

ISSN 1731-1829

# BIULETYN

STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH  
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Nr 1/2010 (23)  
KWARTALNIK

## W NUMERZE MIĘDZY INNYMI

SZACOWANIE WARTOŚCI  
NIERUCHOMOŚCI HOTELARSKICH

STREFY OCHRONNE  
DLA RUROCIAGÓW

NOWELIZACJE PRAWA

ZMIANY CEN NA WTÓRNYM  
RYNKU MIESZKANIOWYM  
W POZNANIU

OZNAKI KRYZYSU  
NA POZNAŃSKIM RYNKU  
NIERUCHOMOŚCI



### Wydawca

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

### ISSN

1731-1829

### Nakład [egzemplarzy]

500

### Prenumerata

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

### Autorzy

Łukasz Nawrot, Jerzy Krotoski, Jerzy Dąbek, Wojciech Gryglaszewski, Katarzyna Rutkowska, Adrianna Szarafińska, Radosław Trojanek, Janusz Walczak, Izabela Rącka

### Fotografia na okładce

Justyna Bruss

### Rada Redakcyjna

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

### Redakcja

Grzegorz Szczurek (*Redaktor Naczelny*), Radosław Nowicki

### Zastrzeżenia

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

### Druk

GRAFMAJ Suchy Las



<b>OD REDAKCJI</b>	
<b>Spis Treści</b> .....	3

**PRAKTYKA**

Łukasz Nawrot

<b>Wybrane zagadnienia z zakresu szacowania wartości nieruchomości hotelarskich Cz. I</b> .....	4
---	---

**PRAWO**

Jerzy Krotoski

<b>Operat szacunkowy jako przedmiot ochrony w prawie autorskim</b> .....	12
--	----

**PRAKTYKA**

Jerzy Dąbek

<b>Strefy ochronne dla rurociągów kanalizacyjnych, wodociągowych i PEC według Cobrti Instal</b> .....	16
---	----

**ANALIZY**

Katarzyna Rutkowska, Adrianna Szarafińska

<b>Relacje wzajemne cen transakcyjnych prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych w Poznaniu w okresie 01.2007 – 12.2009 r.</b> .....	24
---	----

**ANALIZY**

Radosław Trojanek

<b>Zmiany cen na wtórnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu w latach 2008-2009</b> .....	34
--	----

**ANALIZY**

Janusz Walczak, Izabela Rącka

<b>Oznaki kryzysu na poznańskim rynku nieruchomości – analiza transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinym w latach 2001-2009 w dzielnicy Grunwald</b> .....	40
--	----



**P**rzekazujemy do Państwa rąk kolejny numer Biuletynu Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. Po blisko 10 latach przyszedł czas na zmianę formy naszego pisma, która jak wierzymy będzie dobrze odebrana przez naszych Czytelników. Nowa szata graficzna i wprowadzony podział tematyczny zamieszczanych artykułów powinny poprawić przejrzystość kwartalnika i poszerzyć grono odbiorców.

**D**ołożymy wszelkich starań aby poruszane na naszych łamach zagadnienia nadal spotykały się z dużym zainteresowaniem środowiska rzeczoznawców majątkowych i pozostałych specjalistów rynku nieruchomości.

**S**erdecznie zapraszamy do współpracy członków Stowarzyszenia i osoby zawodowo zajmujące się nieruchomościami. Wspólny wysiłek zapewne podniesie poziom merytoryczny Biuletynu, służąc jakości świadczonych przez nas usług.

Redaktor Naczelny

Grzegorz Szczurek

# WYBRANE ZAGADNIENIA Z ZAKRESU SZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI HOTELARSKICH CZ. I



**Dr Łukasz Nawrot**  
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

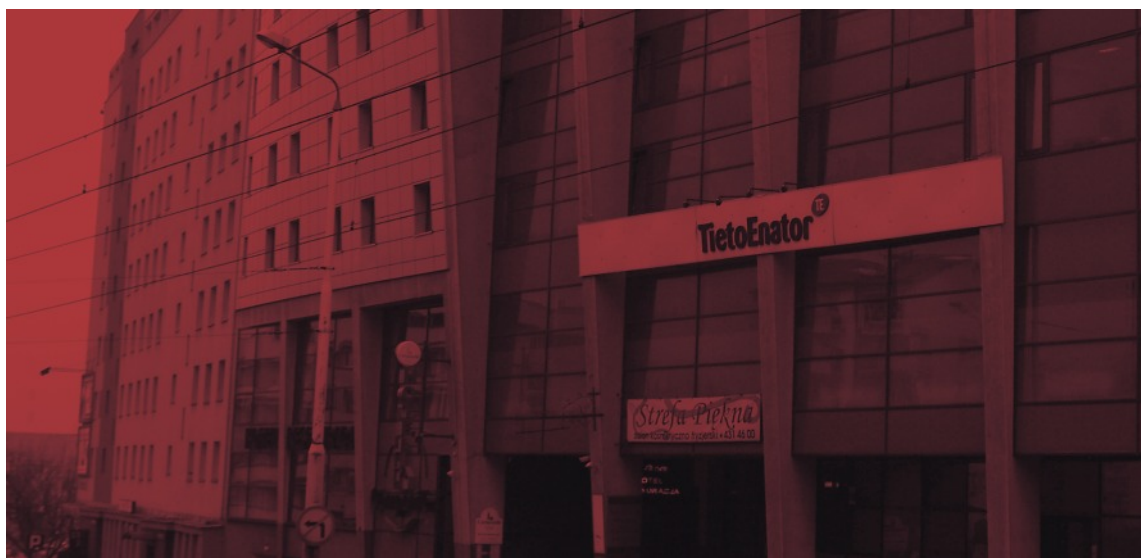
W artykule ukazano szczególne właściwości przedsiębiorstwa hotelarskiego w kontekście szacowania jego wartości jako nieruchomości. W pierwszej kolejności wskazano na proceduralne implikacje w tym zakresie wynikające z dotychczasowej praktyki wyceny, natomiast zasadniczą część dotyczy możliwości implementacji Standardowego Systemu Rachunkowości Hotelowej jako metody ułatwiającej szacowanie wartości i, w przejrzystej formie, ukazującej potencjał usługowy poszczególnych wydziałów operacyjnych. Pozwala to na bieżącą kontrolę prowadzonych rachunków oraz ułatwia dostosowanie procedury szacowania wartości nieruchomości do specyfiki branży hotelarskiej oraz szczególnego charakteru gospodarki turystycznej. Ta część stanowi podstawę do rozważenia szczegółowych, ale i nie mniej istotnych aspektów określania wartości nieruchomości hotelarskich.

**Z**łożoność procesów społeczno-gospodarczych w turystyce i niejednorodność usług turystycznych objawia się w zróżnicowaniu podmiotów świadczących usługi turystyczne (Gołębski, 2002, s.230). Oznacza to obiektywną trudność w prognozowaniu takiej działalności, w szczególności zaś w ocenie korzyści jakie może osiągać przedsiębiorstwo prowadzące działalność gospodarczą w zakresie obsługi ruchu turystycznego. Szczególną grupę podmiotów na tym rynku stanowią obiekty hotelarskie, stanowiące trzon gospodarki turystycznej ze względu na zaspokajanie podstawowych potrzeb związanych z migracją w przestrzeni, a wynikających z ich transferem z miejsca stałego zamieszkania do miejsca recepcji turystycznej. W szczególności chodzi o potrzeby bytowe: snu i wyżywienia, ale również i inne, których zakres może być niezwykle szeroki, co wynika z kompleksowego charakteru popytu turystycznego.

Można zatem mówić o rynku usług hotelarskich, gdzie mamy do czynienia z popytem, podażą, ceną oraz relacjami wymiennymi i równoległymi w odniesieniu do wszystkich jego uczestników.

W związku z powyższym obiekty hotelarskie świadcząc odpłatnie szereg usług zgłaszanych przez turystów posiadają określoną zdolność do generowania przychodów i tym samym mogą być rozpatrywane przez pryzmat wartości, która stanowi istotny element informacyjny na konkurencyjnym rynku.

części rozważań będzie obiekt hotelarski jako nieruchomość oraz wybrane aspekty, które mogą mieć znaczenie w procesie szacowania wartości tego typu podmiotów (praw do nieruchomości) w gospodarce rynkowej – a których nie udaje się poddać standaryzacji. Wydaje się bowiem, że szacowanie wartości tego



Wartości, która może być określona zarówno dla obiektu jako przedsiębiorstwa, jak i nieruchomości, gdyż w skład obiektu hotelarskiego zazwyczaj wchodzi grunty, budynki i budowle, a także inne części składowe, które w całości można określić jako nieruchomość gruntową zabudowaną. W tym miejscu warto wskazać, że przedmiotem dalszej

typu obiektów nie jest procesem, który uda się zamknąć w określony szablon dający się powszechnie stosować. Wynika to zarówno ze wspomnianego już charakteru rynku turystycznego oraz nietypowości samych obiektów hotelarskich z punktu widzenia możliwości stosowania znanych metod wyceny nieruchomości.

Znane podejścia i metody szacowania wartości są następujące (Cymerman, Hopfer, 2006):

- porównawcze (metoda porównywania parami, analizy statystycznej rynku, korygowania ceny średniej)
- dochodowe (metoda inwestycyjna, zysków),
- kosztowe (metoda kosztów odtworzenia, zastąpienia),
- mieszane (metoda kosztów likwidacji, pozostałościowa, wskaźników szacunkowych gruntu).

Biorąc pod uwagę chęć oszacowania wartości rynkowej funkcjonującego obiektu hotelarskiego, to metodą eliminacji możliwości szacowania nie pozostaje zbyt wiele. Metody podejścia porównawczego, oparte głównie na analizie statystycznej i prawach wielkich liczb można w zasadzie wykluczyć ze względu na taką liczbę informacji o transakcjach na rynku, które nie pozwalają na poprawne stosowanie miar i współczynników statystyki. Oprócz stosunkowo niewielkiej liczby transakcji istnieje dodatkowa trudność uzyskania informacji o tych zawartych, co jest zrozumiałe jako, że stanowią często tajemnicę handlową – nie wspominając już o kwestii nieruchomości podobnych<sup>1</sup>. Podejścia kosztowe i mieszane, jakkol-

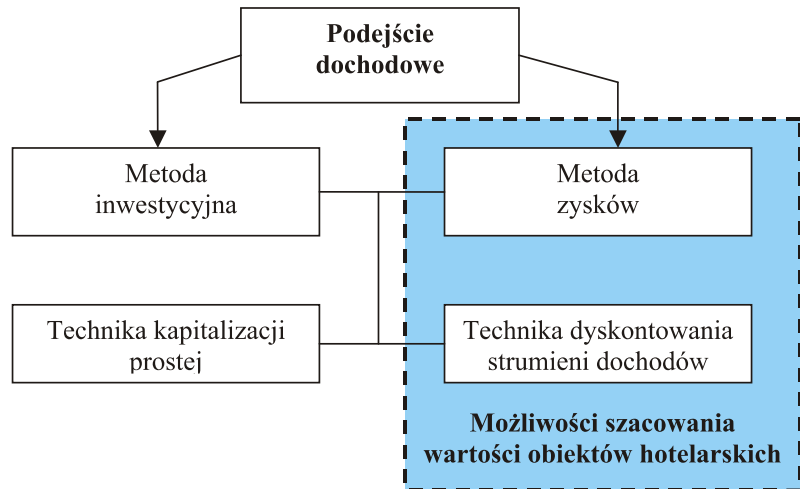


wiek możliwe do zastosowania w szczególnych przypadkach, również nie mogą oddać wartości rynkowej. Pozostaje zatem podejście dochodowe, choć i tutaj nie ma pełnej dowolności wyboru znanych metod i technik (Rysunek 1).

Trudno zastosować metodę inwestycyjną, gdyż raczej rzadko hotele zaliczają się do nieruchomości, które

### Rysunek 1

Zastosowanie podejścia dochodowego do szacowania wartości rynkowej nieruchomości hotelarskich



Źródło: Opracowanie własne na podstawie (Dydenko 2006, s.293).

przynoszą lub mogą przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, i którego jeszcze wysokość można ustalić na podstawie danych rynkowych. Pozostaje więc metoda zysków, gdzie podstawą szacowania wartości jest dochód odpowiadający udziałowi właściciela w dochodach osiągniętych na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. Istnieją tu dwie techniki (Rysunek 1), różniące się w zasadzie stałością dochodów w poszczególnych latach analizy – stały dochód zakłada się przy szacunkach techniką kapitalizacji prostej. W przypadku branży hotelarskiej trudno niestety założyć stały dochód w prognozie, co związane jest ze zmiennością wartości rynkowych w poszczególnych latach oraz koniecznością uwzględnienia w rachunkach możliwości adaptacyjnych i rozwojowych. Pozostaje więc technika dyskontowania strumieni dochodów jako jedna z najbardziej predestynowanych do zastosowania w odniesieniu do hoteli.

Przedstawione założenia zgodne są zresztą z literaturą przedmiotu, gdzie stwierdza się, iż „metodę zysków, alternatywną w stosunku do metody inwestycyjnej, stosuje się tylko wtedy, kiedy nie ma możliwości ustalenia potencjalnego czynszu najmu lub dzierżawy dla wycenianej nieruchomości – nieruchomościami takimi

w Polsce są na przykład stacje benzynowe lub hotele” (Dydenko, Głogowska, 2006, s.293). Nie wyklucza się co prawda dla hoteli techniki kapitalizacji prostej, niemniej uzasadnienie dla takiego założenia poczyniono już w niniejszym artykule i stanowi ono jedną z istotnych tez tu zawartych. Nie ma jednak wątpliwości, że metoda ta jest w literaturze przedmiotu obszernie opisana i stąd powszechnie dostępna. Powstaje zatem pytanie czy w tym kontekście warto jej się jeszcze raz przyjrzeć w odniesieniu do nieruchomości hotelarskich? Z pewnością w odniesieniu do ogólnych założeń i zasad tej metody na gruncie teorii wyceny – nie, ale w zestawieniu ze specyfiką obiektów hotelarskich i wybranymi zagadnieniami gospodarki turystycznej – z pewnością tak. I nie chodzi tu bynajmniej o przedstawienie jedynie słusznych wytycznych w szacowaniu wartości przedsiębiorstw hotelarskich, ale o zwrócenie uwagi na poszczególne elementy procesu wyznaczania wartości, które wydają się być najistotniejsze, ale i kontrowersyjne, mające największy wpływ na wartość, ale i najtrudniejsze do precyzyjnego wyliczenia. Dodatkowo pozwalające uporządkować poszczególne składniki działalności obiektu hotelarskiego przez pryzmat szczególnego rachunku wyników.

<sup>1</sup> Eliminacja podejścia porównawczego wynika z wielu jeszcze innych przesłanek, związanych chociażby ze specyfiką gospodarki turystycznej. Ich przybliżenie nastąpi w dalszej części tekstu.

## Standardowy System Rachunkowości Hotelowej jako precyzyjna metoda ustalania zysku w obiektach hotelarskich

Podstawą szacowania wartości nieruchomości hotelowych jest więc metoda zysków z zastosowaniem techniki dyskontowania strumieni pieniężnych. Zatem jednym z kluczowych elementów tej metody jest zysk generowany przez nieruchomość. Nie jest to jednak wprost przeniesiony ze sprawozdań finansowych wynik finansowy netto, ale tzw. dochód operacyjny netto, którego wyliczenie opiera się na innych założeniach. Jest to strumień pieniężny dochodu. (nota interpretacyjna nr 2), który odwzorowuje dochody operacyjne netto przewidywane w poszczególnych latach prognozy. Na etapie jego określania dla potrzeb wyceny nieruchomości nie uwzględnia się amortyzacji, podatku dochodowego, opłat lub podatków związanych z ewentualną sprzedażą nieruchomości. Zaleca się również przeprowadzenie odpowiednich prognoz w okresie 5-10 lat, co jest związane z malejącą wiarygodnością prognozy w dłuższej perspektywie. Bardziej szczegółowa procedura postępowania w szacowaniu dochodu netto użytkownika i dalej ustalania udziału właściciela nieruchomości w tym dochodzie wygląda następująco:

- określenie przychodów osiąganych przez użytkownika z działalności prowadzonej na nieruchomości,
- określenie kosztów zakupu (towarów, materiałów), usług i wynagrodzenia pracowników,
- obliczenie dochodu brutto użytkownika przez odjęcie kosztów zakupu od przychodów z działalności,
- określenie wydatków operacyjnych (bez opłat czynszowych, wynagrodzenia dla zarządcy lub koncesjonariusza),
- obliczenie dochodu operacyjnego netto użytkownika przez odjęcie wydatków operacyjnych od dochodu brutto,
- określenie poprzez analizę rynku wysokości procentowego udziału właściciela w dochodzie netto użytkownika,

**Tabela 1**

*Uproszczony rachunek zysków i strat jednostek*

- PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY
- KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ
- ZYSK / STRATA NA SPRZEDAŻY (A-B)**
- POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE
- POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE
- ZYSK / STRATA NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)**
- PRZYCHODY FINANSOWE
- KOSZTY FINANSOWE
- ZYSK / STRATA NA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (F+G-H)**
- ZYSKI NADZWYCZAJNE
- STRATY NADZWYCZAJNE
- ZYSK / STRATA BRUTTO (I+J-K)**
- OBOWIĄZKOWE OBCIĄŻENIA WYNIKU FINANSOWEGO
- ZYSK / STRATA NETTO (L-M)**

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości z późn.zm.*

- określenie dochodu właściciela jako iloczynu dochodu operacyjnego netto użytkownika i procentowego udziału właściciela nieruchomości.

Ze względu na cel artykułu źródłem dalszego zainteresowania będą punkty od „a” do „e” – kolejne etapy są już źródłem reminiscencji w procesie wyceny przez rzeczoznawców majątkowych. Wracając do procedury określania dochodu widać wyraźnie, że jest on oparty o tradycyjny rachunek wyników dla przedsiębiorstwa, którego ogólna postać stanowi załącznik do Ustawy o rachunkowości w formie odmiennej niż dla banków i ubezpieczycieli (Tabela 1). Pisząc najogólniej jest to sporządzone w ściśle określonej formie i na ściśle określony dzień zestawienie przychodów przedsiębiorstwa i kosztów ich uzyskania. Raport ten informuje o finansowych wynikach działalności osiągniętych przez jednostkę w analizowanym okresie oraz o strukturze i źródłach powstania wyniku finansowego.

Podczas szacowania wartości nieruchomości hotelarskich należy jedynie dokonać korekty w takim rachunku o amortyzację, podatek dochodowy, odsetki od kredytów i koszty zarządu, aby otrzymać dochód operacyjny netto z nieruchomości. Wyżej wymienione składniki rachunku po prostu się pomija (Dydenko 2006, s.348). W tym układzie można oczywiście dokonać odpowiednich szacunków, ale w odniesieniu do działalności hotelarskiej pojawia się

pewien obiektywny problem. Chodzi w szczególności o strukturę produktu oferowanego klientowi – jest ona zgoła odmienna nie tylko od przedsiębiorstw produkcyjnych, ale i większości przedsiębiorstw usługowych. Gość hotelowy nie tylko kupuje prawo do skorzystania z noclegu, ale często i z restauracji. Są i sytuacje, gdy te dwie usługi są sprzedawane w pakiecie. A to przecież podstawy – dalej może być organizacja konferencji, wydarzeń okolicznościowych, usługi spa, wellness, parkingowe, wszelkiego rodzaju dodatkowe atrakcje rekreacyjne. Ta lista nie jest skończona i nie jest to aspiracją tego artykułu – chodzi o uzmysłowienie jak wiele odrębnych struktur hotelowych może być źródłem przychodu. Do tego dochodzą jeszcze jednostki operacyjne, które muszą być w hotelu na życzenie gościa jeżeli wynika to z przepisów kategoryzacyjnych – często w takich przypadkach przymusowe koszty utrzymania takich jednostek przewyższają przychody. Tak rozbudowana lista potencjalnych przychodów jest kłopotliwa dla tradycyjnego rachunku wyników a już z pewnością jej stosowanie nie stanowi przejrzystego materiału dla analizy oszacowanego przychodu i kosztów z nim związanych. Nie ma też wątpliwości, że dla większej jasności przyjmowanych założeń odnośnie dochodzenia do dochodu operacyjnego netto z nieruchomości hotelarskich warto się zastanowić nad nowymi w tej problematyce rozwiązaniami.

**Tabela 2**

USALI – rachunek wyników według Standardowego Systemu Rachunkowości Hotelowej

<b>PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY</b>	_____
<b>KOSZTY WYDZIAŁOWE</b>	_____
Wydziałowy wynik operacyjny	_____
<b>NIEROZDZIELONE KOSZTY OPERACYJNE</b>	_____
administracja	_____
marketing	_____
eksploatacja budynku	_____
energia	_____
<b>Wynik operacyjny brutto (GOP)</b>	_____
<b>OPLATY I KOSZTY STAŁE</b>	_____
czynsze	_____
podatki i opłaty	_____
ubezpieczenie	_____
<b>Wynik operacyjny netto (NOI)</b>	_____

Źródło: *Uniform System of Accounts for the Lodging Industry, American Hotel & Lodging Educational Institute, Lansing 2006.*



Wydaje się, że takie uporządkowanie może dać metoda znana do tej pory w rachunkowości zarządczej dla hoteli i mająca na celu pewne ujednoczenie struktury przychodów i kosztów w działalności hotelarskiej - USALI. Standardowy System Rachunkowości Hotelowej to swobodne tłumaczenie angielskiej nazwy *Uniform System of Accounts for the Lodging Industry* (USALI), wcześniej *Uniform System of Accounts for Hotels* (USAH). SSRH opracowany został w 1926r. z inicjatywy *Hotel Association of New York City*. Od tego czasu był wielokrotnie modyfikowany przy współpracy z *American Hotel & Lodging Association* oraz *Hospitality Financial and Technology Professionals*. Obecnie obowiązuje dziesiąta edycja systemu. Zawiera

on wzory następujących sprawozdań: bilans, rachunek wyników (Tabela 2), sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych, sprawozdanie z posiadanych kapitałów własnych. System opracowano z myślą o rozwiązaniu takich problemów jak ograniczenie konieczności szkoleń pracowników wynikającej z dużej rotacji kadr w hotelarstwie i doprowadzenie do porównywalności wyników działalności osiąganych przez różne obiekty.

Podstawą tej metody jest odpowiednia klasyfikacja kosztów działalności. Klasyfikacja kosztów według USALI wykorzystuje dwa kryteria podziału (w układzie kalkulacyjnym oraz według podatności na ich kontrolę), połączenie których prowadzi do uzyskania trzech kategorii kosztów:

- koszty bezpośrednie i zależne,
- koszty pośrednie i zależne,
- koszty pośrednie i niezależne.

**Klasyfikacja kosztów według USALI wykorzystuje dwa kryteria podziału - w układzie kalkulacyjnym oraz według podatności na ich kontrolę.**



Podział ten znajduje odzwierciedlenie w strukturze rachunku wyników, który składa się z czterech części:

**1) Przychody ze sprzedaży**

W części tej wszystkim wyodrębnionym rodzajom działalności (pionom usługowym) przypisuje się szczegółowe źródła przychodów:

- a. pion noclegowy – przychody ze sprzedaży pokoi hotelowych (wg segmentów gości);
- b. pion gastronomiczny – przychody restauracji, barów, kawiarni, z działalności cateringowej, z organizacji bankietów itp.;
- c. pozostałe pionów usługowe – przychody z tytułu wynajmu sal konferencyjnych, z usług rekreacyjnych, usług parkingu, garażu, usług prania i czyszczenia, usług SPA;
- d. wynajem powierzchni – czynsz od firm prowadzących działalność na terenie hotelu.

**2) Koszty wydziałowe**

Koszty bezpośrednie przyporządkowuje się poszczególnym rodzajom działalności i ujmuje w podziale na:

- *koszty produkcji sprzedanej* – wartość towarów nabytych w celu dalszej sprzedaży oraz wartość surowców i półproduktów nabytych w celu przetworzenia i sprzedaży; należą tutaj koszty nabycia żywności, napojów czy alkoholu dla części gastronomicznej, map, przewodników, biletów wstępu na wszelkiego rodzaju imprezy dla hotelowego biura obsługi turystycznej itp.;
- *koszty osobowe* – płace zasadnicze, płace dodatkowe jak premie, dodatki funkcyjne, dodatki za nadgodziny oraz szkodliwe i uciążliwe warunki pracy, różnego rodzaju nagrody i odprawy, wynagrodzenia za czas urlopu, wynagrodzenia z innych tytułów niż umowa o pracę (np. umowa zlecenie); niezależnie od wynagrodzeń wypłacanych w gotówce do wynagrodzeń zalicza się również wynagrodzenia wydane w naturze, w hotelu są to posiłki pracownicze; ponadto w grupie tej znajdują się świadczenia na rzecz pracowników tj. składki z tytułu ubezpieczenia społecznego, odpisy na fundusze specjalne (ZFSS. FP);

- *pozostałe koszty* – między innymi: środki i sprzęt utrzymania czystości, odzież służbowa, bezpłatnie dostarczanie gościom czasopisma, rekwizyty toaletowe, owoce, słodczyce i artykuły do korespondencji, druk jadłospisów czy serwetki i kwiaty w hotelowej restauracji.

**3) Nierozdzielone koszty operacyjne**

koszty pośrednie, zależne; dotyczą bieżącego funkcjonowania obiektu, a nie są powiązane bezpośrednio z poszczególnymi wydziałami operacyjnymi: koszty administracji, marketing, eksploatacja nieruchomości, energia. Koszty te rejestruje się w podziale na:

- *koszty osobowe,*
- *pozostałe koszty.*

**4) Opłaty i koszty stałe**

koszty niezależne, niepodlegające bieżącej kontroli: czynsze, podatki i opłaty, ubezpieczenia.

Widać zatem wyraźnie, że podstawą tego rachunku wyników jest podział kosztów działalności operacyjnej według kryterium ich związku z wydziałami operacyjnymi. Zastosowanie tego kryterium prowadzi do rozróżnienia kosztów bezpośrednich, które można przyporządkować do poszczególnych

rodzajów działalności prowadzonej w obiekcie hotelarskim oraz kosztów niepodzielonych, które nie są bezpośrednio związane ze świadczeniem konkretnych usług hotelarskich, a dotyczą bieżącego funkcjonowania obiektu jako całości. Dzięki takiemu podziałowi można w logiczny sposób przedstawiać wyniki przeprowadzonych obliczeń. Ogólnie taki rachunek będzie składał się z dwóch części. W pierwszej zaprezentowane są przychody ze sprzedaży usług generowane w każdym wydziale operacyjnym oraz koszty bezpośrednio z nimi związane – a zatem szczegółowa analiza wyników związanych ze sprzedażą i efektywnością potencjału usługowego, co z kolei stanowi kluczowy element szacowania wartości hoteli. W drugiej uwzględnione są nierozdzielone koszty operacyjne, związane z zarządzaniem i eksploatacją całego obiektu. Dzięki takiemu układowi możliwe jest ustalenie zarówno wyników operacyjnych osiąganych przez poszczególne wydziały operacyjne (rodzaje działalności), jak i wyniku operacyjnego brutto dla całego hotelu. W celu określenia wyniku na działalności gospodarczej ustalony w przyjęty sposób wynik operacyjny brutto należy skorygować o amortyzację, ubezpieczenia majątkowe, podatki i opłaty oraz odsetki od kredytu.

