2590	Plewiska	501976285	mariamar1@wp.pl
117.	Marszałek Paweł	4664	Leszno	605252737	marszalek56@gmail.com
118.	Mazur Roman	3612	Leszno	601179819	bonmazur@wp.pl
119.	Mazurek Elżbieta	2121	Opalenica	614475039	wycela@o2.pl
120.	Mąka Przemysław	4542	Szamotuły	600413250	przemyslaw.maka@real-liver.pl
121.	Menke Bogdan	3400	Poznań	602435105	
122.	Meszek Wiesław	87	Złotniki	604630749	promex@post.pl
123.	Michalak Leszek	2189	Łąd	604151183	mipro@pro.onet.pl
124.	Michalak Robert	4874	Środa Wielkopolska	696083194	robert.michalak@poczta.fm
125.	Michalska Lidia	3535	Wałcz	600163094	
126.	Mieloch Anna	2797	Poznań	618269292	anna_mieloch@interia.eu
127.	Mieszczanowicz Łajma	1470	Kicin	603936683	hasko@hasko.com.pl
128.	Mikołajczak Alicja	1135	Poznań	601854799	kosztbud@horyzont.com.pl
129.	Mikołajczak Jarosław	3279	Poznań	603179078	boiwn1999@poczta.onet.pl
130.	Mikołajczak Jerzy	263	Poznań	605738157	poz-bud@wp.pl
131.	Mizera Maciej	171	Poznań	602366934	maciej_mizera@krm.com.pl
132.	Mizeraczyk Ryszard	2591	Poznań	695351899	ryszard.mizeraczyk@bhu.com.pl
133.	Mocek Danuta	3348	Poznań	600455187	danka61@poczta.onet.pl
134.	Mstowski Wiesław	1472	Poznań	618788767	wieslaw.mstowski@anwo.poznan.pl
135.	Mucha Magdalena		Poznań	697720102	magdalena.mucha@op.pl
136.	Murias Jerzy	700	Czarnków	604645958	jerzymurias@tlen.pl
137.	Narbutowicz Stanisław		Poznań	601711993	komplex1@wp.pl
138.	Niedziela Barbara	3006	Poznań	604273848	rzeczoznawca@bdn.com.pl
139.	Niewiadomski Krzysztof	1511	Stare Miasto	605780902	constans@nieruchomoscioferty.pl
140.	Nowak Ewa	3804	Krotoszyn	627253705	ewanowak@poczta.onet.pl
141.	Nowak Jaromir	701	Wągrowiec	602677148	szacunek24@wp.pl
142.	Nowak Piotr	1852	Środa Wielkopolska	503038880	pbn@wp.pl
143.	Nowak Tomasz	5016	Poznań	606376046	tomasz.nowak@cwm.pl
144.	Nowicki Otton	1880	Szamotuły	601439127	agolek19@poczta.onet.pl
145.	Nowicki Radosław	4951	Mosina	509474336	radek304@op.pl

