

ISSN 1731-1829

Cena 25,00 zł

# BIULETYN

STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH  
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

UKAZUJE SIĘ OD 2001R.

Nr 4/2011 (30)  
KWARTALNIK

## W NUMERZE MIĘDZY INNYMI

MAPA AKUSTYCZNA A WARSZTAT PRACY  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

STANDARZY RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W POLSCE

WYBRANE PROBLEMY WYCENY NIERUCHOMOŚCI  
W PODEJŚCIU KOSZTOWYM

ZNACZENIE MIESZKAŃ DLA MŁODYCH MAŁŻEŃSTW

RYNEK MIESZKANIOWY W POZNANIU III KWARTAŁ 2011

PODSTAWOWE WSKAŃNIKI DETERMINUJĄCE RYNEK  
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W POLSCE  
NA TLE INNYCH KRAJÓW EUROPEJSKICH

WARTOŚĆ UMOWY NAJMU LOKALU KOMERCYJNEGO  
Z PUNKTU WIDZENIA NAJEMCY



## Wydawca

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



## ISSN

1731-1829

## Nakład [egzemplarzy]

400

## Prenumerata

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

## Autorzy

Grzegorz Bień, Piotr Cegielski, Jarosława Ejsymont, Radosław Gaca, Małgorzata Krajewska, Katarzyna Leśkiewicz, Elżbieta Ochocka, Justyna Płonka, Andrzej Skarzyński, Łukasz Strączkowski, Kinga Szopińska, Radosław Trojanek

## Rada Redakcyjna

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

## Redakcja

Grzegorz Szczurek (*Redaktor Naczelny*), Bartosz Erdmann (*Sekretarz Redakcji*)

## Zastrzeżenia

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

## Grafika na okładce

Dan Barbalota

## Druk

ALS STUDIO

Małgorzata Krajewska, Kinga Szopińska <b>MAPA AKUSTYCZNA A WARSZTAT PRACY RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO</b> .....	<b>PRAKTYKA</b> 4
Grzegorz Bień <b>HAŁAS LOTNICZY A WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH DOMAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI W POZNANIU I LUBONIU</b> .....	<b>ANALIZY</b> 9
Radosław Gaca <b>STANDARZY RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W POLSCE</b> .....	<b>PRAWO</b> 23
Łukasz Strączkowski <b>ZNACZENIE MIESZKAŃ DLA MŁODYCH MAŁŻEŃSTW</b> .....	<b>ANALIZY</b> 26
Andrzej Skarzyński <b>WYBRANE PROBLEMY WYCENY NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU KOSZTOWYM</b> .....	<b>PRAKTYKA</b> 32
Piotr Cegielski <b>TWORZENIE ORAZ WYCENA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>PRAKTYKA</b> 40
Katarzyna Leśkiewicz <b>Z PRAWNEJ PROBLEMATYKI OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI W ŚWIETLE USTAWY O KSZTAŁTOWANIU USTROJU ROLNEGO Z 11 KWIECZNIA 2003R.</b> .....	<b>PRAWO</b> 45
Jarosława Ejsymont <b>PODSTAWOWE WSKAŃNIKI DETERMINUJĄCE RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W POLSCE NA TLE INNYCH KRAJÓW EUROPEJSKICH</b> .....	<b>ANALIZY</b> 50
Elżbieta Ochocka <b>CZY WYROK TRYBUNAŁU SPRAWIEDLIWOŚCI UE Z PAŒCZNIA 2011 R. ROZSTRZYGNĄŁ KWESTIĘ OPODATKOWANIA VAT SPRZEDAŻY PRYWATNYCH GRUNTÓW ?</b> .....	<b>PODATKI</b> 53
Justyna Płonka <b>WARTOŚĆ UMOWY NAJMU LOKALU KOMERCYJNEGO Z PUNKTU WIDZENIA NAJEMCY</b> .....	<b>PRAKTYKA</b> 55
Radosław Trojanek <b>RYNEK MIESZKANIOWY W POZNANIU III KWARTAŁ 2011</b> .....	<b>ANALIZY</b> 59



Drodzy Czytelnicy,

Oddajemy do Waszych rąk ostatni w tym roku numer naszego kwartalnika. Stało się już tradycją, że numer „Świat Rzeczoznawców” jest wzbogacony o dodatek specjalny. W zeszłym roku były to materiały do dyskusji środowiskowej „Hałas lotniczy a wartość nieruchomości”, opracowane przez zespół poznańskich naukowców i praktyków. Zresztą do tego relatywnie szybko rozpoznanego zagadnienia wracamy także w niniejszym numerze. W tym roku, materiały do dodatku przygotował znawca prawa nieruchomościowego, członek naszego Stowarzyszenia Zdzisław Mańcki. Publikacja w całości jest poświęcona zmianom Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wycen nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, obowiązujących od 26 sierpnia 2011r. Miłej i uważnej lektury!

*Grzegorz Szczurek*  
Grzegorz Szczurek  
Redaktor Naczelny



Z okazji zbliżających się Świąt Bożego Narodzenia Rada Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego i Redakcja Biuletynu składają Czytelnikom serdeczne życzenia błogosławionych i spokojnych Świąt oraz pomyślności, zdrowia i wytrwałości w Nowym Roku 2012.



# MAPA AKUSTYCZNA A WARSZTAT PRACY RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

W niniejszym artykule zaprezentowano stosunkowo nowe<sup>1</sup> źródło informacji o nieruchomościach, jakim jest mapa akustyczna. W pracy przedstawiono definicje podstawowych pojęć związanych z klimatem akustycznym, tj.: hałas, dopuszczalne wskaźniki poziomu hałasu oraz mapa akustyczna. Dodatkowo wskazano na treści zawarte na mapie akustycznej, możliwe do wykorzystania w pracy rzeczoznawcy majątkowego. Powyższe omówiono na przykładzie mapy akustycznej miasta Bydgoszczy.

## 1. Wprowadzenie

**W** procesie szacowania nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy jest zobligowany do opisu przedmiotu wyceny, wszelkich jego cech prawnych, techniczno-użytkowych, stanu zagospodarowania oraz wszelkich uwarunkowań, w tym planistycznych i innych np. środowiskowych. Artykuł 155 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, umożliwia rzeczoznawcom majątkowym wgląd do różnych materiałów źródłowych, a w szczególności do:

- ksiąg wieczystych,
- katastru nieruchomości,
- ewidencji sieci uzbrojenia terenu,
- ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości,
- rejestru zabytków,
- tabel taksacyjnych i map taksacyjnych tworzonych na podstawie art.169 u.o.g.n.,
- planów miejscowych, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleń na budowę,
- wykazów prowadzonych przez urzędy skarbowe,
- dokumentów będących w posiadaniu agencji, którym Skarb Państwa powierzył, w drodze ustaw, wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz,

- aktów notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, dotyczących zbywania spółdzielczych praw do lokali,
- umów, orzeczeń, decyzji i innych dokumentów, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych, rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego, a także do wyciągów z operatów szacunkowych przekazywanych do katastru nieruchomości,
- oświadczeń charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącego samodzielną całość techniczno-użytkową.

Warto zauważyć, że wymienione w art.155 materiały źródłowe stanowią katalog otwarty, który w zależności od przedmiotu i celu wyceny, rzeczoznawca może poszerzyć

A. Hopfer i R. Cymerman (2009), źródła informacji o nieruchomościach podzielili na:

- **obligatoryjne**, a wśród nich księgi wieczyste, kataster nieruchomości, geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu, plany zagospodarowania przestrzennego, państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny;
- **fakultatywne**, w tym m.in. branżowe systemy informacyjne, dokumentacja techniczna i projektowa obiektów budowlanych, wykazy prowadzone przez urzędy skarbowe, bazy danych o cenach, wartościach i dochodach z nieruchomości, opracowania statystyczne.

<sup>1</sup> Pierwsze mapy akustyczne w Polsce powstawały w latach 2005-2006



**dr inż. Małgorzata Krajewska**

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



**mgr inż. Kinga Szopińska**

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

Przytoczone powyżej opracowania fakultatywne, nie wyczerpują z pewnością wszystkich źródeł informacji, gdyż wraz z rozwojem nauki i techniki, powstają nowe, ciekawe opracowania, będące kopalnią wiedzy m.in. o otaczającej przestrzeni i środowisku. Takimi informacjami, ważnymi w szczególności przy wycenie nieruchomości mieszkaniowych, jest poziom hałasu występujący w otoczeniu analizowanej nieruchomości, opisany na mapie akustycznej. Mapa akustyczna, to dokument zawierający informacje o stanie środowiska w zakresie poziomu hałasu. Powstaje z nakazu prawa unijnego, jakim jest dyrektywa 2002/49/WE Parlamentu Europejskiego i Rady Europy z dnia 25 czerwca 2002 roku w sprawie oceny

i kontroli poziomu ha³asu w œrodowisku. Powy¿sza dyrektywa zosta³a wprowadzona do polskiego prawodawstwa Ustaw¹ z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo Ochrony œrodowiska wraz ze zmianami.

## 2. Mapa akustyczna

**R**egulacje dotycz¹ce dzia³añ zwi¹zanych z zapobieganiem lub zmniejszaniem szkodliwych skutków wp³ywu ha³asu na œrodowisko okreœla dyrektywa europejska (Directive 2002/49/EC of the European Parliament and of the Council of 25 June 2002 relating to the assessment and management of environmental noise – Official Journal of the European Communities L 189 of 18 July 2002). Ma ona na celu ujednoczenie na terenie pañstw cz³onkowskich procedur zwi¹zanych z ustaleniem stopnia nara¿enia œrodowiska na ha³as.

Zgodnie z t¹ dyrektyw¹, **Strategiczna Mapa Akustyczna (SMA) to uœredniona mapa ha³asu emitowanego do œrodowiska przez ró¿ne grupy**

**¿ródleŒ.** Stanowi ona podstawê przy ocenie stopnia nara¿enia miasta na ha³as oraz okreœleniu jego przyczyn. Dodatkowo pozwala prognozowaæ zmiany poziomu dŹwiêku wraz ze wskazaniem wartocci przekroczeñ jego poziomu dopuszczalnego, z podaniem liczby osób nara¿onych na dzia³anie ha³asu. Do obowi¹zków pañstw wspólnoty europejskiej nale¿y nie tylko ograniczenie poziomu ha³asu tam, gdzie jego szkodliwe oddzia³ywanie mo¿e zagra¿aæ ludziom, ale tak¿e ochrona terenów, na których klimat akustyczny jest w³acciwy (Kwiecieñ i in. 2010).

Na terenie Polski podstawowym aktem prawnym reguluj¹cym omawiane zagadnienia jest Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony œrodowiska. Zgodnie z treœci¹ art. 112, ochrona przed ha³asem polega na zapewnieniu jak najlepszego akustycznego stanu œrodowiska poprzez utrzymanie poziomu ha³asu nie przekraczaj¹cego wartocci dopuszczalnych. Przy sporz¹dzaniu map akustycznych, ha³as wystêpuj¹cy w œrodowisku mo¿na okreœlaæ przy pomocy dwóch wskaŹników:  $L_{DWN}$  – d³ugookresowy œredni poziom dŹwiêku A

wyra¿ony w decybelach (dB), wyznaczony w ci¹gu wszystkich dób w roku, z uwzglêdnieniem: pory dnia, pory wieczoru i pory nocy oraz  $L_N$  – d³ugookresowy œredni poziom dŹwiêku A wyrażony w decybelach (dB), wyznaczony w ci¹gu wszystkich pór nocy w roku. Wartocci dopuszczalne powy¿szych wskaŹników, na terenach wra¿liwych, okreœla Rozporz¹dzenie Ministra œrodowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów ha³asu w œrodowisku. Poziom ten uzale¿niony jest od rodzaju Źród³a, który go generuje oraz od przeznaczenia obszaru nim zagro¿onego. W Tabeli 1 przedstawiono wartocci dopuszczalnych poziomów ha³asu generowanych przez poszczególne grupy Źród³e³, w zale¿noci od rodzaju terenu. Wielkocci te oscyluj¹ w przedziale 40 – 65 dB (Szopiñska 2011).

Zgodnie z art. 7 dyrektywy pañstwa cz³onkowskie zosta³y zobligowane do sporz¹dzenia strategicznych map ha³asu przedstawiaj¹cych sytuacjê w poprzednim roku kalendarzowym dla wszystkich aglomeracji na swoim terenie, z zastrze¿eniem terminu realizacji: do 30 czerwca 2007r. – dla aglomeracji o liczbie mieszkañców przekraczaj¹cej 250 tys. oraz do 30 czerwca 2012r. – dla wszystkich aglomeracji na swym terytorium. W rozumieniu dyrektywy „aglomeracja” oznacza czêœæ terytorium, o liczbie mieszkañców powy¿ej 100 tysiêcy i gêstocci zaludnienia powoduj¹cej, ¿e Pañstwo Cz³onkowskie uznaje je za teren zurbanizowany. W polskim prawodawstwie zapis ten potwierdza art.117 ustawy Prawo Ochrony œrodowiska. Wed³ug powy¿szego artyku³u diagnozê stanu akustycznego œrodowiska dokonuje siê w ramach pañstwowego monitoringu œrodowiska na podstawie wyników pomiarów poziomów ha³asu dla aglomeracji o liczbie powy¿ej 100 tysiêcy mieszkañców. Cyfrowe mapy akustyczne opracowane s¹ ju¿ dla wszystkich miast Polski przekraczaj¹cych 250 tysiêcy mieszkañców, nale¿¹ do nich m.in.: Warszawa, Kraków, Szczecin, Wroc³aw, łódŹ, Poznañ, Gdañsk, Olsztyn czy Bydgoszcz. W chwili obecnej (zgodnie z ustaleniami Dyrektywy 2002/49/WE i ustawy Prawo Ochrony œrodowiska) realizacj¹ SMA zajmuj¹ siê w³adze samorz¹dowe aglomeracji o liczbie mieszkañców powy¿ej 100 tys.

**Tabela 1**

*Dopuszczalny poziom ha³asu dla poszczególnych grup źródeł*

Lp.	Rodzaj terenu	Dopuszczalny poziom ha³asu [dB]			
		drogi lub linie kolejowe		pozosta³e obiekty i dzia³alnoœæ bêd¹ca Źród³em ha³asu	
		$L_{DWN}$ przedzia³ czasu odniesienia równy wszystkim dobom roku	$L_N$ przedzia³ czasu odniesienia równy wszystkim porom nocy	$L_{DWN}$ przedzia³ czasu odniesienia równy wszystkim dobom roku	$L_N$ przedzia³ czasu odniesienia równy wszystkim porom nocy
1	Strefa ochronna „A” uzdrowiska, tereny szpitali poza miastem	50	45	45	40
2	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, domów opieki spo³ecznej, szpitali w miastach i tereny zabudowy zwi¹zane ze sta³ym lub czasowym pobylem ludzi	55	50	50	40
3	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, teren zabudowy zagrodowej, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, tereny mieszkaniowo-us³ugowe	60	50	55	45
4	Tereny w strefie œródmiejskiej miast powy¿ej 100 tys. mieszkañców	65	55	55	45

Źródło: Rozporz¹dzenie Ministra œrodowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów ha³asu w œrodowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826).

### 3. Treść mapy akustycznej jako źródło informacji o nieruchomościach

**M**apa akustyczna składa się z części opisowej i graficznej. Pierwsza z nich zawiera m.in.: charakterystykę obszaru podlegającego ocenie, uwarunkowania akustyczne wynikające z dokumentów planistycznych szczebla gminnego, identyfikację źródła hałasu oraz diagnozę terenów zagrożonych hałasem. Część graficzna składa się z szeregu map określających klimat akustyczny badanego terenu. W SMA określa się obszary ciche, czyli takie, na których poziom hałasu jest prawidłowy – w przypadku tych terenów, przedstawia się działania utrzymujące wartość dźwięku na poziomie co najmniej istniejącym. Obliczenia dla map akustycznych wykonuje się w oparciu o bazę danych GIS, wykorzystując specjalistyczne programy komputerowe np. CadnaA czy SoundPlan. Na podstawie długookresowego średniego poziomu dźwięku A (wskaźnik  $L_{DWN}$  oraz  $L_N$ ) tworzone są mapy emisyjne, mapy konfliktów akustycznych oraz wskaźniki stopnia narażenia mieszkańców na ponadnormatywny poziom hałasu. Nadzrędnym celem tych działań jest ocena stanu klimatu akustycznego badanego terenu oraz opracowanie dla niego programu ochrony przed hałasem (Krajewska, Szopińska 2011).

Z punktu widzenia pracy rzeczoznawcy majątkowego, informacje z mapy akustycznej, można podzielić na dwie główne grupy:

1. Informacje ogólne o przestrzeni zurbanizowanej,
2. Mapy opisujące klimat akustyczny w otoczeniu nieruchomości, będących przedmiotem analiz.

Poniżej omówiono treść map akustycznych posiadających się danymi pozyskanymi z opracowania „Mapy akustycznej miasta Bydgoszczy” wykonanej w 2008 roku.

Odnosząc się do pierwszej grupy informacji, należy wskazać że w zasobach SMA można znaleźć informacje o przestrzeni, które są potrzebne bezpośrednio w pracy rzeczoznawcy majątkowego, a dotyczące granic działek ewidencyjnych,

ich numerów oraz numerów obrębów, do których należą. Na mapie zidentyfikujemy także usytuowanie budynków na działkach wraz z numerami adresowymi, jak również sposób zagospodarowania przestrzeni (tereny zieleni, obszary wrażliwości akustycznej). W SMA znajdują się dane o infrastrukturze komunikacyjnej: położenie i nazwy ulic, przebieg linii tramwajowych oraz kolejowych – Rysunek 1.



**Rysunek 1**  
Mapa informacyjna systemu SMA



źródło: opracowanie własne na podstawie mapy akustycznej miasta Bydgoszczy

Omawiana mapa posiada tzw. *narzędzia widokowe*, ułatwiającej korzystanie z jej zasobów. Należą do nich: opcja powiększania i pomniejszania widoku, zaznaczenie wskazanego elementu (działki ewidencyjnej) oraz możliwość wydrukowania aktywnego okna mapy. Zaznaczony teren podświetla się na czerwono (Rysunek 1). Po wskazaniu elementu pojawia się mapa przeglądowa z podaniem lokalizacji punktu na terenie

miasta, skala mapy oraz współrzędne geograficzne. System SMA dla miasta Bydgoszczy umożliwia odbiorcy znalezienie budynku poprzez wskazanie jego ulicy i numeru adresowego lub działki ewidencyjnej – poprzez podanie numeru obrębu i numeru ewidencyjnego. Dodatkowo na mapie akustycznej można pomierzyć odległość oraz pole powierzchni zaznaczonej figury np. działki ewidencyjnej czy obrysu budynku.

Odnosić się do drugiej grupy informacji, przykładowo przedstawiono dwa fragmenty map, z których bezpośrednio można odczytać poziom hałasu w otoczeniu analizowanych nieruchomości:

- mapę długookresowego średniego poziomu hałasu drogowego wskaźnika  $L_{DWN}$  (Rysunek 2),
- mapę przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów wrażliwości, jakimi są m.in. osiedla mieszkaniowe (Rysunek 3).

### Rysunek 2

Mapa długookresowego średniego poziomu hałasu drogowego wskaźnika  $L_{DWN}$



źródło: mapa akustyczna miasta Bydgoszczy

### Rysunek 3

Mapa przekroczeń poziomu hałasu drogowego wskaźnika  $L_{DWN}$  dla terenów wrażliwości



źródło: mapa akustyczna miasta Bydgoszczy

## 4. Wykorzystanie mapy akustycznej w pracy rzeczoznawcy majątkowego

**A**nalizując informacje zawarte na mapie akustycznej, w kontekście pracy rzeczoznawcy majątkowego, należy głównie zwrócić uwagę na następujące treści:

- umożliwia ona identyfikację przestrzenną nieruchomości, tak wycenianej jak i porównawczej,
- dostarcza informacji o otaczającej przestrzeni dla analizowanych nieruchomości,
- identyfikuje na mapie nieruchomości podobne, wzbogaca informacje o nieruchomościach podobnych, których cechy opisywane są często w aktach notarialnych w sposób niepełny i nieprzejrzysty,
- mapa akustyczna daje dobre rozeznanie poziomu hałasu występującego w otoczeniu analizowanych nieruchomości, pozwala na odczytanie wskaźników  $L_{DWN}$  i  $L_N$ , by następnie porównać je z wartościami dopuszczalnymi,

- w przypadku terenów wrażliwości, jakimi są m.in. osiedla mieszkaniowe, mapa akustyczna podaje informacje o występujących przekroczeniach poziomu hałasu.

W kontekście powyższych rozważań, mapa akustyczna ułatwia pracę rzeczoznawcy majątkowego w odniesieniu do nieruchomości, dla których istotny jest klimat akustyczny otoczenia, zatem informacje o poziomie hałasu winny być wliczone do procedury wyceny.

W podejściu porównawczym można to uczynić m.in. poprzez wprowadzenie cechy o nazwie: poziom hałasu oraz podanie jego wartości parametrycznej odczytanej z mapy akustycznej, tak dla nieruchomości wycenianej jak i nieruchomości podobnych. Będzie to podstawą do dalszych analiz porównawczych. Należy w tym miejscu wskazać, iż poziom hałasu występujący w otoczeniu nieruchomości mieszkaniowych jest cechą istotnie wpływającą na wartość rynkową (Krajewska, Szopińska 2011) i w większości przypadków, w procesie wyceny, jest on uwzględniany przez rzeczoznawców, ale jest to czynione intuicyjnie, a jego oddziaływanie zawiera się w ocenie takich cech jak np.: *ścisłość i otoczenie, atrakcyjność lokalizacyjna, bliskość trasy komunikacyjnej itp.*

Praktyka zawodowa i analiza treści operatów szacunkowych wskazują, iż informacje z mapy akustycznej nie są powszechnie wykorzystywane przez rzeczoznawców majątkowych w ich pracy. Wynika to prawdopodobnie z kilku przyczyn, a mianowicie:

- małej ilości tego typu opracowań dla poszczególnych obszarów,
- braku odpowiedniej wiedzy o informacjach zawartych w tych opracowaniach.

Wraz z wejściem w życie zapisów Dyrektywy 2002/49/WE, także w aglomeracjach powyżej 100 tys. mieszkańców, pojawiają się wkrótce możliwości pozyskiwania precyzyjnych danych, które mogą być wykorzystane w procesie wyceny, w sposób nie budzący wątpliwości i kontrowersji. Przeciwnie, im pełniejsza informacja użyta w procesie wyceny, tym trafniejsza wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym.

Mapa akustyczna powinna być źródłem informacji i wsparciem w wycenie nieruchomości, a przede wszystkim służyć ujawnieniu rzeczywistego stanu nieruchomości, z uwzględnieniem poziomu hałasu.

## Literatura

1. *Directive 2002/49/EC of the European Parliament and of the Council of 25 June 2002 relating to the assessment and management of environmental noise (Official Journal of the European Communities L 189 of 18 July 2002).*
2. *Hopfer A., Cymerman R. i in., (2009), Źródła informacji w gospodarowaniu nieruchomościami, wyd. PFSRzM, Warszawa.*
3. *Krajewska M., Szopińska K., (2011), Klimat akustyczny a wartość nieruchomości mieszkaniowych, [w]: Nalepka A. (red) Inwestycje i Nieruchomości – Wyzwania XXI wieku, Kraków, s. 447-455.*
4. *Kwiecień J., Szopińska K., Sztubecka M. (2010), Problem ochrony przed hałasem na terenach zurbanizowanych na przykładzie miasta Bydgoszcz, Ekologia i Technika vol. XVIII, nr 4, s. 205-212.*
5. *Mapa akustyczna miasta Bydgoszczy, (2008), Urząd Miasta Bydgoszczy, Bydgoszcz.*
6. *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, Dz. U. Nr 120/2007, poz. 826.*
7. *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 października 2007 r. w sprawie zakresu danych ujętych na mapach akustycznych oraz ich układu i prezentacji Dz. U. Nr 187/2007, poz. 1340.*
8. *Szopińska K., (2011), Wpływ klimatu akustycznego na proces kreowania przestrzeni miejskiej, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości – vol. 19 nr1, s. 155-166.*
9. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, Tekst jedn. Dz. U. Nr 102/2010, poz. 651, z późn. zm.*
10. *Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska, Tekst jedn. Dz. U. Nr 25/2008, poz. 150, z późn. zm.*



# HAŁAS LOTNICZY A WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH DOMAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI W POZNANIU I LUBONIU



**mgr inż. Grzegorz Bięń**  
Rzecznik Majątkowy Nr 2472  
Zarządca Nieruchomości Nr 4101

Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie możliwości określenia ubytku wartości nieruchomości mieszkaniowych spowodowanego utworzeniem Obszaru Ograniczonego Użytkowania na terenie Poznania i Lubonia na przykładzie nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z wykorzystaniem metod ekonometrycznych. Przedstawiona analiza wskazuje na istotny statystycznie związek pomiędzy wartością nieruchomości, a położeniem w strefie OOU, który zawiera się w przedziale od -0,4 do -18,4%; średnio -7,0% w III strefie, -9,3% w II strefie oraz -11,9% w strefie I. Trudności w prawidłowym określaniu ubytków wartości wynikają z braku kompleksowego podejścia do zagadnienia, które nie uwzględnia badań całego rynku nieruchomości, na który oddziałuje lotnisko w Krzesinach, jak również pomijaniu w innych analizach znacznej ilości transakcji, które w aktach notarialnych nie zawierają powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Artykuł zawiera przykłady analizy rynku oraz wyceny z użyciem regresji wielorakiej z wykorzystaniem programu XLSTAT.

Studium przypadku:

- 1) dom jednorodzinny szeregowy w strefie II OOU,
- 2) dom jednorodzinny wolnostojący położony w strefie I OOU.

## Analiza kształtowania się cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie Poznania i Lubonia w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska w Krzesinach

Rozporządzeniem nr 82/03 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2003r. ustanowiony został obszar ograniczonego użytkowania wokół lotniska Krzesiny w Poznaniu. Obszar ograniczonego użytkowania został podzielony na pięć stref (A, B, C, D i E), którym przyporządkowano określone w załączniku nr 3 ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenów w obszarze ograniczonego użytkowania. W dniu 31 grudnia 2007r. wojewoda Wielkopolski wydał rozporządzenie nr 40/07 zmieniające rozporządzenie w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny w Poznaniu. Powierzchnia obszaru ograniczonego użytkowania została podzielona

na trzy strefy I, II i III a także uległa dwukrotnemu powiększeniu w stosunku do stanu poprzedniego. Podobnie jak w Rozporządzeniu nr 82/03 poszczególne strefom przyporządkowano ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenów w obszarze ograniczonego użytkowania (załącznik nr 3). Rozporządzenie nr 40/07 nałożyło również na gminy obowiązek realizacji polityki przestrzennej uwzględniającej przekroczenia standardów jakości środowiska.

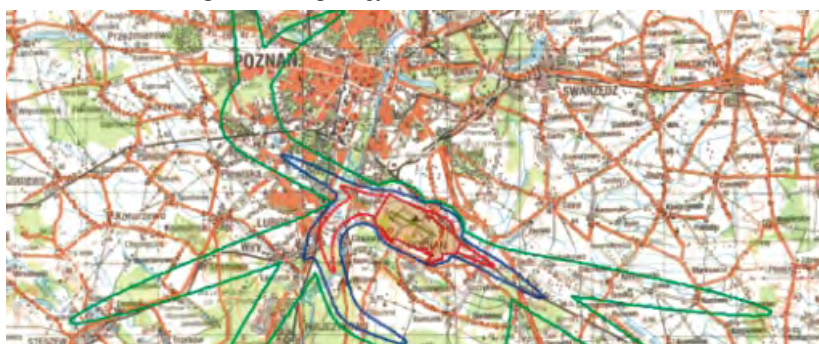
W ostatnim okresie czasu opublikowany został raport NIK dot. lotniska w Krzesinach. Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia lokalizację bazy samolotów F-16 w Poznaniu. Kontrola wykazała, że w MON i w Dowództwie

Sił Powietrznych brak było dokumentacji potwierdzającej przeprowadzenie - zarówno przed jak i po dokonaniu wyboru tej lokalizacji - analizy jego skutków, szczególnie pod względem celowości i gospodarności.

Negatywną ocenę lokalizacji bazy samolotów F-16 w Poznaniu uzasadniają już poniesione przez MON wydatki z tytułu wypłat odszkodowań zasłużonych w szczególności nieruchomości utworzonego dla lotniska Poznań-Krzesiny. Do dnia 30 września 2009r. wypłaty z tego tytułu wyniosły 2.007,6 tys. zł, zarejestrowano także 1.522 wezwania sądowe dotyczące roszczeń o odszkodowania i o wykup nieruchomości na 31 stycznia 2010 roku kwotę 281.872,9 tys. zł.

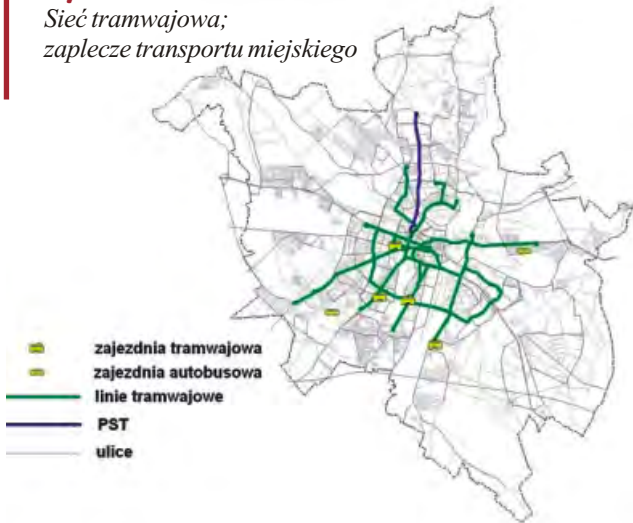
### Rysunek 1

Granice Obszaru Ograniczonego Użytkowania



**Rysunek 2**

Sieć tramwajowa;  
zaplecze transportu miejskiego



**Rysunek 3**

Sieć kolejowa; kategorie linii



**Rysunek 4**

Układ drogowo-uliczny – klasyfikacja



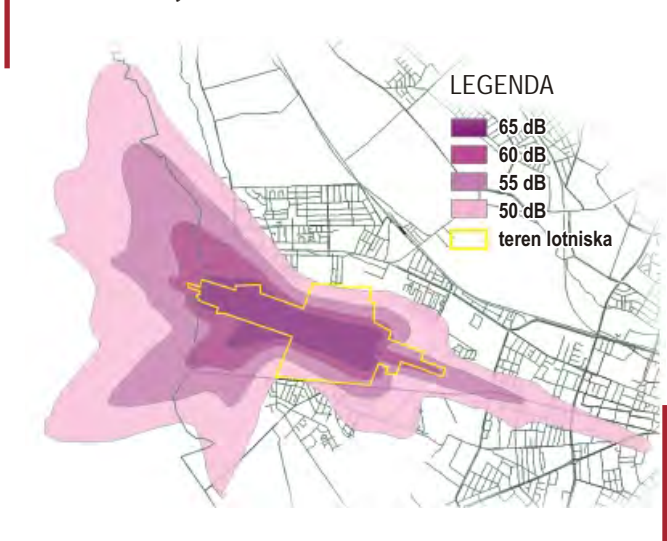
W celu ustalenia ewentualnego wpływu obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań-Krzyszewy w Poznaniu (dalej OOU) na rynek nieruchomości przeprowadzono badania cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi z terenów zurbanizowanych na obszarze miasta Poznania oraz Lubonia. Analiza ta ma na celu ilustrację zachowań uczestników rynku w okresie istnienia OOU w jego nowych granicach, jak również zbadanie wpływu istnienia OOU na ceny transakcyjne nieruchomości.

W związku z tym, że ok. 65 % powierzchni Poznania narażona jest na ponadnormatywne obciążenie hałasem w niniejszej opinii przeanalizowano wpływ hałasu komunikacyjnego na wartość nieruchomości mieszkaniowych na tle innych cech rynkowych. W tym celu przeanalizowano ceny transakcyjne nieruchomości na przykładzie nieruchomości mieszkaniowych stanowiących budynki mieszkalne jednorodzinne z uwzględnieniem wpływu źródła hałasu komunikacyjnego na te ceny. Zbadano położenie nieruchomości będących przedmiotem transakcji względem sieci tramwajowej, kolejowej oraz dróg o największym natężeniu ruchu i autostradzie (Rysunek 2,3,4,5).



**Rysunek 5**

Hałas lotniczy – Ławica.



Analizuj<sup>1</sup>c badany zbiór cen transakcyjnych atrybutom ilościowym i jakościowym przypisane zostały następujące atrybuty (Tabela 1).

W celu odpowiedzi na postawione pytanie dokonano analizy rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi pod kątem ich usytuowania w OOU i poza OOU, w tym w szczególności pod kątem ewentualnego spadku cen transakcyjnych nieruchomości, które znalazły się w poszczególnych strefach OOU.

Założenia podstawowe:

- Analizie poddany został obrót nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.
- Biorąc pod uwagę typ wycenianej nieruchomości, za rynek lokalny na użytek niniejszego opracowania uznano obszar miasta Poznania i Lubonia.
- Okres monitorowania rynku lokalnego: od lutego 2008r. do końca 2010 roku.
- Liczba transakcji zawartych w tym okresie na analizowanym rynku wyniosła ok. 700 transakcji. W dacie gromadzenia transakcji (kwiecień 2011r.) zebrano 673 notowania cen nieruchomości. Część tych transakcji dotyczyła udziałów w nieruchomości. Po przeprowadzeniu wizji lokalnych w terenie stwierdzono, że część nieruchomości klasyfikowanych pierwotnie jako budynki mieszkalne jednorodzinne dotyczyła budownictwa wielorodzinnego. Ponadto stwierdzono występowanie pewnej ilości transakcji, gdzie nabyty na działce budynek mieszkalny ulegał rozbiórce i najczęściej w jego miejsce był budowany nowy obiekt. Po eliminacji tych przypadków do dalszych analiz pozostało 481 transakcji.

**Tabela 1**

Opis skali przyjętej dla atrybutów porównawczych

Lp.	Atrybut	Oznaczenie atrybutu	Klasa i wartość atrybutu	
1	Lokalizacja i położenie odległość od centrum	$X_1$	1,79-16,0 km	
2	Powierzchnia działki	$X_2$	119 – 6 951 m <sup>2</sup>	
3	Pow. użytkowa budynku	$X_3$	25,2 – 698 m <sup>2</sup>	
4	Stan techniczny budynku	$X_4$	Bardzo dobry – budynki nowe o ponad standardowym stanie technicznym – luksusowe	4
			Dobry – budynki nowe wybudowane w ostatnim okresie czasu lub starsze po generalnym remoncie w dobrym stanie technicznym	3
			Średni – wybudowane w okresie powojennym wymagające remontu lub średnim stanie technicznym	2
			Zły – wybudowane w okresie przedwojennym do remontu lub w złym stanie technicznym	1
5	Rodzaj zabudowy	$X_5$	wolnostojąca	3
			bliźniacza	2
			szeregowa	1
6	Położenie w strefie OOU	$X_6$	poza OOU	0
			I	3
			II	2
7	Wpływ hałasu komunikacyjnego – samochodowy, tramwaj, autostrada, lotnisko Ławica	$X_7$	w zasięgu	1
			poza zasięgiem	0
			użytkowanie wieczyste	0
8	Rodzaj prawa	$X_8$	własność	1

- Jako jednostkę porównawczą analizie poddano: 1 m<sup>2</sup> p.u. budynku, cenę transakcyjną nieruchomości, jak również logarytm naturalny z tych wartości, wybór właściwej jednostki porównawczej zostanie dokonany po analizie rozkładu cen nieruchomości. Należy zauważyć, że większość transakcji nie posiadała podanych powierzchni użytkowych budynków.

Brakujące powierzchnie w poszczególnych transakcjach zostały uzupełnione na podstawie oględzin nieruchomości w terenie, zewnętrznej analizy ustroju konstrukcyjnego budynków, liczby kondygnacji użytkowych, powierzchni zabudowy budynków na podstawie danych z katastru nieruchomości oraz pomiarów z ortofotomapy.

**Tabela 2**

Opis zbioru transakcji przyjętych do analizy - fragment

Poz.	Obręb	Odl. od centrum (km)	Data	Cena (zł)	Cena (ln)	Pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa (zł/m <sup>2</sup> )	Cena jednostkowa (ln)	Pow. działki m <sup>2</sup>	Rodzaj prawa	rodzaj zabudowy	Położenie względem OOU	Inne źródła hałasu	Stan techniczny budynku
1	Dębiec	8,69	lut 08	300 000 zł	12,6115	109,70	2 735 zł	7,9138	372	u. wieczyste	szeregowy	strefa II	0	średni
2	Dębiec	8,05	mar 08	650 000 zł	13,3847	115,60	5 623 zł	8,6346	255	u. wieczyste	szeregowy	poza OOU	0	dobry
.....														
480	Żabikowo	11,00	cze 10	500 000 zł	13,1224	190,00	2 632 zł	7,8753	519	własność	wolnostojący	poza OOU	0	średni
481	Żabikowo	11,00	cze 10	607 477 zł	13,3171	160,11	3 794 zł	8,2412	633	własność	bliźniaczy	poza OOU	0	dobry
	średnia	8,04		690 556 zł		156,61	4 604 zł	626						
	mediana	8,11		621 980 zł		145,00	4 448 zł	477						
	dominanta	10,00		750 000 zł		180,00	7 000 zł	214						
	odch. standardowe	2,39		370 123 zł		68,09	1 851 zł	644						
	wsp. zmienności	0,30		0,54		0,43	0,40	1,03						
	cena minimalna	1,79		90 000 zł		25,20	833 zł	119						
	cena maksymalna	16,00		3 100 000 zł		698,00	11 938 zł	6 951						
	rozstęp	14,21		3 010 000 zł		672,80	11 104 zł	6 832						
	liczebność	8,04		481		156,61	481	481						

- Ceny jednostkowe nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na analizowanym rynku lokalnym kształtowały się na poziomie od 833 zł do 11 938 zł za m<sup>2</sup> pu. budynku mieszkalnego, średnio 4 604 zł/m<sup>2</sup>, przy odchyleniu standardowym na poziomie 1851 zł/m<sup>2</sup> i współczynniku zmienności na poziomie 0,40. Rozkład cen jednostkowych przedstawia Rysunek 6.
- Ceny transakcyjne całych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na rynku lokalnym kształtowały się na poziomie od 90 000 zł do 3 100 000 zł, średnio 690 556 zł, przy odchyleniu standardowym na poziomie 370 123 zł i współczynniku zmienności na poziomie 0,54. Rozkład cen całych nieruchomości przedstawia Rysunek 7.

Analiza przyjętych danych transakcyjnych pozwala stwierdzić, że dla transakcji odniesienia daje się zaobserwować lekko spadkowy trend cenowy dotyczący cen jednostkowych nieruchomości, co obrazuje korelogram - Rysunek 8.

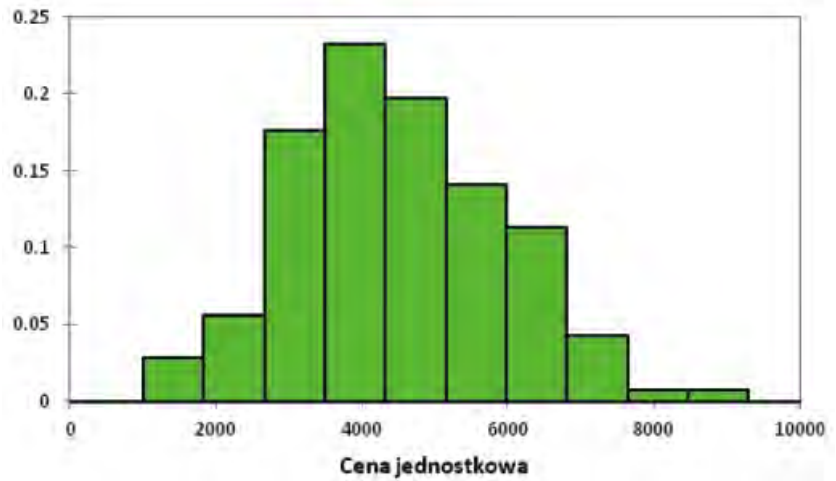
Uwzględnienie powyższej zależności pozwala na określenie kształtowania się trendu cenowego cen jako funkcji czasu wg otrzymanego wzoru regresji liniowej:

$$y \text{ zł} = (-0,174x + 4485) \text{ zł}$$

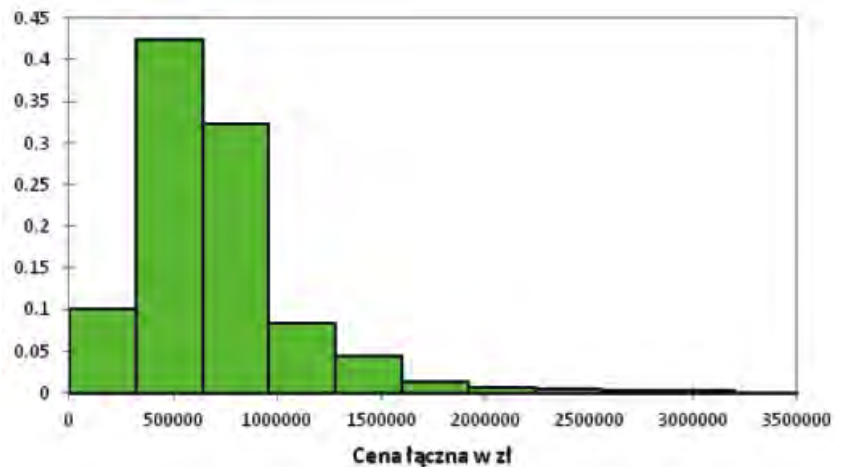
gdzie:

- y - cena skorygowana 1 m<sup>2</sup> ze wzgl. na czas;
- x - czas w dniach (liczony wg konwencji MS Excel, przyjmując za pierwszy dzień rachuby czasu datę 01.01.1900r.).

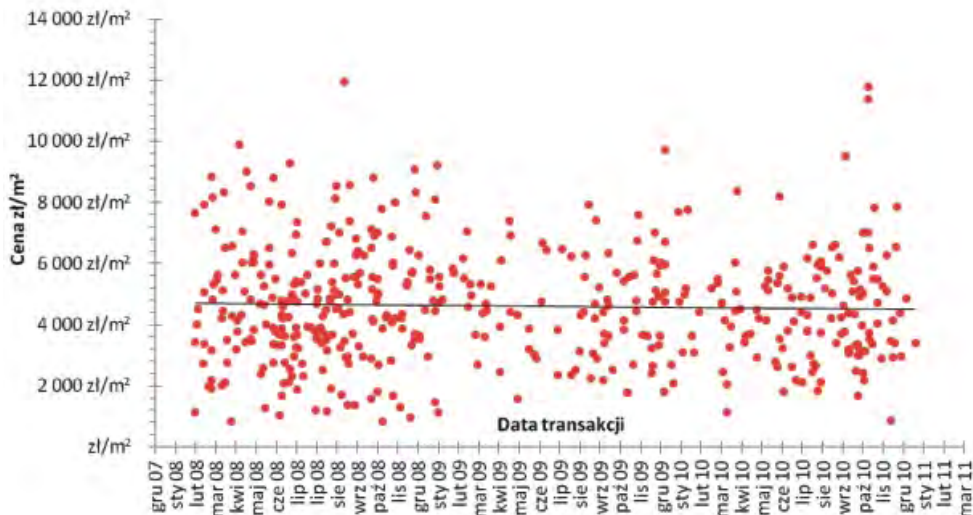
**Rysunek 6**  
Histogram (Cena jednostkowa)



**Rysunek 7**  
Histogram (Cena łączna)



**Rysunek 8**



Uwzględniając powyższy trend czasowy, uwzględniając czas jaki minął dla poszczególnych transakcji określić można współczynnik wzrostu cen jednostkowych dla okresu badania transakcji, zgodnie z Tabelą 3.

Testy dotyczące istotności parametrów równania trendu liniowego, wykazują nieistotność statystyczną współczynnika regresji, co przedstawia Rysunek 9.

W dalszej części w oparciu o dane ustalono wagi wyróżnionych cech stosując regresję wieloraką, przy pomocy której możliwe jest ilościowe ujęcie związku pomiędzy wieloma niezależnymi zmiennymi (atributy cenotwórcze), a zmienną zależną (ceną transakcyjną).

Na podstawie wszystkich 481 transakcji wyznaczone zostało równanie regresji liniowej dla tych cech rynkowych, które są istotne statystycznie:

$$\text{cena łączna (ln)} = 12,2378 + 1,0847 \times \text{pow. działki} + 3,3303 \times \text{pow. użytkowa} - 4,4568 \times \text{odległość od centrum} + 0,3504 \times \text{stan techniczny} - 5,9176 \times \text{strefa}$$

$$R^2 = 0,50 \text{ i } R_S^2 = 0,50; \text{MAPE}^1 - 31\% \text{ RMSE}^2 - 178\,041 \text{ zł}$$

Z uwagi na istotność statystyczną cechy „strefa” – położenie w OOU, przedstawiono analizę dla tej cechy dla jednostki porównawczej (cena jednostkowa), określających związek pomiędzy wartością nieruchomości a położeniem w strefie.