**Tabela 3**

*Standardowy system rachunkowości hotelowej – symulacja przykładowa*

	<i>sprzedaż netto</i>	<i>koszty materiałowe</i>	<i>koszty osobowe</i>	<i>inne koszty</i>	<i>wynik operacyjny</i>
<b>WYDZIAŁY OPERACYJNE</b>	<b>6133,3</b>	<b>892,0</b>	<b>970,5</b>	<b>220,5</b>	<b>4050,3</b>
<i>usługi noclegowe</i>	3467,0		255,9	112,2	3098,9
<i>usługi gastronomiczne</i>	2481,7	867,7	671,3	76,0	866,7
<i>pozostałe usługi</i>	95,2	24,3	43,3	32,3	-4,7
<i>wynajem powierzchni</i>	89,4				89,4
<b>NIEROZDZIELONE KOSZTY OPERACYJNE</b>			<b>650,3</b>	<b>1100,0</b>	
<i>administracja</i>			572,2	538,0	
<i>marketing</i>			54,3	36,8	
<i>eksploatacja budynku</i>			23,8	125,4	
<i>energia</i>				399,8	
<b>GOP</b>					<b>2300,0</b>
<b>OPLATY I KOSZTY STAŁE</b>				<b>207,9</b>	
<i>czynsze</i>				21,2	
<i>podatki i opłaty</i>				88,2	
<i>ubezpieczenie</i>				98,5	
<i>amortyzacja</i>				304,5	
<i>odsetki od kredytu</i>				146,3	
<b>NOI</b>					<b>1641,3</b>

*Źródło: opracowanie własne na podstawie Kotaś, Sojak 2009.*



Z punktu widzenia szacowania dochodu operacyjnego brutto z nieruchomości taki układ jest również bardzo przejrzysty. Pozwala bowiem na szybkie korekty rachunku wyników w taki sposób, aby ze standardowych zestawień księgowych dojść do kategorii stanowiących podstawę szacowania wartości nieruchomości. Możliwości adaptacyjne tej metody można przedstawić w formie tabelarycznej (Tabela 3). Widać, że jest to uniwersalny schemat obejmujący większość możliwych źródeł przychodów i tytułów kosztów spotykanych w branży. Ważne jest również to, że jest to schemat elastyczny i łatwy do dostosowania do specyfiki poszczególnych obiektów co zdecydowanie ułatwia skuteczną analizę i kontrolę wszystkich podstawowych czynności składających się na prowadzenie hotelu. Można w zależności od potrzeb wyodrębnić istotne z punktu widzenia rentowności całego obiektu jednostki generujące przychody i literalnie umieścić je w takim rachunku – pozwala to również na sprawdzenie struktury przychodów obiektu i zapewnić większą porównywalność. Tak przejrzyste ujęcie z pewnością poprawia możliwości popełnienia błędów przy szacowaniu potencjału dochodowego, gdyż w każdej chwili istnieją możliwości kontroli poszczególnych wydziałów operacyjnych poprzez zastosowanie np. analizy wskaźnikowej. Łatwo również wygenerować odpowiednie dane, o które koryguje się wielkości z rachunku wyników (Tabela 3) w procesie szacowania wartości metodą zysków i techniką dyskontowania strumieni dochodów. Dodatkowo taki układ stwarza możliwość szerokiego wykorzystania technik informatycznych w zakresie przesyłania danych, ich przetwarzania i archiwizowania oraz porównań w ramach analizowania rynku obiektów hotelarskich. Stosowanie tego układu wraz z coraz większym doświadczeniem nabytym w procesie szacowania wartości nieruchomości hotelarskich pozwala osiągnąć niebywałą precyzję w dochodzeniu do wartości rynkowej najbardziej zbliżonej do rzeczywistości i konkretnych warunków biznesowych.

Istotne jest tu wyraźne oddzielenie strony przychodowej z kosztami zależnymi od strony stricte kosztowej z kosztami niezależnymi, co ma kapitalne znaczenie dla szacowania wartości takich obiektów jak hotele. Jak

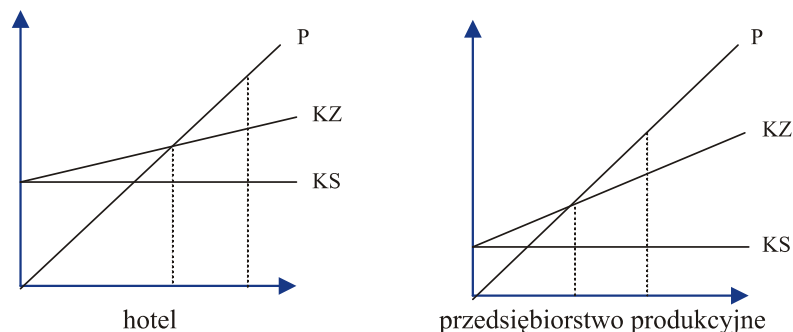


ważne jest w szacowaniu wartości nieruchomości zwrócenie uwagi na stronę przychodową można się przekonać analizując relację kosztów generowanych przez hotele w stosunku do innych podmiotów np. o charakterze produkcyjnym. Struktura kosztów

w każdym przedsiębiorstwie określana jest przez udział kosztów stałych i zmiennych w kosztach całkowitych. Wpływ struktury kosztów na osiągnięte wyniki można najlepiej zilustrować na wykresie koszty (KS, KZ) - wielkość produkcji (P) – zysk (P-KS-KZ).

### Rysunek 2

Struktura kosztów przedsiębiorstwa produkcyjnego i hotelu



Źródło: Opracowanie własne.



Przedsiębiorstwa z branży hotelarsko-gastronomicznej cechuje wysoki udział kosztów stałych (wynagrodzenia stałego personelu wraz z narzutami, konserwacje i remonty, energia, działalność marketingowa, administracja, transport, podatki i opłaty, czynsze, odsetki od kredytów, ubezpieczenia, amortyzacja) i niski kosztów zmiennych (surowce i towary do części gastronomicznej, środki czystości, przybory toaletowe, płace pracowników sezonowych), co powoduje, że osiągają one punkt rentowności przy wyższym poziomie sprzedaży niż przedsiębiorstwa produkcyjne i jednocześnie są bardziej wrażliwe na zmiany popytu (Rysunek 2) – stosunkowo mała zmiana w wielkości sprzedaży spowoduje dużą zmianę rozmiarów zysku operacyjnego (wysoki poziom dźwigni operacyjnej) stąd ryzyko działalności gospodarczej w tych przedsiębiorstwach jest względnie wysokie. Z uwagi na duże uzależnienie od uzyskiwanych przychodów hotele winny stosować orientację rynkową w planowaniu zysków (Kotaś, Sojak, 2009). Podobnie w przypadku szacowania wartości przedsiębiorstw hotelarskich zwrócenie uwagi na ten element może być kluczowe dla całej analizy – wrażliwość zysku jest w tym przypadku tak duża, że 10% błąd przy analizie np. frekwencji może zniekształcić wartość nieruchomości 20-50%!

Przedstawiona pokrótce metoda ustalania zysku w hotelarstwie to zaledwie wstęp do całościowej analizy operacyjnej obiektu hotelarskiego. W tym miejscu istotne jest, aby przypomnieć o możliwości jej adaptacji do zagadnień związanych z gospodarowaniem nieruchomościami i dużą elastycznością oraz walorami poznawczymi. Stanowi ona podstawę do prowadzenia bardziej wnikliwej analizy przy pomocy wielu branżowych wskaźników operacyjnych oraz daje możliwość ukazania wyników obiektu na tle cech szczególnych gospodarki turystycznej.

Przykładem może być analiza zjawiska sezonowości i jej wpływ na dochód z nieruchomości w ujęciu miesięcznym w zależności od charakteru obiektu i jego lokalizacji (Rysunek 3). W tym przypadku można zaobserwować typowo biz-

nesowy obiekt hotelarski ze szczególnym spadkiem dochodu w okresach letnich poza wysokim sezonem konferencyjnym. Oczywiście to tylko uproszczona analiza wyjęta z szerszego projektu, niemniej należy pamiętać, że na przychody operacyjne w szczegółowym ujęciu ma wpływ znacznie więcej czynników charakterystycznych dla gospodarki turystycznej i uwarunkowań popytowych.

**W trakcie szacowania wartości nieruchomości hotelowych należy ją rozpatrywać przez pryzmat cech gospodarki turystycznej i lokalnych uwarunkowań popytowych w odniesieniu do poszczególnych elementów obiektu hotelarskiego.**

Wśród najważniejszych, które należy wymienić, a które mają wpływ na wartość w procesie jej szacowania można wyróżnić:

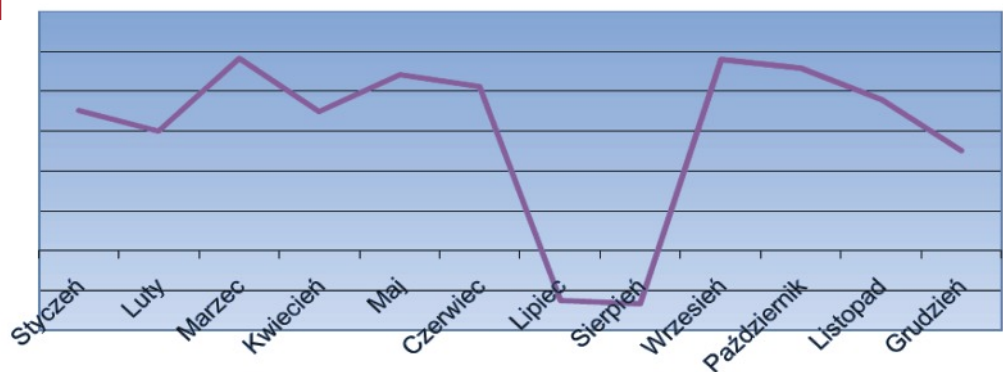
- sezonowość gospodarki turystycznej,
- różnicowanie cen w przedsiębiorstwach turystycznych,
- wielosegmentowość popytu turystycznego związana z głównym motywem wyjazdu turysty,
- elastyczność popytu turystycznego względem cen i dochodów,
- regionalny charakter gospodarki turystycznej – lokalizacja przedsiębiorstwa a szacowanie przychodów,
- kategoryzacja obiektu a obowiązkowe usługi dostępne dla gościa hotelowego.

W trakcie szacowania wartości nieruchomości hotelowych należy je rozpatrywać w odniesieniu do poszczególnych elementów obiektu hotelarskiego i w oparciu o szczegółowe informacje branżowe uwzględniać w rachunku. To jednak partia materiału na odrębne rozważania.

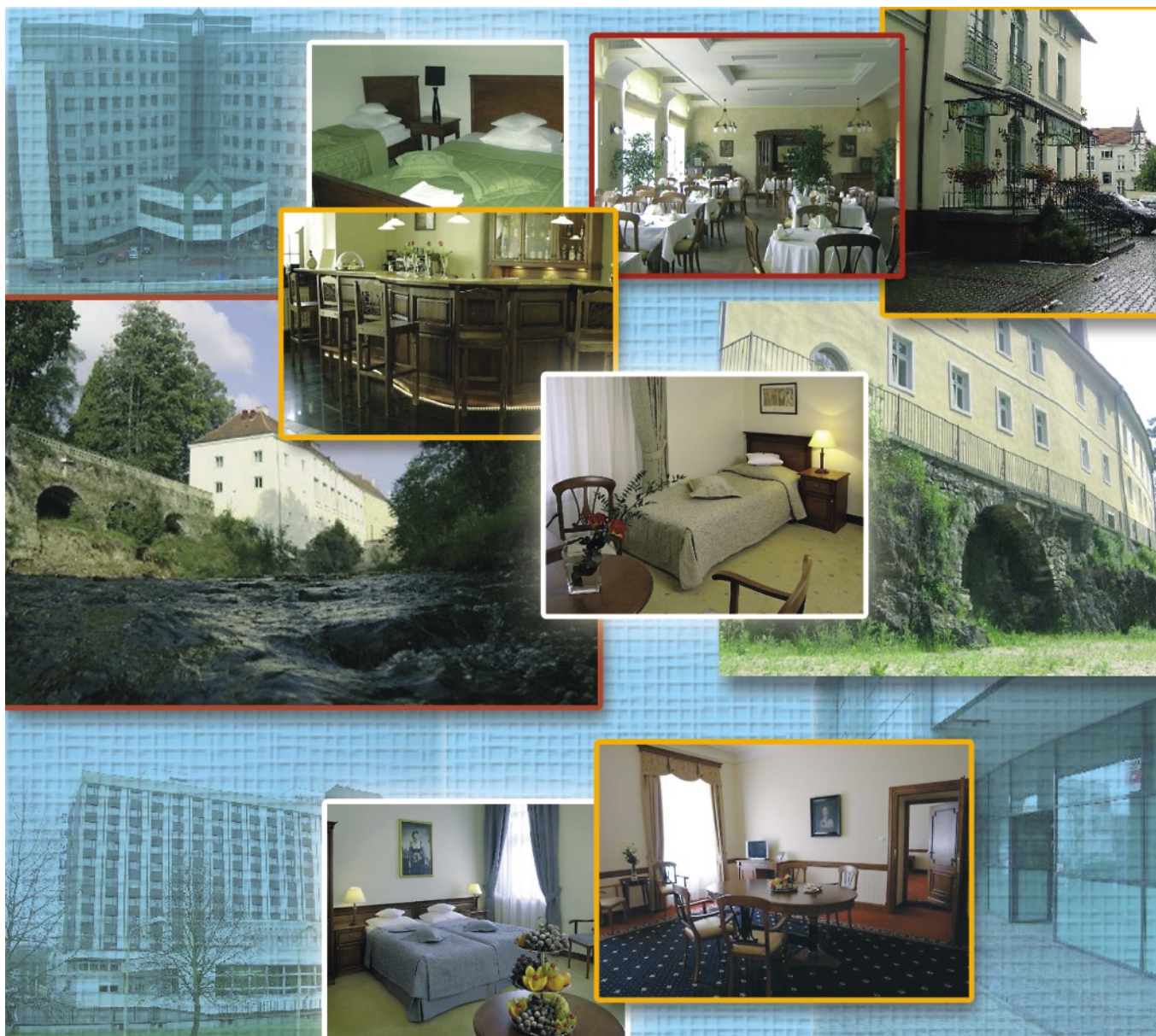


**Rysunek 3**

*Dochód operacyjny netto hotelu w ujęciu miesięcznym – skutki sezonowości*



Źródło: opracowanie własne.



## Bibliografia

1. *Bryx M., Matkowski R., Inwestycje w nieruchomości*, Wydawnictwo Poltext, Warszawa 2001.
2. *Cymerman R., Hopfer A., 2006, Wycena nieruchomości. Zasady i procedury*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa.
3. *Kompendium wiedzy o turystyce*, 2002, G. Gołembski (red.), Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa-Poznań.
4. *Kotaś R., Sojak S., 2009, Rachunkowość zarządcza w hotelarstwie i gastronomii*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa.
5. *Nawrot Ł., 2007, Ocena zagospodarowania turystycznego w wybranych regionach Polski, [w:] Polityka regionalna zagospodarowania turystycznego*, red. A. Panasiuk, ZN Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin.
6. *Niezgoda A., Zmysłony P., 2003, Popyt turystyczny*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań.
7. *Sierpińska M., Jachna T., Ocena przedsiębiorstwa według standardów światowych*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1998.
8. *Szacowanie nieruchomości*, 2006, J. Dydenko (red.), Dom Wydawniczy ABC, Warszawa.
9. *Uniform System of Accounts for the Lodging Industry*, American Hotel & Lodging Educational Institute, Lansing 2006.
10. *Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości*, Dz. U. 1994, nr 121, poz. 591.

# OPERAT SZACUNKOWY JAKO PRZEDMIOT OCHRONY W PRAWIE AUTORSKIM



adv. Jerzy Krotoski

Konsekwencją sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego jest powstanie określonych praw i obowiązków, w szczególności w zakresie praw autorskich. Rzeczoznawcy przysługuje bowiem ochrona prawno-autorska w granicach wyznaczonych przez przepisy prawa (prawa autorskie majątkowe i osobiste). Prawa te są ograniczone w stosunku do opinii prywatnych składanych do akt sprawy w postępowaniu sądowym, a w przypadku operatów sporządzonych na zlecenie sądu ochrona prawno-autorska jest ograniczona do minimum. Rzeczoznawca jednak zawsze ma prawo do żądania przestrzegania przysługujących mu osobistych praw autorskich.

## I. Ochrona prawno-autorska a operat szacunkowy

**P**rawo autorskie jest specyficzną gałęzią prawa, ponieważ przedmiotem ochrony prawa autorskiego nie są rzeczy, lecz dobra niematerialne. Od przedmiotu ochrony prawa autorskiego należy bowiem odróżnić przedmiot, na którym pomysły czy koncepcje zostały utrwalone. Ochrona prawno-autorska dobra niematerialnego nie jest uzależniona od tego, czy dobro to zostanie utrwalone na jakimkolwiek nośniku, ponieważ ochrona przysługuje także na przykład improwizacjom poetyckim czy artystycznym wykonaniom. Dzieło musi być jednak ustalone, tzn. zakomunikowane innym niż twórca osobom. Nie podlegają bowiem ochronie myśli twórcy, których w żaden sposób nie uzewnętrznili.

Ochroną prawno-autorską objęte są jedynie utwory (dzieła) – zgodnie z definicją ustawową dziełem jest każdy przejaw działalności twórczej o indywidualnym charakterze, ustalonym w jakiegokolwiek postaci, niezależnie od wartości, przeznaczenia i sposobu wyrażenia.

Najważniejszym elementem tej definicji jest „przejaw działalności

twórczej o indywidualnym charakterze”. Jest to zwrot bardzo ogólny, co oznacza, iż przy rozstrzygnięciu o tym czy dany przedmiot podlega ochronie prawno-autorskiej mogą pojawiać się daleko idące rozbieżności i wątpliwości. Dlatego też niezwykle istotną rolę

**Dziełem jest każdy przejaw działalności twórczej o indywidualnym charakterze, ustalonym w jakiegokolwiek postaci, niezależnie od wartości, przeznaczenia i sposobu wyrażenia.**

w rozwiązywaniu tego rodzaju problemów odgrywają orzeczenia sądów, które rozstrzygają ostatecznie wątpliwości w konkretnych przypadkach.

Należy także zwrócić uwagę, iż możliwe jest także przyznanie ochrony prawno-autorskiej także jedynie w części. Ustawodawca opierał się

bowiem na założeniu, że dzieło podlega ochronie tylko w tym zakresie, w jakim spełniona została przesłanka indywidualności twórczej. Dlatego też możliwe jest, iż dojdzie do rozgraniczenia w ramach jednego dzieła na elementy chronione i niepodlegające ochronie.

Zgodnie z przyjętym w orzecznictwie i doktrynie poglądem z dziełem indywidualnym mamy do czynienia w przypadku, gdy w dziele odzwierciedlona jest osobowość twórcy. Taka sytuacja ma miejsce w przypadku stwierdzenia, że w dziele zawarte zostały cechy przesadzające o jego wyjątkowości, a stworzyć go mogła jedynie niepowtarzalna osobowość. Badając ten problem należy zadać sobie pytanie czy statystycznie rzecz ujmując inna osoba mogła uzyskać identyczny lub bardzo podobny rezultat. W orzecznictwie podkreśla się, iż działalność twórcza jest przeciwieństwem działalności technicznej, która polega na dokonywaniu czynności powtarzalnych. Jednakże nie można popadać w przesadę, ponieważ chronione powinny być także dzieła o granicznym elemencie twórczym. Na tym właśnie stanowisku stoi orzecznictwo rozszerzając zakres ochrony nawet na przedmioty, których charakter twórczy może być dyskusyjny – takie jak informatory, opis diety czy różnego rodzaju instrukcje.

W najnowszych orzecznictwie i publikacjach doktryny podnoszone jest, iż należy przyznawać ochronę prawn-autorską także tym przedmiotom, w których oryginalność wiąże się z twórczymi wyborami przy ich tworzeniu. Oznacza to, iż ochrona przysługuje także dziełom, które oryginalność swoją zawdzięczają wyborom twórcy odnośnie formy i układu dzieła, którego treść nie musi być wcale oryginalna. Istotne jest jednak, aby forma i układ nie były wyznaczone przez przepisy prawa lub przez praktykę stosowaną w domenie publicznej.

**Operat jest rezultatem autorskiego ujęcia problemu przez rzeczoznawcę, poprzez wybór metody badawczej, układu czy formy przedstawienia danych.**

W uzupełnieniu powyższego wywodu należy wskazać, iż dzieło może być jedynie rezultatem pracy człowieka i podlega ochronie bez względu na to, czy do stworzenia doszło przypadkowo, czy twórca jest poczytalny, czy dzieło ma wartość użyteczną czy też nie.

Na podstawie powyższych rozważań należy stwierdzić, iż operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę jest przedmiotem ochrony prawn-autorskiej. Operat jest rezultatem autorskiego ujęcia problemu przez rzeczoznawcę, poprzez wybór metody badawczej, układu czy formy przedstawienia danych. Z pewnością znacznie szerszą ochroną prawn-autorską objęte będą operaty rzeczoznawców dotyczące oceny skomplikowanego problemu faktycznego, który wymagał będzie nietypowego i twórczego podejścia. Także z natury operatu wynika, iż jego podstawą jest „szacunek”, na który mają wpływ

czynności i wybory dokonane przez rzeczoznawcę, a zatem rzeczoznawca odciska na dziele swoje osobiste, indywidualne piętno.

Należy jednak zauważyć, iż samo zawarcie w treści dzieła zwrotu „utwór chroniony jest przepisami ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych” nie przesądza o objęciu ochroną prawną. O przyznaniu ochrony decyduje bowiem indywidualny i oryginalny charakter dzieła, który należy obiektywnie ocenić, a sama deklaracja twórcy nie ma znaczenia prawnego.

## II. Operat szacunkowy a dokument urzędowy i materiał urzędowy

Z uwagi na szeroki zakres ochrony przedmiotowej w prawie autorskim, ustawodawca zdecydował się wprowadzić do ustawy pewne ograniczenia mające na celu ochronę interesu publicznego i uniknięcie paraliżu w obrocie gospodarczym. Trudno bowiem byłoby zaakceptować przykładową sytuację, w której po wydaniu decyzji administracyjnej, pracownik urzędu wystąpiłby skutecznie z żądaniem zaprzestania rozpowszechniania decyzji jego autorstwa. Dlatego też ustawodawca zdecydował, iż przedmioty prawa autorskiego nie stanowią, a w konsekwencji pozbawione są ochrony prawn-autorskiej, akty normatywne lub ich urzędowe projekty, urzędowe dokumenty, materiały, znak i symbole, opublikowane opisy patentowe lub ochronne oraz proste informacje prasowe.

Ze względu na temat niniejszego artykułu przedmiotem rozważań w tym miejscu będzie zagadnienie dokumentów urzędowych i materiału urzędowego.

Zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych użyty w ustawie o prawie autorskim i prawach pokrewnych zwrot „dokument urzędowy” należy interpretować zgodnie z art. 244 § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 76 § 1 i 2 k.p.a., z których wynika, iż dokumentem

urzędowym jest dokument sporządzony przez powołane do tego organy państwowe w zakresie ich działania, a nadto sporządzony w odpowiedniej formie. Nie może budzić wątpliwości, iż rzeczoznawca nie jest organem, dlatego też termin „dokumenty urzędowe” nie obejmuje operatów szacunkowych.

Należy zatem zastanowić się nad interpretacją pojęcia „materiału urzędowego”. W orzecznictwie dominuje pogląd, iż w zakresie tego pojęcia mieści się wszystko co nie jest dokumentem urzędowym, a jest urzędowe. Interpretując to szerokie pojęcie orzecznictwo niejednokrotnie zajmowało stanowisko także odnośnie operatów szacunkowych biegłych. Ugruntowało się dzięki temu stanowisko, iż urzędowy charakter ma nie tylko materiał pochodzący od urzędu, ale także ten, który powstał w rezultacie procedury urzędowej. Co więcej, wskazano, iż opinie biegłych powstające w rezultacie zastosowania procedury urzędowej nie są przedmiotem prawa autorskiego.

**Opinie biegłych powstające w rezultacie zastosowania procedury urzędowej nie są przedmiotem prawa autorskiego.**

Moim zdaniem należy w tym miejscu rozróżnić dwie sytuacje. Pierwsza ma miejsce wtedy, gdy rzeczoznawca sporządza opinię na żądanie sądu w toku postępowania sądowego. W tym przypadku, taki operat nie jest chroniony prawem autorskim od samego początku. Od chwili przyjęcia przez rzeczoznawcę zobowiązania sądu (biegły może bowiem odmówić sporządzenia opinii z przyczyn wskazanych w ustawie) podejmowane przez niego czynności zmierzają do stworzenia materiału urzędowego w ramach procedury urzędowej.

Druga sytuacja ma miejsce wtedy, gdy biegły sporządza opinię prywatną, którą zlecający zamierza wykorzystać w postępowaniu sądowym. Opinia rzeczoznawcy traci zatem ochroną prawną-autorską z chwilą złożenia do akt sprawy w postępowaniu sądowym. Jest to konsekwencją prawa stron do uzyskiwania odpisów i kserokopii z akt sprawy, co byłoby uniemożliwione poprzez ochronę prawną-autorską. Wątpliwości może budzić zagadnienie czy opinia prywatna traci ochroną prawną-autorską w całości z chwilą złożenia do akt sprawy. Moim zdaniem opinia ta jest materiałem urzędowym w ograniczonym zakresie. Opinia ta traci bowiem ochronę jedynie w zakresie, w którym korzysta się z niej w postępowaniu sądowym, w przeciwieństwie do operatu biegłego sądowego przygotowanego na zlecenie sądu pozbawionej ochrony *ab initio*. Opinia prywatna traktowana jest bowiem w postępowaniu sądowym jako swojego rodzaju stanowisko stron lub oświadczenia, nie zaś jako dowód.

Niezależnie od tego w jakim stopniu opinia rzeczoznawcy stanowi materiał urzędowy, rzeczoznawcy przysługują niezbywalne osobiste prawa autorskie, w szczególności prawo do wskazywania go jako autora operatu, ale mowa o tym będzie w dalszej części artykułu.

### III. Operat szacunkowy a osobiste prawa autorskie

Niezależnie od majątkowych aspektów naruszenia praw autorskich do operatu szacunkowego, najczęściej będziemy mieli do czynienia również z naruszeniem osobistych praw autorskich, jakie przysługują rzeczoznawcy do stworzonego utworu (operatu).

Na wstępie wyjaśnienia wymaga samo pojęcie osobistych praw autorskich. Prawa te mają charakter niemajątkowy, są ściśle powiązane z osobą twórcy dzieła, są niezbywalne i nieograniczone w czasie. Niezależnie zatem

od przekazania operatu osobie trzeciej, autorskie prawa osobiste pozostają przy autorze opracowania. Osobiste prawa autorskie chronią więc autora z utworem i jego twórczy wkład w powstanie dzieła. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku o prawie autorskim i prawach pokrewnych do osobistych praw autorskich zalicza się w szczególności prawo do:

- 1) autorstwa utworu;
- 2) oznaczenia utworu swoim nazwiskiem lub pseudonimem albo do udostępniania go anonimowo;
- 3) nienaruszalności treści i formy utworu oraz jego rzetelnego wykorzystania;
- 4) decydowania o pierwszym udostępnieniu utworu publiczności;
- 5) nadzoru nad sposobem korzystania z utworu.

**Osobiste prawa autorskie chronią więc autora z utworem i jego twórczy wkład w powstanie dzieła.**

Przenosząc te ogólne uwagi na grunt problematyki operatu szacunkowego, można przyjąć, że niezależnie od obowiązku zapłaty, osoba, która posługuje się cudzym operatem szacunkowym bez zgody rzeczoznawcy-autora powinna zagwarantować poszanowanie osobistych praw autorskich tego ostatniego. Operat stanowi integralną całość, która podlega szczególnej ochronie na gruncie osobistych praw autorskich. Wprowadza to szereg obowiązków dla osób, które posługują się operatem szacunkowym. W szczególności obowiązek ten powinien polegać na wymienieniu autora oraz na zachowaniu integralności utworu (operatu). Niedopuszczalne jest zatem wykorzystywanie cudzego opracowania bez wskazania autora. Równie niedopuszczalne jest fragmentaryczne wykorzystanie operatu, szczególnie gdy przytaczane fragmenty dobrane są tendencyjnie albo w sposób sprzeczny z metodologią opinii. Wydaje się

natomiast, że nie ma przeszkód, aby dowolnie cytować dane surowe zebrane przez rzeczoznawcę w operacie szacunkowym. Dopuszczalność takiej praktyki wynika z faktu, że same nieprzetworzone dane nie stanowią utworu w rozumieniu ustawy, ze względu na brak cechy innowacyjności.

### IV. Roszczenia rzeczoznawcy w razie naruszenia praw autorskich

Zgodnie z poglądami zaprezentowanymi w dotychczasowej części opracowania operat szacunkowy w określonych sytuacjach winien być kwalifikowany jako utwór w rozumieniu Prawa autorskiego, podlegający szczególnej ochronie. W konsekwencji należy omówić roszczenia, jakie przysługują autorowi w razie naruszenia jego osobistych i majątkowych praw autorskich.