1	2	3	4	5	6
146.	Obremska Hanna	174	Poznań	604451749	biuro@obremscy.poznan.pl
147.	Osmola Sylwester		Poznań	601916257	smosmola@pro.onet.pl
148.	Owsianowski Krzysztof	1853	Poznań	601783828	kancelaria@szacunek.pl
149.	Paprzycki Jerzy	4644	Tulce	602246916	jerzypaprzycki@gmail.com
150.	Pawlicki Tomasz	4565	Ostrów Wielkopolski	697350438	tomek.asia@op.pl
151.	Pawłowska Martyna	4171	Czarnków	606376124	martyna.pawlowska@cwm.pl
152.	Pazdej Stefan	3281	Lwówek	606518801	spazdej@tlen.pl
153.	Pecyna Stanisław	2799	Koło	632723845	
154.	Pęczak Jan	1286	Kościan	655121815	wycena@post.pl
155.	Plewa Leszek	2342	Pępowo	605404984	rzeczoznawca.l.plewa@wp.pl
156.	Plóciennik Maciej	907	Rawicz	655454850	maciejplociennik@op.pl
157.	Podziemski Wojciech	3494	Wągrowiec	672621113	podziemski@o2.pl
158.	Polcyn Małgorzata	4528	Poznań	606627587	polcyn_m@poczta.fm
159.	Pospieszny Krzysztof	4119	Stęszew	603536453	pospiech25@wp.pl
160.	Pospiezyński Andrzej	3040	Gostyń	602465821	beaposp@wp.pl
161.	Postól-Rabczyńska Anna	4740	Poznań	608047554	anna.postol@o2.pl
162.	Poszyler Anna	1136	Puszczykowo	601781659	a.poszyler@wycenaekspert.pl
163.	Prył Teresa	878	Poznań	603348901	tpryl@poczta.onet.pl
164.	Puchalski Dominik	4741	Poznań	502283989	dppuchalski@interia.pl
165.	Rajczyk Robert	3778	Poznań	661444222	robra@wp.pl
166.	Rakowska Katarzyna	4230	Poznań	608538890	katarzyna_rakowska@krm.com.pl
167.	Ratajczak Wojciech	2276	Szamotuły	612920181	wojciech.ratajczak@interia.pl
168.	Ratajszczak Artur	4192	Swarzędz	502876349	a.ratajszczak@wp.pl
169.	Regulski Piotr	4695	Grodzisk Wlkp.	601374154	p.regulski@neostrada.pl
170.	Rezulak Tadeusz	2122	Gniezno	604258121	trezbud@poczta.onet.pl
171.	Rędziniak Jan	536	Poznań	602260500	jan.redziniak@op.pl
172.	Rosada Marek	3307	Poznań	602231893	mark-consulting@hat.pl
173.	Roszak de Tolkmitt Krystyna	4145	Poznań	602380999	detolkmitt@projnorm.pl
174.	Rusin Jan	3409	Konin	632432949	
175.	Rusin Krzysztof	4298	Stare Miasto	601890349	biuro@nieruchomoscikonin.pl
176.	Rutkowska Katarzyna	4406	Poznań	503142561	katarzyna.rutkowska@cwm.pl
177.	Rutkowski Wojciech	3972	Poznań	692427239	wmrwojciech@poczta.onet.pl
178.	Rybska Małgorzata	4288	Poznań	600932336	rybskam@neostrada.pl
179.	Scheller Aleksander	1137	Poznań	503161191	scheller@talarczyk.com.pl
180.	Semrau Zygmunt	4060	Lwówek	606316753	zygmunt_semrau@poczta.onet.pl
181.	Sewkowski Marek	1138	Poznań	609058238	posesor1@poczta.onet.pl
182.	Siemiątkowski Jan	879	Poznań	501498572	jotsiemm@inea.pl
183.	Skarzyński Andrzej	89	Poznań	502392693	andrzej.skarzynski3@neostrada.pl
184.	Skrzypek Stanisław	2123	Poznań	618203367	poz-bud@wp.pl
185.	Smogór Paweł	3491	Konin	666833586	pawel.smogor@neostrada.pl
186.	Spiralski Tomasz	4328	Wolsztyn	606218535	tmk11@wp.pl
187.	Starczewski Romuald	3349	Kazimierz Biskupi	603860463	rstim@o2.pl
188.	Starega Marek	2534	Poznań	505451446	mstarega@pro.onet.pl
189.	Stefaniak Jacek	4157	Poznań	600186140	j.stefaniak@poczta.fm
190.	Stuligrosz Alina	2803	Poznań	608559499	stuligrosz@o2.pl
191.	Surma Jerzy	294	Chodzież	602673352	surma@post.pl
192.	Świerek Mieczysław	1855	Poznań	601986149	wycena.swierek@gmail.com
193.	Szarafińska Adrianna	4582	Rokietnica	603225886	szaraf.ada@gmail.com
194.	Szczepanik Zbigniew	746	Łęczyca	601953630	zbigniew.szczepanik@interia.pl