Analizując zbiór cen transakcyjnych stwierdzono, że średnia cena transakcyjna nieruchomości położonych poza strefą oddziaływania lotniska wyniosła 4 743 zł/m<sup>2</sup>, przy liczbie transakcji 329, natomiast średnia cena

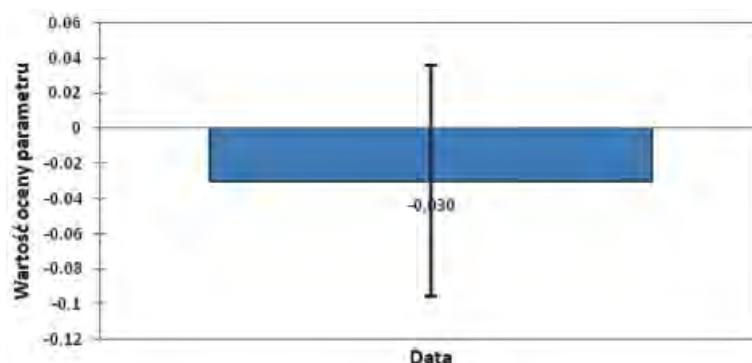
Tabela 3

Lp.	Parametr / Data wyceny	Wartość
1.	Od najwcześniejszej transakcji	12060
2.	Od najpóźniejszej transakcji	191
3.	Rozstęp czasowy (dni)	1069
4.	Nachylenie równania trendu (= wsp. a)	-0,174
5.	Rzędna równania trendu (= wsp. b)	4 485
6.	Rodzaj trendu	malejący
7.	Współczynnik korelacji	-3,1%
8.	Cena najwcześniejsza z równania regresji	4 470 zł/m <sup>2</sup>
9.	Cena najpóźniejsza z równania regresji	4 284 zł/m <sup>2</sup>
10.	Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	-186 zł/m <sup>2</sup>
11.	Okres badania rynku	2,93 lata
12.	Wymiar względny trendu (%)/okres badania	-4,2%
13.	Wymiar względny trendu (%)/dzień	-0,004%
14.	Wymiar względny trendu (%)/mies.	-0,1%
15.	Wymiar względny trendu (%)/rok	-1,5%

Obserwowany wymiar trendu czasowego wynosi ok. -1,5%/rok

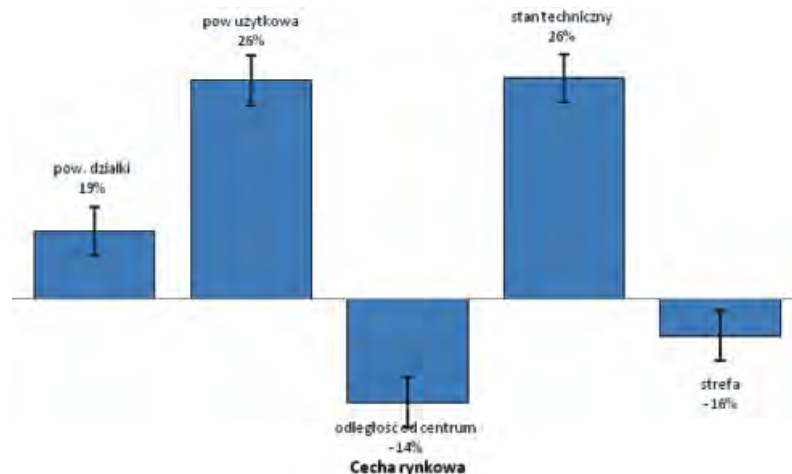
Rysunek 9

Cena łączna / błąd średni oceny parametru



Rysunek 10

Wartość i błąd średni oceny wg cech rynkowych istotnych statystycznie



<sup>1</sup> MAPE (ang. mean absolute percentage error) – średni procentowy błąd bezwzględny. Średni bezwzględny błąd %-owy jaki popełniamy przy szacowaniu przy pomocy naszego modelu. Parametr ten znamy poprzez analizę trafności naszych prognoz nieruchomości stanowiłych bazę budowy modelu szacowania (tj. nieruchomości porównawczych). Mówiąc najprościej, jeżeli chcemy wiedzieć z jaką dokładnością nasz model szacuje, to wyszacowujemy przy jego pomocy nasze nieruchomości porównawcze i patrzymy jak sprawnie nasz model przewiduje ceny nieruchomości, których cechy i ceny znamy. Ogólnie im MAPE mniejsze tym lepiej. Akceptowalne wartości MAPE przy szacowaniu nieruchomości zaczynają się, od poziomu ok. MAPE < 15%.

<sup>2</sup> RMSE (ang. - root mean squared error): pierwiastek błędów średniokwadratowych: pierwiastek z sumy kwadratów błędów szacowania naszego modelu. Ogólnie można stwierdzić, że jest to średnia wartość kwotowa błędów szacowania w naszym modelu. Parametr uzyskuje się j.w. Im mniejszy jest pierwiastek błędów średniokwadratowych tym lepiej.

transakcyjna nieruchomości położonych w strefie oddziaływania lotniska Krzesziny wyniosła 4303 zł/m<sup>2</sup>, przy liczbie transakcji 152, przy czym zaznaczyć należy, że odnotowano 8 transakcji nieruchomości położonych w I strefie OOU oraz 17 transakcji usytuowanych w strefie II OOU. Zestawienie liczby transakcji przedstawia poniższa tabela oraz Rysunek 11.

**Tabela 4**

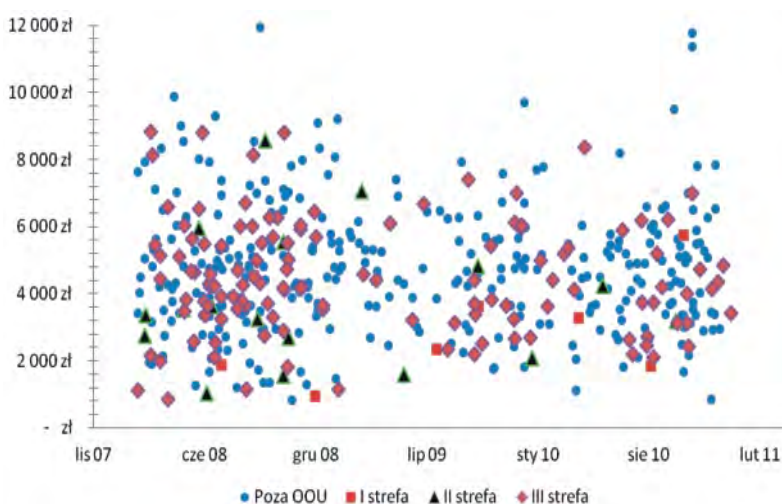
Położenie	Liczebność	Udział %
poza OOU	329	68,399
strefa I	8	1,663
strefa II	17	3,534
strefa III	127	26,403
Razem	481	100,000

Równanie modelu regresji liniowej przedstawia się następująco:

$$\text{Cena zł/m}^2 = 4743,07192826748 - 1719,31999076748 \times \text{strefa I} - 932,822751796887 \times \text{strefa II} - 293,104712519445 \times \text{strefa III}$$

gdzie zmienne (strefa I, strefa II, strefa III) przyjmują wartości (0,1).

**Rysunek 11**

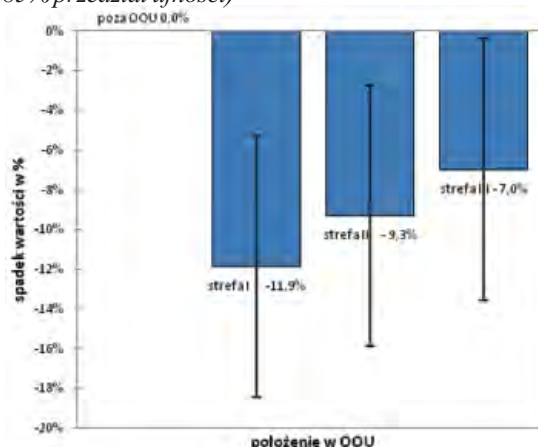


**Tabela 5**

Strefa	Wartość %	Błąd standardowy %	t	Pr >  t	Dolny przedział współczynników (85%)	Górny przedział współczynników (85%)
poza OOU	0,0 %	0,00%				
strefa I	-11,9 %	4,54%	-2,617	0,009	-18,4%	-5,3%
strefa II	-9,3 %	4,56%	-2,043	0,042	-15,9%	-2,7%
strefa III	-7,0 %	4,57%	-1,528	0,127	-13,6%	-0,4%

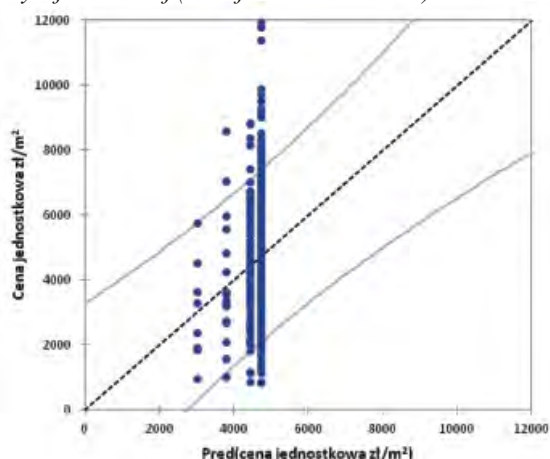
**Rysunek 12**

Cena jednostkowa w zł/m<sup>2</sup> / błąd średni oceny parametru (85% przedział ufności)

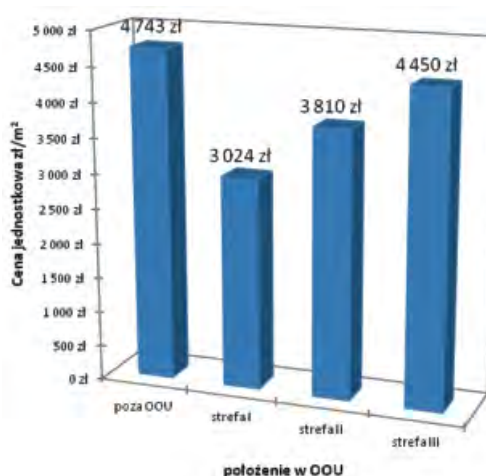


**Rysunek 13**

Przybliżenie zmiennej (cena jednostkowa zł/m<sup>2</sup>)



**Rysunek 14**



## Przykład określenia wartości nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny w zabudowie szeregowej oraz ubytku wartości w związku z utworzeniem strefy – II strefa.

Dla potrzeb wyceny do analizy przyjęto zbiór transakcji nieruchomościami zabudowanymi domami jednorodzinny w zabudowie szeregowej na terenie Poznania i Lubonia. Po odrzuceniu transakcji z rynku pierwotnego oraz budynków w zabudowie kwartalnej do dalszej analizy pozostało 127 transakcji – Tabela 6.

Analiza przyjętych danych transakcyjnych pozwala stwierdzić, że dla ww. transakcji daje się zaobserwować spadkowy trend cenowy dotyczący cen jednostkowych nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi w zabudowie szeregowej, co obrazuje korelogram – Rysunek 15.

Uwzględnienie powyższej zależności pozwala na określenie kształtowania się trendu cenowego cen jako funkcji czasu wg otrzymanego wzoru regresji liniowej:

$$y \text{ zł} = (-0,512x + 4195) \text{ zł}$$

gdzie:

- y - cena skorygowana 1 m<sup>2</sup> ze wzgl. na czas;
- x - czas w dniach (liczony wg konwencji MS Excel, przyjmując za pierwszy dzień rachuby czasu datę 01.01.1900 r.).

Uwzględniając powyższy trend czasowy, uwzględniając czas jako min<sup>3</sup> dla poszczególnych transakcji określa się współczynnik wzrostu cen jednostkowych dla okresu badania transakcji, zgodnie z Tabelą 7.

W związku z powyższym można stwierdzić, że zaobserwowany wymiar trendu czasowego wynosi ok. – 4%/rocznie.

Testy dotyczące istotności parametrów równania trendu liniowego, wykazują nieistotność statystyczną współczynnika regresji, co przedstawia Rysunek 16.

W dalszej części w oparciu o pewne dane ustalono wagi wyróżnionych cech stosując regresję wieloraką, przy pomocy której możliwe jest ilościowe ujęcie

Tabela 6

Poz.	Obszar	Data	Cena (zł)	Cena jednostkowa (zł/m <sup>2</sup> p.u.)	Wymiar % trendu	Cena jednostkowa skorygowana (zł/m <sup>2</sup> p.u.)	Pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Odl. od centrum (km)	Stan techniczny	Strefa
1	Dębiec	lut 08	300 000 zł	2 735 zł	-11,4%	2 424 zł	109,70	8,69	2	2
2	Dębiec	mar 08	650 000 zł	5 623 zł	-11,1%	4 996 zł	115,60	8,05	3	0
.....										
126	Żabikowo	kwi 10	430 000 zł	2 048 zł	-2,8%	1 990 zł	210,00	10,00	3	0
127	Żabikowo	kwi 10	450 000 zł	4 523 zł	-2,6%	4 405 zł	99,50	10,00	3	0

Rysunek 15

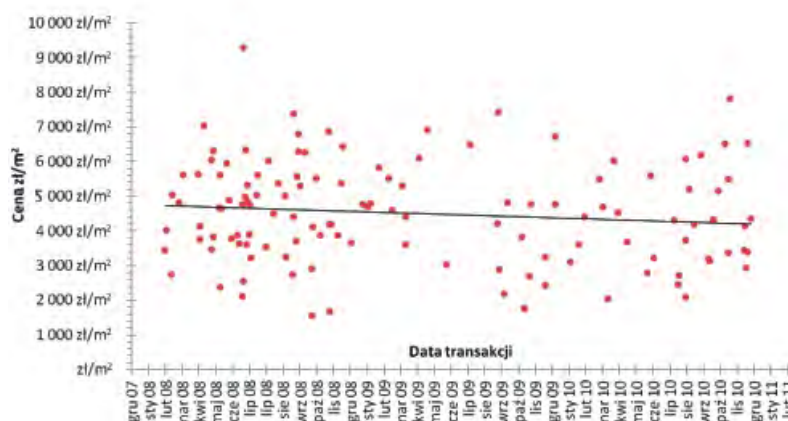


Tabela 7

Lp.	Parametr / Data wyceny	Wartość
1.	Od najwcześniejszej transakcji	1046
2.	Od najpóźniejszej transakcji	0
3.	Różnica czasowa (dni)	1046
4.	Nachylenie równania trendu (= wsp. a)	-0,512
5.	Rzędna równania trendu (= wsp. b)	4 195
6.	Rodzaj trendu	<b>malejący</b>
7.	Współczynnik korelacji	-11,8%
8.	Cena najwcześniejsza z równania regresji	4 195 zł/ha
9.	Cena najpóźniejsza z równania regresji	3 659 zł/ha
10.	Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	-536 zł/ha
11.	Okres badania rynku	2,87 lata
12.	Wymiar względny trendu (%)/okres badania	<b>-12,8%</b>
13.	Wymiar względny trendu (%)/dzień	-0,011%
14.	Wymiar względny trendu (%)/mies.	-0,3%
15.	Wymiar względny trendu (%)/rok	<b>-4,0%</b>

związku pomiędzy wieloma niezależnymi zmiennymi (trybuty cenotwórcze), a zmienną zależną (ceną transakcyjną). Ponieważ sprawność modelu uwzględniająca datę zawarcia transakcji jest wyższa, element ten został uwzględniony przy konstruowaniu modelu wyceny jako cecha mająca istotny wpływ na wartość nieruchomości.

Celem poprawy dokładności wyniku szacowania metodą kolejnych eliminacji transakcji wskazywanych jako wpływowe ograniczono liczebność finalnej bazy danych będącej podstawą wyceny do 76 transakcji, gwarantując wycenę przy założonym 85% poziomie ufności.

W wyniku walidacji transakcji ze względu na typowość i siłę wpływu na wyniki końcowe wartości parametrów do budowy modelu wykorzystano efektywnie 88 transakcji ze wszystkich transakcji stanowiących nieruchomości zabudowane domami szeregowymi po odrzuceniu transakcji z rynku pierwotnego, które przedstawiają w sposób najbardziej typowy wpływ cech rynkowych na cenę transakcyjną, metodą analityczną, z zastosowaniem parametru wpływu – odległość od centrum Cook'a.

Zestawienie tych transakcji zawiera Tabela 8.

Na podstawie ww. transakcji wyznaczone zostało równanie regresji liniowej dla cech rynkowych istotnych statystycznie. Obliczenia dokonano za pomocą programu XLSTAT.

Macierz współczynników korelacji liniowej, obrazująca siłę powiązań pomiędzy poszczególnymi analizowanymi cechami rynkowymi oraz ceną, przedstawia Tabela 9.

Równanie dla modelu:

$$\text{Wartość (cena jednostkowa)} = 49986,6885233579 - 1,08198721299181 \times \text{data} - 17,5463788695445 \times \text{pow użytkowa} - 194,873597132618 \times \text{odległość od centrum} + 771,482084316166 \times \text{stan techniczny} - 251,337136723966 \times \text{strefa}$$

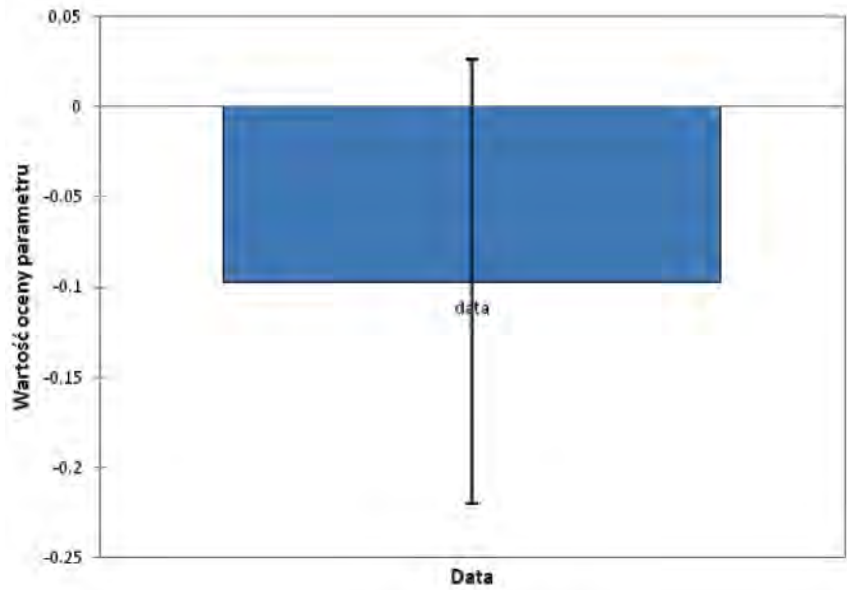
Parametry modelu przedstawia Tabela 10

W zbudowanym modelu współczynnik determinacji osi ogólnej  $R_S^2 = 0,785$ . Oznacza to, iż zbudowany model wyjaśnia zmienność cen w 78,5% przypadków zachowań rynku nieruchomości ze średnim błędem 8,7% i błędem bezwzględnym 504,19 zł i może stanowić podstawę do wyceny - Rysunek 17.



**Rysunek 16**

Cena jednostkowa w zł/m<sup>2</sup> / błąd średni oceny parametru (85% conf. interval)



**Tabela 8**

Poz.	Obręb	Ulica	Data	Cena (zł)	Cena jednostkowa (zł/m <sup>2</sup> p.u.)	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Odl. od centrum (km)	Stan techniczny	Strefa
1	Dębiec	Witaszka	08-03-05	650 000 zł	5 623 zł	255	115,60	8,05	3	0
2	Dębiec	Lelewela	08-05-08	515 000 zł	4 682 zł	327	110,00	7,67	2	1
.....										
87	Żabikowo	Pogodna	10-03-17	420 000 zł	5 490 zł	122	76,50	10,00	3	0
88	Żabikowo	Lipowa	10-04-20	450 000 zł	4 523 zł	264	99,50	10,00	3	0

**Tabela 9**

Macierz współczynników korelacji

Wyszczególnienie	pow. działki	pow. użytkowa	odległość od centrum	stan techniczny	strefa	cena jednostkowa
pow. działki	1,000	0,045	-0,111	0,012	-0,009	-0,339
pow użytkowa	0,045	1,000	-0,294	0,032	-0,140	-0,687
odległość od centrum	-0,111	-0,294	1,000	0,086	-0,023	0,058
stan techniczny	0,012	0,032	0,086	1,000	-0,480	0,366
strefa	-0,009	-0,140	-0,023	-0,480	1,000	-0,190
cena jednostkowa	-0,339	-0,687	0,058	0,366	-0,190	1,000

**Tabela 10**

Atrybut	Value	Standard error	t	Pr >  t	Dolny przedział (85%)	Górny przedział (85%)
Stała równania	49986,689	6682,755	7,480	< 0,0001	40275,680	59697,697
Data	-1,082	0,166	-6,513	< 0,0001	-1,323	-0,841
pow użytkowa	-17,546	1,231	-14,259	< 0,0001	-19,335	-15,758
odległość od centrum	-194,874	44,064	-4,423	< 0,0001	-258,905	-130,842
stan techniczny	771,482	129,764	5,945	< 0,0001	582,916	960,048
strefa	-251,337	106,113	-2,369	0,020	-405,534	-97,140

$$R^2 = 0,772 \text{ i } R_S^2 = 0,785; \text{ MAPE} - 8,738; \text{ RMSE} - 504,19$$



Analizując wyniki regresji wielokrotnej należy zauważyć, że zśród analizowanych cech, które były istotne statystycznie wpływ na wartość nieruchomości mają (Rysunek 18):

- pow. użytkowa budynku 42% spadek o 17,55 z<sup>3</sup> za każdy m<sup>2</sup> pu
- stan techniczny budynku 19% wzrost o 771,48 z<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> między średnim a dobrym stanem technicznym
- data transakcji 18% spadek o 1,08 z<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> na dzień
- odległość od centrum miasta 13% spadek o 194,87 z<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> za każdy km
- położenie względem OOU 8% spadek o 251,33 z<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> pomiędzy strefami

### Określenie wartości nieruchomości bez uwzględnienia wpływu OOU

Szacowanie wartości nieruchomości z wykorzystaniem analizy statystycznej polega na podstawieniu za zmienne niezależne ( $X_1, X_2, X_3, \dots, X_n$ ) odpowiednich wartości przypisanych określonym cechom, we wcześniej ustalonej skali i przemnożeniu przez wartości współczynników, które zostały obliczone w trakcie budowy modelu określającego zachowanie lokalnego rynku nieruchomości.

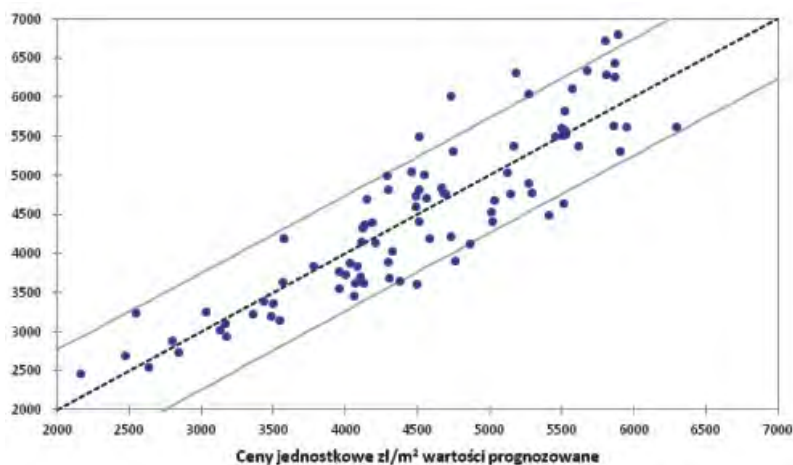
Wartość atrybutów wycenianej nieruchomości przedstawia Tabela 11.

**Tabela 11**

Atrybuty	poza OOU	II strefa OOU
data	40525	40525
pow. użytkowa	133,81	133,81
odległość od centrum	7,1	7,1
stan techniczny	2	2
strefa	0	2

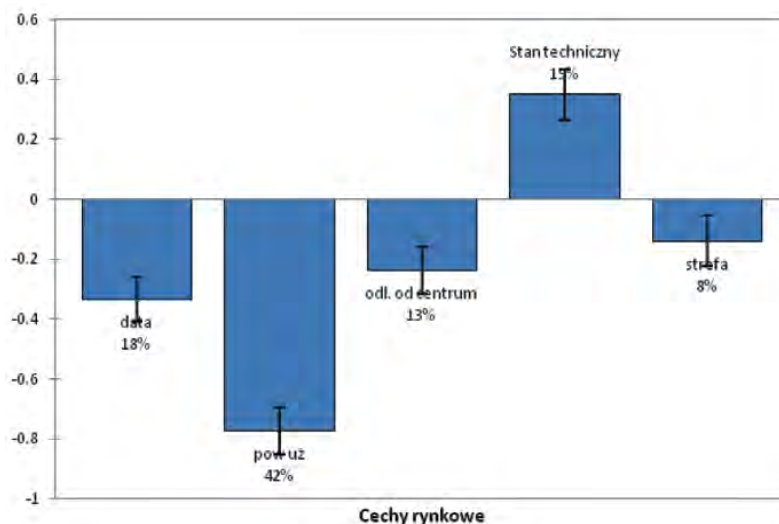
**Rysunek 17**

Współczynnik determinacji ( $R^2$ )=78,5%; średni błąd bezwzględny 504zł; Średni błąd procentowy 8,7%



**Rysunek 18**

Wartość (cena jednostkowa) i błąd średni oceny wg wag cech rynkowych (85% conf. interval)



### Wartość nieruchomości poza OOU

Cena jednostkowa z<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> = 49986,6885233579 - (1,08198721299181 × 40525) - (17,5463788695445 × 133,81) - (194,873597132618 × 7,1) + (771,482084316166 × 2) - (251,337136723966 × 0) = 3 950,64 z<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Wartość nieruchomości z<sup>3</sup> = 3 950,64 z<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> × 133,81 m<sup>2</sup> = 528 635 z<sup>3</sup> **528 600 zł** s<sup>3</sup>ownie z<sup>3</sup>otych: pięćset dwadzieścia osiem tysięcy sześćset 00/100

### Wartość nieruchomości w II strefie OOU

Cena jednostkowa z<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> = 49986,6885233579 - (1,08198721299181 × 40525) - (17,5463788695445 × 133,81) - (194,873597132618 × 7,5) + (771,482084316166 × 2) - (251,337136723966 × 2) = 3 447,96 z<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Wartość nieruchomości z<sup>3</sup> = 3 447,96 z<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> × 133,81 m<sup>2</sup> = 461 372 z<sup>3</sup> **461 400 zł** s<sup>3</sup>ownie z<sup>3</sup>otych: czterysta sześćdziesiąt jeden tysięcy czterysta 00/100

### Spadek wartości rynkowej nieruchomości w II strefie obszaru ograniczonego użytkowania

Spadek wartości nieruchomości z uwzględnieniem wpływu strefy ograniczonego użytkowania wynosi:

**528 600 zł - 461 400 zł = 67 200 zł** s<sup>3</sup>ownie z<sup>3</sup>otych: sześćdziesiąt siedem tysięcy dwieście 00/100

Procentowy spadek wartości = **12,7 %**

**Przykład określenia wartości nieruchomości zabudowanej domem jednorodinnym w zabudowie wolnostojącej oraz ubytku wartości w związku z utworzeniem strefy – I strefa.**

**D**la potrzeb wyceny do analizy przyjęto zbiór transakcji nieruchomościami zabudowanymi domami jednorodinnymi w zabudowie wolnostojącej na terenie Poznania i Lubonia. Do analizy przyjęto 213 transakcji. Fragment zbioru obrazuje Tabela 12.

Analiza przyjętych danych transakcyjnych pozwala stwierdzić, że dla ww. transakcji brak jest trendu cenowego dotyczącego cen jednostkowych nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi w zabudowie wolnostojącej, co obrazuje korelogram - Rysunek 19.

Uwzględnienie powyższej zależności pozwala na określenie kształtowania się trendu cenowego cen jako funkcji czasu wg otrzymanego wzoru regresji liniowej:

$$y z^3 = (0,066x + 4870) z^3$$

gdzie:

- y - cena skorygowana 1 m<sup>2</sup> ze wzgl. na czas;
- x - czas w dniach (liczony wg konwencji MS Excel, przyjmując za pierwszy dzień rachuby czasu datę 01.01.1900r.).

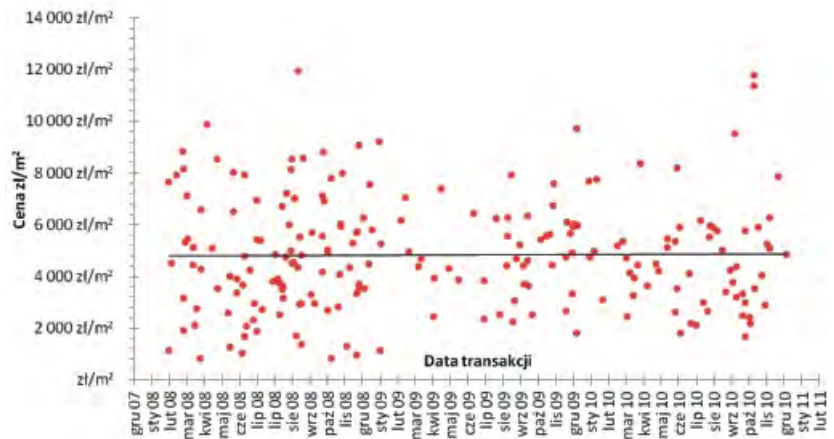
Uwzględniając powyższy trend czasowy, uwzględniając czas jako min<sup>1,3</sup> dla poszczególnych transakcji określić można współczynnik wzrostu cen jednostkowych dla okresu badania transakcji, zgodnie z Tabelą 13.

W związku z powyższym można stwierdzić, że zaobserwowany wymiar trendu czasowego wynosi ok. + 0,4% rocznie.

**Tabela 12**

Poz.	Obręb	Data	Cena (zł)	Cena (ln)	Cena jednostkowa (zł/m <sup>2</sup> p.u.)	Cena jednostkowa (ln)	Pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Odl. od centrum (km)	Stan techniczny	Strefa
1	Dębiec	kwi 08	1 330 000 zł	14,1007	8 526 zł	9,0508	156,00	2 465	6,79	3	0
2	Dębiec	cze 08	765 000 zł	13,5476	4 769 zł	8,4700	160,40	572	6,48	3	0
.....											
212	Ząbkowo	cze 10	332 000 zł	12,7129	5 443 zł	8,6020	61,00	980	9,73	1	0
213	Ząbkowo	cze 10	500 000 zł	13,1224	2 632 zł	7,8753	190,00	519	11,00	2	0
Średnia			763 009 zł		4 831 zł		165,22	933	8,50	2,42	0,38

**Rysunek 19**



**Tabela 13**

Lp.	Parametr / Data wyceny	Wartość
1.	Od najwcześniejszej transakcji	1055
2.	Od najpóźniejszej transakcji	0
3.	Różnica czasowa (dni)	1055
4.	Nachylenie równania trendu (= wsp. a)	0,066
5.	Rzędna równania trendu (= wsp. b)	4 870
6.	Rodzaj trendu	<b>rosnący</b>
7.	Współczynnik korelacji	1,0%
8.	Cena najwcześniejsza z równania regresji	4 870 zł/m <sup>2</sup>
9.	Cena najpóźniejsza z równania regresji	4 940 zł/m <sup>2</sup>
10.	Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	70 zł/m <sup>2</sup>
11.	Okres badania rynku	2,89 lata
12.	Wymiar względny trendu (%)/okres badania	<b>1,4%</b>
13.	Wymiar względny trendu (%)/dzień	0,001%
14.	Wymiar względny trendu (%)/mies.	0,0%
15.	Wymiar względny trendu (%)/rok	<b>0,4%</b>



Testy dotyczące istotności parametrów równania trendu liniowego, wykazują nieistotność statystyczną współczynnika regresji, co przedstawia Rysunek 20.

W dalszej części w oparciu o dane ustalono wagi wyróżnionych cech stosując regresję wieloraką, przy pomocy której możliwe jest ilościowe ujęcie związku pomiędzy wieloma niezależnymi zmiennymi (atraktywność cenotwórcze), a zmienną zależną (cena transakcyjna). Ponieważ sprawność modelu uwzględniająca cenę całkowitą wyrażona logarytmem naturalnym jest wyższa, element ten został uwzględniony przy konstruowaniu modelu wyceny. Ma to związek z faktem, że ceny transakcyjne w zbiorze nie rozkładają się zgodnie z rozkładem normalnym tylko logarytmicznym, co obrazuje histogram – Rysunek 21.

Celem poprawy dokładności wyniku szacowania metodą kolejnych eliminacji transakcji wskazywanych jako wpływowe oraz odstających ograniczono liczebność finalnej bazy danych będącej podstawą wyceny do 112 transakcji, gwarantujących wycenę przy założonym 85% poziomie ufności.

W wyniku walidacji transakcji ze względu na typowość i siłę wpływu na wyniki końcowe wartości parametrów do budowy modelu wykorzystano efektywnie 112 transakcji ze wszystkich transakcji stanowiących nieruchomości zabudowane domami wolnostojącymi, które przedstawiają w sposób najbardziej typowy wpływ cech rynkowych na cenę transakcyjną, metodą analityczną, z zastosowaniem parametru wpływu – odległość Cook'a.

Zestawienie tych transakcji zawiera Tabela 14.

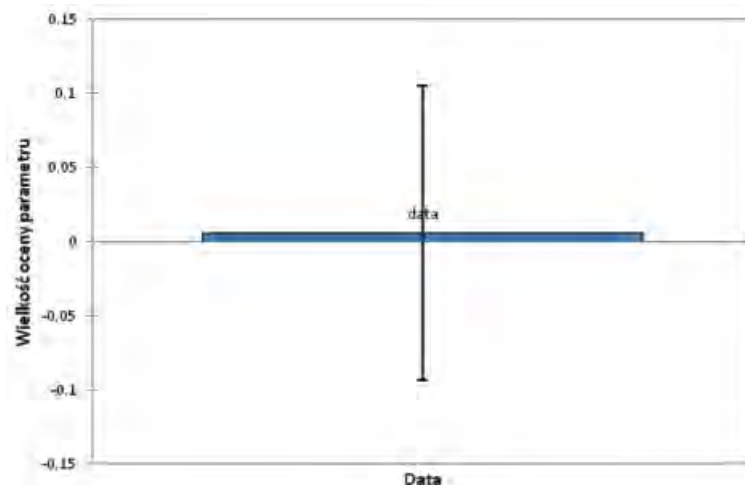
Na podstawie ww. transakcji wyznaczone zostało równanie regresji liniowej dla cech rynkowych istotnych statystycznie. Obliczeń dokonano za pomocą programu XLSTAT.

Macierz współczynników korelacji liniowej, obrazująca siłę powiązań pomiędzy poszczególnymi analizowanymi cechami rynkowymi oraz ceną, przedstawia Tabela 15.

Na Rysunku 22 przedstawiono mapę korelacji. Mapa korelacji wykorzystuje niebiesko-czerwony (zimno-gorący) skalę. Kolor niebieski odpowiada korelacji blisko -1 i czerwony kolor odpowiada korelacji do 1. Zielony odpowiada korelacji bliskiej 0.

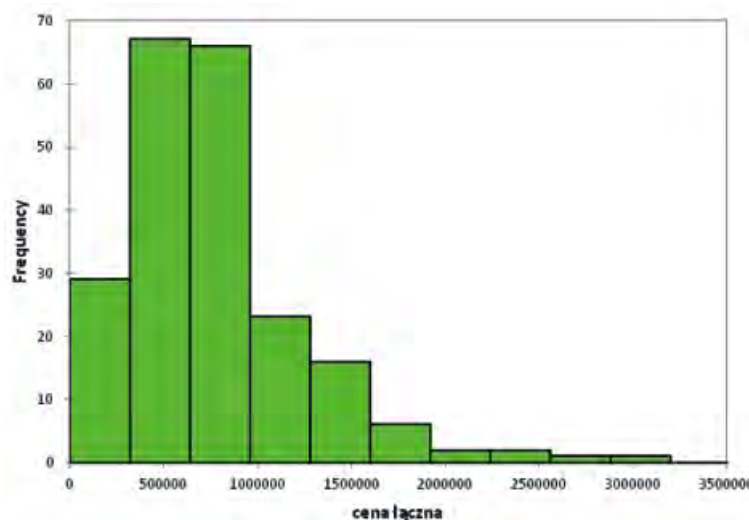
**Rysunek 20**

Cena łączna (ln) . błąd średni oceny parametru (85% conf. interval)



**Rysunek 21**

Histogram (cena łączna)



**Tabela 14**

Poz.	Obręb	Ulica	Data	Cena (zł)	Cena jednostkowa (zł/m <sup>2</sup> p.u.)	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Odl. od centrum (km)	Strefa	Stan techniczny
1	Dębiec	Kobylińska	08-04-23	1 330 000 zł	14,1007	2465	156,00	6,79	0	3
2	Dębiec	Bielska	08-06-09	765 000 zł	13,5476	572	160,40	6,48	0	3
111	Żabikowo	Kasprzaka	10-06-01	332 000 zł	12,7129	980	61,00	9,73	0	1
112	Żabikowo	Klonowa	10-06-15	500 000 zł	13,1224	519	190,00	11,00	0	2
Średnia				810 089 zł	13,5274	835	163,11	8,40	0,35	2,53

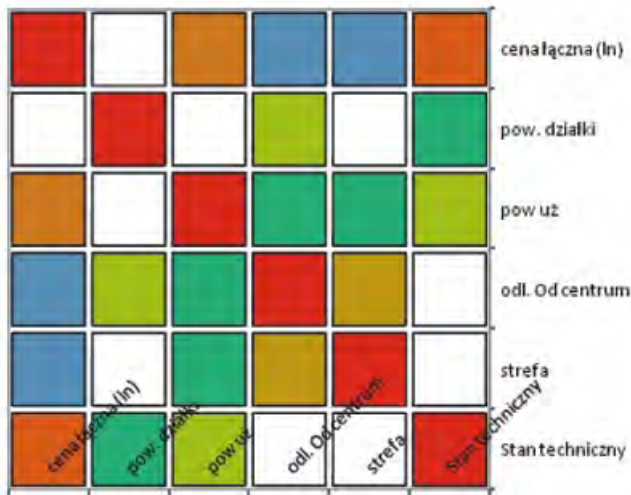
**Tabela 15**

Macierz współczynników korelacji

Wyszczególnienie	cena łączna (ln)	pow. działki	pow. uż.	odl. Od centrum	strefa	Stan techniczny
cena łączna (ln)	1,000	0,070	0,543	-0,399	-0,286	0,713
pow. działki	0,070	1,000	-0,018	0,147	0,082	-0,107
pow. uż.	0,543	-0,018	1,000	-0,128	-0,152	0,109
odl. Od centrum	-0,399	0,147	-0,128	1,000	0,304	-0,067
strefa	-0,286	0,082	-0,152	0,304	1,000	-0,086
Stan techniczny	0,713	-0,107	0,109	-0,067	-0,086	1,000

**Rysunek 22**

Mapa korelacji



**Tabela 16**

Atrybut	Value	Standard error	t	Pr >  t	Dolny przedział (85%)	Górny przedział (85%)
Stała równania	12,303	0,093	132,518	< 0,0001	12,168	12,437
pow. działki	0,000	0,000	5,413	< 0,0001	0,000	0,000
pow uż	0,003	0,000	11,400	< 0,0001	0,003	0,003
odl. od centrum	-0,049	0,006	-7,846	< 0,0001	-0,058	-0,040
strefa	-0,061	0,026	-2,321	0,022	-0,100	-0,023
Stan techniczny	0,409	0,023	17,930	< 0,0001	0,376	0,442

Równanie dla modelu multiplikatywnego:

**Wartość (ln) = 12,3026083015617 + 1,79369278009872E-04 × pow. działki + 2,88887799475099E-03 × pow. uż - 4,85993149177366E-02 × odl. od centrum - 6,13012646904106E-02 × strefa + 0,409042902717251 × stan techniczny**

Parametry modelu przedstawia Tabela 16.

Po przekształceniu równania regresji dla modelu multiplikatywnego w równanie regresji dla modelu addytywnego otrzymujemy:

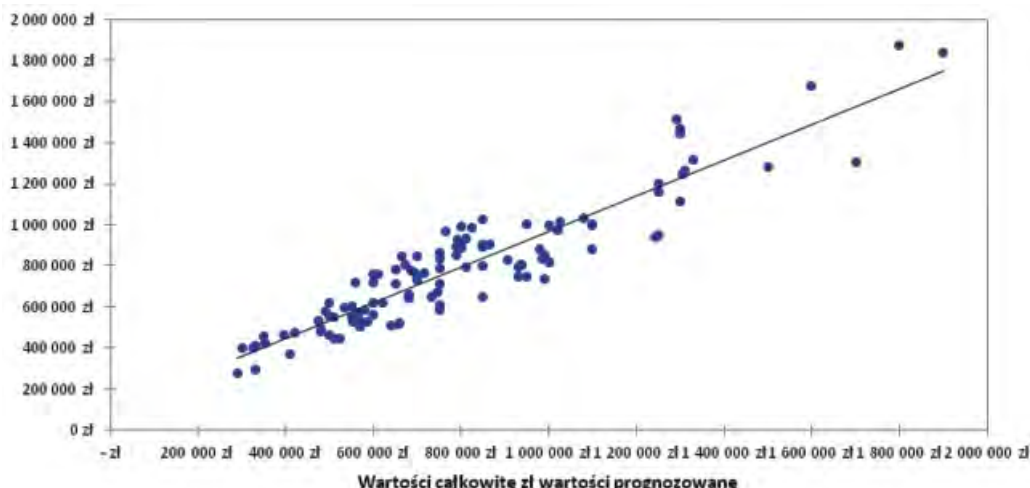
**Wartość nieruchomości (zł) = 220 270 zł × 1,00017938536564<sup>pow. działki</sup> × 1,00289305482393<sup>pow. uż</sup> × 0,952562730918641<sup>odl. od centrum</sup> × 0,940539845644414<sup>strefa</sup> × 1,50537630383407<sup>stan techniczny</sup>**

**R<sup>2</sup> = 0,860 i R<sub>S</sub><sup>2</sup> = 0,854; MAPE – 12,6%; RMSE – 98 124 zł**

W zbudowany modelu współczynnik determinacji osi<sup>1</sup>  $R_S^2 = 0,854$ . Oznacza to, iż zbudowany model wyjaśnia zmienne ocen w 85,4 % przypadków zachowań rynku nieruchomości ze średnim błędem 12,6 % i błędem bezwzględnym 98 124 zł i może stanowić podstawę do wyceny.

**Rysunek 23**

Model multiplikatywny. Współczynnik determinacji (R<sup>2</sup>)=85,4%; średni błąd bezwzględny 98 124 zł; średni błąd procentowy 12,6%



Analizując wyniki regresji wielokrotnej należy zauważyć, że zśród analizowanych cech, które były istotne statystycznie wpływ na wartość nieruchomości mają:

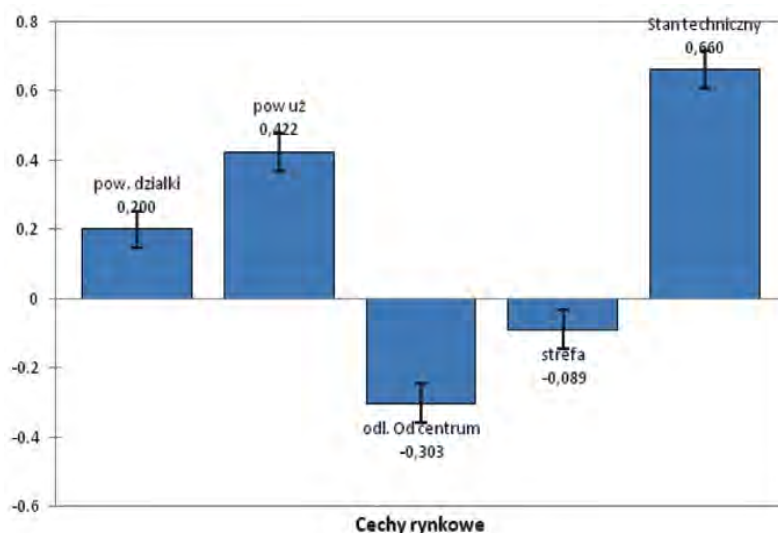
- stan techniczny budynku 46 %
- powierzchnia użytkowa 26 %
- odległość od centrum miasta 13 %
- powierzchnia działki 11 %
- położenie względem OOU 4 %

### Określenie wartości nieruchomości bez oraz z uwzględnieniem wpływu OOU

Szacowanie wartości nieruchomości z wykorzystaniem analizy statystycznej polega na podstawieniu za zmienne niezależne ( $X_1, X_2, X_3, \dots, X_n$ ) odpowiednich wartości przypisanych określonym cechom, we wcześniej ustalonej skali i przeliczeniu przez wartości współczynników, które zostały obliczone w trakcie budowy modelu określającego zachowanie lokalnego rynku nieruchomości.