**Można domagać się zaniechania naruszeń, co w praktyce będzie oznaczało sądowy nakaz usunięcia określonych treści np. ze strony internetowej.**

Posłużenie się operatem szacunkowym bez zgody rzeczoznawcy będzie stanowić najczęściej naruszenie majątkowych praw autorskich do utworu. W takiej sytuacji poszkodowanemu ustawa gwarantuje szereg roszczeń, których realizacji można dochodzić przed sądem.

Jeżeli naruszenie praw autorskich nadal trwa (np. operat został wykorzystany w publikacji w internecie) można domagać się zaniechania naruszeń, co w praktyce będzie oznaczało sądowy nakaz usunięcia określonych treści np. ze

strony internetowej. Można dochodzić również podobnego roszczenia o usunięcie skutków naruszenia, co może polegać np. na zobowiązaniu do zniszczenia wszystkich egzemplarzy oprawań, gdzie wykorzystano utwór chroniony prawem autorskim.

W przypadku naruszenia praw autorskich nierzadko pokrzywdzeni oczekują też określonej satysfakcji moralnej. Przepisy prawa autorskiego przewidują możliwość zobowiązania sprawcy naruszeń do jednokrotnego albo wielokrotnego ogłoszenia w prasie

**Autorowi przysługuje  
roszczenie  
o naprawienie szkody  
i wydanie utraconych  
korzyści.**

oświadczenia odpowiedniej treści i w odpowiedniej formie lub podania do publicznej wiadomości części albo całości orzeczenia sądu wydanego w rozpatrywanej sprawie. Jeżeli zatem ktoś bezprawnie posłuży się operatem szacunkowym (cudzą własnością intelektualną), to niezależnie od roszczeń pieniężnych można domagać się przeprosin, np. w czasopiśmie rzeczoznawców majątkowych.

Niezależnie od opisanych wyżej możliwości autorowi przysługuje roszczenie o naprawienie szkody i wydanie utraconych korzyści. W przypadku niezawinionego naruszenia majątkowych praw autorskich można domagać się zapłaty dwukrotności stosownego wynagrodzenia, tj. wynagrodzenia według rynkowych stawek za przygotowanie operatu danego typu. W przypadku, gdy naruszenie praw autorskich jest zawinione, sąd może przyznać odszkodowania nawet do trzykrotności stosownego wynagrodzenia.

Możliwe jest również dochodzenie przed sądem wydania uzyskanych korzyści wskutek posłużenia się cudzym utworem, a w niektórych przypadkach zasądzenia kwoty pieniężnej na rzecz państwowego Funduszu Promocji Twórczości.

W przypadku naruszenia osobistych praw autorskich (np. posługiwania się wynikami operatu bez wskazania autora) rzeczoznawcy przysługują podobne roszczenia, przy czym pierwszorzędne znaczenie ma możliwość nakazania przez sąd publicznych przeprosin (złożenia oświadczenia określonej treści). W przypadku zawinionego naruszenia osobistych praw autorskich możliwe jest również zasądzenie zadośćuczynienia na wskazany cel społeczny, a nawet na rzecz autora utworu.

Przed skierowaniem sprawy do sądu wskazane jest wezwanie sprawcy naruszeń i sprecyzowanie roszczeń, których zamierzamy dochodzić. Wiele spraw tego typu rozstrzygane jest w negocjacjach i kończy się zawarciem ugody sądowej. Warto mieć świadomość zakresu ochrony prawno-autorskiej własnej pracy oraz możliwości efektywnego ścigania ewentualnych naruszeń.



# STREFY OCHRONNE DLA RUROCIĄGÓW KANALIZACYJNYCH, WODOCIĄGOWYCH I PEC WEDŁUG COBRTI INSTAL



**Jerzy Dąbek**  
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 256

## 1. Odległości przewodów sieci kanalizacyjnej od obiektów budowlanych i zieleni

Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Techniki Instalacyjnej INSTAL wydał w sierpniu 2003r. warunki techniczne wykonania i odbioru sieci kanalizacyjnych, zeszyt

nr 9, które zostały zalecone do stosowania przez Ministerstwo Infrastruktury.

Odległości przewodów sieci kanalizacyjnej od obiektów budowlanych i zieleni określają Tabele 1 i 2.

**Tabela 1**

Podstawowe odległości skrajni przewodów sieci kanalizacyjnej od obiektów budowlanych i zieleni

Lp.	Obiekt budowlany lub zieleń		odległość skrajni przewodu sieci kanalizacyjnej [m]	
	rodzaj	miejsce odniesienia dla określenia odległości	grawitacyjnej	ciśnieniowej, podciśnieniowej i przewodów tłocznych
1	2	3	4	5
1	Budynki, linia zabudowy	linia rzutu ławy fundamentowej, linia zabudowy na podkładzie geodezyjnym	4,0	1,5
2	Ogrodzenia, linie rozgraniczające	linia ogrodzenia, linia określona na podkładzie geodezyjnym	1,5	1,0
3	Stacje paliw	linia krawędzi zbiorników	3,0	1,5
4	Stacje redukcyjne gazu	granica terenu	3,5	1,5
5	Mosty, wiadukty	linia krawędzi konstrukcji podporowych	4,0	2,0
6	Tory tramwajowe	skrajna szyna toru	2,0	1,8
7	Tory kolejowe ułożone: a) na poziomie terenu: - magistralne - lokalne i bocznic	skrajna szyna toru	5,0 3,0	
	b) poniżej terenu w wykopie: - magistralne - lokalne i bocznic	górną krawędź wykopu	5,0 3,0	



1	2	3	4	5
	c) na nasypach: - magistralne - lokalne i bocznicie	podstawa nasypu	5,0 3,0	
8	Obszary kolejowe	granica obszaru	wg rozporządzenia [5]	
9	Linie energetyczne kablowe	oś kabla	0,8	0,6
10	Linie energetyczne słupowe	krawędź fundamentu słupa, podpory	1,0	0,7
11	Linie teletechniczne: - linie kablowe - kanalizacja kablowa - linie słupowe	oś kabla krawędź konstrukcji oś słupa	0,8 0,8 1,0	0,6 0,6 0,7
12	Przewody wodociągowe - DN ≤ 300 - 300 < DN ≤ 500 - DN > 500	skrajnia rury	1,2 1,4 1,7	0,6 0,8 0,9
13	Sieci ciepłownicze - kanałowe - preizolowane	Krawędź podstawy kanału skrajnia rury	1,4 1,2	0,7 0,6
14	Drogi	krawędź drogi rowu odwadniającego	0,8	0,6
15	Jezdnie ulic	krawędź jezdni	1,2	0,8
16	Drzewa - istniejące - pomniki przyrody	punkt środkowy drzewa	2,0 15,0	

**Tabela 2**

Odległości skrajni przewodów sieci kanalizacyjnej od gazociągów układanych w ziemi

Usytuowanie przewodów kanalizacyjnych w stosunku do pomieszczeń	Ciśnienie nominalne gazociągu (MPa)							
	powyżej 0,4 do 1,2		powyżej 1,2 do 2,5		powyżej 2,5 do 10			
	Wymiar nominalny gazociągu							
	DN ≤ 300	DN > 300	DN ≤ 300	DN > 300	DN ≤ 300	300 < DN ≤ 500	500 < DN ≤ 800	DN > 800
Odległość [m]								
Przewody kanalizacyjne mające bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt	10	10	15	15	15	20	20	25
Przewody kanalizacyjne nie mające połączenia z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt	1	3	1	5	5	7	8	8

## 2. Odległości przewodów sieci wodociągowej od obiektów budowlanych i zieleni

Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Techniki Instalacyjnej INSTAL we wrześniu 2001r. wydał warunki techniczne wykonania i odbioru sieci wodociągowych, zeszyt nr 3, które zostały zalecone

do stosowania przez Ministerstwo Rozwoju Regionalnego i Budownictwa.

Odległości przewodów sieci wodociągowej od obiektów budowlanych i zieleni określa Tabela 3.

**Tabela 3**

Podstawowe odległości skrajni przewodów sieci wodociągowej od obiektów budowlanych i zieleni, w metrach

Lp.	Obiekt budowlany lub zieleni		Odległość skrajni przewodu sieci wodociągowej o średnicy		
	rodzaj	miejsce odniesienia dla określenia odległości	DN ≤ 300	300 < DN ≤ 500	DN > 500
1	2	3	4	5	6
1	Budynki, linia zabudowy	linia rzutu ławy fundamentowej, linia zabudowy na podkładzie geodezyjnym	1,5	3,0	5,0
2	Ogrodzenia, linie rozgraniczające	linia ogrodzenia, linia określona na podkładzie geodezyjnym	1,0	1,5	1,5
3	Stacje paliw	linia krawędzi zbiorników	1,5	3,0	5,0
4	Stacje redukcyjne gazu	granica terenu	1,5	3,0	5,0
5	Mosty, wiadukty	linia krawędzi konstrukcji podporowych	2,0	4,0	5,0
6	Tory tramwajowe	skrajna szyna toru	1,8	2,2	3,0
7	Tory kolejowe ułożone: a) na poziomie terenu: - magistralne - lokalne i bocznic b) poniżej terenu w wykopie: - magistralne - lokalne i bocznic c) na nasypach: - magistralne - lokalne i bocznic	skrajna szyna toru  górną krawędź wykopu  podstawa nasypu		5,0 3,0  5,0 3,0  5,0 3,0	
8	Obszary kolejowe	granica obszaru	wg rozporządzenia [12]		
9	Linie energetyczne kablowe	oś kabla	0,7	0,8	1,0
10	Linie energetyczne słupowe	krawędź fundamentu słupa, podpory	0,7	0,8	1,0
11	Linie teletechniczne: - linie kablowe - kanalizacja kablowa - linie słupowe	oś kabla krawędź konstrukcji oś słupa	0,6 0,6 0,7	0,7 0,7 0,8	0,0 0,8 1,0
12	Kanalizacja: - kanały - przewody tłoczne	skrajnia rury	1,2 0,6	1,4 0,8	1,7 0,9
13	Sieci ciepłownicze - kanałowe - preizolowane	Krawędź podstawy kanału skrajnia rury	0,7 0,6	0,8 0,8	1,0 0,9
14	Gazociągi	odległość wg rozporządzenia [9]			

1	2	3	4	5	6
15	Drogi	krawędź drogi rowu odwadniającego	0,6	0,8	1,2
16	Jezdnie ulic	krawężnik jezdni	0,8	0,9	1,0
17	Parkingi dla samochodów	granica terenu	0,8	1,0	1,5
18	Drzewa - istniejące - pomniki przyrody	punkt środkowy drzewa		2,0 15,0	

### 3. Odległości podstawowe podziemnych sieci ciepłowniczych PEC od obiektów terenowych

Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Techniki Instalacyjnej INSTAL w czerwcu 2002r. wydał warunki techniczne wykonania i odbioru sieci ciepłowniczych z rur i elementów preizolo-

wanych, zeszyt nr 4, które zostały zalecone do stosowania przez Ministerstwo Infrastruktury.

Odległości podstawowe podziemnych sieci ciepłowniczych od obiektów terenowych określa Tabela 4.

**Tabela 4**

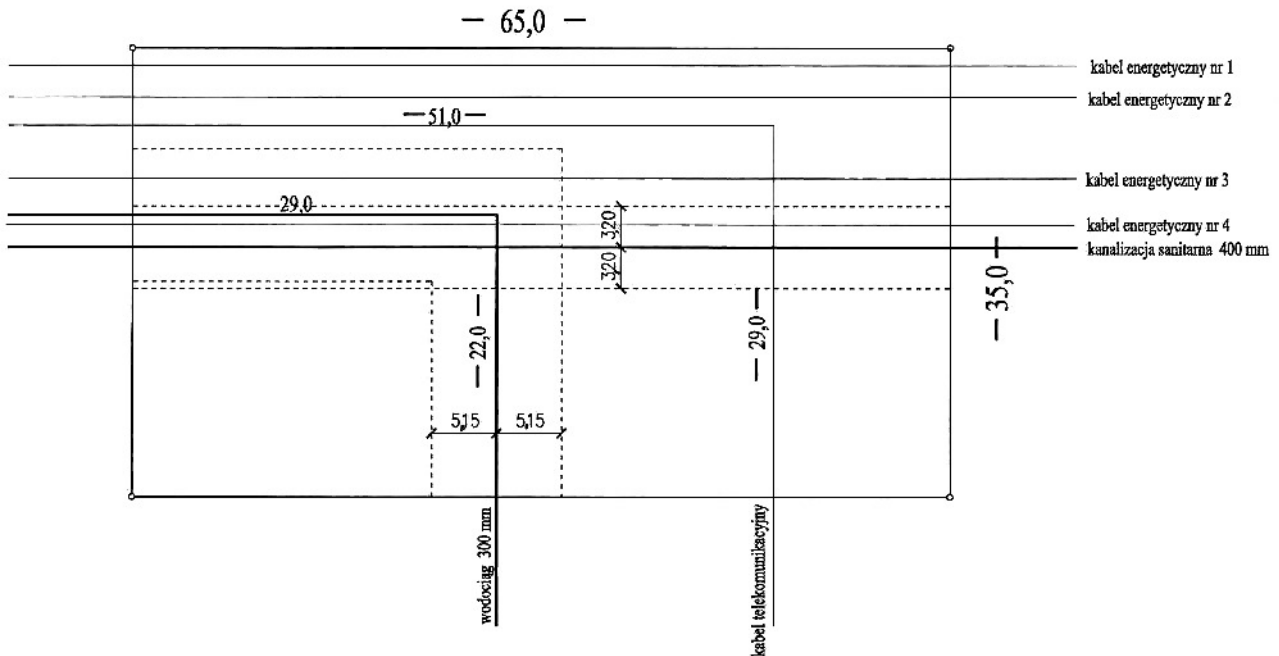
*Odległości podstawowe podziemnych sieci ciepłowniczych od obiektów terenowych*

Lp.	Rodzaje obiektów terenowych	Obrys obiektu terenowego	Odległość podstawowa [m]
1	2	3	4
1	Budynki: - sieć ciepłownicza o średnicy rurociągów do DN150 - sieć ciepłownicza o średnicy rurociągów od DN200 do DN500 - sieć ciepłownicza o średnicy rurociągów powyżej DN500	maksymalny rzut obiektu	2,0 3,0 5,0
2	Przewody kanalizacyjne i wodociągowe	skrajnia rury, kanału lub studni	2,0
3	Sieci gazowe	odległość według [3]	
4	Kable ziemne elektroenergetyczne	skrajnia kabla	1,0
5	Napowietrzne linie energetyczne o napięciu: - do 1kV - powyżej 1kV do 30kV - powyżej 30kV do 110kV - powyżej 110kV	rzut poziomy skrajnego przewodu linii	0,5 4,0 8,0 15,0
6	Kable, kanalizacja teletechniczna	skrajnia kabla, kanału lub studni	1,0
7	Słupy linii elektroenergetycznych o napięciu do 1kV, telekomunikacyjnych trakcyjnych tramwajowych oraz inne podpory	rzut fundamentu słupa, podpory	1,0
8	Tory tramwajowe	skrajnia toru	1,0
9	Drzewa	rzut korony	2,0

Uwagi:

- 1) Odległości podane w tablicy obowiązują do czasu opracowania odrębnych przepisów
- 2) Dopuszcza się inne niż podane w tablicy odległości pod warunkiem uzgodnienia ich z eksploatatorem uzbrojenia podziemnego.

## PRZYKŁAD USTALENIA WPŁYWU RÓŻNYCH URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NA ZMNIEJSZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI



Na działce zlokalizowane są następujące urządzenia infrastruktury technicznej ze strefami ochronnymi:

1. kabel energetyczny nr 1,  $P_s = 65 \text{ m} \times 1,0 = 65,0 \text{ m}^2$ ,  $S = 15\%$ ,
2. kabel energetyczny nr 2,  $P_s = 65 \text{ m} \times 1,0 = 65,0 \text{ m}^2$ ,  $S = 20\%$ .

Powyższe kable nie mają powierzchni wspólnych stref ochronnych z innymi urządzeniami.

Urządzenia infrastruktury technicznej mające wspólne powierzchnie stref ochronnych:

1. kabel energetyczny nr 3,  $P_s = 65 \text{ m} \times 1,0 = 65,0 \text{ m}^2$ ,  $S = 30\%$ , pow. wsp. strefy z kablem telekomunikacyjnym  $1 \text{ m}^2$ , z wodociągiem  $34,15 \times 1,0 = 34,2 \text{ m}^2$ ,
2. kabel energetyczny nr 4,  $P_s = 65 \text{ m} \times 1,0 = 65,0 \text{ m}^2$ ,  $S = 30\%$ , pow. wsp. strefy z kablem telekomunikacyjnym  $1 \text{ m}^2$ , z kanalizacją sanitarną  $65,0 \times 1,0 = 65,0 \text{ m}^2$ , z wodociągiem  $34,15 \times 1,0 = 34,2 \text{ m}^2$ ,
3. kabel telekomunikacyjny,  $P_s = 80 \text{ m} \times 1,0 = 80,0 \text{ m}^2$ ,  $S = 25\%$ , pow. wsp. strefy z kablem energetycznym nr 3  $-1,0 \text{ m}^2$ , z kablem energetycznym nr 4  $-1,0 \text{ m}^2$ , z kanalizacją sanitarną  $6,4 \times 1,0 = 6,4 \text{ m}^2$ ,
4. wodociąg  $\varnothing 300 \text{ mm}$ ,  $P_s = 22 \times 10,3 + 23,85 \times 5,15 + 34,15 \times 5,15 = 525,3 \text{ m}^2$ ,  $S = 100\%$ , pow. wsp. strefy z kablem energetycznym nr 3  $-34,2 \text{ m}^2$ , z kablem energetycznym nr 4  $-34,2 \text{ m}^2$ , z kanalizacją sanitarną  $0,7 \times 39,15 + 34,15 \times 5,15 + 10,3 \times 0,55 = 208,9 \text{ m}^2$ ,
5. kanalizacja sanitarna  $\varnothing 400 \text{ mm}$ ,  $P_s = 65 \times 6,4 = 416 \text{ m}^2$ ,  $S = 100\%$ , pow. wsp. strefy z kablem energetycznym nr 4  $-65,0 \text{ m}^2$ , z kablem telekomunikacyjnym  $-6,4 \text{ m}^2$ , z wodociągiem  $208,9 \text{ m}^2$ .

Wzory do obliczenia zredukowanych powierzchni wspólnych i udziałów w zmniejszeniu wartości nieruchomości są następujące:

$$P_{swsp}^* = \sum ws_i \times P_{swsp_i} / \sum ws_i$$

$$P_{s_i}^* = P_{s_i} - P_{swsp}^*$$

$$u_i^* = P_{s_i}^* \times ws_i / \sum P_{s_i}^*$$

$$u_i (\Delta W) = u_i^* / \sum u_i^*$$

gdzie:

- $P_{swsp}^*$  - łączna redukcja wspólnej powierzchni strefy ochronnej urządzenia z tytułu pokrywania się ze strefami innych urządzeń
- $P_{s_i}^*$  - zredukowana powierzchnia całej strefy ochronnej urządzenia z tytułu pokrywania się ze strefami ochronnymi innych urządzeń
- $u_i^*$  - waga udziału i-tego urządzenia w zmniejszeniu wartości nieruchomości (suma wag nie jest równa 1,000)
- $u_i$  - waga udziału i-tego urządzenia w zmniejszeniu wartości nieruchomości (suma wag jest równa 1,000)

Ustalenie wpływu poszczególnych urządzeń na zmniejszenie wartości nieruchomości zamieszczono w Tabeli 5.

**Tabela 5**

L.p.	Urządzenie infrastr. technicznej	$P_{s_i}$ [m <sup>2</sup> ]	$ws_i$	$P_{swsp}$ [m <sup>2</sup> ]	$P_{swsp}^*$ [m <sup>2</sup> ]	$P_{s_i}^*$ [m <sup>2</sup> ]	$u_i^*$	$u_i$ ( $\Delta W$ )
1	kabel energ. nr 1	65,0	0,15	-	-	65,0	0,009	<b>0,012</b>
2	kabel energ. nr 2	65,0	0,20	-	-	65,0	0,012	<b>0,015</b>
3	kabel energ. nr 3	65,0	0,30	1,0 (k. telek.) 34,2 (wod.)	3,3	61,7	0,016	<b>0,021</b>
4	kabel energ. nr 4	65,0	0,30	1,0 (k. telek.) 34,2 (wod.) 65,0 (k. san.)	9,4	55,6	0,015	<b>0,019</b>
5	kabel telek.	80,0	0,25	1,0 (k. energ. 3) 1,0 (k. energ. 4) 6,4 (k. san.)	0,7	79,3	0,018	<b>0,023</b>
6	wodociąg $\phi$ 300 mm	525,3	1,00	34,2 (k. en. 3) 34,2 (k. en. 4) 208,9 (k. san.)	71,7	453,6	0,403	<b>0,517</b>
7	kan. sanit. $\phi$ 400 mm	416,0	1,00	6,4 (k. telek.) 65,0 (k. en. 4) 208,9 (wodoc.)	71,9	344,1	0,306	<b>0,393</b>
<b>Razem</b>		<b>1281,3</b>	<b>3,20</b>		<b>157,0</b>	<b>1124,3</b>	<b>0,779</b>	<b>1,000</b>

## TERMINARZ SZKOLEŃ

**19.04.2010** Zmiany prawne związane z wyceną nieruchomości.  
prowadzący : *Zdzisław Matecki*

**20.09.2010** Wybrane zagadnienia z zakresu budownictwa  
w aspekcie wyceny nieruchomości.  
prowadzący : *Daniel Pawlicki*

**22.11.2010** Wybrane aspekty podejścia porównawczego.  
prowadzący : *Mirostaw Chumek*



## PRAWO

NOWELIZACJA USTAWY  
O GOSPODARCE  
NIERUCHOMOŚCIAMI

W dniu 7 stycznia 2010 r. weszła w życie *ustawa z dnia 5 listopada 2009 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw* (Dz. U. Nr 206, poz. 1590). Zaproponowane w nowelizacji zmiany dotyczą przede wszystkim:

- korekty trybu udzielania bonifikat przy zbywaniu nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządowych, umożliwiając organom gospodarującym nieruchomościami publicznymi podejmowanie uchwał lub zarządzeń o udzieleniu bonifikaty o charakterze generalnym, a nie jak dotychczas o charakterze indywidualnym,
- sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym, w sposób umożliwiający bezprzetargową sprzedaż lokali innych niż mieszkalne (w szczególności lokali użytkowych), które są położone w budynkach jednolokalowych, o ile sprzedaż będzie następować na rzecz osób, które są najemcami lub dzierżawcami tych lokali,
- przyspieszenia procedury wywłaszczeń nieruchomości m. in. poprzez wprowadzenie obligatoryjności rozpoczęcia postępowania wywłaszczeniowego przez starostę w ciągu maksymalnie dwóch miesięcy od zawarcia umowy o nabycie praw do nieruchomości.

Istotną **zmianą dotyczącą bezpośrednio rzeczoznawców majątkowych** jest nowelizacja art. 157 ustawy dotyczącego oceny prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych, w której:

- skrócono termin oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych z trzech do dwóch miesięcy od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny,
- dokonano uszczegółowienia składu zespołu oceniającego: powinien on obejmować co najmniej dwóch rzeczoznawców majątkowych, wobec których nie zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczącym konieczności zachowania bezstronności i niezależności oceniającego,
- zobligowano organizacje zawodowe dokonujące oceny operatów szacunkowych do publikowania na swoich stronach internetowych przez okres 12 miesięcy informacji o wydanej negatywnej ocenie licząc od dnia jej wydania.

Opracowanie  
*Wojciech Gryglaszewski*

AKTUALNOŚCI

PRAWO



## UZGODNIENIE STANDARDU BANKOWEGO

W dniu 8 stycznia 2010 r. ukazał się *Komunikat Ministra Infrastruktury z dnia 4 stycznia 2010 r. w sprawie uzgodnienia standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”* (Dz. Urz. Ministra Infrastruktury Nr 1, poz. 1). Standard uchwalony w kwietniu 2009 r. przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych został uzgodniony z Ministrem Infrastruktury w oparciu o art. 175 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) i od chwili uzgodnienia **obowiązuje wszystkich rzeczoznawców majątkowych.**

Opracowanie  
Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

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 WYCEN 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

# RELACJE WZAJEMNE CEN TRANSAKCYJNYCH PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH W POZNANIU W OKRESIE 01.2007 – 12.2009 r.



**Katarzyna Rutkowska**  
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 4406  
Centrum Wyceny Mienia Sp. z o.o.



**Adrianna Szarafińska**  
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 4582  
Kancelaria Rzeczoznawców Majątkowych  
REMIN

Rynek obrotu prawem użytkowania wieczystego działek niezabudowanych w Poznaniu praktycznie nie rozwija się – ilość transakcji tego typu nieruchomościami rokrocznie maleje, już 90% powierzchni miasta stanowią grunty, będące przedmiotem prawa własności. Na dzień dzisiejszy nie lada utrudnieniem dla rzeczoznawcy majątkowego może być ustalenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego w przypadku ograniczonej ilości zawartych cen transakcyjnych. Niniejsze opracowanie ma na celu ustalenie wzajemnych relacji między cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności uzyskiwanymi przy transakcjach zawartych na terenie miasta Poznania.

**W** ostatnich latach (zwłaszcza w roku 2009) zaobserwować można wyraźne ograniczenie popytu na nieruchomości gruntowe niezabudowane, spowodowane głównie kryzysem finansowym odczuwalnym najbardziej na rynku kredytów hipotecznych, a co za tym idzie – zwiększenie podaży tych nieruchomości i spowolnienie dynamicznego wzrostu ich cen.

Transakcje zawarte na lokalnym rynku nieruchomości w Poznaniu dotyczą głównie nieruchomości będących przedmiotem prawa własności, co jest wynikiem struktury własności gruntów, wśród których ponad 90% powierzchni miasta stanowią grunty będące przedmiotem prawa własności. Należy przy tym równocześnie zauważyć, że znaczna większość gruntów będących przedmiotem prawa użytkowania wieczystego, na dzień sporządzenia niniejszego opracowania, jest już zabudowana. Ponadto przeprowadzona w ostatnim okresie masowa aktualizacja

opłat z tytułu użytkowania wieczystego spowodowała, że część użytkowników wieczystych zdecydowało się skorzystać z prawa do przekształcenia gruntu w prawo własności, co znowu wpłynęło

**Transakcje zawarte na lokalnym rynku nieruchomości w Poznaniu dotyczą głównie nieruchomości będących przedmiotem prawa własności, co jest wynikiem struktury własności gruntów, wśród których ponad 90% powierzchni miasta stanowią grunty będące przedmiotem prawa własności.**

na ograniczenie występowania gruntów jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego. Wymienione uwarunkowania powodują, że rynek obrotu prawem użytkowania wieczystego grun-

tów niezabudowanych właściwie nie rozwija się (wyjątkiem tutaj jest rejon Strzeszyna, gdzie zlokalizowane są większe rezerwy gruntów niezabudowanych, w przeważającej części w użytkowaniu wieczystym).

Utрудnienie zatem dla rzeczoznawcy majątkowego może stanowić ustalenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego w przypadku tak ograniczonej ilości transakcji na rynku.

Niniejsze opracowanie stanowi kontynuację wcześniej podjętych analiz relacji cen transakcyjnych prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych na rynku poznańskim. Jest to aktualne przedstawienie zjawisk kształtujących się na lokalnym rynku w okresie 01.2007r. – 12.2009r., odnoszące się do podobnej analizy z marca 2007r., opartej na transakcjach z okresu 01.2004r. – 12.2006r. opracowanej przez Janusza Walczaka i Adriannę Szarafińską.



## Analiza

**D**la potrzeb niniejszego opracowania podjęto próbę ustalenia wzajemnych relacji pomiędzy cenami prawa własności a prawa użytkowania wieczystego dla gruntów niezabudowanych na terenie miasta Poznania, z wyodrębnieniem gruntów przeznaczonych pod:

- 1) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
- 2) budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, mieszkaniowo-usługowe,
- 3) aktywizację gospodarczą.