1	2	3	4	5	6
195.	Szczepeńska Elżbieta	4008	Poznań	604127624	esz_wycena@poczta.onet.pl
196.	Szczepeński Andrzej	4094	Swarzędz	504267167	andszc1@wp.pl
197.	Szczurek Grzegorz	4172	Skórczewo	606376068	grzegorz.szczurek@cwm.pl
198.	Szulc Hanna	1475	Poznań	601534787	hasko@hasko.com.pl
199.	Szymańska Krystyna	880	Poznań	502596962	krystyna.sz@neostrada.pl
200.	Szymków Aleksander	703	Piła	502131054	real@pila.top.pl
201.	Taczała-Kulińska Izabela	4329	Poznań	604833226	izabela_taczała@go2.pl
202.	Tadych Joanna	4214	Poznań	507155485	joanna.tadych@rzeczoznawca.biz.pl
203.	Talarski Piotr	3774	Leszno	603668789	piotr@talster.note.pl
204.	Talarski Stanisław	1601	Leszno	605366322	stanislaw@talster.note.pl
205.	Tarandt Marek	3974	Tarnowo Podgórne	505043197	marek.tarandt@konsulmasz.pl
206.	Tierling Maria	881	Poznań	605765088	maria.tierling@gmail.com
207.	Tomczyk Grzegorz	1866	Śrem	604399668	grzegorztomczyk@tlen.pl
208.	Trojanek Maria	3160	Poznań	602139455	mariaTrojanek@wp.pl
209.	Trojanek Radosław	5048	Poznań	607212127	rt@carn.pl
210.	Tyma Jan	705	Piła	673516234	
211.	Tyszkiewicz Adam	2683	Dąbrowka	691035295	adam.t1@onet.pl
212.	Wachowiak Tomasz	2127	Gniezno	601961925	t_wachowiak@poczta.onet.pl
213.	Walczak Anna	4750	Poznań	512301104	a.walczak@biuroremin.pl
214.	Walczak Bogdan	882	Poznań	605219833	wapri@wp.pl
215.	Walczak Janusz	173	Kobylnica	601445979	remin@poczta.onet.pl
216.	Walicki Marian	2996	Mosina	618136485	
217.	Waszak-Danyluk Lidia	4817	Strzałkowo	660458179	lidiawaszak@wp.pl
218.	Welnicki Maciej	4672	Poznań	691736951	biuro@welnicki.pl
219.	Wierzchowska Agnieszka	3761	Poznań	604160115	agwi@interia.pl
220.	Wilczyńska Violetta	3615	Poznań	502464795	koneser@wilczynscy.poznan.pl
221.	Wiśniewski Piotr	172	Wągrowiec	507127665	piotr.pawel.wisniewski@wp.pl
222.	Witczak Anna	3519	Konin	504026198	geowik@wp.pl
223.	Witczak Marian	3255	Leszno	609801201	mwitczak@poczta.fm
224.	Wituski Maciej	3655	Poznań	601770209	m.wituski@gazeta.pl
225.	Wojdyła Wiesław	3656	Leszno	601055391	w.wojdyła@leszno.home.pl
226.	Wojdyło Wojciech	3657	Poznań	509044334	w.wojdyło@2com.pl
227.	Wojtynek Roman	2144	Poznań	618665024	roman.wojtynek@neostrada.pl
228.	Wolska Elżbieta	3659	Ostrów Wielkopolski	603848828	elzbietaWolska@interia.pl
229.	Woźniak Andrzej	885	Poznań	602217295	andrzej.wozniak@anwo.poznan.pl
230.	Woźniak Arkadiusz	2596	Poznań	603126701	a.w33@wp.pl
231.	Woźnica Michał	4864	Poznań	664736542	michal.woznica@cwm.pl
232.	Wrutniak Beata	4702	Poznań	606934373	bwrutniak@poczta.onet.pl
233.	Wysocka Ewa	4098	Leszno	655261350	etomwys@op.pl
234.	Wysocki Krzysztof	4409	Poznań	660266085	krzysztofgerardwysocki@o2.pl
235.	Zalwert Aleksy	1560	Chodzież	791948728	biurogeometra@opcza.onet.pl
236.	Zawadka Ireneusz	4431	Turek	603624810	irekzawadka@poczta.onet.pl
237.	Zawadka Marian	327	Turek	604436899	biurozawadka@op.pl
238.	Zembal Jerzy	794	Poznań	606159384	jzembal@wp.pl
239.	Zielezińska Barbara	4065	Suchy Las	602356013	barbara.zielezinska@estimer.com.pl
240.	Ziemiańska Anna	4555	Poznań	509728889	anna.ziemiańska@gmail.com
241.	Żak Marcin	4954	Poznań	606296810	mzuczek@o2.pl
242.	Żurawski Jan	3482	Rakoniewice	606683002	janz22@poczta.onet.pl
243.	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
rzeczoznawcy@info.com.pl

www.srmww.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
Piotr TalarSKI
Michał Kosmowski, Martyna Pawłowska,
Grzegorz Szczurek, Marian Witczak