**Rysunek 24**

Wartość ( $\ln$ ) (cena całkowita) i błąd średni oceny wg cech rynkowych (85% przedział ufności)



$$\text{Wartość nieruchomości (zł)} = 220\,270 \text{ zł} \times 1,00017938536564^{\text{pow. działki}} \times 1,00289305482393^{\text{pow. uz}} \times 0,952562730918641^{\text{odl. od centrum}} \times 0,940539845644414^{\text{strefa}} \times 1,50537630383407^{\text{stan techniczny}}$$

Wartość atrybutów wycenianej nieruchomości przedstawia Tabela 17.



**Tabela 17**

Atrybuty	poza OOU	I strefa OOU
powierzchnia działki	1 487	1 487
pow. użytkowa	198,42	198,42
odległość od centrum	10,2	10,2
stan techniczny	2	2
strefa	0	3

#### Wartość nieruchomości poza OOU

$$\text{Wartość nieruchomości (zł)} = 220\,270 \text{ zł} \times 1,00017938536564^{1487} \times 1,00289305482393^{198,42} \times 0,952562730918641^{10,2} \times 0,940539845644414^0 \times 1,50537630383407^2 = 704\,268 \text{ zł} \quad \mathbf{704\,300 \text{ zł}}$$

słownie złotych: *siedemset cztery tysiące trzysta 00/100*

#### Wartość nieruchomości w I strefie OOU

$$\text{Wartość nieruchomości (zł)} = 220\,270 \text{ zł} \times 1,00017938536564^{1487} \times 1,00289305482393^{198,42} \times 0,952562730918641^{10,2} \times 0,940539845644414^3 \times 1,50537630383407^2 = 585\,962 \text{ zł} \quad \mathbf{586\,000 \text{ zł}}$$

słownie złotych: *pięćset osiemdziesiąt sześć tysięcy 00/100*

### Spadek wartości rynkowej nieruchomości w I strefie obszaru ograniczonego użytkowania

Spadek wartości nieruchomości z uwzględnieniem wpływu strefy ograniczonego użytkowania wynosi:

$$\mathbf{704\,300 \text{ zł} - 586\,000 = 118\,300 \text{ zł}} \quad \text{słownie złotych: } \textit{sto osiemnaście tysięcy trzysta 00/100}$$

Procentowy spadek wartości = **16,8%**

## Podsumowanie

Przeprowadzone badania stanowią pierwszą próbę kompleksowego zbadania rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi położonymi na terenie Poznania i Lubonia oraz określenia związku pomiędzy poziomem nieruchomości w OOU a jej wartością, z użyciem metod ekonometrycznych.

Z przeprowadzonych badań wynika, że średni spadek cen nieruchomości mieszkaniowych w poszczególnych strefach zawiera się w przedziale od -0,4 do -18,4%, co ilustruje zestawienie w Tabeli 18.

Przytoczone przykłady wycen stanowią fragmenty opinii wykonanych dla potrzeb S1du, które zostały poddane ocenie postępowaniu s1dowym.

Oczekuję uwag oraz sugestii od osób, które wykonują opinie dla s1dów związanych z lotniskiem w Krzesinach, jak w ich przypadkach sprawdzają się zaproponowane przeze mnie modele ekonometryczne, proszę o ich przesłanie na adres: [wyceny@poczta.fm](mailto:wyceny@poczta.fm)

Wyniki przedmiotowej analizy znajdują swoje odzwierciedlenie w wynikach badań ankietowych Pani dr Barbary Herman "Wartość nieruchomości obciążonych wadami niekorzystnego sąsiedztwa". Przeprowadzone badania pozwoliły na rozpoznanie reakcji uczestników rynku nieruchomości mieszkaniowych na występowanie niekorzystnych elementów w sąsied-

Tabela 18

Strefa	Wartość %	Dolny przedział współczynników	Górny przedział współczynników
strefa I	-11,9 %	-18,4%	-5,3%
strefa II	-9,3 %	-15,9%	-2,7%
strefa III	-7,0 %	-13,6%	-0,4%

twie. Sugerowany poziom obniżenia poziomu ceny nieruchomości obciążonej wadami niekorzystnego sąsiedztwa [%] dla atrybutu sąsiedztwa "lotniska" w Poznaniu zawiera się w przedziale od 0 do 50% średnio 11%. W aglomeracji poznańskiej przedział ten się zawiera od 5 do 45% średnio 10%.

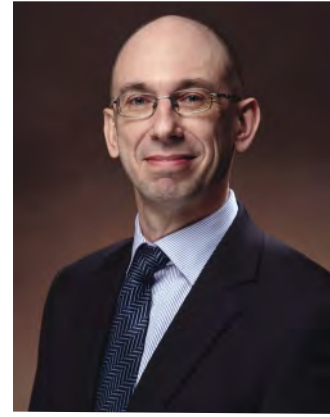
Uzyskane wyniki zawarte w analizie potwierdzają badania ankietowe przeprowadzone w Zakładzie Ekonometrii Przestrzennej Instytutu Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej UAM w Poznaniu przeprowadzone przez dr. Michała Beim w okresie od sierpnia do października 2006r. na próbie 562 wywiadów bezpośrednich w gospodarstwach domowych nowych mieszkańców poznańskich przedmieść. Wg tych badań głównym motywem migracji na przedmieścia mieszkańców Poznania była nieodpowiednia powierzchnia mieszkaniowa. W zdecydowanej większości przypadków określana jako zbyt mała. W dalszej kolejności wpływ na podjęcie decyzji o przeprowadzce miały wysoki poziom hałasu w poprzednim miejscu

zamieszkania a także poprawa sytuacji finansowej. Ponadto do zmiany miejsca zamieszkania przyczyniały się wysokie koszty życia i zanieczyszczenie powietrza w Poznaniu, a także zmiana sytuacji rodzinnej. Niewielkie znaczenie miały stosunki sąsiedzkie czy poziom bezpieczeństwa w poprzednim miejscu zamieszkania. Przy wyborze nowego miejsca zamieszkania poznaniacy kierowali się przede wszystkim walorami środowiskowymi. Najistotniejsza była cisza, a następnie czyste powietrze, bliskość terenów zielonych i interesująca okolica. Czynniki te były ważniejsze od kwestii finansowych. Ważniejsza niż cena zakupu lub budowy domu była też możliwość wygodnego dojazdu samochodem do centrum Poznania, podczas gdy rozwiązania w zakresie transportu publicznego odgrywały dużo mniejszą rolę. Poznaniacy przy wyborze nowego miejsca zamieszkania nie byli podatni na działania marketingowe developerów, ani na fakt wcześniejszej migracji członków rodziny bliżej znajomych i przyjaciół.

## Literatura

- 1) *Materiały szkoleniowe z sympozjum „Wycena Odszkodowań w Ochronie Przyrody i Środowiska” – Kiekrz k. Poznania, 12-14 października 2006r.*
- 2) *Wartość nieruchomości obciążonych wadami niekorzystnego sąsiedztwa, dr Barbara Herman, Michał Kosmowski, Biuletyn Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Poznań kwiecień 2007r.*
- 3) *Modelowanie procesu suburbanizacji w aglomeracji poznańskiej z wykorzystaniem sztucznych sieci neuronowych i automatów komórkowych, Michał Beim, rozprawa doktorska napisana pod kierunkiem prof. UAM dr hab. Waldemara Ratajczaka, Poznań maj 2007r.*
- 4) *Hałas Lotniczy a wartości nieruchomości – materiały do dyskusji środowiskowej, Janusz Andrzejewski, Maria Trojanek, Martyna Pawłowska, Michał Kosmowski; Biuletyn Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Poznań grudzień 2010r.*
- 5) *Informacja o wynikach kontroli przygotowania lotniska w Poznaniu-Krzesinach do bazowania samolotów F-16, Najwyższa Izba Kontroli – Departament Obrony Narodowej i Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Warszawa sierpień 2011r.*

# STANDARDY RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W POLSCE



**Radosław Gaca**

Rzecznik Majątkowy  
Przewodniczący Komisji Standardów  
przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń  
Rzeczników Majątkowych

Standardy zawodowe związane były nierozdzielnie z rozwojem zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce praktycznie od samego momentu jego powstania.

Przemiany społeczno-gospodarcze jakie zaistniały w Polsce po roku 1989 wprowadziły kraj na tory gospodarki rynkowej. Spowodowało to konieczność zwrócenia się w tym kierunku również w teorii i praktyce wyceny.

Inspiracja do stworzenia pierwszych podstaw metodycznych wyceny stały się doświadczenia zagraniczne w tym w szczególności standardy TEGOVA (w tym okresie jako TEGOVFA) i RISC. W wyniku prac podjętych w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych w roku 1995 ukazało się pierwsze wydanie zbioru Standardów Zawodowych. Wydanie to obejmowało najważniejsze standardy zawodowe i na długie lata ukształtowało sposób podejścia polskich rzeczoznawców majątkowych do wielu kwestii.

Dalszy rozwój standardów zawodowych związany był z obejmowaniem zakresem zawartych w nich regulacji coraz to szerszych obszarów aktywności zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Skutkiem tego były kolejne wydania i uzupełnienia zbioru z lat 1996 do 2004.

W okresie tym powstały między innymi takie standardy jak:

- Standard III.1 wartość rynkowa jako podstawa wyceny,
- Standard III.2 koszt odtworzenia pomniejszony o zużycie jako podstawa wyceny,
- Standard VII.1 zasady sporządzenia operatu szacunkowego,
- Standard V.1 wycena nieruchomości dla zabezpieczenia wiarygodności kredytodawcy.

oraz wiele innych standardów specjalistycznych.

W pierwszej fazie rozwoju standardy zawodowe stanowiły jedno z głównych źródeł wiedzy i regulacji w zakresie wyceny.

Dopiero po około dwóch i pół roku od ukazania się pierwszego wydania zbioru standardów zawodowych obowiązująca zaczęła ustawa o gospodarce nieruchomościami a po kolejnych ośmiu miesiącach wydane zostało rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzenia operatu szacunkowego (*Dz. U. Nr 98, poz. 612*). Był to moment, od którego szacowanie nieruchomości oparte zostało na trzech zasadniczych filarach: ustawie, rozporządzeniu oraz standardach zawodowych.

Był to również moment, w którym standardy zawodowe wskazane zostały w ustawie zaraz po przepisach prawa, jako obowiązujące przy wykonywaniu czynności szacowania nieruchomości. Art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazywało bowiem, że „Rzecznik majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególnym staraniem w szczególności dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości”.

Był to bezwątpienia ogromny sukces środowiska zawodowego promującego idee standardów zawodowych jako spójnego zespołu norm stanowiącego dopełnienie regulacji ustawowych. Nie można bowiem zapomnieć, że sam zawód rzeczoznawcy majątkowego jak i podstawowe reguły jego wykonywania służyły w Polsce ukształtowane w aktach prawnych na poziomie ustawy i rozporządzeń.

Ważnym elementem standardów zawodowych w ten system uznaje się za wyraz uznania ustawodawcy dla prezentowanych przez nie treści. Był to również wyraz uznania dla przygotowujących i promujących je organizacji zawodowej oraz dla ich bezpośrednich twórców.

Powołane przepisy prawa w swoim ówczesnym brzmieniu nie precyzowały jednak tego o jakie standardy zawodowe chodzi ani tego kto i w jaki sposób miałyby je stanowić. W praktyce zdarzały się również przypadki kwestionowania w procesach sądowych rozwińtań metodologicznych proponowanych przez ówczesne standardy.

Wskazane okoliczności oraz chęć wzmocnienia administracyjnego nadzoru nad zawodem rzeczoznawców majątkowych doprowadziły w roku 2004 do zmian w treści powołanej wcześniej ustawy.

Podczas kolejnej nowelizacji prawa w ustawie określono zarówno co należy rozumieć pod pojęciem standardu zawodowego jak również kto standard taki może przygotować. W art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami dodano dwa punkty, których treść pozostaje aktualna do dnia dzisiejszego. Punkt 14, określającym, że ilekroć w ustawie jest mowa o standardach zawodowych „należy przez to rozumieć reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami, zarządcy nieruchomości, ustalone zgodnie z przepisami prawa” oraz punkt 15 w odniesieniu do organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych wska-

zuj<sup>1</sup>cy, że „należy przez to rozumieć utworzone, zgodnie z przepisami o stowarzyszeniach, stowarzyszenia i zwi<sup>1</sup>zki stowarzyszeń zrzeszaj<sup>1</sup>ce osoby zawodowo wykonuj<sup>1</sup>ce czynności odpowiednio rzeczoznawcy maj<sup>1</sup>tkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami lub zarz<sup>1</sup>dcy nieruchomości”.

Przyjęto również zasadę, że standard zawodowy, który obowia<sup>1</sup>zywać będzie wszystkich rzeczoznawców maj<sup>1</sup>tkowych musi uzyskać aprobatę odpowiedniego ministra. Dokonano tego poprzez zmianę art. 175 u.g.n. dodaj<sup>1</sup>c do niego ust. 6 w brzmieniu: „Standardy zawodowe ustalaj<sup>1</sup> organizacje zawodowe rzeczoznawców maj<sup>1</sup>tkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej”.

Okolicznościeta spowodowa<sup>3</sup>a zmianę w dotychczasowym postrzeganiu funkcjonuj<sup>1</sup>cych wcześniej standardów. Standardy te stanowi<sup>1</sup>ce przez wiele lat pierwsz<sup>1</sup> podstawę metodologiczn<sup>1</sup> ze względu na brak ich uzgodnienia straciły swój szczególny status i stały się jedynie materia<sup>3</sup>em pomocniczym, podobnym do innego rodzaju publikacji z t<sup>1</sup> tylko różnic<sup>1</sup>, że publikacj<sup>1</sup> wspart<sup>1</sup> autorytetem największej działaj<sup>1</sup>cej w Polsce organizacji zawodowej rzeczoznawców maj<sup>1</sup>tkowych.

Należy jednak zauważyć, że wskazane wyżej zmiany w przepisach prawa zmieniaj<sup>1</sup>ce status dotychczasowych standardów zbiegły się w czasie z istotnym rozwojem nauki i praktyki z zakresu wyceny w Polsce, Europie i na świecie, który to wpłyn<sup>1</sup> na częściow<sup>1</sup> przynajmniej dezaktualizację treści funkcjonuj<sup>1</sup>cych wcześniej norm zawodowych.

Wskazane zmiany wpłynęły na podjęcie decyzji przez Polsk<sup>1</sup> Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Maj<sup>1</sup>tkowych o stworzeniu nowego systemu standardów zawodowych opartych o najnowsze rozwia<sup>1</sup>zania proponowane przez TEGOVA i IVSC. Pełna harmonizacja zasad wyceny obowia<sup>1</sup>zuj<sup>1</sup>cych na świecie i w Europie z systemem krajowym ograniczona została jednak

w pewnych obszarach w zwi<sup>1</sup>zku ze specyficznymi regulacjami obowia<sup>1</sup>zuj<sup>1</sup>cymi w Polsce.

Wynikiem prac nad nowymi standardami było przygotowanie spójnego systemu norm zawodowych, który uzyska<sup>3</sup> obecną kształt w roku 2008.

System ten określony został jako Powszechne Krajowe Zasady Wyceny i składa się z trzech podstawowych elementów stanowiących przedużenie i uzupełnienie istniejących regulacji prawnych. Składnikami systemu s<sup>1</sup>, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, krajowe standardy wyceny (podstawowe i specjalistyczne), noty interpretacyjne nie posiadaj<sup>1</sup>ce ustawowego statusu standardu oraz zeszyty metodyczne.

**W chwili obecnej stan formalnoprawny i pełna struktura norm zawodowych przedstawiają się następująco:**

• **Krajowe Standardy Wyceny - Podstawowe (KSWP):**

- a) „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa” (KSWP1),
- b) „Wartości inne niż wartość rynkowa” (KSWP2),
- c) „Operat szacunkowy” (KSWP3).

• **Krajowe Standardy Wyceny - Specjalistyczne (KSWS):**

- a) „Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty” (KSWS 1.1 jako jeden ze standardów wyceny dla celów publicznych),
- b) „Wycena dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości” (KSWS 2),
- c) „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” (KSWS 3 jako jedyny ze wszystkich standardów, uzgodniony dotychczas z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej – Dz.Urz. Ministra Infrastruktury z 8.1.2010r., Nr 1, poz. 1).

• **Noty Interpretacyjne (NI):**

- a) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” (NI 1),
- b) „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości” (NI 2),

- c) „Zastosowanie podejścia kosztowego w wycenie nieruchomości” (NI 3 nota w przygotowaniu),
- d) „Zastosowanie metody pozostałościowej w wycenie nieruchomości” (NI 4),
- e) „Wycena przedsiębiorstw” (NI 5).

• **Tymczasowe Noty Interpretacyjne (TNI) – tj. część standardów zawodowych z wydania VIII+ PFSRM pozostających nadal w znacznej mierze aktualnymi:**

- a) III.3 „Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny”,
- b) III.4 „Zasady ustalania zużycia”,
- c) IV.1 „Wpływ czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości”,
- d) IV.4 „Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny”,
- e) V.3 „Wycena nieruchomości zabytkowych”,
- f) V.4 „Wycena nieruchomości rolnych”,
- g) V.6 „Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych”,
- h) V.7 „Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin”,
- i) V.8 „Zasady określania szkód spowodowanych budow<sup>1</sup> infrastruktury podziemnej i naziemnej”,
- j) VI.1 „Wycena maszyn i urz<sup>1</sup>dzeń trwale zwi<sup>1</sup>zanych z nieruchomości”.

Jak więc widać jest to bardzo bogaty dorobek obejmuj<sup>1</sup>cy swoim zakresem zarówno zagadnienia ogólne jak również kwestie bardzo szczegółowe w tym specyficzne wy<sup>3</sup>cznie dla realiów Polskich jak wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej w wyniku zmian granic spowodowanych II Wojn<sup>1</sup> Światow<sup>1</sup>, czy postrzeganie wartości odtworzeniowej jako odrębnej kategorii wartości. Nie bez znaczenia dla formy i treści standardów zawodowych rzeczoznawców maj<sup>1</sup>tkowych w Polsce oraz poziomu ich harmonizacji ze standardami Europejskimi i międzynarodowymi pozostaje bardzo szeroki zakres regulacji zawarty w przepisach prawa rangi ustawy i rozporz<sup>1</sup>dzenia.



Zauważać należy jednak, że w podstawowych obszarach takich jak chociażby sposób interpretacji wartości rynkowej standardy polskie zharmonizowane zostały ze standardami europejskimi i światowymi.

Obecnie w Komisji Standardów trwają bardzo zaawansowane prace nad kolejnymi normami zawodowymi, którymi są projekty Standardu podstawowego „Postępowanie rzeczoznawcy majątko-

wego” oraz Standardu specjalistycznego „Wycena wynagrodzeń i odszkodowań w inwestycjach liniowych”.

Wskazany układ norm zawodowych pozwoli na z jednej strony usankcjonowanie prawne zasadniczych zagadnień nie objętych regulacją przepisów prawa z drugiej pozostawi na poziomie organizacji zawodowej zagadnienia związane z samą metodologią

(Noty Interpretacyjne nie podlegają procesowi uzgadniania).

Przedstawiony system i jego składniki cały czas podlegają rozwojowi i ewolucji, w celu dostosowania ich do najnowszych osiągnięć w zakresie teorii i praktyki wyceny jak również w celu ich coraz większej harmonizacji z systemem Europejskim i międzynarodowym.

## PRAWO

## SĄD MOŻE OCENIAĆ PRAWIDŁOŚĆ OPERATU SZACUNKOWEGO



Naczelny Sąd Administracyjny nie zgodził się z tezą, że merytorycznej oceny operatów mogą dokonywać wyłącznie organizacje zawodowe rzeczoznawców (*sygnatura akt: IOSK 1510/10*). Tak twierdziła Kopalnia Węgla Brunatnego Bełchatów. Kopalnia zawarła ok. 1200 umów cywilnoprawnych z właścicielami gruntów przeznaczonych pod nowe odkrywki i tamocięgi. Z Tomaszem K., właścicielem półhektarowej działki leśnej, nie udało się dojść do porozumienia. Kopalnia oferowała mu za działkę 18 tys. zł, a następnie 29 tys. zł. Właściciel chciał 392,5 tys. zł. W tej sytuacji starosta piotrkowski orzekł o wywłaszczeniu działki na cel publiczny oraz ustalił 35 tys. zł odszkodowania. Wojewoda śląski utrzymał decyzję w mocy. Kopalni zezwolono na niezwłoczne zajęcie nieruchomości i wycięcie drzew. W skardze do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi Tomasz K. zakwestionował prawidłowość wyceny rzeczoznawcy, w wyniku której – co potwierdził podczas rozprawy kasacyjnej w NSA – doszło do rażącego zaniżenia wartości nieruchomości.

Kopalnia broniła się, że jest to już kolejna wycena, do której Tomasz K. zgłasza zastrzeżenia. Ani organy administracji, ani sąd nie mają prawa oceniać merytorycznie operatu – twierdzili w NSA pełnomocnicy kopalni. Sprawa trafiła do NSA w wyniku skargi kasacyjnej kopalni od wyroku WSA. Sąd ten uchylił bowiem zaskarżone decyzje wojewody i starosty. Zdaniem WSA operat, w którym pomieszano dwie metody wyceny – opartą na wartości rynkowej oraz na wartości odtworzeniowej – nie odpowiada standardom. Włażliwość budzi także sposób wyceny drzewostanu.

Oddalając skargę kasacyjną, NSA podzielił stanowisko WSA. Nie wystarczy stwierdzać, że wycenę sporządzono zgodnie z przepisami – powiedział sędzia Marian Wolanin – opinia wyrażona w operacie jest dowodem w sprawie, który należy poddać analizie i weryfikacji jak każdy dowód. Organ administracji i sąd nie mogą zastępować rzeczoznawcy, ale mają prawo oceniać operat jako element ustalenia wysokości odszkodowania, które powinno odpowiadać wartości nieruchomości – wyjaśnił.

Opracowanie  
Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

# ZNACZENIE MIESZKAŃ DLA MŁODYCH MAŁŻEŃSTW (W KONTEKŚCIE BADAŃ ZACHOWAŃ NABYWCÓW)



dr Łukasz Strączkowski  
Katedra Inwestycji i Nieruchomości,  
Wydział Zarządzania  
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

## Wprowadzenie

**R**ynek mieszkaniowy stanowi bodajże najważniejszy segment rynku nieruchomości. Wynika to przede wszystkim z ważnej roli jaką pełni mieszkania w funkcjonowaniu gospodarstw domowych. Nie ulega także wątpliwości, że ważność tego segmentu wynika również z faktu, że ów rynek powiązany jest z wieloma podstawowymi funkcjami państwa. Warto uzmysłowić sobie, jak wiele osób, podmiotów indywidualnych, gospodarczych (w tym i inwestorów), zależnych jest od sytuacji panującej w ramach szeroko pojętego mieszkalnictwa. Mieszkania poprzez szereg powiązań dotyczą systemu finansowego państwa, wielomilionowych przepływów kapitałowych, systemu kredytów mieszkaniowych, bankowości, budownictwa, inwestowania (grupowego i indywidualnego). Silne uzależnienie od kapitału jest jednym z głównych przesłanek badań rynku mieszkaniowego, których ostatecznym celem jest zdobycie możliwie pełnej wiedzy. Ta zaodpowiednio wykorzystana może pomóc np. w maksymalizacji korzyści lub uniknięciu strat.

Badania rynku mieszkaniowego w Polsce mają dość bogatą tradycję<sup>1</sup>. Główne ośrodki akademickie Polski, w szczególności w Poznaniu, od wielu lat starają się gromadzić różne informacje dotyczące stanu polskiego mieszkalnictwa. Wykorzystują w tym celu różne źródła informacji, kierując się m.in. zasadą, że tylko kompleksowa i wiarygodna informacja daje możliwość prawidłowego wyciągnięcia wniosków i interpretacji zjawisk na rynku nieruchomości [Gawron, 2009, s. 17].

Badania rynku mieszkaniowego najogólniej podzielić można według tzw. podejścia badawczego. Zgodnie z tym

kryterium wyróżnia się badania ilościowe oraz jakościowe, a podstawą takiego podziału jest rodzaj informacji o zjawiskach na rynku nieruchomości. Oba podejścia, poprawnie zastosowane dają ogromne możliwości badawcze. Umiejętnie zaopiniowane stanowią względem siebie doskonale uzupełniający się materiały badawczy. Przykładem mogą być chociażby badania w zakresie cen mieszkań. Od strony ilościowej badać można m.in. tendencje rozwojowe, wahania sezonowe, indeksy cen, od strony jakościowej zaakceptowanie pewnych poziomów cen, nastawienie nabywców do określonego segmentu mieszkań itp.

Dużo bardziej istotne jest jednak wskazanie obszarów zastosowań badań ilościowych i jakościowych, bowiem ich prowadzenie nie służy tylko i wyłącznie celom typowo naukowym. Interesuje się ich możliwości zastosowania w praktyce rynkowej, od działań związanych z planowaniem inwestycji po komórki, których działalność skupia się na marketingu i sprzedaży.



## Znaczenie mieszkań a zachowania nabywców na rynku mieszkaniowym

**M**ówi się, że skuteczność marketingowego zarządzania przedsiębiorstwem może być lepsza, gdy firma posiada pewne informacje o konsumentach. Informacje te związane są z odpowiedziami na następujące pytania:

1. kto kupuje?
2. co kupuje?
3. jak kupuje?
4. kiedy kupuje?
5. gdzie kupuje?
6. jak często kupuje?
7. dlaczego kupuje? [Mruk, Pilarczyk, Szulce, 2007, s. 58-59]

W procesie nabywania mieszkań poza pytaniami o numerach od 1 do 6 ważne jest także rozpoznanie kwestii związanych z pytaniem siódmym. Ideą jest tu poznanie jakościowych przesłanek podejmowania decyzji o zakupie, a zatem rozpoznanie m.in. motywów zakupu mieszkania, preferencji, czynników decyzyjnych. Jakże pomocne okazać może się również rozpoznanie funkcji jakie pełni mieszkania dla rodzin i gospodarstw domowych. To bowiem determinuje obszar poszukiwań spośród szeregu ofert rynkowych, ponieważ innego typu lokali poszukiwać będą osoby myślicie o mieszkaniu w kategoriach inwestycyjnych (np. osiągnięcia dochodu z najmu), innego osoby realizujące potrzeby mieszkaniowe własne lub swoich bliskich. Powyższe kwestie stanowią przesłankę do podjęcia badań nad znaczeniem mieszkań dla młodych małżeństw.

<sup>1</sup> Warto zwrócić uwagę na publikacje naukowe zarówno głównych ośrodków akademickich w Polsce, jak i np. Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej czy obecnie Instytutu Rozwoju Miast.

## Funkcje mieszkania – wcześniejsze badania

Polski rynek mieszkaniowy traktuje się jako rynek stosunkowo młody. Jego dzisiejszy kształt wynika z transformacji ustrojowej, której poddana była cała gospodarka polska po 1989 roku. W ostatnich dwudziestu latach zmiany dotyczyły wielu kluczowych dla rynku obszarów, a mianowicie stosunków własności, struktury inwestorskiej, cen mieszkań, sposobu zawierania transakcji. Zmieniło się także postrzeganie mieszkania, preferencje odnośnie wielkości lokali, sposób ich urzędzenia – polskie gospodarstwa domowe mają możliwość wyboru lokali zbudowanych według różnych projektów architektonicznych, z różnych materiałów budowlanych, a ich urzędzenie zależy nie jest w zasadzie od inwencji twórczej właścicieli oraz od środków pieniężnych jakimi dysponują na ten cel. Co ważne, mieszkanie przestało być traktowane wyłącznie w kategoriach miejsca zapewniającego byt rodzinie. Spektakularne doniesienia medialne, które budują wizerunek nieruchomości, jako przedmiotu inwestycji czy też lokaty kapitału, obserwowane zmiany o charakterze podażyowo-popytowym, będące rezultatem m.in. bogacenia się pewnych grup społecznych, a także rozwój narzędzi internetowych, spowodowały, że dzisiejsze mieszkanie stało się towarem, które może przynosić wymierne korzyści ekonomiczne. Oznacza to, że pełni ono dzisiaj funkcje:

- biologiczno-psychiczne – zapewnia ochronę przed warunkami atmosferycznymi, bezpieczeństwo itp.,
- kulturowe – poprzez wychowywanie dzieci, przekazywanie wzorców kulturowych, tradycji,
- ekonomiczne – gromadzenie dóbr materialnych, wykonywanie pracy zawodowej, działalność inwestycyjna [Łaciak, 2007, s. 175]

i może pełnić co z kolei wynika z międzynarodowych badań [Workowska, 2004, s. 68], rolę:

- miejsca życia rodzinnego,
- bezpiecznego schronienia,
- miejsca wypoczynku,
- miejsca, gdzie mieszkańcy czują się wolni,
- miejsca zamieszkania,
- miejsca pracy, nauki,
- nośnika tradycji,
- symbolu statusu,
- miejsca nieprzejazdnego.

Powyższe zestawienie ról wykorzystano w badaniu przeprowadzonym na poznańskim rynku mieszkaniowym na przełomie 2006 i 2007 wśród osób, które zadeklarowały gotowość chęć do zakupu mieszkania<sup>2</sup>. Osoby te miały dokonać wyboru i szeregowania trzech głównych ról, jakie ich zdaniem pełni współczesne mieszkanie. Z uwagi na rozwój rynku mieszkaniowego, założono, że istotne miejsce może przypaść roli ekonomicznej, stąd dla potrzeb sprawdzenia i weryfikacji tego faktu, zestawienie uzupełniono o kategorię „lokata kapitału”.

Z przeprowadzonych badań wynika, że nabywcy przede wszystkim uważają mieszkanie za miejsce życia rodzinnego (por. Rysunek 1.) – funkcja ta została oceniona zdecydowanie najwyższą. Stosunkowo wysokie noty otrzymały także takie funkcje, jak miejsce wypoczynku oraz bezpieczne schronienie. Można rozumieć, że przede wszystkim związane jest to z zabezpieczeniem podstawowych potrzeb ludzkich związanych z fizjologią i bezpieczeństwem oraz przynależnością do podstawowej komórki społecznej jak jest rodzina.

Uwagę zwracają także funkcje wskazujące, że mieszkanie powiązane jest także z potrzebami wyższego rzędu.

Do takich zaliczyć można postrzeganie mieszkania jako miejsca, gdzie człowiek czuje się wolny oraz przedmiotu będącego symbolem statusu społecznego. Potwierdza to, że dzisiejsze mieszkanie realizuje także i potrzeby związane z uznaniem i samorealizacją. Potwierdza się także przypuszczenie, że dotyczy osób, które zadeklarowały chęć zakupu mieszkania, traktuje mieszkanie jako lokatę kapitału, zarówno w odniesieniu do późniejszej odsprzedaży mieszkania (niezależnie od tego, jak szybko ta odsprzedaż nastąpi), jak i do możliwości osiłgania dochodów z najmu. Tym samym można powiedzieć, że czynnik ekonomiczny w zakupach nabywców, choć nie mający pierwszoplanowej roli, to jednak nie jest marginalizowany [szerzej w: Strłczkowski, 2010, s. 196-201].

Dalsze badania nad znaczeniem mieszkania podjęto w zespole badawczym pod kierunkiem Prof. Gawrona w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu w 2011 roku, w ramach realizowanych prac badawczych „Potrzeby mieszkaniowe na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania”<sup>3</sup>. Wybrane rezultaty zaprezentowano w dalszej części pracy.

### Rysunek 1

Funkcje mieszkania według nabywców na poznańskim rynku mieszkaniowym



Źródło: badania własne

<sup>2</sup> Badanie przeprowadzono z wykorzystaniem doboru celowego podczas giełd nieruchomości organizowanych przez lokalny tygodnik ogłoszeniowy „Kup dom” oraz z wykorzystaniem metody kuli losowej. Po weryfikacji merytorycznej i uporządkowaniu danych, analizie poddano zbiór nabywców liczący 466 osób, zróżnicowany pod wieloma aspektami, m.in. ze względu na płeć, wiek, liczbę osób w gospodarstwie domowym, sytuację materialną, typ gospodarstwa domowego.

<sup>3</sup> Praca naukowa finansowana ze środków budżetowych na naukę w latach 2010-2012 jako projekt badawczy.

## Rola mieszkania w opinii młodych małżeństw

### Informacje dotyczące badania

Jak wcześniej wspomniano, mieszkanie stanowi fundamentalne znaczenie w procesie rozwoju rodziny. Z tego względu postanowiono sprawdzić jak rolę przypisują mieszkańiu młode pary małżeńskie. W trakcie procesu konceptualizacji uznano, że badaniu poddane zostaną osoby, które w najbliższym czasie wstępować będą w związki małżeńskie, za narzędziem badawczym, wykorzystanym w celu zgromadzenia odpowiedniego zasobu informacji, będzie kwestionariusz ankiety audytoryjnej (podstawowe założenia dotyczącego badania młodych małżeństw zawarto w Tabeli 1.). Główną jej zaletą jest zachowanie możliwości kontroli pomiaru oraz zapewnienie dużej zwrotności ankiety [Kaczmarczyk, 2003, s. 177].

Wyjaśnienia wymaga sposób gromadzenia danych oraz liczebność par małżeńskich. Po pierwsze sposób badania uwarunkowany był możliwością pozyskania danych – w warunkach polskich większość małżeństw, to tzw. małżeństwa wyznaniowe. Zawarcie małżeństwa w kościele katolickim w Polsce poprzedzone musi być uczestnictwem w cyklu katechez przedmałżeńskich, do uczęszczania w których zobligowani są oboje narzeczeni. Po drugie – w Poznaniu zawieranych jest rocznie około 3.000 małżeństw, z czego około 70% to tzw. małżeństwa wyznaniowe. Liczebność n=451 par wynika z chęci zebrania odpowiednio licznej populacji, w celu sformułowania ogólnych wniosków.



**Tabela 1**

Podstawowe założenia dotyczące badania młodych małżeństw

Zakresy badawcze:	1) rzeczowy: podmiot badania – pary małżeńskie w trakcie tzw. kościelnych nauk przedmałżeńskich; przedmiot badania – znaczenie mieszkań dla młodych par 2) przestrzenny: lokalny rynek mieszkaniowy w Poznaniu (aglomeracja poznańska)
Czas i miejsce gromadzenia danych:	1) czas: marzec – czerwiec 2011 r. 2) miejsce zbierania danych: parafie prowadzące tzw. nauki przedmałżeńskie
Zakładany dobór i liczebność próby:	1) dobór celowy 2) liczebność próby n=451 par małżeńskich (każdą z ankiet wspólnie wypełnia narzeczony i narzeczona)
Narzędzie badawcze:	ankieta audytoryjna

Źródło: opracowanie własne

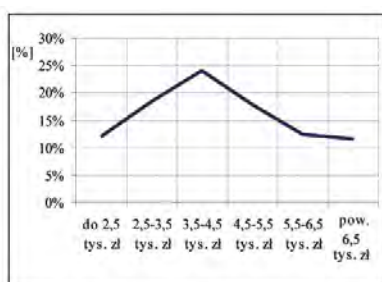
Przyjęto również, że opinie o mieszkaniu zależne będą od typu małżeństwa, bowiem osoby wstępujące w związek małżeński różni się między sobą np. zamierzaniem, planowaną liczbą dzieci, wiekiem. W związku z tym analizie poddano nie tylko ogólne odpowiedzi, ale również pod uwagę wzięto następujące kryteria segmentacyjne (których rozkład zaprezentowano na Rysunkach 2, 3, 4, 5 i 6):

- miesięczny dochód netto młodej pary – dochód jaki został zadeklarowany przez obojga narzeczonych, traktowany tu jako miara zamierzania,
- planowana liczba dzieci,

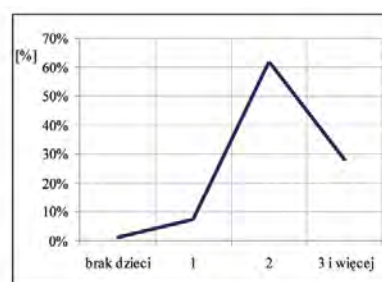
- średni wiek narzeczonych – przyjęto trzy przedziały wiekowe, wynikające z postrzegania małżeństw. Pierwszą grupę stanowi narzeczeni, których przeciętny wiek nie przekracza 27 lat, drugą – narzeczeni, których przeciętny wiek nie przekracza 33 lat, natomiast w trzeciej grupie znalazły się pozostałe pary,
- wykształcenie – posłużono się przeciętnym wskaźnikiem wykształcenia młodych osób. Pierwszą grupę stanowi pary o tzw. średnim wskaźniku wykształcenia, drugą – o wskaźniku powyżej średniej, natomiast trzecią – pary z wykształceniem wyższym.

**Rysunek 2**

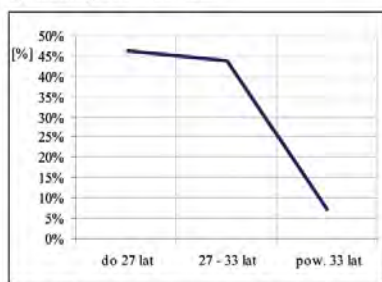
Rozkład respondentów według cech



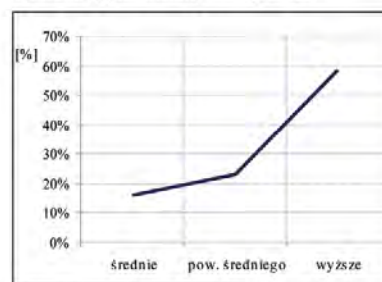
a) według dochodu netto



b) według planowanej liczby dzieci



c) według wieku narzeczonych



d) według wykształcenia

Źródło: opracowanie własne

## Rezultaty badań

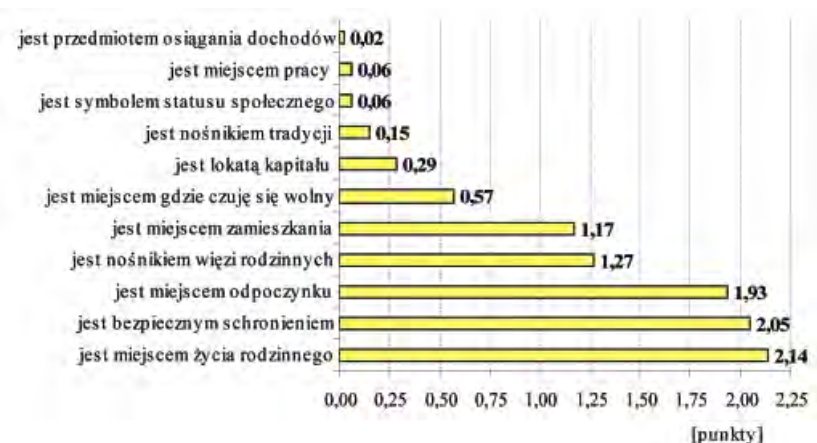
Osoby przedstawiające swoje opinie o mieszkaniu miały możliwość szeregowania wybranych przez siebie odpowiedzi. Ze względu na formułę pytania oraz charakter obliczeń (rangowanie) przyjęto, że najważniejsze ze wskazań otrzymało najwyższą rangę (liczbę punktów)=4, mniej ważne – rangę=3, a z kolei najmniej ważne ze wskazanych odpowiedzi – rangę=1. Pozwoliło to na szeregowanie odpowiedzi według liczby uzyskanych punktów, gdzie im wyższa liczba punktów, tym ważniejsza rola mieszkania.

Rezultaty przeprowadzonych prac wskazują na dominację uczuciowych powiązań osób z miejscem zamieszkania. Kategorie, które określa można mianem typowo ekonomicznych znalazły się na dalszych miejscach (mieszkanie jako lokata kapitału lub przedmiot osiągnięcia dochodów), co oznacza, że myśląc o mieszkaniu, pod uwagę bierze się przede wszystkim potrzeby mieszkaniowe własne oraz członków rodziny. Zdaniem młodych par mieszkanie najbardziej kojarzy się z rodziną i jej funkcjonowaniem. Jest nie tylko miejscem życia rodzinnego, ale również bezpiecznym schronieniem, miejscem odpoczynku, nośnikiem więzi rodzinnych. Tym samym można powiedzieć, że mieszkanie postrzegane jest głównie poprzez potrzeby, które określa można mianem podstawowych. Zwraca uwagę fakt, że kategorie typu: miejsce pracy czy symbol statusu społecznego wskazywane byłyby relatywnie rzadziej.

Zgodnie z założeniami pewne różnice w odpowiedziach zaobserwowano w przypadku kategorii dochód netto młodej pary. Zdecydowanie częściej wśród odpowiedzi respondentów o najwyższych dochodach pojawia się w kontekście ekonomicznym – to dla tych par mieszkanie może przynosić wymierne korzyści ekonomiczne, zarówno z punktu widzenia możliwości osiągnięcia dochodów, jak również lokaty kapitału. Co ciekawe, także w tej grupie mieszkanie częściej przyrównane jest do miejsca gdzie można czuć się wolnym, a także wskazuje się na jego znaczenie w kontekście prestiżu społecznego. To dość ważne spostrzeżenie, bowiem można wnioskować, że wyższe dochody pozwalają spojrzeć na mieszkanie z punktu widzenia zaspokajania przez nie potrzeb wyższego rzędu.

### Rysunek 3

Rola mieszkania w opinii młodych małżeństw



Źródło: opracowanie własne

Z kolei wśród par deklarujących najniższe dochody, wartości ekonomiczne są mniej zauważalne. Status społeczny oraz korzyści ekonomiczne ustępują miejsca funkcjom związanym z zamieszkiwaniem lokalu przez rodzinę. Większą wagę przywiązuje się tu do bezpieczeństwa czy więzi rodzinnych, co z kolei wskazuje na postrzeganie mieszkania przez pryzmat potrzeb podstawowych, uwidocznionych na tzw. piramidzie Masłowa.

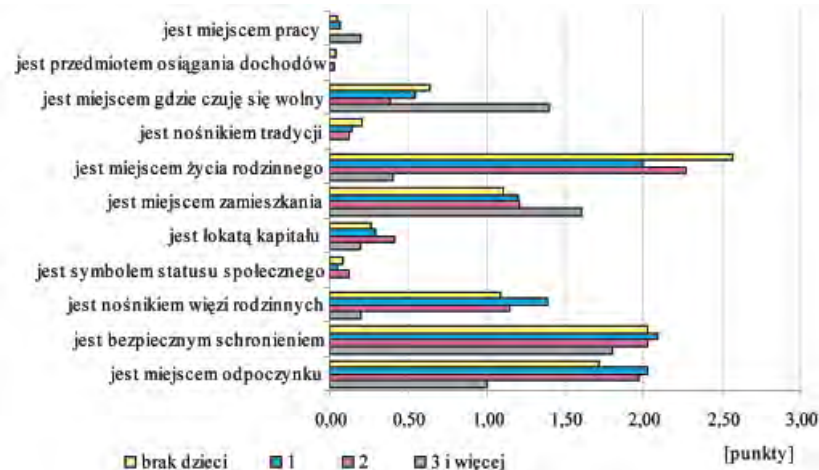
Zróźnicowanie odpowiedzi zaobserwowano także w przypadku kryterium jakim jest deklarowana liczba dzieci. Osoby, które nie zamierzają powiększać swojej rodziny o dzieci, stosunkowo częściej traktują mieszkanie jako miejsce

zamieszkania, pracy, miejsce gdzie czuje się wolny. Tym samym mniejszą uwagę przywiązuje do funkcji rodzinnych mieszkania, bowiem rzadziej wskazują na miejsce więzi rodzinnych i życia rodzinnego.

Odwrotnie za sytuacja przedstawia się u par deklarujących chęć posiadania dzieci, a szczególnie wśród tych respondentów, którzy zamierzają w przyszłości wychowywać trójkę lub większą liczbę dzieci. Te osoby zdecydowanie bardziej traktują mieszkanie jako miejsce więzi sentymentalnych pomiędzy członkami rodziny, jako przestrzeń, w której toczy się będzie codzienne życie z podziałem ról społecznych.

### Rysunek 4

Rola mieszkania w opinii młodych małżeństw według deklarowanej liczby dzieci



Źródło: opracowanie własne

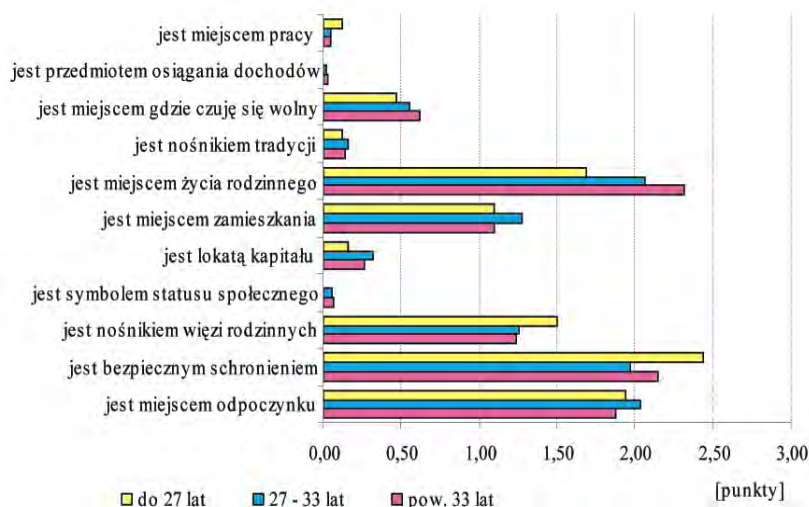
Z kolei w przypadku kryterium jakim jest przeciwny wiek narzeczonych uwagę zwraca fakt, że relatywnie młodsze osoby częściej mówią o mieszkaniu w kategoriach życia rodzinnego, ale wskazują również na wolność jaką mogą osiągnąć dzięki mieszkaniu oraz status społeczny posiadania odpowiedniego mieszkania. W sytuacji niskiej dostępności mieszkań dla młodych osób na rynku poznańskim (przede wszystkim ze względu na niewystarczające dochody), mieszkanie może być postrzegane jako czynnik wolności, w rozumieniu niezależności od np. rodziców. Z kolei mieszkanie przez pryzmat bezpieczeństwa, więzi rodzinnych, a także i pracy, częściej postrzegane jest przez nieco starsze pary małżeńskie. Często po doświadczeniach związanych z wynajmowaniem mieszkania, inaczej ocenia się możliwość posiadania własnego lokum.