Założenia przyjęte do analizy:

- 1) W pierwszej kolejności spośród zanotowanych cen transakcyjnych wyeliminowano niewiarygodne jednostki oraz (aby zbiór końcowy był jak najbardziej ujednolicony, a cechy nieruchomości przyjętych do próbkki ostatecznej jak najbardziej do siebie zbliżone) ceny dotyczące terenów o skrajnie korzystnych i niekorzystnych parametrach.
- 2) Analizę przeprowadzono na bazie danych transakcyjnych nieruchomości niezabudowanych zarejestrowanych w Pracowni Badań Rynku Nieruchomości ZGiKM Geopoz w Poznaniu z okresu 01.01.2007r. – 31.12.2009r. Badając tendencje cenowe na lokalnym rynku, metodą statystyczną ustalono trend czasowy, za pomocą którego skorygowano zebrane ceny do poziomu cen z grudnia 2009 r.
- 3) W każdej wyodrębnionej grupie gruntów podjęto próbę ustalenia relacji na najbardziej jednordziej próbce (dla zweryfikowania uzyskanego wyniku i wyeliminowania wpływu czynników pozacenowych) tworząc podzbiory nieruchomości o bardzo zbliżonych cechach.

Przy ustalaniu wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu rzeczoznawca majątkowy powinien kierować się zapisami Rozporządzenia Rady Ministrów z 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.) §29 pkt. 1., który stanowi, że „Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu użytkowania wieczystego stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego.”

Jak zaznaczono na wstępie, na lokalnym rynku występuje niewystarczająca ilość transakcji sprzedaży zawieranych dla nieruchomości będących przedmiotem prawa użytkowania wieczystego w poszczególnych rejonach miasta, stąd w praktyce utrudnione jest wykorzystanie do wyceny zapisów pkt. 1 §29 Rozporządzenia. W takiej sytuacji następuje odwołanie do §29 pkt. 2, zgodnie z którym: „Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji między cenami

*nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności uzyskiwanymi przy transakcjach na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.” oraz analogicznie §27 pkt. 1: „Jeżeli na rynku nieruchomości właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.”*

**Różnica pomiędzy cenami poszczególnych praw ma swoje uzasadnienie w obciążeniu gruntów o przeznaczeniu AG opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 3% wartości gruntu, co przy obecnych cenach gruntów stanowi znaczny koszt dla użytkownika wieczystego.**



## Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne

Zebrało łącznie 280 transakcji, spośród których wybrano grunty o powierzchniach normatywnych, odpowiednio do charakteru zabudowy danego rejonu. W analizie nie wykorzystano cen transakcyjnych zanotowanych na terenach położonych bezpośrednio w rejonie oddziaływania lotniska Krzesiny.

Na rynku gruntów niezabudowanych mieszkaniowych jednorodzinnych będących przedmiotem prawa własności zanotowano 173 transakcje, natomiast prawa użytkowania wieczystego 67 transakcji. Rozkład transakcji w czasie przedstawiają Wykresy 1 i 2.

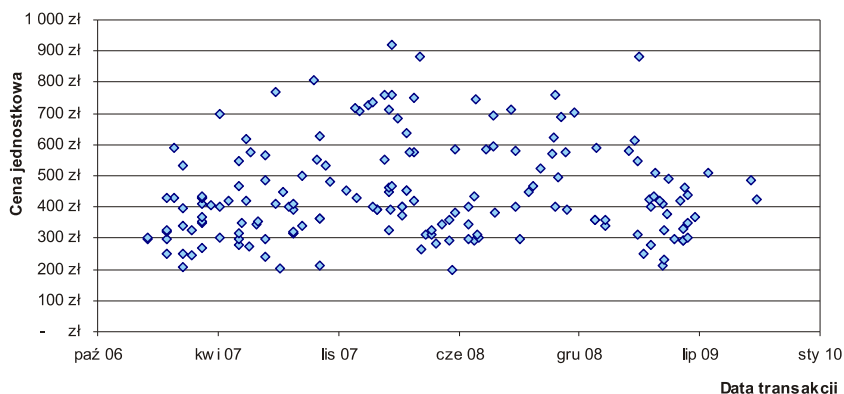
Zebrane transakcje skorygowano o trend czasowy na grudzień 2009r. i na podstawie tak utworzonych danych przeprowadzono dalszą analizę. Z utworzonej zbiorowości ustalono niżej przedstawione parametry.

	WŁ	UW
cena minimalna	185 zł	160 zł
cena maksymalna	861 zł	755 zł
cena średnia	415 zł	445 zł
odchylenie standardowe	146 zł	146 zł
współczynnik zmienności	0,35	0,33
mediana	379 zł	445 zł

Średnia cena gruntów we własności ukształtowała się na poziomie 415 zł/m<sup>2</sup>, natomiast użytkowaniu wieczystym 445 zł/m<sup>2</sup>. Przy zbliżonych współczynnikach zmienności próbki, które świadczą o podobnym charakterze zbiorowości, uzyskane wyniki nie mogą posłużyć do ustalenia relacji prawa użytkowania wieczystego do prawa własności, z uwagi na niejednorodny zbiór danych pod kątem cech fizycznych nieruchomości, co odzwierciedlone zostało w otrzymanych wynikach. W grupie nieruchomości będących przedmiotem prawa użytkowania wieczystego dominują grunty zlokalizowane w rejonie Strzeszyna, który charakteryzuje się ponadprzeciętną cennością w porównaniu do większości gruntów na terenie miasta. Zbiór transakcji dla nieruchomości we własności natomiast obejmuje obszar całego miasta, rejonu o zróżnicowanej atrakcyjności i cenności, co powoduje, że zesta-

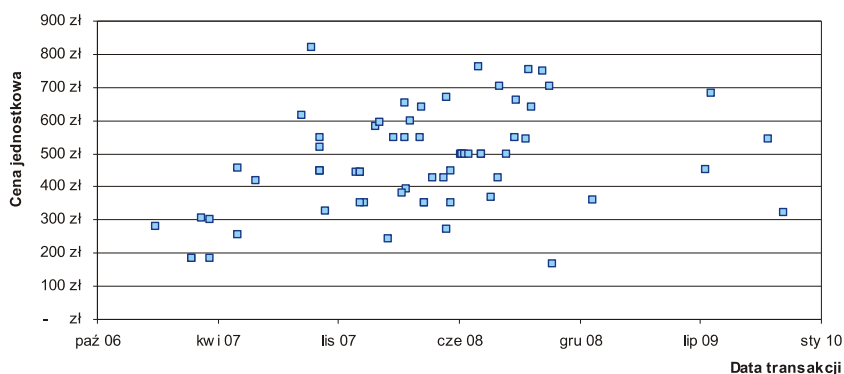
### Wykres 1

Rozkład cen jednostkowych dla prawa własności



### Wykres 2

Rozkład cen jednostkowych dla prawa użytkowania wieczystego



wienie tych parametrów staje się niewy mierne.

W dalszej części opracowania podjęto zatem próbę analizy bardziej szczegółowej, z podziałem na poszczególne rejony miasta, na terenie których wystąpiły transakcje sprzedaży nieruchomości o obu formach władania.

Spśród wszystkich transakcji wyodrębniono trzy rejony, które mogły posłużyć do dalszych badań – Strzeszyn /Podolany, Umultowo oraz Szczepankowo. Ponownie, jedynie na terenie Strzeszyna wystąpiła znaczna ilość transakcji sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, dlatego dla tego rejonu przeprowadzono analizę reprezentatywną.

Na Wykresie 3 przedstawiono strukturę cen transakcyjnych nieruchomości będących przedmiotem prawa własności.

Średnia cena w badanej zbiorowości ustalona została na poziomie ok. 520 zł/m<sup>2</sup>. Wykres nr 3 pokazuje, że większość transakcji znajduje się poniżej

średniej ceny w zbiorze, a ponad 40% transakcji zawartych zostało w cenach powyżej średniej arytmetycznej.

Strukturę cen transakcyjnych nieruchomości będących przedmiotem prawa użytkowania wieczystego przedstawiono na Wykresie 4.

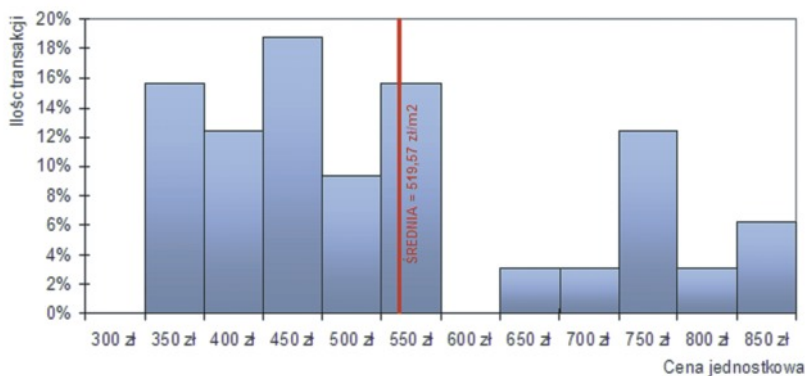
W zbiorze transakcji gruntami w użytkowaniu wieczystym średnia arytmetyczna ukształtowała się na poziomie ok. 487 zł/m<sup>2</sup>. Najliczniejszy zbiór - niecałe 25%, transakcji zawartych zostało w cenach 400-450 zł/m<sup>2</sup>, a ok. 60% powyżej poziomu średniego.

Charakterystyczne parametry cechujące utworzone zbiory danych zawarte są w poniższej tabelce.

	UW	WŁ
CENA JEDNOSTKOWA MINIMALNA	272 zł	306 zł
CENA JEDNOSTKOWA MAKSYMALNA	758 zł	861 zł
CENA JEDNOSTKOWA ŚREDNIA	487 zł	520 zł
RELACJA PROCENTOWA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DO PRAWA WŁASNOŚCI	93,65%	

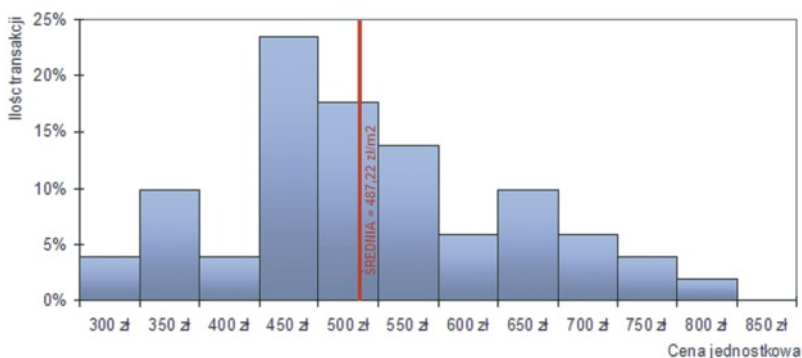


Wykres 3



Z przeprowadzonej analizy wynika, iż grunty niezabudowane będące przedmiotem prawa własności wykazują tendencje większej cenności nad gruntami z prawem użytkowania wieczystego, bez względu na rodzaj przeznaczenia.

Wykres 4



Dla zweryfikowania uzyskanego wyniku i wyeliminowania wpływu czynników pozacenowych utworzono podzbiory nieruchomości o bardzo zbliżonych cechach. W tym celu przyporządkowano cechy - na podstawie wizji lokalnych i dostępnych materiałów ewidencyjnych - każdej nieruchomości będącej przedmiotem obrotu; wzięto pod uwagę lokalizację, infrastrukturę, powierzchnię i możliwości inwestycyjne gruntu. Tak szczegółowa analiza możliwa była do przeprowadzenia w rejonie Strzeszyna/Podolan, Umultowa oraz Szczepankowa. Uzyskane wyniki zaprezentowano poniżej.

## grupa I - Rejon Strzeszyn/Podolany

Obręb	Powierzchnia	Rodzaj prawa	Uzbrojenie w zasięgu	Droga	Cena skoryg.
Strzeszyn	728	UW	pełne	urządzona	414,90 zł
Strzeszyn	728	UW	pełne	urządzona	414,90 zł
Strzeszyn	728	UW	pełne	urządzona	506,18 zł
Strzeszyn	729	UW	pełne	urządzona	302,30 zł
Strzeszyn	773	UW	pełne	urządzona	514,41 zł
Strzeszyn	729	UW	pełne	urządzona	601,54 zł
Golećcin/Strzeszyn	677	UW	pełne	urządzona	631,69 zł
Strzeszyn	729	UW	pełne	urządzona	473,00 zł
Strzeszyn	633	UW	pełne	urządzona	473,00 zł
Strzeszyn	847	UW	pełne	urządzona	667,83 zł
Strzeszyn	717	UW	pełne	urządzona	521,67 zł
Strzeszyn	728	UW	pełne	urządzona	552,58 zł
Golećcin/Strzeszyn	679	UW	pełne	urządzona	401,38 zł
Golećcin/Strzeszyn	679	UW	pełne	urządzona	402,66 zł
				<b>średnia</b>	<b>491,29 zł</b>
Obręb	Powierzchnia	Rodzaj prawa	Uzbrojenie w zasięgu	Droga	Cena skoryg.
Podolany	609	WŁ	pełne	urządzona	385,94 zł
Golećcin/Podolany	606	WŁ	pełne	urządzona	334,15 zł
Podolany	608	WŁ	pełne	urządzona	491,32 zł
Golećcin/Podolany	580	WŁ	pełne	urządzona	706,28 zł
Golećcin/Podolany	864	WŁ	pełne	urządzona	659,02 zł
Golećcin/Podolany	609	WŁ	pełne	urządzona	480,04 zł
				<b>średnia</b>	<b>509,46 zł</b>
				<b>relacja</b>	<b>96,43%</b>

## grupa II - Rejon Strzeszyn/Podolany

Obręb	Powierzchnia	Rodzaj prawa	Uzbrojenie w zasięgu	Droga	Cena skoryg.
Strzeszyn	732	UW	pełne	gruntowa	271,70 zł
Strzeszyn	620	UW	pełne	gruntowa	382,87 zł
Strzeszyn	836	UW	pełne	gruntowa	478,87 zł
Strzeszyn	822	UW	pełne	gruntowa	554,98 zł
Strzeszyn	822	UW	pełne	gruntowa	672,04 zł
Strzeszyn	642	UW	pełne	gruntowa	541,90 zł
				<b>średnia</b>	<b>483,73 zł</b>
Obręb	Powierzchnia	Rodzaj prawa	Uzbrojenie w zasięgu	Droga	Cena skoryg.
Podolany	536	WŁ	pełne	gruntowa	442,87 zł
Podolany	536	WŁ	pełne	gruntowa	540,18 zł
Podolany	527	WŁ	pełne	gruntowa	707,15 zł
Podolany	557	WŁ	pełne	gruntowa	539,99 zł
Podolany	507	WŁ	pełne	gruntowa	597,07 zł
Golećcin/Strzeszyn	756	WŁ	pełne	gruntowa	347,30 zł
Golećcin/Strzeszyn	751	WŁ	pełne	gruntowa	346,41 zł
Podolany	536	WŁ	pełne	gruntowa	571,90 zł
				<b>średnia</b>	<b>511,61 zł</b>
				<b>relacja</b>	<b>94,55%</b>

## grupa III - Rejon Szczepankowo

Obręb	Powierzchnia	Rodzaj prawa	Uzbrojenie w zasięgu	Droga	Cena skoryg.
Kobylepole	1377	UW	pełne	urządzona	326,85 zł
Kobylepole	1136	UW	pełne	urządzona	350,86 zł
				<b>średnia</b>	<b>338,86 zł</b>
Obręb	Powierzchnia	Rodzaj prawa	Uzbrojenie w zasięgu	Droga	Cena skoryg.
Kobylepole	1073	WŁ	pełne	urządzona	326,21 zł
Kobylepole	1212	WŁ	pełne	urządzona	324,90 zł
Splawie	1283	WŁ	pełne	urządzona	411,43 zł
Splawie	1351	WŁ	pełne	urządzona	391,86 zł
Splawie	1404	WŁ	pełne	urządzona	307,98 zł
				<b>średnia</b>	<b>352,48 zł</b>
				<b>relacja</b>	<b>96,14%</b>

## grupa IV - Rejon Umultowo

Obręb	Powierzchnia	Rodzaj prawa	Uzbrojenie w zasięgu	Droga	Cena skoryg.
Umultowo	418	UW	niepełne	gruntowa	369,87 zł
Umultowo	402	UW	niepełne	gruntowa	258,03 zł
Umultowo	402	UW	niepełne	gruntowa	322,41 zł
				<b>średnia</b>	<b>316,77 zł</b>
Obręb	Powierzchnia	Rodzaj prawa	Uzbrojenie w zasięgu	Droga	Cena skoryg.
Umultowo	558	WŁ	niepełne	gruntowa	482,48 zł
Umultowo	335	WŁ	niepełne	gruntowa	333,02 zł
Umultowo	439	WŁ	niepełne	gruntowa	333,94 zł
Umultowo	597	WŁ	niepełne	gruntowa	438,06 zł
				<b>średnia</b>	<b>396,88 zł</b>
				<b>relacja</b>	<b>79,82%</b>

W przypadku rejonu Strzeszyna i Podolan uzyskano bardzo podobne wyniki, zbliżone z wartościami wynikającymi dla rejonu Szczepankowa. Rejon Umultowa wykazuje niższą cenność gruntów w użytkowaniu wieczystym niż w pozostałych rejonach miasta, co wynikać może z faktu, iż w tym zbiorze zawarte zostały bardziej aktualne dane (przewaga transakcji z roku 2009), na które wpływ może mieć większa świadomość nabywców wywołana przeprowadzoną aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Uzyskane wyniki odpowiadają również poziomowi relacji cen (93,65%), ustalonymu wstępnie na terenie większego zbioru nieruchomości – Strzeszyna i Podolan.

Zestawiając uzyskane wyniki otrzymujemy następującą relację procentową prawa użytkowania wieczystego do prawa własności:

grupa I	96,43%
grupa II	94,55%
grupa III	96,14%
grupa IV	79,82%
<b>średnia gr.I – gr.IV</b>	<b>91,74%</b>
<b>średnia gr.I – gr.III</b>	<b>95,71%*</b>

Średnia relacja procentowa prawa użytkowania wieczystego do prawa własności wynosi 91,74% i oscyluje wokół wyników uzyskanych w analizach z poprzednich lat, gdzie relacja ta ukształtowała się w przedziale 88,69% - 92,31%. Jeżeli przyjąć, że wyniki uzyskane dla rejonu Umultowa odbiegają znacznie od pozostałych wyników, średnia z trzech pozostałych grup wynosi 95,71%. Jednak biorąc pod uwagę wcześniej wspomniane przeprowadzane masowo przez Urząd Miasta Poznania aktualizacje opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, zasadniejsze wydaje się być przyjęcie relacji na poziomie niższym, z uwagi na znaczne podwyżki w poziomie opłat zaktualizowanych do dotychczasowych.

## Budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i mieszkaniowo-usługowe

Rok 2008 był zaskoczeniem dla większości inwestorów działających na polskim rynku nieruchomości. Choć w porównaniu do rynków w Wielkiej Brytanii, Hiszpanii czy Stanów Zjednoczonych zmiany nie były tak gwałtowne, coraz więcej deweloperów i grup inwestycyjnych decydowało się odłożyć plany inwestycyjne, zwłaszcza ci, którzy chcieli odzyskać płynność finansową lub szukali źródeł finansowania, stanowiącego główny problem końca 2008 roku. Inwestorzy wystawili na rynek grunty zakupione

w poprzednich latach lub nawet kilka miesięcy wcześniej. W szczególności były to działki z obowiązującym planem zagospodarowania lub pozwoleniem na budowę. W rezultacie przyniosło to spadek cen gruntów.

Rok 2009 to okres przejściowy – tak mijający czas podsumowuje większość deweloperów. W ciągu ostatnich 12-stu miesięcy rynek nieruchomości zwolnił, a ceny spadły i ustabilizowały się. Przewrotni inwestorzy odłożyli realizacje do czasu, kiedy ich budowa będzie bardziej opłacalna, banki przy udzielaniu kredytów hipotecznych bardziej przychylnie, a ogólna sytuacja pewniejsza.

W związku z zauważalnymi zawirowaniami na rynku inwestycji mieszkaniowych oraz komercyjnych w ostatnim czasie, ilość transakcji gruntów

przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne oraz mieszkaniowo-usługowe drastycznie spadła. W latach 2008-2009 na terenie miasta Poznania zanotowano około 30 transakcji tego typu gruntami, z czego tylko 4 były przedmiotem użytkowania wieczystego. Rynek lokalny poszerzony o rok 2007 pozwolił na zebranie większej ilości jednostek przydatnych do dalszej analizy i ustalenia poglądowej relacji pomiędzy prawem użytkowania wieczystego a prawem własności.

Po wstępnej eliminacji niewiarygodnych jednostek spośród wszystkich zanotowanych cen transakcyjnych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i mieszkaniowo-usługową, w efekcie końcowym uzyskano ponad 50 cen transakcyjnych. Zaznaczyć należy, że ostatnia cena transakcyjna, której przedmiotem było prawo użytkowania wieczystego, a która znalazła się w zbiorze finalnym, miała miejsce w kwietniu 2008 r. Poziom cen został zobrazowany na Wykresach 5 i 6.

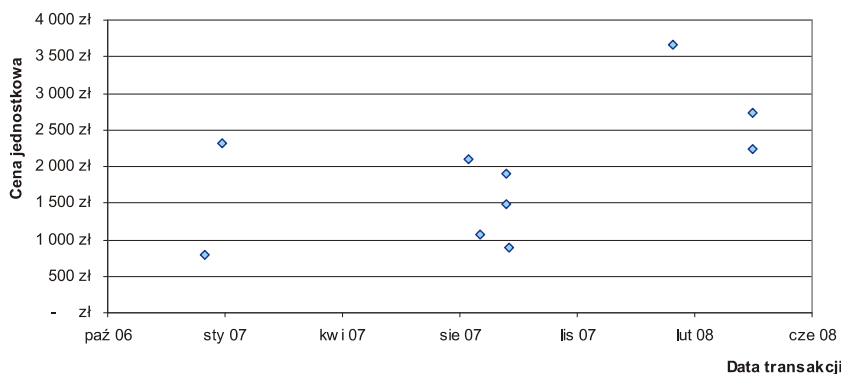
Na podstawie zebranych i skorygowanych trendem czasowym cen transakcyjnych, obliczono średnią dla każdego z praw, a następnie relację pomiędzy nimi. Zestawiając uzyskane wyniki otrzymujemy:

	UW	WŁ
CENA JEDNOSTKOWA MINIMALNA	798 zł	782 zł
CENA JEDNOSTKOWA MAKSYMALNA	3 657 zł	4 784 zł
CENA JEDNOSTKOWA ŚREDNIA	1 918 zł	1 968 zł
RELACJA PROCENTOWA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DO PRAWA WŁASNOŚCI	<b>97,45%</b>	

Relacja pomiędzy średnimi cenami przedmiotowych praw kształtuje się na poziomie ok. 97%. Wyniki wcześniej przeprowadzonych badań kształtowały się na znacznie niższym poziomie (80,8%-90,6%). Główną przyczyną tego stanu jest zmniejszająca się z roku na rok ilość gruntów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub mieszkaniowo-usługową, co powoduje iż dla potencjalnych poznańskich inwestorów forma władania gruntem jest mniej istotna, gdyż są w stanie ponieść dodatkowe koszty w zamian za atrakcyjną lokalizację, czy korzystne możli-

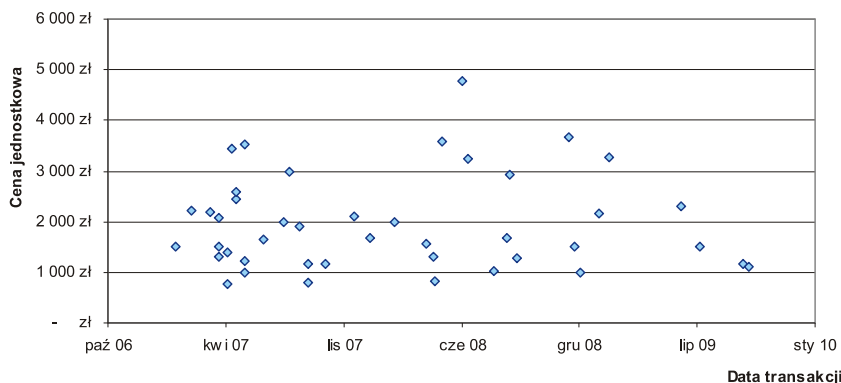
### Wykres 5

Rozkład cen jednostkowych dla prawa użytkowania wieczystego



### Wykres 6

Rozkład cen jednostkowych dla prawa własności



wości inwestycyjne. Ponadto w przypadku terenów o przedmiotowym przeznaczeniu mamy do czynienia z opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1% i 3% wartości gruntu (w zależności od przeważającej funkcji budynków), a opłaty te z reguły są i tak przerzucane na przyszłych właścicieli wyodrębnionych lokali po zakończeniu procesu inwestycyjnego. Uciążliwość ponoszenia wysokich opłat jest zatem znacznie mniejsza niż w przypadku terenów przeznaczonych np. pod aktywizację gospodarczą, gdzie użytkownicy wieczystości bezpośrednio ponoszą koszty związane z opłatami rocznymi. Idąc dalej – część inwestorów wskazuje na brak relacji pomiędzy prawem użytkowania wieczystego, a prawem własności. Deweloperzy i spółdzielnie kupują najczęściej grunt w przetargach i ceny w nich uzyskane mogą być wyższe od cen rynkowych. Nie płacą oni jednak 100% wartości gruntu, tylko 25%, resztę przenosząc na opłaty roczne, które tak na dobrą sprawę będą już opłacać nabywcy mieszkań; koszt inwestycji zostaje w znacznym stopniu obniżony. Jest to jednak sytuacja odosobniona i nie zostanie poddana dalszej analizie.

Jak już wcześniej zaznaczono, na rynku zanotowano znacznie ograniczoną ilość cen transakcyjnych, zwłaszcza tych, których przedmiotem było prawo użytkowania wieczystego, z tego powodu podane powyżej zależności posiadają jedynie charakter poglądowy i nie mogą być bezpośrednio interpretowane.

Autorzy opracowania podjęli również próbę ustalenia relacji pomiędzy cenami przedmiotowych praw, poszukując co najmniej pary cen transakcyjnych (prawo własności-prawo użytkowania wieczystego) o takich samych cechach. W tym celu przyporządkowano cechy - na podstawie wizji lokalnych i dostępnych materiałów ewidencyjnych – każdej nieruchomości będącej przedmiotem obrotu. Próba ta nie przyniosła jednak oczekiwanych rezultatów – lokalny rynek okazał się bardzo niejednorodny i wyodrębnienie grupy cen transakcyjnych o takich samych cechach było praktycznie niemożliwe.

W następnej części analizy gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i mieszkaniowo-usługowe, w celu zweryfikowania uzyskanych wyników, przeprowadzono wywiad bezpośredni wśród poznańskich deweloperów.

Wszystkim badanym zadano następujące pytania:

- 1) Czy znajdują Państwo różnicę pomiędzy formą władania gruntem jako przedmiotem prawa użytkowania wieczystego a prawem własności?
- 2) Czy wartościują Państwo odmiennie grunt w użytkowaniu wieczystym niż w prawie własności w trakcie procesu inwestycyjnego?
- 3) O ile niższą/wyższą od prawa własności określiliby Państwo wartość gruntu w użytkowaniu wieczystym?

Od wszystkich deweloperów, którzy udzielili odpowiedzi, uzyskano informację, że różnica pomiędzy formą władania gruntem jako przedmiotem prawa użytkowania wieczystego a prawem własności jest zauważalna, z punktu widzenia komfortu sprzedaży lokali indywidualnym klientom, gdyż wymaga szczegółowych wyjaśnień i wiąże się z opłatą roczną. Jednak żaden deweloper nie wskazał na odmienne wartościowanie gruntu w użytkowaniu wieczystym a w prawie własności w trakcie procesu inwestycyjnego.