KOMISJA REWIZYJNA

Przewodnicząca
Członkowie Komisji

Ewa Bogdańska
Katarzyna Małecka, Janusz Andrzejewski

KOMISJA ETYKI ZAWODOWEJ

Przewodniczący
Sekretarz Komisji
Członkowie Komisji

Krzysztof Rusin
Krzysztof Łeszyk
Maria Tierling, Teresa Prył,
Stanisław TalarSKI

KOMISJA OPINIUJĄCA

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

Marek Starega
Jerzy Mikołajczak
Andrzej Skarzyński
Ewa Banaś
Elżbieta Jakóbiec, Łajma Mieszczanowicz,
Adam Futro, Martyna Pawłowska,
Hanna Szulc, Michał Kosmowski,
Wojciech Ratajczak, Jan Rędziniak

KOMISJA ANALIZ RYNKU

Przewodnicząca
Członkowie Komisji

Martyna Pawłowska
Katarzyna Rutkowska, Adrianna Szarafińska,
Maciej Dyguła, Krzysztof Pospieszny,
Piotr TalarSKI

PEŁNOMOCNICY STOWARZYSZENIA

Pełnomocnik ds. Praktyk Zawodowych
Biuro Stowarzyszenia

Adrianna Szarafińska
Izabela Opszalska

**PRZEDSTAWICIELE STOWARZYSZENIA
W MINISTERSTWIE INFRASTRUKTURY
I W POLSKIEJ FEDERACJI
STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej

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

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Marian Witczak

Komisja ds. Samorządu Zawodowego

**Robert Dobrzyński,
Jan Rędziniak**

Przewodniczący Komisji Uznania Zawodowego

Wojciech Ratajczak

Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej

**Janusz Andrzejewki,
Wiesław Meszek,
Teresa Prył,
Marian Witczak**

Członkowie Komisji Arbitrażowej

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

Mediatorzy

**Michał Kosmowski,
Marek Staręga**

Rada Programowo-Naukowa

Maria Trojanek

Rada Programowa „Rzecznawcy Majątkowego”

Grzegorz Szczurek

Komisja Szkoleń

Martyna Pawłowska

Komisja Etyki Zawodowej

Krzysztof Rusin

Komisja ds. Wydawnictw

Anna Poszyler

Komisja Odznaczeń

Janusz Walczak

Komisja ds. Bazy Danych i Analiz

Ewa Banaś

Komisja Prawna

Zdzisław Małecki

Komisja Standardów

Magdalena Małecka-Pilujka



CENTRUM WYCENY MIENIA

- ♦ WYCENA NIERUCHOMOŚCI, MASZYN, PRZEDSIĘBIORSTW ♦
- ♦ POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI ♦
- ♦ ANALIZY RYNKU NIERUCHOMOŚCI ♦
- ♦ PROJEKTY ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANE ♦
- ♦ EKSPERTYZY I OPINIE TECHNICZNE ♦

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
- WYCENA PRZEDSIĘBIORSTW
- WYCENA ŚRODKÓW TRWAŁYCH
- DORADZTWO I OBSŁUGA PROCESÓW INWESTYCYJNYCH
- EKSPERTYZY TECHNICZNE
- INWENTARYZACJA
- ŚWIADECTWA ENERGETYCZNE

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

LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI



64-100 Leszno, ul. Śniadeckich 1
tel./fax (65) 529 91 00
tel. kom. 609 801 201
e-mail: mwitczak@poczta.fm

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY - inż. Marian WITCZAK

Państwowe Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast - Warszawa Nr 3255
Uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego - Warszawa Nr 1168/XXI/99