Ostatnim kryterium jakie wzięto pod uwagę jest wykształcenie młodej pary. Również i tu odnotowano pewne różnice w klasyfikowaniu funkcji mieszkania. Osoby o relatywnie wyższym wykształceniu częściej wskazują na życie rodzinne i wolność jaką daje mieszkanie, a także na komfort odpoczynku oraz korzyści ekonomiczne jak plynące z faktu posiadania mieszkania. Co ciekawe stosunkowo rzadziej zaoceniają mieszkanie ze statusem społecznym, tak jakby posiadanie mieszkania było czymś naturalnym, o statusie zależy sukcesie decydowały jednak inne czynniki. W przypadku osób o nieco niższym poziomie wykształcenia uwagę zwracają częściej wyobrażenia związane z zaspokajaniem potrzeb bezpieczeństwa i przynależności.

Przytoczone tu rezultaty badawcze stanowiły przyczynek do dalszych prac prowadzonych w ramach zainteresowania potrzebami mieszkaniowymi gospodarstw domowych. Dzisiejsze mieszkania traktowane mogą być różnie, w zależności od typów gospodarstw domowych, od planów i zamierzeń poszczególnych osób. W warunkach lokalnego rynku, na którym przeprowadzono badania wyraźnie widać że w ocenie mieszkań dominują wartości rodzinne, które określamy mianem sentymentalnych oraz związanych z realizacją podstawowych potrzeb mieszkaniowych. Wartości ekonomiczne, choć

### Rysunek 5

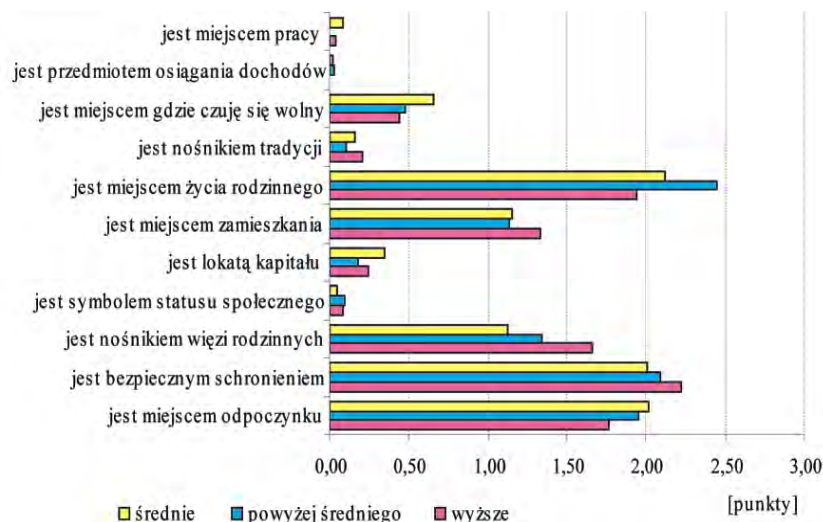
Rola mieszkania w opinii młodych małżeństw według wieku narzeczonych



Źródło: opracowanie własne

### Rysunek 6

Rola mieszkania w opinii młodych małżeństw według wykształcenia



Źródło: opracowanie własne

pojawiają się, nie stanowi silnej grupy, co skłania do wniosku, że mieszkanie to przede wszystkim dobro o charakterze społecznym. Jednocześnie podkreślenia należy, że badania w tym zakresie warte są kontynuacji, bowiem wraz z transformacją ustrojową i zmianami rynkowymi, które określamy mianem dynamicznych, zmieniają się może kolejność poszczególnych ról, a może i silnie zaznaczyć się mogą treści czysto ekonomiczne.



## Literatura:

1. Gawron H., 2009, *Analiza rynku nieruchomości*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.
2. Kaczmarczyk S., 2003, *Badania marketingowe. Metody i techniki*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa.
3. Łaciak B., 2007, *Obraz polskiego domu w serialach telewizyjnych*, w: Woroniecka G. (red.), *Co znaczy mieszkać. Szkice antropologiczne*, Wydawnictwo Trio, Warszawa.
4. Mruk H., Pilarczyk B., Szulce H., 2007, *Marketing. Uwarunkowania i instrumenty*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań.
5. Strączkowski Ł., 2010, *Znaczenie mieszkania dla nabywców mieszkań w świetle badań na poznańskim rynku mieszkaniowym*, w: Szczepaniak K. (red.), *Nieruchomości – Wycena, Oplacalność i Ryzyko*, Wydział Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego, Sopot.
6. Workowska J., 2004, *Domy trzeciej fali*, „Świat Nieruchomości” nr 44, Kraków.

## PRAWO

## USTAWA DEWELOPERSKA



Zwiększają ochronę klientów deweloperów ustawa z 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (*Dz. U. Nr 232 poz. 1377*) ukazała się 28 października br. Wejdzie w życie 29 kwietnia 2012r.

Tzw. ustawa deweloperska zobowiązuje dewelopera do zawierania z bankiem umowy o prowadzenie rachunku powierniczego. Bank prowadzi taki rachunek będzie ewidencjonował wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy i na jego życzenie poinformuje go o przemieszczaniu środków na rachunku. Prawo wypowiedzenia umowy o prowadzenie otwartego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego ma przysługiwać wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. W przypadku wypowiedzenia umowy deweloper będzie zobowiązany niezwłocznie założyć nowy rachunek powierniczy w innym banku, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia. Jeżeli w tym terminie deweloper nie zleci przelewu zgromadzonych środków na nowy rachunek, bank zwróci je klientom.

Ustawa wymaga także, aby deweloper zapewnił nabywcy gwarancję bankową, na mocy której bank wypłaci mu (na życzenie) środki w wysokości wpłaconych na rzecz dewelopera kwot w przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera, albo w przypadku nieukończenia przedsięwzięcia deweloperskiego - po upływie 120 dni od dnia wskazanego w umowie deweloperskiej, jako dzień przeniesienia prawa własności, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń na które wyraził zgodę nabywca. Każda z tych sytuacji będzie też zdarzeniem ubezpieczeniowym uprawniającym nabywcę do otrzymania odszkodowania w wysokości wpłaconych środków. Klienci dewelopera będą bowiem uposażonymi z umowy ubezpieczenia, który ten będzie zawierał z ubezpieczycielem i w związku z którą opłaci składki.

Zanim zostanie podpisana umowa deweloperska, deweloper, który rozpoczyna sprzedaż będzie musiał sporządzić prospekt informacyjny dotyczący danego przedsięwzięcia. Na życzenie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej, będzie on obowiązany doręczyć jej taki prospekt nieodpłatnie. Prospekt stanowić będzie również integralną część umowy deweloperskiej. Osoby zainteresowane podpisaniem umowy z deweloperem będą uprawnione do zapoznania się w lokalu przedsiębiorcy z: aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, kopią aktualnego odpisu z KRS lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, kopią pozwolenia na budowę, sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata (a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej) oraz projektem architektoniczno-budowlanym.

Ustawa określa również niezbędne elementy umowy deweloperskiej. Przepisy ustawy znajdą zastosowanie również do umowy przedwstępnej, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do zawarcia umowy deweloperskiej.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

# WYBRANE PROBLEMY WYCENY NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU KOSZTOWYM CZĘŚĆ 2 PRAKTYCZNE ASPEKTY WYCENY



**prof. Andrzej Skarzyński**  
Rzecznawca Majątkowy Nr 89  
Zakład Technologii i Organizacji  
Budownictwa Politechniki Poznańskiej

## 1. Procedura określania wartości w podejściu kosztowym

**P**rocedura określania wartości w podejściu kosztowym obejmuje między innymi:

1. Określenie przedmiotu i celu wyceny oraz związanych z nimi ograniczeń.
2. Formalizację matematyczną zagadnienia.
3. Określenie kosztu nabycia gruntu.
4. Analizę dostępnej dokumentacji projektowo-technicznej w celu określenia możliwości dokonania obmiarów.
5. Wybór metody i techniki określania wartości.
6. Dokonanie ewentualnych, niezbędnych szkiców i rysunków inwentaryzacyjnych umożliwiających obmiary.
7. Zebranie danych dotyczących cen jednostkowych stosowanych na właściwym rynku budowlanym lub dokonanie wyboru katalogu wskaźników cenowych zawierających przydatne wskaźniki cenowe oraz dokonanie wyboru zasad ich stosowania.
8. Wybór rodzaju i ilości jednostek obmiarowych oraz ich stopnia agregacji, w zależności od przyjętej techniki określenia wartości i od katalogu wskaźników cenowych.
9. Określenie kosztów wykonania nowego obiektu lub kosztów jego zastąpienia przy zastosowaniu wybranej metody i techniki.
10. Określenie sposobu ustalenia wielkości kosztów przygotowania dokumentacji projektowej, kosztów

nadzoru i innych uzasadnionych kosztów w trakcie procesu przedinwestycyjnego i inwestycyjnego.

11. Wybór rodzajów zużycia i przyjęcie metody ustalenia ich wielkości.
12. Wyliczenie stopni zużycia lub współczynników zużycia albo ustalenie zakresu robót niezbędnych do usunięcia tak zwanego zużycia odwracalnego.
13. Określenie wartości zużycia.
14. Określenie wartości nieruchomości jako sumy kosztu nabycia gruntu oraz kosztu wykonania nowego obiektu lub kosztów jego zastąpienia pomniejszonej o wartość zużycia.

## 2. Jednostki obmiarowe stosowane w podejściu kosztowym

### 2.1. Uwagi ogólne

**D**obór właściwych jednostek obmiarowych posiada bardzo istotne znaczenie w procesie wyceny w podejściu kosztowym.

Występują tu następujące zależności:

- rozpoznanie na wycenianym obiekcie jakie elementy obiektu będzie można poddać obmiarowi;
- w przypadku uzyskania dokumentacji projektowej – nie tylko projektu budowlanego ale i projektu wykonawczego – sprawa wykonania obmiaru znacznie się upraszcza (jeżeli obiekt wykonany został zgodnie z projektem);

- rozpoznanie jakie jednostki obmiarowe zastosowano w katalogu wskaźników cenowych z którego rzeczoznawca będzie korzystał w procesie wyceny. O tym szczegółowiej mowa w pkt. 3;
- w każdej technice stosowanej w podejściu kosztowym użytkowane są odmiennie jednostki obmiarowe.

### 2.2. Dobór jednostek obmiarowych w technice szczegółowej

**W** technice szczegółowej obowiązują te same jednostki obmiarowe jakie zastosowano w katalogach nakładów rzeczowych do kosztorysowania szczegółowego.

Będzie to przykładowo:

- w robotach ziemnych: m<sup>3</sup> (wykopy i zasypki), m<sup>2</sup> (plantowanie i niwelacja terenu), m (drenaże), szt. (studzienki drenażowe), m<sup>2</sup> (rozparcie wykopów liniowych) itp;
- w robotach konstrukcyjnych: m<sup>3</sup> (konstrukcje ciał murowanych), m<sup>2</sup> (ścianki działowe, konstrukcje ciał murowanych), m<sup>3</sup> (konstrukcje betonowe i żelbetowe), m<sup>2</sup> (konstrukcje żelbetowe ciał i stropów), kg (stal zbrojeniowa w konstrukcjach żelbetowych – o tym szczegółowiej w pkt. 3), szt. (prefabrykowane elementy drewnopochodne, żelbetowe i metalowe), Mg (prefabrykowane elementy metalowe), m<sup>2</sup> (płyty dachowe – czasem obmiarowane też w sztukach) itp.;
- w robotach izolacyjnych, pokrywczych i wykończeniowych przeważają jednostki obmiarowe jest m<sup>2</sup>, ale np. rury spustowe podaje się w m;



- przy montażu tzw. stolarki i okusarki jednostki przeważająco jest m<sup>2</sup>. Mogłoby jednak wyjść tak, gdy stosowane są sztuki, przy balustradach używa się (m), przy ciężkich stalowych bramach (kg);
- w robotach instalacyjnych używa się najczęściej takich jednostek jak m i szt., ale mogą występować też m<sup>2</sup> (w niektórych rodzajach grzejników).

### 2.3. Dobór jednostek obmiarowych w technice elementów scalonych

**W** technice elementów scalonych, w której występuje już znaczny stopień agregacji robót (jak sama nazwa wskazuje) do wyceny których zastosowano różne jednostki obmiarowe, należy stosować jednostki obmiarowe wyższego stopnia, nie opisując poszczególne roboty lecz części obiektu. W związku z tym w technice elementów scalonych znajdują zastosowanie najczęściej te same jednostki obmiarowe jak stosuje się w technice wskaźnikowej.

### 2.4. Dobór jednostek obmiarowych w technice wskaźnikowej

#### 2.4.1. Wprowadzenie dotyczące jednostek w technice wskaźnikowej

W technice wskaźnikowej ceny wskaźnikowe obiektów budowlanych określone są dla m, m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup> a czasem sztuki.

W budowlach mogą to być: mb rurociągu, mb drogi, linii energetycznej czy km autostrady, linii tramwajowej lub kolejowej, m<sup>3</sup> oczyszczalni lub zbiornika, sztuka np. stupa energetycznego itp.

Odmierna sytuacja występuje w budynkach. W tym przypadku sporządzający operat zobligowany jest normami dotyczącymi powierzchni i kubatur budynków. Dotyczy to trzech norm:

- 1) PKN PN-69/B-02360: Kubatura budynków. Zasady obliczania.
- 2) PKN PN-70/B-02365: Powierzchnia budynków. Podział, określenie i zasady obmiaru.
- 3) PKN PN-ISO 9836 państwowy standard 1997: Właściwości użytkowe w budownictwie. Określenie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.

Brak miejsca ogranicza rozważanie przypadków stosowania poszczególnych wyżej wymienionych norm. Zajmiemy się poniżej opisem jakie kubatury i powierzchnie są w nich wymieniane.

#### 2.4.2. Ustalenia PN-69/B-02360: Kubatura budynków

Zgodnie z PN-69/B-02360 istnieje podział na:

- budynki i ich fragmenty zaliczane w całości do kubatury;
- fragmenty budynków zaliczane w 50% do kubatury;
- fragmenty budynków zaliczane w 30% do kubatury;
- fragmenty budynków nie zaliczane do kubatury.

Sumaryczną kubaturę budynku podaje się w podziale na:

- a) kubaturę podziemia (piwnic) oraz części niepodziemnej, znajdującej się poniżej wierzchu posadzki kondygnacji nadziemnej (parteru);
- b) kubaturę nadziemia, wraz z wykuszami zamkniętymi oraz otwartymi wnękami (loggiami), podcieniami i galeriami (krużgankami), znajdującymi się w obrębie budynku;
- c) kubaturę poddasza użytkowego;
- d) kubaturę pozostałych fragmentów budynku zaliczanych w 100 lub 50% oraz kubaturę poddasza nieużytkowego.

#### 2.4.3. Ustalenia PN-70/B-02365: Powierzchnia budynków

Zgodnie z PN-70/B-02365 występują następujące powierzchnie:

- 1) powierzchnia zabudowana - Pz,
- 2) powierzchnia konstrukcji - Pk,
- 3) powierzchnia ruchu - Pr,
- 4) powierzchnia użytkowa - Pg,
- 5) powierzchnia podstawowa - Pp,
- 6) powierzchnia pomocnicza - Pd,
- 7) powierzchnia użytkowa - Pu,  
Pu = Pp + Pd
- 8) powierzchnia netto - Pn,  
Pn = Pr + Pg + Pu
- 9) powierzchnia całkowita - Pc,  
Pc = Pn + Pk

#### 2.4.4. Ustalenia PN-ISO 9836: Właściwości użytkowe

PN-ISO 9836 ustala następujące powierzchnie (w nawiasie podano numerację wg normy):

- 1) powierzchnia użytkowa podstawowa;
- 2) powierzchnia użytkowa pomocnicza;

- 3) powierzchnia użytkowa (5.1.7):  
pow. użytk. (5.1.7) = pow. użytk. podst. + pow. użytk. pomoc.;
- 4) powierzchnia użytkowa (5.1.8);
- 5) powierzchnia ruchu (5.1.9);
- 6) powierzchnia kondygnacji netto (5.1.5):  
pow. kond. netto (5.1.5) = pow. użytk. (5.1.7) + pow. usł. (5.1.8) + pow. ruchu (5.1.9);
- 7) powierzchnia wewnętrzna kondygnacji (5.1.4);
- 8) powierzchnia przegród wewnętrznych:  
pow. wewn. kond. (5.1.4) = pow. kond. netto (5.1.5) + pow. przegr. wewn.;
- 9) powierzchnia zajmowana przez konstrukcję (5.1.6);
- 10) powierzchnia zajmowana przez części zewnętrzne;
- 11) powierzchnia przegród wewnętrznych:  
pow. konstr. (5.1.6) = pow. części zewn. + pow. przegr. wewn.;
- 12) powierzchnia całkowita kondygnacji (5.1.3):  
pow. całk. kond. (5.1.3) = pow. kond. netto (5.1.5) + pow. zajm. przez konstr. (5.1.6) lub  
pow. całk. kond. (5.1.3) = pow. wewn. kond. (5.1.4) + pow. zajm. przez części zewn.;
- 13) powierzchnia całkowita budynku jest sumą powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku (5.1.3);
- 14) powierzchnia zabudowy – jest to powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym (5.1.2).

Podkreśla się, że określenie nazw powierzchni w PN-ISO 9836 jest często odmienne od określeń przyjętych w PN-70/B-02365. Dotyczy to zwłaszcza określenia „powierzchnia użytkowa”.

PN-ISO 9836 wyróżnia nazewnictwo kubatur przypisane częściowo nazewnictwu powierzchni. I tak wyróżnia się:

- 1) kubaturę użytkową netto (5.2.7);
- 2) kubaturę użytkową netto (5.2.8);
- 3) kubaturę ruchu netto (5.2.9);
- 4) kubaturę wewnętrzną netto (5.2.6);
- 5) kubaturę netto (5.2.5).

Wszystkie te kubatury netto określone są oddzielnie dla każdej kondygnacji i liczone są jako iloczyn odpowiednich powierzchni netto i odległości pomiędzy górną powierzchnią posadzki a dolną powierzchnią stropu górnego.

Rozróżnia się trzy kubatury netto:

- kubatura netto kondygnacji poziomych powyżej poziomu terenu;
- kubatura netto poziomych kondygnacji poniżej poziomu terenu;
- kubatura netto kondygnacji niepoziomych.

Kubatura brutto budynku obliczana jest jako objętość przestrzeni utworzonej przez powierzchnie zewnętrzne elementów ograniczających. Wyróżnia się przy tym kubatury brutto budynków lub części budynków:

- zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron (5.2.2);
- które nie są zamknięte ze wszystkich stron na całej wysokości, lecz są przekryte (5.2.3);
- które są ograniczone elementami budynku, lecz które nie są przekryte (5.2.4).

### 3. Przykładowa baza wskaźników cenowych dla wyceny podejściem kosztowym

#### 3.1. Zestawienie przykładowych katalogów wskaźników cen robót budowlanych inwestycyjnych i remontowych, instalacyjnych, elektrycznych i inżynierskich

##### 3.1.1. Katalogi BISTYP-CONSULTING – Warszawa Sp. z o.o.

- Katalog Cen Jednostkowych Robót i Obiektów Inwestycyjnych.
- Katalog Cen Jednostkowych Robót Remontowych.
- Katalog Cen Jednostkowych Robót i Obiektów Drogowych.

##### 3.1.2. Katalogi IDM – Instytutu Doradztwa Majątkowego

- Scalone wskaźniki do wyceny budynków, budowli i małej architektury.
- Wycena budynków – roboty inwestycyjne.

##### 3.1.3. Katalogi „ORGBUD-SERWIS” – Poznań

- ICAR – Informacyjny Zestaw Średnich Cen Asortymentów Robót Budowlanych i Instalacyjnych.
- ICRB – Informacyjny Zestaw Średnich Cen Robót Budowlanych.
- ICRD – Informacyjny Zestaw Średnich Cen Robót Drogowych.

- IWNB – Informacyjny Zestaw Wskaźników Nakładów na Obiekty Budowlane.
- ICCP – Informacyjny Zestaw Czynników Produkcji Budowlanej – przekrój ogólnokrajowy.
- CRDZ – Cennik Robót w Obiektach Zabytkowych.

##### 3.1.4. Katalogi „PROMOCJA – SEKOCENBUD” – Warszawa

- BRZ – Biuletyn Cen Robót Ziemi i Inżynierskich.
- BRB – Biuletyn Cen Robót Budowlanych Inwestycyjnych.
- BRI – Biuletyn Cen Robót Instalacyjnych Inwestycyjnych i Remontowych.
- BRE – Biuletyn Cen Robót Elektrycznych Inwestycyjnych i Remontowych.
- BRR – Biuletyn Cen Robót Remontowo-Budowlanych oraz Zabytkowych.
- BCO – Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych – cz. I – Obiekty Kubaturowe.
- BCO – Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych – cz. II – Obiekty Inżynierskie.
- BCM – Biuletyn Cen Modernizacji i Remontów.
- WKI – Wartość Kosztorysowa Inwestycji.
- BCR – Biuletyn Cen Regionalnych w Budownictwie.

##### 3.1.5. Katalogi „WACETOB” – Warszawa

- Scalone Normatywy do Wyceny Budynków i Budowli.
- Wycena Nieruchomości – Informacje, Wyjaśnienia i Przepisy.
- Wycena Budynków – Baza danych do metody odtworzeniowej.

#### 3.2. Uwagi dotyczące bazy wybranych wskaźników cenowych w budownictwie

W zestawionych w punkcie 3.1 katalogach wskaźników cenowych w budownictwie stwierdzono pewne uproszczenia, które mogą utrudniać pracę rzeczoznawców majątkowych. Oto wybrane z nich:

- Zupełnie pomija się budownictwo z prefabrykowanymi elementami żelbetowymi wielkopłytowymi, i to:
  - w biuletynach cen robót budowlanych,
  - w biuletynach cen obiektów budowlanych,
  - w biuletynach cen materiałów.

Jest to zrozumiałe ze względów praktycznych wydawców, którzy opierają się na wycenach projektów obiektów nowych (a budynków z elementów wielkopłytowych nie projektuje się), ale co ma robić biedny rzeczoznawca, gdy przyjdzie mu wycenić taki budynek w podejściu kosztowym! A np. w samym Poznaniu mieszka w budynkach z tzw. „wielkiej płyty” około 40% mieszkańców.

- Prawie zupełnie pomija się hale z żelbetowymi elementami prefabrykowanymi, których dachy stanowią dźwigary żelbetowe strunobetonowe i kablobetonowe oraz płyty żelbetowe panelowe. A takich hal w Polsce jest jeszcze dużo. Autor sam kierował budową takich hal przed 50 laty na terenie Zakładów im. Hipolita Cegielskiego w Poznaniu i ma się one jeszcze dobrze.

Dalsze uwagi jak dla pkt. 1.

- Podobnie sprawa wygląda z halami ze współczesnymi żelbetowymi elementami prefabrykowanymi i o konstrukcjach metalowych. Podaje się tylko koszt ich montażu ale przy tym znajduje się dopisek – bez kosztu prefabrykatów żelbetowych, bez kosztu konstrukcji aluminiowych (BISTYP, ORGBUD-SERWIS, SEKOCENBUD).
- Prawie zupełnie pomija się sprawę zbrojenia w konstrukcjach żelbetowych. Opisuje się w wybranych katalogach BISTYP-CONSULTING, ORGBUD-SERWIS, PROMOCJA-SEKOCENBUD i WACETOB, zgodnie z nazewnictwem przyjętym w KNR, konstrukcje żelbetowe np. słupów, ścian, stropów lecz bez podania, że pozycje te nie obejmują przygotowania (złaznienie z kosztem stali) i montażu zbrojenia. Wycena tych prac znajduje się dopiero, często kilka stron dalej, sporządzona w oparciu o normatywy z tablicy 0290 KNR 2-02. Dotyczy to między innymi katalogów:
  - BISTYP-CONSULTING – Katalog Cen Jednostkowych Robót i Obiektów Inwestycyjnych, III kw. 2011 – 6 pozycji;
  - ORGBUD-SERWIS – Katalog ICRB, III kw. 2011 – 9 pozycji;
  - PROMOCJA-SEKOCENBUD – Biuletyn Cen Robót Budowlanych Inwestycyjnych BRB, II kw. 2011) – 6 pozycji;

- WACETOB – Baza danych dla metody odtworzeniowej. Zeszyt 42 październik 2011 – 3 pozycje (tylko dla stali g<sup>3</sup>adkiej);

Jedynie w katalogu ICAR – ORGBUD-SERWIS stwierdzono podawanie ilości stali zbrojeniowej w kg/m<sup>3</sup>, jakie uwzględniono w cenach poszczególnych elementów konstrukcyjnych.

Ale skłd ma wiedzieć rzeczoznawca majątkowy nie obeznany z konstrukcjami żelbetowymi i budownictwem, ani tym bardziej z kosztorysowaniem, ile kilogramów stali zbrojeniowej powinno się znajdować w m<sup>3</sup> lub m<sup>2</sup> określonej konstrukcji?

Na powyższą sprawę zwracam szczególną uwagę, ponieważ poprzez niedoliczanie kosztu samej stali jak i jej przygotowania i montażu zanika się wyceny obiektów w podejściu kosztowym i to czasem znacznie. Ale skłd ma wiedzieć rzeczoznawca ile kilogramów stali wbudowano w konstrukcję żelbetową jeśli nie otrzymuje dokumentacji technicznej – wykonanej ściśle z zestawieniami stali zbrojeniowej. Jedyną pomocą może być KNK 2-02 – Katalog Norm Kosztorysowych (poprzednik KNR 2-02), w którym podawano **minimalne** ilości zbrojenia na jednostkę obmiarów konstrukcji.

- 5) Odrębny problem stanowi orientacyjne mnożniki przeliczeniowe wartości dla regionu kraju i dla miast wojewódzkich. W wymienionych w pkt. 3.1 katalogach różnicowanie tych mnożników jest bardzo duże dla samego tylko województwa wielkopolskiego, nie mówiąc o innych regionach.



**Tablica 1**

*Przykładowe okresy trwałości poszczególnych elementów budynku*

Lp.	Rodzaj elementu	Okres trwałości w latach
<b>Fundamenty</b>		
1	Ceglane	70-150
2	Murwana z kamienia	120-200
3	Betonowe i żelbetowe	200-300
<b>Ściany</b>		
4	Drewniane szkieletowe	25-40
5	Drewniane z bali	50-70
6	Typu „mur pruski”	40-60
7	Ceglane	130-150
8	Murwane z kamienia	120-200
9	Murwane z betonu komórkowego	30-50
10	Murwane z prefabrykatów keramzyto-betonowych	65-80
11	Murwane z prefabrykatów warstwowych, żelbetowe	80-100
12	Konstrukcje stalowe	120-150
13	Konstrukcje monolityczne żelbetowe	150-200
<b>Stropy</b>		
14	Ceglane	100-130
15	Drewniane belkowe	45-80
16	Żelbetowe monolityczne i prefabrykowane	130-150
<b>Schody</b>		
17	Żelbetowe	120-150
18	Stalowe	120-150
19	Kamienne na stalowych belkach biegowych	100-120
20	Drewniane	30-50
<b>Dachy</b>		
21	Konstrukcji drewnianej	50-75
22	Konstrukcji stalowej	100-150
23	Konstrukcji żelbetowej	120-150
24	Pokrycie z blachy stalowej czarnej	20-30
25	Pokrycie z blachy ocynkowanej	30-40
26	Pokrycie papą	5-8
27	Pokrycie dachówka	20-50
28	Pokrycie eternitem	20-30
29	Obróbki blacharskie, rynny i rury	10-15
<b>Ścianki działowe</b>		
30	Drewniane	40-60
31	Murwane	80-100
<b>Stolarka</b>		
32	Okna i drzwi zewnętrzne	35-50
33	Drzwi wewnętrzne	40-60
34	Oszklenie	20-25
<b>Tynki</b>		
35	Wewnętrzne	40-60
36	Zewnętrzne	30-50
<b>Powłoki malarskie</b>		
37	Klejowe i emulsyjne	3-5
38	Olejne ścian i sufitów	8-10
39	Olejne stolarki otworowej	5-10
<b>Podłogi</b>		
40	Deszczółki bukowe i dębowe	50-80
41	Parkiet mozaikowy	do 25
42	Wykładziny podłogowe PCW	do 15
43	Wykładziny dywanowe	6-10
44	Podłogi z desek sosnowych	30-50
45	Podłogi z desek dębowych	60-80
46	Lastryko	20-40
47	Terakota	60-80
<b>Instalacje</b>		
48	Przewody wodociągowe, kanalizacyjne i gazowe	25-50
49	Przybory sanitarne	do 25
50	Przewody centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody	20-40
51	Kotły c.o.	20-30
52	Przewody instalacji elektrycznej	30-50
<b>Inne</b>		
53	Trzony kuchenne ceramiczne	10-20
54	Pieca kaflowe	15-30
55	Urządzenia dźwigowe	30-35
56	Urządzenia terenu i inne roboty zewnętrzne	20-40

## 4. Określanie stopnia zużycia obiektu budowlanego

Ocena stopnia zużycia technicznego  $S_z$  obiektów budowlanych określa się procentowo następującymi metodami:

- 1) metodami czasowymi;
- 2) metodami wizualnymi;
- 3) metodą średniowarunkowego zużycia obiektu.

### 4.1. Metody czasowe

Uwzględnia się w nich relacje dwóch czasów:

- t- czasu dotychczasowego użytkowania obiektu lub elementu;
- T- zakładanego czasu eksploatacji obiektu lub elementu, podawanego w tablicach w piśmiennictwie związonym z problematyką zużycia;
- X- orientacyjne okresy trwałości poszczególnych elementów budynków podano w Tablicy 1;
- Y- Orientacyjne okresy trwałości wybranych obiektów podano w Tablicach 2 i 3.

Wśród metod czasowych wyróżnia się przede wszystkim metodę liniową, metodę nieliniową i metodę paraboliczną.

#### 4.1.1. Metoda liniowa

$$S_z = \frac{t}{T} \cdot 100\% \quad (1)$$

Wzór (1) nazywany jest wzorem Rossa.

Jest to metoda prosta, z uwagi na to, że zużycie techniczne jest wprost proporcjonalne do wieku obiektu.

Zalecana jest do stosowania przy zbieżnej gospodarce remontowej.

#### 4.1.2. Metoda nieliniowa

$$S_z = \frac{t \cdot (t - T)}{2T^2} \cdot 100\% \quad (2)$$

Wzór (2) nazywany jest wzorem Rossa lub Ungera.

Metoda nieliniowa zalecana jest do stosowania przy przeciętnej lub prawidłowej gospodarce remontowej. W metodzie tej dla dokonywania szybkich odczytów można posługiwać się publikowanymi tabelami macierzowymi.

**Tablica 2**

Przykładowe okresy trwałości budownictwa ogólnego

Lp.	Przeznaczenie budynku	Konstrukcja budynku		
		drewniana	mieszana	masywna
1	Budynki mieszkalne	80-100	90-120	100-150
2	Budynki użyteczności publicznej			
	- szkoły	70-80	80-100	90-110
	- administracyjne			
	- małomiejskie	80-90	80-100	100-120
	- wielkomiejskie	-	120-150	150-200
	- szpitale	-	-	100-120
	- hotele miejskie	-	100-130	120-150
3	Domy letniskowe	do 40	do 60	do 80
4	Budynki gospodarcze	60-70	70-90	80-100
5	Budynki inwentarskie	40-50	50-60	60-70
6	Garaże wolnostojące	-	50-80	80-100
7	Warsztaty naprawcze	40-50	50-80	80-100

Uwagi:

1. Pod pojęciem „konstrukcja budynku drewniana” rozumie się budynki o ścianach, stropach i dachu drewnianym.
2. Pod pojęciem „konstrukcja mieszana” rozumie się budynki o ścianach z kamienia, cegły lub materiałów podobnych, stropach i dachu drewnianym.
3. Pod pojęciem „konstrukcja masywna” rozumie się budynki o konstrukcji trwałej (ściany murowane, żelbetowe itp.) ze stropami i schodami masywnymi.

Górne granice trwałości dotyczą budynków z dachami o konstrukcji żelbetowej lub stalowej.

**Tablica 3**

Przykładowe okresy trwałości obiektów produkcyjnych, magazynowych, halowych

Lp.	Przeznaczenie budynku	Rodzaj konstrukcji	Przewidywany okres trwałości w latach
1	Hale przemysłowe	szkieletowa lub murowana z dachem:	
		- żelbetowym	100-120
		- stalowym	80-100
		- drewnianym	50-70
2	Budynki produkcyjne	- murowana	80-100
		- szkieletowa żelbetowa	100-120
		- szkieletowa stalowa	80-100
3	Budynki magazynowe	- szkieletowe żelbetowe lub stalowe ze stropami ognioodpornymi	120-150
		- murowana grub. do 1 c ze stropami drewnianymi	60-80
		- jw. lecz ze stropami ognioodpornymi	80-100
		- murowana grub. powyżej 1 c ze stropami drewnianymi	80-100
		- jw. lecz ze stropami ognioodpornymi	90-120
		- szkielet drewniany	30-40
4	Domy towarowe	- murowana	100-120
		- szkieletowa, żelbetowa lub stalowa	120-150
5	Budynki sklepowe	- murowana ze stropami drewnianymi	80-100
		- jw. ze stropami ognioodpornymi	100-120
		- murowana z bloków lub pustaków ze stropami drewnianymi	60-80
		- jw. lecz ze stropami ognioodpornymi	80-100
6	Budynki kotłowni	- murowana	50-70
		- szkieletowa żelbetowa	80-100
		- szkieletowa stalowa	50-70
7	Baraki niemieszkalne	- drewniana	15-20
8	Szklarnie	- szkieletowa stalowa	50-70
9	Portiernie, dyspozytornie itp.	- drewniana	30-40
		- murowana grub. do 1 c	80-100
		- murowana powyżej grub. 1 c	90-120
		- murowana z bloków lub pustaków	80-100
		- szkieletowe żelbetowe	110-130

**4.1.3. Metoda paraboliczna**

$$S_z = \frac{t^2}{T^2} \cdot 100\% \quad (3)$$

Wzór (3) nazywany jest wzorem Rossa lub Eytelweina.

Metoda paraboliczna jest zalecana do stosowania przy wzorowej gospodarce remontowej.

**4.1.4. Ocena przydatności metod czasowych**

Ustalanie stopnia zużycia technicznego  $S_z$  za pomocą metod czasowych nie może być dokonywane bezkrytycznie i bez dodatkowego rozeznania istniejącego stanu obiektu. Literatura przedmiotu podaje zakładane okresy eksploatacji (T) elementów lub obiektów. Rzeczywiste okresy eksploatacji niekiedy jednak od nich odbiegają.

Stosując omawiane wzory, gdy  $t$  będzie już równe  $T$ , to wówczas  $S_z = 100\%$  co powinno oznaczać, że obiekt lub element powinny być w pełni zużyte. Jednak praktyka eksploatacji temu przeczy i problem ten występuje szczególnie ostro, gdy  $t$  zbliża się do  $T$ , lub gdy czas  $t$  jest większy (dłuższy) od zakładanego czasu  $T$ .

Określanie stopnia zużycia technicznego przy zastosowaniu metod czasowych nie daje właściwych wyników ponadto w przypadkach, gdy:

- występują sporadycznie obiekty nietypowe, dla których nie zdefiniowano poprawnie zakładanego okresu eksploatacji  $T$ ;
- stosowane są nowoczesne rozwiązania materiałowo-konstrukcyjne, dla których nie znany jest okres trwałości;
- decydujący wpływ na trwałość obiektów mają czynniki środowiskowe;
- nie można w sposób jednoznaczny ustalić zużycia obiektów o skomplikowanej architekturze oraz o skomplikowanych konstrukcjach i wyposażeniu.

Pomimo szeregu niedoskonałości, metody czasowe umożliwiają:

- określenie stopnia zużycia obiektów, bez rozpatrywania ich szczególnej specyfiki, przy uwzględnieniu wspólnych parametrów takich jak ich dotychczasowy wiek (okres dotychczasowej eksploatacji), zakładany (czyli zakładany okres eksploatacji) oraz sposób utrzymania;

- wyznaczenie stopnia zużycia obiektów, do których nie ma dostępu lub których nie można zobaczyć (np. tzw. mienie zabudowlane);
- wykorzystanie ich dla oceny stopnia zużycia obiektów w ich „młodym wieku”, a więc w pierwszych latach ich eksploatacji.

**4.2. Metody wizualne**

Metody wizualne umożliwiają ustalenie stopnia zużycia poszczególnych elementów (konstrukcyjnych, wykonawczych lub instalacyjnych) poprzez ich ocenę wizualną i zakwalifikowanie zużycia danego elementu według jego stopnia do odpowiedniej grupy zużycia. Stosuje się w tym przypadku jako materiały pomocnicze specjalne tablice, w których przedstawia się, w zależności od stanu danego elementu, zakres procentowy stopnia jego zużycia.

Według oceny stanu technicznego określa się w sposób uproszczony stan techniczny w skali trzystopniowej jako: stan dobry, średni i zły, przy czym:

- stan dobry przyjmuje się dla obiektów nie wymagających remontu w podstawowych elementach konstrukcyjnych i przy ocenie stopnia zużycia od 1 do 30%;

- stan średni dotyczy obiektów wymagających remontu niektórych elementów konstrukcyjnych (np.: ścian, stropów, dachu), a przy ocenie stopnia zużycia przyjmuje się, że obiekty te zużyte są od 31 do 70%;
- stan zły dotyczy obiektów, jeszcze użytkowanych, ale już nie nadających się do remontu, a nawet przeznaczonych do likwidacji. Przy ocenie szacunku stopnia zużycia przyjmuje się, że obiekty te są zużyte od 71 do 100%.

Za bardziej przydatną w praktyce uznaje się klasyfikację w skali pięciostopniowej, według której wyróżnia następujące klasy stanu technicznego:

- stan dobry
  - przy zużyciu od 0 do 15%;
- stan zadowolający
  - przy zużyciu od 15 do 30%;
- stan średni
  - przy zużyciu od 31 do 50%;
- stan mierny, niezadowolający (lub lichy)
  - przy zużyciu od 51 do 70%;
- stan zły
  - przy zużyciu od 71 do 100%.

Przykłady kryteriów pomocniczych do określania zużycia elementów budynku przedstawiają Tablice 4 i 5.

**Tablica 4**

*Kryteria pomocnicze dla określenia zużycia głównych elementów budynku: fundamenty, ściany konstrukcyjne, ścianki działowe*

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Oznaki zużycia
1	dobry	0-15	Mury i posadzki piwnic suche. Deformacje nie występują. Elementy nośne jak słupy, filary, nadproża odpowiadają wymaganiom normowym. Mogą występować drobne rysy w tynkach.
2	zadowolający	16-30	Mury i posadzki piwnic suche. Odchylenie od poziomu małe. Nieliczne szczeliny w sklepieniach lub stropach, głównie na wyższych piętrach budynku.
3	średni	31-50	Mury i posadzki piwnic zawilgocone. Odchylenia od poziomu i pionu nieco większe. Pęknięcia sklepień i filarów w ilości do 10%.
4	mierny (niezadowolający)	51-70	Mury silnie zawilgocone, występuje powierzchniowa i głęboka korozja. Znaczne odchylenia od poziomu i pionu. Liczne pęknięcia sklepień i filarów, małe zniszczenia murów w różnych miejscach. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów w stosunku do nowych dużo niższe.
5	zły	71-100	Liczne zniszczenia w różnych miejscach lub na dużej powierzchni - w murach, sklepieniach, stropach i filarach. Zagrożenie ruiną. Konieczność przemurowania zniszczonej powierzchni ścian lub rozbiórki całego budynku.

Tablica 5

Kryteria pomocnicze dla określenia zużycia głównych elementów budynku: stropy

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Oznaki zużycia
1	dobry	0-15	Brak jakichkolwiek deformacji, ugięcia lub wykrzywienia. Pod dynamicznym huśtaniem człowieka stropy nie drżą. Najwyżej na sufitach widoczne są drobne rysy w materiale stropu lub tynkach.
2	zadowalający	16-30	Brak widocznych ugięć lub wykrzywień. W nielicznych miejscach występują ogniska biologicznych szkodników drewna w pierwszym stopniu porażenia drewna. Szczeliny w sufitach nieliczne i nieduże. Powierzchniowa korozja elementów nośnych, w belkach lub płytach może wystąpić do 30% powierzchni. Drobne rysy w sklepieniach ceglanych.
3	średni	31-50	Występują ugięcia i wykrzywienia stropu w oddzielnych miejscach, np. w węzłach sanitarnych lub pod ściankami działowymi. Zgrzybienie lub porażenie przez owady biologiczne szkodniki drewna jest ogniskowe (ograniczone do oddzielnych miejsc). Występują szczeliny na sufitach z częściowym odpadaniem tynku. Powierzchniowa lub lokalnie wgłębna korozja elementów nośnych w belkach, płytach i sklepieniach może wystąpić nie mniej niż na 50% powierzchni. Stropy pod dynamicznym działaniem człowieka (huśtanie się) nadmiernie drgają. Występuje konieczność wzmocnienia uszkodzonych belek, przemurowanie sklepień. Ogólna powierzchnia wzmocnianych stropów nie powinna przekroczyć 25% całej powierzchni stropów.
4	mierny (niezadowalający)	51-70	Uszkodzenia typu jw., lecz przy rozmiarze niezbędnych wzmocnień do 50% całej powierzchni stropów.
5	zły	71-100	Stropy i sklepienia w dużym stopniu zniszczone przez biologiczne szkodniki drewna i korozję wgłębna. Stropy i sklepienia mogą grozić zawaleniem. Niezbędny jest remont kapitalny polegający na kompleksowym wzmocnieniu stropów lub sklepień, bądź ich wymianie na nowe.

## 5. Przykłady popełnianych błędów w procesie wyceny przy stosowaniu podejścia kosztowego

W oparciu o analizę sporządzonych operatów, w których stosowane jest podejście kosztowe, przytacza się poniżej najczęściej występujące w nich błędy i uchybienia. Zalicza się do nich:

- 1) Niewłaściwy wybór metody i techniki określania wartości.
- 2) Niewłaściwy dobór katalogów wskaźników cenowych oraz obiektów przyjmowanych za wzorcowe.
- 3) Nieuwzględnianie obiektów towarzyszących wycenianemu obiektowi, a niezbędnych do jego funkcjonowania.
- 4) Nieuwzględnianie wymagań normowych dotyczących rodzajów wyliczanych powierzchni i kubatur.
- 5) Niewłaściwy i niezgodny z przyjętym w katalogu wzorcowym rodzaj powierzchni i kubatury.
- 6) Niewłaściwie wykonane szkice inwentaryzacyjne, stanowiące podstawę obmiaru, niepokazujące np. grubości ścian, wymiarów otworów okiennych i drzwiowych itp.
- 7) Niedostosowanie metodyki sporządzania obmiaru do zastosowanej w katalogu stanowiącym podstawę wyceny.
- 8) Brak szczegółowej znajomości pozycji kosztorysowych przy stosowaniu techniki szczegółowej.
- 9) Błędy w opisach niezgodne z zamieszczonymi fotografiami.
- 10) Brak podawania w operatach źródła wskaźników cenowych – wydawnictwa, roku, kwartału, numeru a także numeru obiektu przyjętego za wzorcowy.
- 11) Brak sporządzania własnych obmiarów nawet przy stosowaniu techniki wskaźnikowej lub elementów skalonych.
- 12) Dyskusyjnym jest przyjmowanie wskaźników cenowych z różnych obiektów wzorcowych, bo jak wtedy wygląda struktura kosztów liczona procentowo.
- 13) Nie uwzględnianie kosztów opracowania dokumentacji i nadzoru oraz innych uzasadnionych kosztów.