## Aktywizacja gospodarcza

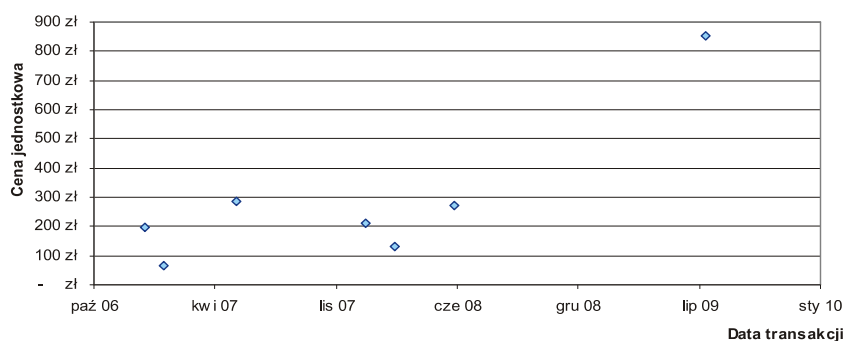
Tereny aktywizacji gospodarczej występują w mieście głównie w strefach pośredniej i peryferyjnej miasta Poznania, co związane jest z charakterem zabudowy tych rejonów oraz dostępnością komunikacyjną nieruchomości. Ceny gruntów o takim przeznaczeniu uwarunkowane są głównie potencjalnymi możliwościami zagospodarowania terenu - również pod kątem usług, nie tylko typowej aktywizacji gospodarczej o niskim stopniu intensywności zabudowy.

W latach 2007 – 2009 na rynku gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą, będących przedmiotem prawa własności i prawa użytkowania wieczystego zanotowano łącznie ponad 70 cen transakcyjnych.

Po wstępnej eliminacji niewiarygodnych jednostek spośród wszystkich zanotowanych cen transakcyjnych działek przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą, w efekcie końcowym uzyskano prawie 40 cen transakcyjnych, których poziom został zobrazowany na Wykresach 7 i 8.

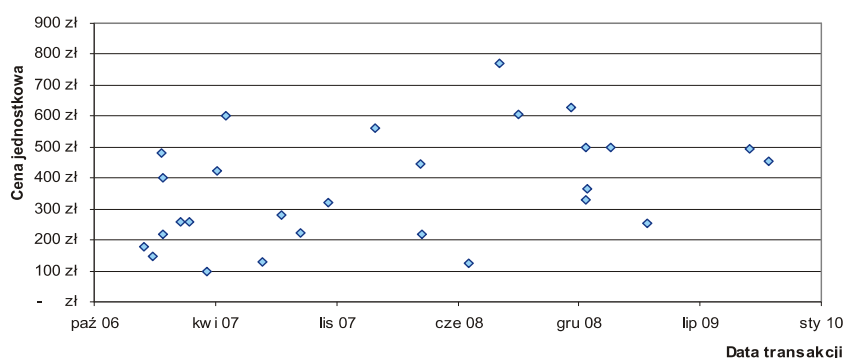
### Wykres 7

Rozkład cen jednostkowych dla prawa użytkowania wieczystego



### Wykres 8

Rozkład cen jednostkowych dla prawa własności



Na podstawie zebranych i skorygowanych trendem czasowym cen transakcyjnych, obliczono średnią dla każdego z praw, a następnie relację pomiędzy nimi. Zestawiając uzyskane wyniki otrzymujemy:

	UW	WŁ
CENA JEDNOSTKOWA MINIMALNA	68 zł	100 zł
CENA JEDNOSTKOWA MAKSYMALNA	854 zł	770 zł
CENA JEDNOSTKOWA ŚREDNIA	289 zł	367 zł
RELACJA PROCENTOWA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DO PRAWA WŁASNOŚCI	<b>78,59%</b>	

Relacja pomiędzy średnimi cenami przedmiotowych praw kształtuje się na poziomie ok. 79%. Wyniki wcześniej przeprowadzonych badań ukształtowały się na poziomie 78,84-83,46%. Ustalić zatem można, że relacje średnich cen prawa własności i prawa użytkowania wieczystego oscylują wokół poziomu 80%. Różnica pomiędzy cenami poszczególnych praw ma swoje uzasadnienie w obciążeniu gruntów o przedmiotowym przeznaczeniu opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 3% wartości gruntu, co przy obecnych cenach gruntów stanowi znaczny koszt dla użytkownika wieczystego. Jak już wcześniej zauważono, na rynku zanotowano ograniczoną ilość cen transakcyjnych, których przedmiotem było prawo użytkowania wieczystego, z tego powodu podane powyżej zależności również posiadają jedynie charakter pogładowy.

Autorzy opracowania podjęli również próbę ustalenia relacji pomiędzy przedmiotowymi prawami, poszukując par cen transakcyjnych (prawo własności - prawo użytkowania wieczystego) o takich samych cechach. Próba ta nie przyniosła oczekiwanych rezultatów, ponieważ w tym przypadku również lokalny rynek okazał się niejednorodny, co uniemożliwiło wyodrębnienie odpowiedniej ilości nieruchomości o takich samych cechach.

Tylko 15% z zanotowanych cen transakcyjnych w badanym zbiorze stanowiło przedmiot prawa użytkowania wieczystego. W związku z powyższym zachodzi prawdopodobieństwo, iż efekt końcowy otrzymany w wyniku obliczeń na podstawie tak skonstruowanej próby z rynku, może być zniekształcony, dlatego w drugiej części analizy gruntów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą, w celu uwiarygodnienia otrzymanego wyniku, przeprowadzono wywiad bezpośredni wśród poznańskich użytkowników wieczystych nieruchomości o charakterze komercyjnym

(biurowych, magazynowych, produkcyjnych i handlowych).

Uzyskano informacje od 15 użytkowników wieczystych, którzy odpowiedzieli na następujące pytania:

- 1) Czy znajdują Państwo różnicę pomiędzy formą władania gruntem jako przedmiotem prawa użytkowania wieczystego a prawem własności?
- 2) Czy wartościują Państwo odmiennie grunt w użytkowaniu wieczystym niż w prawie własności w trakcie procesu inwestycyjnego?

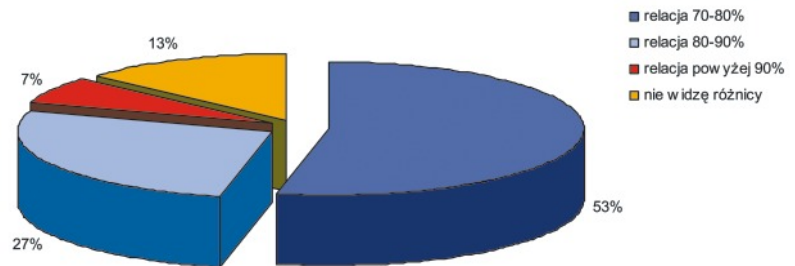
3) O ile niższą/wyższą od prawa własności określiliby Państwo wartość gruntu w użytkowaniu wieczystym?

4) Kiedy ostatnio mieli Państwo zaktualizowaną opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego?

Wykres poniżej przedstawia otrzymane wyniki (wartość procentowa wskazuje na relację pomiędzy prawem użytkowania wieczystego a prawem własności):

**Wykres 9**

*Relacja wartości gruntów w użytkowaniu wieczystym a własności*



Żaden z badanych podmiotów nie wskazał na wyższość prawa użytkowania wieczystego nad prawem własności. Badania bezpośrednie wykazały, iż tylko 13% użytkowników wieczystych nie znajduje różnicy pomiędzy prawem własności a prawem użytkowania wieczystego. Należy zaznaczyć, że wszyscy respondenci, którzy nie zauważają różnicy pomiędzy prawami, nie mieli w ostatnim czasie przeprowadzonej aktualizacji z tytułu opłat i w związku z powyższym ich roczne obciążenia kształtują na zaniżonym, a przez to mało uciążliwym poziomie. Ponad połowa badanych wskazała na relację mieszczącą się w przedziale 70-80%, co potwierdza poziom relacji otrzymany w pierwszej części badania (78,59%).





## Podsumowanie

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż grunty niezabudowane będące przedmiotem prawa własności wykazują tendencje większej cenności nad gruntami z prawem użytkowania wieczystego, bez względu na rodzaj przeznaczenia. Największa różnica w poziomie cen widoczna jest w przypadku gruntów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą, co ma bezpośredni związek ze znacznymi opłatami z tytułu użytkowania wieczystego, wpływającymi bezpośrednio na opłacalność prowadzenia działalności przedsiębiorstw. Najniższy poziom relacji widoczny jest natomiast w przypadku gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, co z kolei wynika z krótkiego okresu dysponowania gruntem, który

zbywany jest w udziałach po zakończeniu inwestycji.

Zwrócić należy uwagę na bardzo ograniczoną ilość transakcji w zakresie gruntów wielorodzinnych i gruntów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą w użytkowaniu wieczystym, stąd przedstawione zależności w tych segmentach rynku posiadać mogą raczej charakter orientacyjny.

Z uwagi na przeprowadzany proces aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego na terenie miasta, który, przy obecnych cenach gruntów, wpływa na zwiększenie świadomości potencjalnych nabywców co do różnicowania prawa własności a użytkowania wieczystego, spodziewać się można odzwierciedlenia tego wpływu na poziom cen zakupywanych gruntów.

RELACJE PROCENTOWE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DO PRAWA WŁASNOŚCI	Grunty mieszkaniowe jednorodzinne	Grunty mieszkaniowe wielorodzinne/ mieszkaniowo-usługowe	Grunty pod aktywizację gospodarczą
wyniki za okres sty-07 - gru-09	91,74%	97,45%	78,59%
wyniki za okres sty-04 - gru-06	92,31%	b.d. / 80,80-90,60%	83,46%
wyniki za okres lip-01 - gru-02	88,69%	90,20% / 82,24%	78,84%

## PRAWO

### ZMIANA SPOSOBU NALICZANIA OPŁAT ZA WYŁĄCZENIE GRUNTÓW Z PRODUKCJI ROLNEJ



1 stycznia 2010 r. weszła w życie uchwalona w ubiegłym roku *ustawa z dnia 25 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. Nr 115, poz. 967). Stosowane dotychczas we wspomnianej ustawie należności za wyłączenie gruntów z produkcji rolnej określone były w decytonach ziarna żyta i przeliczane według średniej ceny żyta ogłaszanej w okresach półrocznych przez GUS. Po nowelizacji **należności te określone są bezpośrednio jako kwoty pieniężne w złotych**. Zdaniem autorów projektu powyższe zmiany wprowadzają adekwatne do potrzeb rynku określenie należności i opłat, a przy stabilnej obecnie stopie inflacji ryzyko spadku siły nabywczej pieniądza jest nie większe niż różnice kursów żyta.

W ustawie dodano ponadto art. 17, który umożliwia marszałkowi województwa na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego **umorzenie całości lub części należności i opłat rocznych w odniesieniu do gruntów rolnych w przypadku inwestycji celu publicznego**, o ile obszar podlegający wyłączeniu nie przekracza 1 ha i nie ma możliwości zrealizowania inwestycji na gruncie nieobjętym ochroną. Zmiana ta rozszerzyła znacznie zawarty w art. 16 ustawy katalog gruntów, od których opłaty mogą zostać umorzone.

Opracowanie  
Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

# ZMIANY CEN NA WTÓRNYM RYNKU MIESZKANIOWYM W POZNANIU W LATACH 2008-2009



**Radosław Trojanek**  
Katedra Inwestycji i Nieruchomości  
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Wraz z rozwojem gospodarki rynkowej w Polsce wzrosło znaczenie rynku mieszkaniowego. Istotna rola, jaką pełni ten segment rynku nieruchomości w gospodarce, wynika z faktu pojmowania nieruchomości nie tylko jako przedmiotu konsumpcji, ale również jako kapitału, który umożliwia tworzenie dodatknych korzyści dla właściciela oraz dla gospodarki lokalnej i krajowej. W artykule podjęto próbę określenia zmian cen na wtórnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu w latach 2008-2009. Przyjęta metodyka (wykorzystanie metody regresji hedonicznej) wyznaczenia indeksów cen mieszkań, pozwoliła na zbadanie zmian cen nie tylko na poziomie miasta, ale również na poziomie wyróżnionych subrynków.

**W**raz z rozwojem gospodarki rynkowej w Polsce wzrosło znaczenie rynku mieszkaniowego. Istotna rola, jaką pełni ten segment rynku nieruchomości w gospodarce, wynika z faktu pojmowania nieruchomości nie tylko jako przedmiotu konsumpcji, ale również jako kapitału, który umożliwia tworzenie dodatknych korzyści dla właściciela oraz dla gospodarki lokalnej i krajowej. W artykule podjęto próbę określenia zmian cen na wtórnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu w latach 2008-2009. W tym celu zbudowano indeksy cen mieszkań w Poznaniu w latach 2008-2009 dla całego rynku jak również wybranych kilku jego subrynków. Przyjęty do analizy okres, charakteryzował zjawiska niekorzystne z punktu widzenia rynku mieszkaniowego. Spowolnienie gospodarcze w Polsce, rosnące bezrobocie, spadek dostępności kredytów mieszkaniowych miały duży wpływ na popyt efektywny na powierzchnie mieszkalne w Polsce jak i w Poznaniu. Po stronie podażowej, w większości miast w Polsce odnotowano gwałtowny spadek liczby mieszkań, na których realizację wydano pozwolenie, czy też liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. Należy podkreślić jednak, że w Poznaniu sytuacja ta znacząco jest odmienna<sup>1</sup>. W okresie pierwszych trzech kwartałów 2009r. (w porównaniu z rokiem 2008) w Poznaniu nastąpił wzrost liczby

mieszkań, na których realizację wydano pozwolenia (wzrost o 26%), w przypadku pozostałych analizowanych miast odnotowano spadek. Liczba mieszkań, na których realizację wydano pozwolenie spadła w Krakowie (-45%), w Warszawie (-31%), w Trójmieście (-29%) oraz Wrocławiu (-25%). Z kolei liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w Poznaniu spadła o 9%. Biorąc pod uwagę wartości tego wskaźnika w innych miastach - w Warszawie (spadek -66%), następnie we Wrocławiu (-61%), w Trójmieście (-36%), w Krakowie (-19%) – spadek ten był nieduży.

## różdła danych

**W** celu wyznaczenia zmian cen mieszkań na wtórnym rynku mieszkaniowym zebrano informacje o cenach ofertowych dla miasta Poznania w okresie I kw. 2008-IV kw. 2009r. Pierwotnie dane obejmowały ponad 50000 ofert sprzedaży mieszkań w latach 2008-2009. Usunięto puste rekordy, rekordy powtarzające się, czy też takie, w których określenie ceny ofertowej 1 m<sup>2</sup> było niemożliwe. Powtórzenia danych było spowodowane ogłaszaniem jednej oferty przez kilka

biur pośrednictwa nieruchomości, a więc wielokrotnym umieszczaniem w bazie danych tej samej oferty.

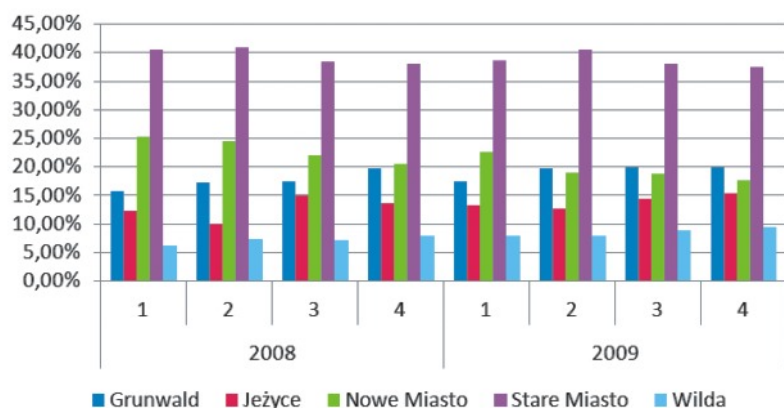
Kolejny etap analizy dotyczył otrzymanych danych pod kątem ich wiarygodności. Etap ten miał na celu wyeliminowanie tych ofert, które, bez jasno określonej przyczyny, znacznie odbiegały od średniej. Do klasyfikacji danych wykorzystano informacje o średnich cenach lokali mieszkalnych w poszczególnych dzielnicach w danym miesiącu. Ponadto przyjęto, że analizie poddane zostaną mieszkania o powierzchni do 120 m<sup>2</sup> oraz o liczbie pokoi nie większej niż cztery. Przedmiotem zainteresowania były prawo własności jak i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W wyniku powyższych zabiegów liczebność bazy danych zmniejszyła się do ponad 30 tysięcy informacji o ofertach sprzedaży mieszkań. Liczba zebranych ofert spełnia warunek reprezentatywności próby.

Kolejnym krokiem była analiza struktury oferowanych mieszkań w Poznaniu w latach 2008-2009. Na Wykresach 1, 2, 3 i 4 przedstawiono strukturę oferowanych na sprzedaż mieszkań ze względu na położenie (dzielnica), liczbę pokoi, okres budowy oraz materiał z którego wykonany był budynek.

<sup>1</sup> Obliczenia własne na podstawie danych GUS.

**Wykres 1**

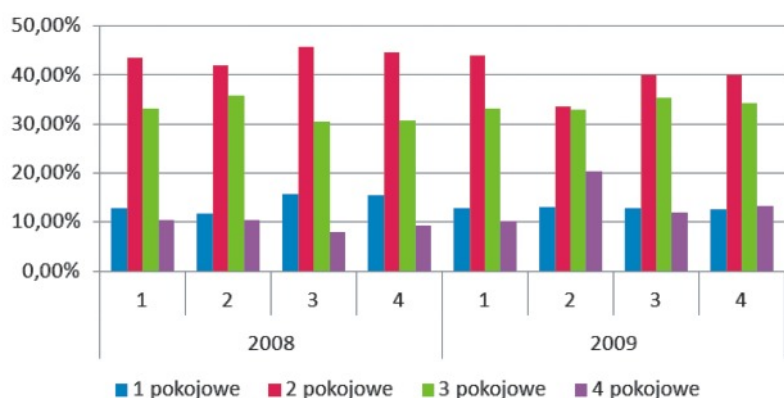
Struktura mieszkań oferowanych na sprzedaż ze względu na położenie (dzielnica) w Poznaniu w latach 2008-2009 (w %)



Źródło: Opracowanie na podstawie danych CARN.PL

**Wykres 2**

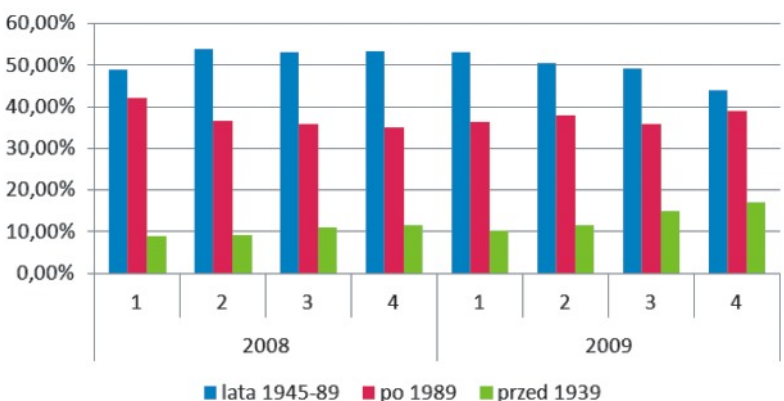
Struktura mieszkań oferowanych na sprzedaż ze względu na liczbę pokoi w Poznaniu w latach 2008-2009 (w %)



Źródło: Opracowanie na podstawie danych CARN.PL

**Wykres 3**

Struktura mieszkań oferowanych na sprzedaż ze względu na okres budowy mieszkania w latach 2008-2009 (w %)



Źródło: Opracowanie na podstawie danych CARN.PL

Struktura oferowanych do sprzedaży mieszkań ze względu na przyjęte kryterium w analizowanym okresie podlegała zmianom. Należy jednak zaznaczyć, że zmiany te nie były gwałtowne – w porównaniu między kwartałami zazwyczaj sięgały kilku punktów procentowych. Fakt ten jednak powoduje, że indeksy cen mieszkań zbudowane na metodach prostych będą obciążone - nie będą odwzorowywać w sposób prawidłowy zachodzących zmian na rynku mieszkaniowym, co może prowadzić do błędnych wniosków.

**Metodyka badania**

**W** celu określenia zmian cen na rynku mieszkaniowym wyznaczono cenę hedoniczną mieszkań w poszczególnych kwartałach a następnie na ich podstawie określono indeksy cen oraz procentowe zmiany rok do roku. W badaniu wykorzystano metodę hedoniczną zaproponowaną przez Fleming'a i Nellis'a<sup>2</sup>. W danym momencie poszczególne nieruchomości są różnie wyceniane ze względu na ich cechy jakościowe (np. typ zabudowy, lokalizacja) i ilościowe (liczba pokoi, liczba łazienek, wiek budynku). Cena każdej nieruchomości może zostać przedstawiona jako funkcja jej atrybutów mierzalnych  $X_i$  oraz niemierzalnych, które są specyficzne dla każdej nieruchomości, ale dla których dane nie są dostępne,  $e_i$ . Zależność ta może zostać wyrażona za pomocą równania (1):

$$\ln(P_i) = b_0 + b_1 X_{1,i} + b_2 X_{2,i} + b_3 X_{3,i} + \dots + b_j X_{j,i} + e_i, (1)$$

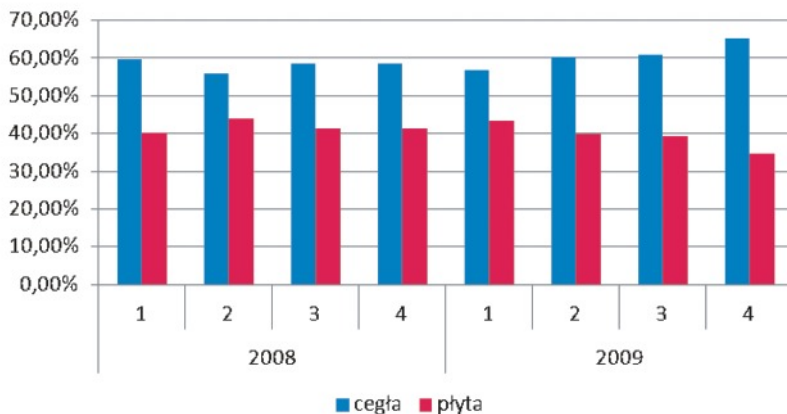
gdzie  $b_0, b_1, \dots, b_j$  są współczynnikami regresji odpowiadającymi zmiennym jakościowym i ilościowym,  $X_j$ .

Ograniczenia, wypływające z danych i metodologii, powodują, że jakościowe cechy nieruchomości muszą być reprezentowane przez zmienną zero-jedynkową (przyjmując wartość 0, jeśli dana nieruchomość nie posiada danej cechy i 1 jeśli ją posiada). Wskaźniki  $b_1, b_2, \dots, b_j$  powiązane z kolejnymi zmiennymi objaśniającymi  $X_j$  są szacowane za pomocą klasycznej metody najmniejszych kwadratów (klasyczna mnk). Rolą współczynników jest wskazanie względnej ważności zmiennych w wyjaśnianiu różnic (rozbieżności) w cenach nieruchomości w danym okresie.

<sup>2</sup> M. C. Fleming, J.G. Nellis, The Measurement of UK House Prices: a Review and Appraisal of the Principal Sources, Journal of Housing Finance 1994, vol. 24, s. 6-16.

**Wykres 4**

Struktura mieszkań oferowanych na sprzedaż ze względu na materiał, z którego wykonany był budynek w latach 2008-2009 (w %)



Źródło: Opracowanie na podstawie danych CARN.PL

**Przyjęta metodyka (wykorzystanie metody regresji hedonicznej) wyznaczenia indeksów cen mieszkań, pozwoliła na zbadanie zmian cen nie tylko na poziomie miasta, ale również na poziomie wyróżnionych subrynków.**

Następnym krokiem w analizie regresji jest standaryzacja. Uzyskuje się to poprzez zastosowanie systemu wag odpowiadających atrybutom w wybranym okresie (zazwyczaj wybiera się okres początkowy). Obliczony numer wskaźnika reprezentuje średni ruch cen dla nieruchomości posiadających te same atrybuty jak nieruchomości w okresie początkowym. Cena, ustalona za pomocą metody ceny skorygowanej, jest wyrażona przy zastosowaniu wag  $W_j$ , stałych w czasie równaniem (2):

$$\ln(P_t) = b_{0j} + W_1 b_{1j} + W_2 b_{2j} + W_3 b_{3j} + \dots + W_j b_{jj} + e_j, (2)$$

Wagi te są proporcjami liczby nieruchomości z daną cechą w okresie początkowym. Ostatni etap sprowadza się do:

- obliczenia wag,  $W_j$ : proporcja zmiennych jakościowych i średnich ilościowych reprezentowanych w wybranym początkowym okresie,
- użycia klasycznej mnk, dla oszacowania wskaźników regresji  $b_1, b_2, \dots, b_j$  dla  $j$  zmiennych objaśniających, zarówno dla okresu początkowego jak i dla okresów następných,
- obliczenia początkowego wskaźnika Laspeyres'a ważonego okresem obliczeniowym dla bieżącego okresu ( $I_t$ ) jako:

$$I_t = \frac{\text{anti ln} \sum b_{jt} W_j}{\text{anti ln} \sum b_{jt=0} W_j} \times 100;$$

Suma dotyczy wszystkich zmiennych w każdej funkcji regresji.

Wybór zmiennych jakościowych i ilościowych ograniczony był przez informacje dostępne w bazie danych. W Tabeli 1 przedstawiono wykorzystane w badaniu zmienne.

**Tabela 1**

Zmienne jakościowe i ilościowe wykorzystane w modelu

Zmienna	Symbol	Opis
Lokalizacja	L1 – Grunwald L2- Jeżyce L3- Nowe Miasto L4- Stare Miasto L5- Wilda	5 zmiennych binarnych. W przypadku, gdy mieszkanie znajduje się w danej dzielnicy wówczas przyjmuje się 1, w innym przypadku 0.
Materiał	M1-cegła M2-płyta	2 zmienne binarne. W przypadku, gdy mieszkanie znajduje się w budynku wykonanym z danego materiału wówczas 1, w innym przypadku 0.
Okres budowy	R1 – 1945-1989 R2 – po 1989 R3 – przed 1939	3 zmienne binarne. W przypadku, gdy mieszkanie znajduje się w budynku wykonanym w danym okresie wówczas 1, w innym przypadku 0.
Powierzchnia	pow.	Powierzchnia danego mieszkania wyrażona w metrach kwadratowych.
Liczba pokoi	l_pok.	Liczba pokoi

Źródło: Opracowanie na podstawie danych CARN.PL

## Indeksy cen mieszkań w Poznaniu w latach 2008-2009

Zastosowana metodyka wyznaczania zmian cen mieszkań, pozwala na zbudowanie różnych indeksów cen mieszkań w Poznaniu w zależności od przyjętego kryterium. Przykładowo, można wyznaczyć indeks cen mieszkań o następujących parametrach: mieszkania zlokalizowane w dzielnicy Grunwald, wybudowane w okresie od 1945-1989, budynek wykonany z cegły, mieszkania o pow. 45m<sup>2</sup>, liczba pokoi 2. W artykule przedstawione zostaną tylko indeksy dla następujących parametrów:

- indeks cen dla całego rynku (struktura I kw. 2008r.),
- indeks cen mieszkań w budynkach z cegły wybudowanych w okresie do 1939r. (pozostałe parametry bez zmian),
- indeks cen mieszkań w budynkach z cegły wybudowanych w okresie od 1945-1989r. (pozostałe parametry bez zmian),
- indeks cen mieszkań w budynkach z cegły wybudowanych w okresie po 1989r. (pozostałe parametry bez zmian),
- indeks cen mieszkań w budynkach z płyty wybudowanych w okresie od 1945-1989r. (pozostałe parametry bez zmian).

Na Wykresach 5 i 6 przedstawiono kształtowanie się wybranych indeksów cen mieszkań oraz procentowe zmiany ceny hedonicznej mieszkań rok do roku na rynku wtórnym w Poznaniu w latach 2008-2009.

Analiza danych przedstawionych na Wykresie 5 pozwala określić, jak zmieniały się ceny mieszkań na wtórnym rynku mieszkaniowym oraz przyjętych jego subrynkach, w okresie od I kw. 2008r. do IV kw. 2009r. na wtórnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu:

- ceny mieszkań (cały rynek, struktura z I kw. 2008r.) spadły o 7%,
- ceny mieszkań w budynkach z cegły wybudowanych do 1939 r. spadły o 12%,
- ceny mieszkań w budynkach z cegły wybudowanych w okresie od 1945r. do 1989r. spadły o 1%,
- ceny mieszkań w budynkach z cegły wybudowanych po 1989r. spadły o 11%,
- ceny mieszkań w budynkach z płyty w okresie od 1945r. do 1989r. spadły o 5%.

