

ISSN 1731-1829

BIULETYN

STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Nr 2/2010 (24)
KWARTALNIK

W NUMERZE MIĘDZY INNYMI

OBSZARY RYZYKA W ŚWIETLE
STANDARDU KSW 3

WPLYW DECYZJI WYWŁASZCZENIOWEJ
NA STOSUNKI OBLIGACYJNE

USTALANIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALI

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI
BEZ DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ

PODATEK DOCHODOWY BIEGŁYCH SĄDOWYCH

RYNEK GRUNTÓW ROLNYCH SKARBU PAŃSTWA
NA TERENIE WOJ. WIELKOPOLSKIEGO

SZACOWANIE WARTOŚCI
NIERUCHOMOŚCI HOTELARSKICH



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]

600

Prenumerata

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

Autorzy

Barbara Zielezińska, Agnieszka Suchecka, Jerzy Dąbek, Radosław Nowicki, Elżbieta Ochocka, Wojciech Gryglaszewski, Hanna Rawecka, Janusz Andrzejewski, Łukasz Nawrot

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.

Fotografia na okładce

Justyna Bruss

Druk

GRAFMAJ Suchy Las

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 Rzecznawców Majątkowych REMIN
Janusz Walczak
10. KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO
Robert Dobrzyński

OD REDAKCJI

Barbara Zielezińska

Obszary ryzyk związanych z wyceną nieruchomości w świetle Krajowego Standardu Wyceny Specjalistycznego KSW 3..... 6

PRAKTYKA

Agnieszka Suchecka

Wpływ decyzji wywłaszczeniowej o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na stosunki obligacyjne dotyczące wywłaszczonej nieruchomości 9

PRAWO

Jerzy Dąbek

Ustalanie powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w celu ich wyodrębnienia 12

PRAKTYKA

Radosław Nowicki

Wartość rynkowa nieruchomości wobec braku dostępu do drogi publicznej 14

PRAKTYKA

Elżbieta Ochocka

Brak transparentności w opodatkowaniu biegłych w postępowaniu sądowym – regulacje w zakresie podatku dochodowego 17

PODATKI

Wojciech Gryglaszewski, Hanna Rawecka

Obrót niezabudowanymi gruntami rolnymi Skarbu Państwa na terenie woj. wielkopolskiego 19

ANALIZY

Janusz Andrzejewski

Przestrzeń publiczna w analizach skutków finansowych uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego..... 28

PRAKTYKA

Łukasz Nawrot

Wybrane zagadnienia z zakresu szacowania wartości nieruchomości hotelarskich cz. II..... 46

PRAKTYKA

Kolejny numer naszego Biuletynu obejmuje szereg zagadnień, dotyczących nas Rzeczoznawców na co dzień.

Koleżanka Barbara Zielezińska poświęciła swój artykuł tematyce szczególnie dla nas istotnej, a mianowicie, obszarom ryzyka w kontekście nowego standardu bankowego. Wierzę że to opracowanie będzie wielce pomocne, gdy kolejny raz będziemy redagować, tak przez nas lubiany załącznik „o ryzykach”.

Wszystkich zajmujących się rynkiem nieruchomości rolnych zapewne zainteresuje analiza poświęcona obrotowi gruntami rolnymi Skarbu Państwa w województwie wielkopolskim autorstwa Wojciech Gryglaszewskiego i Hanny Januszewskiej – Raweckiej.

Swoje uwagi, poparte dużym doświadczeniem, dotyczące analizy skutków finansowych uchwalania mpzp przekazał nam Janusz Andrzejewski. Cennym uzupełnieniem tego materiału jest przedruk opracowania wykonanego w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu.

Dla kieszeni biegłych sądowych istotny będzie artykuł doradczyni podatkowej Elżbiety Ochockiej podejmujący zawile kwestie regulacji w zakresie podatku dochodowego.

Interesujący materiał odnajdę też Państwo w artykułach r. pr. Agnieszki Sucheckiej, Jerzego Dąbka i Radosława Nowickiego, który przybliżył nam zagadnienie wartości rynkowej nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej.

Numer zamyka druga, praktyczna, część artykułu dr. Łukasza Nawrota, dotyczącego szacowania wartości nieruchomości hotelarskich.

Dla członków naszego Stowarzyszenia przygotowaliśmy specjalny dodatek, autorstwa Jerzego Dąbka, całościowo ujmujący zagadnienie stref ochronnych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej.

Redaktor Naczelny

Grzegorz Szczurek



Koleżanki i Koledzy,

Zarząd Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych po raz kolejny podjął działania w celu opracowania zmian w Statucie Federacji. W związku z tym, sformułowano pytania, na które odpowiedzi mają ułatwić pracę nad projektem. Zgodnie z uchwałą Rady Krajowej, po przeprowadzeniu debaty środowiskowej sformułowaliśmy odpowiedzi na zadane pytania:

1. Czy kongres powinien stanowić organ Federacji ?

W przypadku pozostania Federacji związkiem stowarzyszeń, kongres nie powinien stanowić organu Federacji. Jego rola winna zostać określona jako platforma dyskusyjna bez mocy podejmowania wiążących uchwał lub też winien być zupełnie pominięty w strukturach organizacyjnych Federacji. Jednocześnie podkreślamy, iż konsekwentnie opowiadamy się za rozwiązaniem, w którym Federacja byłaby związkiem rzeczoznawców w miejsce związku stowarzyszeń. Jesteśmy zdania, iż takie rozwiązanie pozwoli w znacznym stopniu zaktywizować środowisko oraz byłoby znaczącym krokiem organizacyjnym na drodze do utworzenia izby zawodowej. W przypadku przekształcenia Federacji w związek rzeczoznawców Kongres winien być najwyższym organem uchwałodawczym, natomiast Rada Krajowa stanowiłaby organ doradczy dla Zarządu. Obecne stowarzyszenia mogłyby zostać przekształcone w oddziały z zachowaniem osobowości prawnej, a więc również samodzielności i niezależności finansowej.

2. Czy uchwały podejmowane przez Zarząd Federacji lub Radę Krajową winny bezwzględnie obowiązywać wszystkich członków Federacji ?

Uchwały podejmowane przez Zarząd Federacji lub Radę Krajową winny bezwzględnie obowiązywać wszystkich członków Federacji niezależnie od ewentualnej formy organizacyjnej (stowarzyszenia lub pojedynczy rzeczoznawcy). Postulujemy jednocześnie, aby w przypadku pozostawienia Federacji jako związku stowarzyszeń zmienić system głosowań na Radzie Krajowej. Jesteśmy zdania, iż liczba głosów winna odpowiadać zadeklarowanej i opłaconej w formie składek, liczbie członków danego stowarzyszenia. System ten pozwoli na prawidłowe określenie siły oddziaływania poszczególnych stowarzyszeń na środowisko rzeczoznawców, a w konsekwencji lepiej i właściwiej odzwierciedli potrzeby i oczekiwania rzeczoznawców.

3. Czy członkami zrzeszonych Stowarzyszeń winni być wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi ?

Jesteśmy przeciwni ograniczaniu przynależności do Stowarzyszeń wyłącznie dla osób posiadających uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego. W chwili obecnej członkami poszczególnych stowarzyszeń są osoby bez uprawnień (praktykanci, pośrednicy, urzędnicy i inni) oraz tzw. członkowie honorowi. Osoby te nierzadko nie aspirują do zawodu rzeczoznawcy i nie są zainteresowane uzyskiwaniem stosownych uprawnień. Jednocześnie osoby te świadczą często nieocenioną pomoc w funkcjonowaniu stowarzyszeń oraz dodają prestiżu organizacji. Nie bez znaczenia jest także fakt, iż stowarzyszenia samofinansują swoją działalność, a więc utrzymanie (powiększanie) liczby członków pozwala na szerszą działalność organizacyjną. Od członków „nierzeczoznawców” stowarzyszenia nie odprowadzają do Federacji składek, a więc ich głos nie będzie miał wpływu na podejmowane decyzje. Na uwagę zasługuje też fakt, iż niejednokrotnie stowarzyszenia zadały sobie wiele trudu, aby związać organizacyjnie ze Stowarzyszeniem osoby mające wpływ na jakość działania organizacji i relacje z podmiotami zewnętrznymi. Pozbywanie się tych osób postrzegamy jako nieracjonalne i nieeleganckie. Jednocześnie jesteśmy zdania, iż w przypadku przekształcenia się Federacji w związek rzeczoznawców członkami takiej organizacji winni zostać wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi. Powstałaby wówczas nowa organizacja o innej strukturze i wcześniejsze „zobowiązania” przestałyby obowiązywać. Do rozważenia jest kwestia członkostwa honorowego.

4. Czy komisje opiniujące w Stowarzyszeniach powinny funkcjonować na jednolitych zasadach ?

Uważamy za korzystne wprowadzenie jednolitych zasad funkcjonowania komisji opiniujących. Zauważamy jednak, iż fakt dążenia do rozstrzygnięcia sporów w drodze mediacji nie powinien wykluczać możliwości wydawania przez komisję opinii, w przypadkach gdy opinia taka jest konieczna (mediacja jest nieskuteczna lub sąd wnosi o wydanie opinii). Mediacja winna być podstawową, lecz nie jedyną, formą działania komisji opiniujących. Uważamy ponadto za celowe ograniczanie wydawanych opinii do członków danego stowarzyszenia oraz rzeczoznawców niezrzeszonych. W przypadkach tego wymagających, postulujemy tworzenie zespołów mieszanych, w skład których wchodziłoby członkowie zainteresowanych stowarzyszeń.

5. *Czy rzeczoznawcy stowarzyszeni wykonują swoje opracowania w oparciu o standardy zawodowe ?*

Za oczywisty uważamy fakt, iż członkowie stowarzyszeni wykonują swoje opracowania w oparciu o uzgodnione wcześniej normy zawodowe. Wykonywanie opracowań według „naszych” norm winno być wyróżnikiem rzeczoznawcy – członka naszej organizacji. Zauważamy jednak, że stosowanie norm zawodowych winno być dla nas nie tylko obowiązkiem lecz także przywilejem. Przywileju tego (z wyjątkiem tzw. standardu bankowego) winni być pozbawieni rzeczoznawcy spoza stowarzyszeń tworzących Federację. W sprawie repertorium uważamy, iż w dłuższej perspektywie czasu nastąpi konieczność prowadzenia takich zestawień. Stoimy na stanowisku, iż wprowadzenie takiego obowiązku jest krokiem w dobrym kierunku, który dodatkowo uwiarygodni środowisko. Nadmieniamy, że rzeczoznawcy posiadający tytuł REV już podlegają obowiązkowi prowadzenia repertoriów. Jednocześnie wykazy takie mogą ograniczyć przypadki, w których wykonywanych jest kilka opracowań przez wielu rzeczoznawców dla jednej nieruchomości.

Wynik debaty nie był niespodzianką. Tyle tylko, że jak się wydaje, **stanowisko naszego Stowarzyszenia** w znacznej swej części **jest odmienne od poglądów większości Stowarzyszeń.**

Aby należycie ocenić wagę tego stwierdzenia, należy nieco poszperać w nieodległej historii.

Sięgnijmy pamięcią do Kongresu Rzeczoznawców Majątkowych, który odbył się, nomen omen, w Poznaniu. Piszemy „Kongresu” choć zebranie miało charakter dyskusji środowiskowej rzeczoznawców z całego kraju, i nie było umocowane w Statucie Federacji. Jako zebranie nieformalne, wnioski i „uchwały” Kongresu nie mogą być wiążące dla organów Federacji. Mogą natomiast i powinny stanowić cenną wskazówkę, czego chcą rzeczoznawcy. Właśnie rzeczoznawcy, a nie Stowarzyszenia, Rada Krajowa czy Zarząd Federacji.

Mimo pewnego chaosu i wzajemnie wykluczających się wniosków, z pełnym przekonaniem można powiedzieć, że rzeczoznawcy chcą Izby Zawodowej lub przynajmniej podjęcia kroków w celu jej utworzenia oraz większego wpływu na decyzje podejmowane w ich imieniu. Spełnienie obu tych postulatów wiąże się z gruntownym przemyśleniem zasad, na których funkcjonuje środowisko rzeczoznawców majątkowych w Polsce. Nigdzie indziej i nigdy wcześniej głos rzeczoznawcy nie brzmiał tak jasno. Głos rzeczoznawcy, a nie głos organów statutowych. Nigdzie indziej i nigdy wcześniej rzeczoznawcy nie zgłaszali tylu wątpliwości i obaw.

W świetle tamtych wydarzeń, należy zastanowić się nad istotnością zadanych na nam wcześniej pytań. Odnosimy wrażenie, że znaczna ich część ma charakter drugorzędny, a uzyskane odpowiedzi przesuną rzecz całą w czasie i pomogą co najwyżej wprowadzić kosmetyczne zmiany w Statucie.

Uważamy, iż aby sprostać zmieniającej się rzeczywistości pilnie potrzebne są nam gruntowne zmiany. „Puder i lukier” nie pomogą w rozwiązywaniu problemów. W nowych warunkach, stare poglądy stają się nieaktualne, stare uchwały tracą znaczenie, a zawarte porozumienia zmieniają charakter. **Uważamy, że nadszedł czas aby na nowo zdefiniować cele, ponownie określić sposoby ich realizacji i podjąć rzetelną próbę rozwiązania istniejących problemów.** Przyjęcie postawy, że „jakoś to będzie, że samo się ułoży, że ktoś to za nas załatwi” jest z gruntu fałszywe. Samo się nie ułoży, a jeżeli nie wykrzeszemy odrobiny wysiłku z nas samych to lepiej nie będzie. Nikt nie potraktuje nas łagodniej tylko dlatego, że jesteśmy Rzeczoznawcami Majątkowymi. Błędów nie popełnia tylko ten, który nic nie robi więc ...

W wyniku wielu dyskusji, nierzadko bardzo gorących, udało się nam jako Radzie Krajowej Stowarzyszenia, uzyskać wspólną wizję obejmującą cele, sposoby ich realizacji oraz organizację Federacji. Mamy nadzieję, że nasze przemyślenia stanowią pewną systemową całość gdyż dotyczą:

1. Roli i miejsca rzeczoznawcy majątkowego;
2. Relacji z innymi organizacjami zawodowymi i organami władzy;
3. Konstrukcji wewnętrznej Federacji;
4. Charakteru i roli standardów zawodowych;
5. Ochrony statusu zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Uważamy, że na część problemów mamy konkretne rozwiązania, nad innymi jeszcze pracujemy. Chętnie podzielimy się naszymi przemyśleniami. Zdajemy sobie sprawę, iż nasza wizja wymaga zapewne uzupełnień, uszczegółowień, a być może nawet w niektórych punktach korekt. Niemniej uważamy, że szeroka debata środowiskowa poświęcona wyłącznie temu tematowi byłaby z korzyścią dla wszystkich, którym los i rola rzeczoznawcy majątkowego nie są obojętne.

Jesteśmy przekonani, że w dynamicznie zmieniającej się rzeczywistości nic nie jest całkiem czarne lub całkiem białe, a na każdą sprawę można spojrzeć z co najmniej dwóch różnych punktów widzenia. W żadnym przypadku nie uzurpujemy sobie prawa do nieomyślności lub monopolu na wiedzę. **Uważamy jedynie, że sytuacja dojrzała do zmian i że zmiany te są nieuniknione.** Aby być przygotowanym na różny rozwój wypadków warto poznać różne punkty widzenia. **Uważamy, że warto rozmawiać !**

*Rada Stowarzyszenia Rzeczoznawców
Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*

OBSZARY RYZYK ZWIĄZANYCH Z WYCENĄ NIERUCHOMOŚCI W ŚWIETLE KRAJOWEGO STANDARDU WYCENY SPECJALISTYCZNEGO KSWŚ 3



Barbara Zielezińska
Rzecznawca Majątkowy NR 4065
Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego ESTIMER

Dnia 8 stycznia 2010 r. został opublikowany Komunikat Ministra Infrastruktury o uzgodnieniu standardu zawodowego „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”. Od tej daty istnieje obowiązek stosowania Krajowego Standardu Wyceny - Specjalistycznego KSWŚ 3 przez wszystkich rzeczoznawców majątkowych.

Dnia 8 stycznia 2010 r. został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Ministra Infrastruktury Nr 1, poz. 1 Komunikat Ministra Infrastruktury z dnia 4 stycznia 2010r. o uzgodnieniu standardu zawodowego „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”.

Od tej daty istnieje obowiązek stosowania Krajowego Standardu Wyceny - Specjalistycznego KSWŚ 3 przez wszystkich rzeczoznawców majątkowych. Pozostałe standardy mają zróżnicowany status: standardów zawodowych, not interpretacyjnych bądź tymczasowych not interpretacyjnych. Część z dawniej obowiązujących standardów została uchylona i wycofana ze stosowania.

Na podstawie art. 175 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

Powód dla którego podjęto tak szerokie działania nad opracowaniem nowych standardów to potrzeba ujednoczenia przepisów polskich i międzynarodowych w zakresie zasad wyceny nieruchomości. Wzrost udziału zagranicznych inwestorów na rynkach krajowych oraz postępująca globalizacja stwarza naszemu zawodowi wiele możliwości i powoduje, że nasze wyceny muszą odpowiadać standardom międzynarodowym. Ujednoczenie zasad wyceny podnosi rangę naszych wycen

i umożliwia działanie na arenie międzynarodowej a także ułatwia podejmowanie decyzji inwestycyjnych inwestorom zagranicznym i bankom.

**Istnieje potrzeba
ujednoczenia
przepisów polskich
i międzynarodowych
w zakresie zasad
wyceny
nieruchomości.**

Rynek nieruchomości to ogół warunków w jakich odbywa się transfer praw do nieruchomości i zawierane są umowy stwarzające wzajemne prawa i obowiązki, połączone z władaniem nieruchomościami. To oznacza instytucjonalny charakter rynku, uwarunkowany zasadami politycznymi, prawnymi, społecznymi i gospodarczymi. Z tego powodu niemożliwe jest przyjęcie Międzynarodowych Standardów Wyceny czy standardów Europejskich TEGOVA w wersji oryginalnej. Prace nad „nowymi” standardami cały czas trwają. Treść standardów jest uzgadniana w środowisku rzeczoznawców majątkowych zrzeszonych w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych i każdy rzeczoznawca ma możliwość zabrania głosu. Myślą przewodnią jest aby nowe standardy wyceny odzwierciedlały najlepszą praktykę wyceny przedstawioną w Euro-

pejskich TEGOVA (EVS), Międzynarodowych Standardach Wyceny (IVS) i nie naruszały podstawowych pojęć i zasad wyceny. Standaryzacja zasad wyceny musi być przeprowadzona. Osobną kwestią jest to czy standardy powinny mieć charakter przepisu prawnego, stanowiącego regułę postępowania zewnętrznego, ogłoszonego i chronionego przez państwo aparatem przymusu.

Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWŚ 3 „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” **stosuje się** ilekroć nieruchomość została lub będzie obciążona ograniczonym prawem rzeczowym stanowiącym zabezpieczenie wiarygodności oraz odpowiednio do szacowania maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.

**Krajowy Standard
Wyceny
Specjalistyczny KSWŚ 3
„Wycena dla
zabezpieczenia
wiarygodności” stosuje
się ilekroć
nieruchomość została
lub będzie obciążona
ograniczonym
prawem rzeczowym.**

Przedmiotowy standard może być stosowany odpowiednio również gdy wycena nieruchomości jest wykonywana do celu zabezpieczenia jakiegokolwiek zobowiązania istniejącego lub mającego zaistnieć w przyszłości między dowolnymi podmiotami.

Standardu nie stosuje się przy sporządzaniu ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości. Wyraźnie oddzielona od wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wiarytelności kredytodawcy jest wycena dla potrzeb rachunkowości. Operaty sporządzane dla potrzeb sprawozdań finansowych nie mogą stanowić zabezpieczenia wiarytelności.

Definicje i założenia przedmiotowego standardu odnoszą się do pojęć zawartych w przepisach prawa oraz standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych. To oznacza, że np. definicję wartości rynkowej znajdziemy w Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym nr 1. Przez przepisy prawa w głównej mierze rozumiemy ustawę o gospodarce nieruchomościami.

Podstawę wyceny do celów określonych w standardzie KSWS 3 stanowi wartość rynkowa.

Podstawę wyceny do celów określonych w niniejszym standardzie stanowi wartość rynkowa.

Rzeczoznawca może określić inne rodzaje wartości na zamówienie wierzyciela lub zamawiającego, ale jest podkreślone, że w takim przypadku powinien jednoznacznie wskazać rodzaj określanej wartości tak aby wartość inna niż wartość rynkowa nie była błędnie rozumiana jako wartość rynkowa.

Z zagadnień nowych, wymagających szerszego opisu, w przedmiotowym standardzie pojawiają się punkty 4.1, 5.1 i 5.5, które określają wymagania i wewnętrzne instrukcje wierzycieli i tak kolejno:

Punkt 4.1 mówi, że przeprowadzając wycenę do celu zabezpieczenia wiarytelności rzeczoznawca majątkowy powinien odnieść się do wymagań udostępnionych przez wierzycieli, i w każdym przypadku gdy nie będą one uwzględnione rzeczoznawca powinien

zaznaczyć ten fakt w operacie szacunkowym. Standard wyjaśnia dalej, że nieuwzględnienie wymagań może być spowodowane m.in. brakiem możliwości uzyskania przez rzeczoznawcę majątkowego informacji dotyczących tych wymagań lub niezgodnością tych wymagań z przepisami prawa.

W punkcie 5.1 jest mowa, że nieruchomości wyceniane na potrzeby zabezpieczenia wiarytelności, mogą wymagać różnego potraktowania z punktu widzenia procesu i procedur wyceny i wycenę można przeprowadzić z uwzględnieniem wewnętrznych uregulowań stosowanych przez wierzycieli o ile nie są sprzeczne z przepisami prawa.

Punkt 5.5 dotyczy nieruchomości w trakcie budowy lub rozwoju i nakłada na rzeczoznawcę obowiązek analizy dotyczącej procesu inwestycyjnego z uwzględnieniem istniejących i potencjalnych zezwoleń dotyczących możliwości zagospodarowania, które muszą być fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i przytoczone w całości w operacie szacunkowym a ich przyjęcie odbywa się po uzgodnieniu z wierzycielem. Wszelkie uwagi i ujawnione zastrzeżenia przedstawia się w operacie szacunkowym lub załączniku opisującym obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością określonym w punkcie 4.3 przedmiotowego standardu.

Z powyższych zapisów wynika, że standard dopuszcza, że wymagania wierzyciela mogą być niezgodne z przepisami prawa a rzeczoznawcy majątkowemu pozostawia ocenę na ile wymagania są lub nie są możliwe do uwzględnienia w operacie szacunkowym.

Użyte w punkcie 5.5 określenie „analiza potencjalnych zezwoleń” z definicji budzi obawy i tutaj zwracam uwagę na zamieszczenie stosownych klauzul w operacie szacunkowym.

Z punktów nowych pojawia się także punkt 4.3, który mówi, że rzeczoznawca majątkowy ma również obowiązek na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku wskazać obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z opinią na temat ogólnego kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej

nieruchomości w przyszłości. Powyższe dodatkowe informacje przedstawia się w formie załącznika do operatu szacunkowego.

Co rozumiemy przez obszary ryzyka związanego z nieruchomością?

Zgodnie z definicją zawartą w Leksykonie rzeczoznawcy majątkowego przez ryzyko inwestowania w nieruchomości rozumie się sytuację, w której co najmniej jeden ze składających się na nią elementów nie jest znany, ale znane jest prawdopodobieństwo jego wystąpienia. Wybierając nieruchomość inwestor ponosi ryzyko lokalizacyjne na etapie wyboru lokalizacji inwestycji, ryzyko rynku przy wyborze rodzaju nieruchomości, ryzyko najemcy przy zawieraniu umów najmu, dzierżawy z przyszłymi użytkownikami, ryzyko płynności polegające na możliwości szybkiego wycofania się z inwestycji poprzez jej sprzedaż. Źródłem powstania ryzyka są głównie zjawiska zachodzące w otoczeniu ekonomicznym i prawnym nieruchomości. Oznacza to, że na rynku nieruchomości przeważa ryzyko systematyczne / kondycja gospodarki, oczekiwania dotyczące przyszłości, restrykcje dotyczące ochrony środowiska, kontrola czynszu / nad ryzykiem niesystematycznym związanym bezpośrednio z daną nieruchomością. W zależności od rodzaju wycenianej nieruchomości ryzyka inwestowania będą różne.

Do standardu nie załączono wzoru w/w załącznika stąd w ostatnim czasie pojawiło się wiele różnych propozycji jego treści.

Poniżej zamieszczam autorską propozycję treści załącznika, która obejmuje część obowiązkową opisaną w punkcie 4.3. standardu KSWS 3 oraz dodatkowo punkty 5.5 i 4.2 standardu KSWS 3.

Rozszerzenie treści załącznika o pkt. 4.2 standardu KSWS 3 zostało zawarte w części opisującej okoliczności ograniczające przydatność nieruchomości dla zabezpieczenia wiarytelności ujawnione w trakcie szacowania, powyższe decyduje o ocenie danej nieruchomości przez inwestorów.

Rozszerzenie treści załącznika o pkt. 5.5 standardu KSWS 3 zostało zawarte w części dotyczącej nieruchomości w trakcie budowy i zawiera wszelkie uwagi i ujawnione zastrzeżenia z uwzględnieniem istniejących i potencjalnych zezwoleń dotyczących możliwości

zagospodarowania. Według standardu KSWS 3 obszary ryzyka opisane w pkt. 5.5 powinny się znaleźć w operacie szacunkowym lub załączniku.

Propozycja treści załącznika o obszarach ryzyka:

Załącznik do operatu szacunkowego określający obszary ryzyka związane z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny sporządzony zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Specjalistycznym nr 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”

1. **Ryzyko rynku** - krótka analiza lokalnego rynku nieruchomości pod kątem segmentu nieruchomości podobnych/konkurencyjnych z uwzględnieniem przewidywanych zmian z **wyraźną oceną lokalizacji**;
2. **Ryzyko płynności** - prognoza co do przyszłego poziomu cen, ocena możliwości zbycia/wynajmu nieruchomości, **określenie typowego okresu ekspozycji na rynku** celem uzyskania ceny rynkowej, relacja popytu do podaży, główne czynniki powodujące wzrost/spadek popytu, podaż nieruchomości konkurencyjnych, okres ekspozycji dla nieruchomości konkurencyjnych, możliwe bariery wejścia na rynek, cykl koniunkturalny.
3. **Ryzyko związane z daną nieruchomością** – rodzaj nieruchomości, stan techniczny, nieregulowany stan prawny, ograniczone prawa rzeczowe, skład najemców, klasa budynku, inne elementy mające wpływ na ocenę ryzyka inwestowania w daną nieruchomość ze szczególnym opisem nieruchomości w trakcie budowy, **ograniczenia w sposobie użytkowania / zabudowy wynikające z planu**

miejscowego / studium, stanowiska archeologiczne, dostęp do drogi publicznej, skażenie gruntu, inne.