### 4.3. Metoda ustalania średnioważonego stopnia zużycia obiektu

Przy określaniu średnioważonego stopnia zużycia obiektu ( $S_z$ ) posługujemy się wzorem (4):

$$S_z = \sum_{i=1}^n \frac{U_i \cdot S_{ei}}{100\%} \quad (4)$$

gdzie:

$U_i$  - procentowy udział kosztu i-tego elementu w koszcie budowy nowego obiektu;

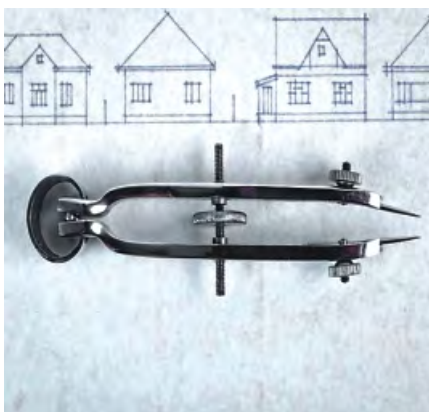
$S_{ei}$  - stopień zużycia i-tego elementu obiektu określony procentowo;

$n$  - ilość ocenianych w obiekcie elementów robót.

Do ustalenia średnioważonego stopnia zużycia obiektu niezbędne są dane dotyczące struktury rodzajowej oraz wartościowej wszystkich elementów występujących w szacowanym obiekcie.

Przykłady struktur rodzajowych i wartościowych obiektów budowlanych podają publikacje wydawnictw BISTYP-CONSULTING, WACETOB-u, Instytutu Doradztwa Majątkowego, ORGBUD-SERVIS, PROMIKS, PROMOCJA SEKOCENBUD i inne.

Przykład ustalenia średnioważonego stopnia zużycia obiektu budowlanego przedstawiono w Tablicy 6.



**Tablica 6**

Przykład ustalania średnioważonego zużycia obiektu budowlanego

Lp	Nazwa elementu Numer obiektu	Jednostka odniesienia elementu	cena jedn. elem. w PLN	Ilość elem.	wartość elem.	Udział elem. w %	Zużycie elem. w %	Zużycie budynku w %
1	roboty ziemne, fundamenty, ściany piwnic (strop nad piwnicami)	100m kw.	12 156,14	1,10	13 371,75	9,007	30%-0=R 70%-5%	zmiennie 0,315
2	ściany nośne i ściany działowe	100m sześc. muru	24 915,43	1,08	26 908,66	18,126	10%	1,813
3	stropy i schody	100m kw.	4 601,72	2,44	11 228,20	7,563	12%	0,686
4	dach - konstrukcja, ocieplenie i pokrycie	100m kw.	6 333,83	0,93	5 890,46	3,968	15%	0,595
5	posadzki	100m kw. pow. posadzek	6 230,28	2,65	16 510,24	11,121	15%	1,668
6	stolarka i ślusarka	100m kw. p.o.	9 246,61	2,65	24 503,52	16,505	20%	3,301
7	tynki wewnętrzne i malowanie	100m sześc.	13 828,60	0,87	12 030,88	8,104	20%	1,621
8	elewacje i roboty zewnętrzne	100m kw. pow. elewacji	6 158,37	1,88	11 577,74	7,799	35%	2,730
9	instalacje sanitarne w tym: instalacje wod-kan i CW instalacja CO instalacja technologiczna węzła CO instalacja gazowa	1000m sześc.	21 909,87	0,87	19 061,59	12,840	45%	5,778
10	instalacje elektryczne	1000m sześc.	8 476,13	0,87	7 374,23	4,967	50%	2,484
$\Sigma=148\ 457,27$					100,00%	$\Sigma=20,991$ ≅ 21%		

**LITERATURA**

1. Baranowski W., Cyran M.: *Zużycie nieruchomości zabudowanych. IDM. Warszawa 2003, wyd. III. 2006.*
2. Hajdasz H.: *Sposoby ustalania zużycia technicznego budynków i budowli. PROMIKS. Katowice 1992.*
3. Rędziniak J.: *Zużycie techniczne obiektów budowlanych, Biuletyn Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Poznań grudzień 2004.*
4. Traczyk J.: *Zasady szacowania wartości odtworzeniowej (rzeczywistej) obiektów budowlanych. O.W.E.O.B. PROMOCJA. Wyd. II, Warszawa 2009.*
5. Winniczek W.: *Wycena budynków i budowli podejściem odtworzeniowym. PZITB. Oddział Wrocław 1997.*
6. *Wydawnictwa firm: BISTYP, IDM, ORGBUD SERWIS, PROMIKS, PROMOCJA-SEKOCENBUD, WACETOB.*

**NORMY**

1. PKN. PN-69/B-02360. *Kubatura budynków. Zasady obliczania.*
2. PKN. PN-70/B-02365. *Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru.*
3. PKN. PN-ISO 9836:1997. *Właściwości użytkowe w budownictwie. Określenie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.*



- 14) Niewłaściwe określenie stopnia zużycia obiektu.  
Zaliczają do niego:
  - szacowanie zużycia czasowego ze średnioważonym,
  - przyjmowanie zużycia bez wyliczeń i podania metody, np. „zużycie oszacowano na poziomie 30%”,
  - brak konsekwencji w opisach, np. dla wszystkich (np. 11) elementów podano, że stan ich jest dobry, a na końcu podaje się ocenę - stan średni.
- 15) Zdarzają się przypadki, że dla jednej nieruchomości wylicza się w operacji  $K_B$ , a z drugiej przyjmuje  $S_z$ .
- 16) Występują też błędy w obmiarach przy stosowaniu techniki szczegółowej. Oto niektóre z nich:
  - wyliczanie obmiaru elementów działkowych w  $m^3$ ,
  - podaje się dwa wymiary w działaniu rachunkowym a wynik podaje się w  $m^3$ .

- 17) Przy obmiarze robót ziemnych częste jest podawanie tylko wykopu z odwozem, a nie uwzględnia się bilansu mas ziemnych obejmującego całe działanie rachunkowe: „objętość zasypki równa się objętości wykopu minus objętość wbudowanych w ziemię elementów budynku”.  
Tym samym często pomija się brak zasypki ziemi, często z jej dowozem.
- 18) Nie uwzględnia się w kalkulacjach kosztów wywozu gruzu przy robotach rozbiórkowych oraz kosztów utylizacji elementów wykonanych np. z azbestu.
- 19) A nazewnictwo stosowane w opisach obiektów to czasami humor z zeszytów. Np.: „Stropy lane wykonane na mokro”. Powinno być podane, że „stropy wykonano jako monolityczne”.

# TWORZENIE ORAZ WYCENA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI

## CZĘŚĆ 2



mgr inż. Piotr Cegielski  
Rzecznik Majątkowy  
MRICS, CCIM, www.iccs.pl

### Portfel akcji dwóch spółek

**N**a wstępie niniejszego artykułu dokonamy najpierw kilku założeń o charakterze formalnym – przede wszystkim w dalszej części omawiać będziemy inwestycje w spółki akcyjne (czyli: inwestycje polegające na zakupie akcji spółek). W poprzednim artykule niejako zamiennie omawiane były inwestycje w spółki akcyjne oraz w spółki z o.o. O ile jednak, z merytorycznego punktu widzenia, zasady kalkulacji dochodu i ryzyka generalnie pozostają jednakowe, o tyle udziały w spółkach z o.o. nie są papierami wartościowymi.

Przyjmijmy zatem, że w dalszej części rozważać będziemy inwestycje polegające na zakupie akcji spółek, z których przynajmniej część w sposób bezpośredni albo pośredni inwestuje na rynku nieruchomości.

Z poprzedniego artykułu wynikało, iż w przypadku, gdy inwestycja sprowadza się do zakupu akcji dwóch spółek, poziom dochodu (mierzonego stopą zwrotu) oraz ryzyka (mierzonego odchyleniem standardowym stóp zwrotu) z tak skonstruowanego portfela zależy od korelacji pomiędzy stopami zwrotu z akcji tych spółek.

Rysunek 1 przedstawia poziom dochodu i ryzyka dla wszystkich możliwych kombinacji portfela z dwóch spółek, przy czym przedstawione są tutaj trzy warianty:

- doskonała dodatnia korelacja stóp zwrotu z akcji spółek A i B ( $\rho = 1$ );
- brak korelacji stóp zwrotu z akcji spółek A i B ( $\rho = 0$ );
- doskonała ujemna korelacja stóp zwrotu z akcji spółek A i B ( $\rho = -1$ ).

Przyjmijmy dalej, że stopa zwrotu z akcji spółki A wynosi 8% przy odchyleniu standardowym 4%, zaś spółki B odpowiednio 12% (stopa zwrotu) oraz 10% (odchylenie standardowe).

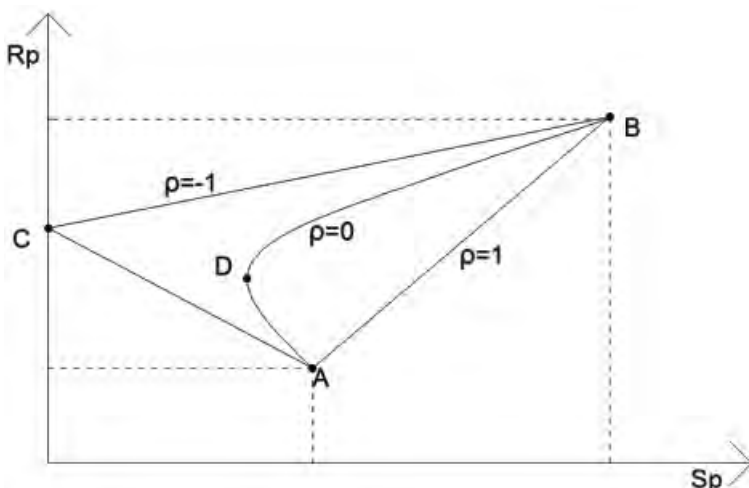
Rozpatrzmy kombinacje portfeli akcji spółek A i B w sytuacji, w której pomiędzy stopami zwrotu występuje doskonała dodatnia korelacja. W zależności od tego jaki procent portfela stanowią będącym akcje spółki A, a jaki procent akcje spółki B, wartość stopy zwrotu z portfela ( $R_p$ ) oraz odpowiadająca jej stopa ryzyka ( $S_p$ ) przedstawia odcinek łączący punkt A z punktem B. Widzimy, iż zwiększając udział akcji spółki B w portfelu (od 0 do 100%) następuje liniowy wzrost stóp zwrotu oraz ryzyka (mierzonego odchyleniem standardowym).

Tabela 1 przedstawia wartości stóp zwrotu z portfela oraz odpowiadające im odchylenia standardowe w przypadku korelacji równej 1. Jak widać jest to zależność liniowa.

Tabela 1

Udział akcji w portfelu		Stopa zwrotu	Odchylenie standardowe
spółki A	spółki B		
100%	0%	8,00%	4,00%
90%	10%	8,40%	4,60%
80%	20%	8,80%	5,20%
70%	30%	9,20%	5,80%
60%	40%	9,60%	6,40%
50%	50%	10,00%	7,00%
40%	60%	10,40%	7,60%
30%	70%	10,80%	8,20%
20%	80%	11,20%	8,80%
10%	90%	11,60%	9,40%
0%	100%	12,00%	10,00%

Rysunek 1





## Portfel akcji wielu spółek

Rozpatrzmy teraz przypadek portfela, w skład którego mogą wchodzić akcje od jednej do pięciu spółek (ozn. A, B, C, D i E). Wszystkie możliwe kombinacje portfela przedstawia Rysunek 2.

Jak widać akcje spółki A cechuje najniższy dochód i ryzyko, zaś akcje spółki E są obciążone największym ryzykiem, przy najwyższym poziomie spodziewanej stopy zwrotu. Krzywe łączące punkty A – B, B – C, C – D oraz D – E przedstawiają różny poziom dochodu i ryzyka dla portfela złożonego z akcji tych dwóch spółek (analogicznie jak na Rysunku 1). Z kolei wewnętrzny obszar wytyczony krzywymi A – E – D – C – B – A przedstawia wszystkie możliwe kombinacje dochodu i ryzyka dla każdego z możliwych do skonstruowania portfeli złożonych z akcji 5 spółek.

Przyjrzyjmy się portfelowi T. Jak widać istnieje wiele portfeli „lepszyc” z punktu widzenia dochodu i ryzyka (odcinki wyróżnione liniami przerywanymi), tzn.:

- istnieją portfele, dla których przy tym samym ryzyku poziom dochodu jest wyższy, w szczególności za portfel S, który przy zadanym poziomie ryzyka maksymalizuje dochód;
- istnieją portfele, dla których przy tym samym dochodzie poziom ryzyka jest niższy, w szczególności portfel U, który przy zadanym poziomie dochodu minimalizuje ryzyko.

W tym kontekście portfele U oraz S są w swej klasie **portfelami efektywnymi**. To samo można powiedzieć o wszystkich portfelach, które leżą na krzywej łączącej punkty X oraz Y (pogrubiona linia). Krzywa ta nazywana jest **granicą efektywną (efficient frontier)**, zaś leżące na tej krzywej portfele nazywane portfelami efektywnymi.

Znajdźcie poziom stóp zwrotu akcji każdej ze spółek, odchylenie standardowe stóp zwrotu oraz poziom współczynników korelacji dla każdej z par akcji można wyznaczyć granicę efektywną, w rezultacie czego dokonywać inwestycji wyznacznie w portfele efektywne.

Rozpatrzmy teraz kombinacje portfela złożonego z akcji spółek, których stopy zwrotu nie wykazują korelacji. Na Rysunku 1 kombinacje te obrazuje krzywa łącząca punkty A i B, przechodząca przez punkt D. Zauważmy, iż zmniejszanie udziału akcji spółki A powoduje przemieszczanie się po wykresie od punktu A poprzez punkt D, aż do punktu B (100% udziału akcji spółki B).

Punkt D został wyróżniony, gdyż jak łatwo zauważyć reprezentuje on portfel o minimalnym ryzyku (mierzonym odchyleniem standardowym). Wszystkie portfele, w których udział akcji spółki B jest nie niższy, niż w portfelu D, czyli portfele leżące na krzywej D – B są **portfelami efektywnymi** względem portfeli leżących na krzywej A – D. Zauważmy bowiem, iż dla każdego portfela leżącego na krzywej A – D można znaleźć portfel leżący na krzywej D – B, który przy tym samym ryzyku cechuje wyższą stopę zwrotu. Innymi słowy: dla każdego punktu leżącego na krzywej A – D można znaleźć punkt leżący na krzywej D – B, który przy tym samym poziomie ryzyka daje wyższą stopę zwrotu. Oznacza to, iż portfele leżące na krzywej A – D są portfelami nieefektywnymi.

Tabela 2 przedstawia wartości stóp zwrotu z portfela oraz odpowiadające im odchylenia standardowe w przypadku korelacji równej 0 (brak korelacji). Jak widać w miarę wzrostu udziału akcji spółki B w portfelu stopy zwrotu rosną przy jednoczesnym spadku ryzyka; po przekroczeniu pewnego poziomu udziału akcji spółki B w portfelu, wynoszącego dokładnie 13,8% (jest to punkt D na Rysunku 1) następuje jednoczesny wzrost stóp zwrotu oraz odchylenia standardowego.

Tabela 2

Udział akcji w portfelu		Stopa zwrotu	Odchylenie standardowe
spółki A	spółki B		
100%	0%	8,00%	4,00%
90%	10%	8,40%	3,74%
80%	20%	8,80%	3,77%
70%	30%	9,20%	4,10%
60%	40%	9,60%	4,66%
50%	50%	10,00%	5,39%
40%	60%	10,40%	6,21%
30%	70%	10,80%	7,10%
20%	80%	11,20%	8,04%
10%	90%	11,60%	9,01%
0%	100%	12,00%	10,00%

W sytuacji, gdy stopy zwrotu cechuje doskonała korelacja ujemna wykres stóp zwrotu oraz ryzyka (mierzonych odchyleniem standardowym) dla różnych kombinacji portfela przedstawia trójkąt A – C – B. Jak widać w takim przypadku możliwe jest zbudowanie portfela C, w którym odpowiedni udział akcji spółek A oraz B daje dodatnią stopę zwrotu przy odchyleniu standardowym równym zero. Oczywiście wszystkie portfele leżące na odcinku C – B są portfelami efektywnymi, czego nie można powiedzieć o portfelach leżących na odcinku A – C.

Tabela 3 przedstawia wartości stóp zwrotu z portfela oraz odpowiadające im odchylenia standardowe w przypadku korelacji równej -1. Jak widać w miarę wzrostu udziału akcji spółki B w portfelu stopy zwrotu rosną przy jednoczesnym spadku ryzyka, przy czym jest to zależność liniowa. Punkt C reprezentuje portfel o zerowym ryzyku mierzonym odchyleniem standardowym; portfel ten składa się z akcji spółki A w udziale wynoszącym 71,4% oraz z akcji spółki B w udziale równym 28,6%. Nadal zwiększając poziom udziału akcji spółki B w portfelu następuje jednoczesny wzrost stóp zwrotu oraz odchylenia standardowego, przy czym znów jest to zależność liniowa.

Tabela 3

Udział akcji w portfelu		Stopa zwrotu	Odchylenie standardowe
spółki A	spółki B		
100%	0%	8,00%	4,00%
90%	10%	8,40%	2,60%
80%	20%	8,80%	1,20%
70%	30%	9,20%	0,20%
60%	40%	9,60%	1,60%
50%	50%	10,00%	3,00%
40%	60%	10,40%	4,40%
30%	70%	10,80%	5,80%
20%	80%	11,20%	7,20%
10%	90%	11,60%	8,60%
0%	100%	12,00%	10,00%

**Wniosek:** Poziom dochodów z portfela akcji dwóch spółek (stopy zwrotu) oraz ryzyka (odchylenie standardowe stóp zwrotu) zależy od korelacji stóp zwrotu z akcji. W pewnych przypadkach (relatywnie mała, zwłaszcza ujemna korelacja) istnieje tzw. portfele efektywne, lepsze od portfeli zdominowanych w ten sposób, iż przy tym samym ryzyku realizowana jest wyższa stopa zwrotu lub przy tej samej stopie zwrotu charakteryzuje je niższe ryzyko.

## Portfel zawierający akcje oraz instrumenty wolne od ryzyka

Rozważane przez nas do tej pory portfele zawierały wyłącznie akcje. Zastójmy teraz, ile możliwości jest zakup instrumentów wolnych od ryzyka i wycenienia ich do analizowanego portfela. Instrumenty wolne od ryzyka cechuje dodatnia (aczkolwiek relatywnie niska) stopa zwrotu przy zerowym odchyleniu standardowym.

Punkt F reprezentuje inwestycję wolną od ryzyka. Portfel złożony w 100% z instrumentów wolnych od ryzyka charakteryzuje stopa zwrotu równa  $R_F$  (punkt F leży na osi  $R_p$ ).

Zauważmy, że z punktu F można poprowadzić prostą styczną do krzywej X – Y w dokładnie jednym punkcie (oznaczonym symbolem M). Jest to portfel złożony w 100% z akcji spółek. Z kolei portfel oznaczony symbolem Y (leżący w połowie długości odcinka F – M) w 50% złożony jest z akcji spółek, zaś w 50% z instrumentów wolnych od ryzyka.

Analiza Rysunku 3 prowadzi do wniosku, iż portfel M jest jedynym portfelem, który w 100% składa się wyłącznie z akcji, a jednocześnie jest portfelem efektywnym. Zauważmy bowiem, iż wszystkie portfele leżące na krzywej X – Y, które przed wycenieniem do rozważań instrumentu wolnego od ryzyka leżały na granicy efektywnej, teraz leżą poniżej prostej wytyczonej punktami F i M. Jedynie portfel M jest w całości złożony z akcji spółek, a jednocześnie jest portfelem efektywnym. Portfel ten nazywamy **portfelem rynkowym**.

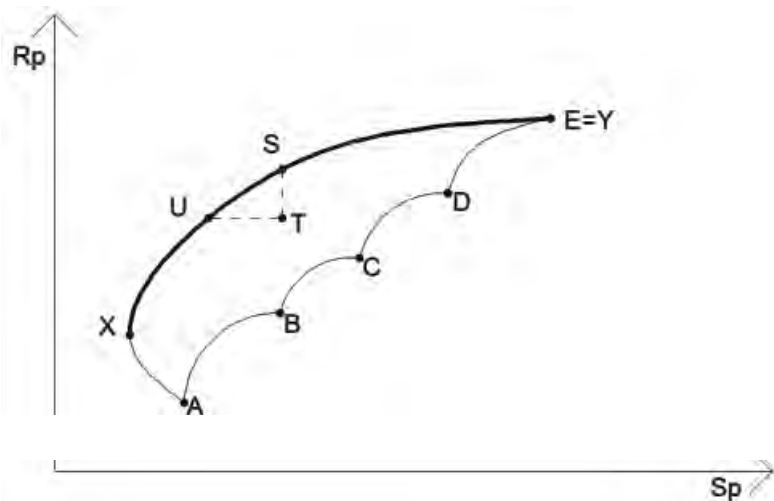
Prosta przechodząca przez punkty F i M nazywana jest **linią rynku kapitałowego** (CML – *Capital Market Line*); jest to czysto prostej wyrażonej wzorem:

$$R = R_F + \beta(R_M - R_F)$$

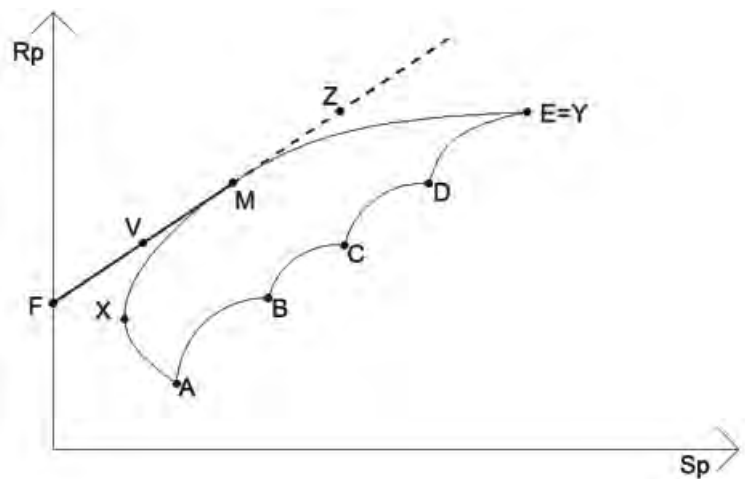
gdzie:

- R – oczekiwana stopa zwrotu z portfela efektywnego;
- $\beta$  – ryzyko (odchylenie standardowe) portfela efektywnego;
- $\beta_M$  – ryzyko (odchylenie standardowe) portfela rynkowego;
- $R_F$  – stopa zwrotu z instrumentu wolnego od ryzyka;
- $R_M$  – oczekiwana stopa zwrotu z portfela rynkowego.

Rysunek 2



Rysunek 3



Warto dodać parę słów na temat punktu oznaczonego literą Z. Jeżeli punkt F reprezentuje portfel w 100% złożony z instrumentów wolnych od ryzyka, a punkt M reprezentuje portfel w 100% złożony z akcji spółek, to punkt Z reprezentuje portfel, w którym udział akcji wynosi ponad 100%, a udział instrumentów wolnych od ryzyka jest mniejszy niż zero. Jest to tzw. **krótka sprzedaż**; ze względu na tematykę tego artykułu to zagadnienie zostaje przez nas pominięte.



## Model jednowskaźnikowy Sharpe'a:

Opisując zasady analizy portfelowej powiedzieliśmy sobie, iż znajomość stóp zwrotu, odchyleń standardowych stóp zwrotu oraz współczynników korelacji dla każdej pary akcji spółek pozwala na wyznaczenie granicy efektywnej. Ponieważ jednak liczba współczynników korelacji rośnie bardzo szybko w miarę wzrostu liczby akcji, które mogą wchodzić w skład portfela (przykładowo dla 300 spółek należałoby wyznaczyć 44.850 współczynników korelacji), poszukiwano modelu, który byłby uproszczeniem klasycznej teorii portfela.

Modelem takim jest model jednowskaźnikowy Sharpe'a. Zakłada on, iż kształtowanie się stóp zwrotu z akcji jest zdeterminowane czynnikiem odzwier-

ciędlaj¹ cym zmiany na rynku kapita³owym (takim czynnikiem mo¿e byæ np. indeks gie³dowy).

Zale¿noœæ stopy zwrotu z akcji od stopy zwrotu z rynku (reprezentowanego przez indeks) przedstawia siê jako funkcjê regresji postaci:

$$R_i = \alpha_i + \beta_i \times RM + e_i$$

gdzie:

- $R_i$  - stopa zwrotu i-tej akcji;
- $\alpha_i$  - wyraz wolny równania regresji;
- $\beta_i$  - współczynnik kierunkowy równania regresji;
- $e_i$  - sk³adnik losowy równania;
- RM - stopa zwrotu indeksu rynku.

Najwa¿niejszy¹ rolê w powy¿szym równaniu spe³nia współczynnik beta. Obrazuje on wra¿liwoœæ stóp zwrotu akcji spó³ki na zmiany stopy zwrotu z indeksu rynku. Warto wyró¿niæ nastêpuj¹ce wartoœci, jakie mo¿e przyj¹æ współczynnik beta:

- $0 < \hat{\alpha} < 1$  oznacza, ¿e stopa zwrotu w ma³ym stopniu reaguje na zmiany na rynku (inwestycja w akcje takiej spó³ki jest mniej ryzykowna, ni¿ inwestycja w indeks rynkowy);
- $\hat{\alpha} = 1$  oznacza, ¿e stopa zwrotu z akcji zmienia siê w takim samym tempie, jak stopa zwrotu z rynku;
- $\hat{\alpha} > 1$  oznacza, ¿e stopa zwrotu w du¿ym stopniu reaguje na zmiany na rynku (inwestycja w akcje takiej spó³ki jest bardziej ryzykowna, ni¿ inwestycja w indeks rynkowy);
- $\hat{\alpha} = 0$  oznacza, ¿e stopa zwrotu z akcji nie reaguje na zmiany na rynku (w tym kontekœcie s¹ wolne od ryzyka rynkowego);
- $\hat{\alpha} < 0$  bardzo rzadki, raczej teoretyczny przypadek, w którym akcje spó³ki zachowuj¹ siê odwrotnie, ni¿ rynek (akcje spadaj¹, gdy indeks gie³dowy roœnie i na odwrót).

Wartoœæ współczynnika beta podlega oszacowaniu; niezbêdna jest znajomoœæ historycznych stóp zwrotu z akcji oraz z indeksu gie³dowego, co umo¿liwi wyznaczenie współczynnika beta zgodnie ze wzorem:

$$\beta_i = \sigma_i \times \rho_{iM} / \sigma_M$$

gdzie:

- $\sigma_i$  - odchylenie standardowe z akcji spó³ki;
- $\sigma_M$  - odchylenie standardowe stóp zwrotu z indeksu rynkowego;
- $\rho_{iM}$  - korelacja pomiêdzy stopami zwrotu z akcji spó³ki oraz stopami zwrotu z indeksu.

## Model CAPM

**M**odel CAPM (*Capital Asset Pricing Model*), czyli **model wyceny aktywów kapita³owych** opisuje, jak powinny ksztaltowaæ siê stopy zwrotu w sytuacji, gdy inwestorzy dzia³aj¹ racjonalnie, postêpuj¹c zgodnie z omówionymi wœcie¿niej zasadami tworzenia portfela.

Model ten wymaga spe³nienia wielu za³o¿eñ, do których zalicza siê m.in. nastêpuj¹ce:

- inwestorzy kieruj¹ siê oczekiwan¹ stop¹ zwrotu oraz odchyleniem standardowym portfela;
- wszyscy inwestorzy podejmuj¹ decyzje na ten sam okres;
- nie ma kosztów transakcji;
- jest doskona³a podzielnoœæ instrumentów finansowych;
- istnieje wolna stopa zwrotu, przy której mo¿liwe jest zaci¹ganie po¿yczek i udzielanie kredytów;
- nie ma podatków od dochodów osobistych;
- wystêpuje krótka sprzeda¿ akcji;
- wszystkie instrumenty mog¹ byæ bez przeszkód kupowane i sprzedawane na wolnym rynku.

Jeœli rynek jest w stanie równowagi, to wszyscy inwestorzy powinni d¹¿yæ do inwestowania w portfele efektywne, przez co zbiór portfeli efektywnych dla wszystkich inwestorów jest taki sam (jest to linia przechodz¹ca przez punkty F i M

na Rysunku 4). Linia ta okreœla relacjê pomiêdzy dochodem a ryzykiem dla portfeli efektywnych na rynku bêd¹cym w stanie równowagi.

Zak³ada siê, i¿ inwestorzy, w celu eliminacji ryzyka specyficznego, d¹¿¹ do posiadania dobrze zdywersyfikowanych portfeli, które charakteryzuje tylko **ryzyko rynkowe** (odwzorowane wielkoœci¹ współczynnika beta), **zaceryzyko specyficzne** jest pomijalne. Oznacza to, i¿ zale¿noœæ dochodu od ryzyka oznacza zale¿noœæ oczekiwanej stopy zwrotu od współczynnika beta portfela.

Stosuj¹c odpowiednie przekszta³cenia matematyczne mo¿na dowieœæ i¿ na rynku bêd¹cym w stanie równowagi zale¿noœæ t¹ opisuje nastêpuj¹ce równanie:

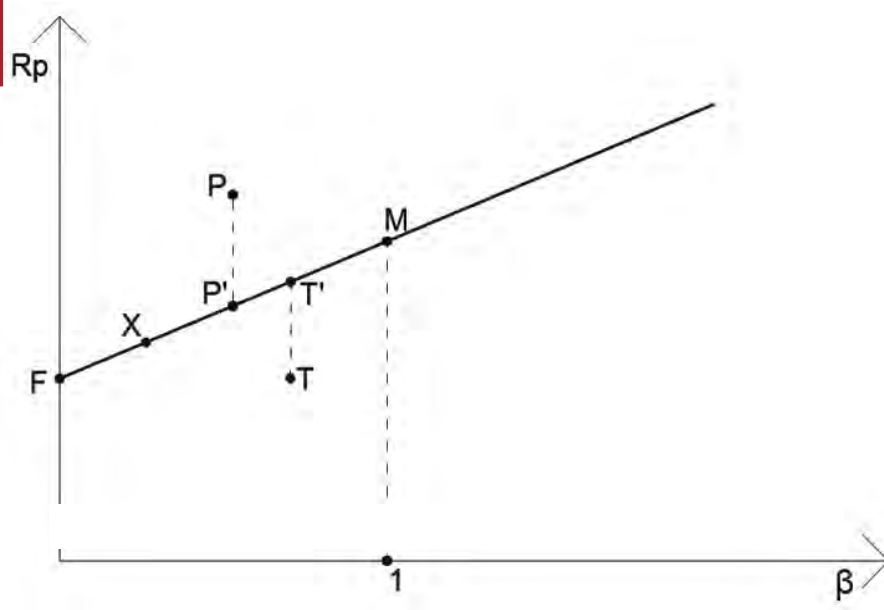
$$R = R_F + \beta \times RM - R_F$$

gdzie:

- R - stopa zwrotu i-tej akcji;
- $\hat{\alpha}$  - współczynnik beta akcji;
- $R_F$  - stopa zwrotu z instrumenty wolnego od ryzyka;
- RM - stopa zwrotu indeksu rynku.

Pó³prosta przechodz¹ca przez punktu F oraz M to linia spe³niaj¹ca ww. równanie; jest to tzw. **linia rynku papierów wartoœciowych** (SML – *Security Market Line*). W szczegó³noœci na linii tej le¿y zarówno portfel sk³adaj¹cy siê w 100% z instrumentów wolnych od ryzyka (punkt F), dla którego współczynnik beta jest równy 0, jak równie¿ portfel rynkowy (punkt B), dla którego beta wynosi 1.

Rysunek 4



Rozpatrzmy teraz zaznaczone na wykresie portfele, oznaczone symbolami X, P oraz T. Analizuj<sup>1</sup> c poziom dochodu i ryzyka tych portfeli mo<sup>1</sup>zna stwierdzi<sup>1</sup> i<sup>1</sup>:

- portfel X jest dobrze wyceniany, gdy<sup>1</sup> le<sup>1</sup>ży na linii rynku papierów warto<sup>1</sup>ciowych;
- portfel P jest niedowarto<sup>1</sup>ciowany, gdy<sup>1</sup> przy danym poziomie ryzyka stopa dochodu powinna by<sup>1</sup>ć ni<sup>1</sup>ższa; oczekuje si<sup>1</sup>e i<sup>1</sup> w pewnym okresie nast<sup>1</sup>pi wzrost ceny powoduj<sup>1</sup>cy spadek stopy zwrotu do punktu P<sup>1</sup>;
- portfel T jest przewarto<sup>1</sup>ciowany, gdy<sup>1</sup> przy danym poziomie ryzyka stopa dochodu powinna by<sup>1</sup>ć wy<sup>1</sup>ższa; oczekuje si<sup>1</sup>e i<sup>1</sup> w pewnym okresie nast<sup>1</sup>pi spadek ceny powoduj<sup>1</sup>cy wzrost stopy zwrotu do punktu T<sup>1</sup>;

## Podsumowanie

**M**odel CAPM umo<sup>1</sup>liwia szacowanie stóp zwrotu dobrze zdywersyfikowanych portfeli składaj<sup>1</sup>cych si<sup>1</sup>e z akcji spółek oraz z instrumentów wolnych od ryzyka. Wykorzystanie tego modelu jest jednak uwarunkowane spe<sup>1</sup>żnieniem określonych za<sup>1</sup>o<sup>1</sup>żeń.

Ocenia si<sup>1</sup>e i<sup>1</sup> model CAPM mo<sup>1</sup>że by<sup>1</sup>ć stosowany równie<sup>1</sup>ż do wyceny akcji spółek inwestuj<sup>1</sup>cych (w sposób bezpo<sup>1</sup>średni lub po<sup>1</sup>średni) na rynku nieruchomości, przy czym w cz<sup>1</sup>ęci przypadków mo<sup>1</sup>że nie by<sup>1</sup>ć spe<sup>1</sup>żniony wymóg dostatecznej dywersyfikacji. Oznacza to, i<sup>1</sup> akcje takiej spółki cechuje ryzyko zwi<sup>1</sup>żane z rynkiem nieruchomości, a co za tym idzie obarczone s<sup>1</sup> ryzykiem

specyficznym. Poziom stopy zwrotu (wyznaczonej przy wykorzystaniu modelu CAPM) nale<sup>1</sup>ży zatem skorygowa<sup>1</sup>ć o ryzyko specyficzne zwi<sup>1</sup>żane z rynkiem nieruchomości.

W przypadku stosowania tego wzoru do wyceny akcji spółki celowej (w<sup>1</sup>łaściciela jednej konkretnej nieruchomości komercyjnej) konieczno<sup>1</sup>ść uwzgl<sup>1</sup>ędnienia w wycenie ryzyka specyficznego staje si<sup>1</sup>e zagadnieniem pierwszoplanowym.

Zagadnienia wykorzystania teorii portfela oraz modeli rynku kapita<sup>1</sup>łowego (g<sup>1</sup>ównie modelu CAPM) na obszarze inwestycji bezpo<sup>1</sup>średnich i po<sup>1</sup>średnich na rynku nieruchomości zostaną przedstawione w trzeciej, ostatniej cz<sup>1</sup>ęci cyklu artyku<sup>1</sup>łów.

## Literatura:

przy opracowaniu wykorzystano fragmenty książki: Jajuga K., Jajuga T.; *Inwestycje, instrumenty finansowe, aktywa niefinansowe, ryzyko finansowe, inżynieria finansowa*; Wyd. Naukowe PWN; Warszawa 2008.

## PRAWO

### MIESZKANIE W TBS-IE NA WŁASNOŚĆ

Dnia 11 pa<sup>1</sup>ździernika 2011r. ukaza<sup>1</sup>ła si<sup>1</sup>e ustawa z dnia 19 sierpnia 2011r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (*Dz. U. Nr 201 poz. 1180*). Pozwala ona wyodr<sup>1</sup>ębni<sup>1</sup>ć na w<sup>1</sup>łasno<sup>1</sup>ść lokale mieszkalne z zasobów TBS-ów i spółdzielni mieszkaniowych, wybudowane przy wykorzystaniu kredytu z BGK. Zgodnie z jej tre<sup>1</sup>ścią, przeniesienie w<sup>1</sup>łasno<sup>1</sup>ści lokalu mo<sup>1</sup>że nast<sup>1</sup>pi<sup>1</sup>ć na rzecz osoby fizycznej b<sup>1</sup>ęd<sup>1</sup>cej jednocze<sup>1</sup>nie najemc<sup>1</sup> lokalu mieszkalnego i stron<sup>1</sup> umowy w sprawie partycypacji w kosztach jego budowy. Zainteresowani b<sup>1</sup>ęd<sup>1</sup> mogli kupi<sup>1</sup>ć wynajmowane mieszkanie po cenie rynkowej, pomniejszonej o zwaloryzowany wk<sup>1</sup>ład w<sup>1</sup>łasny. Decyzj<sup>1</sup>e o wyodr<sup>1</sup>ębnieniu w<sup>1</sup>łasno<sup>1</sup>ści ma podejmowa<sup>1</sup>ć zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie.

W przypadku ustanowienia odr<sup>1</sup>ębnej w<sup>1</sup>łasno<sup>1</sup>ści takiego lokalu, cena jego sprzeda<sup>1</sup>ży nie mo<sup>1</sup>że by<sup>1</sup>ć ni<sup>1</sup>ższa ni<sup>1</sup>ż jego warto<sup>1</sup>ść rynkowa ustalona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomo<sup>1</sup>ściami. Cena sprzeda<sup>1</sup>ży powinna uwzgl<sup>1</sup>ędnia<sup>1</sup>ć pokrycie wszystkich zobowi<sup>1</sup>zań przypadaj<sup>1</sup>cych na lokal, w szczególno<sup>1</sup>ści sp<sup>1</sup>at<sup>1</sup>e odpowiedniej cz<sup>1</sup>ęci zad<sup>1</sup>łużenia kredytowego towarzystwa wraz z odsetkami oraz sp<sup>1</sup>at<sup>1</sup>e przypadaj<sup>1</sup>cej na ten lokal cz<sup>1</sup>ęci umorzenia kredytu w kwocie nominalnej, a tak<sup>1</sup>że koszty wyceny nieruchomości.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

# Z PRAWNEJ PROBLEMATYKI OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI W ŚWIETLE USTAWY O KSZTAŁTOWANIU USTROJU ROLNEGO Z 11 KWIETNIA 2003 R.



**dr Katarzyna Leśkiewicz**  
radca prawny  
Kancelaria Radców Prawnych Brudkiewicz,  
Musiał, Suchecka i Partnerzy w Poznaniu

Artykuł obejmuje problematykę obrotu nieruchomościami rolnymi w świetle ustawy z 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (*Dz. U. Nr 64, poz. 592*). Dla obrotu nieruchomościami rolnymi praktyczne znaczenie mają zwłaszcza ustawowe definicje, według których ustalane są przesłanki do skorzystania przez uprawnione podmioty z ustawowego prawa pierwokupu nieruchomości rolnej (dzierżawcę oraz Agencję Nieruchomości Rolnych) oraz prawa nabycia (Agencja Nieruchomości Rolnych). Chodzi zwłaszcza o prawne pojęcia nieruchomości rolnej według UKR i Kodeksu cywilnego, które w zestawieniu z formalnym pojęciem nieruchomości w rozumieniu ustawy o księgach wieczystych i hipotece nasuwają wątpliwości interpretacyjne. Mimo kilkuletniego obowiązywania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z 2003r. i wprowadzanych nowelizacji ustawy, ustawodawca nie doprecyzował przepisów, zaś pewne rozwiązania w tym zakresie niesie praktyka.

## 1. Przedmiot rozważań

**P**rzecieżym rozważań niniejszego artykułu s<sup>1</sup> wybrane zagadnienia obrotu nieruchomościami rolnymi w świetle ustawy z 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (*Dz. U. Nr 64, poz. 592*), zwanej dalej „UKR” lub „Ustaw<sup>1</sup>”. Korzystanie przez Agencję Nieruchomości Rolnych z ustawowych „instrumentów” oddziaływania na prywatny obrót nieruchomościami rolnymi, może mieć znaczenie dla realizacji celów wyznaczonych przez ustawodawcę w zakresie zwłaszcza poprawy struktury agrarnej w Polsce, wspierania gospodarstw rodzinnych, przeciwdziałania koncentracji ziemi rolniczej. Jak wiadomo, niewielkie obszary nieruchomości rolne nie mają znaczenia dla realizacji wskazanych celów, w takich przypadkach Agencja Nieruchomości Rolnych nie jest zainteresowana ich nabywaniem do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Tym niemniej przez początkowe lata obowiązywania Ustawy niemalże do końca 2009 roku, to głównie tych nieruchomości dotyczyła procedura przesyłania umów oraz zawiadamiania Agencji w związku z prawem pierwokupu lub nabycia. Dane liczbowe podawane przez Agencję wskazują na to, że aż 80% umów sprzedaży obejmowało nie-

ruchoomości o wielkości do 1 ha, zaś umowy dotyczyły nieruchomości o wielkości między 1-5 ha stanowiły 18%, a nieruchomości o wielkości powyżej 5 ha stanowiły zaledwie 2%. Taki wynik stał w sprzeczności z celami Ustawy. Nowelizacja UKR, która weszła w życie w lipcu 2010 roku, ostatecznie spod działania ustawowych instrumentów oddziaływania Państwa na prywatny obrót nieruchomościami rolnymi (pierwokup, prawo nabycia) wyznaczono niewielkie nieruchomości rolne o wielkości do 5 ha. Mimo tej istotnej zmiany Ustawy i okazji do doprecyzowania przepisów, ustawodawca nie usunął występujących wcześniej wątpliwości interpretacyjnych związanych z pojęciami nieruchomości rolnej, mającymi swe źródło w Ustawie i Kodeksie cywilnym.



## 2. Pierwokup i prawo nabycia według UKR

**U**stawie UKR podlegają czynności prawne dotyczące przenoszenia własności nieruchomości rolnych zwłaszcza takie jak sprzedaż, darowizna, zamiana, dożywocie. I tak w razie sprzedaży nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną lub osobę prawną niżej Agencja Nieruchomości Rolnych, prawo pierwokupu przysuguje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli szcześnie spełnione są następujące warunki:

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

W przypadku zaobrazu uprawnionego do pierwokupu dzierżawcy albo niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysuguje z mocy ustawy Agencji Nieruchomości Rolnych, ale wtedy, gdy przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość rolna o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha. Agencja Nieruchomości Rolnych wykonuje prawo własności i inne prawa majątkowe,

działajc na rzecz Skarbu Państwa. Prawo pierwokupu dzierżawcy, jak widać „wyprzedza” prawo pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnych. Ta ostatnia może skorzystać z tego prawa, dopiero „następczo”.

Natomiast, jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha następuje w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży, Agencja działajca na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej. Przy czym, jeśli równowartość pieniężna, nie wynika z treści umowy, równowartość tę Agencja określa przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Prawo pierwokupu oraz nabycia nie przysuguje Agencji Nieruchomości Rolnych w przypadkach wskazanych w UKR, tj. zwłaszcza w wypadku przeniesienia własności nieruchomości rolnej, w wyniku której to czynności prawnej następuje powiększenie przez rolnika indywidualnego gospodarstwa rodzinnego do powierzchni nie przekraczającej 300 ha użytków rolnych, przy obrocie nieruchomościami rolnymi pomiędzy osobami bliskimi (w obrębie rodziny), a także w wypadku nabycia nieruchomości rolnej przez jej dzierżawcę, który powiększa gospodarstwo rodzinne – naturalnie – jeśli spełnia przesłanki ustawowe. Gospodarstwo rodzinne w rozumieniu UKR, to takie gospodarstwo, które prowadzone jest przez rolnika indywidualnego oraz, w którym znaczna powierzchnia użytków rolnych (własność i dzierżawa nieruchomości) jest nie większa niż 300 ha.

Agencji Nieruchomości Rolnych będzie przysuguwać prawo pierwokupu lub wykupu w sytuacji, gdy ma dojść do nabycia nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną, która nie odpowiada kryteriom określonym przez ustawodawcę dla rolnika indywidualnego, a także osób prawnych innych niż spółdzielnia produkcji rolnej.

Ograniczenie prawa pierwokupu oraz nabycia Agencji Nieruchomości Rolnych do nieruchomości rolnej o wspomnianej normie „obszarowej” (nieruchomości nie mniejsza niż 5 ha) znalazło się w UKR na mocy nowelizacji tego aktu prawnego, która weszła w życie z dniem 8 lipca 2010 roku. Wcześniej obowiązywała wersja przepisów UKR w tym zakresie nie określająca żadnej normy obszarowej ograniczającej prawo pierwokupu Agencji.

### 3. Skutki prawne nie dochowania przy dokonywaniu czynności prawnej wymogów Ustawy

Czynność prawna dokonana niezgodnie z przepisami Ustawy lub bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu lub bez zawiadomienia Agencji, w przypadku określonym w art. 4 ust. 1 Ustawy, jest nieważna. Znaczy to, że w przypadku, gdy zamiast sporządzenia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości notariusz sporządzi umowę sprzedaży z pomięciem uprawnionego do pierwokupu dzierżawcy lub Agencji Nieruchomości Rolnych albo bez zawiadomienia Agencji w razie istnienia podstaw do nabycia nieruchomości w trybie UKR, znajdzie przesłanki do wytoczenia powództwa o stwierdzenie nieważności czynności prawnej. Jak widać skutki prawne niedochowania rygorów UKR we wskazanym zakresie wyrażają się mogły w nieważności umowy przenoszącej własność nieruchomości.