Następnie, przy wykorzystaniu programu GRETL, oszacowano równania ekonometryczne o postaci równania (3), dla każdego kwartału w latach 2008-2009, w których zmienną objaśnianą była cena mieszkania natomiast zmiennymi objaśniającymi były lokalizacja, materiał z którego wykonany był dany budynek, okres budowy, powierzchnia mieszkania oraz liczba pokoi. W Tabeli 2 przedstawiono wyniki funkcji regresji dla równania w I kw. 2008r.

**Tabela 2**

*Wyniki funkcji regresji cen mieszkań w Poznaniu w I kw. 2008r*

	Współczynnik	Błąd stand.	t-Student	wartość p	
Const	11,6806	0,0303665	384,6553	<0,00001	***
L1	0,0581721	0,0194086	2,9972	0,00277	***
L2	0,0783065	0,0201582	3,8846	0,00011	***
L3	0,128985	0,0195016	6,6141	<0,00001	***
L4	0,125597	0,0185133	6,7841	<0,00001	***
M1	0,0696551	0,0169289	4,1146	0,00004	***
R1	-0,0614445	0,0201142	-3,0548	0,00229	***
R2	0,21414	0,0161616	13,2499	<0,00001	***
Pow.	0,01238	0,000436166	28,3837	<0,00001	***
l_pok	0,0551372	0,00926963	5,9482	<0,00001	***
Średnia arytmetyczna zmiennej zależnej = 12,705 Odchylenie standardowe zmiennej zależnej = 0,344745 Suma kwadratów reszt = 37,7477 Błąd standardowy reszt = 0,15853 Wsp. determinacji R <sup>2</sup> = 0,78980 Skorygowany R <sup>2</sup> = 0,78854					

Źródło: Opracowanie na podstawie danych CARN.PL

Na podstawie otrzymanych rezultatów można stwierdzić, że użyte w równaniu zmienne objaśniające w 78% wyjaśniają kształtowanie się cen mieszkań w Poznaniu w I kw. 2008r. Ponadto wszystkie zmienne użyte w modelu okazały się statystycznie istotne.

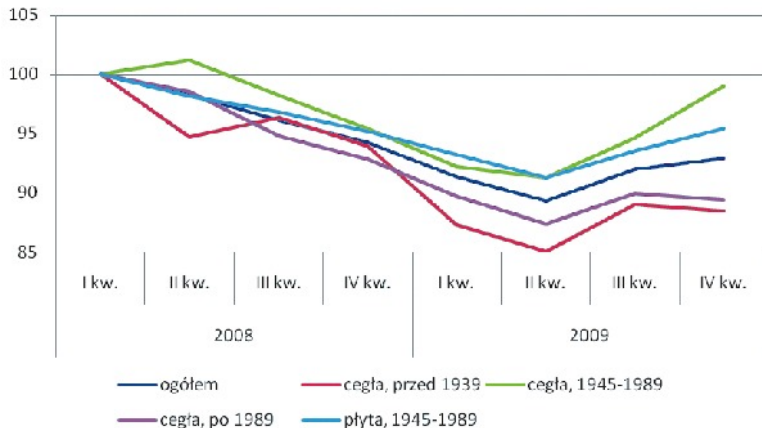
Następnie obliczono wagi,  $W_j$ : proporcja zmiennych jakościowych i średnich ilościowych reprezentowanych w I kw. 2008r. Kolejny etap sprowadzał się do wskaźnika Laspeyres'a ważonego okresem obliczeniowym dla bieżącego okresu ( $I_t$ ) jako:

$$I_t = \frac{\text{anti ln} \sum b_{jt} W_j}{\text{anti ln} \sum b_{jt=0} W_j} \times 100;$$



**Wykres 5**

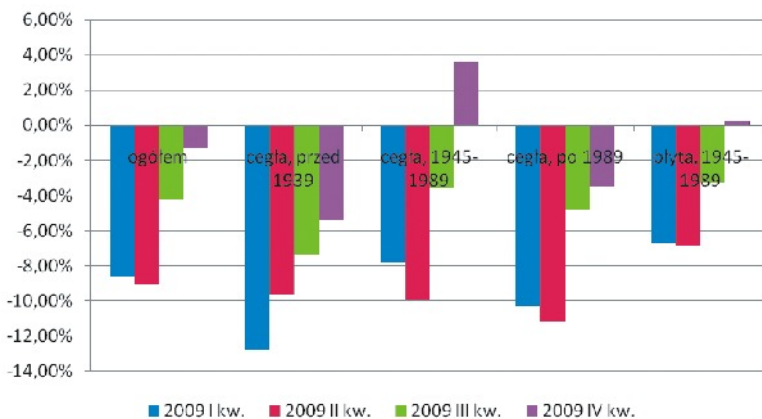
Wybrane indeksy cen mieszkań wyznaczone w oparciu na cenie hedonicznej mieszkania w Poznaniu w latach 2008-2009



Źródło: Opracowanie na podstawie danych CARN.PL

**Wykres 6**

Procentowe zmiany cen mieszkań rok do roku w Poznaniu w latach 2008-2009 (w %)



Źródło: Opracowanie na podstawie danych CARN.PL

Z kolei analiza danych przedstawionych na Wykresie 6 pozwala określić, jak zmieniły się ceny mieszkań na wtórnym rynku mieszkaniowym oraz przyjętych jego subrynkach, rok do roku w IV kw. 2009r. na wtórnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu:

- ceny mieszkań (cały rynek, struktura z I kw. 2008r.) spadły o 1%,
- ceny mieszkań w budynkach z cegły wybudowanych do 1939 r. spadły o 5%,
- ceny mieszkań w budynkach z cegły wybudowanych w okresie od 1945r. do 1989 r. wzrosły o 4%,
- ceny mieszkań w budynkach z cegły wybudowanych po 1989 r. spadły o 4%,
- ceny mieszkań w budynkach z płyty w okresie od 1945r. do 1989r. nie zmieniły się.

**W celu określenia zmian cen na rynku mieszkaniowym wyznaczono cenę hedoniczną mieszkań w poszczególnych kwartałach a następnie na ich podstawie określono indeksy cen oraz procentowe zmiany rok do roku.**

**Zakończenie**

W artykule podjęto próbę określenia zmian cen na wtórnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu w latach 2008-2009. Przyjęta metodyka (wykorzystanie metody regresji hedonicznej) wyznaczenia indeksów cen mieszkań, pozwoliła na zbadanie zmian cen nie tylko na poziomie miasta, ale również na poziomie wyróżnionych subrynków. W analizowanym okresie największe spadki cen miały miejsce w przypadku mieszkań wybudowanych przed 1939r., co wynikać może ze zwiększonej ich podaży w analizowanym okresie. Kolejną grupą mieszkań, które dotknął dość znaczny spadek to mieszkania wybudowane po 1989r. Spadek cen na poziomie 11%, wynika głównie z faktu, że popyt efektywny na ten typ mieszkań został mocno ograniczony polityką kredytową banków (ceny tych mieszkań są najwyższe, stąd problem z dostępem do finansowania). Najmniejsze spadki odnotowały mieszkania wybudowane w okresie 1945-1989r., zarówno w budynkach z płyty jak i z cegły. W odniesieniu do mieszkań w budynkach wykonanych w technologii wielkopłytywowej, przyczyn tak niedużego spadku upatrywać można w kilku czynnikach. Po pierwsze, mieszkania w budynkach z wielkiej płyty nieodnotowały, aż tak gwałtownych wzrostów jak mieszkania w nowym budownictwie (w okresie do III kw. 2007r.). Po drugie, mieszkania te są najtańsze na rynku – za podobne mieszkanie w budynku z cegły z okresu po 1989r. trzeba zapłacić w Poznaniu 32% więcej, co w przypadku wielu gospodarstw domowych jest barierą nie do pokonania. W odniesieniu do mieszkań wybudowanych z cegły w okresie 1945-1989r., spadek w okresie od I kw. 2008r. do IV kw. 2009r., był minimalny i wyniósł 1%. Popyt na te mieszkania był duży, co związane było między innymi z faktem, że budynki wykonane były w technologii tradycyjnej i co najważniejsze mieszkania te są tańsze od mieszkań wybudowanych po 1989r. o 19%.

## LITERATURA

1. CASE B., WACHTER S. 2005. *Residential Real Estate Price Indices as Financial Soundness Indicators: Methodological Issues*. BIS Paper 2005, nr 21.
2. CHAU K. W., WONG S. K., YIU C. Y., LEUNG H. R. 2005. *Real Estate Price Indices in Hong Kong*. *Journal of Real Estate Literature* 2005, vol. 13, nr 5.
3. ENGLUND P., QUIGLEY J. M., REDFEARN C. L. 1999. *The Choice of Methodology for Computing Housing Price Indexes: Comparisons*
4. FLEMING M. C., NELLIS J. G. 1994 *The Measurement of UK House Prices: a Review and Appraisal of the Principal Sources*, *Journal of Housing Finance*, vol. 24.
5. GAWRON H. 2009, *Analiza rynku nieruchomości*, Wyd. Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.
6. HANSEN J. 2006. *Australian House Prices: A Comparison of Hedonic and Repeat-sales Measures*. *Reserve Bank of Australia* 2006, s.10.
7. MEESE R., WALLACE N. 1997. *The Construction of Residential Housing Price Indices: a Comparison of Repeat Sales, Hedonic Regression, and Hybrid Approaches*. *Journal of Real Estate Finance and Economics* 1997, vol. 14, nr 1/2.
8. TROJANEK R. 2008. *Wahania cen na rynku mieszkaniowym*. Wyd. Akademii Ekonomicznej w Poznaniu.
9. TROJANEK R. 2010. *Porównanie metod prostych oraz regresji hedonicznej do konstruowania indeksów cen mieszkań*. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, w druku*

## PRAWO

## OC SPORZĄDZAJĄCYCH ŚWIADECTWA CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ



Ubezpieczeniem OC została objęta **odpowiedzialność cywilna osoby sporządzającej świadectwa charakterystyki energetycznej** za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem ubezpieczonego, w okresie trwania ochrony ubezpieczeniowej, w związku ze sporządzaniem świadectwa charakterystyki energetycznej. Obowiązek ubezpieczenia OC powstaje nie później niż w dniu poprzedzającym dzień rozpoczęcia wykonywania czynności związanych ze sporządzaniem świadectwa charakterystyki energetycznej. Minimalna suma gwarancyjna tego ubezpieczenia, w odniesieniu do jednego zdarzenia, którego skutki są objęte umową, wynosi równowartość w złotych 25 000 euro.

Taką regulację wprowadziło rozporządzenie *Ministra Finansów z dnia 28 grudnia 2009r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej osoby sporządzającej świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową* (Dz. U. Nr 224 poz. 1802). Akt wszedł w życie 30 grudnia 2009 r.

Opracowanie

Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

# OZNAKI KRYZYSU NA POZNAŃSKIM RYNKU NIERUCHOMOŚCI – ANALIZA TRANSAKCYJ NIERUCHOMOŚCIAMI GRUNTOWYMI NIEZABUDOWANYMI O PRZEZNACZENIU MIESZKANIOWYM JEDNORODZINNYM W LATACH 2001-2009 W DZIELNICY GRUNWALD



**Janusz Walczak**  
Rzecznik Majątkowy Nr 173  
Kancelaria Rzeczników Majątkowych  
REMIN



**Izabela Rącka**  
Rzecznik Majątkowy Nr 4636  
Property House

W ostatniej dekadzie odnotowano ogólny wzrost wartości przeprowadzonych transakcji na rynku nieruchomości w Polsce. Ponad połowa obrotu nieruchomości dotyczy gruntów niezabudowanych. W niniejszym opracowaniu podjęto próbę zidentyfikowania oznak kryzysu na poznańskim rynku nieruchomości. W tym celu analizie poddano kształtowanie się cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w latach 2001-2009, szczególną uwagę zwrócono na dzielnicę Grunwald.

W latach 2001-2009 odnotowano zbliżoną liczbę transakcji na nieruchomości gruntowe w Polsce, jedynie w 2007 roku zaobserwować można było znaczące różnice, wynikające z ożywienia rynku nieruchomości w Polsce, odczuwalnego przede wszystkim w dużych miastach.

Tendencje zauważalne w Poznaniu odpowiadają zachowaniom na ogólnopolskim rynku nieruchomości. Analiza pozwoliła jednak stwierdzić, iż poznański Grunwald nie odzwierciedla zachowań rynku poznańskiego.

**A**nalizując rynek nieruchomości w Polsce w ostatniej dekadzie zauważyć można ogólny wzrost wartości przeprowadzonych transakcji. Widocznych jest także kilka tendencji tego wzrostu: zmiana proporcji pomiędzy ilością transakcji rynkowych i nierynkowych (wzrasta udział transakcji rynkowych), maleje liczba transakcji budynkami i lokalami mieszkalnymi, wzrasta natomiast zainteresowanie innego rodzaju nieruchomościami (między innymi komercyjnymi i przemysłowymi) [por.: Transakcje 2008 ss. 20-22]. Jednocześnie w roku 2008 na największych lokalnych rynkach nieruchomości w Polsce odnotowano spadek (lub korektę) cen transakcyjnych nieruchomości. Zmalała także, w stosunku do lat poprzednich, dostępność i liczba udzielanych kredytów hipotecznych, a także liczba wydanych pozwoleń na budowę.

**Na podstawie  
zmniejszonej  
aktywności banków  
wnioskować można  
o dość silnej reakcji  
polskiego rynku  
nieruchomości na  
zachowanie rynków  
międzynarodowych.**

Wciąż jednak ponad 50% obrotu wszystkimi nieruchomościami łącznie dotyczy obrotu gruntami niezabudowanymi. Wartość transakcji nieruchomościami gruntowymi ogółem przekroczyła 33% wartości obrotów całego rynku nieruchomości w 2008 roku i osiągnęła kwotę ponad 15 miliardów złotych. Powierzchnia objęta tymi transakcjami wyniosła ponad 2,1 miliona m<sup>2</sup>, co odpowiada ponad 87% powierzchni nieruchomości w całym obrocie krajowym.

W celu ukazania zależności występujących w Poznaniu i odniesienia ich do krajowego rynku nieruchomości, analizie poddano kształtowanie się cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w latach 2001-2009. Szczególną uwagę zwrócono na dzielnicę Grunwald.



## Ogólne dane dotyczące krajowego rynku nieruchomości

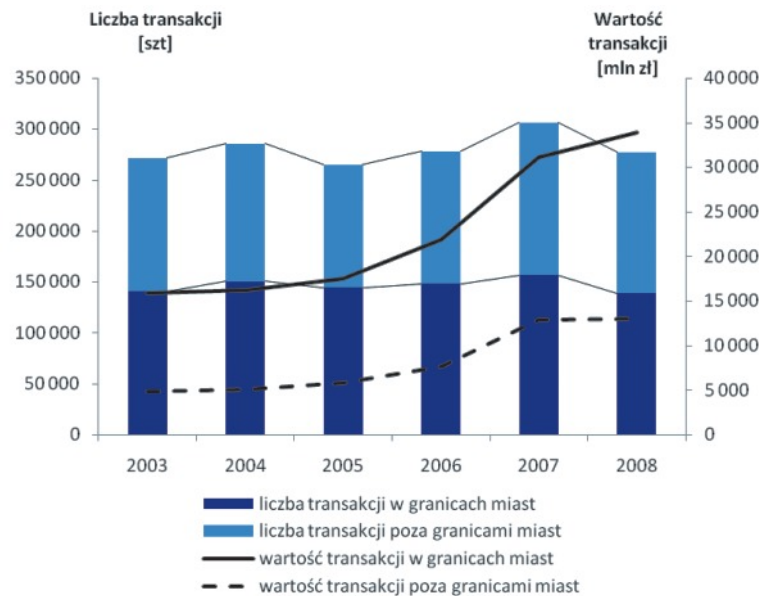
Na Wykresie 1 przedstawiono opisane wcześniej zależności: widoczny jest spadek liczby transakcji w 2008 roku w stosunku do roku 2007 o blisko 10%, przy jednoczesnym wzroście wartości transakcji o 7% (aż o 9% w granicach miast).

Spadek liczby udzielanych kredytów mieszkaniowych w Polsce w stosunku do roku 2007 zaobserwowano zarówno w 2008, jak i w 2009 roku (dane na koniec III kwartału 2009; wartości szacunkowe na koniec 2009 roku potwierdzają tę tendencję) - Wykres 2. Szczególnie widoczny jest spadek liczby udzielonych kredytów w IV kwartale 2008 roku i dalsza regresja w I kwartale 2009. Aktualnie dostrzec można tendencję do powolnego stabilizowania sytuacji na rynku kredytów, a także na krajowym rynku nieruchomości mieszkaniowych i powolnego odbudowywania akcji kredytowej banków [por.: Ogólnopolski 2009].

Wartość transakcji w pierwszych trzech kwartałach 2009 roku była niższa o ponad połowę, niż w 2008 roku. Główny Urząd Statystyczny nie opublikował jeszcze ogólnopolskich danych dotyczących wartości transakcji przeprowadzonych w Polsce w 2009 roku, dlatego trudno przesądzać o tendencjach, jakie zaszły na rynku krajowym. Na podstawie zmniejszonej aktywności banków wnioskować można jednak o dość silnej reakcji polskiego rynku nieruchomości na zachowanie rynków międzynarodowych.

### Wykres 1

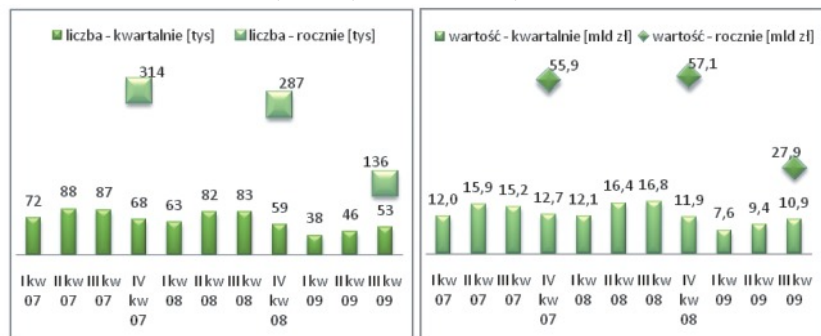
Liczba i wartość transakcji na rynku nieruchomości w Polsce w latach 2003-2008



Źródło: opracowanie własne na podstawie: [Transakcje 2008] i [Transakcje 2009]

### Wykres 2

Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w Polsce w latach 2007-2009



Źródło: opracowanie własne na podstawie [Ogólnopolski 2009]

## Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w Poznaniu, dzielnica Grunwald

Analizie poddano transakcje dotyczące sprzedaży gruntów niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym w Poznaniu, Grunwald w latach 2001-2009. W celu analizy danych wyodrębniono następujące cechy ilościowe i jakościowe oraz warianty cech:

1. Lokalizacja: Górczyn, Junikowo, Kotowo, Ławica, Łazarz, Plewiska.
2. Powierzchnia: (0;400>, (400;800>, (800;1200>, (1200;1600>, (1600;2000>, (2000;4000).

(w wariantach powierzchni gruntu utworzono szereg statystyczny rozdzielczy wariacyjny, który tworzy się dla cech mierzalnych należących do zbiorowości jednolitej, liczba i rozpiętość przedziałów wyznaczona została przy wykorzystaniu następującego wzoru:

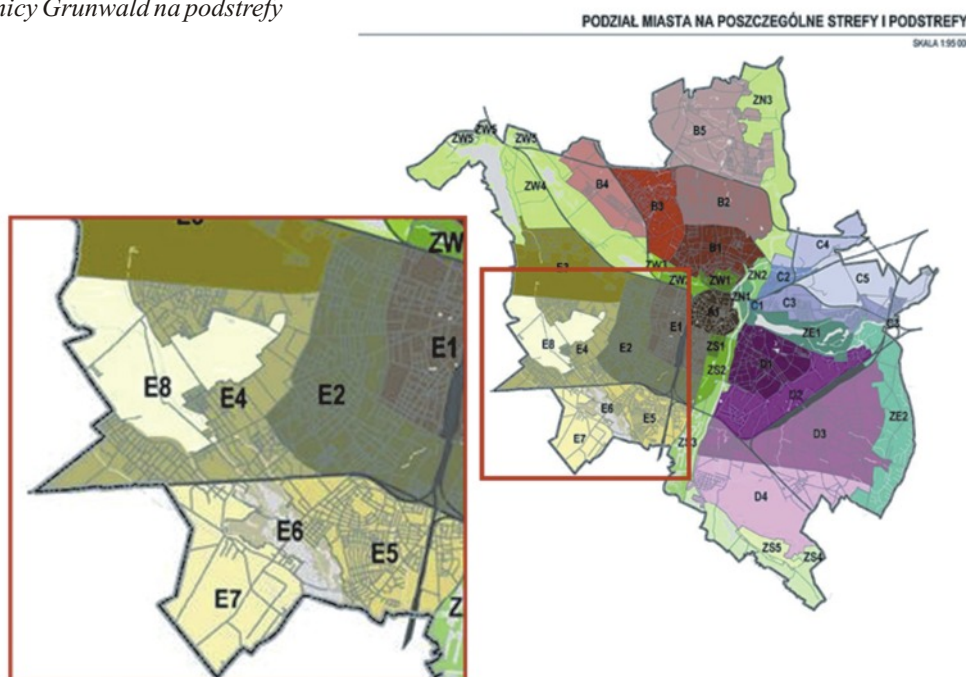
$$C = \frac{R}{K} = \frac{x_{\max} - x_{\min}}{1 + 3,3 \log N}$$

gdzie: C – rozpiętość przedziałów, R – obszar zmienności, K – liczba przedziałów,  $x_{\max}$  – największa wartość cechy,  $x_{\min}$  – najmniejsza wartość cechy, N – liczebność zbiorowości).

3. Analizy dokonano także biorąc pod uwagę położenie sprzedanych nieruchomości w poszczególnych podstrefach dzielnicy Grunwald, przyjętych na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania<sup>1</sup>. Na Rysunku 1 zaprezentowano przyjęty w pracy podział miasta na podstrefy.

### Rysunek 1

Podział dzielnicy Grunwald na podstrefy



Źródło: opracowanie własne na podstawie [Studium 2003]

Analizowane nieruchomości położone są w podstrefach E1, E2, E4, E5, E7.

Liczbę danych, które opisują sprzedane działki gruntu pod względem wszystkich przyjętych do analizy cech, w rozbiciu na poszczególne lata zaprezentowano w Tabeli 1.

### Tabela 1

Liczba transakcji w latach 2001-2009 w podziale na obręby

Rok/Obręb	Górczyn	Junikowo	Kotowo	Ławica	Łazarz	Plewiska	Razem Grunwald
2001	3	5	1	7	1	9	26
2002	12	10	2	18	0	13	55
2003	15	15	3	30	4	39	106
2004	14	5	4	11	1	8	43
2005	7	15	3	13	3	3	44
2006	9	7	8	17	0	2	43
2007	7	2	0	12	0	4	25
2008	2	4	1	6	1	2	16
2009	0	2	0	1	1	0	4
<b>2001-2009</b>	<b>69</b>	<b>65</b>	<b>22</b>	<b>115</b>	<b>11</b>	<b>80</b>	<b>362</b>

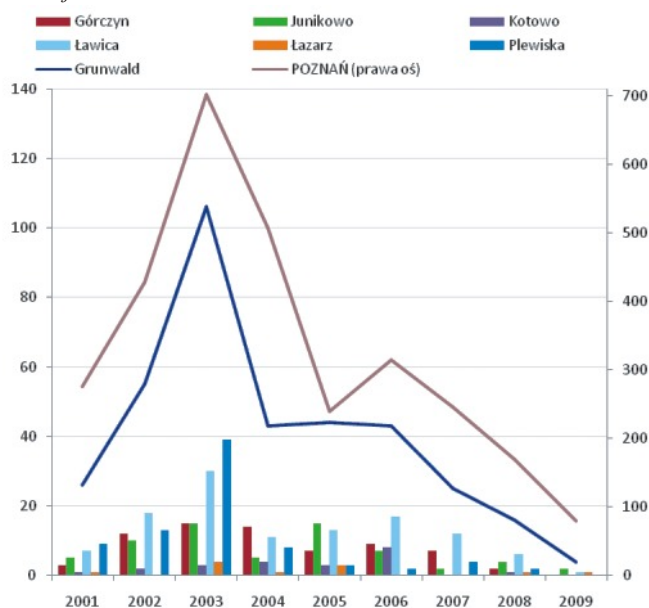
Źródło: Badania własne

Najwięcej gruntów budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną sprzedano w dzielnicy Grunwald w 2003 roku. Wyraźnie widoczny jest spadek liczby transakcji w latach 2007-2009. Tendencję tą odnotowano na terenie całego Poznania.

<sup>1</sup> Uchwała Nr XXXI/299/V/08 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania

**Wykres 3**

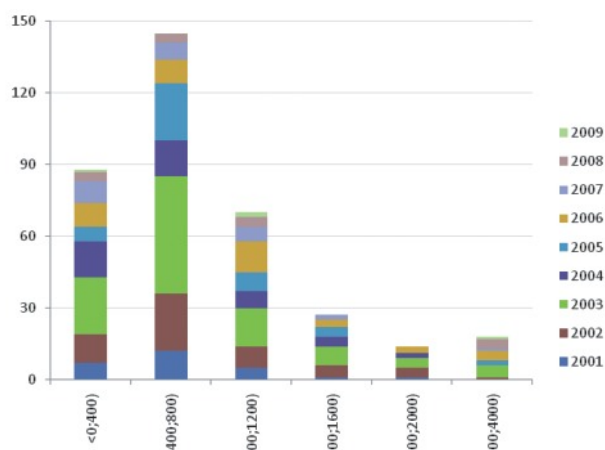
Liczba transakcji w latach 2001-2009 w Poznaniu



Źródło: Badania własne

**Wykres 4**

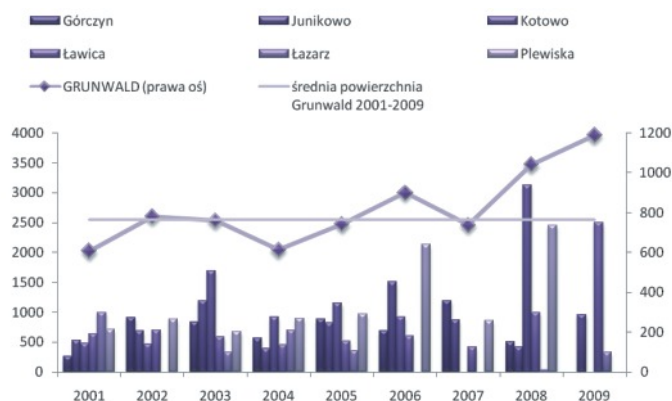
Liczba transakcji w latach 2001-2009 w zależności od powierzchni nieruchomości



Źródło: Badania własne

**Wykres 5**

Średnia powierzchnia działek gruntu o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinym sprzedanych w latach 2001-2009 w podziale na obręby (Grunwald)



Źródło: Badania własne

Na Wykresie 3 przedstawiono udział poszczególnych obrębów dzielnicy Grunwald w liczbie transakcji ogółem, na tle transakcji w Poznaniu. W latach 2001-2009 na terenie Poznania odnotowano blisko 3000 transakcji gruntami niezabudowanymi o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinym. Szczyt obrotu nastąpił w 2003 roku, kolejny wzrost liczby transakcji, jednak o ponad połowę mniejszy liczebnie, miał miejsce w roku 2006. Od tego czasu liczba tego typu transakcji nieustannie maleje.

Zdecydowanie dominują transakcje w obrębach o charakterze mieszkaniowym jednorodzinym: Ławica, Plewiska, Junikowo, Górczyn (przede wszystkim południowa część obrębu). Najmniej działek niezabudowanych sprzedano w obrębie Łazarz, w którym dominują tereny mieszkaniowe wielorodzinne oraz w obrębie Kotowo, którego charakter zmienia się z gruntów o przeznaczeniu rolniczym na tereny komercyjne (zwłaszcza w okolicach autostrady) i mieszkaniowe, jednak zmiany te postępują w tempie dość wolnym.