4. **Inne ryzyka** - informacje mające wpływ na poziom cech rynkowych i poziom cen takie jak rozwój demograficzny i gospodarczy, tendencje na rynku pracy, rozwój gospodarczy regionu i uwarunkowania komunikacyjne, wiek zasobów, relacja cen do dochodów, warunki finansowania nieruchomości, podaż i dostępność kredytu;

W dalszej treści standardu KSWS 3 pkt. 4.4 wyraźnie zaznaczone jest aby określanie wartości odróżnić od szacowania ryzyka kredytowego na które składa się analiza wrażliwości wartości nieruchomości wycenianej na zmiany parametrów wejściowych wpływających na tę wartość, ponieważ ostateczna ocena ryzyka związanego z zabezpieczeniem wierzytelności na nieruchomości należy w każdym przypadku do wierzyciela. Rzeczoznawca majątkowy może na zamówienie wierzyciela lub zamawiającego szacować ryzyko kredytowe w ramach odrębnego zlecenia w formie opracowania niestanowiącego operatu szacunkowego.

Zwracam uwagę na punkt 5.6 przedmiotowego standardu KSWS 3 dotyczący wielowariantowego szacowania nieruchomości wycenianych na podstawie ich potencjału gospodarczego (stacje paliw, hotele, szpitale, nieruchomości wypożyczynkowe). Punkt 5.6 wprowadza, że należy zaznaczyć w operacie szacunkowym możliwość zaistnienia różnicy w wartościach w sytuacji w której kontynuowana będzie działalność gospodarcza i w sytuacji gdy działalność zostanie zakończona, zostają cofnięte lub zagrożone licencje / atesty /

certyfikaty, zezwolenia, pojawiają się inne okoliczności mające negatywny wpływ na wyniki finansowe osiągane w przyszłości z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości.

Czy wprowadzone zmiany poprawią jakość wycen? Bez specjalnych paragrafów dotychczas było wiadomo, że rzeczoznawcy sporządzając wycenę dodatkowo wypełniali ankiety-załączniki (różne do różnych banków), wymóg co do stosowania wewnętrznych regulaminów banków przez rzeczoznawców był oczywisty w przypadku zgodności tych regulaminów z przepisami prawa. Czy zawarte w standardzie nowe punkty w znaczący sposób wpłyną na wycenę i zmniejszenie ryzyka związanego z zabezpieczeniem wierzytelności na nieruchomości przez bank?

W treści standardu KSWS 3 widoczne są nowe oczekiwania wobec rzeczoznawców majątkowych widzianych jako doradców na rynku nieruchomości, specjalistów o szerokiej wiedzy z dziedziny nieruchomości ale także rynków finansowych i zjawisk o charakterze globalnym.

Ostateczna ocena ryzyka związanego z zabezpieczeniem wierzytelności na nieruchomości należy w każdym przypadku do wierzyciela.

Na koniec nie zapominajmy, że niezależnie od liczby załączników i wariantów wartości ostateczna ocena ryzyka związanego z zabezpieczeniem wierzytelności na nieruchomości należy w każdym przypadku do wierzyciela.

TERMINARZ SZKOLEŃ

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

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



WPŁYW DECYZJI WYWŁASZCZENIOWEJ O ZEZWOLENIU NA REALIZACJĘ INWESTYCJI DROGOWEJ NA STOSUNKI OBLIGACYJNE DOTYCZĄCE WYWŁASZCZANEJ NIERUCHOMOŚCI



Agnieszka Suhecka
Radca Prawny
Kancelaria Radców Prawnych Brudkiewicz,
Musiał, Suhecka i Partnerzy w Poznaniu

Program Budowy Dróg Krajowych na lata 2008 – 2012 przewiduje intensywny rozwój sieci drogowej w Polsce co powoduje konieczność sprawnego przygotowania nieruchomości przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod budowę dróg, zarówno od strony prawnej jak i faktycznej.

Wprowadzenie

Program Budowy Dróg Krajowych na lata 2008 – 2012 przewiduje intensywny rozwój sieci drogowej w Polsce, mając na celu zarówno poprawę bezpieczeństwa i wygody korzystania z dróg, rozwój istotnej gałęzi gospodarki, jaką jest transport drogowy, jak również integrację systemów transportowych państw członkowskich Unii Europejskiej.

Ponadto, w związku z przyznaniem Polsce i Ukrainie prawa organizowania Mistrzostw Europy w piłce nożnej w roku 2012 roku, trwają nieustannie prace nad rozwojem połączeń drogowych pomiędzy miastami – organizatorami mistrzostw w Polsce oraz połączeń transgranicznych.

Do zapewnienia efektywnej realizacji wyżej określonych celów niezbędnym jest sprawne przygotowanie nieruchomości przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod budowę dróg, zarówno od strony prawnej jak i faktycznej.

Zagadnienie to, jako niezwykle obszerne, może stanowić przedmiot odrębnej monografii, dlatego niniejszy artykuł traktować będzie jedynie o wpływie wydanej decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na stosunki obligacyjne dotyczące wywłaszczonej nieruchomości.

O ile sytuacja prawna właściciela i użytkownika wieczystego wywłaszczonej nieruchomości została wyczerpująco uregulowana zarówno w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603 ze zm.), dalej jako „u.g.n”, w przepisach stanowiących lex specialis w stosunku do u.g.n. tj. w ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. j. Dz. U. z 2008 r., nr 193, poz. 1194 ze zm.), dalej jako „u.d.p.”, o tyle sytuacja osób korzystających z wywłaszczonych nieruchomości na podstawie umów cywilnoprawnych takich jak umowy dzierżawy, najmu czy użytkownika wymaga głębszej analizy.



**W decyzji
o zezwoleniu na
realizację inwestycji
drogowej wymagane
jest określenie
terminu wydania
nieruchomości
i opróżnienia lokali.**

W decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (dalej ZRID) wymagane jest określenie terminu wydania nieruchomości i opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń, który nie może być krótszy niż 120 dni od dnia, w którym decyzja stała się prawomocna (art. 16 u.d.p.). ZRID stanowi jednocześnie podstawę do wypowiedzenia przez właściwego zarządcę drogi umowy dzierżawy, najmu lub użyczenia ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli wywłaszczona nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego (art. 19 ust. 2 u.d.p.). Zatem decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, co do zasady występująca w obszarze prawa administracyjnego może wywoływać skutki także w stosunkach cywilnoprawnych.

**Za straty poniesione
na skutek rozwiązania
umowy dzierżawy,
najmu czy użyczenia
przysługuje
odszkodowanie.**

Zgodnie z postanowieniami przepisów u.d.p. za straty poniesione na skutek rozwiązania umowy dzierżawy, najmu czy użyczenia przysługuje odszkodowanie. Ustawodawca nie przewidział wprost w ustawie u.d.p. szczegółowych rozwiązań dotyczących terminu opuszczenia nieruchomości przez najemców, czy dzierżawców, jak również nie określił zasad ustalania wysokości odszkodowania za straty.

W tym zakresie konieczne staje się odwołanie do rozwiązań przewidzianych w prawie cywilnym. I tak w ślad za kodeksem cywilnym pod pojęciem strat należy rozumieć rzeczywiste uszczerpienie majątku poszkodowanego (np. z tytułu nakładów na nieruchomość). Poszkodowany staje się wskutek straty uboższy, jego majątek zostaje zmniejszony¹. Ustawodawca nie przewidział w omawianym przypadku wypłaty odszkodowania z tytułu utraconych korzyści, czyli spodziewanych zysków z tytułu nakładów poczynionych na nieruchomość. Rozwiązanie to może budzić pewne wątpliwości, gdyż na wywłaszczanych nieruchomościach najemcy, dzierżawcy czy biorący w użyczenie nieruchomości czynią znaczne inwestycje, których zwrot oczekiwany jest w dłuższej perspektywie, a które z uwagi na wywłaszczenie nie będą mogły zostać zrealizowane. W każdym przypadku do rozliczeń z tytułu umów najmu, dzierżawy czy użyczenia zastosowanie będą miały odpowiednie regulacje zawarte w poszczególnych umowach.



Egzekucja obowiązków nałożonych przez decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w praktyce powoduje szereg emocji zarówno u jej bezpośrednich adresatów jak i osób, które co prawda nie są wymienione w treści decyzji, ale nierzadko są w równym stopniu dotknięte jej skutkami. Mowa tu przede wszystkim o osobach, które na podstawie umów najmu, dzierżawy czy użyczenia zamieszkują w budynkach posadowionych na nieruchomościach będących przedmiotem wywłaszczenia. Zgodnie z art. 16 ust. 3 u.d.p. do egzekucji obowiązków wynikających z decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stosuje się przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Egzekucja decyzji administracyjnej polega na egzekwowaniu przez odpowiednie organy obowiązków skonkretyzowanych w decyzji, wynikających z stosunku materialnoprawnego. W większości wypadków są to stosunki administracyjnoprawne, a wyjątkowo mogą mieć charakter cywilnoprawny, jak w przypadku zasad ustalania odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość².

Aby było możliwe przeprowadzenie egzekucji danego obowiązku w drodze egzekucji administracyjnej obowiązek ten musi być objęty taką decyzją. Przepis art. 16 ust. 2 u.d.p. stanowi, że decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej określa termin odpowiednio wydania nieruchomości lub wydania nieruchomości i opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń, a termin ten nie może być krótszy niż 120 dni, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna. Zatem decyzja ZRID jasno określa obowiązek, który musi zostać wykonany w określonym w tej decyzji terminie.

W przypadku, gdy osoby zajmujące nieruchomość nie będą zainteresowane dobrowolnym wydaniem nieruchomości po ustaniu nierzadko wieloletniego stosunku prawnego (umowy najmu, dzierżawy czy użyczenia) w grę może wejść konieczność przymusowego odebrania nieruchomości. Zgodnie z art. 16 ust. 3 u.d.p. do egzekucji obowiązków wynikających z decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stosuje się przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, a egzekucję obowiązku wynikającego z decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji przeprowadza się w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku właściwego zarządcy drogi. Oznacza to, że właściwy organ - wojewoda w przypadku decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dotyczącej dróg krajowych i wojewódzkich oraz starosta w odniesieniu do decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dotyczącej dróg powiatowych i gminnych - może w drodze przymusowej egzekucji administracyjnej dokonać opróżnienia budynków. Jak wynika z powyższego wszelkie skutki wywołane przez decyzję administracyjną podlegają egzekucji administracyjnej. Również skutki następujące w sferze cywilnoprawnej, dotyczącej umów najmu, dzierżawy czy użyczenia³.

W przypadku, gdy decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zostanie nadany rygor natychmiastowej wykonalności (tylko gdy jest to uzasadnione interesem społecznym lub gospodarczym), 120 dniowy termin na wydanie nieruchomości lub opróżnienia lokali nie musi zostać dochowany. Należy podkreślić, że rygor natychmiastowej wykonalności jest nadawany decyzjom o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w zdecydowanej większości przypadków, z uwagi na dość szeroką interpretację „uzasadnionego interesu społecznego” (por. wyrok z dnia 3 lipca 2007 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w War-

¹ Komentarz do *Kodeksu Cywilnego*, pod red. Adama Olejniczaka, wydawnictwo C. H. Beck, s. 110.

² Tadeusz Woś *Wywłaszczenie nieruchomości i ich zwrot*, wydawnictwo LexisNexis, wydanie 3, s. 190-192.

³ Komentarz do *Ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* Marian Wolanin, wydawnictwo C. H. Beck, s. 239.

szawie, I SA/Wa 1447/06). Wówczas jednak właściwy zarządca drogi zobowiązany jest do wskazania lokalu zamiennego, dla osób zamieszkujących na nieruchomości, w tym również dla osób zamieszkujących na nieruchomości na podstawie umów najmu, dzierżawy czy użyczenia. Definicja lokalu zamiennego nie została wskazana w ustawie u.d.p., dlatego też w celu precyzyjnego określenia, co może być lokalem zamiennym, należy sięgnąć do definicji zawartej w art. 2 ust. 1 pkt. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 ze zm.), dalej jako u.o.p.l., zgodnie z którym lokalem zamiennym jest lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której położony jest lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie wyposażony był lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m² powierzchni łącznej pokoi. W przypadku gdy obowiązek wydania nieruchomości i opróżnienia budynków należy wykonać nie wcześniej niż po upływie 120 dni od dnia kiedy decyzja stała się ostateczna, zarządca drogi nie jest zobowiązany do wskazania lokalu zamiennego. Podobnie jest w sytuacji, gdy faktyczne objęcie nieruchomości w posiadanie przez właściwego zarządcę drogi następuje po upływie 120 dni od dnia wydania ostatecznej decyzji, nawet jeśli decyzji tej został uprzednio nadany rygor natychmiastowej wykonalności. Zarządca drogi „nie skorzystał” z rygoru natychmiastowej wykonalności decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, a tym samym osoby zamieszkujące na wywłaszczanej nieruchomości miały czas niezbędny na zapewnienie sobie innego lokalu na potrzeby mieszkaniowe.

Odrębną kwestią pozostaje ocena skutków decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wobec osób mieszkających na wywłaszczanych nieruchomościach na podstawie stosunków obligacyjnych w związku z ochroną ich interesów w toku postępowania o wydanie decyzji. Wśród komentatorów zagadnienia pojawiają się głosy, iż decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w stosunku do tych osób powinna być realizowana w trybie i na zasadach oznaczonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, z uwagi na fakt, że interesy osób, które na podstawie stosunków obligacyjnych zamieszkują na wywłaszczanej nieruchomości nie są dostatecznie reprezentowane w toku postępowania poprzedzającego wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, ani też w samej decyzji. Ustawa o ochronie praw lokatorów chroni osoby zamieszkujące na nieruchomości w ten sposób, że nakłada na właściwe gminy obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego wobec

grupy osób określonych w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów (m. in. wobec kobiet w ciąży, osób bezrobotnych). Należy zaznaczyć, iż gminy nie dysponują nieograniczoną ilością lokali socjalnych, co w znaczący sposób może wpłynąć na przebieg postępowania wywłaszczeniowego.

Orzeczenia wydane na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów wykonywane są na drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Przyjęcie zatem założenia, iż w omawianym przypadku ma zastosowanie ustawa o ochronie praw lokatorów oznaczałoby, że w stosunku do osób korzystających z wywłaszczanej nieruchomości na podstawie stosunków obligacyjnych, nie ma zastosowania art. 16 ust. 3 u.d.p., stanowiący, że do egzekucji obowiązków wynikających z decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stosuje się przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Prowadziłoby to do znacznej obstrukcji w realizacji inwestycji drogowych, ponieważ jak powszechnie wiadomo, cywilne postępowania sądowe mogą trwać długo i skutecznie hamować postęp prac nad poprawą infrastruktury komunikacyjnej w Polsce. Należy zakładać, iż podczas tworzenia ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych ustawodawcy przyświecał cel sprawnego i szybkiego przygotowywania terenów pod sieć zakładanych inwestycji drogowych, zaś poparcie dla prezentowanej wyżej tezy prowadziło do wypaczenia celu tzw. specustawy.

Wyciągając wnioski z przedstawionego zagadnienia można postulować do ustawodawcy, by uzupełnił ustawę u.d.p. w taki sposób, by nie pozostawiała wątpliwości ani w zakresie dopuszczalności stosowania egzekucji administracyjnej wobec uprawnionych z umów cywilnoprawnych, ani co do wystarczalności zakresu obrony praw tych osób.

Podczas tworzenia ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych ustawodawcy przyświecał cel sprawnego i szybkiego przygotowywania terenów pod sieć zakładanych inwestycji drogowych.



⁴ Wyrok z dnia 3 lipca 2007 r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie I SA/Wa 1447/06. „Nie tylko planowane terminy realizacji inwestycji, czy też finansowanie inwestycji z funduszy europejskich oznaczają „uzasadniony przypadek”, o którym mowa w art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych, ale również poprawa jakości i bezpieczeństwa ruchu użytkowników dróg jest zawsze „uzasadnionym przypadkiem” w rozumieniu tego przepisu.”

⁵ Dr Marta Romańska *Z problematyki wykonania decyzji wywłaszczeniowych* Przegląd Prawa Publicznego 2008/6/24.

USTALANIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALI MIESZKALNYCH W CELU ICH WYODRĘBNIENIA



Jerzy Dąbek
Rzecznik Majątkowy Nr 256

W celu wyodrębnienia lokali mieszkalnych niezbędne jest właściwe ustalenie ich powierzchni użytkowych, które są z kolei podstawą do ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej oraz wartości rynkowej nieruchomości lokalowych. Błędnie ustalone powierzchnie lokali stanowią źródło roszczeń właścicieli dotyczących ceny zakupu jak również kosztów związanych z ich eksploatacją. Poniższy artykuł omawia w/w problemy i wskazuje „ścieżkę prawną” ustalania powierzchni lokali w celu ich wyodrębnienia.

1. Nieruchomość lokalowa jako odrębna własność lokalu

Według art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r.) Nr 80, poz. 903, z późn. zmianami) samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu mogą stanowić odrębną nieruchomość, tzw. nieruchomość lokalową.

Dla powstania nieruchomości lokalowej muszą być spełnione jednocześnie trzy warunki:

- lokal musi być samodzielny i przeznaczony na stały pobyt ludzi,
- lokal musi być wyodrębniony pod względem własności,
- wyodrębniony lokal musi posiadać założoną księgę wieczystą.

Definicja samodzielnego lokalu znajduje się w art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali:

„Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałą ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielných lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne”.

Dla wyodrębnienia lokalu konieczne jest określenie udziału w nieruchomości wspólnej. Zaświadczenie o samodzielności lokalu oraz określony udział w nieruchomości wspólnej są niezbędne

do czynności prawnych ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Wyodrębnienie lokalu następuje w drodze umownej u notariusza, w drodze sądowej lub z mocy prawa, w przypadku upadłości spółdzielni mieszkaniowej, na podstawie art. 17¹⁸ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119, z późn. zmianami).

Według art. 8 ust. 1 ustawy o własności lokali umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna określać w szczególności:

- rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.

Wpis do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny, tzn. nieruchomość lokalowa powstaje z datą wpisu. Udział w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu (art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali).

Od 1 stycznia 1995 r. udział w nieruchomości wspólnej określany jest według wzoru:

$$U_{nw} = \frac{P_u + P_p}{\sum P_u + \sum P_p}$$

gdzie:

P_u - powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego
 P_p - powierzchnia pomieszczenia przynależnego

W przypadku innego sposobu ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej, stosowanego przed 01.01.1995r. należy zachować taki sam sposób przy ustalaniu udziałów dla następnych wyodrębnianych lokali.

2. Ustalanie powierzchni użytkowej lokali w celu ich wyodrębnienia

Wyodrębnienie lokalu powoduje obowiązek założenia kartoteki lokalu w celu jego wpisu do rejestru wyodrębnionych lokali, w ewidencji gruntów i budynków, która prowadzona jest na podstawie ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027) oraz na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454). W § 2 p. 5 rozporządzenia jest zdefiniowany przedmiot kartoteki lokalu:

„lokal - samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903)”

Zasady ustalania powierzchni użytkowej lokalu znajdują się w § 63 ust. 3 rozporządzenia:

„Powierzchnię użytkową lokalu ustala się zgodnie z zasadami określonymi w przepisach ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787, z późn. zmianami).”

Ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych została zastąpiona ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmia-

nie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zmianami). Ustawa definiuje powierzchnię użytkową lokalu oraz sposób jej pomiaru.

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego jest zdefiniowana w art. 2 ust. 1 pkt. 7:

powierzchnia użytkowa lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału”.

Dla lokali mieszkalnych, będących przedmiotem uregulowań w/w ustawy, powierzchnię użytkową określa się zgodnie z art. 2 ust. 2:

„Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w ust. 1 pkt. 7, dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą, odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie”.

Pozostałe zasady obliczania powierzchni dotyczą jedynie dokładności zapisu powierzchni lokalu do 0,01 m², która wskazana jest w PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”.

3. Sprostowanie błędnie ustalonych powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych

W przypadku stwierdzenia błędu w określeniu powierzchni użytkowej lokalu w księdze wieczystej należy wystąpić z wnioskiem do sądu rejonowego o zmianę oznaczenia lokalu w dziale I księgi

wieczystej, w tym o zmianę powierzchni użytkowej lokalu. Należy w tym celu złożyć wniosek o zmianę kartoteki lokalu do organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków, którym jest powiatowy lub miejski ośrodek dokumentacji geodezyjno-kartograficznej. Do wniosku należy dołączyć rysunek lokalu z wymiarami i obliczonymi powierzchniami użytkowymi pomieszczeń. Na rysunku powinna być wpisana adnotacja, że powierzchnia użytkowa lokalu została ustalona zgodnie z zasadami zawartymi w art. 2 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Rysunek powinien być podpisany przez osobę uprawnioną.

Po wprowadzeniu zmiany w kartotece lokalu mieszkalnego w ewidencji gruntów i budynków należy uzyskać wypis i wyrys z rejestru gruntów dotyczący działki, na której znajduje się budynek mieszkalny, w którym wyodrębniony został lokal oraz wypis z kartoteki lokalu, z prawidłową powierzchnią użytkową lokalu. Powyższe dokumenty muszą mieć klauzule organu, że stanowią podstawę do zmiany wpisów w dziale I księgi wieczystej.

Dokumenty stanowią załączniki do wniosku do sądu rejonowego, wydziału ksiąg wieczystych o sprostowanie wpisu w dziale I księgi wieczystej, prowadzonej dla wyodrębnionego lokalu mieszkalnego. Wniosek składa się na urzędowym formularzu i wnosi się stałą opłatę, która aktualnie wynosi 60 zł.

4. Roszczenia właścicieli lokali mieszkalnych związane z zakupem zawyżonej powierzchni użytkowej lokali

Nabywcy lokalu przysługuje przeciwko sprzedającemu, który błędnie podał powierzchnię lokalu, roszczenie z tytułu rękojmi, które może być dochodzone w ciągu 3 lat od dnia wydania lokalu. Termin ten nie obowiązuje, gdy sprzedawca zataił przed kupującym rzeczywistą powierzchnię, to znaczy wiedział, że jest ona mniejsza niż wskazana w akcie notarialnym. Po upływie 3-letniego okresu objętego rękojmią może być dochodzone roszczenie o odszkodowanie z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania.

Właścicielowi lokalu nabytego z błędną powierzchnią użytkową przysługują roszczenia w ciągu 3 lat od dnia wydania lokalu:

- obniżenie ceny lokalu,
- odstąpienie od umowy,
- odszkodowanie z tytułu nienależytego wykonania umowy.

Natomiast w przypadku ponoszenia zawyżonych kosztów związanych z eksploatacją lokalu na skutek błędnej, zawyżonej powierzchni właściciel ma roszczenie o ich zwrot w ciągu 10 lat od ich poniesienia. Są to koszty:

- zawyżony czynsz,
- zawyżone opłaty za ogrzewanie,
- nadpłacone kwoty na poczet funduszu eksploatacyjnego, remontowego.

Podstawę tych roszczeń stanowią przepisy o zwrocie świadczenia nienależytego.

5. Uwagi końcowe

Z uwarunkowań prawnych związanych z wyodrębnieniem lokali na szczególną uwagę zasługuje sposób ustalania powierzchni użytkowych wyodrębnianych lokali, który jest zawarty w art. 2 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jednolitość zasady ustalania powierzchni użytkowej wyodrębnianych lokali ma również bardzo ważne znaczenie w szacowaniu wartości nieruchomości lokalowych, ponieważ jednostką porównawczą jest 1m² powierzchni użytkowej lokalu. W celu zachowania w/w jednolitości ustalania powierzchni użytkowych wyodrębnianych lokali konieczny jest wymóg zamieszczenia w dokumentacji technicznej, przygotowywanej dla uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu, adnotacji o tym, że ustalenia powierzchni użytkowej lokalu dokonano według art. 2 ust.2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Pod w/w adnotacją powinien być podpis osoby uprawnionej.



WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI WOBEC BRAKU DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ



Radosław Nowicki
Rzecznik Majątkowy Nr 4951
Centrum Wyceny Mienia Sp. z o.o.

Znakomita większość nieruchomości gruntowych, które zwykle szacujemy ma zapewniony dostęp do drogi publicznej co powoduje, że stosunkowo rzadko zastanawiamy się nad wpływem obciążenia służebnością drogi koniecznej na wartość rynkową nieruchomości. W artykule podjęto próbę opracowania sposobu postępowania w przypadku wyceny nieruchomości nie posiadającej dostępu do drogi publicznej.

Wprowadzenie

Czy w ogóle można określić wartość rynkową nieruchomości, która nie posiada dostępu do drogi publicznej? W jaki sposób uwzględnić wspomnianą okoliczność w wycenie? Fakt, iż znakomita większość nieruchomości gruntowych, które zwykle szacujemy ma zapewniony dostęp do drogi publicznej powoduje, że stosunkowo rzadko zastanawiamy się nad wpływem obciążenia służebnością drogi koniecznej na wartość rynkową nieruchomości. W artykule podjęto próbę opracowania sposobu postępowania w przypadku wyceny nieruchomości nie posiadającej dostępu do drogi publicznej.

W polskim systemie prawa możliwość ustanowienia służebności drogi koniecznej przez grunt sąsiadujący z nieruchomością nieposiadającą odpowiedniego dostępu do drogi publicznej zapewnia art. 145 Kodeksu cywilnego (K.c.). Rozważając „odpowiedniość” dostępu do drogi publicznej należy indywidualnie rozważyć i odnieść się do rodzaju nieruchomości uwzględniającego jej uwarunkowania planistyczne (inna „odpowiedniość dostępu do drogi publicznej będzie towarzyszyła nieruchomości o przeznaczeniu komercyjnym, na której projektowany jest wielkopowierzchniowy obiekt handlowy oraz inna w przypadku gruntu przeznaczanego pod łąki i pastwiska trwałe).

Przyzwolenie na dokonanie stosownego obciążenia służebnością gruntową (ograniczonym prawem rzeczowym) mającą na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej wskazuje art. 285 K.c. Wobec powyższego zastosowanie ma § 38 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, który wraz z punktem 1.9. tymczasowej noty interpretacyjnej IV.4 Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny - jednoznacznie wskazuje sposób dalszego postępowania w przypadku wyceny nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej poprzez uwzględnienie kosztów uzyskania takiego prawa, w tym między innymi kosztów sporządzenia dokumentacji geodezyjnej i zawarcia umowy.

Dokonanie obciążenia służebnością gruntową ma na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej.

Mając na uwadze społeczno-gospodarczą potrzebę zapewnienia drogi koniecznej do jakiegokolwiek nieruchomości opracowano formułę dywersyfikującą prognozowane koszty związane z uzyskaniem prawa służebności:

$$K_{LSD} = K_{SP} + K_P$$

,gdzie:

- K_{LSD}** – łączne koszty związane z uzyskaniem prawa służebności gruntowej drogi koniecznej,
- K_{SP}** – wynagrodzenia dla właścicieli nieruchomości obciążonych z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej,
- K_P** – koszty pozostałe, wyszczególnione w punktach od 1) do 6), związane z procedurą ustanowienia służebności drogi koniecznej omówione w dalszej części artykułu.

Określanie wynagrodzenia dla właścicieli nieruchomości obciążonych z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej (K_{SP})

Ustawodawca w przytoczonym wcześniej art. 145 § 1 K.c. zapisał, że ustanowienie służebności następuje za wynagrodzeniem. Przepisy nie ustalają jednak zasad kształtowania, poziomów ani też okresów istnienia służebności drogi koniecznej.

**Wynagrodzenie
za służebność
gruntową powinno
odpowiadać wysokości
czynszu dzierżawnego
za grunt niezbędny
do zapewnienia
dostępu do drogi
publicznej.**

Zgodnie z literaturą przedmiotu oraz orzecznictwem sądowym wynagrodzenie za służebność gruntową powinno odpowiadać wysokości czynszu dzierżawnego za grunt niezbędny do zapewnienia owego odpowiedniego dostępu do drogi publicznej oraz może być wypłacane zarówno jednorazowo jak i okresowo w zależności od różnych czynników, w tym także sytuacji gospodarczej i osobistej żądającego ustanowienia takiej służebności. Stawki dzierżawy powinny być ustanowione na podstawie analizy umów dzierżawy gruntów o podobnych uwarunkowaniach planistycznych oraz walorach funkcjonalno-użytkowych.

W praktyce ustalenie stawki dzierżawy spełniającej powyższe kryteria w oparciu o analizę umów dzierżawy jest bardzo trudne z uwagi na niewielką liczbę dostępnych umów oraz różnorodność przedmiotów dzierżawy. Modelowe i uniwersalne rozwiązanie dla potrzeb ustalenia wysokości wynagrodzenia za służebność zapewnia metoda parametryczna.

**Modelowe
i uniwersalne
rozwiązanie
dla potrzeb
ustalenia wysokości
wynagrodzenia
za służebność
zapewnia metoda
parametryczna.**

Przyjmując, że ustanawiane wynagrodzenie będzie w formie jednorazowej płatności (pozostaje oczywistym, możliwość przeliczenia świadczenia jednorazowego na świadczenie okresowe) należy określić sumę stałych strumieni pieniężnych ustalonych w oparciu o kapitalizację prostą. Formuła ustalenia wysokości wynagrodzenia metodą parametryczną przyjmuje wówczas postać:

$$W_{SDKi} = \frac{P_{DKi} * W_{JGi} * [S_i * R + u_i * (1 - S_i) * k_i]}{R}$$

gdzie:

- W_{SDKi}** - jednorazowe wynagrodzenie z tytułu służebności drogi koniecznej ustanowione na działce „i”;
- P_{DKi}** - powierzchnia obciążona służebnością drogi koniecznej na działce „i”;
Niezbędne dla potrzeb określenia wielkości wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej jest określenie szerokości pasa gruntu, który będzie obciążony tym prawem. Szerokość drogi koniecznej powinna umożliwiać dojazd pojazdów do nieruchomości władnącej, a także wykonanie niezbędnych manewrów. Określa się ją biorąc pod uwagę charakter i sposób użytkowania nieruchomości na rzecz której ma być ustanowiona służebność gruntowa. Kluczowe informacje uwzględniane przy określaniu szerokości dojeżdż i dojazdów mających zastosowanie przy ustanawianiu służebności gruntowych zawarte są w następujących przepisach:
- § 12 - § 16 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, Dz. U. z 2009r. Nr 124 poz. 1030,
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430;
- W_{JGi}** - wartość jednostkowa gruntu działki „i” nieobciążonego służebnością drogi koniecznej;
- u_i** - współczynnik relacji rocznej stawki czynszu dzierżawy do wartości rynkowej gruntu nieobciążonego służebnością;
W przypadku braku danych rynkowych wielkość parametru jest ustalana na podstawie danych z rynku równoległego. W przypadku braku wiarygodnych danych rynkowych wielkość „u” przyjmuje się równą stopie kapitalizacji R (u = R);
- S_i** - współczynnik zmniejszający wartość gruntu z tytułu ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości obciążonej;
Wielkość współczynnika odwzorowującego zmniejszenie wartości nieruchomości z tytułu obciążenia jej służebnością drogi koniecznej i trwałego ograniczenia sposobu jej użytkowania można określić stosując odpowiednio zapis punktu 4.4.2. tymczasowej noty interpretacyjnej nr V.8 „Zasady określania wartości szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej”. Wielkość współczynnika „S” według wskazań w tymczasowej notce interpretacyjnej PKZW nr V.8 kształtuje się w granicach 0,15 – 0,20. W przypadku oceny znacznego zmniejszenia wartości nieruchomości spowodowanej ustanowieniem służebności drogi koniecznej (np. konieczność poprowadzenia drogi koniecznej przez środkową część nieruchomości obciążonej) należy przyjąć parametr wyższy niż 0,20;
- k_i** - współczynnik uwzględniający udział właściciela nieruchomości władnącej w korzystaniu z fragmentu działki obciążonej służebnością gruntową;
Parametr może przybierać wartości od 0 do 1;
Ustalenie wielkości współczynnika „k” następuje przy uwzględnieniu:
- rodzaju nieruchomości,
- sposobu poprowadzenia służebności drogi koniecznej na nieruchomości,
- szerokości pasa gruntu o ograniczonym sposobie korzystania;
- R** - stopa kapitalizacji.

Wartość wynagrodzenia dla właścicieli nieruchomości obciążonych z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej (KSP) na wszystkich działkach przez które umownie poprowadzimy służebność równa jest sumie wynagrodzeń ustalonych dla poszczególnych działek.

Określanie kosztów pozostałych związanych z procedurą ustanowienia służebności drogi koniecznej (K_P)

Procedura ustanowienia służebności drogi koniecznej wymaga poniesienia kosztów w skład których wchodzi:

- 1) opłata sądowa (stała) od złożenia w sądzie wniosku o ustanowienie drogi koniecznej w kwocie **200 zł** (na podstawie art. 39 ust. 1 pkt. 1 Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych – Dz. U. z 2005 r. Nr 167, poz. 1398, z późn. zmianami),
- 2) podatek od czynności cywilnoprawnych wynoszący **1%** od umowy ustanowienia służebności, tj. od wartości świadczenia osoby, na rzecz której ustanowiono służebność (na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 3 Ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych - tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. Nr 68, poz. 450, z późn. zmianami),
- 3) taksa notarialna w zależności od wskazanych progów kwotowych wartości przedmiotu czynności notarialnej (na podstawie § 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej – Dz. U. z 2004 r. Nr 148, poz. 1564, z późn. zmianami), powiększona o stawkę podatku VAT,
- 4) opłata sądowa (stała) za wpis służebności (ograniczonego prawa rzeczowego) w księdze wieczystej nieruchomości obciążonej w kwocie **200 zł** (na podstawie art. 42 ust. 1 Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach

cywilnych – Dz. U. z 2005 r. Nr 167, poz. 1398, z późn. zmianami); zgodnie z art. 45 ust. 3 Ustawy od wniosku o wpis służebności pobiera się jedną opłatę stałą, choćby wniosek ten obejmował więcej niż jedną księgę wieczystą,

- 5) za sporządzenie wypisu, odpisu lub wyciągu z akt notarialnych stawka wynosi **6 zł za każdą rozpoczętą stronę + 22 % VAT** (na podstawie wywiadu przeprowadzonego przez autora opracowania wśród kancelarii notarialnych można przyjąć, że przeciętny akt notarialny ustanowienia służebności drogi koniecznej prowadzącej przez jedną działkę liczy 6 stron oraz wydaje się 4 odpisy z aktu notarialnego),
- 6) pozostałe: wyrys z mapy ewidencyjnej opatrzony klauzulą właściwego organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków, stwierdzającą, że wyrys przeznaczony jest do dokonywania wpisów w księgach wieczystych – **120 zł** (na podstawie Załącznika nr 5 do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 lutego 2004 r. w sprawie wysokości opłat za czynności geodezyjne i kartograficzne oraz udzielanie informacji, a także za wykonywanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego, Dz. U. z 2004 r. Nr 37, poz. 333).

Koszt ustanowienia służebności drogi koniecznej obciążający wycenianą nieruchomość

Udział w łącznych kosztach ustanowienia dostępu drogi koniecznej obciążający wycenianą nieruchomość należy wyznaczyć proporcjonalnie, jako stosunek powie-

rzchni przedmiotowej nieruchomości do łącznej powierzchni wszystkich nieruchomości, którym w wyniku przeprowadzonej procedury umożliwiono dostęp do drogi publicznej.

Ostatecznie obliczenia kosztów uzyskania prawa służebności drogi koniecznej obciążających przedmiotową nieruchomość można dokonać wykorzystując następującą formułę:

$$K_{SDNX} = \frac{P_{NX}}{P_{CN}} \times K_{LSD}$$

,gdzie:

- K_{SDNX} – koszt ustanowienia służebności drogi koniecznej do wycenianej nieruchomości „X”,
- P_{NX} – powierzchnia nieruchomości „X”,
- P_{CN} – powierzchnia łączna nieruchomości, którym w wyniku przeprowadzonej procedury umożliwiono dostęp do drogi publicznej,
- K_{LSD} – łączne koszty związane z uzyskaniem prawa służebności gruntowej drogi koniecznej.

Z uwagi na geodezyjny charakter wykonywanych czynności przy określaniu kosztów związanych z uzyskaniem prawa służebności gruntowej drogi koniecznej warto korzystać z zasobów map satelitarnych z nakładkami ewidencyjnymi oraz dokumentów udostępnianych przez PODGiK na stronach internetowych

www.geoportal.gov.pl
lub
www.e-podgik.pl.

Niniejsze opracowanie jest koncepcyjnym przykładem rozwiązania postawionego we wstępie problemu. Opracowany przykładowy sposób postępowania jest uniwersalny i pozostawia swobodę doboru parametrów. Pamiętać tutaj należy, iż szacowanie jest sztuką której nie sposób stabelaryzować i z definicji zawiera pewien margines przybliżenia przy posiadaniu niepełnych danych i stosowaniu uproszczonego modelu znacznie bogatszej rzeczywistości.

**PUBLIKACJA
DOSTĘPNA
DLA
CZŁONKÓW
SRMWW**

Z TYM NUMEREM BIULETYNU PRZYGOTOWALIŚMY PRAKTYCZNY PORADNIK

**STREFY OCHRONNE LINIOWYCH
URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Aby dowiedzieć się więcej o naszym Stowarzyszeniu
zadzwoń **(61)820-89-51** lub zajrzyj na stronę www.srmww.pl



BRAK TRANSPARENTNOŚCI W OPODATKOWANIU BIEGŁYCH W POSTĘPOWANIU SĄDOWYM – REGULACJE W ZAKRESIE PODATKU DOCHODOWEGO



Elżbieta Ochocka

Doradca Podatkowy Nr 1385

Dalc i Ochocki – Doradcy Sp. z o.o.

Często powtarzającym się problemem jest sposób opodatkowania dochodów z tytułu świadczenia przez biegłych usług z zakresu szacowania wartości nieruchomości w postępowaniu sądowym.

Od grudnia 2009 r. doradcy podatkowi z kancelarii Dalc i Ochocki Doradcy Spółka Doradztwa Podatkowego pełnią dyżury w Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. Podczas spotkań z Państwem staramy się odpowiadać w pierwszej kolejności na najbardziej nurtujące was pytania. Najczęściej powtarzającym się problemem jest sposób opodatkowania dochodów z tytułu świadczenia przez biegłych usług z zakresu szacowania wartości nieruchomości w postępowaniu sądowym.

Uregulowania w tym zakresie należy szukać w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych z dnia 26 lipca 1991 r. (dalej: ustawy o pdof), której tekst jednolity ukazał się w Dz.U. Nr 51, poz. 307 obwieszczeniem z dnia 25 marca 2010 r. Mimo opublikowania tekstu jednolitego tej ustawy jej zapisy w dalszym ciągu budzą w praktyce poważne wątpliwości, będące efektem niejasnego formułowania przepisów oraz ich wzajemnej niespójności. Można zaryzykować stwierdzenie, że w przypadku opodatkowania biegłych sądowych świadczących usługi w postępowaniu sądowym, mamy do czynienia z zagłębianiem się w meandry podatkowe. Przeanalizujemy zatem sytuację podatkową rzeczoznawców majątkowych, którzy prowadzą pozarolniczą działalność gospodarczą w zakresie wycen nieruchomości, sporządzając jednocześnie na zlecenie sadu, jako biegli sądowi, opinie w zakresie wyceny nieruchomości.

Biegły po wykonaniu zlecenia składa w sądzie kartę pracy i wystawia fakturę VAT. Skoro wystawił fakturę, to jako prowadzący działalność gospodarczą ewidencjonuje ją w księdze przychodów i rozchodów, zaliczając ten przychód do przychodów z pozarolniczej działalności gospodarczej i odprowadza na zasadzie samoobliczenia podatek dochodowy wg obowiązujących stawek podatkowych (skala podatkowa lub podatek liniowy 19 %). W sądzie jednak dowiaduje się, że wyceny nieruchomości sporządzane w postępowaniu sądowym, stanowią działalność wykonywaną osobiście, a co zatem idzie to sądy są płatnikami podatku dochodowego od wykonanych operatów.

Czy z tego wynika, iż podatek dochodowy od tego samego dochodu płacony jest podwójnie? I tak właśnie doszliśmy do zawłości i dużego stopnia skomplikowania zapisów w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych. W obowiązującym stanie prawnym art. 10 ust. 1 ustawy o pdof zawiera katalog źródeł przychodów. W pkt. 2 tego przepisu wymieniono jako źródło przychodów – działalność wykonywaną osobiście, natomiast w pkt. 3 - pozarolniczą działalność gospodarczą. Zatem, oba wyżej wymienione rodzaje działalności stanowią odrębne źródła przychodów.

W celu wyjaśnienia różnego sposobu opodatkowania dochodów osiąganych z odrębnych źródeł przychodów należy w pierwszej kolejności przytoczyć definicję legalną działalności gospodarczej

zawartą w art. 5a pkt. 6 ustawy o pdof. Przez działalność gospodarczą rozumie się m in. działalność zarobkową: wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową, prowadzoną we własnym imieniu bez względu na jej rezultat, w sposób zorganizowany i ciągły, a przychody z niej nie są zaliczane do innych źródeł przychodów, w tym do źródła nazywanego – działalnością wykonywaną osobiście. Natomiast to, co ustawodawca rozumie przez działalność wykonywaną osobiście wynika z treści art. 13 ust. 6 ustawy o pdof. Chodzi w tym przypadku m.in. o przychody osób, którym organ władzy lub administracji państwowej albo samorządowej, sąd lub prokurator, na podstawie właściwych przepisów, zlecił wykonanie określonych czynności, a zwłaszcza przychody biegłych w postępowaniu sądowym, dochodzeniowym i administracyjnym.

**Nie ma wątpliwości,
że przychody biegłych
w postępowaniu
sądowym nie mogą być
zaliczone do
pozarolniczej
działalności
gospodarczej,
lecz zawsze stanowią
działalność
wykonywaną osobiście.**

Przytoczone wyżej przepisy nie pozostawiają zatem wątpliwości, że przychody biegłych w postępowaniu sądowym nie mogą być zaliczone do pozarolniczej działalności gospodarczej, lecz zawsze stanowią działalność wykonywaną osobiście, o której mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 2 ww. ustawy. Ponadto, na gruncie prawa podatkowego nie ma żadnych przeszkód, aby rzeczoznawca majątkowy prowadzący działalność gospodarczą równocześnie wykonywał na zlecenie sądów określone czynności i osiągał z tego tytułu przychody, o których mowa w cytowanym powyżej art. 13 ust. 6 tej ustawy. Należy tylko pamiętać, iż tych ostatnich przychodów nie zalicza się do pozarolniczej działalności gospodarczej.

Konsekwencją takiej kwalifikacji przychodu są spoczywające na organach dokonujących wypłaty przedmiotowych należności, w tym przypadku na sądzie, obowiązki płatnika, wynikające z art. 41 ust. 1 ustawy o pdof. W myśl tego przepisu sąd jest zobowiązany wyliczyć, pobrać i wpłacić na konto właściwego urzędu skarbowego przypadający od dokonanej wypłaty podatek. Nie ma w tym przypadku zastosowania art. 41 ust. 2 ustawy o pdof, zgodnie z którym

płatnicy nie są obowiązani do poboru zaliczek od należności z tytułów, o których mowa w art. 13 pkt. 2 i 8 ustawy o pdof, jeżeli podatnik złoży oświadczenie, że wykonywane przez niego usługi wchodzą w zakres prowadzonej działalności gospodarczej. Należy zwrócić uwagę, iż przytoczony powyżej przepis art. 41 ust. 2 ma tylko i wyłącznie zastosowanie do przychodów określonych w art. 13 ust. 2 i 8 ustawy o pdof, natomiast wykonywanie przez biegłego czynności w postępowaniu sądowym ujęte zostały przez ustawodawcę w treści art. 13 pkt. 6 tej ustawy.

Zatem, biegły dokonując wyceny nieruchomości na zlecenie sądu nie może złożyć w sądzie oświadczenia, iż przedmiotowe czynności opodatkuje w ramach prowadzonej pozarolniczej działalności gospodarczej, ponieważ ustawodawca nie daje mu takiego wyboru. Oznacza to, iż przychodów określonych w art. 13 ust. 6 ww. ustawy nie należy ujmować w podatkowej księdze przychodów i rozchodów, tylko oczekiwać od płatnika (sądu) imiennej informacji o wysokości dochodu i pobranych zaliczkach na podatek na formularzu PIT 11/8B. Jednocześnie, osiągający przedmiotowe dochody biegli

są obowiązani wykazać je w zeznaniu rocznym, składanym do 30 kwietnia następnego roku i obliczyć należny podatek wg obowiązującej w danym roku podatkowym skali.

Kończąc analizę niełatwych w opisanym zakresie regulacji podatkowych należy pamiętać, iż w celu wyeliminowania możliwości podwójnego opodatkowania tego samego dochodu, należy nie wykazywać w ramach pozarolniczej działalności gospodarczej - przychodów z tytułu m.in. wyceny nieruchomości przez biegłych w postępowaniu sądowym.

W następnym numerze Biuletynu postaram się w kontekście wyroków Wojewódzkich i Naczelnych Sądów Administracyjnych odpowiedzieć na pytanie, czy czynności biegłych sądowych podlegają opodatkowaniu podatkiem od towarów usług. Problematyka ta była już wielokrotnie omawiana w orzecznictwie sądowno-administracyjnym. Niemniej jednak na tym tle zarysowały się rozbieżności, które ostatecznie zostały wyjaśnione przez siedmioosobowy skład Naczelny Sąd Administracyjny.

PRAWO

INFRASTRUKTURA INFORMACJI PRZESTRZENNEJ



Uchwalona 4 marca 2010 roku przez Sejm ustawa o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. nr 76 poz. 489) wprowadza do polskiego prawa unijną dyrektywę z 2007 r. zobowiązującą państwa członkowskie do stworzenia baz danych, które będą bezpłatnie i powszechnie dostępne dla obywateli, przedsiębiorców, inwestorów i organów administracyjnych.

Infrastruktura, której dotyczy ustawa, obejmie wszystkie szczeble administracji publicznej. Zakłada możliwość łączenia zbiorów danych przestrzennych gromadzonych przez różne podmioty. Za tworzenie, utrzymywanie i rozwijanie infrastruktury informacji przestrzennej będzie odpowiedzialny Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji.

Dane przestrzenne to m.in. położenie i adresy budynków, granice gruntów, uzbrojenie terenu, sieci transportowe, obszary chronione, urządzenia do monitorowania środowiska, rozmieszczenie ludności, zasoby energetyczne i inne. Ustawa przewiduje, że **dostęp do zbiorów będzie powszechny** (z pewnymi wyjątkami) i **bezpłatny**, m. in. przez Internet za pośrednictwem tworzonego i utrzymywanego przez Głównego Geodetę Kraju **geoportalu infrastruktury informacji przestrzennej** jako centralnego punktu dostępu do usług w pełnym zakresie tematycznym i terytorialnym.

Opracowanie
Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

OBRÓT NIEZABUDOWANYMI GRUNTAMI ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA NA TERENIE WOJ. WIELKOPOLSKIEGO

Przedmiotem analizy jest rynek niezabudowanych nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot prawa własności Skarbu Państwa. W opracowaniu przedstawiono bieżące tendencje występujące w tym segmencie na obszarze województwa wielkopolskiego. Podjęto próbę zbadania trendu czasowego zmian cen sprzedaży oraz czynszów dzierżawnych gruntów rolnych. Cennosc gruntów odniesiono również do lokalizacji nieruchomości oraz ich zdolności bonitacyjnych. Artykuł obejmuje analizę zmian obserwowanych na rynku regionalnym w okresie od 2007 do 2009 roku.

Niniejsze opracowanie ma za zadanie przedstawienie bieżących tendencji na rynku sprzedaży i dzierżawy ziemi rolnej na obszarze województwa wielkopolskiego przez Agencję Nieruchomości Rolnych. Artykuł jest swego rodzaju kontynuacją i uzupełnieniem analizy zamieszczonej w Biuletynie SRMWW nr 2/16 z września 2007 roku i 1/18 z kwietnia 2008 roku autorstwa Michała Kosmowskiego i Wojciecha Gryglaszewskiego. Analiza obejmuje swoim zakresem przede wszystkim lata 2007 – 2009.

Tendencje na rynku ziemi rolnej w 2007 roku wskazywały na nasilenie procesów zaznaczających się już w roku 2006. Dotyczyło to zarówno wzrostu cen ziemi, jak i stopniowego ożywienia w jej rynkowym obrocie. Koniunktura w rolnictwie oraz korzyści z tytułu prowadzonej polityki rolnej (przede wszystkim dopłaty ustanowione według wielkości obszaru gruntów) przyczyniały się do powiększenia popytu na ziemię, bowiem coraz więcej rolników stać było na jej zakup. Równocześnie wzrost zarobków w działach nierolniczych oraz względna stabilizacja na rynku pracy sprzyjały podejmowaniu decyzji o zbyciu części gruntów przez rodziny utrzymujące się głównie z nierolniczych źródeł dochodu. W roku 2008, na tle poprzednich lat, sytuacja uległa pewnemu pogorszeniu. Znalazło to wyraz przede wszystkim w mniejszej liczbie zawieranych umów sprzedaży ziemi. Obserwowane w 2008 roku zmniejszenie skali obrotu łączyć należy przede wszystkim z zaznaczającą się dekoniunkturą gospodarczą. W Pol-

sce jej symptomy uwidoczniły się głównie w drugiej połowie roku, więc w okresie największego obrotu ziemią rolniczą. Mniejsze dochody rolnicze powodowały, że potencjalni nabywcy gruntów nie byli skłonni płacić bardzo wysokiej ceny i bardziej rozważnie niż poprzednio odnosili koszty inwestycji do spodziewanych korzyści. Rok 2009 to okres poprawy i stabilizacji sytuacji na rynku nieruchomości rolnych. Widoczny stał się wzrost wolumenu zawieranych transakcji, a ceny transakcyjne ponownie zaczęły wzrastać, choć dynamika wzrostu była zdecydowanie niższa niż w okresie „nieruchomościowego boomu”¹.

Drugim, obok sprzedaży, sposobem rozdysponowywania gruntów przez Agencję Nieruchomości Rolnych, jest dzierżawa. Obecnie w dzierżawie pozostaje ponad 1,7 mln ha gruntów, głównie w województwach polski zachodniej i północnej. W pierwszych latach działalności Agencji Nieruchomości Rolnych dzierżawa cieszyła się dużym zainteresowaniem, głównie ze względu na fakt, że był to dogodny sposób użytkowania znacznych powierzchni niewymagający zaangażowania tak dużych środków finansowych, jak w przypadku sprzedaży. W ciągu ostatnich lat Agencja wydzierżawia



Wojciech Gryglaszewski

Rzeczoznawca Majątkowy Nr 4659
Centrum Wyceny Mienia Sp. z o.o.



Hanna Rawecka

Agencja Nieruchomości Rolnych
Oddział Terenowy w Poznaniu

coraz mniej gruntów rocznie. Spadek wydzierżawionej powierzchni jest konsekwencją ograniczania liczby małych obszarowo dzierżaw (w szczególności o powierzchniach do 5,0 ha). Tendencję do ograniczania wydzierżawianej powierzchni tłumaczyć należy również wyczerpywaniem się gruntów Zasobu możliwych do zaoferowania na przetargach, jak też preferowaniem formy sprzedaży nieruchomości, zarówno przez Skarb Państwa, jak i przez kontrahentów zainteresowanych gruntami². Od 5 lat z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa znacznie większe obszary stają się przedmiotem sprzedaży niż dzierżawy (Wykres 1).

¹ Opracowanie na podstawie corocznych raportów „Rynek ziemi rolnej. Stan i perspektywy.” Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, Agencji Nieruchomości Rolnych i Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

² Jak wynika z raportu PBS GDA „Polska Wieś i Rolnictwo 2009”, wykonanego na zlecenie Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, rolnicy są zainteresowani przede wszystkim zakupem, mniej natomiast dzierżawą państwowej ziemi. Za najważniejsze formy władania ziemią ankietowani rolnicy uznali własność (58%) oraz własność i dzierżawę równorzędnie (28%).

ZAKRES BADANIA

Niniejszą analizą objęto transakcje sprzedaży nieruchomości rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, którym gospodaruje Agencja Nieruchomości Rolnych. Obszar badania stanowił teren całego województwa wielkopolskiego, tj. obszar działania Oddziału Terenowego ANR w Poznaniu oraz Filii ANR w Pile. Badaniem objęto wszystkie transakcje sprzedaży niezabudowanych nieruchomości rolnych zawarte w latach 2007 - 2009, w których podmiotem zbywającym był Skarb Państwa³. Po dokonaniu selekcji danych⁴ w zbiorze pozostało ponad 1 000 transakcji.

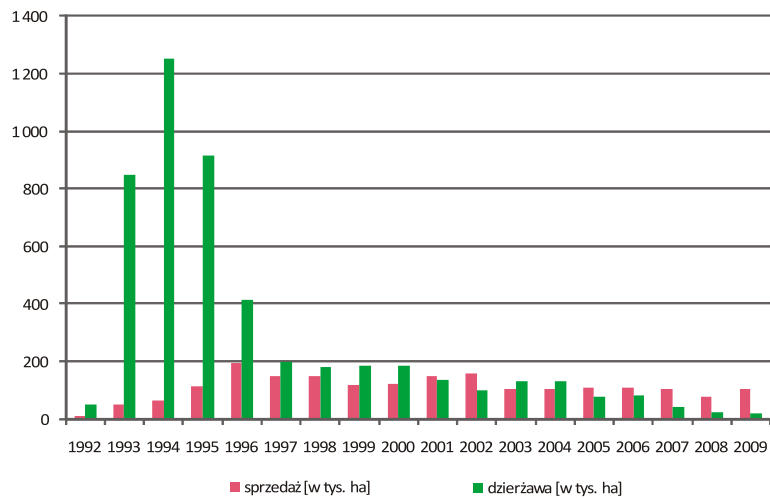
Analizą objęto również 1 930 umów dzierżawy nieruchomości niezabudowanych zawartych przez Oddział Terenowy Agencji Nieruchomości Rolnych w Poznaniu w latach 2002-2009. Obszar analizy obejmował teren województwa wielkopolskiego z wyjątkiem północnych powiatów: chodzieskiego, czarnkowsko-trzcianeckiego, pilskiego i złotowskiego.

TENDENCJE ZMIAN CEN GRUNTÓW ROLNYCH SKARBU PAŃSTWA

W nawiązaniu do przeprowadzonej w 2007 roku analizy autorstwa Michała Kosmowskiego i Wojciecha Gryglaszewskiego, której wyniki przedstawiono w Biuletynie SRMWW nr 2/16 (wrzesień 2007) w pierwszej kolejności dokonano badania kształtowania się trendu zmian cen w ciągu ostatnich lat. Wykres 2 wskazuje, na istnienie w latach 2004 - 2009 tendencji wzrostowej cen o zmiennej dynamice. Najwyższe wzrosty zanotowano w latach 2007-2008, są one skorelowane z ogólną sytuacją na rynku nieruchomości w tym czasie, gdy ceny we w zasadzie wszystkich segmentach rynku notowały dynamiczny wzrost. Po okresie dynamicznych wzrostów w latach 2008-2009 nastąpiła pewna korekta cen transakcyjnych ze średniego poziomu 22 530 zł/ha w 2008 roku do 17 687 zł/ha w roku 2009. Takie krótkookresowe wahania nie zaburzyły generalnej tendencji wzrostowej cen obserwowanej nieprzerwanie od 6 lat. Średnie ceny

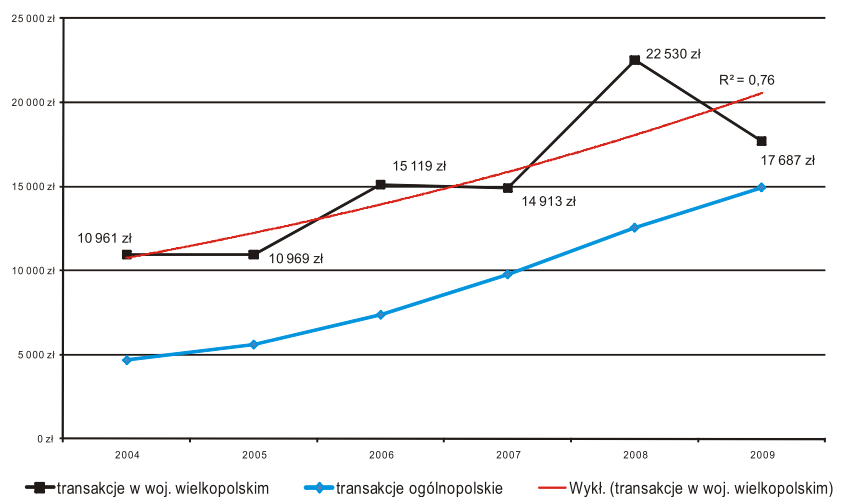
Wykres 1

Sposób rozdysponowania gruntów rolnych Skarbu Państwa



Wykres 2

Średnie ceny niezabudowanych gruntów rolnych sprzedawanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych odnotowane na terenie woj. wielkopolskiego w latach 2004-2009 w zł/ha na tle średnich cen ogólnopolskich



³ Analiza została sporządzona dzięki uprzejmości Sekcji Ewidencji i Analiz OT ANR w Poznaniu, która udostępniła dane źródłowe.

⁴ Z analizy usunięto grunty zabudowane, grunty o przeznaczeniu nierolniczym oraz grunty o bardzo małych powierzchniach, nie przekraczających 0,5 ha.

nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w skali ogólnopolskiej również wykazują niezmiennie dynamikę wzrostową w analizowanym okresie.

Szczegółową analizą objęto okres ostatnich trzech lat. Na Wykresie 3 przedstawiono średnie ceny z woj. wielkopolskiego w ujęciu kwartalnym, w celu wskazania bardziej dokładnych krótkookresowych wahań. Wysokość średnich cen kształtowała się w badanym okresie następująco – rok 2007 charakteryzował się dosyć stabilnym wzrostem w poszczególnych kwartałach, przy czym wzrastała również ilość zawieranych transakcji. Najbardziej nieregularne zachowania cen miały miejsce w roku 2008 – w pierwszej połowie roku ceny wciąż rosły osiągając coraz większą dynamikę⁵. Koniec roku to czas rozwoju ogólnoswiatowego kryzysu gospodarczego, który dotknął również Polskę, w następstwie czego wystąpiły spadki cen nieruchomości. Koniec 2008 roku i pierwsza połowa roku 2009 to okres stabilizowania się sytuacji – powoli wzrasta wolumen transakcji, a ceny wciąż maleją jednak tempo spadków jest coraz niższe. W drugiej połowie roku widoczne są już tendencje wzrostowe cen, choć zdecydowanie mniej dynamiczne, niż w okresach wcześniejszych (w tym w szczególności przełomu lat 2007/2008). Przeciętnie w badanym okresie Agencja Nieruchomości Rolnych zawierała w ciągu kwartału około 90 transakcji sprzedaży, zdecydowanie niższy poziom obserwuje się w okresie I – III kw. 2008 roku, kiedy wolumen ten zmniejszył się o około połowę.

POWIERZCHNIA ZBYWANYCH PRZEZ SKARB PAŃSTWA GRUNTÓW ROLNYCH W WIELKOPOLSCE

Najczęściej przedmiotem obrotu były grunty o mniejszej powierzchni⁶. Udział poszczególnych przedziałów powierzchniowych w poszczególnych latach był do siebie zbliżony. Prawie 90% transakcji dotyczyło sprzedaży gruntów mniejszych niż 25 ha, przy czym średnio 55% to grunty nie przekraczające 5 ha. W większości nieruchomości takie są nabywane przez rolników indywidualnych na powiększenie arealu ich gospodarstw, ale coraz

Wykres 3

Średnie ceny niezabudowanych gruntów rolnych sprzedawanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych w woj. wielkopolskim oraz ilość zawartych transakcji w latach 2007 – 2009

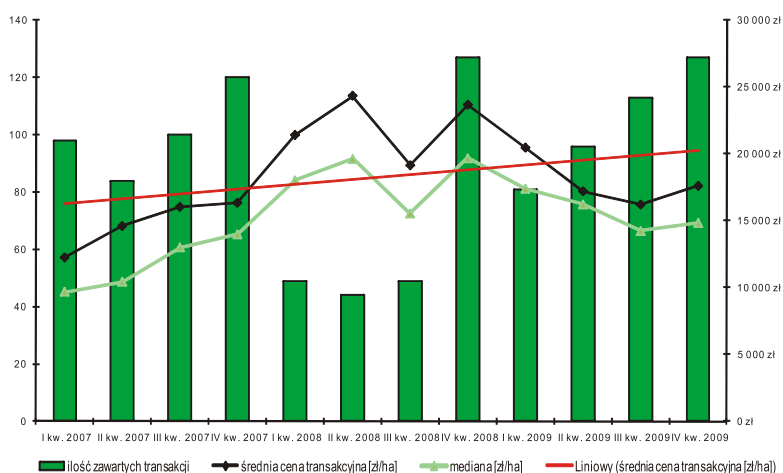


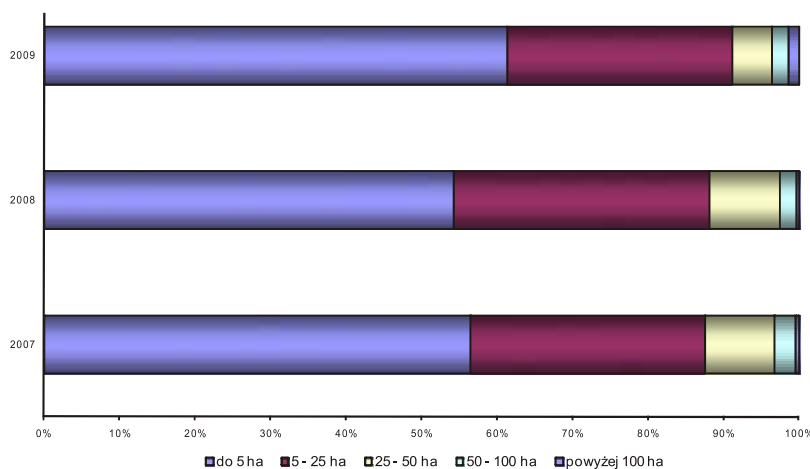
Tabela 1

Zestawienie średnich, minimalnych i maksymalnych cen transakcyjnych

	ilość zawartych transakcji	średnia cena transakcyjna [zł/ha]	minimalna cena transakcyjna [zł/ha]	maksymalna cena transakcyjna [zł/ha]	mediana [zł/ha]
I kw. 2007	98	12 274 zł	3 343 zł	40 535 zł	9 671 zł
II kw. 2007	84	14 609 zł	4 245 zł	54 751 zł	10 427 zł
III kw. 2007	100	16 039 zł	4 004 zł	56 492 zł	13 004 zł
IV kw. 2007	120	16 342 zł	3 781 zł	44 100 zł	13 979 zł
I kw. 2008	49	21 397 zł	6 313 zł	58 279 zł	18 028 zł
II kw. 2008	44	24 322 zł	7 736 zł	52 097 zł	19 644 zł
III kw. 2008	49	19 138 zł	5 898 zł	44 620 zł	15 542 zł
IV kw. 2008	127	23 656 zł	4 136 zł	57 500 zł	19 698 zł
I kw. 2009	81	20 451 zł	7 890 zł	55 642 zł	17 404 zł
II kw. 2009	96	17 207 zł	5 060 zł	36 370 zł	16 225 zł
III kw. 2009	113	16 208 zł	3 427 zł	57 068 zł	14 231 zł
IV kw. 2009	127	17 604 zł	5 299 zł	57 493 zł	14 840 zł

Wykres 4

Ilość transakcji niezabudowanymi gruntami rolnymi w podziale na powierzchnię.



⁵ Okres ten odznaczył się również w innych segmentach rynku nieruchomości bardzo dynamicznym wzrostem cen.

⁶ Z analizy usunięto transakcje nieprzekraczające 0,5 ha, które również stanowią bardzo liczny zbiór.

częściej ziemia rolna traktowana jest przez potencjalnych nabywców jako kapitał inwestycyjny i kupowana z myślą o przekształceniu w przyszłości w grunty umożliwiające zabudowę.

Sprzedaż przez Agencję nieruchomości o większych obszarach, przekraczających 100 ha następowała sporadycznie i najczęściej były to transakcje zawierane z dotychczasowym dzierżawcą nieruchomości w formie bezprzetargowej. Mimo faktu, że w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa znajduje się wiele wielkoobszarowych gospodarstw rolnych, ich sprzedaż często jest niemożliwa lub utrudniona z uwagi na brak odpowiednich uregulowań prawnych dotyczących roszczeń reprivatyzacyjnych poprzednich właścicieli nieruchomości oraz długotrwałe procedury przygotowania do zbycia takich obiektów. W ciągu analizowanych 3 lat Agencja Nieruchomości Rolnych zbyła jedynie 35 nieruchomości o powierzchniach przekraczających 50 ha.

CENNOŚĆ GRUNTÓW SKARBU PAŃSTWA W ZALEŻNOŚCI OD LOKALIZACJI

Dokonano również analizy zbywanych przez Skarb Państwa gruntów według lokalizacji nieruchomości. W Tabeli 2 oraz na Wykresie 4 zestawiono uzyskane wyniki. Generalnie rzecz biorąc widoczne jest dość duże zróżnicowanie cen transakcyjnych w poszczególnych powiatach. W wielu z nich transakcje zawierane były bardzo sporadycznie, co uniemożliwia wyciągnięcie wiarygodnych wniosków. Należy również zaznaczyć, że dane przedstawiają niepełny obraz rynku, ponieważ uwzględniają jedynie transakcje zawarte z udziałem Skarbu Państwa. Ikony przy poszczególnych wartościach w tabeli oznaczają poziom cen w stosunku do średniej z danego roku (ikona czerwona to ceny, które znajdują się w obszarze 33% najniższych wartości w danym roku; ikona żółta dotyczy obszaru 33% – 66%, a ikona zielona oznacza 33% gruntów z powiatów o najwyższych cenach).

Na Wykresie 4 przedstawiono jedynie dane z powiatów, w których zanotowano największą ilość transakcji w poszczególnych okresach. Widoczna jest na tej podstawie prawidłowość, że zasadniczo niższe ceny osiągają nieruchomości położone w północnej Wielkopolsce (pow. chodzieski, czarnkowsko-trzcianecki, pilski, złotowski). Średnie ceny w ostatnich latach na tym obszarze kształtowały się w granicach 11 000 – 15 000 zł/ha. Można przypuszczać, że jest to z jednej strony efekt mniejszej dynamiki rozwoju społeczno-gospodarczego tych regionów (mniejsza siła nabywca potencjalnych nabywców redukuje efektywny popyt), a z drugiej strony kwestia gorszej jakości gleb w stosunku do innych regionów województwa. Najwyższe ceny, często przekraczające 30 000 zł/ha osiągnęto natomiast w centralnej części Wielkopolski –

przede wszystkim w powiatach szamotulskim, średzkim i poznańskim. Analogicznie – powodów takiej sytuacji można upatrywać w wyższym stopniu rozwoju gospodarczego, mniejszej odległości od dużych rynków zbytu i przetwórstwa oraz lepszej jakości gleb i kultury rolnej.



Tabela 2

Zestawienie średnich cen transakcyjnych i liczby transakcji w podziale na powiaty w latach 2007-2009⁷

powiat	2007		2008		2009	
	średnia cena [zł/ha]	liczba transakcji	średnia cena [zł/ha]	liczba transakcji	średnia cena [zł/ha]	liczba transakcji
chodzieski	13 165	21	↑ 14 050	8	↑ 19 153	13
czarnkowsko-trzcianecki	11 331	73	↑ 13 936	19	↑ 14 158	70
gnieźnieński	16 506	25	↑ 20 181	28	↑ 20 666	22
gostyński	15 517	1	↑ 41 857	8	↓ 25 375	5
grodziski	13 623	6	↑ 27 048	9	↓ 21 716	6
jarociński	19 061	6	?	0	?	0
kaliski	13 385	4	↓ 8 971	4	↑ 22 881	4
kępiński	0	0	?	20 105	↓ 17 181	3
kolski	10 525	3	↑ 12 971	2	↑ 13 190	6
koniński	12 383	3	↑ 15 776	14	↓ 11 370	13
kościański	18 108	10	↓ 17 921	4	↑ 18 978	4
krotoszyński	0	0	?	18 634	↑ 20 750	1
leszczyński	22 536	8	↑ 32 000	1	↓ 23 969	1
międzychodzki	31 278	6	↓ 21 974	6	↑ 22 287	27
nowotomyski	18 650	12	↓ 17 594	16	↑ 23 972	1
obornicki	15 829	20	↑ 24 728	9	↓ 23 995	17
ostrowski	8 294	5	↑ 18 008	1	↓ 13 212	10
ostrzeszowski	11 329	18	↑ 24 084	4	↓ 11 026	2
pilski	12 683	44	↑ 21 049	9	↓ 15 716	22
pleszewski	22 872	3	↓ 22 531	10	↓ 19 363	10
poznański	25 103	4	↓ 18 433	8	↑ 29 307	22
rawicki	18 565	1	↑ 33 203	10	↑ 34 783	1
ślupecki	8 307	10	↑ 23 603	3	↓ 10 088	28
szamotulski	26 730	7	↑ 37 628	10	↓ 32 622	6
średzki	28 814	2	↑ 31 121	12	↓ 29 033	6
śremski	21 053	6	↑ 23 912	3	↓ 16 591	5
turecki	11 010	5	↑ 27 233	7	↓ 14 861	27
wągrowiecki	20 605	23	↑ 26 371	27	↓ 16 477	17
wolsztyński	21 728	5	↓ 15 376	3	↑ 17 989	4
wrzesiński	19 479	7	↑ 26 914	10	↓ 17 470	17
złotowski	13 065	64	↑ 15 795	18	↓ 15 760	47

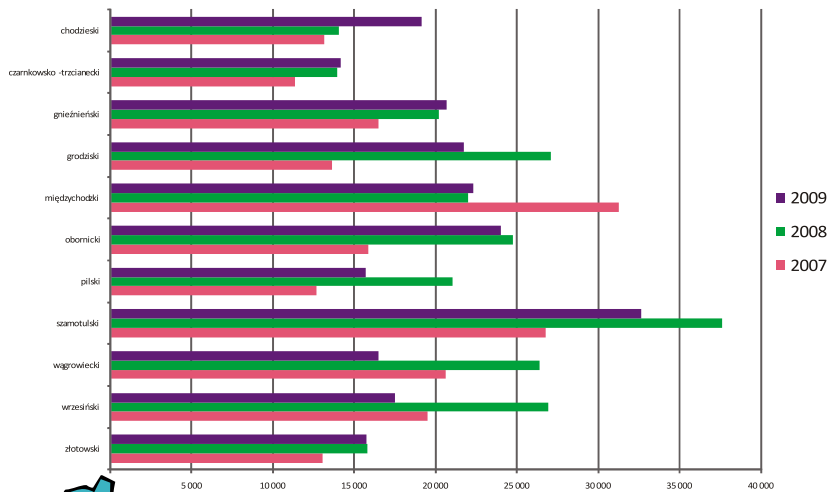
⁷ Ikony w tabeli reprezentują ocenę wzrostu/spadku cen w stosunku do roku poprzedniego.

Na mapie konturowej poniżej przedstawiono terytorialny rozkład cenności gruntów Skarbu Państwa w oparciu o uśrednione dane z lat 2007-2009. Udało się na tej podstawie zaobserwować następujące zależności:

- Większa odległość od regionalnych ośrodków gospodarczych (w tym przede wszystkim Poznania) skutkuje spadkiem cen nieruchomości. Obszary o najniższych cenach gruntów to rejon Piły i Złotowa (północny skraj Wielkopolski), rejon Konin-Koło-Turek (wschodnia część województwa) oraz rejon ostrowsko-ostreszowski w południowej części województwa. Najwyższe ceny gruntów Skarbu Państwa zanotowano w obszarze centralnej i zachodniej Wielkopolski.
- Wysokie ceny utrzymują się w regionach o przewadze żyznych gleb (środkowo-zachodnia i południowa Wielkopolska), a zatem związek między zdolnościami produkcyjnymi gruntów i ich cennością jest ścisły.
- W niektórych powiatach transakcje sprzedaży zawierane były bardzo sporadycznie (kilka do kilkunastu umów w ciągu trzech lat), co sprawia, że średnie wartości z tych regionów nie mogą być uważane za miarodajne. Należy również zauważyć, że przedstawiona analiza oparta jest o dane, w których zbywcą nieruchomości jest Skarb Państwa, zatem zanotowanych prawidłowości nie powinno się bezpośrednio przenosić na rynek ziemi rolnej w ogóle.

Wykres 5

Ceny gruntów rolnych w wybranych powiatach w latach 2007-2009



Wykres 6

Rozkład terytorialny cen gruntów rolnych Skarbu Państwa w woj. wielkopolskim według średnich cen z lat 2007-2009



DZIERŻAWA GRUNTÓW ROLNYCH SKARBU PAŃSTWA

Drugim co do powszechności stosowania sposobem rozdysponowywania majątku rolnego Skarbu Państwa jest dzierżawa. Przedmiotem dzierżawy są grunty, budynki oraz urządzenia trwale z nimi związane, a także nasadzenia wieloletnie. Jeżeli z przedmiotem dzierżawy związany jest majątek obrotowy i ruchome środki trwałe – podlegają one wykupowi przez dzierżawcę. Co do zasady, umowy dzierżawy nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa zawiera się po przeprowadzeniu przetargu. Umowy zawierane są zazwyczaj na czas oznaczony, nie dłuższy jednak niż trzydzieści lat. Dzierżawcami mogą być zarówno osoby fizyczne jak i prawne. Przez ostatnie szesnaście lat osoby fizyczne wydzierżawiły od Agencji 2,8 mln ha (61%), a osoby prawne 1,8 mln ha (39%).

Umowa dzierżawy jest umową odpłatną, a zatem elementem niezbędnym tej umowy jest czynsz dzierżawny. Czynsz ustala się w umowie jako sumę pieniężną albo jako równowartość pieniężną odpowiedniej ilości pszenicy, której cena jest rokrocznie waloryzowana wskaźnikiem ogłaszającym przez GUS. Oprócz zapłaty czynszu dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia obciążeń publiczno-prawnych związanych z posiadaniem nieruchomości, w szczególności podatku od nieruchomości, podatku rolnego i leśnego, opłat melioracyjnych, kosztów ubezpieczenia i innych. W umowie dzierżawy określany jest również sposób zabezpieczenia płatności czynszu (może to być kaucja pieniężna, gwarancja bankowa, poręczenie, hipoteka, zastaw rejestrowy, przelew wierzytelności, przystąpienie do długu lub/i inne).

Niewątpliwą korzyścią umowy dzierżawy jest możliwość nabycia nieruchomości na własność w jej następstwie. Dzierżawcy przysługuje ustawowe prawo pierwokupu, jeżeli umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej, ma datę pewną, i była wykonywana co najmniej trzy lata, a nabywana nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy. W takiej sytuacji dzierżawca nabywa prawo własności nieruchomości rolnej w trybie bezprzetargowym.

W pierwszych latach działalności Agencji Nieruchomości Rolnych dzierżawa cieszyła się dużym zainteresowaniem, głównie ze względu na fakt, że był to dogodny sposób użytkowania znacznych powierzchni niewymagający angażowania tak dużych środków finansowych, jak w przypadku sprzedaży. Obecnie w dzierżawie pozostaje 1,7 mln ha gruntów, głównie w województwach północno-zachodnich. Od pięciu lat Agencja wydzierżawia coraz mniej gruntów rocznie. Spadek wydzierżawionej powierzchni jest konsekwencją ograniczania przez Agencję liczby małych obszarowo dzierżaw (w szczególności do 5 ha). Również rolnicy są zainteresowani przede wszystkim zakupem, mniej natomiast dzierżawą państwowej ziemi.

Niewątpliwą korzyścią umowy dzierżawy jest możliwość nabycia nieruchomości na własność w jej następstwie.

KSZTAŁTOWANIE SIĘ CZYNSZU DZIERŻAWNEGO W WOJ. WIELKOPOLSKIM

W tabeli poniżej zestawiono zanotowane umowy dzierżawy z podziałem na poszczególne lata pod względem wysokości czynszu, ilości zawartych umów oraz wydzierżawianej powierzchni gruntów rolnych. Zawarte w Tabeli 3 dane z Wielkopolski potwierdzają panujące na rynku krajowym tendencje w zakresie zmniejszania się rokrocznie ilości zawieranych umów dzierżawy. W 2009 r. wielkość wydzierżawionej powierzchni wzrosła, a było to spowodowane oddaniem w dzierżawę w tym czasie trzech nieruchomości rolnych o pow. około 300 ha, co wpłynęło w znacznym stopniu na osiągnięty wynik. Generalnie jednak wielkość wydzierżawianej powierzchni, podobnie jak ilość zawieranych umów, maleje.

Tendencję rosnącą wykazuje za to stawka czynszu dzierżawnego mierzona zarówno w złotych, jak i w mierniku naturalnym, tj. w decytonach pszenicy. Wzrost czynszu jest nieprzerwany od

Tabela 3

Zestawienie zawieranych w latach 2005-2009 umów dzierżawy gruntów rolnych

rok	ilość zawartych umów dzierżawy	wydzierżawiona powierzchnia (ha)	średni czynsz (zł/ha/rok)	średni czynsz (dt pszenicy/ha/rok)
2005	253	2 598	550 zł	3,8
2006	104	1 201	411 zł	4,0
2007	87	873	495 zł	9,0
2008	82	1 161	889 zł	12,1
2009	80	2 313	717 zł	13,8

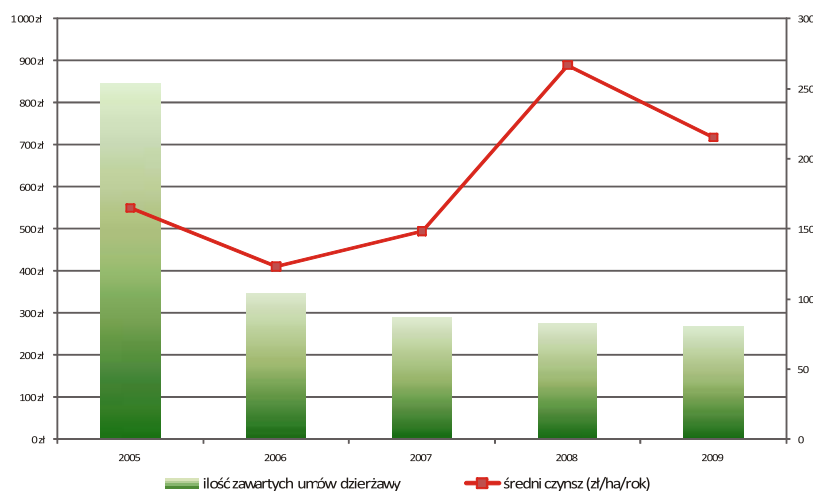
⁸ Średnią wysokość czynszu w przeliczeniu na 1 ha/rok obliczono na podstawie powierzchni użytków rolnych. W tym celu pominięto na potrzeby obliczeń powierzchnię nieużytków, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, dróg dojazdowych, rowów, itp. ze względu na to, że zazwyczaj nie stanowią one istotnej wartości dla potencjalnego dzierżawcy. Produkcja rolna możliwa jest wyłącznie na użytkach rolnych, w związku z tym założono, że inne grunty wchodzące w skład przedmiotu dzierżawy nie mają wpływu na wysokość czynszu, który producent rolny jest skłonny zaakceptować. Dodatkowym argumentem przemawiającym za przyjęciem takiego sposobu obliczeń jest fakt, że Agencja Nieruchomości Rolnych przy określaniu czynszu wywoławczego również pomija powierzchnie gruntów, które nie stanowią użytków rolnych. Wysokość czynszu podanego w materiałach źródłowych w mierniku naturalnym przeliczono przy wykorzystaniu wskaźników cen pszenicy ogłaszanych w okresach półrocznych przez GUS.

2006 do 2008 roku, przy czym w roku 2008 wystąpiła wyraźnie wyższa dynamika. Niewątpliwie powodem skoku stawek czynszu jest duży wzrost cen transakcyjnych (por. Wykres 2) w tym samym czasie, który spowodował wzrost zainteresowania rolników dzierżawą, jako formą władania nieruchomością wymagającą relatywnie mniejszych nakładów finansowych. W 2009 roku obserwuje się niewielki spadek wysokości czynszu dzierżawnego, który stanowi korektę w stosunku do wcześniejszych dużych wzrostów i jest w pewnym sensie odzwierciedleniem ogólnej sytuacji na rynku, w tym symptomów kryzysu gospodarczego.

Na Wykresie 7 zestawiono dane dotyczące wysokości czynszu w Wielkopolsce i w skali całego kraju. Widać wyraźnie, że stawki czynszu w województwie wielkopolskim znacznie przekraczają średni poziom w Polsce. Jest to wynik lepszej niż przeciętna zdolności bonitacyjnej wielkopolskich gleb i kultury rolnej, ale również stosunkowo dobrej sytuacji gospodarczej na wielkopolskiej wsi w stosunku do innych rejonów kraju, co przekłada się na wyższy popyt i możliwość zawarcia umów dzierżawy przy wyższym czynszu. Jednocześnie w ostatnich dwóch latach widoczna jest odmienna tendencja zmian wysokości stawek w kraju i województwie. Podczas gdy średni roczny czynsz w Polsce wykazuje w ciągu ostatnich dwóch lat spadki, czynsz w Wielkopolsce (mierzony w decytonach pszenicy) stale rośnie.

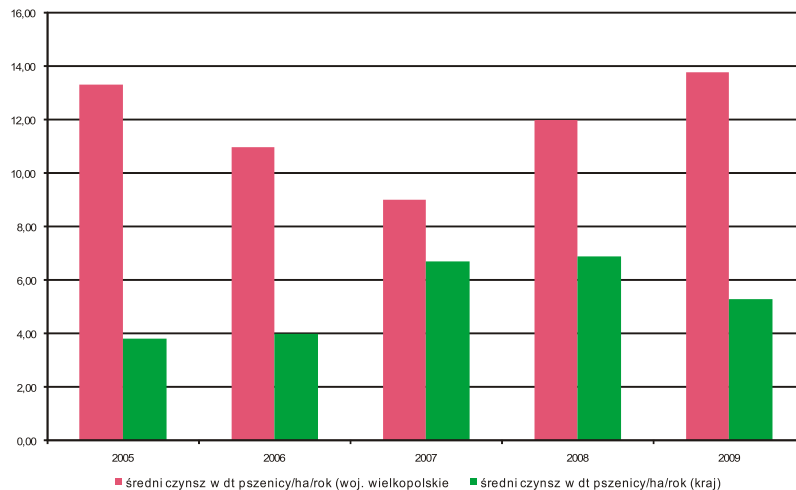
Wykres 7

Umowy dzierżawy gruntów Skarbu Państwa w woj. wielkopolskim



Wykres 8

Stawki czynszu w Wielkopolsce na tle średniej krajowej [zł/ha/rok]



ZDOLNOŚĆ PRODUKCYJNA GLEB A WYSOKOŚĆ STAWKI CZYN SZU

Będąc do dyspozycji autorów analizy dane z umów dzierżawy państwowych nieruchomości rolnych pozwoliły na przeprowadzenie badania wysokości czynszu w zależności od zdolności bonitacyjnych gruntów. W tym celu dokonano podziału badanych umów dzierżawy według wskaźnika bonitacji gruntów na trzy grupy:

- nieruchomości o niskim wskaźniku bonitacji (do 0,6);
- nieruchomości o średnim wskaźniku bonitacji (od 0,6 do 1,2);
- nieruchomości o wysokim wskaźniku bonitacji (powyżej 1,2).

Zdecydowanie najniższe czynsze dotyczyły gruntów o wskaźniku bonitacji niższym od 0,6. Czynsze w pozostałych dwóch grupach były bardziej zbliżone do siebie, przy czym w latach 2008 i 2009 zróżnicowanie stawek jest większe w związku ze znacznym wzrostem czynszu gruntów o najwyższych zdolnościach produkcyjnych. Dla wszystkich trzech segmentów zauważalna jest długoterminowa tendencja wzrostowa.

W 2008 roku średni czynsz wzrósł prawie dwukrotnie dla wszystkich trzech wskaźników bonitacji, na co duży wpływ miał przede wszystkim wzrost cen pszenicy na polskim i światowym rynku oraz wzrost cen nieruchomości rolnych, poziomu dopłat bezpośrednich, tendencja wyrównania do cen europejskich i korzystnych warunków gospodarowania w rolnictwie. W roku 2009 zauważalny jest spadek stawek czynszu w porównaniu z rokiem 2008, największy w przedziale gruntów o bonitacji średniej – prawie o 50%. Mniejszy spadek czynszu dzierżawnego w 2009 r. obserwuje się przy nieruchomościach o niskim wskaźniku bonitacji (co może być związane z łatwiejszymi procedurami zmiany funkcji gruntów na nierolną) oraz nieruchomościach o wysokim wskaźniku bonitacji (na co mógł mieć wpływ wzrost rentowności i opłacalności prowadzonej gospodarki, pozyskiwanie nowych rynków zbytu i większa konkurencyjność na rynku europejskim polskich produktów rolnych). Wiele gospodarstw rolnych przeszło proces modernizacji, korzysta z innowacji

technologicznych, które mają wpływ na spadek kosztów produkcji i uzyskanie przewagi konkurencyjnej. Należy też pamiętać, iż otrzymane dopłaty bezpośrednio do gruntów w 2009 r. były

wyższe niż w roku wcześniejszym w związku ze wzrostem kursu euro (średni kurs we wrześniu 2008 r. wyniósł 3,4083 zł, a w maju 2009 r. już 4,4588 zł).

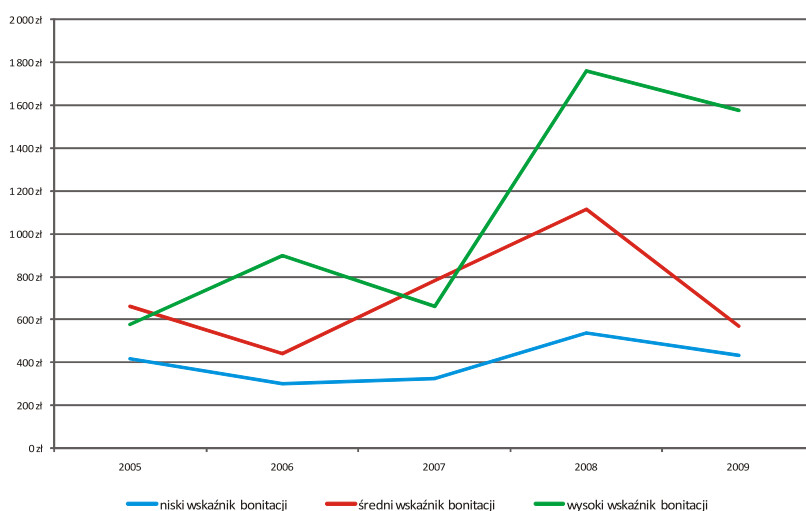
Tabela 4

Wysokość czynszu [zł/ha/rok] w zależności od zdolności produkcyjnej gleb

rok	niski wskaźnik bonitacji		średni wskaźnik bonitacji		wysoki wskaźnik bonitacji	
	ilość zawartych umów	średni czynsz [zł/ha/rok]	ilość zawartych umów	średni czynsz [zł/ha/rok]	ilość zawartych umów	średni czynsz [zł/ha/rok]
2005	103	418 zł	113	661 zł	37	577 zł
2006	58	300 zł	35	442 zł	11	897 zł
2007	39	326 zł	28	782 zł	20	660 zł
2008	36	538 zł	45	1 117 zł	10	1 760 zł
2009	28	434 zł	45	571 zł	14	1 576 zł

Wykres 9

Wysokość czynszu [zł/ha/rok] w zależności od zdolności produkcyjnej gleb



⁹ Wskaźnik bonitacji obliczono jako iloraz powierzchni nieruchomości w hektarach przeliczeniowych (obliczonej zgodnie z przepisami o podatku rolnym) i powierzchni nieruchomości w hektarach fizycznych.

¹⁰ Należy przy tym zaznaczyć, że w ciągu ostatnich dwóch lat wydzierżawiono stosunkowo niewiele nieruchomości o najwyższym wskaźniku bonitacji w stosunku do lat wcześniejszych, stąd uwidoczniony na wykresie i w tabeli rozkład danych z tych lat nie może być traktowany jako w pełni miarodajny.

PODSUMOWANIE

Wnioski z przeprowadzonej analizy dotyczące stanu rynku gruntów rolnych Skarbu Państwa w ostatnich latach w konfrontacji do sytuacji przedstawionej we wspomnianych na wstępie artykułach z Biuletynu SRMWW nr 2/16 z września 2007 roku i 1/18 z kwietnia 2008 przedstawiają się następująco:

- wzrasta popularność trwałego rozdysponowywania nieruchomości przez

Agencję Nieruchomości Rolnych w formie umów sprzedaży przy malejącej ilości nowo zawieranych umów dzierżawy,

- w latach 2007-2009 widoczny jest trend wzrostowy gruntów rolnych Skarbu Państwa, przy czym dynamika wzrostu jest niższa niż w okresach wcześniejszych, a w drugiej połowie 2008 roku następowały również niewielkie ujemne korekty cen transakcyjnych,
- tendencje na rynku Wielkopolski w zakresie cen transakcyjnych są zbieżne

z zachowaniami rynku ogólnopolskiego, przy czym średnie ceny lokalne przewyższają średnie ceny krajowe,

- najwyższe ceny osiągają grunty zlokalizowane w centralnej Wielkopolsce, w powiatach otaczających stolicę województwa,
- w latach 2007-2009 występowała tendencja wzrostowa stawek czynszu dzierżawnego (przy czym wzrost ten mierzony w złotych był w 2008 roku prawie dwukrotny), przy jednocześnie malejącej rokrocznie powierzchni wydzierżawianych gruntów.

BIBLIOGRAFIA

1. M. Prystupa, *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym*, wyd. ALMAMER, Warszawa 2008.
2. *Wycena nieruchomości rolnych, Prawo, Rynek, Metody*, Jan Konowalczyk, Teresa Kurowska, Lech J. Ostrowski, Krzysztof Urbańczyk, wyd. PFSRM, Warszawa 2002.
3. *Sprzedaż, Dzierżawa, Nabywanie*, wyd. Agencja Nieruchomości Rolnych, Warszawa 2009/2010.
4. *Biuletyn Informacyjny*, wyd. Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, Agencji Rynku Rolnego.
5. *Rynek ziemi rolnej. Stan i perspektywy*, wyd. Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej – Państwowy Instytut Wydawniczy, 2008 i 2009.
6. Strony internetowe Agencji Nieruchomości Rolnych: www.anr.gov.pl.

PRAWO

PRAWO ODKUPU NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ NIEZGODNE Z KONSTYTUCJĄ



Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z dnia 18 marca 2010 r. (K 8/08) podzielił stanowisko Rzecznika Praw Obywatelskich, że uregulowane w art. 29 ust. 5 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ustawowe **prawo odkupu na rzecz Skarbu Państwa gruntów rolnych** sprzedanych uprzednio przez Agencję Nieruchomości Rolnych, z wyjątkiem nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych, **stanowi nieproporcjonalną ingerencję w konstytucyjnie chronione prawo własności** (art. 21 ust. 1 i art. 64 konstytucji). Prawo odkupu przysługuje ANR wobec każdego właściciela nieruchomości rolnej w okresie 5 lat od dnia sprzedaży ziemi z zasobu Agencji. Strony obrotu cywilnoprawnego, w tym ANR, nie mogą umownie znieść ani zmodyfikować. Ponadto wykonywanie prawa odkupu nie zostało uzależnione od spełnienia jakichkolwiek przesłanek, które ANR musi spełnić by skorzystać z przyznanego jej uprawnienia. W ustawie brak jest również stosownej regulacji rozliczeń między ANR a nabywcą ziemi pozbawionym własności. Trybunał Konstytucyjny zważył, że prawo odkupu przyznane Agencji Nieruchomości Rolnych zostało zatem ukształtowane w sposób naruszający prawo do swobodnego zachowania własności przez właściciela dopóki jest to zgodne z jego wolą.

Art. 29 ust. 5 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa utraci moc po ogłoszeniu wyroku Trybunału w Dzienniku Ustaw. Właściciele nieruchomości rolnych obciążonych prawem odkupu z chwilą publikacji orzeczenia mogą składać wnioski do sądów rejonowych o wykreślenie prawa odkupu z ksiąg wieczystych wskazując przedmiotowy wyrok jako podstawę swojego żądania.

Opracowanie

Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

PRZESTRZEŃ PUBLICZNA W ANALIZACH SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWAŁANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Janusz Andrzejewski
Rzecznawca Majątkowy Nr 2115

WSTĘP

Ustawa z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80, poz. 717) wprowadziła kilka nowych regulacji odnoszących się do planowania przestrzennego w tym m.in. wymóg nałożony na samorządy gminne w zakresie sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepisy ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) w art. 174 wskazują fakultatywny udział rzeczoznawcy majątkowego w opracowywaniu tego dokumentu, dlatego w praktyce prognozy sporządzane są zarówno przez rzeczoznawców majątkowych jak i urbanistów oraz ekonomistów a metodyka prac, których wynikiem końcowym jest prognoza nie jest jednolita, lecz zgoła odmienna w zależności od różnych założeń naukowych i praktycznych.

Istotnym problemem z którym spotyka się sporządzający prognozę jest skala opracowania planistycznego, w tym przede wszystkim zakres zróżnicowania obecnego i przyszłego sposobu zagospodarowania obszaru objętego projektem planu miejscowego oraz dokładność danych, na podstawie których szacowane są skutki finansowe uchwalania planu miejscowego. Zbyt pobieżne i mało precyzyjne określenie wskaźników i danych wejściowych może spowodować, że prognoza będzie dokumentem mało profesjonalnym

a plan przestrzenny może być całkowicie oderwany od realiów ekonomicznych w zakresie zobowiązań finansowych, które gmina poniesie w wyniku jego uchwalenia.

Mając powyższe na uwadze nie do przecenienia jest w takim wypadku wiedza i znajomość realiów rynku nieruchomości przez autora prognozy oraz stopień dostępności opracowań specjalistycznych dotyczących relacji zachodzących na tym rynku. Dotyczy to przede wszystkim kształtowania się przeciętnych cen gruntów, relacji poziomu cen w odniesieniu do powierzchni działek i wyposażenia terenu w infrastrukturę komunalną, relacji pomiędzy cennością prawa własności i prawa użytkowania wieczystego, poziomu stopy kapitalizacji na rynku lokalnym. W przedmiotowej tematyce istnieje kilka praktycznych opracowań pomocnych sporządzającym prognozę, które wskazują przekrojowo sposób i procedurę czynności związanych z tworzeniem tego dokumentu. Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego zorganizowało również w styczniu 2010 roku seminarium specjalistyczne dla rzeczoznawców majątkowych, na którym omówiono aspekty formalno-prawne tego zagadnienia. W niniejszym artykule autor zajmuje się aspektami praktycznymi wynikającymi z kilkuletniej praktyki w opracowywaniu prognoz związanych z tworzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Poznania.

ETAPY PRAC PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY

Analiza wstępna

Przed przystąpieniem do właściwych obliczeń związanych z szacunkami kosztów i dochodów wywołanych projektem planu miejscowego niezbędne jest przeprowadzenie dogłębnej analizy dokumentów planistycznych tj. rysunku planu i ustaleń planu zapisanych w tekście uchwały oraz wychwycenie z tych dokumentów zasadniczych zmian funkcji w kształtowaniu przestrzeni urbanistycznej obszaru objętego projektem planu.

Na etapie wstępnym autor prognozy winien również szczegółowo zapoznać się z materiałami urbanistycznymi stworzonymi w trakcie prac projektowych takimi jak bilans struktury własności terenów w rozbiciu na tereny prywatne, komunalne i państwowe, bilans istniejącego sposobu zagospodarowania terenów planu sporządzony przez projektanta planu na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej obszaru objętego projektem planu oraz bilans terenów wg stanu projektowanego.

Bilans struktury własności terenów daje pogląd autorowi prognozy co do zakresu nieruchomości, które potencjalnie mogą być zbyt przez Gminę na cele inwestycyjne oraz które będą nabywane dla potrzeb realizacji celów publicznych.

Inwentaryzacja urbanistyczna i wynik jej opracowania daje z kolei pogląd na skalę przyrostu nowych terenów przeznaczonych do zagospodarowania, a więc wielkość potencjalnego wzrostu dochodu z tytułu podatku od nieruchomości oraz wskazuje obszary w których uzasadnione będzie prognozowanie wystąpienia opłat planistycznych z tytułu wzrostu bądź obniżenia wartości nieruchomości.

Bilans terenów wg stanu projektowanego zawierający szczegółowe powierzchnie nowych terenów urbanistycznych wraz z planszą zbiorczą istniejącego i projektowanego uzbrojenia technicznego terenu jest pomocny przy szacowaniu kosztów, które gmina poniesie na budowę urządzeń infrastruktury komunalnej i dróg oraz potencjalnych dochodów z tytułu opłat adiacenckich związanych ze wzrostem wartości nieruchomości wywołanym ww. inwestycjami finansowanymi z budżetu gminy.

Ustalenia zapisane w tekście planu

Tekst planu miejscowego dostarcza autorowi prognozy danych niezbędnych do oszacowania wpływów z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości na terenach nowej zabudowy oraz opłat adiacenckich z tytułu podziałów nieruchomości, gdyż podaje informacje o dopuszczalnej powierzchni i procencie zabudowy działek budowlanych oraz maksymalnej wysokości obiektów budowlanych. Iloczyn zbilansowanej powierzchni nowych terenów budowlanych przez procent zabudowy, dopuszczalną wysokość zabudowy i współczynnik korygujący pozwala oszacować potencjalną powierzchnię użytkową nowej zabudowy do opodatkowania.

Pozyskiwanie danych

Ze względu na rodzaj opracowywanego dokumentu jakim jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jej autor winien maksymalnie wykorzystywać do jej opracowywania wszelkie dostępne opracowania o kształtowaniu się cen na lokalnym rynku nieruchomości oraz rynku robót i materiałów budowlanych. Analiza struktury własności w obszarze projektu planu jest w chwili obecnej łatwiejsza przez coraz szerszy dostęp do danych ewidencji gruntów niektórych starostw powiatowych poprzez przeglądarki internetowe.

Dane o kształtowaniu się kosztów robót i cen materiałów budowlanych winny być wstępnie oszacowane w oparciu o dostępne biuletyny cen robót i obiektów budowlanych lecz dla warunków lokalnych winny być zweryfikowane w oparciu o monitorowanie publikowanych wyników przetargów na roboty drogowe i infrastrukturalne zleczanych przez gminę lub gminnych zarządców dróg lub infrastruktury.

W zakresie szacowania dochodów z tytułu opłaty planistycznej oraz podatku od czynności cywilno-prawnych niezbędne jest również określenie wskaźnika dynamiki obrotu nieruchomości na terenie gminy. Wskaźnik ten może być określony na podstawie ilorazu ilości wszystkich nieruchomości położonych na terenie gminy i pozyskanej z rejestru ewidencji gruntów i budynków do ilości transakcji zarejestrowanych przez okres jednego roku w rejestrze cen i wartości prowadzonych przez starostwa powiatowe.

Oszacowanie skutków finansowych

Finałnym efektem sporządzania prognozy jest część obliczeniowa sporządzana najczęściej tabelarycznie, której wynikiem jest przybliżony wynik finansowy przedsięwzięcia jakim jest realizacja uchwalanego planu miejscowego. Ocenę efektywności uchwalenia planu miejscowego określa się w oparciu o prognozowany rozkład kosztów i efektów w czasie funkcjonowania planu. Ze względu na zmienność danych wejściowych przyjmowanych w prognozie okres ten nie powinien przekraczać szacowanego okresu koniunkturalnego dla rynku lokalnego. W praktyce najczęściej przyjmowany jest okres 5 - 10 lat.

PRZESTRZEŃ PUBLICZNA

Ciekawym i na pewno niecodziennym spotykanym zagadnieniem przy analizie skutków uchwalania planu miejscowego jest problematyka kształtowania poprzez planowanie urbanistyczne kosztów tworzenia przestrzeni publicznej. Przestrzeni publicznej nie należy utożsamiać wyłącznie z terenem dla którego mają być realizowane inwestycje celów publicznych, których katalog literalnie wymieniony jest w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami i dla których wydawane są decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Przestrzeń publiczną można zdefiniować jako wydzielone urbanistycznie i architektonicznie wnętrza, które wraz z wyodrębniającymi je elementami architektury zieleni i krajobrazu stanowi część spójnej koncepcji przestrzennej o szczególnym znaczeniu dla mieszkańców. Przestrzeń publiczną tworzą ulice, place, skwery i tereny zieleni.

W ostatnim okresie na terenie miasta Poznania mamy do czynienia ze wzmożoną batalią społeczności lokalnych reprezentowanych przez organizacje społeczne i samorządy pomocnicze mieszkańców o zachowanie bądź zwiększenie bilansu terenów zieleni położonych wśród osiedli mieszkalnych budownictwa wielorodzinnego położonych w obszarach objętych projektami planów miejscowych. Najbardziej spektakularnym przykładem ww. aktywności były problemy powstałe przy projektowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na poznańskich Ratajach. Nie wnikając szczegółowo w istotę sporu społecznego związanego z pracami planistycznymi należy wskazać przy tej okazji na podstawowe problemy na które może natrafić autor prognozy skutków finansowych przy tego rodzaju projektach urbanistycznych.

Projekt planu miejscowego na poznańskich Ratajach opracowywany na podstawie uchwały wywołującej nr XXXVII/395/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 10.06.2008r. przewidywał dla całych kilkunastu hektarów obszaru planu przeznaczenie pod publiczne tereny parkowe. Przeznaczenie powyższe było zgodne zarówno z ustaleniami zawartymi w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania obowiązującym do końca 2003 roku jak i aktualnymi kierunkami zapisanymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

Obszar planu w 51,4% stanowił własność komunalną w większości zagospodarowaną już jako zielen parkowa, a w pozostałych 49,6% własność prywatną. Wydaje się więc, że sprawa oszacowania skutków finansowych planu miejscowego była w miarę prosta i oczywista. Plan taki oczywiście generuje wyłącznie koszty po stronie budżetu gminy na które wpływ będą miały przede wszystkim koszty pozyskania terenów prywatnych oraz koszty założenia i bieżącej konserwacji zieleni parkowej.

Cenność gruntów przeznaczonych pod zielen parkową została ustalona w wariantcie optymistycznym w oparciu o cenę nabycia przez Gminę terenów pod cele publiczne w rejonie Nowego ZOO na poziomie ok. 25 zł/m². Koszty założenia i konserwacji zieleni parkowej przyjęto w oparciu o informacje pozyskane z Zarządu Zieleni Miejskiej. Łączny wynik finansowy dla 10-letniego okresu prognozy, obejmujący jeszcze koszty likwidacji istniejących nakładów budowlanych oraz zmniejszenia wpływów z tytułu podatku od nieruchomości i rozwiązania dzierżaw gruntów komunalnych, wyniósł ok. 25 mln. zł.

Sprawa okazała się jednak bardziej skomplikowana a podany wyżej wynik finansowy odzwierciedlił minimalny poziom szacowanych skutków finansowych uchwalenia planu. W trakcie opracowywania projektu planu miejscowego została wydana dla gruntu prywatnego, w oparciu o zasadę dobrego sąsiedztwa, decyzja o warunkach zabudowy z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, która została zaskarżona i nie posiadała jeszcze klauzuli ostateczności. Ponadto teren prywatny został nabyty w latach ubiegłych w obrocie wtórnym od podmiotu uwłaszczonego w latach 90-tych decyzją Wojewody, a ustalona w ww. decyzji stawka opłaty rocznej w wysokości 3% wskazywała, że uwłaszczenie nastąpiło dla funkcji przemysłowej. Teren prywatny wymagał ze względu na zanieczyszczenie dodatkowych kilkumilionowych nakładów na rekultywację gruntów.

Powyższe fakty spowodowały, że analiza skutków finansowych musiała zostać przeprowadzona w kilku wariantach w zależności m.in. od przyjętego stanu prawnego w zakresie istniejącego przeznaczenia terenu i udziału gminy w kosztach rekultywacji terenu. Niepewność co do statusu wydanej decyzji o warunkach zabudowy wymusiła również opracowanie m.in. wariantu prognozy najbardziej niekorzystnego pod względem kosztów ponoszonych przez gminę tj. dla stanu w którym decyzja powyższa nie zostaje zlikwidowana z obrotu prawnego i przez to teren objęty tą decyzją nabierał walorów gruntu inwestycyjnego. W zaistniałej sytuacji należało przyjąć jedno z dwóch założeń: aktywnego działania gminy zmierzającego do wykupu terenu prywatnego

w trybie cywilnym lub działania pasywnego, gdzie w wyniku udokumentowania przez właściciela prywatnego faktu spadku wartości nieruchomości po uchwaleniu planu nastąpi wypłata odszkodowania w trybie administracyjnym. W analizowanych wariantach przyjmowano założenie, że gmina wykupi grunty prywatne. Ponieważ ceny gruntów inwestycyjnych w analizowanym rejonie miasta Poznania są kilkakrotnie większe od cen gruntów stanowiących tereny zieleni więc w oczywisty sposób ostateczny wynik finansowy dla tak przyjętego założenia przekroczył 100 mln zł. Ze względu na dynamikę zmian w postępowaniu administracyjnym i uchylenie warunków zabudowy dla części terenu ostateczna wersja prognozy, sporządzana na krótko przed uchwaleniem planu miejscowego, musiała uwzględnić również zmianę uwarunkowań formalnych oraz kształtowanie się przeciętnych cen gruntów nabywanych na cele zieleni parkowej w wysokości ok. 10-krotnie większej niż cena przyjęta w wariantcie optymistycznym. Oszacowany końcowo wynik finansowy przy ww. założeniach został określony na poziomie ok. 40 mln zł.

Sporządzający prognozę dla terenów wrażliwych społecznie musi się liczyć z faktem upublicznienia tego dokumentu oraz faktem iż jego opracowanie może spotkać się ze skrajnie różnym odbiorem w zależności od tego kto jest odbiorcą informacji jaką ze sobą niesie prognoza skutków finansowych. I tak też było w opisywanym tutaj przypadku. Dla władz samorządowych przedstawiane warianty finansowe prognozy były argumentem przeciwko rozbudowie parku i ponoszenia wysokich kosztów jego realizacji.

Z kolei czynnik społeczny, lobbujący za utworzeniem parku na całym obszarze planu miejscowego, kwestionował prawidłowość i profesjonalność samego opracowania nie przedstawiając jednak jakiegokolwiek dokumentu który mógłby stanowić źródło merytorycznej polemiki co do przyjętych w prognozie wskaźników i danych rynkowych. Właściciel nieruchomości dla których wydano warunki zabudowy pisemnie podnosił, iż analiza skutków finansowych jest znacznie niedoszacowana.

Często w trakcie debaty w sprawie uchwalenia planu na posiedzeniach Zarządu Miasta, Komisji Rady Miasta czy też na sesji Rady Miasta niezbędne jest ustosunkowywanie się przez autora prognozy do kwestii i pytań odnoszących się do sporządzonego opracowania i przedstawianych przez Zarząd Miasta, radnych i samych mieszkańców danej gminy. Autor prognozy winien w sposób przejrzysty i przekonujący przedstawić na podstawie jakiego scenariusza zdarzeń rynkowych i prawnych podał w prognozie konkretne kwoty kosztów i dochodów.

PODSUMOWANIE

W niniejszym artykule przedstawiono aspekty praktyczne tworzenia prognoz skutków finansowych uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwypukleniem tematyki związanej z kosztami kształtowania przestrzeni publicznej. Dla obszarów na których w trakcie trwania prac planistycznych występują konflikty interesów co do zasad kształtowania przestrzeni publicznej sporządzający prognozę skutków finansowych musi się liczyć z koniecznością opracowania ww. dokumentu w wielu wariantach w zależności od zmieniających się uwarunkowań formalno-prawnych związanych z dysponowaniem gruntów prywatnych.

Przykład opracowanej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rataje – Park II” w Poznaniu (wariant dla sytuacji formalno-prawnej istniejącej przed podjęciem uchwały przez Radę Miasta Poznania)¹

¹ Załączniki graficzne zostały udostępnione przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Poznaniu.

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„RATAJE – PARK II” W POZNANIU
wersja 1.3

MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA

Dyrektor Pracowni: mgr inż. Elżbieta Janus

Opracowanie: mgr inż. Janusz Andrzejewski

Poznań grudzień 2009

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „RATAJE-PARK II” W POZNANIU.

Spis treści

1 WSTĘP	3
2 CEL I ZAKRES OPRACOWANIA	3
CEL OPRACOWANIA	3
ZAKRES OPRACOWANIA	3
3 PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA	4
4 ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY	4
5. BILANS TERENÓW	5
6 PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE I WYDATKI GMINY	5
PROGNOZOWANE ZMNIJSZENIE WPŁYWÓW Z PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI	6
PROGNOZOWANE WPŁYWY ZE SPRZEDAŻY TERENÓW NALEŻĄCYCH DO MIASTA	6
PROGNOZOWANE WPŁYWY Z RENTY PLANISTYCZNEJ – NIE WYSTĄPIĄ	6
OPŁATY ADIACENCKIE (PODZIAŁOWE I INFRASTRUKTURALNE) – NIE WYSTĄPIĄ	6
PROGNOZOWANE KOSZTY WYPŁATY ODSZKODOWAŃ I WYKUPÓW	6
7 WNIOSKI I ZALECENIA DOTYCZĄCE PRZYJĘCIA PROPONOWANYCH ROZWIĄZAŃ ZMIANY FUNKCJI CZĘŚCI OBSZARU PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO, WYNIKAJĄCE Z UWZGLĘDNIENIA ICH SKUTKÓW FINANSOWYCH	7
ZAŁOŻENIA DO OCENY EFEKTYWNOŚCI	7
OCENA EFEKTYWNOŚCI PRZEDSIĘWZIĘCIA METODĄ DYSKONTOWĄ ZA POMOCĄ ZAKTUALIZOWANEJ WARTOŚCI NETTO – NPV	8
WNIOSKI I ZALECENIA	8

1. Wstęp

Niniejsze opracowanie jest prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rataje – Park II”. Zidentyfikowano orientacyjne koszty i przychody, które potencjalne mogą się pojawić po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i które dotyczą budżetu Miasta Poznania.

Opracowanie to może być wykorzystane do wspomagania procesu decyzyjnego w zakresie: wyboru wariantów rozwiązań w planie, określania zakresu opracowywania planu, ustalania kolejności prac w przypadku etapowania uchwalania planów, wstępnego budżetowania dochodów i wydatków własnych gminy związanych z wpływem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niniejszego opracowania nie należy traktować jako wyceny kosztów inwestycji ani wyceny wartości nieruchomości. Wartości zamieszczone w opracowaniu są wartościami przybliżonymi, ustalonymi w oparciu o przeciętne koszty i ceny uzyskiwane na lokalnym rynku robót budowlanych i nieruchomości miasta Poznania. Wynikowe kwoty nie mogą być wykorzystywane jako podstawa do wydawania decyzji administracyjnych.

2. Cel i zakres opracowania

Cel opracowania

Sporządzenie prognozy skutków finansowych przyjęcia funkcji obszaru projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Rataje – Park II” w Poznaniu jako terenu wyłącznie parkowego.

Zakres opracowania¹

- bilans terenów z wyszczególnieniem:
 - stanu istniejącego,
 - stanu projektowanego,
 - struktury własności.
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy;
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

¹ zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587)

3. Podstawa prawna opracowania

- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz.U. nr 80 poz. 717);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (Dz. U. nr 164 poz. 1587);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, (Dz. U. nr 16 poz. 78, z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2000r. nr 46 poz. 543, z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 04 nr 207 poz. 2109);
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz. U. 2003r. nr 15 poz. 148, z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. o finansowaniu dróg publicznych (Dz. U. nr 123 poz. 780, z późniejszymi zmianami);

4. Źródła informacji i wykorzystane materiały

- Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rataje – Park II” w Poznaniu;
- Dane na temat rynkowych cen nieruchomości – mapa cenności gruntów wg cen średnich (materiały pogładowe Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego w Poznaniu);
- Dane uzyskane z Urzędu Miasta Poznania z Wydziału Finansowego dotyczące stawek podatku od nieruchomości, podatku rolnego i podatku leśnego;
- Dane na temat cen rynkowych wykonania infrastruktury terenów zielonych (Zarząd Zieleni Miejskiej w Poznaniu);
- „Wartość kosztorysowa inwestycji – wskaźniki cenowe WKI w II półroczu 2008”, Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa, 2008;
- „Biuletyn cen robót zagregowanych elementów i obiektów budowlanych BCO w IV kwartale 2008”, Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa, 2008,„
- Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO w II półroczu 2008”, Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa, 2008;
- Biuletyn cen modernizacji i remontów BCM w II półroczu 2008”, Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa, 2005;
- Biuletyn cen asortymentów robót BCA w II półroczu 2008”, Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa, 2008;
- „Zbiór jednostkowych wskaźników cenowych z zakresu budownictwa ogólnego, mieszkaniowego oraz przemysłowego na roboty inwestycyjne”, Bistyp – Consulting Sp. z o.o., Warszawa, wrzesień 2007;
- „Ocena przedsiębiorstwa według standardów światowych” Maria Sierpińska, Tomasz Jachna, PWN, Warszawa, 1998;
- „Wrocław 2000 Plus. Studia nad strategią miasta”, Zeszyt 6 (50) 2003, Wrocław, 2003 – materiały z seminarium szkoleniowego na temat: „Miejscowe plany i ich skutki finansowe”;
- „Problematyka ekonomiczna w planowaniu miejscowym, luty 2004 – materiały z seminarium szkoleniowego na temat: „Miejscowe plany i ich skutki finansowe”;

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „RATAJE-PARK II” W POZNANIU.

5. Bilans terenów

Struktura własności terenów		
Własność	Powierzchnia	Procentowo
	[ha]	[%]
Miasto Poznań	6,35	51,4
Prywatna (użytkowanie wieczyste)	7,10	49,6
RAZEM:	13,45	100

Bilans terenów - stan obecny				
Lp.	Obecny stan użytkowania terenów	Powierzchnia	Procentowo w całym terenie	Uwagi
		[ha]	[%]	
1	Tereny zielone	5,95	44,3	
2	Teren dawnej fabryki domów	5,60	41,6	
3	Tereny zabudowane	0,90	6,7	
4	Parkingi	1,00	7,4	
	RAZEM:	13,45	100,0	

6. Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy

Bilans terenów - stan projektowany				
Lp.	Projektowane przeznaczenie terenów	Powierzchnia	Procentowo w całym terenie	Uwagi
		[ha]	[%]	
1	Zieleń urządzona	13,00	96,6	
2	Infrastruktura techniczna	0,35	2,6	
3	Drogi wewnętrzne	0,10	0,8	
	RAZEM:	13,45	100,0	

Prognozowane zmniejszenie wpływów z podatku od nieruchomości

Teren objęty zmianą planu jest w ok. 50,0% we władaniu osób prywatnych i prawnych a w części zabudowany budynkami i budowlami. Przyjęcie jednolitej funkcji zieleni publicznej dla całego obszaru spowoduje częściowe umniejszenie wpływów z tytułu podatku od nieruchomości.

Powierzchnia gruntów we władaniu osób prywatnych dla której nastąpi umniejszenie wpływów z podatku od nieruchomości wynosi 71.000 m².

[podatek od pow. gruntów] = [pow. w m²] x [stawka podatku od gruntu za 1m²]

[podatek od pow. gruntów] = 71.000 m² x 0,37 zł/m² = 26.270 zł

przyjęto po zaokrągleniu kwotę 26.300 zł.

Oszacowana powierzchnia użytkowa istniejących budynków i budowli wynosi 17.600 m²

[podatek od pow. użytkowej] = [pow. użytkowa w m²] x [stawka podatku od pow. użytkowej MN za 1m²]

[podatek od pow. użytkowej] = 17.600 m² x 6,64 zł/m² = 116.864 zł

przyjęto po zaokrągleniu kwotę 116.900 zł

Razem umniejszenie podatku ok. 138.800 zł.

Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do miasta

Własnością Miasta Poznania jest teren o powierzchni łącznej ok. 6,35 ha, który w projekcie planu przeznaczony będzie pod cel publiczny – teren zieleni urządzonej.

W związku z powyższym dochody z tytułu sprzedaży mienia Miasta Poznania nie wystąpią.

Prognozowane wpływy z renty planistycznej – nie wystąpią

Oplaty adiacenckie (podziałowe i infrastrukturalne) – nie wystąpią

Nie prognozuje się kosztów realizacji infrastruktury technicznej na przedmiotowym obszarze.

Prognozowane koszty wykupu odszkodowań i wykupów

Dla części terenu objętego projektem planu miejscowego, stanowiącego własność podmiotu prywatnego, wydano decyzje o warunkach zabudowy zespołu mieszkaniowego (ok. 1,30 ha), a w części stanowią one nadal tereny przeznaczone pod zielen publiczną (ok. 5,80 ha). W związku z powyższym po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pojawi się konieczność wykupu nieruchomości prawa użytkowania wieczystego gruntu.

[koszt wykupu gruntów – grunt budowlany] = [oszacowana powierzchnia do wykupu w m²] x [prognozowana średnia cena 1m²]

[koszt wykupu gruntów] = 13.000 m² x 1.500 zł/m² x 0,9 = 17.550.000,- zł

Przyjęto w zaokrągleniu 17.600.000 zł

[koszt wykupu gruntów – zielen] = [oszacowana powierzchnia do wykupu w m²] x [prognozowana średnia cena 1m²]

[koszt wykupu gruntów] = 58.000 m² x 250 zł/m² x 0,9 = 13.050.000,- zł

Przyjęto w zaokrągleniu 13.100.000 zł

[koszt wykupu części nieruchomości zabudowanych] = [oszacowana powierzchnia użytkowa do wykupu w m²] x [prognozowana średnia cena 1m² p.u.]

[koszt wykupu nieruchomości zabudowanych] = 5000 m² x 2500 zł/m² = 1.250.000,- zł

Koszty rekultywacji terenu przeznaczonego pod zieleni parkowa.

W związku z projektowanym przekształceniem obszaru pod teren zieleni urządzonej konieczne będzie wyburzenie istniejących budynków, usunięcie istniejących materiałów budowlanych oraz rekultywacja terenu na obszarze ok. 7,1 ha. Koszty rekultywacji terenu poniesie użytkownik wieczysty gruntu.

Koszty urządzenia terenów zielonych wraz z infrastrukturą.

[koszt urządzenia zieleni] = [powierzchnia terenów zielonych w m²] x [cena jednostkowa za urządzenie 1m² zieleni]

[koszt urządzenia zieleni] = 13,4 ha x 720.000 zł/m² = 9.504.000 zł

Przyjęto w zaokrągleniu 9.500.000 zł

Koszty bieżącej konserwacji terenów zielonych (rocznie).

[koszt konserwacji zieleni] = [powierzchnia terenów zielonych w m²] x [cena jednostkowa za konserwację 1m² zieleni]

[koszt konserwacji zieleni] = 134.000 m² x 100 zł/m² x 0,10 = 1.340.000 zł

Przyjęto w zaokrągleniu 1.340.000 zł

Koszty rozwiązania umów dzierżawy gruntów komunalnych (parkingi)

[likwidacja dzierżaw] = [powierzchnia gruntu] x [stawka jednostkowa] x 12

[likwidacja dzierżaw] = 5.200 m² x 1.10 zł/m² x 12 = 68.340

Przyjęto w zaokrągleniu 68.300 zł

Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

W związku z faktem iż grunt jest w użytkowaniu wieczystym Skarbu Państwa, a nie Miasta Poznania umniejszenia wpływów z tytułu opłat rocznych nie kalkuluje się.

7. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań zmiany funkcji części obszaru projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Założenia do oceny efektywności

Całkowity wykup nieruchomości – założono rozkład kosztów wykupów w czasie: trzy lata – nieruchomości gruntowe, w 2 roku – części nieruchomości zabudowanych.

Ubytek podatku od nieruchomości (grunty) – założono stopniową likwidację podatku od gruntu od 2 roku prognozy.

Ubytek podatku od nieruchomości (budynki) – założono likwidację podatku od budynków w 3 roku prognozy.

Przyjęto stopę dyskontową, za pomocą której uwzględnia się wartość pieniądza w czasie, na podstawie analizy rynku kapitałowego (w oparciu o koszt kapitału i poziom ryzyka dla lokalnego rynku nieruchomości miasta Poznania) na poziomie 9%.

Ocena efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto – NPV

Zaktualizowana wartość netto NPV jest obecną (zdyskontowaną) wartością kosztów i efektów związanych z realizacją ocenianego przedsięwzięcia. Nie jest to suma algebraiczna pozycji z tabeli. Wartość NPV jest wynikiem formuły finansowej uwzględniającej zmienną wartość pieniądza w czasie.

	prognozowany rozkład kosztów i efektów w czasie (w okresie 10 lat funkcjonowania planu)										
	wartość [zł]	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
koszty											
wykupy	31.950.000	21.950.000	10.000.000								
zieleni	9.500.000		5.500.000	2.000.000							
zieleni	1.340.000			124.500	324.500	625.000	1.340.000	1.340.000	1.340.000	1.340.000	1.340.000
umniejszenie podatku	26.300		5.400	10.400	26.300	26.300	26.300	26.300	26.300	26.300	26.300
umniejszenie podatku	116.900			56.900	75.900	116.900	116.900	116.900	116.900	116.900	116.900
likwidacja dzierżaw	68.300		38.300	68.300	68.300	68.300	68.300	68.300	68.300	68.300	68.300
RAZEM		21.950.000	15.543.700	2.260.100	2.495.000	836.500	1.551.500	1.551.500	1.551.500	1.551.500	1.551.500
stopa dyskontowa		0,09									
NPV		-41.191.557									

Wnioski i zalecenia

Celem prognozy finansowych skutków uchwalenia planu była próba określenia potencjalnych kosztów uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Rataje – Park II”.

Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie straty około 41,2 miliona złotych. Głównym kosztem związanym z realizacją założeń w planie będzie wykup nieruchomości gruntowych i zabudowanych, rozbiórka obiektów budowlanych oraz urządzenie parku komunalnego. Powstanie terenów zielonych będzie niósłoby za sobą ubytek podatku od nieruchomości od gruntów i budynków. Należy podkreślić, że wykazane w analizie koszty nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i mogą być rozłożone w czasie.

Prognozowany ujemny poziom wyniku finansowego przedsięwzięcia wykazany w analizie może być obciążony dużym błędem, z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienną uwarunkowań w czasie. Również dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi. Analiza opłacalności przedsięwzięcia, jakim jest uchwalenie i realizacja założeń planu, pokazuje skalę pewnych ograniczeń. Jest wskazówką do przyjęcia kierunków w polityce finansowania inwestycji, ma również uświadomić skalę problemów i podać przybliżone wielkości kwot, które mogą potencjalnie pojawić się po stronie wydatków i przychodów miasta w przypadku uchwalenia planu miejscowego.

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „RATAJE-PARK II” W POZNANIU.

POZNAŃ*

LOKALIZACJA NA TLE UKŁADU ZIELENI



PROJEKT MPZP „RATAJE – PARK TR” W POZNANIU



Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rataje- Park II
 Inwentaryzacja



POZNAŃ*

ORTOFOTOMAPA



PROJEKT MPZP „RATAJE – PARK II” W POZNANIU

* Miasto know-how

POZNAŃ*

STRUKTURA WŁASNOŚCI



	MIANISZ PODLEGAJĄCY DZIENNEJ SZCZEGÓLNEJ KONTROLI		STANIE WYPRÓBOWAŁOŚCIBLA
	GRUNTY PASTORALNE		OPISOWANE WIELOKĄTY
			PLANOWANE WYKONANE
			WŁASNOŚĆ KONKRETNA
			WŁASNOŚĆ WŁAŚCICIELA
	WYKONANE, PRAWO WŁASNOŚCI TOWARZYSTWA		WŁASNOŚĆ WŁAŚCICIELA WŁASNOŚĆ WŁAŚCICIELA (z wyjątkiem, stanowiącym...)
	WŁASNOŚĆ WŁAŚCICIELA		
	WŁASNOŚĆ WŁAŚCICIELA		
	WŁASNOŚĆ WŁAŚCICIELA		

POZNAŃ*

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



PROJEKT MPZP „RATAJE – PARK II” W POZNANIU



* Miasto know-how



ZASADY WYCENY ZWIĄZANE Z NALICZANIEM OPŁATY PLANISTYCZNEJ NIEZGODNE Z KONSTYTUCJĄ

Trybunał Konstytucyjny orzekł (P 58/08) w dniu 9 lutego 2010 r., że **art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** w zakresie, w jakim wzrost wartości nieruchomości odnosi do kryterium faktycznego jej wykorzystywania w sytuacjach, gdy przeznaczenie nieruchomości zostało określone tak samo, jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r., który utracił moc z powodu upływu terminu wyznaczonego w art. 87 ust. 3 tej ustawy, **jest niezgodny z art. 2 i art. 32 konstytucji**.

Pytanie prawne Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie dotyczyło nieruchomości przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną z usługami. Po zmianie planu działka ta znalazła się na terenie z podstawowym przeznaczeniem na funkcję mieszkaniową. Współwłaścicielki sprzedały ją, a rok później nałożono na nie jednorazową opłatę na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kiedy Samorządowe Kolegium Odwoławcze, po rozpoznaniu odwołania, utrzymało zaskarżoną decyzję w mocy, współwłaścicielki wystąpiły ze skargą do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty ją zbywa, pobiera się jednorazową opłatę ustaloną w tym planie w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. W sytuacji, gdy przed uchwaleniem nowego planu nie obowiązywał plan stary, wzrost wartości nieruchomości oznacza różnicę pomiędzy wartością szacowaną z uwzględnieniem przeznaczenia w planie nowym, a wartością szacowaną z uwzględnieniem sposobu faktycznego wykorzystania nieruchomości przed uchwaleniem planu. Dotyczy to przede wszystkim sytuacji, w których na skutek upływu określonych ustawowo terminów wygasły plany uchwalone przed 1 stycznia 1995 r. a przed tymi terminami nowe plany nie zostały uchwalone. Sąd pytający podniósł, że ten stan rzeczy jest niezgodny z zasadą sprawiedliwości społecznej i zasadą równości obywatela wobec prawa.

Trybunał Konstytucyjny stwierdził po rozpoznaniu sprawy, że sytuacja właścicieli nieruchomości położonych na obszarach, gdzie na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym nowe plany uchwalono po wygaśnięciu starych, różni się od sytuacji innych właścicieli nieruchomości położonych na obszarach, w których nowe plany zastąpiły stare w trakcie ich obowiązywania. Brak aktywności gminy w uchwalaniu lub zmianie miejscowego planu przy jednoczesnym pobraniu opłaty w sytuacji, gdy nowo uchwalony plan nie zmienia w istocie przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowywania prowadzi do zróżnicowania, które nie jest w żaden sposób uzasadnione. Zdaniem Trybunału ustawodawca nie wskazał jakichkolwiek wartości przemawiających za takim sposobem działania organów gminy, różnicującym sytuację prawną właścicieli i użytkowników wieczystych - zbywców nieruchomości w gminie. Trybunał stwierdził, że kwestionowany przepis jest niezgodny z konstytucyjną zasadą równości wobec prawa. Ponadto pogorszenie położenia prawnego właścicieli i użytkowników wieczystych determinowane przyczynami całkowicie od nich niezależnymi jest niezgodne z zasadami sprawiedliwości społecznej.

Opracowanie

Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

WYBRANE ZAGADNIENIA Z ZAKRESU SZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI HOTELARSKICH CZ. II



Dr Łukasz Nawrot

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Wydział Gospodarki Międzynarodowej
Katedra Turystyki

W artykule przedstawiono kilka szczególnych cech gospodarki turystycznej, na które warto zwrócić uwagę w procesie określania wartości nieruchomości hotelarskich. W syntetycznej formie zaprezentowano takie cechy jak: regionalny charakter i sezonowość gospodarki turystycznej, wielosegmentowość popytu turystycznego związaną z głównym motywem wyjazdu turysty i ukazano ich znaczenie dla sposobu prognozowania istotnych parametrów rachunku po stronie przychodowej. Opisano również możliwości różnicowania cen w przedsiębiorstwach turystycznych oraz wymogi dotyczące kategoryzacji obiektu w kontekście obowiązkowych usług dostępnych dla gościa hotelowego, co ma niebagatelny wpływ na projekcję kosztów operacyjnych.

Wprowadzenie

W części I referatu wskazano na obiektywną trudność w prognozowaniu działalności obiektu hotelarskiego, co wynika po pierwsze z jego wielosegmentowej struktury, a po drugie ze złożoności rynku, na którym funkcjonuje – rynku turystycznym. Pewne ułatwienia w prowadzonych rachunkach można osiągnąć przy stosowaniu tzw. systemu rachunkowości hotelowej co było już przedmiotem rozważań. To prowadzenie rachunku nie może być jednak oderwane od charakteru gospodarki turystycznej, która jako dziedzina gospodarowania definiowana od strony popytowej, nie pozwala na jej jednoznaczną kategoryzację zarówno według klasyfikacji PKD, jak również PKWiU. Taki sposób wyodrębniania gospodarki turystycznej sprawia, że możemy wyróżnić szczególnie elementy, które będą niosły istotne implikacje dla projekcji korzyści jakie może osiągać przedsiębiorstwo prowadzące działalność gospodarczą w zakresie obsługi ruchu turystycznego, w oparciu o które dokonuje się określania

wartości nieruchomości hotelarskich. W szczególności chodzi o:

- regionalny charakter gospodarki turystycznej,
- sezonowość gospodarki turystycznej,
- wielosegmentowość popytu turystycznego związaną z głównym motywem wyjazdu turysty,
- różnicowanie cen w przedsiębiorstwach turystycznych,
- wymogi dotyczące kategoryzacji obiektu w kontekście obowiązkowych usług dostępnych dla gościa hotelowego.

W takiej również kolejności przeanalizowane zostaną poszczególne cechy w kontekście określania wartości nieruchomości hotelarskich. W zasadniczej warstwie dotyczą one hoteli, niemniej w dużej mierze można je również odnosić do pozostałych obiektów, w których mogą być świadczone usługi noclegowe i gastronomiczne (łącznie), co wynika z faktu, iż wchodzi one w skład systemu podaży turystycznej. Zwrócenie szczególnej uwagi na te elementy może być pomocne na etapie szacowania wartości nieruchomości hotelarskich.

Regionalny charakter gospodarki turystycznej – lokalizacja przedsiębiorstwa a szacowanie przychodów

Turystyka rozpoczyna się w momencie, w którym pojawia się również pewna potrzeba, której nie można zaspokoić przez sprowadzenie pożądanego dobra lub usługi, lecz należy się udać do miejsca występowania podaży [Gieźgała 1977; Wodejko 1997]. Turystyka jest więc zjawiskiem gospodarczym o charakterze przestrzennym, co jest związane z koniecznością migracji w celu konsumpcji turystycznej. Zazwyczaj w miejscu wzmoczonej konsumpcji mamy do czynienia z koncentracją podaży turystycznej, w szczególności na obszarach cechujących się występowaniem atrakcyjnych walorów turystycznych. Z drugiej zaś strony koncentracja podaży turystycznej wywołuje zjawisko ruchu turystycznego (podróży podejmowanych dla przyjemności, wypoczynku, w celach biznesowych) – związanego z transferem popytu turystycznego właśnie do miejsc występowania podaży turystycznej – obszarów recepcji turystycznej. Powoduje to określone zjawiska gospodarcze, których cechy wyróżniają obszar koncentracji podaży turystycznej spośród innych, w efekcie czego następuje wyodrębnienie regionów ekonomicznych o charakterze turystycznym.



W związku z tym skutki ekonomiczne związane z rozwojem gospodarki turystycznej w największym stopniu dotyczą rejonów koncentracji podaży turystycznej. Stąd mówi się o tzw. regionalnym charakterze gospodarki turystycznej. W związku z tym daje się obserwować ogromne różnice pomiędzy obszarami, dotyczące korzyści ekonomicznych wynikających z koncentracji ruchu turystycznego. O regionalnym charakterze gospodarki turystycznej świadczy wiele faktów, w tym zróżnicowanie poziomu koncentracji turystów na poszczególnych obszarach kraju. Z punktu widzenia problematyki referatu istotne jest zwrócenie uwagi na przestrzenne zróżnicowanie osób korzystających z usług noclegowych, chociażby na poziomie województw (Tabela 1).

Rodzi to określone konsekwencje nie tylko na postrzeganie korzyści ekonomicznych na szczeblu regionalnym, ale i mikroekonomicznym w odniesieniu do pojedynczych podmiotów gospodarki turystycznej – w tym obiektów noclegowych. Ma to kapitalne znaczenie w procesie szacowania wartości takich obiektów. Wszak informacja o skali ruchu turystycznego w ujęciu lokalnym ma duże znaczenie dla podstawowych wskaźników eksploatacyjnych takich jak, wykorzystanie pokoi hotelowych oraz wykorzystanie miejsc noclegowych średnio w skali roku (Tabela 1). Rzecz jasna takich ogólnych wskaźników nie należy traktować bezkrytycznie – wiele zależy od konkretnych warunków biznesowych – niemniej stanowią pewien punkt odniesienia, wokół którego można się poruszać przy szacunkach dotyczących możliwości generowania przychodów przez obiekt hotelarski.

Przy wykorzystywaniu tego rodzaju wskaźników należy jednak zwrócić szczególną uwagę na zróżnicowanie gospodarki turystycznej wewnątrz województw. Trzeba pamiętać, że wskaźniki powstają w oparciu o dane z całego regionu i stanowią tylko średnią, a nie mówią o zróżnicowaniu wewnątrz regionalnym, które w niektórych przypadkach mogą być bardzo znaczące. Przykładem może być województwo mazowieckie i wielkopolskie, gdzie z punktu widzenia średniego obłożenia powinno się wyodrębnić aglomerację metropolitarną i pozostałą część obszaru. Dlatego też jest to tylko jeden z elementów, na który zwraca się uwagę przy projekcji przychodów obiektów hotelarskich, stanowiący całość tylko z pozostałymi branżami pod uwagę.

Tabela 1

Korzystający z bazy noclegowej w 2008 roku w Polsce – dane ogólne wg województw

Województwo	Liczba korzystających		Liczba udzielonych noclegów		Wyk. Miejsc nocleg. (%)	Wyk. Pokoi (%)
	Ogółem	cudzoziemcy	Ogółem	cudzoziemcom		
POLSKA	19 556 102	4 046 312	56 645 518	10 173 237	37,6	45,1
DOLNOŚLĄSKIE	2 012 586	448 136	5 229 121	1 129 023	32,4	45,3
KUJAWSKO-POMORSKIE	778 400	77 398	2 892 903	189 740	47,2	43,4
LUBELSKIE	677 166	81 481	1 555 548	139 002	33,8	38,0
LUBUSKIE	703 590	196 296	1 524 694	286 358	27,9	37,1
ŁÓDZKIE	891 886	115 359	1 864 377	262 595	37,1	45,1
MAŁOPOLSKIE	2 711 416	828 956	7 953 631	1 985 679	38,3	48,2
MAZOWIECKIE	2 708 116	809 563	5 106 840	1 506 428	42,8	56,3
OPOLSKIE	242 127	34 931	635 988	100 200	29,6	40,1
PODKARPACKIE	619 372	62 798	1 886 570	147 033	31,8	33,2
PODLASKIE	462 169	68 937	907 520	106 185	33,5	42,0
POMORSKIE	1 595 316	245 551	6 166 428	631 019	38,3	40,3
ŚLĄSKIE	1 647 814	259 506	4 333 866	665 492	36,5	45,1
ŚWIĘTOKRZYSKIE	353 990	24 689	1 072 492	64 214	37,8	33,9

Źródło: <http://www.intur.com.pl/bazy/korz/u1.php?rok=2008,06.06.2010,godz.15.45>

Sezonowość gospodarki turystycznej

Właśnie kolejną istotną cechą gospodarki turystycznej, którą warto brać pod uwagę przy szacunku dochodów z obiektu hotelarskiego, jest jej sezonowość a także wielosegmentowość popytu turystycznego wynikająca z różnych motywów uczestnictwa w ruchu turystycznym.

Sezonowość gospodarki turystycznej wynika z faktu, że na popyt turystyczny wpływa bardzo wiele czynników a i ich wpływ jest uzależniony od charakteru tegoż popytu. Generalnie można wyodrębnić wahania popytu w zależności od ich powtarzalności:

- wahania regularne (wywołane istnieniem trwałych przyczyn) – klimat, charakter walorów turystycznych (góry, morze, pojezierza), tradycje dotyczące sposobu spędzania wolnego czasu (okresy wakacyjne – rozkład dni wolnych w ciągu roku),
- wahania nieregularne (spowodowane zjawiskami o charakterze niecyklicznym) – klęski żywiołowe, napię-

cia polityczne, terroryzm czy aktualnie panujące trendy w popycie (moda, efekt snobizmu).

O ile wahania nieregularne trudniej przewidzieć i uwzględnić w rachunkach, o tyle wahania regularne powinny być w kręgu zainteresowania na etapie szacowania wartości obiektów hotelarskich. Wahania popytu turystycznego o charakterze regularnym można podzielić w zależności od okresu występowania:

- wahania w cyklu rocznym (sezonowe),
- wahania w cyklu tygodniowym,
- wahania w cyklu dobowym.

Z punktu widzenia szacowania wartości nieruchomości szczególnie istotne są wahania w cyklu rocznym oraz tygodniowym. W zasadzie powinny one być analizowane jednocześnie gdyż ich amplituda zależy zazwyczaj od dwóch grup czynników, które wzajemnie się na siebie nakładają. Pierwsze z nich to wspomniane już przyczyny cykliczne o charakterze ogólnym, wywołującym wahania regularne. Ich wpływ można zaobserwować chociażby analizując wykorzystanie pokoi i miejsc noclegowych w poszczególnych miesiącach

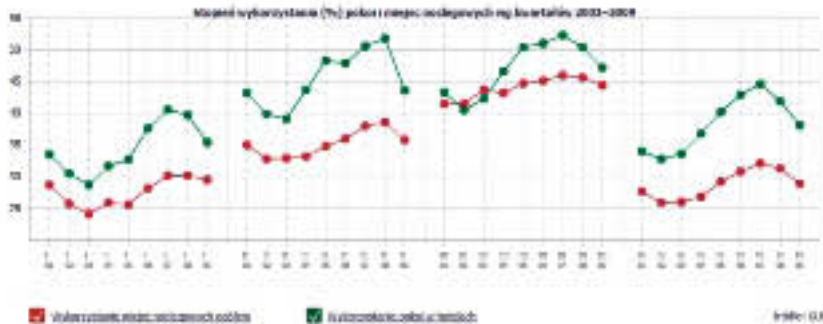
i kwartałach w poszczególnych latach (Wykres 1). Widać wyraźnie dominację II i III kwartału, gdzie wskaźniki obłożenia są szczególnie wysokie. Z jednej strony stanowi to istotną informację, którą powinno się wykorzystać w projekcji przychodów, z drugiej zaś, o czym często się zapomina, należy na ten wykres nałożyć drugą grupę czynników dotyczących motywu wyjazdów turystycznych. W szczególności chodzi o dwa kryteria podziału ruchu turystycznego:

- turystyka wypoczynkowa vide turystyka biznesowa,
- wyjazdy długookresowe vide wyjazdy krótkookresowe.

Każda z wyżej wymienionych kategorii charakteryzuje się odmienną amplitudą wahań i szacując przychody obiektu należy wyraźnie określić jego specyfikę. Turystyka wypoczynkowa charakteryzuje się bowiem tzw. „standardową” sezonowością i ze względu na jej udział w rynku turystycznym przeważa w statystykach (Wykres 1 – właśnie przewaga obłożenia w II i III kwartale wynika z rozkładu dni wolnych w ciągu roku i klimatu panującego w Polsce). Nie można jednak tych wskaźników przełożyć na obiekty typowo biznesowe, gdzie struktura obłożenia może być zgoła inna, a co za tym idzie w odmienny sposób wyglądał będzie rozkład dochodu hotelu w ujęciu miesięcznym. Przykładem może być analiza zjawiska sezonowości i jej wpływ na dochód z nieruchomości w ujęciu miesięcznym w zależności od charakteru obiektu i jego lokalizacji (Wykres 2). W tym przypadku można zaobserwować typowo biznesowy obiekt hotelarski ze szczególnym spadkiem dochodu w okresach letnich poza wysokim sezonem konferencyjnym. Co istotne dla analizy to zupełnie odmienna sytuacja w odniesieniu do stabilności dochodu. W obiektach biznesowych jest on bardziej stabilny w ciągu całego roku, z występującymi spadkami obłożenia w miesiącach letnich, kiedy zdecydowanie zmniejsza się aktywność w zakresie turystyki biznesowej – hotel przynosi wtedy straty, które musi rekompensować nadwyżką z pozostałych okresów.

Wykres 1

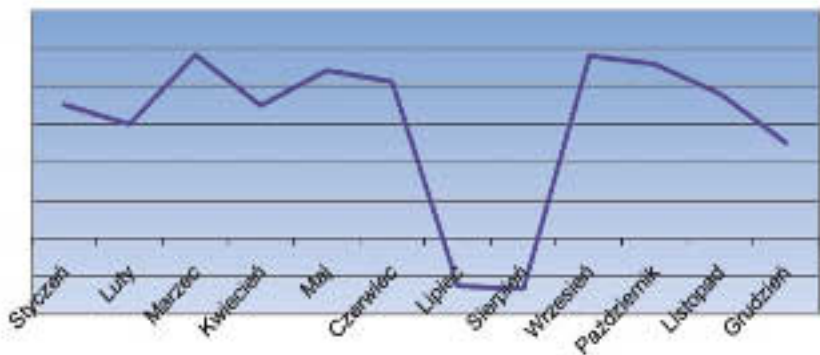
Wykorzystanie pokoi i miejsc noclegowych w Polsce w latach 2001-2009



Źródło: <http://www.intur.com.pl/images/amcharts/baza5.htm>, 06.06.2010, godz. 15.31

Wykres 2

Dochód operacyjny netto hotelu biznesowego w ujęciu miesięcznym



Źródło: opracowanie własne

W przypadku obiektów nastawionych na turystykę wypoczynkową zróżnicowanie dochodów jest zdecydowanie większe – obłożenie w okresach wakacyjnych nierzadko przekracza 70-80% by w miesiącach przestoju spadać poniżej 20%.

O tej właśnie prawidłowości warto pamiętać w procesie szacowania wartości obiektów, tym bardziej, że w miesiącach „martwego” sezonu poziom kosztów jest nadal wysoki, co wynika z ich struktury i dominacji kosztów o charakterze stałym lub skokowo stałym. Wyraźnie też widać opisane różnice porównując Wykresy 1 i 2, gdzie amplitudy wahań są zupełnie inne.

Istotna wydaje się również analiza obiektu pod kątem popytu według długości przyjazdów turystycznych. Inaczej rozkłada się bowiem aktywność turystyczna w odniesieniu do wyjazdów długookresowych i krótkookresowych

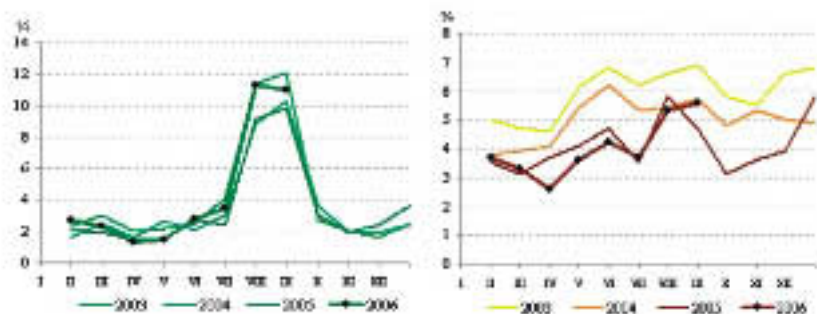
w celach wypoczynkowych, często nazywanych wypoczynkiem „święteczno-weekendowym”. To również determinuje poziom obłożenia w zależności od strategii marketingowej obiektu. Trzeba bowiem pamiętać, że wyjazdy długookresowe mają zupełnie inny charakter i wymagają od obiektu nastawionego na świadczenie tego rodzaju usług specjalnego przygotowania, szczególnych atrakcji i umiejętności długookresowej obsługi gościa.

Zatem dokonując szacunków przychodów operacyjnych hotelu należy dokładnie określić jego charakter uwzględniając wszystkie możliwości zarówno w odniesieniu do czynników wpływających na wahania sezonowe oraz motyw wyjazdu turystycznego. Inny bowiem będzie rodzaj wahań w hotelach położonych nad morzem czy w górach, inny na terenach niezurbanizowanych a jeszcze inny w dużych aglomeracjach.

Zupełnie różne będzie również podejście do określenia dochodu dla hotelu nastawionego na klienta biznesowego w stosunku do obiektów typowo wycieczkowych. W ramach tych dwóch aktywności można jeszcze wyodrębnić szczególne segmenty klienta, które cechuje odmienna elastyczność cenowa i dochodowa np. turystyka zdrowotna, religijna, kongresowa. Znajomość klienta w kontekście elastyczności cenowej i dochodowej w dużej mierze ułatwia projekcję polityki cenowej hotelu a to ma kapitalne znaczenie dla ostatecznej wartości nieruchomości.

Wykres 3

Uczestnictwo Polaków w wyjazdach długo i krótkookresowych (długookresowe z lewej strony - % populacji w wieku 15 lat i więcej)



Źródło: Instytut turystyki

Różnicowanie cen w przedsiębiorstwach turystycznych

Jednym z kluczowych parametrów szacowania wartości nieruchomości hotelowej jest ustalenie cen jakie gość będzie płacił w przyszłości za usługi hotelowe (wszak jest to analiza ex ante). W zasadzie sytuacja wydaje się dosyć prosta, gdyż ogólnodostępne są cenniki konkurencji, informacje o sugerowanych cenach różnych usług. Przyjęcie zatem odpowiedniej średniej do dalszych wyliczeń jest zadaniem co najwyżej pracochłonnym, ale nie trudnym nawet dla adepta wiedzy statystycznej na poziomie podstawowym. W tym miejscu warto jednak zwrócić uwagę na istotny aspekt funkcjonowania obiektów hotelarskich – charakterystykę działalności operacyjnej ze względu na strukturę kosztów w zależności od wielkości sprzedaży. Chodzi o podział na koszty stałe i koszty zmienne.

Struktura kosztów w każdym przedsiębiorstwie określana jest przez udział kosztów stałych i zmiennych w kosztach całkowitych. Wpływ struktury kosztów na osiągane wyniki można najlepiej zilustrować na wykresie koszty (KS, KZ) - wielkość produkcji (P) – zysk (P-KS-KZ) (Wykres 4). 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, ubezpie-



Dokonując szacunków przychodów operacyjnych hotelu należy dokładnie określić jego charakter uwzględniając wszystkie możliwości zarówno w odniesieniu do czynników wpływających na wahania sezonowe oraz motyw wyjazdu turystycznego.

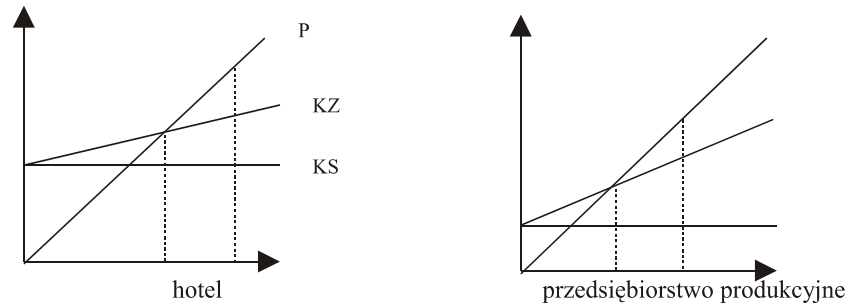
czenia, amortyzacja) i niski kosztów zmiennych (surowce i towary do części gastronomicznej, środki czystości, przybory toaletowe, płace pracowników sezonowych), co powoduje, że osiągają one punkt rentowności przy wyższym poziomie sprzedaży niż przedsiębiorstwa produkcyjne i jednocześnie są bardziej wrażliwe na zmiany popytu (Wykres 4) - 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).

Cóż taka sytuacja oznacza dla hotelu w praktyce? Przede wszystkim koncentrację na ciągłym analizowaniu strony przychodowej pod kątem ceny sprzedaży oraz obłożenia – te dwie wielkości są kluczowe dla wyników hotelu¹. Szczególnie cena sprzedaży może być ustalana na bardzo różnym poziomie – co często przy szacunkach wartości nieruchomości nie jest brane pod uwagę. Może to wynikać z nieuświadomienia sobie jakie możliwości ma hotel w zakresie różnicowania ceny sprzedaży i z czego to wynika. Wyjaśnienie tej kwestii daje analiza marginalna przedsiębiorstwa. Hotel może świadczyć usługi tak długo, jak długo cena uzyskana za usługę jest wyższa od kosztu jej wytworzenia. Dąży zatem do punktu, w którym koszt marginalny równy jest przychodowi marginalnemu - jest to tzw. punkt równowagi przedsiębiorstwa tj. punkt, w którym przedsiębiorstwo osiąga optimum (maksymalny zysk lub minimalna strata). Jeżeli punkt ten znajduje się powyżej przeciętnego kosztu całkowitego (punkt niwelacji), przedsiębiorstwo osiąga zysk; jeżeli poniżej przeciętnego kosztu zmiennego (punkt zamknięcia), przedsiębiorstwo ponosi stratę wyższą niż koszty stałe i powinno zaprzestać działalności. W sytuacji, gdy znajduje się pomiędzy tymi punktami, może prowadzić działalność mimo ponoszenia strat, gdyż pokrywane są koszty zmienne i część stałych (Wykres 5). Oczywiście taka działalność jest możliwa tylko w krótkim okresie tak, aby straty z trudnego okresu mogły zostać pokryte nadwyżkami w okresie „prosperity”. Zatem dolną granicą ceny w krótkim okresie są koszty zmienne przypadające na jednostkę.

Analiza struktury kosztów wskazuje na istotne prawidłowości dla hoteli - im wyższy udział kosztów stałych, tym hotel jest bardziej wrażliwy na zmiany popytu tzn. jednostkowa zmiana wielkości sprzedaży powoduje bardziej niż proporcjonalne zmiany w poziomie wyniku finansowego (wysoka dźwignia operacyjna). Zatem im wyższy udział kosztów stałych, tym przedsiębiorstwo ma szerszy margines swobody w ustalaniu cen. Co to oznacza w praktyce funkcjonowania obiektów hotelarskich? W nomenklaturze branżowej pojawia się np. pojęcie przeciętnej stawki za pokój – a więc relacji przychodów ze sprzedaży pokoi hotelowych do liczby pokoi sprzedanych. Zazwyczaj okazuje się, że potencjalnie oferowane ceny są zdecy-

Wykres 4

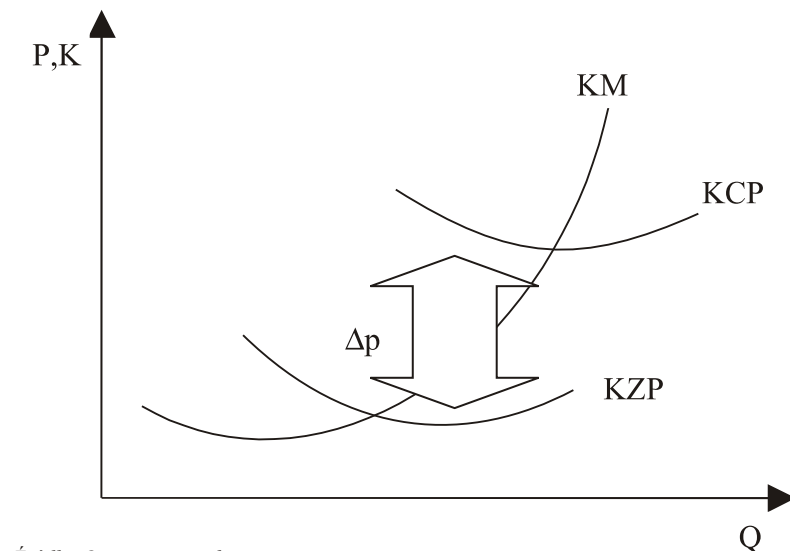
Struktura kosztów przedsiębiorstwa produkcyjnego i hotelu



Źródło: Opracowanie własne

Wykres 5

Możliwości różnicowania cen w przedsiębiorstwie hotelarskim



Źródło: Opracowanie własne

dowanie wyższe niż te rzeczywiście wypracowane przez hotel! Wynika to z faktu, że hotele mogą mieć nawet do kilkudziesięciu tzw. stawek oferowanych w zależności od rodzaju klienta, sezonu, podpisanych umów o stałej współpracy np. z klientem korporacyjnym. Nierzadko więc cena, która powinna być jako średnia brana do szacunku jest 20-40% wyższa niż przeciętna możliwa do wypracowania stawka za sprzedany pokój hotelowy. Wydaje się więc, że zwrócenie uwagi na korekty w tej sferze analizy przedsiębiorstwa jest wyjątkowo istotne dla poprawnego oszacowania przychodów i w konsekwencji określenia wartości najbardziej zbliżonej do rynkowej.

Zazwyczaj okazuje się, że potencjalnie oferowane ceny są zdecydowanie wyższe niż te rzeczywiście wypracowane przez hotel!

¹ Znana jest zresztą i powszechnie wykorzystywana w hotelarstwie do zarządzania utargiem tzw. yield management.

Kategoryzacja obiektu a obowiązkowe usługi dostępne dla gościa hotelowego

Kolejnym, i ostatnim w tej partii rozważań, aspektem, który warto brać pod uwagę przy projekcji wyników operacyjnych obiektu hotelarskiego jest zakres usług, który jest bądź powinien być świadczony. W szczególności chodzi o skategoryzowane obiekty, które mają obowiązek w tej materii wynikający z przepisów prawa. Jednak i nieskategoryzowane obiekty dostosowują się do tych wymogów bo wymusza to konkurencja i ciągle wzrastające oczekiwania gości. Najbardziej widoczne jest to w hotelach wysokiej klasy 4 i 5 gwiazdkowych.

Chodzi w szczególności o rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, Dz.U. z 2004 r. Nr 188, poz. 1945 z późniejszymi zmianami oraz załącznik Nr 1 do rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. Dz.U. Nr 188, poz.1945 który określa wymagania co do wyposażenia, oraz zakresu świadczonych usług, w tym usług gastronomicznych według następujących grup:

1. Zewnętrzne elementy zagospodarowania i urządzenia.
2. Instalacje i urządzenia techniczne.
3. Podstawowe elementy dotyczące funkcji, programu usługowego i użyteczności obiektu.
4. Część mieszkalna.
5. Oferta usług podstawowych i uzupełniających.
6. Inne.
7. Zał. nr 8 - Minimalne wymagania w zakresie dostosowania obiektów, do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Dla lepszego uzmysłowienia, że rozporządzenie może mieć wpływ nie tylko na poziom nakładów inwestycyjnych, ale i kosztów operacyjnych obiektu, warto bliżej przyjrzeć się wymaganiom stawianym w odniesieniu do usług podstawowych i uzupełniających dla obiektów hotelarskich, poddanych kategoryzacji (Tabela nr 2 – przykład dla obiektów 4 i 5 gwiazdkowych). Już na pierwszy rzut oka widoczne jest, że zakres usług i udogod-



nień jest wcale niemały. W praktyce oznacza to konieczność postawienia do dyspozycji gościa pewnego potencjału usługowego bez względu na to czy skorzysta z niego czy nie np. całodobowy room service, usługi w zakresie odnowy biologicznej czy wreszcie pranie, prasowanie i noszenie bagażu. Rzecz jasna usługi te mogą stanowić źródło przychodu, najczęściej jednak koszty gotowości do wykonania tych usług znacznie przewyższają uzyskiwane korzyści.

Tabela 2

Wymagania w zakresie dostępności usług dla hoteli 4 i 5 gwiazdkowych

Lp.	WYMAGANIA	★★★★	★★★
V. Oferta usług podstawowych i uzupełniających			
35.	Zapewnienie sprzedaży gościom gorących napojów przez całą dobę	O	O
37.	Budzenie	O	O
38.	Podawanie posiłków do j.m. - room-service czynny przez:		
	1) całą dobę	O	O
39.	Obsługa bagażowa	O	O
40.	Przechowywanie bagażu gości, także przed zajęciem i po zwolnieniu pokoju, a także przechowywanie pieniędzy i przedmiotów wartościowych gości - czynne całą dobę	O	O
41.	Kwiaciarnia lub możliwość dostarczenia kwiatów	O	O
42.	Akceptacja kart płatniczych	O	O
43.	Sprzedaż lub udostępnianie prasy codziennej	O	O
44.	Sprzedaż kosmetyków, środków higieny osobistej	O	O
45.	Udzielanie pierwszej pomocy w nagłych wypadkach - apteczka, personel recepcji przeszkolony w pomocy przedlekarskiej, przywołanie pomocy lekarskiej	O	O
46.	Usługi gastronomiczne:		
	1) restauracja, dopuszcza się w hotelu***, motelu*** brak restauracji jeżeli w odległości max 200 m od obiektu znajduje się restauracja	O	O
	2) aperitif -bar lub bar kawowy	O	O
	3) podawanie śniadań	O	O
47.	Zespół sal wielofunkcyjnych, dostosowanych do charakteru obiektu - konferencyjnych, klubowych, szkoleniowych itp.	O	O
48.	Przechowywanie sprzętu rekreacyjnego w obiektach zlokalizowanych w miejscowościach wypoczynkowo-turystycznych i rejonach niezurbanizowanych o dużych walorach przyrodniczych	O	O
49.	Zespół odnowy biologicznej: (basen kąpielowy, sauna, siłownia, solarium, masaże i inne usługi rekreacyjne - minimum dwa rodzaje usług; w obiektach*** wymagane w miejscowościach wypoczynkowych)	O	O
53.	Pranie, prasowanie i czyszczenie bielizny i odzieży gości	O	O
54.	Zmiana pościeli i ręczników:		
	1) codziennie lub na życzenie gości	O	O

Źródło: opracowanie własne na podstawie:

<http://www.hotelarze.pl/wymagania-kategoryzacyjne/hotele-5.php>, 06.06.2010, godz. 15.55.



A główne kategorie kosztów związanych ze świadczeniem tych usług dotyczą dodatkowego zatrudnienia w hotelu, zwiększonych kosztów utrzymania obiektu – szczególnie w zakresie odnowy biologicznej czy wreszcie kosztów zakupu wszelkiego rodzaju materiałów, dodatków. Często hotele korzystają z usług firm zewnętrznych, ale to również oznacza koszty, szczególnie gdy dodatkowe usługi wliczone są w cenę noclegu. Dla czystości rachunku warto więc zwracać uwagę i na ten aspekt działalności hotelarskiej, który wydaje się być mało dostrzegany w praktyce, często uznawany jako mało istotny dla ostatecznej wartości nieruchomości. Dokonując uproszczonej symulacji wpływu różnych czynników na wartość, można przyjąć, że niedoszacowanie jednego pracownika do obsługi bagażowej może zwiększyć wynik wyceny o około 136 tysięcy złotych¹. Przy hotelach wysokiej klasy, o dużym wymaganym poziomie zatrudnienia zmniejszenie liczby załogi o 10 osób może „przejsć” praktycznie niezauważalnie w założeniach, ale wynik ostateczny zmieni znacząco. Jest to tym trudniejsze do skorygowania, im wyższa będzie wartość obiektu w stosunku do jej zwiększenia. Warto w tym miejscu dodać, że generalnie w produkcie turystycznym dominują usługi, co z ich istoty wymaga kontaktu nabywcy z usługodawcą, toteż gospodarka turystyczna wymaga dużego udziału czynnika ludzkiego. Istnieje więc mała możliwość

wprowadzenia rozwiązań technologicznych zastępujących pracę ludzką – choć są takie próby. Powoduje to wysoki udział kosztów pracy w działalności turystycznej.

Na zakończenie warto jeszcze raz podkreślić, że szacowanie wartości obiektów hotelarskich nie jest procesem, który uda się zamknąć w określony szablon dający się

powszechnie stosować (nie taka była intencja tych refleksji) i zawsze analiza powinna odnosić się do konkretnych warunków biznesowych. W szczególności należy przestrzegać przed posilkowaniem się powszechnie dostępnymi danymi ogólnymi, które nieumiejętnie zinterpretowane mogą prowadzić do niebezpiecznego zniekształcenia wyników. Przeprowadzone tu rozważania mogą jednak zwrócić uwagę na aspekty, które kompleksowo przeanalizowane w procesie szacowania wartości nieruchomości podejściem dochodowym przyczynią się do jeszcze większej precyzji obliczeń, czego wszystkim parującym się tą ciekawą, acz niełatwą dziedziną aktywności społeczno-gospodarczej należy życzyć.



**Niedoszacowanie
jednego pracownika
do obsługi
bagażowej może
zwiększyć
wynik wyceny
o około 136 tysięcy
złotych.**



¹ Przy założeniu miesięcznego kosztu pracy dla pracodawcy na poziomie 3 tys. złotych miesięcznie oraz stopy dyskontowej 10% przyjętej również do wyliczenia wartości rezydualnej.

Bibliografia

1. Cymerman R., Hopfer A., 2006, *Wycena nieruchomości. Zasady i procedury*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa.
2. *Kompendium wiedzy o turystyce*, 2002, G. Gołembski (red.), Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa-Poznań.
3. Kotaś R., Sojak S., 2009, *Rachunkowość zarządcza w hotelarstwie i gastronomii*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa.
4. Nawrot Ł., *Wybrane zagadnienia z zakresu szacowania wartości nieruchomości hotelarskich Cz. I, Biuletyn Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, Nr 1/2010.
5. Niezgoda A., Zmysłony P., 2003, *Popyt turystyczny*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań.
6. *Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie*, Dz.U. z 2004 r. Nr 188, poz. 1945 z późniejszymi zmianami
7. *Uniform System of Accounts for the Lodging Industry*, American Hotel & Lodging Educational Institute, Lansing 2006.
8. Wodejko S., *Ekonomiczne zagadnienia turystyki*, PWSH Warszawa 1997.
9. Gieżgała J., *Turystyka w gospodarce narodowej*, PWE, Warszawa 1977.
10. *Polskie strony Instytutu Turystyki*, <http://www.intur.com.pl>.
11. *Hotelarze – strona internetowa*, <http://www.hotelarze.pl/index.php>

ZMIANY W USTAWIE O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI



Ustawa z dnia 4 marca 2010 r. o świadczeniu usług na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. nr 47 poz. 278) wprowadza zmiany m. in. do ustawy o gospodarce nieruchomościami. Akt zawiera regulacje, dzięki którym usługodawcy będą mogli prowadzić działalność w innym państwie, bez potrzeby zakładania w nim firmy czy uzyskiwania zbędnych zezwoleń, koncesji czy licencji. **Zmiany wprowadzane do ustawy o gospodarce nieruchomościami to m. in.:**

rozszerzenie na wszystkich przedsiębiorców z państw członkowskich możliwości prowadzenia działalności w zakresie szacowania nieruchomości na terytorium Polski, rezygnacja z nakładania na przedsiębiorcę prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami posiadania odrębnego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, usunięcie zakazu łączenia przez rzeczoznawcę majątkowego form prawnych prowadzenia działalności gospodarczej poprzez uchylenie w całości art. 174 ust. 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ustawa weszła w życie dnia 10 kwietnia 2010 r.

Opracowanie

Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

Dnia 22 maja 2010r. zmarł

Eugeniusz Kujanek

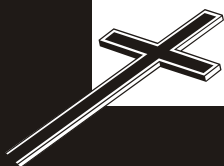
Nasz kolega był doświadczonym biegłym. W latach 60-tych wpisany został na listę utworzoną obwieszczeniem Prezydium Rady Narodowej Miasta Poznania dla celów postępowania wywłaszczeniowego. Posiadał wykształcenie budowlane. Lista biegłych w tamtym czasie obejmowała specjalności: dla gospodarstw rolnych (trzech biegłych), dla gospodarstw ogrodniczych (siedmiu biegłych) oraz dla nieruchomości nierolnych (22 biegłych).

W warunkach gospodarki nierynkowej, opinie wykonywano w oparciu o podejście kosztowe. Budynki i budowle wyceniali "budowlańcy", nasadzenia roślinne lub uprawy "zieleniarze". W latach późniejszych wojewoda wielkopolski powołał listę wojewódzką na, którą został wpisany Eugeniusz Kujanek.

Był współzałożycielem naszego Stowarzyszenia. W latach 90-tych uzyskał uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego.

Brał udział w przygotowaniu terenów pod budowę osiedli mieszkaniowych w mieście Poznaniu i województwie. Wyróżniał się umiejętnością wyjaśniania procedur wyceny osobom dotkniętym wywłaszczeniem.

**Był życzliwy dla ludzi, przyjazny dla koleżanek i kolegów.
TAKIM POZOSTANIE W NASZEJ PAMIĘCI.**



*Rada Stowarzyszenia
Rzeczoznawców Majątkowych
Województwa Wielkopolskiego*

L p	Nazwisko i imię	Nr upr.	Miejscowość	Telefon	E-mail
1	2	3	4	5	6
1.	Anders-Luczevska Maria	168	Poznań	502160736	mariza.luczevska@interia.pl
2.	Andrzejewska Violetta	4955	Stęszew	519165333	v.andrzejewska@poczta.fm
3.	Andrzejewski Arkadiusz	4410	Poznań	602677045	anbud_poznan@op.pl
4.	Andrzejewski Janusz	2115	Potasze	501617071	jand_poz@o2.pl
5.	Balkowski Robert	3660	Wolsztyn	602248569	brit@erant.pl
6.	Banaszak Jerzy	866	Poznań	605277866	jerzy.banaszak@interia.pl
7.	Banaś Ewa	1134	Poznań	602262252	e.banas@wycenaekspert.pl
8.	Barczyk Wojciech	3661	Konin	604858141	ba.wojtek@wp.pl
9.	Bartosiewicz Wiesława	2129	Krzycko Małe	504201851	wieslawa.bartosiewicz@op.pl
10.	Bąk-Horala Grażyna	3505	Leszno	600270458	horalat@tlen.pl
11.	Bednarek Roman		Poznań	601876116	bednarek@wkp.top2.pl
12.	Bepirszcz Dorota	4225	Poznań	600383493	dorota_bepirszcz@krm.com.pl
13.	Berendt Edmund	1546	Piła	672122155	edmund.berendt@neostrada.pl
14.	Berus Marcin	4130	Poznań	604947414	marcinberus@echostar.pl
15.	Białasik Roman	1876	Ostroróg	508374310	r.bialasik@interia.pl
16.	Bielawiak Marcin	4956	Chodzież	508318156	marcin.bielawiak@op.pl
17.	Bień Grzegorz	2472	Skoki	602303533	wyceny@poczta.fm
18.	Binek Agnieszka	735	Poznań	606455287	agnieszka.binek@citigroup.com
19.	Błaszczak Marek	3662	Kobylnica	600597743	markusm@vp.pl
20.	Błażek Marian	2861	Pobiedziska	603891858	marianblazek@onet.pl
21.	Bogdańska Ewa	1737	Poznań	603136393	ewa.bogdanska@poczta.onet.pl
22.	Bruss Justyna	4533	Skoki	509949685	jbruss@tlen.pl
23.	Bryl Marek	1849	Konin	693822410	zup_mb@poczta.onet.pl
24.	Bujakowski Waldemar	4433	Pobiedziska	667160313	bujakowski@poczta.onet.pl
25.	Bukowski Damian	4718	Oborniki	501649533	biuro@cdnieruchomosci.pl
26.	Cieloszyk Joanna	4264	Poznań	607107017	joanna.cieloszyk@hausplus.pl
27.	Cieślak Maria	2576	Konin	600294435	mariacieslak@icpnet.pl
28.	Czarnecki Marcin	3911	Poznań	604544465	wycena_czarnecki@wp.pl
29.	Czekała Dariusz	2577	Sieraków	607538638	keradcz@poczta.onet.pl
30.	Dąbek Jerzy	256	Poznań	502564222	geoconsult@home.pl
31.	Dobecka Cyryla	1547	Piła	673518910	Cyryla@asta-net.com.pl
32.	Dobrzyńska Mirosławska Anna	1595	Nowy Tomyśl	614422893	amiroslawska@wp.pl
33.	Dobrzyński Robert	4123	Poznań	602136900	robert.dobrzyński@wycena-dobrzyński.eu
34.	Dolata Jerzy	868	Kościan	655122869	jerzy.dolata@op.pl
35.	Domagalski Lech	3627	Wielkawieś	601160987	lechdomagalski@o2.pl
36.	Domżańska Teresa	892	Kaczory	601893176	grunia8@wp.pl
37.	Dudek Monika	4179	Poznań	606437146	monika_dudek@o2.pl
38.	Dyguła Maciej	3848	Chodzież	509949937	geoma@post.pl
39.	Fiałek Zbigniew	695	Piła	672132571	taksator@cil.pl
40.	Florek Piotr	3560	Konin	601724468	pflorek_xl@wp.pl
41.	Futro Adam	1670	Poznań	602382995	adam.futro@neostrada.pl
42.	Gliniewicz Jerzy	3948	Trzcianka	602585488	jerzy.gliniewicz@op.pl
43.	Gliwa Łukasz	4320	Wolsztyn	692840604	lukegli@poczta.onet.pl
44.	Górecki Tomasz	2791	Poznań	618218269	tomasz.gorecki@op.pl
45.	Górna Katarzyna	4560	Poznań	693530061	gornak1@interia.pl
46.	Gradzik Cezary	4535	Złotów	603889439	dc@gradzik.pl
47.	Grochowska-Pioch Małgorzata		Poznań	694406984	malgorzata@pioch.pl
48.	Gryglaszewski Wojciech	4659	Poznań	608592052	wojciech@biurorzeczoznawcy.pl
49.	Gryśka Krystyna	2280	Kobylnica	603612520	krystyna_gryśka@po.home.pl
50.	Grzelczak-Skarżyński Krzysztof		Swarzędz	604239608	grzelczak@onet.eu
51.	Halec Franciszek	1281	Leszno	601793494	halec-wycena@wp.pl
52.	Hasse Mieczysław	870	Przeźmierowo	600252843	
53.	Hermann Barbara	4631	Poznań	501644898	bphermann@wp.pl
54.	Hećka Maria	1739	Czarnków	606648975	marhec@wp.pl
55.	Hoffmann Danuta	2580	Rakoniewice	602120708	danhoff@interia.pl
56.	Hołubicka Barbara		Poznań	508300255	barbara_holubicka@poczta.onet.pl
57.	Husiar Bogdan	872	Kórnik	618681539	husbud@poczta.onet.pl
58.	Jabłoński Jarosław	4632	Poznań	607568018	jarjab@wp.pl
59.	Jakóbiec Elżbieta	1741	Poznań	602634610	e_jakobiec@poczta.onet.pl

1	2	3	4	5	6
60.	Jakubowski Andrzej	454	Poznań	618480166	ajakubowski@projnorm.pl
61.	Janaszewski Andrzej	4322	Poznań	607583525	ajanaszewski@op.pl
62.	Janiak Leonard	873	Leszno	655201138	m.janiak@interia.pl
63.	Janicki Andrzej	2187	Konin	507034664	ekspertgrunt@poczta.internetdsl.pl
64.	Jedliński Zbigniew	2582	Poznań	502528240	Zjwycena@op.pl
65.	Jokiel Wiktor	4153	Poznań	609794781	ablegat@o2.pl
66.	Jonas Adam	4296	Konin	632401195	ajonas@konet.pl
67.	Jóźwiak-Popko Brygida	3509	Poznań	605693795	brygida.popko@gmail.com
68.	Jurczykowski Paweł	4473	Przeźmierowo	602663955	mjpjurcz@neostrada.pl
69.	Kaczmarek Jacek	3629	Ostrów Wlkp.	601949039	wycena@operat.biz
70.	Kaczmarek-Wałęsa Grażyna	4416	Krotoszyn	695592708	kaczmarek.walesa@poczta.onet.pl
71.	Kamiński Jerzy		Gniezno	508052151	
72.	Kandulski Jan	3299	Trzcianka	672163880	jan.kandulski@poczta.onet.pl
73.	Kapustka Zbigniew	2034	Złotniki	501087042	patronex@neostrada.pl
74.	Kasprzak Andrzej	875	Śrem	612834638	erine.ak@interia.pl
75.	Kasprzycki Włodzimierz	4616	Poznań	660059484	juwer@wp.pl
76.	Kaźmierczak Bernardyna	3728	Leszno	609207199	wyceny.kazmierczak@interia.pl
77.	Kilanowska Iwona	3467	Pobiedziska	509348788	ikilka@hotmail.pl
78.	Kin Jerzy	2117	Leszno	508088655	kin@juel.com.pl
79.	Knopik Marek	4392	Kobylnica	606909373	marek.knopik@unilever.com
80.	Kończyczo Krzysztof	1284	Rawicz	503091922	63kk@interia.pl
81.	Komoda Bogusław	2118	Borówiec	603393407	bodas13@wp.pl
82.	Konieczny Tomasz	4348	Luboń	508272610	tkonieczny@rejtravel.pl
83.	Korbolewski Józef	3532	Konin	507770886	wycena@konin.lm.pl
84.	Kordos Elżbieta	739	Śrem	601985780	ekordos@elkorm-nieruchomosci.pl
85.	Kosmowski Michał	169	Poznań	618339829	michalkosmowski@wp.pl
86.	Kozłowicz Marek	4419	Bierzglinek	604592046	marek.kozlowicz@wp.pl
87.	Kruszewski Eugeniusz	3073	Września	614361803	eugeniusz.kruszewski@vp.pl
88.	Kubiacyk-Półka Maria	2394	Gniezno 5 s.poczt. 24	601863041	mkubiacyk@poczta.onet.pl
89.	Kujawa Lidia	2354	Leszno	503023230	info@nieruchomosci-leszno.pl
90.	Kujawińska Anna	3397	Skórzewo	696748313	rm.ak@wp.pl
91.	Kujawiński Donat	2794	Skórzewo	602177605	brmdk@poczta.wp.pl
92.	Kukawka Sławomir	4421	Wronki	505420533	kukawka-wycena@tlen.pl
93.	Kupś Henryk	4373	Poznań	694404764	henryk_kups@wp.pl
94.	Lazarek Edmund	4872	Strzałkowo	502105454	consulting@nieruchomosci-lazarek.pl
95.	Lewandowska Zofia	2587	Gniezno	606691815	wycenazl@wp.pl
96.	Liberkowski Maciej	2120	Nowy Tomyśl	602120755	m.liberkowski@wp.pl
97.	Linda Piotr	698	Szamotuły	612927846	linexx@o2.pl
98.	Lis Elżbieta	3650	Ostrów Wlkp.	627356617	elzbieta.lis@wp.pl
99.	Lis Piotr	4593	Ostrów Wlkp.	697198269	piotrek.lis@gmail.com
100.	Lis Tomasz	170	Luboń	602366944	tomasz_lis@krm.com.pl
101.	Łakowicz Halina	2478	Piła	600261575	halina@pila24.net
102.	Łeszyk Krzysztof	4133	Poznań	501084131	krzysztof@euro-pol.poznan.pl
103.	Łopacińska Katarzyna		Plewiska	660688676	katarzyna.lopacinska@gmail.com
104.	Łuczak Marek	1632	Zakrzewo	602229687	punio.mimar@op.pl
105.	Maciejak Andrzej	1804	Września	614362196	
106.	Maciejewska Justyna	2700	Poznań	618232991	jusma@buziaczek.pl
107.	Maćkowiak Jacek	699	Czarnków	602839854	jacek_mackowiak@poczta.onet.pl
108.	Majchrzycki Michał	3971	Poznań	601875169	kawit@onet.pl
109.	Makowska Renata	4912	Leszno	962462285	renatamakowska@interia.eu
110.	Małecka Katarzyna	4464	Luboń	618102955	kasiamalecka@wp.pl
111.	Małecka-Pilajska Magdalena	4035	Kobylnica	603317812	magda.pilajska@aimproperty.pl
112.	Małecki Zdzisław	20	Poznań	601775218	zdzislaw.malecki@aimproperty.pl
113.	Mańkowski Stefan	2796	Poznań	618624535	
114.	Marć Robert	4495	Poznań	606113998	robertmarc@o2.pl
115.	Markiewicz Maria	2590	Plewiska	501976285	mariamar1@wp.pl
116.	Marszałek Paweł	4664	Leszno	605252737	marszalek56@gmail.com
117.	Mazur Roman	3612	Leszno	601179819	bonmazur@wp.pl
118.	Mazurek Elżbieta	2121	Opalenica	614475039	wycela@o2.pl
119.	Mąka Przemysław	4542	Szamotuły	600413250	przemyslaw.maka@real-liver.pl
120.	Menke Bogdan	3400	Poznań	602435105	

LISTA CZŁONKÓW SRMWW

1	2	3	4	5	6
121.	Meszek Wiesław	87	Złotniki	604630749	promex@post.pl
122.	Michalak Leszek	2189	Łąd	604151183	mipro@pro.onet.pl
123.	Michalak Robert	4874	Środa Wlkp.	696083194	robert.michalak@poczta.fm
124.	Michalska Lidia	3535	Wałcz	600163094	
125.	Mieloch Anna	2797	Poznań	618269292	anna_mieloch@interia.eu
126.	Mieszczanowicz Łajma	1470	Kicin	603936683	hasko@hasko.com.pl
127.	Mikołajczak Alicja	1135	Tarnowo Podgórne	601854799	kosztbud@horyzont.com.pl
128.	Mikołajczak Jarosław	3279	Poznań	603179078	boiwn1999@poczta.onet.pl
129.	Mikołajczak Jerzy	263	Poznań	605738157	poz-bud@wp.pl
130.	Mizera Maciej	171	Poznań	602366934	maciej_mizera@krm.com.pl
131.	Mizeraczyk Ryszard	2591	Poznań	695351899	ryszard.mizeraczyk@bhu.com.pl
132.	Mocek Danuta	3348	Poznań	600455187	danka61@poczta.onet.pl
133.	Mstowski Wiesław	1472	Poznań	618788767	wieslaw.mstowski@anwo.poznan.pl
134.	Mucha Magdalena		Poznań	697720102	magdalena.mucha@op.pl
135.	Murias Jerzy	700	Czarnków	604645958	jerzymurias@tlen.pl
136.	Narbutowicz Stanisław		Poznań	601711993	komplex1@wp.pl
137.	Niedziela Barbara	3006	Poznań	604273848	rzeczoznawca@bdn.com.pl
138.	Niewiadomski Krzysztof	1511	Stare Miasto	605780902	constans@nieruchomoscioferty.pl
139.	Nowak Ewa	3804	Krotoszyn	627253705	ewanowak@poczta.onet.pl
140.	Nowak Jaromir	701	Wągrowiec	602677148	szacunek24@wp.pl
141.	Nowak Piotr	1852	Środa Wlkp.	503038880	pbn@wp.pl
142.	Nowak Tomasz	5016	Poznań	606376046	tomasz.nowak@cwm.pl
143.	Nowicki Otton	1880	Szamotuły	601439127	agolek19@poczta.onet.pl
144.	Nowicki Radosław	4951	Mosina	509474336	radek304@op.pl
145.	Obremska Hanna	174	Poznań	604451749	biuro@obremscy.poznan.pl
146.	Osmola Sylwester		Poznań	601916257	smosmola@pro.onet.pl
147.	Owsianowski Krzysztof	1853	Poznań	601783828	kancelaria@szacunek.pl
148.	Paprzycki Jerzy	4644	Tulce	602246916	jerzypaprzycki@gmail.com
149.	Pawlicki Tomasz	4565	Ostrów Wlkp.	697350438	tomek.asia@op.pl
150.	Pawłowska Martyna	4171	Czarnków	606376124	martyna.pawlowska@cwm.pl
151.	Pazdej Stefan	3281	Lwówek	606518801	spazdej@tlen.pl
152.	Pecyna Stanisław	2799	Koło	632723845	
153.	Pęczak Jan	1286	Kościan	655121815	wycena@post.pl
154.	Plewa Leszek	2342	Pępowo	605404984	rzeczoznawca.l.plewa@wp.pl
155.	Plóciennik Maciej	907	Rawicz	655454850	maciejplociennik@op.pl
156.	Podziemski Wojciech	3494	Wągrowiec	672621113	podziemski@o2.pl
157.	Polcyn Małgorzata	4528	Poznań	606627587	polcyn_m@poczta.fm
158.	Pospieszny Krzysztof	4119	Stęszew	603536453	pospiech25@wp.pl
159.	Pospieszynski Andrzej	3040	Gostyń	602465821	beaposp@wp.pl
160.	Postól-Rabczyńska Anna	4740	Poznań	608047554	anna.postol@o2.pl
161.	Poszyler Anna	1136	Puszczkowo	601781659	a.poszyler@wycenaekspert.pl
162.	Prył Teresa	878	Poznań	603348901	tpryl@poczta.onet.pl
163.	Puchalski Dominik	4741	Poznań	502283989	dppuchalski@interia.pl
164.	Radwan Maciej	1474	Poznań	502614277	maciej.radwan@mdr.com.pl
165.	Rajczyk Robert	3778	Luboń	661444222	robra@wp.pl
166.	Rakowska Katarzyna	4230	Poznań	608538890	katarzyna_rakowska@krm.com.pl
167.	Ratajczak Wojciech	2276	Szamotuły	612920181	wojciech.ratajczak@interia.pl
168.	Ratajszczak Artur	4192	Swarzędz	502876349	a.ratajszczak@wp.pl
169.	Regulski Piotr	4695	Grodzisk Wlkp.	601374154	p.regulski@neostrada.pl
170.	Rezulak Tadeusz	2122	Gniezno	604258121	trezbud@poczta.onet.pl
171.	Rędziniak Jan	536	Poznań	602260500	jan.redziniak@op.pl
172.	Rosada Marek	3307	Poznań	602231893	mark-consulting@hat.pl
173.	Roszak de Tolkmitt Krystyna	4145	Poznań	602380999	detolkmitt@projnorm.pl
174.	Rusin Jan	3409	Konin	632432949	
175.	Rusin Krzysztof	4298	Stare Miasto	601890349	biuro@nieruchomoscikonin.pl
176.	Rutkowska Katarzyna	4406	Poznań	503142561	katarzyna.rutkowska@cwm.pl
177.	Rutkowski Wojciech	3972	Poznań	692427239	wmrwojciech@poczta.onet.pl
178.	Rybska Małgorzata	4288	Poznań	600932336	rybskam@neostrada.pl
179.	Scheller Aleksander	1137	Poznań	503161191	scheller@talarczyk.com.pl
180.	Semrau Zygmunt	4060	Lwówek	606316753	zygmunt_semrau@poczta.onet.pl
181.	Sewkowski Marek	1138	Poznań	609058238	posesor1@poczta.onet.pl
182.	Siemiątkowski Jan	879	Poznań	501498572	jotsiemm@inea.pl

1	2	3	4	5	6
183.	Skarzyński Andrzej	89	Poznań	502392693	andrzej.skarzynski3@neostrada.pl
184.	Skrzypek Stanisław	2123	Poznań	618203367	poz-bud@wp.pl
185.	Smogór Paweł	3491	Konin	666833586	pawel.smogor@neostrada.pl
186.	Spiralski Tomasz	4328	Wolsztyn	606218535	tmk11@wp.pl
187.	Starczewski Romuald	3349	Kazimierz Biskupi	603860463	rstim@o2.pl
188.	Staręga Marek	2534	Poznań	505451446	mstarega@pro.onet.pl
189.	Stefaniak Jacek	4157	Poznań	600186140	j.stefaniak@poczta.fm
190.	Stuligrosz Alina	2803	Poznań	608559499	stuligrosz@o2.pl
191.	Surma Jerzy	294	Chodzież	602673352	surma@post.pl
192.	Świerek Mieczysław	1855	Poznań	601986149	wycena.swierek@gmail.com
193.	Szarafińska Adrianna	4582	Poznań	603225886	szaraf.ada@gmail.com
194.	Szczepanik Zbigniew	746	Łęczyca	601953630	zbigniew.szczepanik@interia.pl
195.	Szczepańska Elżbieta	4008	Poznań	604127624	esz_wycena@poczta.onet.pl
196.	Szczepański Andrzej	4094	Swarzędz	504267167	andszc1@wp.pl
197.	Szczurek Grzegorz	4172	Skórzewo	606376068	grzegorz.szczurek@cwm.pl
198.	Szulc Hanna	1475	Poznań	601534787	hasko@hasko.com.pl
199.	Szymańska Krystyna	880	Poznań	502596962	krystyna.sz@neostrada.pl
200.	Szymków Aleksander	703	Piła	502131054	real@pila.top.pl
201.	Taczała-Kulińska Izabela	4329	Poznań	604833226	izabela_taczała@go2.pl
202.	Tadych Joanna	4214	Poznań	507155485	joanna.tadych@rzeczoznawca.biz.pl
203.	Talarski Piotr	3774	Leszno	603668789	piotr@talster.note.pl
204.	Talarski Stanisław	1601	Leszno	605366322	stanislaw@talster.note.pl
205.	Tarandt Marek	3974	Tarnowo Podgórne	505043197	marek.tarandt@konsulmasz.pl
206.	Tierling Maria	881	Poznań	605765088	maria.tierling@gmail.com
207.	Tomczyk Grzegorz	1866	Śrem	604399668	grzegorztomczyk@tlen.pl
208.	Trojanek Maria	3160	Poznań	602139455	mariatrojanek@wp.pl
209.	Trojanek Radosław	5048	Poznań	607212127	rt@carn.pl
210.	Tyma Jan	705	Piła	673516234	
211.	Tyszkiewicz Adam	2683	Dąbrówka	691035295	adam.t1@onet.pl
212.	Wachowiak Tomasz	2127	Gniezno	601961925	t_wachowiak@poczta.onet.pl
213.	Walczak Anna	4750	Poznań	512301104	a.walczak@biuroremin.pl
214.	Walczak Bogdan	882	Poznań	605219833	wapri@wp.pl
215.	Walczak Janusz	173	Kobylnica	601445979	remin@poczta.onet.pl
216.	Walicki Marian	2996	Mosina	618136485	
217.	Waszak-Danyluk Lidia	4817	Strzałkowo	660458179	lidiaswazak@wp.pl
218.	Welnicki Maciej	4672	Poznań	691736951	biuro@welnicki.pl
219.	Wierzchowska Agnieszka	3761	Poznań	604160115	agwi@interia.pl
220.	Wilczyńska Violetta	3615	Poznań	502464795	koneser@wilczynscy.poznan.pl
221.	Wiśniewski Piotr	172	Wagrowiec	507127665	piotr.pawel.wisniewski@wp.pl
222.	Witczak Anna	3519	Konin	504026198	geowik@wp.pl
223.	Witczak Marian	3255	Leszno	609801201	mwitczak@poczta.fm
224.	Wituski Maciej	3655	Poznań	601770209	m.wituski@gazeta.pl
225.	Wojdyła Wiesław	3656	Leszno	601055391	w.wojdyła@leszno.home.pl
226.	Wojdyło Wojciech	3657	Poznań	509044334	w.wojdylo@2com.pl
227.	Wojtynek Roman	2144	Poznań	618665024	roman.wojtynek@neostrada.pl
228.	Wolska Elżbieta	3659	Ostrów Wlkp.	603848828	elzbieta.wolska@interia.pl
229.	Woźniak Andrzej	885	Poznań	602217295	andrzej.wozniak@anwo.poznan.pl
230.	Woźniak Arkadiusz	2596	Poznań	603126701	a.w33@wp.pl
231.	Woźnica Michał	4864	Poznań	664736542	michal.woznica@cwm.pl
232.	Wrutniak Beata	4702	Poznań	606934373	bwrutniak@poczta.onet.pl
233.	Wysocka Ewa	4098	Leszno	655261350	etomwys@op.pl
234.	Wysocki Krzysztof	4409	Poznań	660266085	krzysztofgerardwysocki@o2.pl
235.	Zalwert Aleksy	1560	Chodzież	791948728	biurogeometra@opcza.onet.pl
236.	Zawadka Ireneusz	4431	Turek	603624810	irekzawadka@poczta.onet.pl
237.	Zawadka Marian	327	Turek	604436899	biurozawadka@op.pl
238.	Zembal Jerzy	794	Poznań	606159384	jzembal@wp.pl
239.	Zielezińska Barbara	4065	Suchy Las	602356013	barbara.zielezinska@estimer.com.pl
240.	Ziemiańska Anna	4555	Poznań	509728889	anna.ziemianska@gmail.com
241.	Żak Marcin	4954	Poznań	606296810	mzuczek@o2.pl
242.	Żurawski Jan	3482	Rakoniewice	606683002	janz22@poczta.onet.pl
243.	Żywica Piotr	2345	Konin	601794418	innowator@onet.pl



Adres

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

Telefon

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

E-mail

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

www.srmww.pl

Konto

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

RADA STOWARZYSZENIA

Przewodniczący Rady
Wiceprzewodniczący Rady
Wiceprzewodniczący Rady
Skarbnik
Sekretarz Rady
Członkowie Rady

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

Marian Witczak

Komisja ds. Samorządu Zawodowego

**Robert Dobrzyński,
Jan Rędziniak**

Przewodniczący Komisji Uznania Zawodowego

Wojciech Ratajczak

Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej

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

Członkowie Komisji Arbitrażowej

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

Mediatorzy

**Michał Kosmowski,
Marek 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 OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI ◆
- ◆ ANALIZY RYNKU NIERUCHOMOŚCI ◆
- ◆ PROJEKTY ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANE ◆
- ◆ EKSPERTYZY I OPINIE TECHNICZNE ◆

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



WYCENA-EKSPERT
Ewa Banaś, Anna Poszyler
Spółka jawna

WYCENA NIERUCHOMOŚCI **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
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego - Warszawa Nr 1168/XXI/99

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

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

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

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

PROFESJONALNA I KOMPLEKSOWA OBSŁUGA KLIENTÓW

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

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 18⁰⁰: 61 870 89 00
www.anwo.poznan.pl

OFERUJEMY:
WYCENY NIERUCHOMOŚCI
EKSPERTYZY TECHNICZNE
INWENTARYZACJE
DORADZTWO INWESTYCYJNE
ANALIZY EKONOMICZNE

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

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



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

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI DOMLEX

mgr inż. leśnictwa Lech Domagalski
Rzecznik Majątkowy



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

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

KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

ROBERT DOBRZYŃSKI

wycena nieruchomości
wycena przedsiębiorstw
certyfikaty energetyczne
wycena wartości niematerialnych i prawnych



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

Kancelaria Rzeczników Majątkowych

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

Oferujemy kompleksową usługę w zakresie:

- wyceny nieruchomości typowych i nietypowych
- wyceny przedsiębiorstw, aportów, 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