POZ-BUD



BIURO KOMPLEKSOWEJ OBSŁUGI I WYCENY NIERUCHOMOŚCI

NIERUCHOMOŚCI I ŚRODKI TRWAŁE
WYCENA, POŚREDNICTWO, UMOWY, DORADZTWO, KREDYTY

GEODEZJA
MAPY, PODZIAŁY, OBSŁUGA, REGULACJE PRAWNE

BUDOWNICTWO
NADZÓR, INWENTARYZACJA, PROJEKTOWANIE, EKSPERTYZY

60-573 Poznań, ul. Niemcewicza 12 biuro@poz-bud.pl
Telefony: (61) 847 12 95, 848 32 09 fax (61) 847 12 95
tel. kom. 605 738 157

KANCELARIA LIS, MIZERA I WSPÓLNICY Sp. z o.o.

PROFESJONALNA I KOMPLEKSOWA OBSŁUGA KLIENTÓW

Wycena:
- nieruchomości
- przedsiębiorstw
- środków trwałych
- maszyn i urządzeń
- analizy efektywności inwestowania
- ekspertyzy techniczne

60-349 Poznań, ul. Ostroroga 23
tel. (61) 662-55-40; 41; 45
fax (61) 662-55-46
e-mail: biuro@krm.com.pl



NIP 782-006-99-45

ANWO - NIERUCHOMOŚĆ

Biuro Wycen, Obrotu Nieruchomości i Usług Majątkowo - Konsultingowych

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

OFERUJEMY:

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

PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWANIA BADAŃ I NORMOWANIA PROJORM sp. z o.o.

60-818 POZNAŃ, UL. SIENKIEWICZA 22
Tel. (61)848-01-66 Fax (61)848-04-31
e-mail: ajakubowski@projorm.pl http://www.projorm.pl



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

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI DOMLEX

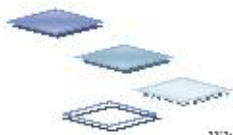
mgr inż. leśnictwa Lech Domagalski
Rzecznik Majątkowy

- ✓ WYCENA NIERUCHOMOŚCI
- ✓ INWENTARYZACJA DRZEW I DRZEWOSTANÓW
- ✓ TAKSACJA DRZEWOSTANÓW
- ✓ SZACOWANIE ODSZKODOWAŃ

ul. Kwiatowa 45, 64-320 Wielkowieś
tel./fax (61) 894 97 23, kom. 601 16 09 87
e-mail: lechdomagalski@o2.pl



KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO



ROBERT DOBRZYŃSKI

wycena nieruchomości
wycena przedsiębiorstw
certyfikaty energetyczne
wycena wartości niematerialnych i prawnych

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



Kancelaria Rzeczników Majątkowych
Janusz Walczak
ul. Warszawska 39/41, 61-028 Poznań
tel./fax 61-828-99-57
kom. 601-44-59-79
www.biuroremin.pl
e-mail: remin@biuroremin.pl

Oferujemy kompleksową obsługę w zakresie:

- wyceny nieruchomości dotyczące zabezpieczenia kredytów, spraw procesowych, wyłączeń i zwrotów, opłat z tytułu użytkowania wieczystego
- wyceny przedsiębiorstw, 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

Wycena nieruchomości Rzecznik Majątkowy

mgr Sławomir Kukawka

Nr uprawnień zawodowych 4421

64-510 Wronki, os. J. Słowackiego 9d/1
tel. (67) 2549-123 • tel. kom. 505420533

e-mail: kukawka-wycena@tlen.pl

Biuro Usług Inwestycyjnych GEOCONSULT Jerzy Dąbek

os. Stefana Batorego 59A lok. 2, 60-687 Poznań,
Tel./Fax: 61 824 84 10
e-mail: geoconsult@home.pl

1. Wyceny specjalistyczne związane z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej:
 - ♦ szkody powstałe przy budowie urządzeń,
 - ♦ zmniejszenie wartości nieruchomości,
 - ♦ bezumowne korzystanie z nieruchomości,
 - ♦ służebność przesyłu,
 - ♦ służebność drogi koniecznej i inne służebności.
2. Geodezyjne pomiary specjalistyczne wież oraz masztów telekomunikacyjnych i telewizyjnych.