Powierzchnia analizowanych gruntów podzielona została na wcześniej opisane przedziały. Najwięcej sprzedanych gruntów posiadało powierzchnię mieszczącą się w przedziale od 400 m<sup>2</sup> do 800 m<sup>2</sup>, co jest dość typowe dla gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą w dużych miastach. Tego typu nieruchomości sprzedawano przede wszystkim w obrębach: Ławica (40 transakcji, z czego najwięcej wystąpiło w 2003 roku, z tendencją malejącą od roku 2005) i Plewiska (39 transakcji, z czego ponad połowa w 2003 roku, z nielicznymi transakcjami w okresie późniejszym). Najmniej działek o powierzchni typowej dla dużych miast sprzedano w obrębie peryferyjnym Kotowo.

Drugi najczęściej występujący przedział powierzchni to działki mniejsze od 400 m<sup>2</sup> przeznaczone często pod zabudowę bliźniaczą oraz szeregową. Blisko połowa tego typu transakcji miała miejsce w obrębie Ławica, natomiast nieliczne transakcje odnotowano w obrębie Kotowo.

Co trzecia sprzedana działka miała powierzchnię większą od 800 m<sup>2</sup>. Dominowały grunty o powierzchni od 800 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup> w obrębach Ławica oraz Junikowo. Działki o powierzchni miesz-

czącej się w przedziale <1200 m<sup>2</sup>; 1600 m<sup>2</sup>) przeważały w obrębie Plewiska. Średnia wielkość działki sprzedanej w latach 2001-2009 w dzielnicy Grunwald wyniosła 766 m<sup>2</sup>, a w całym okresie analizy przedstawiała się jak na Wykresie 5.

Średnia powierzchnia gruntów w obrębie Górczyn zbliżona jest do średniej powierzchni gruntów ogółem. Najmniej odbiegają od średniej przeciętne powierzchnie gruntów sprzedanych w obrębie Górczyn (zwłaszcza w 2003 i 2006 roku), w obrębie Plewiska (przede wszystkim w 2001 roku) oraz Junikowo (2002 i 2005).

Na Wykresie 6 widoczna jest zależność lokalizacji i powierzchni nieruchomości. W celu poprawienia czytelności wykresu, umieszczono na nim wartości powierzchni średnich mediany (wartości środkowej) oraz liczby transakcji.

Minimalne powierzchnie wynoszące po kilkanaście m<sup>2</sup> to działki występujące praktycznie we wszystkich podstrefach pozaśródmiejskich i przeznaczone najczęściej na uzupełnienie nieruchomości sąsiedniej. Nieruchomości położone w podstrefie E7 cechują się większą średnią powierzchnią, niż znajdujące się w podstrefie E1. Grunty mieszkaniowe jednorodzinne w podstrefach E2, E4, E5 charakteryzują się zbliżoną średnią powierzchnią. Zauważyć można następującą prawidłowość: grunty położone bliżej centrum miasta mają mniejszą powierzchnię i wraz ze wzrostem odległości od centrum średnia powierzchnia działek gruntu przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną rośnie.

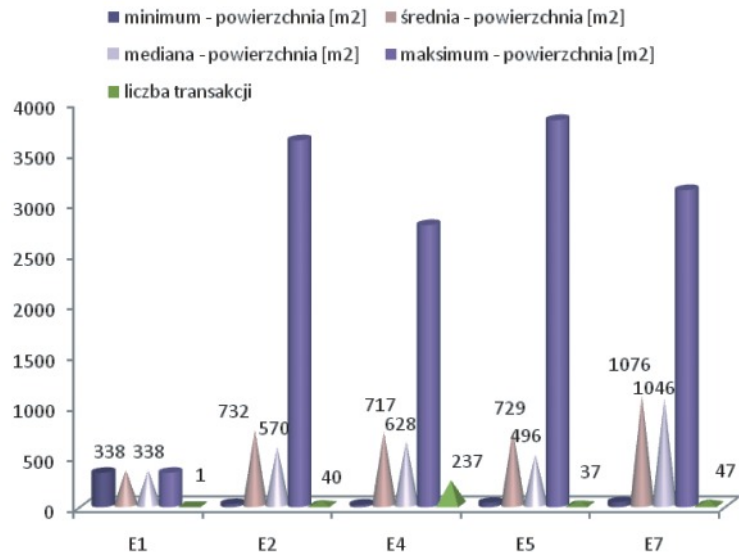
Na krajowym rynku nieruchomości wartość transakcji od 2003 roku wzrasta. W Poznaniu uwzględniając jedynie analizę rynku nieruchomości niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinym, brak możliwości potwierdzenia tej prawidłowości. Wykres 7 przedstawia wartość transakcji na analizowanym rynku, z wyodrębnieniem dzielnicy Grunwald.

Wyraźnie widoczny jest wzrost wartości analizowanych transakcji aż do roku 2007, z załamaniem w latach 2004-2005. Na terenie Grunwaldu odnotowano trzy okresy wzrostu wartości transakcji: lata 2001-2003, 2004-2006, 2007-2008. Wyraźnie widoczny, podobnie jak na terenie całego Poznania, jest spadek wartości transakcji w 2009 roku.

Średnia cena gruntów niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinym w Poznaniu

**Wykres 6**

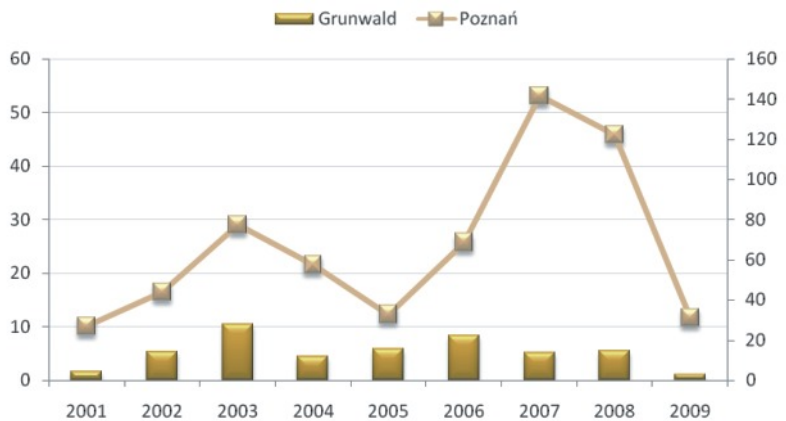
*Podstawowe parametry działek gruntu o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinym sprzedanych w latach 2001-2009 w podziale na podstrefy (Grunwald)*



Źródło: Badania własne

**Wykres 7**

*Wartość transakcji na grunty o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinym sprzedanych w latach 2001-2009 w Poznaniu [mln zł]*



Źródło: Badania własne

(Grunwald) w latach 2001-2009 wyniosła 176 zł/m<sup>2</sup>, ceny zawierały się w przedziale od 16 zł/m<sup>2</sup> (Ławica, wrzesień 2002), do 910 zł/m<sup>2</sup> (Grunwald, lipiec 2004). Jednostkowe ceny średnie analizowanych gruntów na terenie dzielnicy Grunwald charakteryzowały się w latach 2001-2008 tendencją rosnącą. Trend ten wskazuje na pewną zgodność z tendencjami zachodzącymi na krajowym rynku nieruchomości. Dopiero w 2009 roku zauważyć można spadek ceny średniej, o 28% w stosunku do roku 2008 i do poziomu

o 46% wyższego od ceny średniej ustalonej dla transakcji w całym okresie analizy (dla porównania cena średnia ustalona w 2008 roku przewyższa cenę średnią z okresu analizy o ponad 100%).

W latach 2001-2003 i 2006-2008 najwyższe ceny średnie dotyczyły nieruchomości położonych w obrębie Górczyn. W roku 2004, 2005 i 2009 pierwsze miejsce zajęła średnia cena z transakcji odnotowanych w obrębie Łazarz. Najniższe natomiast ceny średnie odnotowywano najczęściej w obrębie Ko-

towo (2002, 2003, 2005, 2006; kształtowały się one na poziomie poniżej połowy ceny średniej ustalonej w danym roku dla transakcji we wszystkich obrębach), Junikowo (2007, 2009) oraz Łazarz (2001, 2008). Najniższą cenę średnią odnotowano dla obrębu Łazarz w 2001 roku, najwyższą – Górczyn w roku 2008.

Analiza cen średnich w poszczególnych przedziałach powierzchni wskazuje na najwyższą wartościowość gruntów o powierzchni od 400 m<sup>2</sup> do 800 m<sup>2</sup> (najczęściej średnia w poszczególnych przedziałach jest najwyższa w tym przedziale). Na taki wynik analizy miały wpływ przede wszystkim transakcje w obrębie Łazarz i Górczyn. Za najmniej wartościowy przedział powierzchni uznać można natomiast działki większe od 1600 m<sup>2</sup> i mniejsze od 2000 m<sup>2</sup>.

Obliczono, iż cena sprzedaży jednego metra kwadratowego gruntu przeciętnie odchyła się od średniej o 124 zł. Wariancja ceny metra kwadratowego gruntu w okresie analizy wyniosła 15 213 zł/m<sup>2</sup>. Wartości wariancji w poszczególnych latach analizy przedstawione zostały w Tabeli 2.

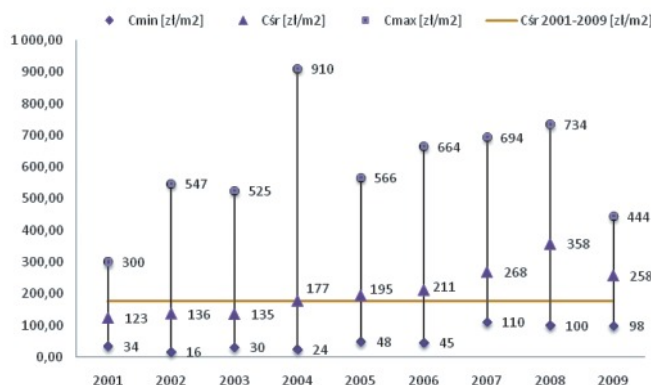
Największe zróżnicowanie zbiorowości wystąpiło w roku 2008, natomiast najmniejsze zróżnicowanie cen zaobserwować można w roku 2001. Odchylenie standardowe średniej ceny jednego metra kwadratowego sprzedanego gruntu wynosi 124 zł. Wartości odchylenia standardowego w poszczególnych latach przedstawione zostały w Tabeli 2. Z obliczeń wynika, iż w okresie analizy ceny metra kwadratowego wszystkich gruntów przeciętnie odchylają się od ceny średniej o około 70%.

Typowy obszar zmienności dla cen metra kwadratowego gruntu o przeznaczeniu mieszkaniowym w Poznaniu (Grunwald) w latach 2001-2009 informuje o tym, że w całym okresie analizy dwie trzecie gruntów sprzedanych było za cenę od 53 zł/m<sup>2</sup> do 300 zł/m<sup>2</sup>.

Rozkład średniej ceny jednostkowej gruntu jest rozkładem asymetrycznym prawostronnie, przy czym asymetria jest dość silna. Współczynnik asymetrii kształtuje się na poziomie  $As=0,62$ , oznacza to, że średnia cena metra kwadratowego gruntu jest większa niż najczęściej występująca cena metra kwadratowego. Rozkład powierzchni także jest rozkładem asymetrycznym prawostronnie, także dość silnym, o współczynniku skośności równym 0,6. Średnia

### Wykres 8

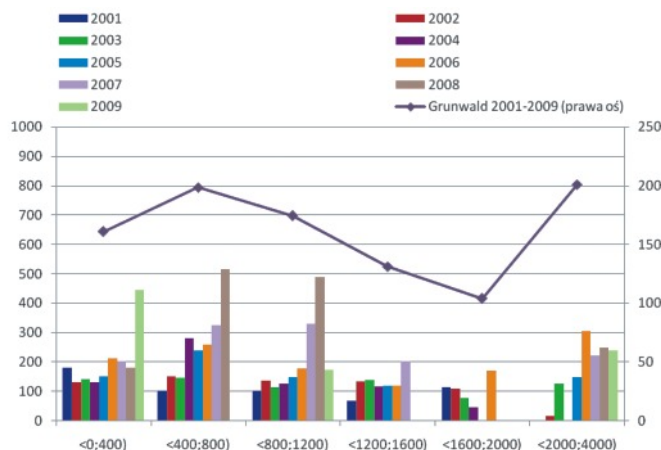
Cena minimalna, maksymalna i średnia gruntów [zł/m<sup>2</sup>] w Poznaniu (Grunwald) w latach 2001-2009



Źródło: Badania własne

### Wykres 9

Średnie ceny jednostkowe gruntów niezabudowanych według przedziałów powierzchni w Poznaniu (Grunwald) w latach 2001-2009



Źródło: Badania własne

### Tabela 2

Wariancja i odchylenie standardowe cen gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych w Poznaniu (Grunwald) w latach 2001-2009

Wskaźnik/Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2001-2009
Cena średnia [zł/m <sup>2</sup> ]	123	136	135	177	195	211	268	358	258	176
Odchylenie standardowe [zł/m <sup>2</sup> ]	58	83	78	151	96	132	147	197	142	124
Wariancja [zł <sup>2</sup> /m <sup>4</sup> ]	3265	6759	6021	22218	8917	16941	20801	36383	15108	15213

Źródło: Badania własne

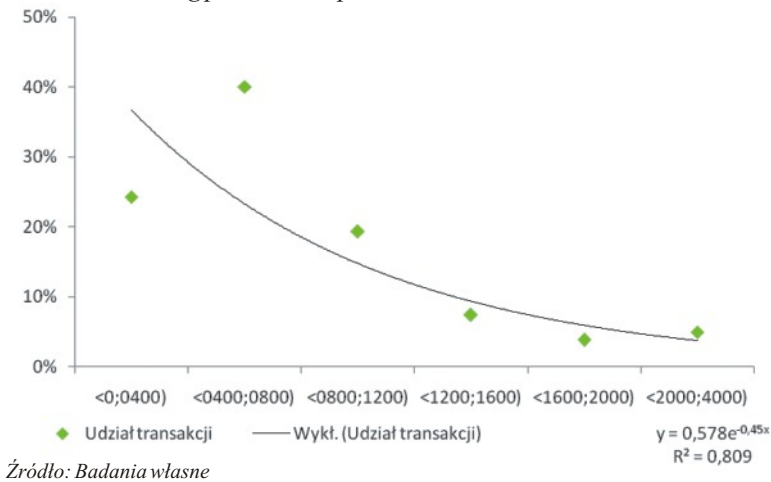
powierzchnia gruntu (766 m<sup>2</sup>) jest większa od powierzchni najczęściej występującej w badanej zbiorowości (424 m<sup>2</sup>). Rozkład średniej czasu sprzedaży (rozumianej jako numer kolejny miesiąca, gdzie styczeń 2001 oznaczono

numerem 1, grudzień 2009 – numerem 108) kształtuje się podobnie: asymetria jest prawostronna, jednak słabsza, jej współczynnik przyjmuje wartość  $As=0,49$ . Średni czas sprzedaży jest większy niż najczęściej występujący.

Empiryczny rozkład powierzchni gruntów przedstawiony został na Wykresie 10.

### Wykres 10

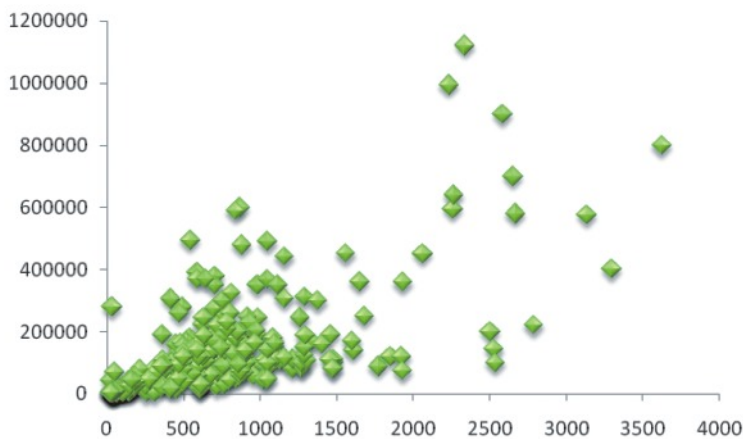
Struktura powierzchni gruntów sprzedanych w Poznaniu (Grunwald) w latach 2001-2009 według przedziałów powierzchni



Na Wykresie 11 przedstawiono relacje zachodzące pomiędzy cenami transakcyjnymi a powierzchnią gruntów sprzedanych w Poznaniu (Grunwald) w latach 2001-2009. Nietrudno zauważyć, iż pomiędzy tymi dwiema zmiennymi występuje korelacja liniowa dodatnia. W celu określenia siły związku występującego między cechami, należy obliczyć współczynnik korelacji.

### Wykres 11

Zależność pomiędzy ceną [zł] a powierzchnią gruntu [m²]



Źródło: Badania własne

Badając zależność korelacyjną pomiędzy powierzchnią gruntu a jego ceną wyznaczono kowariancję tych zmiennych, świadczy ona o dodatniej zależności między powierzchnią gruntu a jego ceną. Współczynnik korelacji liniowej Pearsona w okresie analizy wyniósł dla zależności pomiędzy powierzchnią gruntu a jego ceną transakcyjną 0,63. W analizowanym okresie zależność korelacyjna między powierzchnią a ceną transakcyjną jest dość silna. Współczynnik determinacji w okresie analizy wyniósł 0,40 co oznacza, że aż 40% zmian wartości cen transakcyjnych objaśnione zostało przez zmiany powierzchni gruntów.

Analizie poddano także czynniki wpływające na cenę jednostkową gruntu. Podjęto próbę ustalenia tendencji rozwojowej – powolnych, regularnych i systematycznych zmian określonego zjawiska, obserwowanych w dostatecznie długim przedziale czasu i będących rezultatem działania przyczyn głównych. Do wyodrębnienia trendu powinien być wykorzystywany długi okres, funkcja trendu wyzna-

czona została dla średniej ceny metra kwadratowego sprzedanych działek gruntu w okresach miesięcznych lat 2001-2009. Dla wyodrębnienia funkcji trendu wykorzystano metodę analityczną, polegającą na dopasowywaniu określonej funkcji matematycznej do całego szeregu czasowego. Na podstawie jednostkowych cen transakcyjnych odnotowanych w okresie analizy ustalono wzór funkcji trendu. Wyznaczona funkcja trendu drugiego rodzaju przyjmuje postać

$$\hat{y} = 2,2745x + 176,12.$$

Oznacza to, że średnia cena jednego metra kwadratowego wzrastała z miesiąca na miesiąc o 2,27 zł, a jej teoretyczna wartość w okresie bezpośrednio poprzedzającym analizę, czyli w grudniu 2000, wynosiła 176,12 zł. Ustalono, iż średni wzrost cen gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na poznańskim rynku nieruchomości (Grunwald) w okresie 2001-2009 wynosił 0,7% miesięcznie.

## Zakończenie

**P**orównanie liczby transakcji na nieruchomości gruntowe ogółem w latach 2001-2009 wskazuje na zbliżone wielkości w okresie analizy. Jedynie w 2007 roku zaobserwować można było znaczące różnice, wynikające z ożywienia rynku nieruchomości w Polsce, odczuwalnego przede wszystkim w dużych miastach.

W 2008 roku w ramach transakcji nieruchomościami gruntowymi blisko co piąta dotyczyła gruntów budowlanych, z tego mniej niż połowa wystąpiła w granicach miast. W 2009 roku na rynku gruntów budowlanych, podobnie jak na całym rynku nieruchomości, zapanowała stagnacja. Na podstawie wstępnych analiz szacuje się, iż liczba transakcji na nieruchomości gruntowe w 2009 roku była jedną z najniższych w ostatnich latach [por.: Rynek 2009].

Przyczyn spadku liczby transakcji w 2008 i 2009 roku na poznańskim Grunwaldzie można upatrywać w kilku czynnikach. Niewątpliwie światowy kryzys finansowy, niosący skutki nie tylko bezpośrednio ekonomiczne, ale pociągający za sobą również zmianę nastrojów inwestycyjnych oraz zmiana w polityce kredytowej banków zaobserwowana w IV kwartale 2008, a trwająca jeszcze do końca pierwszego półrocza 2009, polegająca na zaostrzeniu

kryteriów udzielania kredytów w związku z niepokojącymi sygnałami napływającymi z rynków międzynarodowych (znaczny wzrost kosztów pozyskania finansowania kredytów w CHF, spadek zaufania między instytucjami finansowymi w wyniku kryzysu, jaki wystąpił w USA) przyczyniły się do spadku siły nabywczej potencjalnych uczestników rynku. Ponadto Grunwald jest dzielnicą w znacznym stopniu zurbanizowaną i z roku na rok maleje dostępność gruntów niezabudowanych, możliwych do zagospodarowania z przeznaczeniem pod budowę mieszkaniową jednorodziną. Istnieje jeszcze jeden czynnik usprawiedliwiający brak pełnej zgodności trendów w części rynku lokalnego w Poznaniu z trendami ogólnopolskimi – rynek gruntów niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinym w dużym mieście nie stanowi próby reprezentatywnej dla całego kraju.

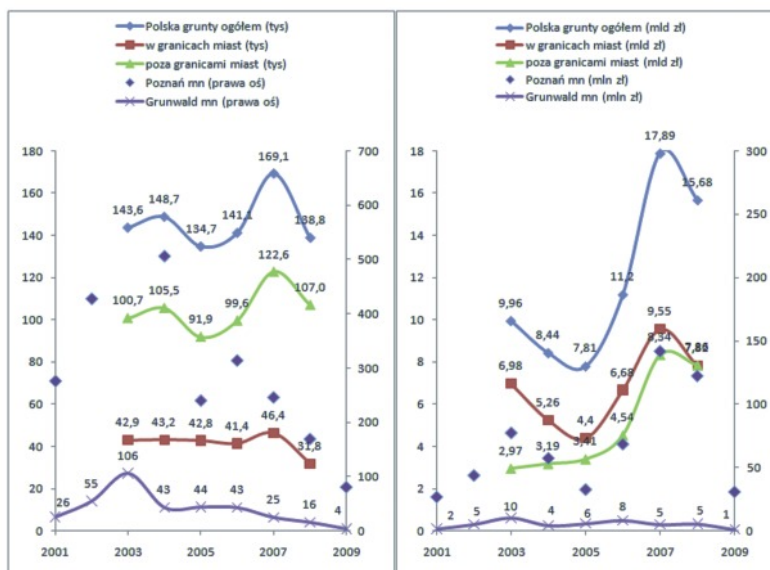
Warto jednak zwrócić uwagę na fakt, iż poznański rynek nieruchomości niezabudowanych odgrywa pewną rolę w skali kraju. Udział transakcji poznańskich w rynku krajowym w 2008 roku obrazuje Tabela 3.

Analicyści rynku nieruchomości przewidują, iż w najbliższym czasie sytuacja na rynku nieruchomości w Polsce znacznie poprawiać się, co może być wynikiem kilku czynników: zwiększenia liczby udzielanych przez banki kredytów hipotecznych, stabilizacji cen na zredukowanym w stosunku do 2007 roku poziomie, sprzyjającej poprawie relacji popytu do podaży, zmniejszeniu się wielkości cen ofertowych oraz dostosowaniu ich do charakterystyki zmienionego popytu, a także z sygnalizowanego przez GUS wzrostu dochodów ludności.

**Średni wzrost cen gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod budowę mieszkaniową jednorodziną na poznańskim rynku nieruchomości (Grunwald) w okresie 2001-2009 wyniósł 0,7%**

### Wykres 12

Liczba i wartość transakcji na Grunwaldzkim rynku nieruchomości w latach 2001-2009 w relacji do rynku krajowego



Źródło: opracowanie własne na podstawie [Transakcje 2009] oraz badań własnych

### Tabela 3

Transakcje na grunty niezabudowane w Polsce i Poznaniu w 2008 roku

Nieruchomości gruntowe	Liczba transakcji	Wartość transakcji [mln zł]	Powierzchnia [tys m <sup>2</sup> ]
w Polsce	138 782	15 679	2 314 796
w miastach w Polsce	31 776	7 818	160 039
pod budowę mieszkaniową w Polsce	27 190	4 420	56 969
pod budowę mieszkaniową w miastach w Polsce	11 323	2 701	16 452
pod budowę mieszkaniową w Wielkopolsce	1 729	110	3 134
pod budowę mieszkaniową w Poznaniu	308	599	1 121
pod budowę mieszkaniową jednorodziną w Poznaniu*	150	52	170
pod budowę mieszkaniową jednorodziną w Poznaniu (Grunwald)*	16	5	17

\* wielkości szacunkowe określone na podstawie badań własnych

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Transakcje 2009] oraz badań własnych

### LITERATURA:

1. *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, Związek banków Polskich, <http://www.amron.pl/uploads/RaportAmronSarfin.pdf>, data publikacji: 27.11.2009.
2. *Rynek nieruchomości w 2009 roku, czyli zwrot o 180 stopni*, www.bankier.pl, 2009.
3. *Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości w 2007 r.*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa, wrzesień 2008
4. *Transakcje kupna/ sprzedaży nieruchomości w 2008 roku*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, wrzesień 2009
5. *Uchwała Nr XXXI/299/V/08 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania*



## **E-rzeczoznawca czyli elektroniczna baza danych o rynku nieruchomości oraz internetowe wspomaganie procesu wyceny.**

*(Projekt realizowany przez Ośrodek Badań Rynku Nieruchomości Sp. z o.o. z Poznania)*

### **Wstęp**

Rynek Nieruchomości to ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości. Jest silnie uzależniony od sytuacji gospodarczej i ekonomicznej środowiska, w którym występuje. Rynek ten ciągle jest niewystarczająco rozwinięty i przejrzysty. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na rolę rzeczoznawcy majątkowego, jako autora profesjonalnej opinii dotyczącej wartości nieruchomości, a w przedstawionym projekcie beneficjenta oferowanych usług: e-bazy danych oraz e-wyceny.

## **Elektroniczna baza danych o rynku nieruchomości**

### **Oferta**

Charakter rynku nieruchomości wymusza na rzeczoznawcach majątkowych szereg działań, które mają na celu zdobycie o nim pełnych i rzetelnych informacji. Każdy rzeczoznawca boryka się z trudnościami, których przyczyny tkwią głęboko w polskiej biurokracji.

Wychodząc tym niedogodnościom naprzeciw, grupa rzeczoznawców z Poznania postanowiła stworzyć program bazę danych cen transakcyjnych, który umożliwiłby zainteresowanym rzeczoznawcom zdobycie pełnych informacji dotyczących określonego rynku nieruchomości.

Rzeczona baza danych cen transakcyjnych umożliwiłaby docelowo uzyskanie pełnych danych dotyczących zawartych transakcji, w tym stanu prawnego nieruchomości, szczegółowego położenia nieruchomości oraz stanu technicznego, a także przeznaczenia w miejscowym planie lub oznaczenia w studium. Ponadto każda transakcja nieruchomością zabudowaną posiadać ma docelowo dokumentację fotograficzną.

Mając na względzie charakter prowadzonej przez rzeczoznawców działalności, organizatorzy bazy postawili szczególny nacisk na bezpieczeństwo i pewność zgromadzonych danych oraz na bezpieczny dostęp do e-usługi.

Informacje zgromadzone w bazie będą na bieżąco uzupełniane.



## Korzystanie z bazy danych

Całkowitą nowością jest umożliwienie dostępu do danych z każdego miejsca bez konieczności zakupu i instalacji programu - wymóg stanowi jedynie posiadanie dostępu do Internetu. Po dokonaniu rejestracji na stronie internetowej, pomyślnej weryfikacji i opłaceniu dostępu rzeczoznawca otrzyma login i hasło umożliwiające przeglądanie danych i prawo korzystania z wybranych rekordów.

## Internetowa wycena nieruchomości

### Oferta

Wraz z uruchomieniem bazy danych cen transakcyjnych twórcy projektu postanowili udostępnić także możliwość skorzystania z internetowej wyceny. Stworzono moduł wyceny nieruchomości będący w zgodzie z obowiązującymi przepisami i standardami.

E-wycena możliwa będzie w oparciu o dane pozyskane z bazy danych lub w oparciu o własne dane. Istnieje możliwość eksportu wyników wyceny do popularnych formatów pakietu Office lub Open Office.

### Korzystanie z internetowej wyceny

Dostęp do modułu wyceny jest równie prosty jak dostęp do bazy danych - wystarczy posiadać łącze internetowe.