Pewne ustalenia niesie praktyka stosowania prawa. W szczególności pozwalają one od razu wyeliminować konieczność oceny przesłanek stosowania prawa pierwokupu i nabycia według UKR. Zwłaszcza wskazuje się, że Ustawa nie dotyczy nieruchomości przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na tereny ogrodów działkowych, a także w całości na cele leśne albo nieruchomości w całości przeznaczonych pod budownictwo zagrodowe lub (i) budownictwo jednorodzinne (inne mieszkalne, usługowe, przemysłowe itp.), czy w zakresie przeniesienia własności nieruchomości lokalowych. Natomiast Ustawa dotyczy będzie nieruchomości rolnych przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego wyłącznie pod budownictwo zagrodowe, ale już nie będzie dotyczyła tych nieruchomości<sup>1</sup>.

Niestety ani ustawodawca, ani praktyka nie wyjaśnia wszystkich wątpliwości interpretacyjnych.

### 4. Prawne pojęcia nieruchomości rolnej według UKR i Kodeksie cywilnym

Dla obrotu nieruchomościami rolnymi praktyczne znaczenie mają zwłaszcza ustawowe definicje, według których ustalane są przesłanki do skorzystania przez uprawnione podmioty z ustawowego prawa pierwokupu nieruchomości rolnej (dzierżawcę oraz Agencję Nieruchomości Rolnych) oraz prawa nabycia (Agencja Nieruchomości Rolnych).

Dla jasności dalszego wywodu należy przypomnieć, że „nieruchomości rolna” w rozumieniu UKR jest nieruchomości rolna w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne.

Natomiast nieruchomości rolna zgodnie z Kodeksem cywilnym to taka nieruchomość (grunt rolny), który jest lub może być wykorzystywany do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. O tym, czy mamy do czynienia z nieruchomością rolną według Kodeksu cywilnego decyduje już sama możliwość wykorzystania jej do działalności rolniczej. Orzecznictwo słodko wskazuje, że dla uznania danej nieruchomości jako rolnej wystarczy jej przeznaczenie na działalność rolniczą<sup>2</sup>, a bez znaczenia pozostaje jej aktualne wykorzystywanie, sposób faktycznego prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej, zwierzęcej lub ogrodniczej, sadowniczej czy rybnej. Dlatego też w granicach definicji kodeksowej mieszczą się łąki<sup>3</sup> i ugory<sup>2</sup>. Natomiast nieruchomości rolna nie obejmuje nieużytków<sup>3</sup>.

Podkreśla należy, że Kodeks cywilny nie wprowadza żadnej normy obszarowej jako kryterium kwalifikacji danej nieruchomości jako rolnej. Takie

<sup>1</sup> <http://www.anr.gov.pl/web/guest/stanowisko-krajowej-rady-notarialnej-i-agencji-nieruchomosci-rolnych-ukur>

<sup>2</sup> Zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 09.04.2009r., II SA/Sz 865/08, Opubl. Legalis

<sup>3</sup> Uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna i Administracyjna z 1984-12-14, III CZP 78/84, Opubl. Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych rok 1985, Nr 10, poz. 149, Legalis

kryterium „obszarowe” ma dzisiaj znaczenie wy<sup>3</sup>cznie historyczne<sup>4</sup>, chociaż niektórzy przedstawiciele doktryny prawa rolnego upatrują w nim propozycję *de lege ferenda* jako metody wyjaśniania wątpliwości dotyczących interpretacji definicji nieruchomości rolnej w Kodeksie cywilnym<sup>5</sup>. Definicja kodeksowa nieruchomości rolnej nie odwołuje się także do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego<sup>6</sup> w zakresie przeznaczenia nieruchomości, co powoduje, że przeznaczenie nieruchomości w planie nie ma znaczenia dla kwalifikacji nieruchomości jako rolnej w rozumieniu Kodeksu cywilnego. W sytuacji, w której z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wynika obowiązek zmiany przeznaczenia nieruchomości, właściciel tej nieruchomości, może dalej prowadzić działalność rolniczą na takiej nieruchomości. W myśl art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

Jak widać zatem, regulacja Kodeksu cywilnego i UoPiZ są od siebie niezależne z punktu widzenia kodeksowego pojęcia nieruchomości rolnej i sposobu zagospodarowania nieruchomości.

Definicja nieruchomości rolnej w UKR nie wyjaśnia, według jakich dokumentów badać przeznaczenie nieruchomości w braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Literalnie definicja nieruchomości rolnej UKR wyraża związek z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyrażając ze swojego zakresu - nieruchomości położone na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne (naturalnie nieruchomości rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego). Dopisanie do definicji nieruchomości rolnej zawartej w art. 2 pkt 1 UKR formuły „a w razie braku planu zagospodarowania przestrzennego przez decyzję ustalającą lokalizację inwestycji” przy okazji jednej z nowelizacji UKR zaproponowała Rada Legislacyjna, opiniując projekt zmiany UKR, co się jednak niestety nie stało<sup>7</sup>. Praktycznie jednak, związek przepisów UoPiZ z definicją nieruchomości rolnej według Kodeksu cywilnego

sprowadza się do tego, że obrót nieruchomościami rolnymi według definicji Kodeksu cywilnego, które są w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone na cele rolne oraz tymi nie objętymi miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego podlega rygorom UKR w zakresie prawa pierwokupu (nabycia). Jednakże zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia nieruchomości nie spowoduje utraty charakteru rolnego nieruchomości w rozumieniu Kodeksu cywilnego. W istocie definicja pojęcia nieruchomości rolnej w Kodeksie cywilnym jest szerszym pojęciem niż definicja nieruchomości rolnej w UKR<sup>8</sup>.

Wszakże - co do zasady - przeznaczenie nieruchomości na cele nierolnicze i nieleśne następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jednakże w przypadku braku planu, inwestycje mogą być lokalizowane na podstawie decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, z tym jednak zastrzeżeniem, że decyzja taka dotyczy przypadków, w których teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1<sup>9</sup>. Zgodnie bowiem z art. 7 ust. 1 UGRiL przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co wymaga zgody organu wskazanego w UGRiL. Poza przypadkami

wskazanymi w UGRiL, dla których zmiany sposobu zagospodarowania gruntów ustawodawca wymaga zgody właściwego organu, występują przypadki, gdy dochodzi do zmiany zagospodarowania nieruchomości poza miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a więc bez zgody właściwego organu. Chodzi właśnie o możliwość dokonania zmiany sposobu zagospodarowania gruntu poza miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego albo decyzji ustalającej warunki zabudowy.

Zważywszy, że przepisy nie określają reguł dotyczących ustalania okoliczności świadczących o rolnym charakterze gruntu rolnego dla potrzeb obrotu podlegającego UKR, praktyka niesie ze sobą rozmaite trudności z tym związane. Co prawda UKR definiuje pojęcie „użytków rolnych”, przez które należy rozumieć grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami. Z Ustawy nie wynika jednak, czy użytki rolne według UKR, są pojęciem tożsamym z pojęciem użytków rolnych, o których mowa w ewidencji gruntów i budynków<sup>10</sup>. Zaznaczyć należy, że z punktu widzenia pojęcia nieruchomości rolnej według Kodeksu cywilnego, wpisy dotyczące danej nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków nie mogą mieć znaczenia prawnego rozstrzygającego o takim charakterze gruntu, ze względu na wyżej określonych. Również Naczelny Sąd Administracyjny wskazuje, że w razie sporu wpisy w ewidencji mogą mieć jedynie znaczenie w postępowaniu dowodowym<sup>11</sup>.

<sup>4</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28.11.1964r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia ich współwłasności i dziedziczenia gospodarstw rolnych (*Dz. U. Nr 45, poz. 394*).

<sup>5</sup> Por. K. Stefańska, Normy obszarowe jako kryterium określenia pojęcia „nieruchomość rolna” i „gospodarstwo rolne” (zagadnienia wybrane), „Łódzki Biuletyn Notarialny” 2005, nr 8, s. 13 i n.; R. Michałowski, Normy obszarowe w obrocie nieruchomościami rolnymi, *Studia Iuridica Agraria* 2007 Tom VI, s. 156 i nn.

<sup>6</sup> Ustawa z 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. Nr 80, poz. 817*), dalej zwana „UoPiZ”.

<sup>7</sup> Opinia z dnia 21.05.2007r. o projekcie ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw (*RL-0303-49/07*), Przegłód Legislacyjny, *kwartalnik Rady Legislacyjnej przy Prezescie Rady Ministrów Rok XV Nr 2 (64)/2008*, s. 79 i nn.

<sup>8</sup> Zob. bliżej, Z. Truskiewicz, Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (członek), *Rejent Wrzesień 2003 Nr 9 (149)*, *Rok 13*, s. 48 i nn.

<sup>9</sup> Art. 61 ust. 1 pkt 4 UoPiZP; ustawa z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (*Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266*), dalej „UGRiL”.

<sup>10</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29.03.2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (*Dz. U. z 2001 r. Nr 38, poz. 454*).

<sup>11</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 24.07.2009r., I OSK 1032/08, *Opubl. Legalis*

Znaczenie pojęć prawnych ma także swój wymiar ekonomiczny wyrażający się w wartości rynkowej danej nieruchomości przy uwzględnieniu jej charakteru (cena). Jeżeli cena sprzedawanej nieruchomości ustalona między stronami w umowie sprzedaży, bądź równowartości pieniężnej (w wypadku umowy innej niż sprzedaż) różni się od wartości rynkowej nieruchomości, Agencja Nieruchomości Rolnych, wykonując prawo pierwokupu lub wykupu może wystąpić do sądu o ustalenie ceny (równowartości pieniężnej) tej nieruchomości. Sąd ustala cenę nieruchomości, o której mowa w umowie sprzedaży warunkowej, przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

## 5. Formalne pojęcie nieruchomości w rozumieniu ustawy o księgach wieczystych i hipotece

W myśl art. 24 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece<sup>12</sup>, dla każdej nieruchomości prowadzi się oddzielnie księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. W świetle tej regulacji prawnej, tyle działek ewidencyjnych, ile będzie objęte daną księgą wieczystą stanowią będzie nieruchomości w znaczeniu formalno-prawnym UKW. W orzecznictwie sądowym rozważano kontrowersje związane z rozumieniem pojęcia nieruchomości w UKW. W szczególności Sąd Najwyższy, rozpoznając zagadnienie, czy dwie sąsiadujące ze sobą działki gruntu (wyodrębnione geodezyjnie), dla których jest prowadzona jedna księga wieczysta, są odrębnymi nieruchomościami gruntowymi, czy też stanowią jedną nieruchomość gruntową<sup>13</sup>. Chodziło zwłaszcza o to, czy jeśli są one odrębnymi nieruchomościami gruntowymi, to czy możliwe było zbycie udziału w jednej z nich. Sąd Najwyższy stwierdził, że zażalenie księgi wieczystej oznacza, że jest to nieruchomości, ile jest ksiąg wieczystych, powołując się na art. 24 UKW. Sąd Najwyższy wskazał w szczególności, że rozpoznawana kontrowersja wynikała z wątpliwości interpretacyjnych art. 46 Kodeksu cywilnego – nieprecyzyjnego sformułowania „odrębnego przedmiotu własności” i braku wskazań, o jakie „wyodręb-

nienie” w tym przepisie chodzi. Formalne pojęcie nieruchomości według UKW jest aprobowane przez Sąd Najwyższy<sup>14</sup>.

## 6. Relacja pojęć prawnych nieruchomości rolnej w Kodeksie cywilnym i UKW oraz ich znaczenie dla praktyki obrotu nieruchomościami rolnymi

Pojęcie nieruchomości w znaczeniu wieczysto-księgowym nie zawsze koresponduje z pojęciem nieruchomości (rolnej) w świetle Kodeksu cywilnego. Wprost przeciwnie – nieruchomości rolne według Kodeksu cywilnego abstrahuje od kryteriów formalnych oceny. W świetle Kodeksu cywilnego status nieruchomości rolnej może mieć już choćby dana działka ewidencyjna, która może być wykorzystana do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie tam wskazanej. Z kolei w danej księdze wieczystej może występować kilka działek ewidencyjnych o odmiennym „statusie”, lecz stanowiących nieruchomości w rozumieniu UKW. Jeśli wśród kilku działek ewidencyjnych ujawnionych w księdze wieczystej stanowiących jedną nieruchomość znajdzie się choćby jedna działka stanowiąca użytki rolne, to powstaje pytanie, czy jest to nieruchomości rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego. Takie możliwe sytuacje wynikają choćby stąd, że skoro możliwe jest odmienne zagospodarowanie obszarów granicznych z sąsiedztwa, które nie pokrywają się z granicami nieruchomości, to jak w świetle definicji nieruchomości rolnej Kodeksu cywilnego ocenia się charakter gruntu (nieruchomości), gdy nie jest ona w całości wykorzystywana na działalność rolniczą. Kwestia ustaleń w tym zakresie jest istotna w sytuacji, w której przedmiotem obrotu ma być cała nieruchomości

w rozumieniu wieczysto-księgowym. Ustawodawca nie formułuje w przepisach odpowiedzi na to pytanie. W przypadkach zależnych od decyzji zainteresowanych stron, można rozważać wydzielenie do osobnej księgi wieczystej wybranej działki o odmiennym znaczeniu od innych działek stanowiących jedną nieruchomość. W sytuacji zaś gdy przedmiotem czynności prawnej zbycia nieruchomości będzie ona cała, ustalenia rolne charakteru nieruchomości według Kodeksu cywilnego pozostawione są praktyce.

## 7. Stanowiska z praktyki i literatury

W literaturze prawa rolnego odnotować należy poglądy, wedle którego o tym, czy mamy do czynienia z nieruchomością rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego winna zdecydować „dominująca funkcja nieruchomości”, przy czym „o zaliczeniu nieruchomości do danego rodzaju nieruchomości winien zdecydować rodzaj użytków urzędowo potwierdzony w ewidencji gruntów i budynków”<sup>15</sup>. Ciekawe w tym względzie są także ustalenia Krajowej Rady Notarialnej poczynione z Agencją Nieruchomości Rolnych. Krajowa Rada Notarialna stoi na stanowisku, że po pierwsze wyłączenie stosowania przepisów Ustawy przewidziane w jej art. 2 pkt 1 dotyczy nieruchomości jedynie w całości przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne; zasada ta obowiązuje niezależnie od tego, czy na nieruchomości składa się jedna czy więcej działek. Po drugie w przypadku sprzedaży nieruchomości, której jedynie część, bez względu na to, czy została geodezyjnie wyodrębniona jako działka, położona jest na obszarze przeznaczonym w planie zagospodarowania przestrzennego na cele rolne, zastosowanie znajdzie pierwokup oraz odpowiednio prawo nabycia Agencji uregulowane w UKR<sup>16</sup>. Prezentowane stanowisko wyraża podejście ostroż-

<sup>12</sup> Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. (Dz. U. Nr 19, poz. 147), dalej zwana „UKW”.

<sup>13</sup> Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 30.05.2007 r., IV CSK 56/07, Opubl. Legalis.

<sup>14</sup> Zwłaszcza wyrok z dnia 30.10.2003 r. (IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201).

<sup>15</sup> Zob. bliżej Z. Truszkiewicz, Wpływ planowania przestrzennego na pojęcie nieruchomości rolnej w rozumieniu Kodeksu cywilnego, *Studia Iuridica Agraria* 2007 Tom VI, s. 144 i nn.

<sup>16</sup> Stanowisko Krajowej Rady Notarialnej i Agencji Nieruchomości Rolnych (UKUR), zamieszczone na stronie <http://www.anr.gov.pl/web/guest/stanowisko-krajowej-rady-notarialnej-i-agencji-nieruchomosci-rolnych-ukur>



nościowe podyktowane skutkami prawnymi określonymi w Ustawie dla czynności niezgodnych z Ustaw<sup>1</sup>.

W odniesieniu zaeto sytuacji braku planu zagospodarowania przestrzennego dla oceny czy mamy do czynienia z nieruchomości<sup>1</sup> roln<sup>1</sup> w UKR – w praktyce notarialnej przyjęto zasadę, wedle której „w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego, naleŹy ustalać przeznaczenie nieruchomości na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków lub decyzji o warunkach zabudowy terenu, przy czym, jedynie aktualna decyzja o warunkach zabudowy terenu, nie zawieraj<sup>1</sup>ca dodatkowego wymogu uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu rolnego na cele nierolnicze i która określa jego przeznaczenie na cele budowlane nie zwi<sup>1</sup>żane z działalnośc<sup>1</sup> wytwórcz<sup>1</sup> w rolnictwie, stanowi podstawę uznania nieruchomości za nieroln<sup>1</sup> w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego”<sup>17</sup>.

Jednoznacznie kwestię rozumienia pojęcia nieruchomości rolnej w UKR rozstrzyga S<sup>1</sup>d Najwyższy w postanowieniu z 15 maja 2009r., w którym interpretuj<sup>1</sup>c art. 2 pkt 1 UKR, wskazuje, Źe w rozumieniu Ustawy nie s<sup>1</sup> nieruchomościami rolnymi takie, które s<sup>1</sup> wprawdzie takimi w znaczeniu przyjętym w art. 46 (1) Kodeksu cywilnego,

lecz planach zagospodarowania przestrzennego s<sup>1</sup> przeznaczone na inne cele niż rolne<sup>18</sup>. Przedmiotem rozpoznania sprawy, w której zapadło wspomniane postanowienie by<sup>3</sup> stan faktyczny, w którym przedmiotem sprzedaŹy by<sup>3</sup>a nieruchomości sk<sup>3</sup>adaj<sup>1</sup>ca się z kilku działek nieobjętych planem zagospodarowania przestrzennego, któr<sup>1</sup> strony umowy sprzedaŹy określiły jako „nieroln<sup>1</sup>”. Tymczasem, jak wskaza<sup>3</sup> S<sup>1</sup>d, wypis z rejestru gruntów, mapa oraz zaświadczenie Urzędu Miasta o przeznaczeniu działek w planie zagospodarowania przestrzennego, wskazywa<sup>3</sup> na rolny charakter nieruchomości. Usz<sup>3</sup>o jednak uwadze stron, Źe plan zagospodarowania przestrzennego by<sup>3</sup> nieaktualny. S<sup>1</sup>d podkreślił, Źe „tylko bowiem aktualny plan zagospodarowania przestrzennego obowi<sup>1</sup>żuj<sup>1</sup>cy w dacie zawarcia umowy sprzedaŹy stanowi podstawę do oceny, czy bę<sup>1</sup>d<sup>1</sup>ca przedmiotem sprzedaŹy nieruchomości jest nieruchomości<sup>1</sup> roln<sup>1</sup>”.

Puentuj<sup>1</sup>c niniejsze rozważania, naleŹy wskazać Źe jak zawsze, zasadnośc<sup>1</sup> danego kierunku interpretacyjnego przepisów zaleŹeć bę<sup>1</sup>dzie od interesu

i ryzyka podmiotu, z punktu widzenia którego, bę<sup>1</sup>dzie ona oceniana. I tak z pewnośc<sup>1</sup>, wskazane wyŹej podejście interpretacyjne wydaj<sup>1</sup> się uzasadnione z punktu widzenia uprawnień Agencji Nieruchomości Rolnych i celów UKR. W tym wypadku i tak ostatecznie to Agencja decyduje o tym, czy do skorzystania z prawa pierwokupu albo nabycia dojdzie w danym przypadku. Na uwagę zas<sup>3</sup>ugiwać winna zw<sup>3</sup>aszcza atrakcyjnośc<sup>1</sup> bonitacyjna zbywanych gruntów (gleb), których dotyczyæ mog<sup>1</sup> wspomniane uprawnienia. W szczególnośc<sup>1</sup> agronomiczne w<sup>3</sup>aciwośc<sup>1</sup> gruntów winny wp<sup>3</sup>ywaæ na podejmowane decyzje po stronie Agencji. Ciężka postępowania ustalona przez praktykę nie zawsze jednak bę<sup>1</sup>dzie odpowiadaæ zainteresowanym stronom transakcji, zw<sup>3</sup>aszcza wtedy, gdy zaleŹeæ im bę<sup>1</sup>dzie na szybkim zrealizowaniu transakcji. Tymczasem z praktyki ostatnich 2 lat wynika, Źe Agencja Nieruchomości Rolnych nie korzysta z uprawnień określonych Ustaw<sup>1</sup>. Oczywiście nie eliminuje to skutków prawnych zwi<sup>1</sup>żanych z niedochowaniem wymogów Ustawy.

<sup>17</sup> Ibidem.

<sup>18</sup> Postanowienie S<sup>1</sup>du Najwyższego z dnia 15.05.2009r., II CSK 9/09, LEX nr 518109.

Z TYM  
NUMEREM  
DODATEK  
SPECJALNY



**ZMIANY  
ROZPORZĄDZENIA  
RADY MINISTRÓW  
W SPRAWIE WYCENY  
NIERUCHOMOŚCI  
I SPORZĄDZANIA  
OPERATU SZACUNKOWEGO  
OBOWIĄZUJĄCE  
OD 26 SIERPNI 2011 R.**

Aby dowiedzieć się więcej zadzwoń (61)820-89-51  
lub zajrzyj na stronę  
[www.rzeczoznawcy-wielkopolska.pl](http://www.rzeczoznawcy-wielkopolska.pl)

# PODSTAWOWE WSKAŹNIKI DETERMINUJĄCE RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W POLSCE NA TŁE INNYCH KRAJÓW EUROPEJSKICH

## CZĘŚĆ 2



**Jarosława Ejsymont**  
prawnik, pośrednik lic.128  
Wiceprezes Wielkopolskiego  
Stowarzyszenia Pośredników w Obrocie  
Nieruchomościami

### Finansowanie rynku mieszkaniowego

Rynek nieruchomości pozostaje pod silnym wpływem stanu sektora finansowego, stąd znaczna aktywność instytucji finansowych w kreowaniu coraz to nowych instrumentów finansowania rynku mieszkaniowego. Choć podstawowym instrumentem finansowania tego rynku pozostaje kredyt hipoteczny, uzupełniany jest on o różne formy refinansowania i transferu ryzyka.

Wybór odpowiedniego instrumentu finansowania jest w dużej mierze zdeterminowany uwarunkowaniami psychologicznymi człowieka, do których należą: poglądy, obawy i oczekiwania.

W Polsce zakup mieszkań opiera się w głównej mierze na samofinansowaniu lub kredycie hipotecznym. Samofinansowanie to zakup nieruchomości po uzbieraniu wymaganej kwoty. Z kredytu natomiast korzystają osoby zdeterminowane do szybkiego posiadania, jednocześnie takie, które znalazły się w określonej sytuacji rodzinnej, zawodowej, czy po prostu trafiły na okazję cenową.

W zależności od celu finansowania wyróżniamy następujące kredyty hipoteczne:

- kredyt hipoteczny na zakup mieszkania lub domu na rynku pierwotnym lub wtórnym,
- kredyt hipoteczny na budowę domu,
- kredyt refinansowany przeznaczony na spłatę wcześniej zaciągniętego kredytu hipotecznego, zabezpieczony na aktualnie posiadanej nieruchomości,

- kredyt konsolidacyjny - to kredyt, który pozwala pozyczyć wszystkie dotychczas zaciągnięte kredyty w jeden. Zabezpieczenie stanowi aktualnie posiadana nieruchomość,
- pożyczka hipoteczna - kredyt przeznaczony na dowolny cel, zabezpieczony hipotecznie na posiadanej nieruchomości.

W ostatnich latach obserwuje się coraz większą skłonność Polaków do zadłużania, która często jest wynikiem chęci dorównania osobom z otoczenia pod względem ilości posiadanych dóbr, ale może również świadczyć o zaufaniu do rynku nieruchomości, czy systemu finansowania.

Z badań przeprowadzonych przez firmę Home Broker w 2010 roku wynika, że zakup nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w 2/3 transakcji finansowany jest z kredytu, natomiast w 1/5

z gotówki - Tabela 1. Znaczącą rolę przy zakupie mieszkania stanowi również kwota uzyskana ze sprzedaży już posiadanej nieruchomości (ponad 7 proc.). Pozostałe źródła finansowania, w szczególności pożyczki od rodziny i znajomych oraz środki wypłacone z różnego typu funduszy, czy ze sprzedaży obligacji mają niewielki udział w finansowaniu rynku mieszkaniowego.

Warto podkreślić, że powyższe badania pokazały, że im większa wartość kupowanej nieruchomości, tym mniejszy udział kredytu. Wynika z tego, że droższe nieruchomości kupowane są przy większym udziale środków własnych, niż tańsze. Zazwyczaj jest to kolejny zakup nieruchomości przeprowadzany po osiągnięciu stabilizacji zawodowej i finansowej w oparciu o posiadane oszczędności, czy sprzedaż dotychczas nabytych nieruchomości.

**Tabela 1**

Udział wybranych źródeł finansowania w cenie nieruchomości

Źródło finansowania	Udział ekstrapolowany
Kredyt hipoteczny/pożyczka hipoteczna	63,50%
ROR/gotówka	22,70%
Sprzedaży nieruchomości	7,30%
Lokata/rachunek oszczędnościowy	3,20%
Pożyczka od rodziny/znajomych	1,50%
Inne	1,10%
Fundusz inwestycyjny/ polisa na życie z funduszem	0,40%
Obligacji skarbowe/inne obligacje	0,20%

Źródło: Home Broker;

[http://www.nportal.pl/artykuly-branzone/1087p3pos49/Zakup\\_mieszkania\\_tyloko\\_63\\_finansowane.html?g=19](http://www.nportal.pl/artykuly-branzone/1087p3pos49/Zakup_mieszkania_tyloko_63_finansowane.html?g=19)

Pod wpływem ówiatowych zawirowañ na rynku nieruchomości banki od dwóch lat ¼daj¹ wy¿szego wk³adu w³asnego (lub ubezpieczenia na brakuj¹cy wk³ad) st¹d tzw. LTV (Loan To Value oznacza relacjê miêdzy wartoœci¹ kredytu a wartoœci¹ nieruchomości, na której ustanowiona jest hipoteka) uleg³ obni¿eniu. Przyk³adowo, w Wielkiej Brytanii w 2006r. œredni wskaŹnik LTV wynosi³ 87%, ale pod koniec 2009r. spad³ do ok. 70% - Wykres 1.

Wiele banków przyjmuje jeszcze maksymalny poziom 100%, co oznacza, ¼e mo¿na wzi¹æ kredyt, nie posiadaj¹c wk³adu w³asnego. Czêœæ banków oferowa³a jeszcze niedawno kredyty nawet na 110-120% wartoœci nieruchomości, ale w praktyce wi¹za³o siê to z koniecznoœci¹ ustanowienia dodatkowych zabezpieczeñ (ubezpieczenia, weksle itp.), jak równie¿ ze zwiêkszym oprocentowaniem, które jest dodatkow¹ cen¹ za ryzyko ponoszone przez bank.

Maksymalna wielkoœæ wskaŹnika LTV w bankach w 2010r. dla kredytów z³otowych waha³a siê od 80% do 110%, a dla kredytów walutowych od 70% do 120% - Wykres 2. Najwiêcej (10 banków) charakteryzowa³o siê maksymalnym LTV na poziomie 100% dla kredytów z³otowych, a dla kredytów walutowych (5 banków) na poziomie 80%.

O mo¿liwoœciach finansowania mieszkañ decyduj¹ zasadniczo dwa czynniki – wysokoœæ dochodów obywateli oraz dostêpnoœæ kredytów.

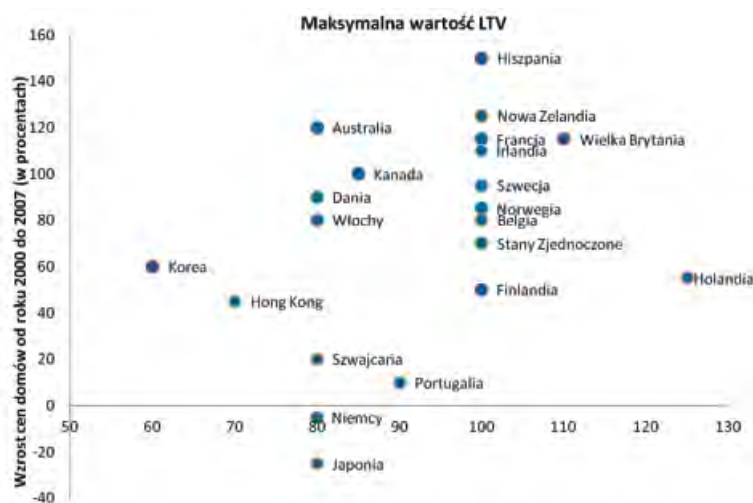
W ci¹gu ostatnich 10 lat do czasu za³amania rynku w 2008 roku obserwowalimy wzrost przeciêtnego miesiêcznego wynagrodzenia przy jednoczesnym silnym wzroœcie cen mieszkañ, co wp³ynê³o na spadek dostêpnoœci kredytów. Pocz¹wszy natomiast od po³owy 2008 roku przy powolnym wzroœcie wynagrodzeñ i trendzie spadkowym cen nieruchomości wskaŹnik dostêpnoœci kredytowej mieszkañ nieco podnosi siê.

Kredytowa dostêpnoœæ zale¿y g³ównie od:

- cen nieruchomości,
- oprocentowania (mar¿a plus Wibor Libor lub Euribor),
- wymaganego wk³adu w³asnego,
- wysokoœci prowizji,
- kosztów ubezpieczeñ.

### Wykres 1

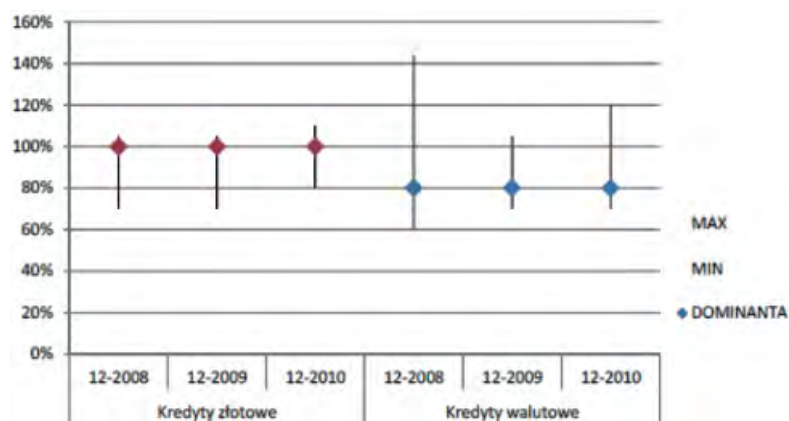
WskaŹnik LTV w wybranych krajach



Źródło: International Monetary Fund, February, 24, 2011 Policies for Macroeconomic Stability, Str. 33

### Wykres 2

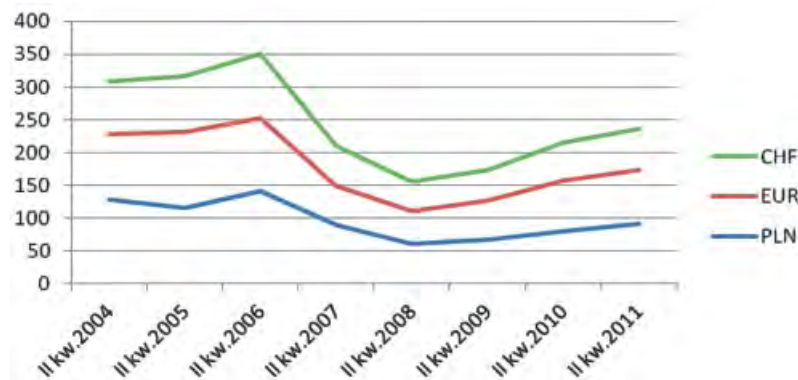
Maksymalny poziom LTV (w %)



Źródło: Urz¹d Komisji Nadzoru Finansowego – Wyniki ankiety na temat kredytów mieszkaniowych gospodarstw domowych (37 banków i instytucji kredytowych), Warszawa 2011

### Wykres 3

Kredytowa dostêpnoœæ mieszkañ w Poznaniu (w m²) przy kredycie w CHF, EUR, PLN



Źródło: opracowanie w³asne na podstawie danych NBP

Kredytowa dostępność mieszkania – to miara określająca ile metrów kwadratowych mieszkania w średniej cenie ofertowej na danym rynku (PONT Info), można zakupić z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego uzyskanego w oparciu o przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku (GUS), z uwzględnieniem wymogów kredytowego banku i parametrów kredytu.

Dostępność kredytowa mieszkania jest zróżnicowana w zależności od waluty zaciągniętego kredytu. Strukturę walutową nowo udzielanych kredytów przedstawia Wykres 4. Pozostaje ona najwyższa dla kredytów udzielonych w walutach obcych, choć zdecydowanie dominują w niej waluty w jakiej zaciągano kredyty w 2010 i 2011 roku pozostały złoty. Nowe kredyty udzielane w złotych w ostatnich dwóch latach stanowiły w ujęciu wartościowym prawie 75% wartości portfela, przy jednoczesnym obniżeniu udziału kredytów denominowanych we franku szwajcarskim. Jeszcze w 2008 roku wartościowych ostatnich wynosiła 78% wartości wszystkich kredytów. Przy obecnym rynku tylko dwa banki udzielają kredytów w CHF i jest to raczej strategia marketingowa, niż oferta akceptowalna dla klientów. Bariere stanowi dochód netto powyżej 15 tys. (poprzednio 5 tys. złotych) oraz marża powyżej 6 pkt. proc. Obecna struktura walutowa jest również wynikiem wzrostu ilości kredytów udzielanych w ramach programu RnS wyłącznie w złotych oraz dostosowania ban-

ków do rekomendacji KNF odnoszących się do wymogu wysokości udziału portfela kredytów denominowanych banków do kredytów udzielonych ogółem.

Najnowsze dane Komisji Nadzoru Finansowego pokazują, że na koniec maja 2011r. wartość wszystkich zaciągniętych przez Polaków kredytów mieszkaniowych denominowanych w walutach obcych wynosiła 173,62 mld zł, co stanowiło 61,75% wartości wszystkich udzielonych kredytów mieszkaniowych (281,16 mld zł). Na złotego przypadało pozostałe 38,25%, czyli 107,53 mld zł. W puli kredytów walutowych, aż 86,24% stanowiły te w szwajcarskim franku (149,73 mld zł.), a 12,53% w euro (21,76 mld zł.).

Tendencja udziału wartości udzielonych walutowych kredytów mieszkaniowych do całości udzielonych kredytów mieszkaniowych jest jednak spadkowa. W maju 2010 roku stosunek ten był o 2,62 pkt proc. wyższy i wynosił 64,37%.

Nadzór, wydając m.in. rekomendacje S (I-III) wychodzi z założenia, że zaciąganie zobowiązań w walutach obcych jest bardziej ryzykowne dla kredytobiorcy, niż jeśli miałoby to miejsce w polskich złotych i powinno być zarezerwowane tylko dla klientów banków charakteryzujących się odpowiednią, wysoką zdolnością kredytową. W ten sposób KNF chroni zarówno klientów banków, jak i sam sektor finansowy.

## Interwencjonizm państwowy na rynku nieruchomości mieszkaniowych

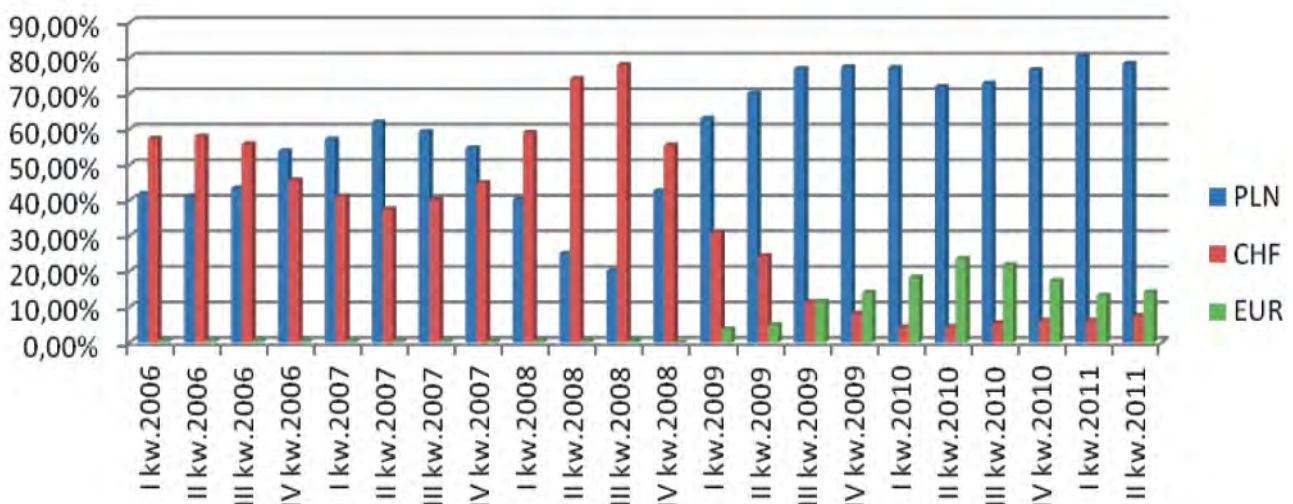
W Polsce polityka państwa na rzecz rozwoju programu budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach była bardzo skromna. Przyjęty w ubiegłym roku rządowy program również nie zawiera działań dyscyplinujących rozwój budownictwa mieszkaniowego i planowania przestrzennego oraz żadnych wyraźnych deklaracji budżetowych.

Skutkiem tych zaniedbań jest niski udział mieszkań czynszowych. Brak w Polsce preferencyjnego traktowania własności mieszkaniowej w sferze regulacyjnej, dotacyjnej i podatkowej.

Zgodnie z danymi Eurostatu, na 100 mieszkań w Polsce ok. 69 zamieszkałych jest przez właścicieli. Pozostałe zajmowane są przez np. mieszkańców TBS-ów, osoby zajmujące mieszkania należące do gminy (mieszkania lokatorskie) lub Skarbu Państwa (np. mieszkania wojskowe, mieszkania należące do Lasów Państwowych) czy wreszcie osoby, które wynajmują lokal na komercyjnych zasadach najmu. Z rynku najmu komercyjnego korzysta jedynie 2,2% mieszkańców Polski, podczas gdy w Niemczech prawie 57% ludności mieszka w zasobach czynszowych (37 proc. prywatnych, 20 proc. publicznych). Podobne wskaźniki mają Belgia, Włochy, Francja czy kraje skandynawskie, gdzie najem komercyjny przeważa nad

### Wykres 4

Struktura walutowa nowo udzielanych kredytów



Źródło: ZBP

publicznym. Wpływa na to duża siła wyjątkowa wynajęcia mieszkań i przystępna cena, a także duże zasoby mieszkań należących pośrednio lub bezpośrednio do państwa.

Tak niski udział najmu komercyjnego w Polsce może świadczyć o ograniczonej dostępności najmu rynkowego. Dodatkowym aspektem jest brak równowagi pomiędzy ochroną praw lokatora i właściciela. W krajach zachodnich umowa najmu jest zwyczajowo podpisywana na czas nieokreślony, a eksmisja w momencie jej uzyskania skuteczna (w Paryżu wykonywana jest rocznie ok. 20 tys. eksmisji).

Inwestowanie w nieruchomości czynszowe na zachodzie ma długą tradycję i jest rentowne zarówno dla instytucji samorządowych jak i drobnych, prywatnych inwestorów poprzez zachowanie równowagi pomiędzy zyskiem a ryzykiem. Poziom ryzyka inwestorów jest ograniczana poprzez rynkowe, swobodne regulacje prawne umożliwiające np. ustalenie i zmianę

stawek najmu, skuteczność eksmisji, szybkie rozstrzygnięcie sporów itp.

W aspekcie sfery dotacyjnej i podatkowej stosowane są często niższe PIT od dochodów z najmu (odliczenia kosztów pozyskania i amortyzacji), odliczenia kosztów odsetkowych od inwestycji w najem, ulgi w podatku od nieruchomości i zysków kapitałowych, ulgi ryczałtowe (francuskie przepisy pozwalają odliczyć ryczałtem 25 proc. w ciągu pierwszych 9 lat, w innych krajach ulgi te wynoszą średnio 2-5 proc. rocznie).

Rentowność najmu w Polsce kształtuje się na podobnym poziomie, jak w krajach zachodnich – ok. 4-5% netto, jednak duże ryzyko wynikające z przeregulowania praw lokatorów powoduje awersję inwestorów do lokowania zasobów w tych inwestycjach.

Niezbędne zmiany programów rządowych polityki mieszkaniowej są wieloaspektowe. Z jednej strony dotyczą wspierania rynku budownictwa mieszkaniowego dla rodzin, budownictwa mieszkaniowego na wynajem, budowy mieszkań socjalnych i noclegowni. Z drugiej strony niezbędne są pozabawione „poprawności politycznej” zmiany regulacji prawnych dotyczących skutecznych eksmisji, uznania przez sąd godziwego zysku, czy wreszcie braku przewlekłych postępowań sądowych. Dodatkowo stworzenie otoczenia regulacyjnego dla nowych na rynku polskim instrumentów inwestowania typu fundusze REIT<sup>2</sup>, czy użycie w zakresie budownictwa komunalnego w formule PPP pozwoliłoby poprawić obecną sytuację na rynku mieszkaniowym.

<sup>1</sup> Finansowanie Nieruchomości czerwiec 2011 – dr W.J. Brzeski - Komercyjny Rynek najmu istotnym ogniwem finansowania mieszkalnictwa.

<sup>2</sup> REIT – Real Estate Investment Trust – fundusze inwestujące w dochodowe nieruchomości niskiego ryzyka. Fundusze, które inwestują w sektorze czynszowym inwestują w średnim i górnym segmencie tego rynku nabywając gotowe nieruchomości od deweloperów.

## CZY WYROK TRYBUNAŁU SPRAWIEDLIWOŚCI UE Z PAŹDZIERNIKA 2011 R. ROZSTRZYGNĄŁ KWESTIĘ OPODATKOWANIA VAT SPRZEDAŻY PRYWATNYCH GRUNTÓW ?



**Elżbieta Ochocka**

Doradca Podatkowy

Dalc i Ochocki – Doradcy Sp. z o.o.

**P**roblem opodatkowania podatkiem VAT sprzedaży majątku prywatnego, który nie został nabyty w celu jego odsprzedaży, lecz na potrzeby własne osoby, pojawił się od 1 maja 2004r. Od tego bowiem, dnia grunt zgodnie z art. 2 ustawy VAT uważany jest za towar. Organy podatkowe, a także niektóre Sąd administracyjny przyjął stanowisko, że w sy-

tuation, gdy osoba fizyczna sprzedaje własny grunt podzielony na mniejsze działki, staje się ona podatnikiem VAT, ponieważ dokonuje tej sprzedaży w sposób częstotliwy. Ustawa o VAT w art. 15 ust. 2 przewiduje, możliwość uznania za działalność gospodarczą czynności wykonanych przez osoby wymienione w tym przepisie również wówczas, gdy czynności te zostały

wykonane jednorazowo w okolicznościach wskazujących na zamiar ich wykonywania w sposób częstotliwy.

Ze względu na istniejące od lat rozbieżności w orzecznictwie, polskie sądy administracyjne skierowały pytania prejudycjalne do Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej (postanowienia IFSK 2039/08 i IFSK 2134/08)

Pierwsze pytania dotyczą kwestii uznania za podatnika VAT osoby fizycznej, która na nieruchomości gruntowej prowadzi działalność rolniczą, a następnie w związku ze zmianami planów zagospodarowania przestrzennego, która nastąpiła z przyczyn niezależnych od woli tej osoby, zakończyła prowadzenie działalności rolniczej i przekwalifikowała ten majątek na majątek prywatny, dokonując jego podziału na mniejsze działki w celu ich sprzedaży. Drugie pytanie dotyczy podobnej treści i dotyczy uznania za podatnika VAT również rolnika (ryczałtowego) zbywającego grunty.

## **Dnia 15 października 2011r. Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej wydał wyrok w obu połączonych sprawach (C-180/10 i C-181/10)**

### **Rozstrzygnięcie TSUE :**

1) Trybunał orzekł, że dostawa gruntów przeznaczonych pod zabudowę opodatkowana jest podatkiem VAT na podstawie przepisów prawa krajowego państwa członkowskiego, jeżeli państwo to skorzystało z możliwości przewidzianej w art. 12 ust. 1 Dyrektywy 112, bez względu na częstotliwość dokonywanych transakcji i niezależnie od tego, czy sprzedawca prowadzi działalność producenta, handlowca, lub usługodawcy, pod warunkiem, że transakcja ta nie stanowi czynności związanej ze zwykłym wykonywaniem prawa własności. Ocenę, czy państwo członkowskie skorzystało z możliwości przewidzianej w przepisie art. 12 ust. 1 Dyrektywy 112, tj. uznania dokonującego okazjonalnej dostawy gruntów za podatnika, Trybunał pozostawił do rozstrzygnięcia sądowi krajowemu. W przypadku uznania, iż Polska dokonała implementacji tego przepisu do prawa krajowego, dostawa terenu budowlanego powinna być uznana za

podlegającą opodatkowaniu VAT pod warunkiem, że transakcja ta nie jest zwykłym wykonywaniem przez sprzedawcę prawa własności.

2) Trybunał podkreślił, że sama liczba i zakres transakcji sprzedaży dokonanych w powyżej omawianych sprawach, nie ma charakteru decydującego. Zakres transakcji sprzedaży nie stanowi kryterium różniczenia między czynnościami dokonanymi prywatnie, a czynnościami stanowiącymi działalność gospodarczą. Takie transakcje sprzedaży o dużej wartości mogą dokonywać jako czynności osobistych. Również okoliczności przed sprzedażą dokonano podziału gruntu na mniejsze działki, w celu osiągnięcia wyższej ceny, nie ma decydującego znaczenia. Wpływu na ocenę stanu faktycznego nie ma także długość okresu, w jakim te transakcje następowały. Wszystkie powyższe elementy mogą składać się na czynności zarządkowania majątkiem prywatnym osoby dokonującej sprzedaży gruntów.

3) Trybunał orzekł, iż w przypadku, gdy osoba podejmuje aktywne działania podobne do wykorzystywanych przez producentów, handlowców, usługodawców, takie jak uzbrojenie terenu lub podejmowanie działań marketingowych, wówczas należy uznać iż działania takie wykraczają poza zwykły zarządkowanie majątkiem prywatnym i dostawa terenu budowlanego nie będzie stanowić czynności związanej z wykonywaniem prawa własności.

### **Komentarz do wyroku TSUE**

Omawiany powyżej wyrok Trybunału wbrew oczekiwaniom nie rozstrzygnął jednoznacznie kwestii opodatkowania VAT gruntów, które pierwotnie były wykorzystywane do produkcji rolnej, a następnie zostały przekazane do majątku prywatnego. Tezy tego wyroku nie mogą być wprost stosowane do czasu, aż polskie sądy nie rozstrzygną, czy Polska skorzystała z uprawnienia przewidzianego w art. 12 ust. 1 Dyrektywy 112, pozwalającego uznać za podatnika każdego, kto okazjonalnie sprzedaje teren budowlany. Wskazówki Trybunału, na

podstawie których powinno się obecnie rozstrzygać kwestie opodatkowania VAT transakcji podobnych do będących przedmiotem sporu nie są zbyt jasne i precyzyjne. Trybunał pozwolił bowiem na pewną dowolność w ocenie działań podejmowanych przez zbywcę przed sprzedażą. Jako przykład takich aktywnych działań wskazano uzbrojenie terenu oraz działania marketingowe. Uzbrojenie terenu może odbywać się przy zróżnicowanym zaangażowaniu ze strony właściciela terenu. Należy przy tym pamiętać, że zaopatrzenie ludności w wodę i budowa stosownej infrastruktury jest jednym z zadań własnych gminy. Czy zatem samo zwołanie wniosku do gminy o wybudowanie uzbrojenia jest już wystarczające do uznania, że sprzedawca działa w sposób aktywny, angażując środki podobne do tych angażowanych przez przedsiębiorców? Czy też będzie uznany za handlowca dopiero wtedy, gdy sam wybuduje niezbędną infrastrukturę, działając niejako w zastępstwie zobowiązanego do tego gminy. Podobne wątpliwości powstają w odniesieniu do działań marketingowych. Wydaje się, że w tym przypadku jeszcze trudniej wskazać różnice między działaniami w charakterze handlowca a czynnościami mieszczańskimi w zakresie zwykłego zarządu majątkiem prywatnym. Chcąc sprzedać nieruchomość właściciel działki będzie czynił starania, by w sposób wystarczający wyraził zamiar wystawienia gotowości jej sprzedaży. Konieczne więc będą działania polegające na zamieszczeniu ogłoszenia w prasie czy portalu internetowym, jak również postawienie tablicy informacyjnej na działce lub w innym widocznym miejscu. Trudno oczekiwać, że właściciel działki będzie bezczynnie czekał na pojawienie się ofert kupna, skoro nie wystawił jej w sposób wyraźny na sprzedaż. Obawiam się, że wyrok może ośmielić polskiego fiskusa, który znacznie jeszcze wnikliwiej bada okoliczności sprzedaży uznając, iż każda czynność zwiększająca atrakcyjność działki jest aktywnym działaniem, o którym mówi wyrok TSUE. Pozostaje mię nadzieję, że polskie sądy będą uznawały za podatników tylko te osoby, które regularnie inwestują w grunty czyniąc sobie z handlu nimi stałe źródło dochodów.

# WARTOŚĆ UMOWY NAJMU LOKAŁU KOMERCYJNEGO Z PUNKTU WIDZENIA NAJEMCY



**Justyna Płonka**

Pośrednik w obrocie nieruchomościami  
nr licencji 12087

Rosnąca podaż nowoczesnych nieruchomości komercyjnych skłania zarówno właścicieli jak i potencjalnych najemców do dokładnej kalkulacji wartości podpisywanych umów. Podmioty rynkowe często dokonują obliczeń intuicyjnie, istnieją jednak modele, które mogą ten proces znacznie ułatwić. Znajomość wpływu poszczególnych składników na wartość umowy najmu pozwala na uzyskanie przewagi w negocjacjach warunków najmu.

**W**raz ze zwiększają się podaż nieruchomości komercyjnych, firmy dostrzegają potrzebę określenia wartości najmu swojego lokalu komercyjnego i często porównują jej wartość z wartościami umów najmu w innych biurach lub centrach handlowych.

Rzecz z pozoru wydaje się łatwa, stawka czynszu i czas trwania umowy najmu ustalone są w umowie, więc gdzie jest problem?

Na początek należy usystematyzować rodzaje czynszów występujących w nieruchomościach komercyjnych, a następnie porównać konkretne warunki najmu dla przykładowych lokali.

W przypadku centrów handlowych występują najczęściej dwa rodzaje czynszu:<sup>1</sup>

- czynsz bazowy – wynikający z umowy najmu,
- czynsz procentowy – czynsz dodatkowy, płatny dodatkowo wynajmującemu, jeśli sprzedawca najemcy przekroczy określony próg sprzedaży, zazwyczaj płatny raz w roku.

Wzór na obliczenie progu sprzedaży jest następujący:

$$\text{Próg sprzedaży} = \frac{\text{Roczny czynsz bazowy}}{\% \text{ czynszu procentowego}}$$

Założmy, że firma X podpisała umowę na wynajem lokalu w centrum handlowym, gdzie płaci 5000 EUR miesięcznie czynszu bazowego, a więc czynsz bazowy roczny to 60 000 EUR. Ponadto, według umowy, najemca X płaci również czynsz procentowy (4%), jeśli jego sprzedaż osiągnie wartość 1500000 EUR rocznie. Jeśli sprzedawca najemcy nie przekroczy wartości 1500000 EUR rocznie, płaci on tylko czynsz bazowy. W trzecim roku najmu najemca X osiągnął sprzedaż na poziomie 1700000 EUR.

Obliczenie wysokości czynszu procentowego może wyglądać następująco:

Sprzedawca całkowita – Próg sprzedaży = 1700000 EUR – 1500000 EUR = 200000 EUR (nadwyżka sprzedaży)

Nadwyżka sprzedaży x % czynszu procentowego = 200000 EUR x 0,04 = 8000 EUR

Zatem całkowity czynsz, który zapłaci najemca za trzeci rok najmu to 68000 EUR.

W przypadku biurców najczęściej występuje tylko czynsz bazowy.

Potencjalny najemca szukający lokalu na swój siedzibę musi dokonać wyboru najkorzystniejszej dla siebie oferty spośród wielu na rynku.

Poniższy przykład pozwoli przedstawić metodę porównywania warunków umowy najmu w ujęciu ilościowym. Najemca Y szuka lokalu biurowego o powierzchni 500 m<sup>2</sup> i jest zdecydowany na wynajem biura w nowoczesnym biurcu w centrum lub z bardzo dobrym dojazdem do komunikacji miejskiej do centrum.



<sup>1</sup> W poniższych przykładach nie brano pod uwagę opłat eksploatacyjnych, opłat marketingowych (występujących najczęściej w centrach handlowych) oraz wpłaconej kaucji, ponieważ zgodnie z warunkami jakie występują na rynku zakładano, że umowy w nowych obiektach zarówno biurowych jak i handlowych opierają się o zasadę tzw. triple net lease (najemca pokrywa we własnym zakresie wszystkie wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości). Założono, że opłaty eksploatacyjne jak i wysokość kaucji nie różni się w rozpatrywanych przykładach (dla nowoczesnych nieruchomości komercyjnych).

Ma do wyboru kilka ofert, dla uproszczenia można rozpatrywać dwie z nich, które wydają się najemcy najbardziej atrakcyjne i spełniają wszystkie jego wymagania (co do lokalizacji, dojazdu, standardu biurowca, doboru najemców w budynku, funkcjonalności samego lokalu). W Tabelach 1 i 2 zawarte zostały dane finansowe dotyczący obu ofert.

Znając zatem roczne przepływy pieniężne, można obliczyć czynsz efektywny, stawkę efektywną i zdyskontowany czynsz efektywny - Tabela 3.

Podsumowanie porównania najmów znajduje się w Tabeli 4.

Z obliczeń wynika, że najkorzystniejsza dla najemcy jest opcja 2, czyli najem B, ponieważ decydując się na nią będzie płacił najniższą stawkę efektywną oraz jego początkowy wkład w umowę najmu jest najmniejszy.

W tej sytuacji możliwych jest kilka dalszych scenariuszy, które mogą spotkać najemcę. Przyjęto założenie, że zawarł on na okres 5 lat umowę najmu B, dzięki której płacił niższy czynsz efektywny, czyli 15,45 EUR/m<sup>2</sup>. Po dwóch latach trwania tej umowy okazało się, że sytuacja na rynku nieruchomości komercyjnych (podobnych, nowoczesnych biurowców w centrum) zmieniła się diametralnie, popyt na nowoczesną powierzchnię biurową przewyższa podaż, a ponieważ realizacja przedsięwzięcia jakim jest budowa biurowca jest procesem czasochłonnym, rynek nie zdążył odpowiednio szybko zareagować i nie dostarczył nowej powierzchni biurowej dla zaspokojenia popytu na nią. W związku z powyższym, należy porównać czynsz rynkowy z czynszem umownym (wynikającym z umowy najmu B), i dla uproszczenia przyjmą, że czynsz rynkowy jest wyższy od umownego o 20%.



**Tabela 1**

		<b>NAJEM A</b>	<b>NAJEM B</b>
<b>Wielkość</b>	Powierzchnia najmu	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
<b>Czynsz</b>	Czynsz bazowy	13,50 EUR/m <sup>2</sup>	11 EUR/m <sup>2</sup>
	Wzrost czynszu	4 % rocznie	25% w drugim roku, potem stały
<b>Koszty najemcy</b>	Koszty operacyjne	4 EUR/m <sup>2</sup>	3,8 EUR/m <sup>2</sup>
	Wzrost kosztów operacyjnych	2% rocznie	2% rocznie
	Dostosowanie powierzchni	25 EUR/m <sup>2</sup>	20 EUR/m <sup>2</sup>
	Parking	0,64 EUR/m <sup>2</sup> 8 miejsc po 40 EUR każde	0,72 EUR/m <sup>2</sup> 8 miejsc po 45 EUR każde
	Wykup obecnego najmu	6000 EUR	3000 EUR
	Koszty przeprowadzki	2500 EUR	2500 EUR
<b>Ulgi</b>	Dostosowanie powierzchni finansowane przez wynajmującego	15 EUR/m <sup>2</sup>	10 EUR/m <sup>2</sup>
	Zwolnienie z czynszu za pierwszy miesiąc	Nie dotyczy	(5750) EUR
	Udział wynajmującego w wykupie obecnego najmu	1000 EUR	1500 EUR
	Koszt przeprowadzki płacony przez wynajmującego	0	1000 EUR
	Pułap kosztów operacyjnych	4 EUR/m <sup>2</sup>	2,5 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Okres</b>	5 lat		
<b>Stopa dyskontowa klienta</b>	10%		

**Tabela 2**

<b>NAJEM A: Roczne przepływy pieniężne (w EUR)</b>						
ROK	0	1	2	3	4	5
Czynsz bazowy		81000	84240	87610	91114	94759
+ Koszty operacyjne		24000	24480	24970	25469	25978
- Pułap wzrostu kosztów operacyjnych		24000	24000	24000	24000	24000
+ Koszt dostosowania powierzchni	5000					
+ Parking		3840	3840	3840	3840	3840
+ Koszt wykupu netto	5000					
+ Koszt przeprowadzki	2500					
- Zwolnienie z czynszu						
<b>RAZEM</b>	<b>12500</b>	<b>84840</b>	<b>88560</b>	<b>92420</b>	<b>96423</b>	<b>100577</b>

<b>NAJEM B: Roczne przepływy pieniężne (w EUR)</b>						
ROK	0	1	2	3	4	5
Czynsz bazowy		66000	82500	82500	82500	82500
+ Koszty operacyjne		22800	23256	23721	24196	24680
- Pułap wzrostu kosztów operacyjnych		15000	15000	15000	15000	15000
+ Koszt dostosowania powierzchni	5000					
+ Parking		4320	4320	4320	4320	4320
+ Koszt wykupu netto	1500					
+ Koszt przeprowadzki	1500					
- Zwolnienie z czynszu	5750					
<b>RAZEM</b>	<b>2250</b>	<b>78120</b>	<b>95076</b>	<b>95541</b>	<b>96016</b>	<b>96500</b>



Tabela 3

Najem A		Najem B
12500		2250
84840		78120
88560		95076
92420		95541
96423		96016
+ 100577		+ 96500
459068 EUR	Całkowity czynsz efektywny	463503 EUR
475320:500:5:12=15,84EUR/m <sup>2</sup>	Średnia stawka efektywna	463503:500:5:12=15,45EUR/m <sup>2</sup>
360562	PV przy 10% stopie dyskontowej	349124

Tabela 4

Podsumowanie porównania najmów		
	Najem A	Najem B
Całkowity czynsz bazowy	438723	396000
Całkowity czynsz efektywny	459068	463503
Średni miesięczny czynsz efektywny na m <sup>2</sup>	15,84	15,45
Zdyskontowany czynsz efektywny	360562	349124



A zatem:

Wartość najmu

Czynsz rynkowy – Czynsz umowny = Różnica

Czynsz rynkowy		Czynsz umowny		Różnica	
n	EUR	n	EUR	n	EUR
0	0	0	0	0	0
1	114649	1	95541	1	19108
2	115219	2	96016	2	19203
3	115800	3	96500	3	19300

Zatem wartość najmu przy zakładanej stopie dyskontowej 10% jest wartości<sup>1</sup> obec<sup>1</sup> (PV) różnicowego przepływu środków pieniężnych i jest równa 47742 EUR. Wartość najmu byłaby dla najemcy dodatnia również wtedy gdyby mógł<sup>3</sup> swój lokal podnajm<sup>1</sup> po stawce rynkowej (np. w przypadku gdyby zakupi<sup>3</sup> lokal na swój<sup>1</sup> siedzib<sup>1</sup>), samemu p<sup>3</sup>ac<sup>1</sup> c wynajmuj<sup>1</sup> cemu czynsz umowny (wynikaj<sup>1</sup> cy z umowy). Nawet gdyby najemca podnajm<sup>1</sup> 3 powierzchni<sup>1</sup> po czynszu niższym niż rynkowy, ale wyższym niż umowny, wartość najmu byłaby dla niego dodatnia. Jednak z powodu ma<sup>3</sup>o rozwiniętego rynku nieruchomości komercyjnych i minimalnego procenta zawieranych umów podnajmu (w Poznaniu), ten scenariusz może na pomini<sup>1</sup> a

Ponadto nale<sup>1</sup>ży wzi<sup>1</sup>ąć pod uwagę sytuacj<sup>1</sup>e, w której z powodu spowolnienia gospodarczego znalaz<sup>3</sup>o się wiele firm, które zawierały dłuższe umowy najmu np. na 10 lat w czasach, w których popyt przewyższa<sup>3</sup> poda<sup>1</sup>ż na nowoczesn<sup>1</sup> powierzchnię biur<sup>1</sup>.

W tym celu może na pos<sup>3</sup>użyć się innym przykładem, w którym czynsz rynkowy spad<sup>3</sup> o 15%. W tym scenariuszu najemca podpisa<sup>3</sup> umow<sup>1</sup>e najmu B, min<sup>1</sup>ęły również 2 lata i w zwi<sup>1</sup>zku z tym powinien zastanowia<sup>1</sup>ć się, jaka jest wartość jego umowy najmu.

A zatem:

Wartość najmu

Czynsz rynkowy – Czynsz umowny = Różnica

Czynsz rynkowy		Czynsz umowny		Różnica	
n	EUR	n	EUR	n	EUR
0	0	0	0	0	0
1	81210	1	95541	1	(14331)
2	81614	2	96016	2	(14402)
3	82025	3	96500	3	(14475)

Wartość najmu przy stopie 10% jest wartości<sup>1</sup> ujemn<sup>1</sup> dla najemcy i jest równa 35806 EUR.

## Podsumowanie

Powyższy sposób obliczania wartości najmu jest pomocnym narzędziem, które może być wykorzystywane zarówno przez pośredników jak i rzeczoznawców majątkowych doradzających podmiotom rynkowym. Usługa ta opiera się m.in. na doradztwie zarówno potencjalnym najemcom w zakresie wyboru optymalnej oferty jak również właścicielom nieruchomości / wynajmującym, w zakresie wyboru najemcy, który zapewni najkorzystniejsze warunki umowy najmu. Oczywiście interesy najemcy i właściciela / wynajmującego są do pewnego stopnia sprzeczne, jednak obu zależą na podpisaniu umowy najmu i wynajęciu powierzchni.

Posługując się tą metodą można pomóc najemcy w wyborze optymalnej lokalizacji, która obok standardu biurowca, funkcjonalności i danych technicznych będzie miała najmniejsze wartości bieżące (czyli najmniejsze koszty). Używając tej metody można doradzać najemcy na każdym etapie trwania jego umowy najmu: w momencie kiedy dokonuje wyboru spośród wielu ofert, kiedy zastanawia się nad przedsięwzięciem opcji najmu jak i w momencie gdy chciałby swoją powierzchnię podnająć (oczywiście zakładając, że umowa najmu dopuszcza podnajem lub gdy wynajmujący / właściciel zgodzi się na podnajem). Z drugiej strony można doradzać wynajmującemu / właścicielowi w skonstruowaniu kompleksowej oferty, która będzie atrakcyjna zarówno dla najemcy (dając mu różnego rodzaju

ulgi), jak i dla samego właściciela / wynajmującego, dla którego wartość umowy będzie możliwie najwyższa. Powyższa metoda, poza znajomością podstawowych kwestii w obszarze zmiany wartości pieniądza w czasie, opiera się na bardzo dobrej znajomości rynku nieruchomości komercyjnych. Usługa ta cieszy się coraz większym zainteresowaniem podmiotów występujących na rynku nieruchomości komercyjnych.

W niniejszym artykule wykorzystano metodologię opisaną w podręczniku Instytutu CCIM Analiza decyzji użytkownika komercyjnych nieruchomości inwestycyjnych.

## 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 Rzeczoznawców Majątkowych REMIN**  
*Janusz Walczak*
10. **KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**  
*Robert Dobrzyński*

OD REDAKCJI

# RYNEK MIESZKANIOWY W POZNANIU III KWARTAŁ 2011



**dr Radosław Trojanek**  
Rzecznik Majątkowy Nr 5048  
Katedra Inwestycji i Nieruchomości  
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Celem artykułu jest przedstawienie sytuacji na rynku mieszkaniowym w podziale na rynek wtórny, pierwotny oraz najmu na tle sytuacji ekonomiczno-gospodarczej oraz społeczno-demograficznej miasta Poznania. Przedstawione indeksy cen mieszkań zostały zbudowane w oparciu o medianę. Zawarte w opracowaniu wskaźniki przedstawiają kształtowanie się zmiennych w ujęciu nominalnym oraz realnym. W badaniu wykorzystano dane ofertowe oraz bazy GUS.

## 1. Sytuacja ekonomiczno-gospodarcza miasta Poznania

Polska od kilkunastu lat notuje systematyczny wzrost gospodarczy. Jednakże jego dynamika podlega zmianom koniunkturalnym, gdyż na przełomie lat 2001 – 2002 powiększanie się realnego PKB zostało niemal zahamowane. Bardzo wyraźnie obniżenie tempa wzrostu dotknęło Polskę także w 2009r., co jednoznacznie wynika z ogólnogospodarczego kryzysu gospodarczego. Podkreśla jednak trzeba, że na tle Unii Europejskiej Polska okazała się niezwykle odporna na wstrząsy i jako jedyna wykazała wówczas dodatnią dynamikę PKB. Wskaźniki pozyskane do pierwszej połowy 2011r. wskazują, że UE stopniowo wychodzi z bardzo niekorzystnej fazy spadkowej cyklu koniunkturalnego, lecz równocześnie tempo wzrostu gospodarczego jest na relatywnie niskim poziomie. Najwyższe stopy wzrostu są obserwowane w państwach Europy Środkowo – Wschodniej, a nawet na tym tle Polska przoduje pod względem szybkości generowania dodatkowego realnego produktu krajowego brutto. Sytuacja gospodarcza w Polsce ma wpływ na zjawiska ekonomiczne zachodzące w mieście Poznaniu. Poniżej przedstawiono główne dane makroekonomiczne odnoszące się do sytuacji ekonomicznej w Poznaniu. Na Wykresie 1 przedstawiono liczbę zatrudnionych w Poznaniu w latach 2005 - II kwartał 2011.

### Wykres 1

Liczba zatrudnionych w Poznaniu w latach 2005- II kwartał 2011



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

### Wykres 2

Liczba bezrobotnych (w tys.) w Poznaniu w latach 2005-II kwartał 2011



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

W II kwartale 2011 roku liczba zatrudnionych w Poznaniu wynosiła 140,2 tys. osób i była niższa w porównaniu z rokiem 2005 o ok. 4%. Sytuacja związana z zatrudnieniem pogorszyła się w kolejnych kwartałach 2005 i utrzymywała się na niskim poziomie do końca 2007 roku. W 2008 zaobserwowano możliwość wyraźnej poprawy na rynku pracy, zatrudnienie sięgało nawet 152,6 tys. zatrudnionych w ostatnim kwartale. Następnie wystąpił wyraźny spadek zatrudnienia.

Według danych statystycznych liczba bezrobotnych w Poznaniu w latach 2005-2008 miała wyraźną tendencję spadkową (Wykres 2). Bezrobocie spadło w tym okresie z 22,2 tys. mieszkańców do 5,73 tys. Sytuacja uległa zmianie od połowy 2008 roku i bezrobocie wzrosło do 11,4 tys. w II kwartale 2011.

Według stanu na koniec II kwartału 2011r., ewidencja bezrobotnych w Poznaniu obejmowała 11356 osób, tj. 6 % więcej niż przed rokiem.

Na koniec II kwartału 2011 stopa bezrobocia rejestrowanego w Poznaniu wyniosła 3,5% (wobec 3,3% przed rokiem) - Wykres 3. Wskaźnik bezrobocia był tu o 5,3 pkt. mniejszy od średniej wojewódzkiej (8,6%).

Na Wykresie 4 przedstawiono przeciętne wynagrodzenie brutto w poznańskich przedsiębiorstwach na przestrzeni lat: 2005 - II kwartał 2011.

W czerwcu 2011r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w poznańskich przedsiębiorstwach, w których liczba pracujących przekracza 9, wyniosło około 4000 zł i w ciągu roku nominalnie wzrosło o 4,7%. Przeciętne płacone w województwie wielkopolskim kształtowała się w I kwartale 2011r. na poziomie 3175 zł, czyli nominalnie o 4,9% więcej niż przed rokiem.

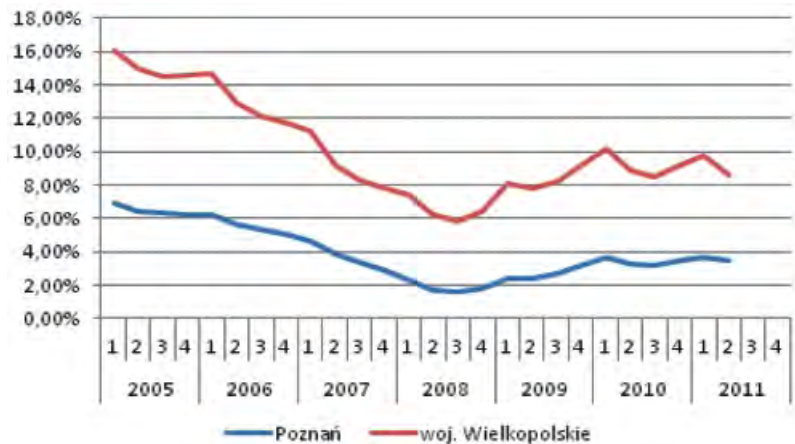
## 2. Sytuacja demograficzno-społeczna miasta Poznania

**N**a koniec 2010 roku w Poznaniu zamieszkiwało 551,6 tysięcy osób. Sytuację demograficzno-społeczną miasta w latach 2005-2010 przedstawiono na Wykresach 5, 6, 7 i 8.

Od 1990 roku spadek liczby ludności miasta spowodowany został zarówno ujemnym przyrostem naturalnym jak i ujemnym saldem migracji. Poczłtkowo największy wpływ na spadek liczby ludności miało ujemne przyrost naturalny, natomiast od roku 2000 decydujący wpływ zaczęło odgrywać coraz większe

### Wykres 3

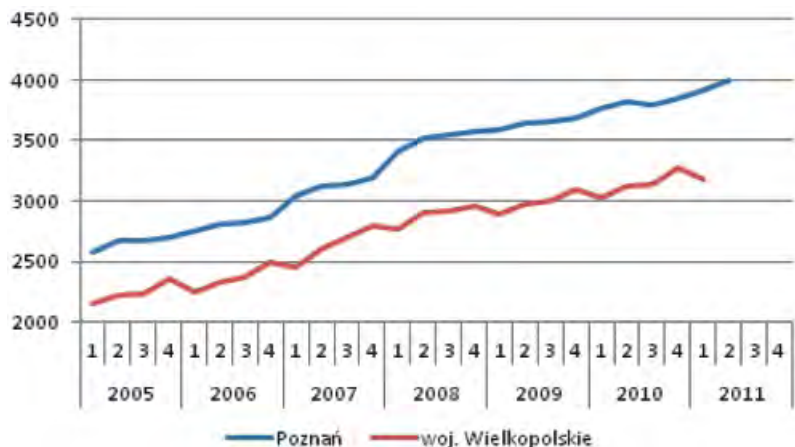
Stopa bezrobocia w Poznaniu oraz woj. Wielkopolskim w latach 2005 - II kwartał 2011



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

### Wykres 4

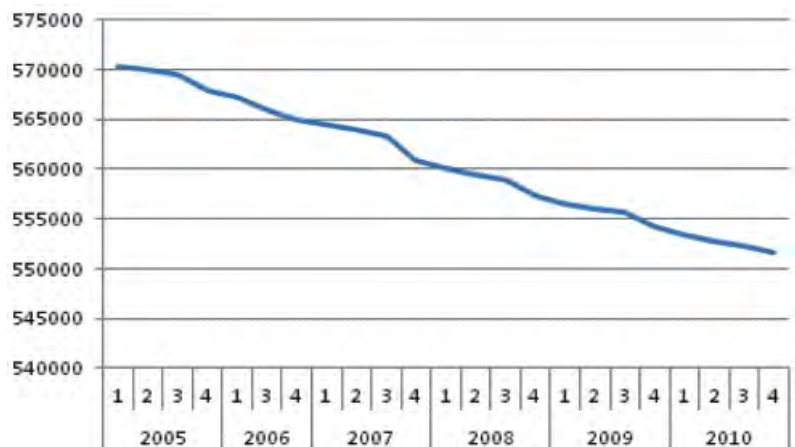
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w przedsiębiorstwach w Poznaniu w latach 2005 - II kwartał 2011



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

### Wykres 5

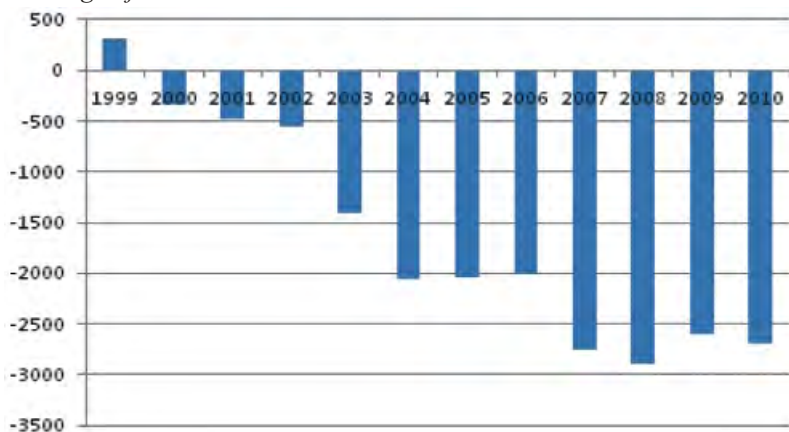
Liczba ludności miasta Poznania w latach 2005-2010



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

**Wykres 6**

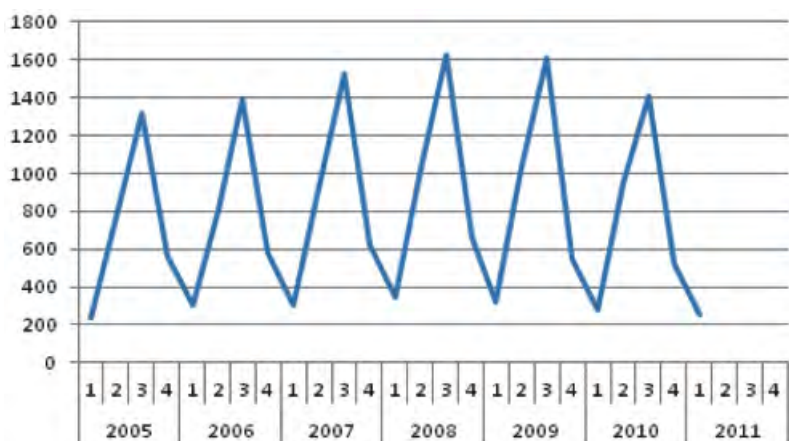
Saldo migracji ludności miasta Poznania w latach 1999-2010



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

**Wykres 7**

Liczba zawartych małżeństw w Poznaniu w latach 2005-2011

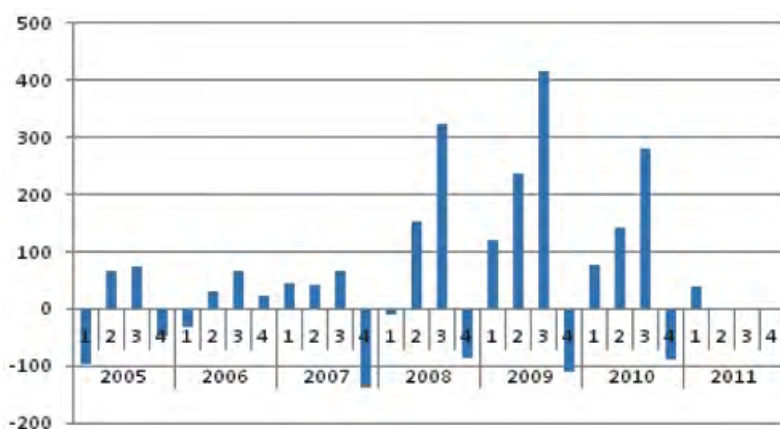


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

ujemne saldo migracji (w roku 2008 saldo migracji osiągnęło rekordowy poziom - 2,9 tysiąca osób. Ujemne saldo migracji wynikało z rosnącego odpływu ludności (w roku 2005 roku wyniósł 8,2 tys. osób) głównie do gmin ościennych. Według danych Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2002 roku, aż 65% mieszkańców, którzy wyemigrowali z Poznania w latach 1988-2002 osiedliło się w powiecie poznańskim<sup>1</sup>. W końcu 2010 roku w Poznaniu mieszkało 551,6 tys. osób. W skali roku liczba ta zmniejszyła się o prawie 2,6 tys. osób. Podobnie jak w poprzednich okresach, w 2010r. wśród mieszkańców Poznania przeważały kobiety. Ich udział w ogólnej liczbie ludności wynosił 53,4%, a współczynnik feminizacji, określający liczbę kobiet przypadających na 100 mężczyzn, utrzymał się na poziomie 115.

**Wykres 8**

Przyrost naturalny ludności w Poznaniu w latach 2005-2011



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

<sup>1</sup> Zjawisko to (suburbanizacja) obserwowane jest we wszystkich dużych miastach, a jedną z głównych przyczyn jest fakt występowania niższych cen gruntów pod budownictwo mieszkaniowe.

### 3. Zasoby mieszkaniowe miasta Poznania

**N**a koniec 2009 roku stan zasobów mieszkaniowych Poznania wynosi<sup>3</sup> 234,8 tys. mieszkań, skądaj<sup>1</sup> cych się z 812 tys. izb. Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań liczy<sup>3</sup>a wtedy 15,09 mln m<sup>2</sup>. W Tabeli 1 przedstawiono stan zasobów mieszkaniowych Poznania w latach 2003-2009.

W latach 2003-2009 liczba mieszkań w Poznaniu wzrosła o ponad 21 tysięcy a powierzchnia użytkowa o około 1,77 mln m<sup>2</sup>. W latach 2003-2009 wzrosła również przeciętna powierzchnia 1 mieszkania jak również przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę. Spowodowane jest to niestety nie tylko przyrostem liczby mieszkań, ale także zmniejszaniem się liczby mieszkańców.

W latach 2000-2010 w Poznaniu oddano do użytku łącznie 34235 mieszkań, średnio rocznie 3100 mieszkań. Na Wykresie 9 zaprezentowano liczbę mieszkań oddanych do użytku w Poznaniu w latach 2000-2010.

Z analizy wykresu wynika, że struktura form budownictwa w latach 2000-2010 ulegała zmianie. W latach 1995-1998 najwięcej mieszkań budowały spółdzielnie, podczas gdy w roku 2005 ich udział spadł praktycznie do 0. Tak drastyczny spadek udziału budownictwa spółdzielczego wynika przede wszystkim z zaniechania udzielania im preferencyjnych kredytów budowlanych. Dominującą formą budownictwa mieszkaniowego od 1999 roku w Poznaniu stanowią mieszkania na sprzedaż lub wynajem. Tylko w roku 2003 nieznacznie więcej mieszkań do użytku oddali inwestorzy indywidualni. Należy zaznaczyć jednak, że wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku w grupie budownictwa indywidualnego spowodowany był obawami inwestorów przed wprowadzeniem obowiązkowych kontroli po zakończeniu budowy, w wyniku czego masowo zgłaszali w gminach ukończenie budowy. Popularnym zjawiskiem było w tym czasie nie rejestrowanie zakończenia budowy w celu wydużenia możliwości korzystania z ulgi podatkowej. Fakt ten potwierdza spadek liczby oddawanych mieszkań w grupie inwestorów indywidualnych w porównaniu z rokiem 2003 w kolejnych latach.

**Tabela 1**

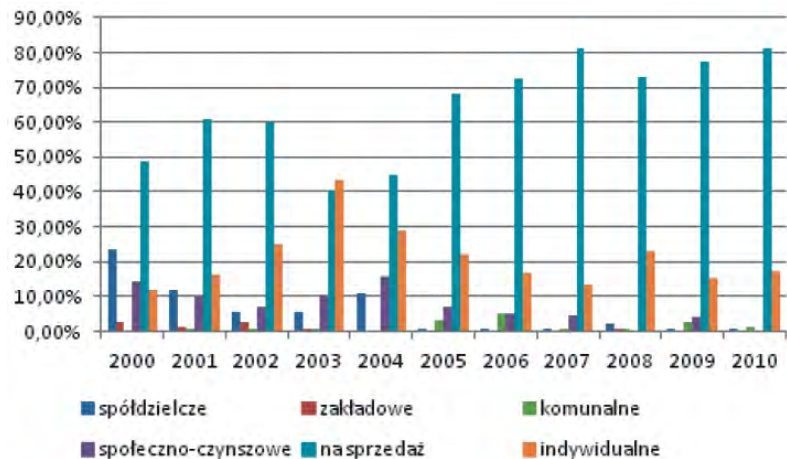
Stan zasobów mieszkaniowych Poznania w latach 2003-2009

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
liczba mieszkań w tys.	216365	218602	221689	224322	228158	231380	234806
liczba izb w tys.	752249	759933	769960	778512	790756	801390	812274
powierzchnia użytkowa w mln m <sup>2</sup>	13,62	13,82	14,07	14,26	14,56	14,85	15,09
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	62,96	63,21	63,46	63,59	63,83	64,19	64,26
Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	376,86	382,99	390,38	397,06	406,75	415,21	423,67
Przeciętna powierzchnia mieszkania na 1 osobę	23,73	24,21	24,77	25,25	25,96	26,65	27,22

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

**Wykres 9**

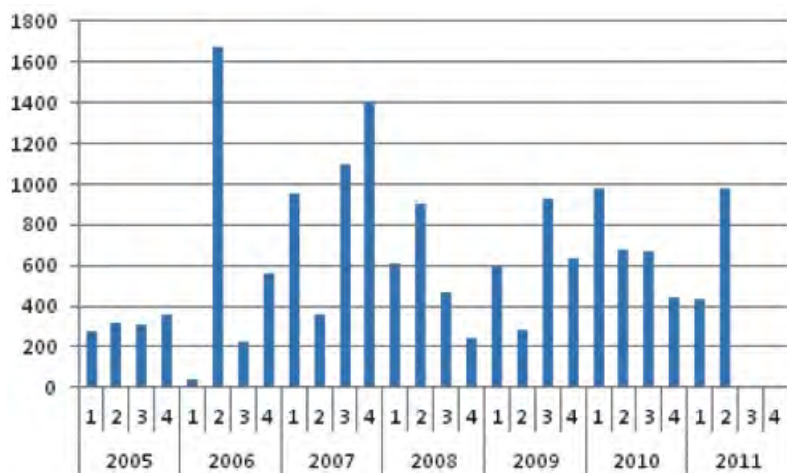
Mieszkania oddane do użytku w Poznaniu w latach 2000-2010



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

**Wykres 10**

Mieszkania, których budowę rozpoczęto w Poznaniu w latach 2005 - II kwartał 2011



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

## 4. Rynek mieszkaniowy w Poznaniu w latach 2008-III kwartał 2011

### Rynek wtórny

Indeks nominalnych cen mieszkań w Poznaniu (I kw. 2008 = 100) w III kwartale 2011 roku osiągnął wartość 91,65 (Wykres 12). Oznacza to, że w analizowanym okresie nominalne ceny mieszkań w Poznaniu spadły o około 8,3%.

Indeks nominalnych cen mieszkań dzielnicy Grunwald w Poznaniu (I kw. 2008 = 100) w III kwartale 2011 roku osiągnął wartość 97,78 (Wykres 13). Oznacza to, że w analizowanym okresie nominalne ceny mieszkań w dzielnicy Grunwald w Poznaniu spadły o około 2,2%.

Indeks nominalnych cen mieszkań dzielnicy Jeżyce w Poznaniu (I kw. 2008 = 100) w III kwartale 2011 roku osiągnął wartość 91,82. Oznacza to, że w analizowanym okresie nominalne ceny mieszkań w dzielnicy Jeżyce w Poznaniu spadły o około 8,2%.

Indeks nominalnych cen mieszkań dzielnicy Nowe Miasto w Poznaniu (I kw. 2008 = 100) w III kwartale 2011 roku osiągnął wartość 89,47. Oznacza to, że w analizowanym okresie nominalne ceny mieszkań w dzielnicy Nowe Miasto w Poznaniu spadły o około 10,5%.

Indeks nominalnych cen mieszkań dzielnicy Stare Miasto w Poznaniu (I kw. 2008 = 100) w III kwartale 2011 roku osiągnął wartość 91,67. Oznacza to, że w analizowanym okresie nominalne ceny mieszkań w dzielnicy Stare Miasto w Poznaniu spadły o około 8,3%.

Indeks nominalnych cen mieszkań dzielnicy Wilda w Poznaniu (I kw. 2008 = 100) w III kwartale 2011 roku osiągnął wartość 91,39. Oznacza to, że w analizowanym okresie nominalne ceny mieszkań w dzielnicy Wilda w Poznaniu spadły o około 8,6%.

Indeks realnych cen mieszkań w Poznaniu (I kw. 2008 = 100) w III kwartale 2011 roku osiągnął wartość 81,76 (Wykres 14). Oznacza to, że w analizowanym okresie realne ceny mieszkań w Poznaniu spadły o około 18,2%.

Indeks realnych cen mieszkań dzielnicy Grunwald w Poznaniu (I kw. 2008 = 100) w III kwartale 2011 roku osiągnął wartość 87,23 (Wykres 15). Oznacza to, że w analizowanym okresie realne ceny mieszkań w dzielnicy Grunwald w Poznaniu spadły o około 12,7%.

### Wykres 11

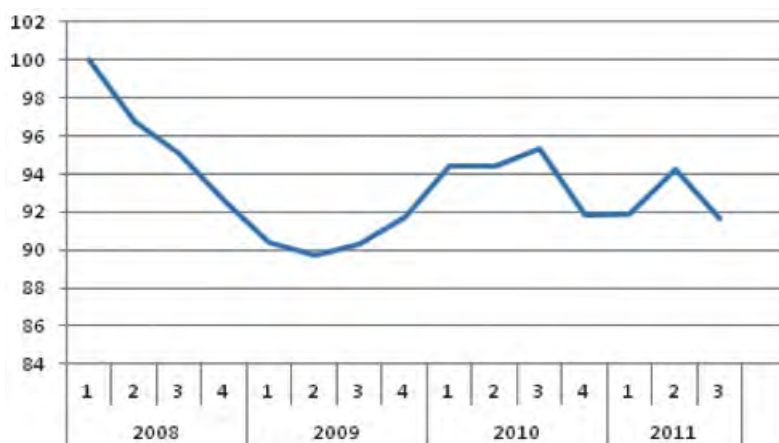
Mieszkania oddane do użytkowania w Poznaniu w latach 2005 - II kwartał 2011



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

### Wykres 12

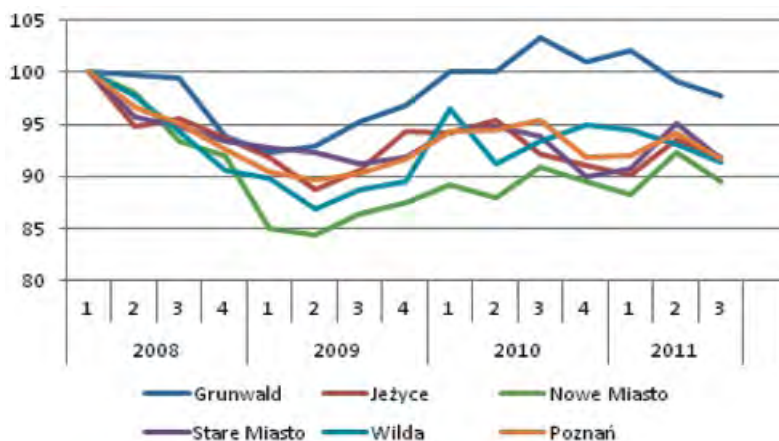
Indeks nominalnych cen mieszkań w Poznaniu w latach 2008 - III kwartał 2011 (I kw. 2008 = 100)



Opracowanie: WYCENTER.PL

### Wykres 13

Indeks nominalnych cen mieszkań w poszczególnych dzielnicach Poznania w latach 2008-III kw. 2011 (I kw. 2008 = 100)



Opracowanie: WYCENTER.PL

Indeks realnych cen mieszkań dzielnicy Jeżyce w Poznaniu (I kw. 2008 = 100) w III kwartale 2011 roku osi<sup>1</sup>gn<sup>13</sup> wartość 81,91. Oznacza to, że w analizowanym okresie realne ceny mieszkań w dzielnicy Jeżyce w Poznaniu spadły o około 18,1%.

Indeks realnych cen mieszkań dzielnicy Nowe Miasto w Poznaniu (I kw. 2008 = 100) w III kwartale 2011 roku osi<sup>1</sup>gn<sup>13</sup> wartość 79,81. Oznacza to, że w analizowanym okresie realne ceny mieszkań w dzielnicy Nowe Miasto w Poznaniu spadły o około 20,1%.

Indeks realnych cen mieszkań dzielnicy Stare Miasto w Poznaniu (I kw. 2008 = 100) w III kwartale 2011 roku osi<sup>1</sup>gn<sup>13</sup> wartość 81,78. Oznacza to, że w analizowanym okresie realne ceny mieszkań w dzielnicy Stare Miasto w Poznaniu spadły o około 18,2%.

Indeks realnych cen mieszkań dzielnicy Wilda w Poznaniu (I kw. 2008 = 100) w III kwartale 2011 roku osi<sup>1</sup>gn<sup>13</sup> wartość 81,53. Oznacza to, że w analizowanym okresie realne ceny mieszkań w dzielnicy Wilda w Poznaniu spadły o około 18,5%.

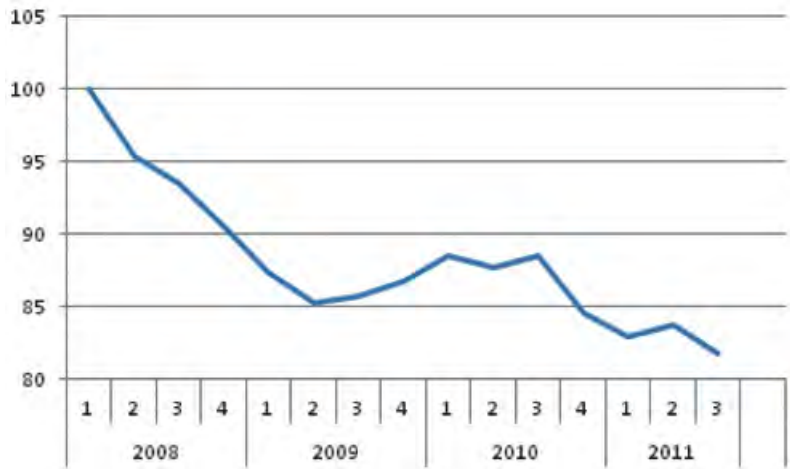
Nominalne ceny mieszkań w Poznaniu w III kwartale w porównaniu do III kwartału 2010 roku spadły o 3,87%, do III kwartału 2009 roku wzrosły o 1,45%, do III kwartału 2008 roku spadły o 3,61% - Tabela 2.

Nominalne ceny mieszkań w dzielnicy Grunwald w Poznaniu w III kwartale w porównaniu do III kwartału 2010 roku spadły o 5,36%, do III kwartału 2009 roku wzrosły o 2,57%, do III kwartału 2008 roku spadły o 1,63%.

Nominalne ceny mieszkań w dzielnicy Jeżyce w Poznaniu w III kwartale w porównaniu do III kwartału 2010 roku

**Wykres 14**

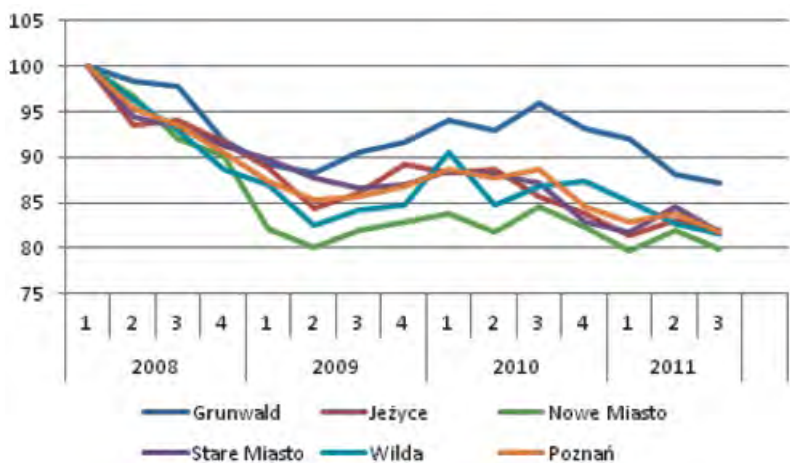
Indeks realnych cen mieszkań w Poznaniu w latach 2008- III kw. 2011 (I kw. 2008 = 100)



Opracowanie: WYCENTER.PL

**Wykres 15**

Indeks realnych cen mieszkań w poszczególnych dzielnicach Poznania w latach 2008- III kw. 2011 (I kw. 2008 = 100)



Opracowanie: WYCENTER.PL

**Tabela 2**

Procentowe zmiany cen nominalnych III kwartał 2011 roku do analogicznego okresu lat wcześniejszych

	Grunwald	Jeżyce	Nowe Miasto	Stare Miasto	Wilda	Poznań
2010	-5,36%	-0,40%	-1,64%	-2,30%	-2,12%	-3,87%
2009	2,57%	1,29%	3,52%	0,50%	3,09%	1,45%
2008	-1,63%	-3,85%	-4,19%	-3,22%	-3,14%	-3,61%

Opracowanie: WYCENTER.PL



spadły o 0,40%, do III kwartału 2009 roku wzrosły o 1,29%, do III kwartału 2008 roku spadły o 3,85%.

Nominalne ceny mieszkań w dzielnicy Nowe Miasto w Poznaniu w III kwartale w porównaniu do III kwartału 2010 roku spadły o 1,64%, do III kwartału 2009 roku wzrosły o 3,52%, do III kwartału 2008 roku spadły o 4,19%.

Nominalne ceny mieszkań w dzielnicy Stare Miasto w Poznaniu w III kwartale w porównaniu do III kwartału 2010 roku spadły o 2,30%, do III kwartału 2009 roku wzrosły o 0,50%, do III kwartału 2008 roku spadły o 3,22%.

Nominalne ceny mieszkań w dzielnicy Wilda w Poznaniu w III kwartale w porównaniu do III kwartału 2010 roku spadły o 2,12%, do III kwartału 2009 roku wzrosły o 3,09%, do III kwartału 2008 roku spadły o 3,14%.

Indeks nominalnych cen mieszkań o liczbie pokoi 1 w Poznaniu (I kw. 2008 = 100) w III kwartale 2011 roku osiągnął wartość 91,89 (Wykres 16). Oznacza to, że w analizowanym okresie nominalne ceny mieszkań o liczbie pokoi 1 w Poznaniu spadły o około 8,1%.

Indeks nominalnych cen mieszkań o liczbie pokoi 2 w Poznaniu (I kw. 2008 = 100) w III kwartale 2011 roku osiągnął wartość 91,69. Oznacza to, że w analizowanym okresie nominalne ceny mieszkań o liczbie pokoi 2 w Poznaniu spadły o około 8,3%.

Indeks nominalnych cen mieszkań o liczbie pokoi 3 w Poznaniu (I kw. 2008 = 100) w III kwartale 2011 roku osiągnął wartość 93,13. Oznacza to, że w analizowanym okresie nominalne ceny mieszkań o liczbie pokoi 3 w Poznaniu spadły o około 6,9%.

Indeks nominalnych cen mieszkań o liczbie pokoi 4 w Poznaniu (I kw. 2008 = 100) w III kwartale 2011 roku osiągnął wartość 91,78. Oznacza to, że w analizowanym okresie nominalne ceny mieszkań o liczbie pokoi 4 w Poznaniu spadły o około 8,2%.

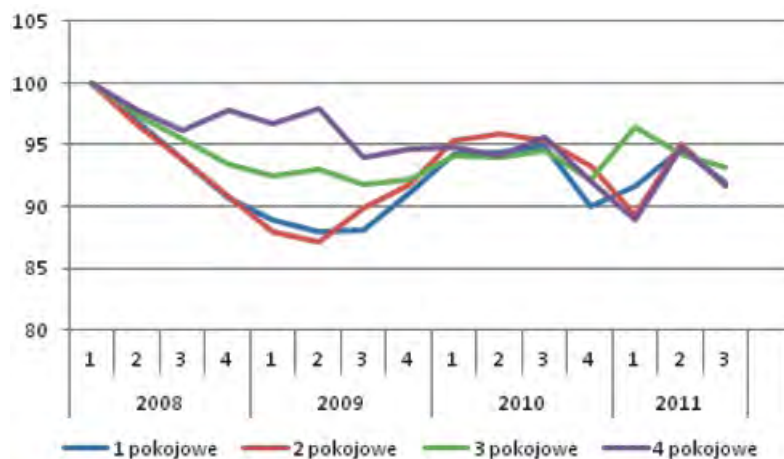
Indeks realnych cen mieszkań o liczbie pokoi 1 w Poznaniu (I kw. 2008 = 100) w III kwartale 2011 roku osiągnął wartość 81,97 (Wykres 17). Oznacza to, że w analizowanym okresie realne ceny mieszkań o liczbie pokoi 1 w Poznaniu spadły o około 18%.

Indeks realnych cen mieszkań o liczbie pokoi 2 w Poznaniu (I kw. 2008 = 100) w III kwartale 2011 roku osiągnął



### Wykres 16

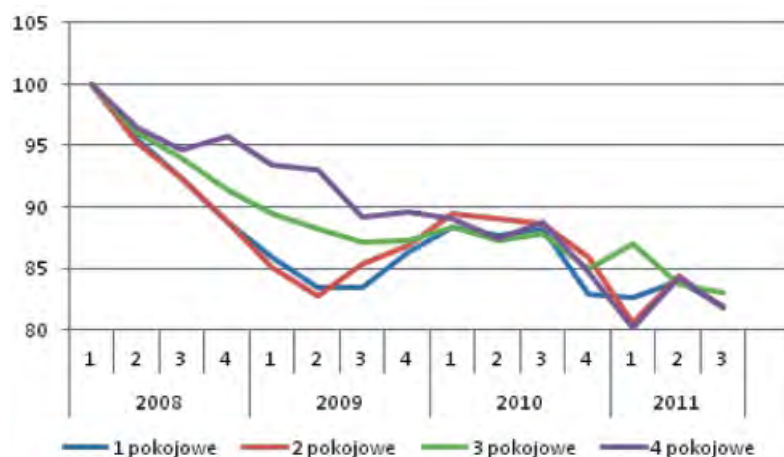
Indeks nominalnych cen mieszkań ze względu na liczbę pokoi w Poznaniu w latach 2008- III kw. 2011 (I kw. 2008 = 100)



Opracowanie: WYCENTER.PL

### Wykres 17

Indeks realnych cen mieszkań ze względu na liczbę pokoi w Poznaniu w latach 2008-2011 (I kw. 2008 = 100)



Opracowanie: WYCENTER.PL

wartość 81,8. Oznacza to, że w analizowanym okresie realne ceny mieszkań o liczbie pokoi 2 w Poznaniu spadły o około 18,2%.

Indeks realnych cen mieszkań o liczbie pokoi 3 w Poznaniu (I kw. 2008 = 100) w III kwartale 2011 roku osiągnął wartość 83,08. Oznacza to, że w analizowanym okresie realne ceny mieszkań

o liczbie pokoi 3 w Poznaniu spadły o około 16,9%.

Indeks realnych cen mieszkań o liczbie pokoi 4 w Poznaniu (I kw. 2008 = 100) w III kwartale 2011 roku osiągnął wartość 81,88. Oznacza to, że w analizowanym okresie realne ceny mieszkań o liczbie pokoi 4 w Poznaniu spadły o około 18,1%.

**Rynek pierwotny**

Indeks nominalnych cen mieszkań w Poznaniu na rynku pierwotnym (I kw. 2008 = 100) w III kwartale 2011 roku osi<sup>1</sup>gn<sup>13</sup> wartość 74,55 (Wykres 18). Oznacza to, że w analizowanym okresie nominalne ceny mieszkań w Poznaniu na rynku pierwotnym spadły o około 25%.

Indeks realnych cen mieszkań w Poznaniu na rynku pierwotnym (I kw. 2008 = 100) w III kwartale 2011 roku osi<sup>1</sup>gn<sup>13</sup> wartość 66,51 (Wykres 19). Oznacza to, że w analizowanym okresie realne ceny mieszkań w Poznaniu spadły o około 33%.

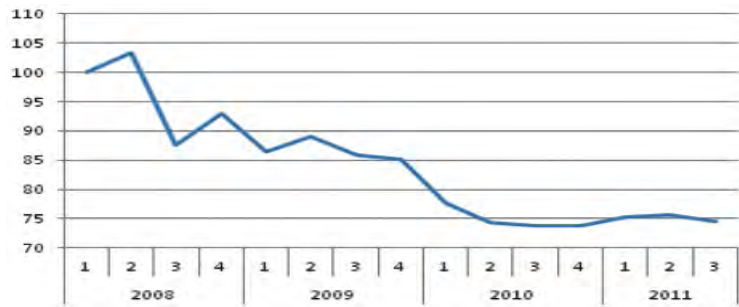
**Rynek najmu**

Indeks nominalnych stawek czynszów najmu powierzchni mieszkaniowej w Poznaniu (I kw. 2009 = 100) w III kwartale 2011 roku osi<sup>1</sup>gn<sup>13</sup> wartość 97,85 (Wykres 20). Oznacza to, że w analizowanym okresie nominalne stawki czynszów najmu powierzchni mieszkaniowej spadły o około 2,15%.

Indeks realnych stawek czynszów najmu powierzchni mieszkaniowej w Poznaniu (I kw. 2009 = 100) w III kwartale 2011 roku osi<sup>1</sup>gn<sup>13</sup> wartość 90,29 (Wykres 21). Oznacza to, że w analizowanym okresie realne stawki czynszów najmu powierzchni mieszkaniowej spadły o około 9,7%.

**Wykres 18**

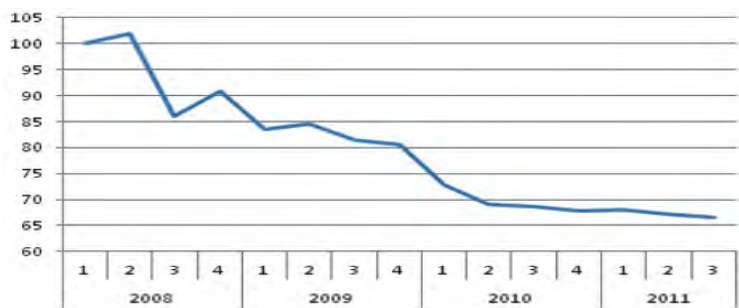
Indeks nominalnych cen mieszkań w Poznaniu na rynku pierwotnym w latach 2008 - III kwartał 2011 (I kw. 2008 = 100)



Opracowanie: WYCENTER.PL

**Wykres 19**

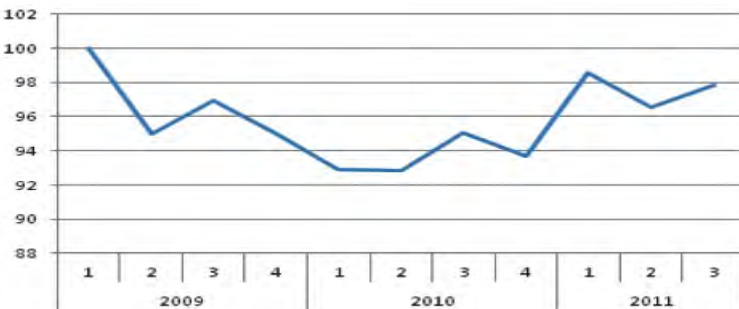
Indeks realnych cen mieszkań w Poznaniu na rynku pierwotnym w latach 2008 - III kwartał 2011 (I kw. 2008 = 100)



Opracowanie: WYCENTER.PL

**Wykres 20**

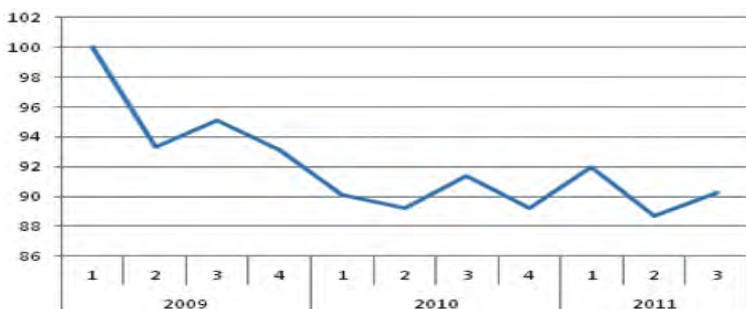
Indeks nominalnych stawek czynszów najmu powierzchni mieszkaniowej w Poznaniu w latach 2009 - III kwartał 2011 (I kw. 2008 = 100)



Opracowanie: WYCENTER.PL

**Wykres 21**

Indeks realnych stawek czynszów najmu powierzchni mieszkaniowej w Poznaniu w latach 2009 - III kwartał 2011 (I kw. 2008 = 100)



Opracowanie: WYCENTER.PL



Lp	Nazwisko i mię	Nr upr.	Miejscowość	Telefon	E-mail
1	2	3	4	5	6
1.	Adamska Katarzyna	5181	Inowrocław	668857943	adamska.katarzyna@interia.pl
2.	Anders-Luczevska Maria	168	Poznań	502160736	mariza.luczevska@interia.pl
3.	Andrzejewska Violetta	4955	Stęszew	519165333	v.andrzejewska@poczta.fm
4.	Andrzejewski Arkadiusz	4410	Poznań	602677045	anbud_poznan@op.pl
5.	Andrzejewski Janusz	2115	Potasze	501617071	jand_poz@o2.pl
6.	Balkowski Robert	3660	Wolsztyn	602248569	brit@erant.pl
7.	Banaszak Jerzy	866	Poznań	605277866	jerzy.banaszak@interia.pl
8.	Banaś Ewa	1134	Poznań	602262252	e.banas@wycenaekspert.pl
9.	Barczyk Wojciech	3661	Konin	604858141	ba.wojtek@wp.pl
10.	Bartosiewicz Wiesława	2129	Krzycko Małe	504201851	wieslawa.bartosiewicz@op.pl
11.	Bąk-Horala Grażyna	3505	Leszno	600270458	horala@tlen.pl
12.	Bednarek Roman		Poznań	601876116	bednarek@wlpk.top2.pl
13.	Bepirszcz Dorota	4225	Poznań	600383493	dorota_bepirszcz@krm.com.pl
14.	Berendt Edmund	1546	Piła	672122155	edmund.berendt@neostrada.pl
15.	Berus Marcin	4130	Poznań	604947414	marcinberus@echostar.pl
16.	Białasik Roman	1876	Ostroróg	508374310	r.bialasik@interia.pl
17.	Bielawiak Marcin	4956	Chodzież	508318156	marcin.bielawiak@op.pl
18.	Bień Grzegorz	2472	Skoki	602303533	wyceny@poczta.fm
19.	Binek Agnieszka	735	Poznań	606455287	agnieszka.binek@citigroup.com
20.	Błaszczak Marek	3662	Kobylnica	600597743	markusm@vp.pl
21.	Błażek Marian	2861	Pobiedziska	603891858	marianblazek@onet.pl
22.	Bogdańska Ewa	1737	Poznań	603136393	ewa.bogdanska@poczta.onet.pl
23.	Borowski Marek	4959	Poznań	794289922	borowski.m@wp.pl
24.	Bruss Justyna	4533	Skoki	509949685	jbruss@tlen.pl
25.	Bryl Marek	1849	Konin	693822410	zup_mb@poczta.onet.pl
26.	Bujakowski Waldemar	4433	Pobiedziska	667160313	bujakowski@poczta.onet.pl
27.	Bukowski Damian	4718	Oborniki	501649533	biuro@cdnieruchomosci.pl
28.	Cieślak Maria	2576	Konin	600294435	mariacieslak@icpnet.pl
29.	Czarnecki Marcin	3911	Poznań	604544465	wycena_czarnecki@wp.pl
30.	Czekala Dariusz	2577	Sieraków	607538638	keradcz@poczta.onet.pl
31.	Dąbek Jerzy	256	Poznań	502564222	geoconsult@home.pl
32.	Dobecka Cyryla	1547	Piła	673518910	Cyryla@asta-net.com.pl
33.	Dobrzyńska Mirosławska Anna	1595	Nowy Tomyśl	614422893	amiroslawska@wp.pl
34.	Dobrzyński Robert	4123	Poznań	602136900	robert.dobrzynski@wycena-dobrzynski.eu
35.	Dolata Jerzy	868	Kościan	655122869	jerzy.dolata@op.pl
36.	Domagalski Lech	3627	Wielkowieś	601160987	lechdomagalski@o2.pl
37.	Domżańska Teresa	892	Kaczory	601893176	grunia8@wp.pl
38.	Dudek Monika	4179	Poznań	606437146	monika_dudek@o2.pl
39.	Dygula Maciej	3848	Chodzież	509949937	geoma@post.pl
40.	Fiałek Zbigniew	695	Piła	672132571	taksator@cil.pl
41.	Florek Piotr	3560	Konin	601724468	pflorek_xl@wp.pl
42.	Franzkowiak Ewa	4773	Poznań	601963746	efranzkowiak@wp.pl
43.	Futro Adam	1670	Poznań	602382995	adam.futro@neostrada.pl
44.	Gliniewicz Jerzy	3948	Trzcianka	602585488	jerzy.gliniewicz@op.pl
45.	Gliwa Łukasz	4320	Wolsztyn	692840604	lukegli@poczta.onet.pl
46.	Górna Katarzyna	4560	Puszczykowo	693530061	gornak1@interia.pl
47.	Gradzik Cezary	4535	Złotów	603889439	dc@gradzik.pl
48.	Grochowska-Pioch Małgorzata		Poznań	694406984	malgorzata@pioch.pl

# LISTA CZŁONKÓW SRMWW

1	2	3	4	5	6
49.	Gryglaszewski Wojciech	4659	Poznań	608592052	wojciech@biurorzeczoznawcy.pl
50.	Gryśka Krystyna	2280	Kobylnica	603612520	krystyna_gryśka@po.home.pl
51.	Grzelczak-Skarżyński Krzysztof		Swarzędz	604239608	grzelczak@onet.eu
52.	Halec Franciszek	1281	Leszno	601793494	halec-wycena@wp.pl
53.	Hasse Mieczysław	870	Przeźmierowo	600252843	
54.	Hermann Barbara	4631	Poznań	501644898	bphermann@wp.pl
55.	Hęćka Maria	1739	Czarnków	606648975	marhec@wp.pl
56.	Hoffmann Danuta	2580	Rakoniewice	602120708	danhoff@interia.pl
57.	Holubicka Barbara		Poznań	508300255	barbara_holubicka@poczta.onet.pl
58.	Husiar Bogdan	872	Kórnik	618681539	husbud@poczta.onet.pl
59.	Jabłoński Jarosław	4632	Poznań	607568018	jarjab@wp.pl
60.	Jakóbiec Elżbieta	1741	Poznań	602634610	e_jakobiec@poczta.onet.pl
61.	Jakubowski Andrzej	454	Poznań	618480166	ajakubowski@projnorn.pl
62.	Janaszewski Andrzej	4322	Poznań	607583525	ajanaszewski@op.pl
63.	Janiak Leonard	873	Leszno	655201138	m.janiak@interia.pl
64.	Janicki Andrzej	2187	Konin	507034664	ekspertgrunt@poczta.internetdsl.pl
65.	Januszewska-Rawecka Hanna	5194	Poznań	783326427	nieruchomosc@vp.pl
66.	Jedliński Zbigniew	2582	Poznań	502528240	Zjwycena@op.pl
67.	Jokiel Wiktor	4153	Poznań	609794781	ablegat@o2.pl
68.	Jonas Adam	4296	Konin	632401195	ajonas@konet.pl
69.	Jóźwiak-Popko Brygida	3509	Poznań	605693795	brygida.popko@gmail.com
70.	Jurczykowski Paweł	4473	Przeźmierowo	505085354	znoj.poznan@gmail.com
71.	Kaczmarek Jacek	3629	Ostrów Wlkp.	601949039	wycena@operat.biz
72.	Kaczmarek-Wałęsa Grażyna	4416	Krotoszyn	695592708	kaczmarek.walesa@poczta.onet.pl
73.	Kamiński Jerzy		Gniezno	508052151	
74.	Kandulski Jan	3299	Trzcianka	672163880	jan.kandulski@poczta.onet.pl
75.	Kasprzak Andrzej	875	Śrem	612834638	erine.ak@interia.pl
76.	Kasprzycki Włodzimierz	4616	Poznań	660059484	juwer@wp.pl
77.	Kaźmierczak Bernardyna	3728	Leszno	609207199	wyceny.kazmierczak@interia.pl
78.	Kilanowska Iwona	3467	Pobiedziska	509348788	ikilka@hotmail.pl
79.	Kin Jerzy	2117	Leszno	508088655	kin@juel.com.pl
80.	Kinastowska Joanna	4264	Poznań	607107017	joanna.cieloszyk@hausplus.pl
81.	Kłóska-Cackowska Karolina	5199	Poznań	880073015	karolinakloska@o2.pl
82.	Knopik Marek	4392	Kobylnica	606909373	marek.knopik@unilever.com
83.	Koleczko Krzysztof	1284	Rawicz	503091922	63kk@interia.pl
84.	Komoda Bogusław	2118	Borówiec	603393407	bodas13@wp.pl
85.	Konieczny Tomasz	4348	Luboń	508272610	tkonieczny@inea.pl
86.	Korbolewski Józef	3532	Konin	507770886	wycena@konin.lm.pl
87.	Kosmowski Michał	169	Poznań	618339829	michalkosmowski@wp.pl
88.	Kozłowicz Marek	4419	Bierzglinek	604592046	marek.kozlowicz@wp.pl
89.	Kruszewski Eugeniusz	3073	Września	614361803	eugeniusz.kruszewski@vp.pl
90.	Kryś Dorota	4805	Poznań	605722958	dorotakrys@op.pl
91.	Kubiacyk-Półka Maria	2394	Gniezno 5 skr. poczt. 24	601863041	mkubiacyk@poczta.onet.pl
92.	Kujawa Lidia	2354	Leszno	503023230	info@nieruchomosci-leszno.pl
93.	Kujawińska Anna	3397	Skórzewo	696748313	rm.ak@wp.pl
94.	Kujawiński Donat	2794	Skórzewo	602177605	brmdk@poczta.wp.pl
95.	Kukawka Sławomir	4421	Wronki	505420533	kukawka-wycena@tlen.pl
96.	Kupś Henryk	4373	Poznań	694404764	henryk_kups@wp.pl
97.	Kwaśnica Agnieszka	5239	Poznań	502653803	aga.gik@op.pl
98.	Lazarek Edmund	4872	Strzałkowo	502105454	consulting@nieruchomosci-lazarek.pl
99.	Lewandowska Zofia	2587	Gniezno	606691815	wycenazl@wp.pl
100.	Lewandowski Marcin	5204	Poznań	503048687	m.lewandowski@plp-inwestycje.pl

1	2	3	4	5	6
101.	Linda Piotr	698	Szamotuły	612927846	linexx@o2.pl
102.	Liniewicz Katarzyna	5286	Poznań	606389753	katarzynaliniewicz@op.pl
103.	Lis Elżbieta	3650	Ostrów Wlkp.	627356617	elzbieta.lis@wp.pl
104.	Lis Piotr	4593	Ostrów Wlkp.	697198269	piotrek.lis@gmail.com
105.	Lis Tomasz	170	Luboń	602366944	tomasz_lis@krm.com.pl
106.	Łakowicz Halina	2478	Piła	600261575	halina@pila24.net
107.	Łeszyk Krzysztof	4133	Poznań	501084131	krzysztof@euro-pol.poznan.pl
108.	Łopacińska Katarzyna		Plewiska	660688676	katarzyna.lopacinska@gmail.com
109.	Łuczak Marek	1632	Zakrzewo	602229687	punio.mimar@op.pl
110.	Maciejak Andrzej	1804	Września	614362196	a.maciejak@neostrada.pl
111.	Maciejewska Justyna	2700	Poznań	618232991	jusma@buziaczek.pl
112.	Maćkowiak Jacek	699	Czarnków	602839854	jacek_mackowiak@poczta.onet.pl
113.	Majchrzycki Michał	3971	Poznań	601875169	kawit@onet.pl
114.	Makowska Renata	4912	Leszno	962462285	renatamakowska@interia.eu
115.	Malinowski Janusz		Swarzędz	608667185	geo_tech@wp.pl
116.	Małecka Katarzyna	4464	Luboń	618102955	kasiamalecka@wp.pl
117.	Małecka Magdalena	4035	Kobylnica	603317812	magda.pilajska@aimproperty.pl
118.	Małecki Zdzisław	20	Poznań	601775218	zdzislaw.malecki@aimproperty.pl
119.	Mańkowski Stefan	2796	Poznań	618624535	
120.	Marć Robert	4495	Warszawa	606113998	robertmarc@o2.pl
121.	Markiewicz Maria	2590	Plewiska	501976285	mariamar1@wp.pl
122.	Marszałek Paweł	4664	Leszno	605252737	marszalek56@gmail.com
123.	Mazur Roman	3612	Leszno	601179819	bonmazur@wp.pl
124.	Mazurek Elżbieta	2121	Opalenica	614475039	wycela@o2.pl
125.	Mąka Przemysław	4542	Szamotuły	600413250	przemyslaw.maka@real-liver.pl
126.	Menke Bogdan	3400	Poznań	602435105	
127.	Meszek Wiesław	87	Złotniki	604630749	promex@post.pl
128.	Michalak Leszek	2189	Łąd	604151183	mipro@pro.onet.pl
129.	Michalak Robert	4874	Środa Wlkp.	696083194	robert.michalak@poczta.fm
130.	Michalska Lidia	3535	Wałcz	600163094	notar.nieruchomosci@interia.pl
131.	Mieloch Anna	2797	Poznań	618269292	anna_mieloch@interia.eu
132.	Mieszczanowicz Łajma	1470	Kicin	603936683	hasko@hasko.com.pl
133.	Mikołajczak Alicja	1135	Poznań	601854799	kosztbud@horyzont.com.pl
134.	Mikołajczak Jarosław	3279	Poznań	603179078	boiwn1999@poczta.onet.pl
135.	Mikołajczak Jerzy	263	Poznań	605738157	biuro@poz-bud.pl
136.	Mizera Maciej	171	Poznań	602366934	maciej_mizera@krm.com.pl
137.	Mizeraczyk Ryszard	2591	Poznań	695351899	ryszard.mizeraczyk@bhu.com.pl
138.	Mocek Danuta	3348	Poznań	600455187	danka61@poczta.onet.pl
139.	Mstowski Wiesław	1472	Kostrzyn	618788767	wieslaw.mstowski@anwo.poznan.pl
140.	Mucha Magdalena		Poznań	697720102	magdalena.mucha@op.pl
141.	Murias Jerzy	700	Czarnków	604645958	jerzymurias@tlen.pl
142.	Narbutowicz Stanisław		Poznań	601711993	komplex1@wp.pl
143.	Niedziela Barbara	3006	Poznań	604273848	rzeczoznawca@bdn.com.pl
144.	Niedźwiedziński Szymon		Poznań	605769974	szymon.niedzwiedzinski@poz-bud.pl
145.	Niewiadomski Krzysztof	1511	Stare Miasto	605780902	constans@nieruchomoscioferty.pl
146.	Nowaczyk Lech		Strzałkowo	509493417	lechnowaczyk@interia.pl
147.	Nowak Ewa	3804	Krotoszyn	627253705	ewanowak@poczta.onet.pl
148.	Nowak Jaromir	701	Wągrowiec	602677148	szacunek24@wp.pl
149.	Nowak Piotr	1852	Środa Wlkp.	503038880	pbn@wp.pl
150.	Nowak Tomasz	5016	Poznań	606376046	tomasz.nowak@cwm.pl
151.	Nowicki Otton	1880	Szamotuły	601439127	agolek19@poczta.onet.pl
152.	Nowicki Radosław	4951	Mosina	509474336	radek304@op.pl

# LISTA CZŁONKÓW SRMWW

1	2	3	4	5	6
153.	Obremska Hanna	174	Poznań	604451749	biuro@obremscy.poznan.pl
154.	Osmola Sylwester	5148	Poznań	601916257	smosmola@pro.onet.pl
155.	Owsianowski Krzysztof	1853	Poznań	601783828	kancelaria@szacunek.pl
156.	Paprzycki Jerzy	4644	Tulce	602246916	jerzypaprzycki@gmail.com
157.	Pawlicki Tomasz	4565	Ostrów Wlkp.	697350438	tomek.asia@op.pl
158.	Pawłowska Martyna	4171	Czarnków	606376124	martyna.pawlowska@cwm.pl
159.	Pazdej Stefan	3281	Lwówek	606518801	spazdej@tlen.pl
160.	Pecyna Stanisław	2799	Koło	632723845	pecynast@poczta.onet.pl
161.	Pęczak Jan	1286	Kościan	655121815	wycena@post.pl
162.	Plewa Leszek	2342	Pępowo	605404984	rzeczoznawca.l.plewa@wp.pl
163.	Plóciennik Maciej	907	Rawicz	655454850	maciejplociennik@op.pl
164.	Podziemski Wojciech	3494	Wągrowiec	672621113	podziemski@o2.pl
165.	Polcyn Małgorzata	4528	Poznań	606627587	polcyn_m@poczta.fm
166.	Pospieszny Krzysztof	4119	Stęszew	603536453	pospiech30@o2.pl
167.	Pospieszński Andrzej	3040	Gostyń	602465821	beaposp@wp.pl
168.	Postól-Rabczyńska Anna	4740	Poznań	608047554	anna.postol@o2.pl
169.	Poszyler Anna	1136	Puszczykowo	601781659	a.poszyler@wycenaekspert.pl
170.	Prył Teresa	878	Poznań	603348901	tpryl@poczta.onet.pl
171.	Puchalski Dominik	4741	Poznań	502283989	dppuchalski@interia.pl
172.	Radwańska Małgorzata	5042	Poznań	664173078	m.radwanska@o2.pl
173.	Rajczyk Robert	3778	Luboń	661444222	robra@wp.pl
174.	Rakowska Katarzyna	4230	Poznań	608538890	katarzyna_rakowska@krm.com.pl
175.	Ratajczak Wojciech	2276	Szamotuły	612920181	wojciech.ratajczak@interia.pl
176.	Ratajszczak Artur	4192	Swarzędz	502876349	a.ratajszczak@wp.pl
177.	Raulinajtys Michał	4990	Suchy Las	691052902	raulimichal1@wp.pl
178.	Regulski Piotr	4695	Grodzisk Wlkp.	601374154	p_regulski@wp.pl
179.	Rezulak Tadeusz	2122	Gniezno	604258121	trezbud@poczta.onet.pl
180.	Rędziniak Jan	536	Poznań	602260500	jan.redziniak@op.pl
181.	Rosada Marek	3307	Poznań	602231893	mark-consulting@hat.pl
182.	Rozsak de Tolkmitt Krystyna	4145	Poznań	602380999	detolkmitt@projnorm.pl
183.	Rusin Jan	3409	Konin	632432949	
184.	Rusin Krzysztof	4298	Stare Miasto	601890349	biuro@nieruchomoscikonin.pl
185.	Rutkowska Katarzyna	4406	Poznań	503142561	katarzyna.rutkowska@cwm.pl
186.	Rutkowski Wojciech	3972	Poznań	692427239	wmrwojciech@poczta.onet.pl
187.	Rybska Małgorzata	4288	Poznań	600932336	rybskam@neostrada.pl
188.	Scheller Aleksander	1137	Poznań	503161191	scheller@talarczyk.com.pl
189.	Semrau Zygmunt	4060	Lwówek	606316753	zygmunt_semrau@poczta.onet.pl
190.	Sewkowski Marek	1138	Poznań	609058238	posesor1@poczta.onet.pl
191.	Siemiątkowski Jan	879	Poznań	501498572	jotsiemm@inea.pl
192.	Sienko Edyta	5270	Gostyń	605787473	edyta_sienko@tlen.pl
193.	Skarzyński Andrzej	89	Poznań	502392693	andrzej.skarzynski3@neostrada.pl
194.	Skrzypek Stanisław	2123	Poznań	618203367	poz-bud@wp.pl
195.	Smogór Paweł	3491	Konin	666833586	pawel.smogor@neostrada.pl
196.	Spiralski Tomasz	4328	Wolsztyn	606218535	tmk11@wp.pl
197.	Stachecki Piotr	5045	Zbąszyń	506187863	piotr.stachecki@gmail.com
198.	Starczewski Romuald	3349	Kazimierz Biskupi	603860463	rstim@o2.pl
199.	Starega Marek	2534	Poznań	505451446	mstarega@pro.onet.pl
200.	Stefaniak Jacek	4157	Poznań	600186140	j.stefaniak@poczta.fm
201.	Stuligrosz Alina	2803	Poznań	608559499	stuligrosz@o2.pl
202.	Surma Jerzy	294	Chodzież	602673352	surma@post.pl
203.	Świerek Mieczysław	1855	Poznań	601986149	wycena.swierek@gmail.com
204.	Szarafińska Adrianna	4582	Rokietnica	603225886	szaraf.ada@gmail.com

1	2	3	4	5	6
205.	Szczepanik Zbigniew	746	Łęczyca	601953630	zbigniew.szczepanik@interia.pl
206.	Szczeptańska Elżbieta	4008	Poznań	604127624	esz_wycena@poczta.onet.pl
207.	Szczeptański Andrzej	4094	Swarzędz	504267167	andrzej.szczepanski.poczta@gmail.com
208.	Szczurek Grzegorz	4172	Skórczewo	606376068	grzegorz.szczurek@cwm.pl
209.	Szulc Hanna	1475	Poznań	601534787	hasko@hasko.com.pl
210.	Szymańska Krystyna	880	Poznań	502596962	krystyna.net@gmail.com
211.	Szymków Aleksander	703	Piła	502131054	real@pila.top.pl
212.	Taczała-Kulińska Izabela	4329	Poznań	604833226	izabela_taczała@go2.pl
213.	Tadych Joanna	4214	Poznań	507155485	joanna.tadych@rzeczoznawca.biz.pl
214.	Talarski Piotr	3774	Leszno	603668789	piotr@talster.note.pl
215.	Talarski Stanisław	1601	Leszno	605366322	stanislaw@talster.note.pl
216.	Tarandt Marek	3974	Tarnowo Podgórne	505043197	marek.tarandt@konsulmasz.pl
217.	Tierling Maria	881	Poznań	605765088	maria.tierling@gmail.com
218.	Tomczyk Grzegorz	1866	Śrem	604399668	grzegorztomczyk@tlen.pl
219.	Trojanek Maria	3160	Poznań	602139455	mariatrojanek@wp.pl
220.	Trojanek Radosław	5048	Poznań	607212177	rt@cam.pl
221.	Tyma Jan	705	Piła	673516234	jan_tyma@op.pl
222.	Tyszkiewicz Adam	2683	Dąbrowka	691035295	adam.t1@onet.pl
223.	Wachowiak Tomasz	2127	Gniezno	601961925	t_wachowiak@poczta.onet.pl
224.	Walczak Anna	4750	Poznań	512301104	a.walczak@biuroremin.pl
225.	Walczak Bogdan	882	Poznań	605219833	wapri@wp.pl
226.	Walczak Janusz	173	Kobylnica	601445979	remin@poczta.onet.pl
227.	Walicki Marian	2996	Mosina	618136485	
228.	Waszak-Danyluk Lidia	4817	Strzałkowo	660458179	lidiawaszak@wp.pl
229.	Welnicki Maciej	4672	Poznań	691736951	biuro@welnicki.pl
230.	Wierchowska Agnieszka	3761	Poznań	604160115	agwi@interia.pl
231.	Wilczyńska Violetta	3615	Poznań	502464795	koneser@wilczynscy.poznan.pl
232.	Wiśniewski Piotr	172	Wągrowiec	507127665	piotr.pawel.wisniewski@wp.pl
233.	Witczak Anna	3519	Konin	504026198	geowik@tlen.pl
234.	Witczak Marian	3255	Leszno	609801201	mwitczak@poczta.fm
235.	Wituski Maciej	3655	Poznań	509044339	maciej.wituski@bka.com.pl
236.	Wojdyła Wiesław	3656	Leszno	601055391	w.wojdyła@leszno.home.pl
237.	Wojdyło Wojciech	3657	Poznań	509044334	w.wojdyło@2com.pl
238.	Wojtynek Roman	2144	Poznań	618665024	roman.wojtynek@neostrada.pl
239.	Wolska Elżbieta	3659	Ostrów Wlkp.	603848828	elzbieta.wolska@interia.pl
240.	Woźniak Andrzej	885	Poznań	602217295	andrzej.wozniak@anwo.poznan.pl
241.	Woźniak Arkadiusz	2596	Poznań	603126701	arek@arekwozniak.pl
242.	Woźniak Łukasz	5260	Poznań	501127919	nieruchomosc@vp.pl
243.	Woźnica Michał	4864	Poznań	664736542	michal.woznica@cwm.pl
244.	Wrutniak Beata	4702	Poznań	606834373	bwrutniak@poczta.onet.pl
245.	Wysocka Ewa	4098	Leszno	655261350	etomwys@op.pl
246.	Wysocki Krzysztof	4409	Poznań	660266085	krzysztofgerardwysocki@o2.pl
247.	Zalwert Aleksy	1560	Chodzież	791948728	biurogeometra@opcza.onet.pl
248.	Zawadka Ireneusz	4431	Turek	603624810	irekzawadka@poczta.onet.pl
249.	Zawadka Marian	327	Turek	604436899	biurozawadka@op.pl
250.	Zembal Jerzy	794	Poznań	606159384	jzembal@wp.pl
251.	Zielezińska Barbara	4065	Suchy Las	602356013	barbara.zielezinska@estimer.com.pl
252.	Ziemiańska Anna	4555	Poznań	509728889	anna.ziemianska@gmail.com
253.	Żak Marcin	4954	Poznań	606296810	mzuczek@o2.pl
254.	Żurawski Jan	3482	Rakoniewice	606683002	janz22@poczta.onet.pl
255.	Żywica Piotr	2345	Konin	601794418	innowator@onet.pl

*Stany Zjednoczone to światowe mocarstwo, którego historia i poczynania nadal determinują dzieje świata. Jest to kraj wielu możliwości, nowych szans, które stały się dla wielu emigrantów drugą ojczyzną.*

*Nas także to zainspirowało i w dniach 26 sierpnia do 17 września tego roku w dwóch grupach, 65 osób łącznie (najwięcej w historii naszych wyjazdów) równoległe z Waszyngtonu do Denver i na odwrót zwiedzaliśmy USA. Zobaczyliśmy kilka wielkich miast i najslynniejsze parki narodowe.*

*Organizatorem szkolenia było SRMTW w Poznaniu.*

Opracowano na podstawie materiałów Krzysztofa Owsianowskiego i Renaty Maroszek.

*Biały Dom i Blade Twarze*



*Alcatraz i San Francisco*



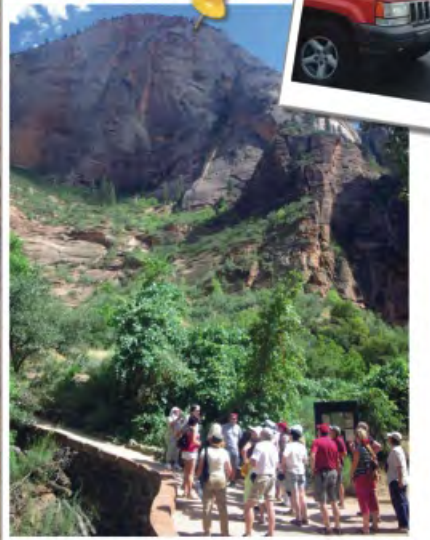
*Maczuga Clintona Yellowstone N.P.*







Głowy pięciu  
Prezydentów  
+ "1"



Niagara



**Adres**

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

**Telefon**

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

**E-mail**

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

**www.rzeczoznawcy-wielkopolska.pl**

**Konto**

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

**RADA STOWARZYSZENIA**

Przewodniczący Rady  
Wiceprzewodniczący Rady  
Wiceprzewodniczący Rady  
Skarbnik  
Sekretarz Rady  
Członkowie Rady

Adam Futro  
Wojciech Ratajczak  
Robert Dobrzyński  
Elżbieta Jakóbiec  
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 Staręga  
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,

**PEŁNOMOCNICY STOWARZYSZENIA**

Pełnomocnik ds. Praktyk Zawodowych  
Biuro Stowarzyszenia

Adrianna Szarafińska  
Izabela Opszańska

**PRZEDSTAWICIELE STOWARZYSZENIA  
W MINISTERSTWIE TRANSPORTU, BUDOWNICTWA I GOSPODARKI WODNEJ  
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  
Komisja ds. Samorządu Zawodowego**

**Marian Witczak  
Robert Dobrzyński,  
Jan Rędziniak**

**Przewodniczący Komisji Uznania Zawodowego  
Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej**

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

**Członkowie Komisji Arbitrażowej**

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

**Mediatorzy**

**Michał Kosmowski,  
Marek Starega**

**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 OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI  
ANALIZY I DORADZTWO RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

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



**WYCENA-EKSPERT**

Ewa Banaś, Anna Poszyler

Spółka jawna

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

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

**LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN  
I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI**



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

**RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY - inż. Marian WITCZAK**

Państwowe Uprawnienia Urz. du 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 60-349 Poznań, ul. Ostroroga 23  
- przedsiębiorstw tel. (61) 662-55-40; 41; 45  
- środków trwałych fax (61) 662-55-46  
- maszyn i urządzeń e-mail: biuro@krm.com.pl  
- analizy efektywności inwestowania  
- ekspertyzy techniczne



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 18<sup>00</sup>: 61 870 89 00

**OFERUJEMY:**

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

www.anwo.poznan.pl

**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 TECHNICZNY (linie energetyczne, słupy, rurociągi wody, gazu, kanalizacja)
- WYCENA ZĘBÓW WIRU, SUROWCÓW SKALNYCH, WÓD PODZIEMNYCH
- OPINIE TECHNICZNE, INWENTARYZACJE

**BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI  
DOMLEX**

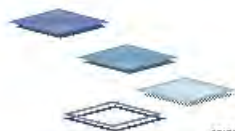
mgr inż. Lechnictwa Lech Domagalski  
Rzecznik Majątkowy

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

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



**KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**



**ROBERT DOBRZYŃSKI**

wycena nieruchomości  
wycena przedsiębiorstw  
certyfikaty energetyczne  
wycena wartości niematerialnych i prawnych

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



Kancelaria Rzeczników Majątkowych  
Janusz Walczak

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

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

Oferujemy kompleksową obsługę w zakresie:

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