## Podsumowanie

Zapraszamy rzeczoznawców działających na terenie województwa wielkopolskiego (to im w pierwszej kolejności udostępnione zostaną oferowane usługi) do zapoznania się z ofertą przedsiębiorstwa i zasadami korzystania z e-usług podczas organizowanych bezpłatnych spotkań informacyjnych. Termin i miejsce spotkania określony zostanie w wysłanym do każdego rzeczoznawcy indywidualnym zaproszeniu.

Z serdecznymi pozdrowieniami

*Grupa Rzeczoznawców Majątkowych z Wielkopolski*

## PRAWO

### VAT DLA BIEGŁYCH

*Art. 1 Ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o zmianie dekretu o należnościach świadków, biegłych i stron w postępowaniu sądowym (Dz. U. Nr 221, poz. 1739), która weszła w życie 1 stycznia 2010r., **podwyższa wynagrodzenie biegłego** będącego podatnikiem VAT o stawkę VAT przewidzianą dla tego rodzaju czynności w przepisach o VAT obowiązujących w dniu orzekania o tym wynagrodzeniu.*

Opracowanie

*Wojciech Gryglaszewski*



**AKTUALNOŚCI**

# LISTA CZŁONKÓW SRMWW

L p	Nazwisko i imię	Nr upr.	Miejscowość	Telefon	E-mail
1	2	3	4	5	6
1.	Andrzejewska Violetta	4955	Stęszew	519165333	v.andrzejewska@poczta.fm
2.	Andrzejewski Arkadiusz	4410	Poznań	602677045	anbud_poznan@op.pl
3.	Andrzejewski Janusz	2115	Potasze	501617071	jand_poz@o2.pl
4.	Bałkowski Robert	3660	Wolsztyn	602248569	brit@eranel.pl
5.	Banaś Ewa	1134	Poznań	602262252	e.banas@wycenaekspert.pl
6.	Barczyk Wojciech	3661	Konin	604858141	ga.marek@wp.pl
7.	Bartosiewicz Wiesława	2129	Krzycko Małe	504201851	wieslawa.bartosiewicz@op.pl
8.	Bąk-Horala Grażyna	3505	Leszno	600270458	horala@tlen.pl
9.	Bednarek Roman		Poznań	601876116	bednarek@wkp.top2.pl
10.	Bepirszczy Dorota	4225	Poznań	600383493	dorota_bepirszczy@krm.com.pl
11.	Berendt Edmund	1546	Piła	672122155	edmund.berendt@neostrada.pl
12.	Berus Marcin	4130	Poznań	604947414	marcinberus@echostar.pl
13.	Białasik Roman	1876	Ostroróg	508374310	r.bialasik@interia.pl
14.	Bielawiak Marcin	4956	Chodzież	508318156	marcin.bielawiak@op.pl
15.	Bień Grzegorz	2472	Skoki	602303533	wyceny@poczta.fm
16.	Binek Agnieszka	735	Poznań	606455287	agnieszka.binek@citigroup.com
17.	Błaszczak Marek	3662	Kobylnica	600597743	markusm@vp.pl
18.	Błażek Marian	2861	Pobiedziska	603891858	marianblazek@onet.pl
19.	Bogdańska Ewa	1737	Poznań	603136393	ewa.bogdanska@poczta.onet.pl
20.	Bruss Justyna	4533	Skoki	509949685	jbruss@tlen.pl
21.	Bryl Marek	1849	Konin	693822410	zup_mb@poczta.onet.pl
22.	Bujakowski Waldemra	4433	Pobiedziska	667160313	bujakowski@poczta.onet.pl
23.	Bukowski Damian	4718	Oborniki	501649533	dambuk@poczta.onet.pl
24.	Cieloszyk Joanna	4264	Poznań	607107017	joanna.cieloszyk@hausplus.pl
25.	Cieślak Maria	2576	Konin	600294435	mariacieslak@icpnet.pl
26.	Czarnecki Marcin	3911	Poznań	604544465	wycena_czarnecki@wp.pl
27.	Czekała Dariusz	2577	Sieraków	607538638	keradcz@poczta.onet.pl
28.	Dąbek Jerzy	256	Poznań	502564222	geoconsult@home.pl
29.	Dobecka Cyryla	1547	Piła	673518910	Cyryla@asta-net.com.pl
30.	Dobrzyńska Mirosławska Anna	1595	Nowy Tomyśl	614422893	amiroslawska@wp.pl
31.	Dobrzyński Robert	4123	Poznań	602136900	robert.dobrzynski@wycena-dobrzynski.eu
32.	Dolata Jerzy	868	Kościan	655122869	jerzy.dolata@op.pl
33.	Domagalski Lech	3627	Wielkowieś	601160987	lechdomagalski@o2.pl
34.	Domżańska Teresa	892	Kaczory	601893176	grunia8@wp.pl
35.	Dudek Monika	4179	Kornik	606437146	monika_dudek@o2.pl
36.	Dyguta Maciej	3848	Chodzież	509949937	geoma@post.pl
37.	Fiątek Zbigniew	695	Piła	672132571	taksator@cil.pl
38.	Florek Piotr	3560	Konin	601724468	pflorek_xl@wp.pl
39.	Futro Adam	1670	Poznań	602382995	adam.futro@neostrada.pl
40.	Gliniewicz Jerzy	3948	Trzcianka	602585488	jerzy.gliniewicz@op.pl
41.	Gliwa Łukasz	4320	Wolsztyn	692840604	lukegli@poczta.onet.pl
42.	Górecki Tomasz	2791	Poznań	618218269	tomasz.gorecki@op.pl
43.	Górna Katarzyna	4560	Poznań	693530061	gornak1@interia.pl
44.	Gradzik Cezary	4535	Złotów	603889439	dc@gradzik.pl
45.	Grochowska-Pioch Małgorzata		Poznań	694406984	malgorzata@pioch.pl
46.	Gryglaszewski Wojciech	4659	Poznań	608592052	wojciech@biurorzeczoznawcy.pl
47.	Gryś Krystyna	2280	Kobylnica	603612520	krystyna_gryś@po.home.pl
48.	Grzelczak-Skarżyński Krzysztof		Swarzędz	604239608	grzelczak@onet.eu
49.	Halec Franciszek	1281	Leszno	601793494	halec-wycena@wp.pl
50.	Hasse Mieczysław	870	Przeźmierowo	600252843	
51.	Hermann Barbara	4631	Poznań	501644898	bphermann@wp.pl
52.	Hećka Maria	1739	Czarnków	606648975	marhec@wp.pl
53.	Hoffmann Danuta	2580	Rakoniewice	602120708	danhoff@interia.pl
54.	Holubicka Barbara		Poznań	508300255	barbara_holubicka@poczta.onet.pl
55.	Husiar Bogdan	872	Poznań	618681539	husbud@poczta.onet.pl
56.	Jabłoński Jarosław	4632	Poznań	607568018	jarjab@wp.pl
57.	Jakóbiec Elżbieta	1741	Poznań	602634610	e_jakobiec@poczta.onet.pl
58.	Jakubowski Andrzej	454	Poznań	618480166	ajakubowski@projnorm.pl

1	2	3	4	5	6
59.	Janaszewski Andrzej	4322	Poznań	607583525	ajanaszewski@op.pl
60.	Janiak Leonard	873	Leszno	655201138	m.janiak@interia.pl
61.	Janicki Andrzej	2187	Konin	507034664	ekspertgrunt@poczta.internetdsl.pl
62.	Jedliński Zbigniew	2582	Poznań	502528240	Zjwycena@op.pl
63.	Jokiel Wiktor	4153	Poznań	609794781	ablegat@o2.pl
64.	Jonas Adam	4296	Konin	632401195	ajonas@konet.pl
65.	Jóźwiak-Popko Brygida	3509	Poznań	605693795	brygida.popko@gmail.com
66.	Jurczykowski Paweł	4473	Przeźmierowo	602663955	mjpjurcz@neostrada.pl
67.	Kaczmarek Jacek	3629	Ostrów Wlkp.	601949039	wycena@operat.biz
68.	Kaczmarek-Wałęsa Grażyna	4416	Krotoszyn	695592708	kaczmarek.walesa@poczta.onet.pl
69.	Kamiński Jerzy		Gniezno	508052151	
70.	Kandulski Jan	3299	Trzcianka	672163880	jan.kandulski@poczta.onet.pl
71.	Kapustka Zbigniew	2034	Złotniki	501087042	patronex@neostrada.pl
72.	Kasprzak Andrzej	875	Śrem	612834638	erine.ak@interia.pl
73.	Kasprzycki Włodzimierz	4616	Poznań	660059484	juwer@wp.pl
74.	Kaźmierczak Bernardyna	3728	Leszno	609207199	wyceny.kazmierczak@interia.pl
75.	Kilanowska Iwona	3467	Pobiedziska	509348788	ikilka@hotmail.pl
76.	Kin Jerzy	2117	Leszno	508088655	kin@juel.com.pl
77.	Knopik Marek	4392	Kobylnica	606909373	marek.knopik@unilever.com
78.	Kołeczko Krzysztof	1284	Rawicz	503091922	azymutrawicz@interia.pl
79.	Komoda Bogusław	2118	Borówiec	603393407	bodas13@wp.pl
80.	Konieczny Tomasz	4348	Luboń	508272610	tkonieczny@rejtravel.pl
81.	Korbolewski Józef	3532	Konin	507770886	wycena@konin.lm.pl
82.	Kordos Elżbieta	739	Śrem	601985780	ekordos@elkorm-nieruchomosci.pl
83.	Kosmowski Michał	169	Poznań	618339829	michalkosmowski@wp.pl
84.	Kozłowicz Marek	4419	Bierzglinek	604592046	marek.kozlowicz@wp.pl
85.	Kruszewski Eugeniusz	3073	Września	614361803	eugeniusz.kruszewski@vp.pl
86.	Kubiacyk-Półka Maria	2394	Gniezno	601863041	mkubiacyk@poczta.onet.pl
87.	Kujanek Eugeniusz	3396	Poznań	601343638	p1kujanek@tlen.pl
88.	Kujawa Lidia	2354	Leszno	503023230	info@nieruchomosci-leszno.pl
89.	Kujawińska Anna	3397	Skórzewo	696748313	rm.ak@wp.pl
90.	Kujawiński Donat	2794	Skórzewo	602177605	brmdk@poczta.wp.pl
91.	Kukawka Sławomir	4421	Wronki	505420533	kukawka-wycena@tlen.pl
92.	Kupś Henryk	4373	Poznań	694404764	henryk_kups@wp.pl
93.	Lazarek Edmund	4872	Strzałkowo	502105454	consulting@nieruchomosci-lazarek.pl
94.	Lewandowska Zofia	2587	Gniezno	606691815	wycenazl@wp.pl
95.	Liberkowski Maciej	2120	Nowy Tomyśl	602120755	m.liberkowski@wp.pl
96.	Linda Piotr	698	Szamotuły	612927846	linexx@o2.pl
97.	Lis Elżbieta	3650	Ostrów Wielkopolski	627356617	elzbieta.lis@wp.pl
98.	Lis Piotr	4593	Ostrów Wielkopolski	697198269	piotrekliis@gmail.com
99.	Lis Tomasz	170	Luboń	602366944	tomasz_lis@krm.com.pl
100.	Łakowicz Halina	2478	Piła	600261575	halina@pila24.net
101.	Łeszyk Krzysztof	4133	Poznań	501084131	krzysztof@euro-pol.poznan.pl
102.	Łopacińska Katarzyna		Plewiska	660688676	katarzyna.lopacinska@gmail.com
103.	Łuczak Marek	1632	Zakrzewo	602229687	punio.mimar@op.pl
104.	Maciejak Andrzej	1804	Września	614362196	
105.	Maciejewska Justyna	2700	Poznań	618232991	jusma@buziaczek.pl
106.	Maćkowiak Jacek	699	Czarnków	602839854	jacek_mackowiak@poczta.onet.pl
107.	Majchrzycki Michał	3971	Poznań	601875169	kawit@onet.pl
108.	Makowska Renata	4912	Leszno	962462285	renatamakowska@interia.eu
109.	Małecka Katarzyna	4464	Luboń	618102955	kasiamalecka@wp.pl
110.	Małecka-Piłujka Magdalena	4035	Kobylnica	603317812	magda.pilujka@aimproperty.pl
111.	Małecki Zdzisław	20	Poznań	601775218	zdzislaw.malecki@aimproperty.pl
112.	Mańkowski Stefan	2796	Poznań	618624535	
113.	Marć Robert	4495	Warszawa	606113998	robertmarc@o2.pl
114.	Markiewicz Maria	2590	Plewiska	501976285	mariamar1@wp.pl
115.	Marszałek Paweł	4664	Leszno	605252737	marszalek56@gmail.com
116.	Mazur Roman	3612	Leszno	601179819	bonmazur@wp.pl
117.	Mazurek Elżbieta	2121	Opalenica	614475039	wycela@o2.pl
118.	Mąka Przemysław	4542	Szamotuły	600413250	przemyslaw.maka@real-liver.pl
119.	Menke Bogdan	3400	Poznań	602435105	Bogdan.menke@neostrada.pl

1	2	3	4	5	6
120.	Meszek Wiesław	87	Złotniki	604630749	promex@post.pl
121.	Michalak Leszek	2189	Łąd	604151183	mipro@pro.onet.pl
122.	Michalak Robert	4874	Środa Wlkp.	696083194	robert.michalak@poczta.fm
123.	Michalska Lidia	3535	Wałcz	600163094	
124.	Mieloch Anna	2797	Poznań	618269292	anna_mieloch@interia.eu
125.	Mieszczanowicz Łajma	1470	Kicin	603936683	hasko@hasko.com.pl
126.	Mikołajczak Alicja	1135	Poznań	601854799	kosztbud@horyzont.com.pl
127.	Mikołajczak Jarosław	3279	Poznań	603179078	boiwn1999@poczta.onet.pl
128.	Mikołajczak Jerzy	263	Poznań	605738157	poz-bud@wp.pl
129.	Mizera Maciej	171	Poznań	602366934	maciej_mizera@krm.com.pl
130.	Mizeraczyk Ryszard	2591	Poznań	695351899	ryszard.mizeraczyk@bhu.com.pl
131.	Mocek Danuta	3348	Poznań	600455187	danka61@poczta.onet.pl
132.	Mstowski Wiesław	1472	Poznań	618788767	wieslaw.mstowski@anwo.poznan.pl
133.	Mucha Magdalena		Poznań	697720102	magdalena.mucha@op.pl
134.	Murias Jerzy	700	Czarnków	604645958	jerzymurias@tlen.pl
135.	Narbutowicz Stanisław		Poznań	601711993	
136.	Niedziela Barbara	3006	Poznań	604273848	rzeczoznawca@bdn.com.pl
137.	Niewiadomski Krzysztof	1511	Stare Miasto	605780902	constans@nieruchomoscioferty.pl
138.	Nowak Ewa	3804	Krotoszyn	627253705	ewanowak@poczta.onet.pl
139.	Nowak Jaromir	701	Wągrowiec	602677148	szacunek24@wp.pl
140.	Nowak Piotr	1852	Środa Wlkp.	503038880	pbn@wp.pl
141.	Nowicki Otton	1880	Szamotuły	601439127	agolek19@poczta.onet.pl
142.	Nowicki Radosław	4951	Mosina	509474336	radek304@op.pl
143.	Obremska Hanna	174	Poznań	604451749	biuro@obremscy.poznan.pl
144.	Osmola Sylwester		Poznań	601916257	smosmola@pro.onet.pl
145.	Owsianowski Krzysztof	1853	Poznań	601783828	kancelaria@szacunek.pl
146.	Paprzycki Jerzy	4644	Tulce	602246916	jerzypaprzycki@gmail.com
147.	Pawlicki Tomasz	4565	Ostrów Wlkp.	697350438	tomek.asia@op.pl
148.	Pawłowska Martyna	4171	Czarnków	606376124	martyna.pawlowska@cwm.pl
149.	Pazdej Stefan	3281	Lwówek	606518801	spazdej@tlen.pl
150.	Pecyna Stanisław	2799	Koło	632723845	
151.	Pęczak Jan	1286	Kościan	655121815	wycena@post.pl
152.	Plewa Leszek	2342	Pępowo	605404984	rzeczoznawca.l.plewa@wp.pl
153.	Plóciennik Maciej	907	Rawicz	655454850	maciejplociennik@op.pl
154.	Podziemski Wojciech	3494	Wągrowiec	672621113	podziemski@o2.pl
155.	Polcyn Małgorzata	4528	Poznań	606627587	polcyn_m@poczta.fm
156.	Pospieszny Krzysztof	4119	Stęszew	603536453	pospiech25@wp.pl
157.	Pospieszynski Andrzej	3040	Gostyń	602465821	beaposp@wp.pl
158.	Postól-Rabczyńska Anna	4740	Poznań	608047554	anna.postol@o2.pl
159.	Poszyler Anna	1136	Puszczykowo	601781659	a.poszyler@wycenaekspert.pl
160.	Prył Teresa	878	Poznań	603348901	tpryl@poczta.onet.pl
161.	Puchalski Dominik	4741	Poznań	502283989	dppuchalski@interia.pl
162.	Radwan Maciej	1474	Poznań	502614277	maciej.radwan@mdr.com.pl
163.	Rajczyk Robert	3778	Poznań	661444222	robra@wp.pl
164.	Rakowska Katarzyna	4230	Poznań	608538890	katarzyna_rakowska@krm.com.pl
165.	Ratajczak Wojciech	2276	Szamotuły	612920181	wojciech.ratajczak@interia.pl
166.	Ratajszczak Artur	4192	Swarzędz	502876349	a.ratajszczak@wp.pl
167.	Regulski Piotr	4695	Grodzisk Wlkp.	601374154	p.regulski@neostrada.pl
168.	Rezulak Tadeusz	2122	Gniezno	604258121	trezbud@poczta.onet.pl
169.	Rędziniak Jan	536	Poznań	602260500	baucomex@poczta.wp.pl
170.	Rosada Marek	3307	Poznań	602231893	mark-consulting@hat.pl
171.	Roszak de Tolkmitt Krystyna	4145	Poznań	602380999	detolkmitt@projnorm.pl
172.	Rusin Jan	3409	Konin	632432949	
173.	Rusin Krzysztof	4298	Stare Miasto	601890349	biuro@nieruchomoscikonin.pl
174.	Rutkowska Katarzyna	4406	Poznań	503142561	katarzyna.rutkowska@cwm.pl
175.	Rutkowski Wojciech	3972	Poznań	692427239	wmrwojciech@poczta.onet.pl
176.	Rybska Małgorzata	4288	Poznań	600932336	rybskam@neostrada.pl
177.	Scheller Aleksander	1137	Poznań	503161191	scheller@talarczyk.com.pl
178.	Semrau Zygmunt	4060	Lwówek	606316753	zygmunt_semrau@poczta.onet.pl
179.	Sewkowski Marek	1138	Poznań	609058238	posesor1@poczta.onet.pl
180.	Siemiątkowski Jan	879	Poznań	501498572	jotsiemm@inea.pl

1	2	3	4	5	6
181.	Skarzyński Andrzej	89	Poznań	502392693	andrzej.skarzynski3@neostrada.pl
182.	Skrzypek Stanisław	2123	Poznań	618203367	poz-bud@wp.pl
183.	Smogór Paweł	3491	Konin	666833586	pawel.smogor@neostrada.pl
184.	Spiralski Tomasz	4328	Wolsztyn	606218535	tmk11@wp.pl
185.	Starczewski Romuald	3349	Kazimierz Biskupi	603860463	rstim@o2.pl
186.	Staręga Marek	2534	Poznań	505451446	mstarega@pro.onet.pl
187.	Stefaniak Jacek	4157	Poznań	600186140	j.stefaniak@poczta.fm
188.	Stuligrosz Alina	2803	Poznań	608559499	stuligrosz@o2.pl
189.	Surma Jerzy	294	Chodzież	602673352	surma@post.pl
190.	Świerek Mieczysław	1855	Poznań	601986149	wycena.swierek@gmail.com
191.	Szarafińska Adrianna	4582	Poznań	603225886	szaraf.ada@gmail.com
192.	Szczepanik Zbigniew	746	Łęczycza	601953630	zbigniew.szczepanik@interia.pl
193.	Szczepeńska Elżbieta	4008	Poznań	604127624	esz_wycena@poczta.onet.pl
194.	Szczepeński Andrzej	4094	Swarzędz	504267167	andszc1@wp.pl
195.	Szczurek Grzegorz	4172	Skórzewo	606376068	grzegorz.szczurek@cwmm.pl
196.	Szulc Hanna	1475	Poznań	601534787	hasko@hasko.com.pl
197.	Szymańska Krystyna	880	Poznań	502596962	krystyna.sz@neostrada.pl
198.	Szymków Aleksander	703	Piła	502131054	real@pila.top.pl
199.	Taczala-Kulińska Izabela	4329	Poznań	604833226	izabela_taczala@go2.pl
200.	Tadych Joanna	4214	Poznań	507155485	joanna.tadych@rzeczoznawca.biz.pl
201.	Talarski Piotr	3774	Leszno	603668789	piotr@talster.note.pl
202.	Talarski Stanisław	1601	Leszno	605366322	stanislaw@talster.note.pl
203.	Tarandt Marek	3974	Tarnowo Podgórne	505043197	marek.tarandt@konsulmasz.pl
204.	Tierling Maria	881	Poznań	605765088	maria.tierling@gmail.com
205.	Tomczyk Grzegorz	1866	Śrem	604399668	krzysztoftomczyk@tlen.pl
206.	Trojanek Maria	3160	Poznań	602139455	maria Trojanek@wp.pl
207.	Tyma Jan	705	Piła	673516234	
208.	Tyszkiewicz Adam	2683	Dąbrowka	691035295	adam.t1@onet.pl
209.	Wachowiak Tomasz	2127	Gniezno	601961925	t_wachowiak@poczta.onet.pl
210.	Walczak Anna	4750	Poznań	512301104	a.walczak@biuroremin.pl
211.	Walczak Bogdan	882	Poznań	605219833	wapri@wp.pl
212.	Walczak Janusz	173	Kobylnica	601445979	remin@poczta.onet.pl
213.	Walicki Marian	2996	Mosina	618136485	
214.	Waszak Lidia	4817	Strzałkowo	660458179	lidiawaszak@wp.pl
215.	Welnicki Maciej	4672	Poznań	691736951	biuro@welnicki.pl
216.	Wierzchowska Agnieszka	3761	Poznań	604160115	agwi@interia.pl
217.	Wilczyńska Violetta	3615	Poznań	502464795	koneser@wilczynscy.poznan.pl
218.	Wiśniewski Piotr	172	Wągrowiec	507127665	piotr.pawel.wisniewski@wp.pl
219.	Witczak Anna	3519	Konin	504026198	geowik@wp.pl
220.	Witczak Marian	3255	Leszno	609801201	mwitczak@poczta.fm
221.	Wituski Maciej	3655	Poznań	601770209	m.wituski@gazeta.pl
222.	Wojdyła Wiesław	3656	Leszno	601055391	w.wojdyla@leszno.home.pl
223.	Wojdyło Wojciech	3657	Poznań	509044334	w.wojdylo@2com.pl
224.	Wojtynek Roman	2144	Poznań	618665024	roman.wojtynek@neostrada.pl
225.	Wolska Elżbieta	3659	Ostrów Wlkp.	603848828	elzbieta.wolska@interia.pl
226.	Woźniak Andrzej	885	Poznań	602217295	andrzej.wozniak@anwo.poznan.pl
227.	Woźniak Arkadiusz	2596	Poznań	603126701	a.w33@wp.pl
228.	Wrutniak Beata	4702	Poznań	606934373	bwrutniak@poczta.onet.pl
229.	Wysocka Ewa	4098	Leszno	655261350	etomwys@op.pl
230.	Wysocki Krzysztof	4409	Poznań	660266085	krzysztofgerardwysocki@o2.pl
231.	Zalwert Aleksy	1560	Chodzież	791948728	biurogeometra@opcza.onet.pl
232.	Zawadka Ireneusz	4431	Turek	603624810	irekzawadka@poczta.onet.pl
233.	Zawadka Marian	327	Turek	604436899	biurozawadka@op.pl
234.	Zembal Jerzy	794	Poznań	606159384	jzembal@wp.pl
235.	Zielezińska Barbara	4065	Suchy Las	602356013	barbara.zielezinska@estimer.com.pl
236.	Ziemińska Anna	4555	Poznań	509728889	anna.ziemińska@gmail.com
237.	Żak Marcin	4954	Poznań	606296810	mzuczek@o2.pl
238.	Żurawski Jan	3482	Rakoniewice	606683002	janz22@poczta.onet.pl
239.	Żywica Piotr	2345	Konin	601794418	innovator@onet.pl



**Adres**

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

**Telefon**

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

**E-mail**

srmww@neostrada.pl  
rzeczoznawcy@info.com.pl

**www.srmww.pl**

**Konto**

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

**RADA STOWARZYSZENIA**

Przewodniczący Rady  
Wiceprzewodniczący Rady  
Wiceprzewodniczący Rady  
Skarbnik  
Sekretarz Rady  
Członkowie Rady

Adam Futro  
Wojciech Ratajczak  
Robert Dobrzyński  
Elżbieta Jakóbiec  
Piotr TalarSKI  
Michał Kosmowski, Martyna Pawłowska,  
Grzegorz Szczurek, Marian Witzczak

**KOMISJA REWIZYJNA**

Przewodnicząca  
Członkowie Komisji

Ewa Bogdańska  
Katarzyna Małecka, Janusz Andrzejewski

**KOMISJA ETYKI ZAWODOWEJ**

Przewodniczący  
Sekretarz Komisji  
Członkowie Komisji

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

**KOMISJA OPINIUJĄCA**

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

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

**KOMISJA ANALIZ RYNKU**

Przewodnicząca  
Członkowie Komisji

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

**PEŁNOMOCNICY STOWARZYSZENIA**

Pełnomocnik ds. Praktyk Zawodowych  
Biuro Stowarzyszenia

Adrianna Szarafińska  
Izabela Opszańska

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

**Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej**

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

**Przewodniczący Komisji Rewizyjnej  
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-Pilujska**



**CENTRUM WYCENY MIENIA**

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

60-277 Poznań, ul. Grochowska 28A  
tel./fax (61) 866 50 00, 865 72 13  
e-mail: 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. Śniadeckich 1  
tel./fax (65) 529 91 00  
tel. kom. 609 801 201  
e-mail: mwitczak@poczta.fm

**RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY - inż. Marian WITCZAK**

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

**POZ-BUD**  **BIURO KOMPLEKSOWEJ OBSŁUGI I WYCENY NIERUCHOMOŚCI**

**NIERUCHOMOŚCI I ŚRODKI TRWAŁE**  
WYCENA, POŚREDNICTWO, UMOWY, DORADZTWO, KREDYTY  
**GEODEZJA**  
MAPY, PODZIAŁY, OBSŁUGA, REGULACJE PRAWNE  
**BUDOWNICTWO**  
NADZÓR, INWENTARYZACJA, PROJEKTOWANIE, EKSPERTYZY

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

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

**PROFESJONALNA I KOMPLEKSOWA OBSŁUGA KLIENTÓW**

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

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

**ANWO**  **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  
www.anwo.poznan.pl

**OFERUJEMY:**  
WYCENY NIERUCHOMOŚCI  
EKSPERTYZY TECHNICZNE  
INWENTARYZACJE  
DORADZTWO INWESTYCYJNE  
ANALIZY EKONOMICZNE

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

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



- WYCENA NIERUCHOMOŚCI
- WYCENA ŚRODKÓW TRWAŁYCH MASZYN I URZĄDZEŃ gr. 3-8
- WYCENA PRZEDSIĘBIORSTW I ZNAKU FIRMOWEGO
- ODSZKODOWANIA ZA UTRATĘ WARTOŚCI I BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ (linie energetyczne, słupy, rurociągi wody, gazu, kanalizacja)
- WYCENA ŻŁÓŻ ŻWIRU, 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**

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

Janusz Walczak

- wyceny nieruchomości typowych i nietypowych
- wyceny przedsiębiorstw, apartów, znaków firmowych
- opinie techniczne, ekspertyzy budowlane, nadzory
- analizy ekonomiczne, opłacalności i wykonalności inwestycji
- wyceny służebności przesyłowych, bezumowne korzystanie itp.
- doradztwo techniczne i inwestycyjne
- audyty energetyczne lokali, mieszkań i budynków

Oferujemy kompleksową usługę w zakresie: