

# PROBLEMY RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Biuletyn Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych  
Województwa Wielkopolskiego

UKAZUJE SIĘ OD 2001R.

Nr 1/2015 (43)  
PÓŁROCZNIK

## W NUMERZE MIĘDZY INNYMI

PRZESŁANKI UWZGLĘDNIANIA CZYNNIKÓW JAKOŚCIOWYCH  
W BADANIACH RYNKU MIESZKANIOWEGO

WYNAGRODZENIE ZA SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU  
NA PRZYKŁADZIE URZĄDZEŃ PROJEKTOWANYCH DO BUDOWY

PERCEPCJA I FUNKCJE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ  
W OPINII JEJ UŻYTKOWNIKÓW (PRZYPADKEM POZNAŃ)

POTENCJAŁ NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH  
W PROCESACH OŻYWIANIA OBSZARÓW MIEJSKICH

POZIOM HAŁASU W OBSZARZE OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA  
WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO

CYKLE MIESZKANIOWE NA POLSKIM RYNKU NIERUCHOMOŚCI

METODY ELIMINOWANIA PROBLEMÓW ZWIĄZANYCH  
Z WYCENĄ NIERUCHOMOŚCI PRZY WYKORZYSTANIU NOWYCH MOŻLIWOŚCI  
SKUTECZNEGO OBSŁUGIWANIA PROCESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI



## Wydawca

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

## ISSN

1731-1829

## Nakład [egzemplarzy]

500

## Prenumerata

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

## Redakcja:

Grzegorz Szczurek (*Redaktor Naczelny*),  
dr Łukasz Nawrot (*Zastępca Redaktora Naczelnego*),  
dr Radosław Trojanek (*Zastępca Redaktora Naczelnego*),  
Bartosz Erdmann (*Sekretarz Redakcji*),  
dr Krzysztof Szwarz (*Redaktor Statystyczny*),  
Wojciech Gryglaszewski (*Współpraca Redakcyjna*).

## Rada Naukowa:

prof. dr hab. Maria Trojanek [*Przewodnicząca*] (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*),  
prof. dr hab. Andrzej Skarżyński (*Politechnika Poznańska*),  
dr Andrei Adamuscin (*Slovak University of Technology in Bratislava*),  
dr Marlena Bednarska (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*),  
dr Barbara Hermann (*Uniwersytet im. Adama Mickiewicza*),  
dr Łukasz Nawrot (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*),  
dr Sławomir Palicki (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*),  
dr Łukasz Strączkowski (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*),  
dr Justyna Tanaś (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*),  
dr Radosław Trojanek (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*).

## Autorzy:

dr hab. Waldemar W. Budner, Elena Bykova, Associate Professor, PhD, Marcin Czarnecki, Jerzy Dąbek, Szymon Dalc, Prof. zw. dr hab. Henryk Gawron, Anna Górka, dr Łukasz Halik, Anna Jancz, dr Tomasz Kaczmarek, dr inż. Olgierd Kempa, dr Piotr Kokowski, Tomasz Kotrański, dr Piotr Lis, Aleksandra Mazur, Michał Mielnik, Wojciech Nurek, Elżbieta Ochocka, dr Sławomir Palicki, dr Piotr Pękala, Izabela Rącka, dr inż. Leszek Stanek, dr inż. Halina Stankowska, dr Łukasz Strączkowski, Agnieszka Suhecka, dr Justyna Tanaś, Milena Wilbik.

## Klasyfikacja wydawnictw naukowych MNiSW

Liczba punktów w wykazie czasopism naukowych Ministerstwa Nauki i Szkolnictwa Wyższego – 4pkt.

## Zastrzeżenia

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

## Grafika na okładce

Jan Hetman [123rf.com]

## Druk

ALS-STUDIO



*Henryk Gawron, Łukasz Strączkowski*

**PRZEŚLANKI UWZGLĘDNIANIA CZYNNIKÓW JAKOŚCIOWYCH  
W BADANIACH RYNKU MIESZKANIOWEGO ..... 5**

THE REASONS TO CONSIDER QUALITATIVE FACTORS  
IN THE STUDY OF THE HOUSING MARKET

*Jerzy Dąbek*

**WYNAGRODZENIE ZA SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU  
NA PRZYKŁADZIE URZĄDZEŃ PROJEKTOWANYCH  
DO BUDOWY ..... 12**

THE REMUNERATION FOR TRANSMISSION EASEMENT.  
THE CASE OF DEVICES DESIGNED FOR CONSTRUCTION

*Waldemar W. Budner, Aleksandra Mazur*

**PERCEPCJA I FUNKCJE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ  
W OPINII JEJ UŻYTKOWNIKÓW (PRZYPADEK POZNAŃ) ..... 23**

THE PERCEPTION AND FUNCTIONS OF PUBLIC SPACE  
IN THE OPINION OF ITS USERS (THE CASE OF POZNAŃ)

*Sławomir Palicki*

**POTENCJAŁ NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH  
W PROCESACH OŻYWIANIA OBSZARÓW MIEJSKICH ..... 30**

COMMERCIAL REAL ESTATE POTENTIAL  
IN THE PROCESS OF URBAN AREAS REVIVAL

*Piotr Kokowski, Piotr Pękala, Tomasz Kaczmarek*

**POZIOM HAŁASU W OBSZARZE OGRANICZONEGO  
UŻYTKOWANIA WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ..... 35**

THE LEVEL OF NOISE IN THE LIMITED USE AREA AROUND THE AIRPORT

*Piotr Lis*

**CYKLE MIESZKANIOWE NA POLSKIM  
RYNKU NIERUCHOMOŚCI ..... 48**

HOUSING CYCLES IN THE POLISH REAL ESTATE MARKET

*Tomasz Kotrański, Wojciech Nurek*

**METODY ELIMINOWANIA PROBLEMÓW ZWIĄZANYCH  
Z WYCENĄ NIERUCHOMOŚCI PRZY WYKORZYSTANIU  
NOWYCH MOŻLIWOŚCI SKUTECZNEGO OBSŁUGIWANIA  
PROCESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI ..... 54**

METHODS OF ELIMINATING PROBLEMS CONNECTED WITH PROPERTY  
VALUATION WITH THE APPLICATION OF SOME NEW POSSIBILITIES  
OF THE EFFECTIVE SUPPORT OF THE PROCESS OF PROPERTY VALUATION

*Elżbieta Ochocka, Szymon Dalc*

**KOMORNICY SĄDOWI PŁATNIKAMI PODATKU VAT  
PRZY SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI W TRYBIE EGZEKUCJI  
KOMORNICZEJ – KONTROWERSJE ZWIĄZANE Z WYROKIEM  
TRYBUNAŁU SPRAWIEDLIWOŚCI UNII EUROPEJSKIEJ ..... 65**

COURT ENFORCEMENT OFFICERS AS VAT PAYERS WHEN SELLING PROPERTIES  
AS PART OF DEBT ENFORCEMENT PROCEEDINGS – CONTROVERSIES AROUND  
THE JUDGMENT OF THE EUROPEAN COURT OF JUSTICE



Szanowni Czytelnicy,  
oddajemy do Waszych rąk pierwszy tegoroczny numer wydawnictwa Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. Zgodnie z zapowiedzią jest to numer w nowej formule wydawniczej, nieograniczającej się wyłącznie do częstotliwości ukazywania, ale niosącej ze sobą szereg pozytywnych zmian, umożliwiających szerszy odbiór naszego czasopisma w kraju i za granicą. W istotny sposób zostało ono dostosowane do nowoczesnych standardów wydawniczych periodyków, wypełniając jednocześnie zalecenia Ministerstwa Nauki i Szkolnictwa Wyższego w zakresie ewaluacji czasopism naukowych.

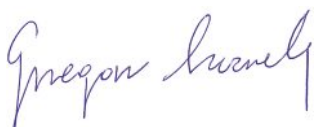
Nowy tytuł główny – PROBLEMY RYNKU NIERUCHOMOŚCI, naszym zdaniem wierniej odzwierciedla zagadnienia poruszane dotychczas na łamach wielkopolskiego periodyku, przy czym historia Biuletynu, którą od lat współtworzymy, niezmiennie pozostaje nam bliska, co znajduje potwierdzenie w pełnej nazwie pisma.

Osiągnięcie obecnego poziomu jest efektem skoordynowanych działań całego zespołu redakcyjnego, który dokłada wszelkich starań, aby publikowane artykuły wzbogacały warsztat zawodowy rzeczoznawców majątkowych i służyły pogłębionej refleksji odnośnie rynku nieruchomości, jego specyfiki, szeroko dyskutowanej w literaturze przedmiotu. **PROBLEMY RYNKU NIERUCHOMOŚCI** w tę dyskusję mają ambicję się wpisać i prezentować, jak dotychczas, zarówno ujęcia *stricte* empiryczne, jaki i studia teoretyczne, koncentrujące się zwłaszcza na tak istotnym dla rynku nieruchomości jego otoczeniu prawnym czy podatkowym.

Pozostajemy w nadziei, że nasze wysiłki spotkają się z życzliwym odbiorem, który każdej pracy *pro publico bono* służy i motywuje do dalszego rozwoju.

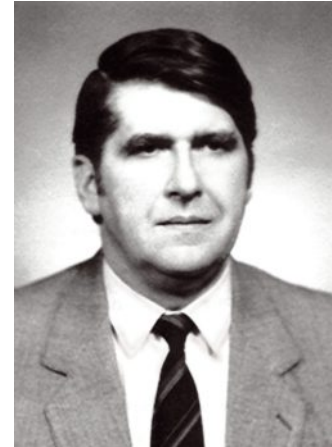
W imieniu Zespołu Redakcyjnego

Grzegorz Szczurek  
Redaktor Naczelny



<i>Agnieszka Suhecka, Michał Mielnik, Milena Wilbik</i> <b>UZYSKANIE ZGODY DO WEJŚCIA NA TEREN SĄSIADA W CELU PRZEPROWADZENIA INWESTYCJI (ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM KWESTII ODSZKODOWAWCZYCH)</b> .....	69
OBTAINING PERMISSSION TO ENTER A NEIGHBOR'S PREMISES IN ORDER TO CARRY OUT AN INVESTMENT PROJECT (WITH SPECIAL EMPHASIS ON COMPENSATION ISSUES)	
<i>Halina Stankowska</i> <b>OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE – SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU W ŚWIETLE OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW PRAWA</b> .....	78
LIMITED PROPERTY RIGHT – TRANSMISSION EASEMENT IN THE LIGHT OF THE EXISITING LAW REGULATIONS	
<i>Łukasz Halik, Justyna Tanaś</i> <b>DOSTĘPNOŚĆ USŁUG RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO</b> .....	85
THE AVAILABILITY OF CERTIFIED PROPERTY VALUERS' SERVICES IN THE WIELKOPOLSKA PROVINCE	
<i>Marcin Czarniecki</i> <b>NOWA DEFINICJA NIERUCHOMOŚCI – PRAWDY I MITY WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH</b> .....	98
A NEW DEFINITION OF REAL ESTATE – TRUTHS AND MYTHS CONCERNING THE VALUATION OF AGRICULTURAL PROPERTIES	
<i>Elena Bykova, Olgierd Kempa, Leszek Stanek, Izabela Rącka</i> <b>ORGANIZACJA PRACY RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO W ROSJI</b> .....	104
THE ORGANIZATION OF THE REAL ESTATE APPRAISER'S WORK IN RUSSIA	
<i>Anna Górka</i> <b>ZRÓŻNICOWANIE KOSZTÓW UTRZYMANIA I WYPOSAŻENIA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH WEDŁUG WIELKOŚCI GOSPODARSTWA DOMOWEGO W POLSCE</b> .....	110
THE DIFFERENTIATION OF THE COSTS OF MAINTENANCE AND FITTING OF HOUSING STOCK ACCORDING TO THE SIZE OF A HOUSEHOLD IN POLAND	
<i>Anna Jancz</i> <b>ZRÓŻNICOWANIE PRZESTRZENNE SKUTKÓW I PERSPEKTYW SUBURBANIZACJI W AGLOMERACJI POZNAŃSKIEJ</b> .....	116
THE SPATIAL DIFFERENTIATION OF THE EFFECTS AND PROSPECTS OF SUBURBUNIZATION IN THE POZNAŃ AGGLOMERATION	
<i>Sławomir Palicki, Izabela Rącka</i> <b>RYNEK MIESZKANIOWY OBSZARÓW ŚRÓDMIEJSKICH POZNANIA I KALISZA W OBLICZU POTENCJALNYCH ZMIAN PRZESTRZENI ZURBANIZOWANEJ</b> .....	124
REAL ESTATE RESIDENTIAL MARKET IN POZNAŃ AND KALISZ DOWNTOWN IN THE FACE OF POTENTIAL CHANGES IN THE URBAN SPACE	

# PRZESŁANKI UWZGLĘDNIANIA CZYNNIKÓW JAKOŚCIOWYCH W BADANIACH RYNKU MIESZKANIOWEGO



**Prof. zw. dr hab. Henryk Gawron**

Katedra Inwestycji i Nieruchomości,  
Wydział Zarządzania  
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

## Streszczenie

W artykule podjęto problem wskazania przesłanek do uwzględniania czynników jakościowych w badaniach rynku mieszkaniowego. Autorzy wskazują, że mogą one być cennym uzupełnieniem dla danych o charakterze ilościowym.

## Słowa kluczowe

rynek mieszkaniowy, badania rynku, badania jakościowe

## 1. Wprowadzenie

Obserwacja zachowań klientów na rynku nieruchomości wskazuje, że nie zawsze zachowują się oni w pełni racjonalnie. Szeroko upowszechnione metody ilościowe w badaniach zjawisk na rynku nieruchomości pozwalają stwierdzić jedynie proste współzależności występujące w tym zakresie. Interpretacja takich ilościowych badań zachowań klientów na rynku nieruchomości jest jednak często dość utrudniona i pobieżna. Czy w wyjaśnianiu mechanizmów kształtowania się preferencji klientów i ich wyborów na rynku nieruchomości nie należy więc zwrócić większą uwagę na zastosowanie metod jakościowych wypracowanych we współczesnej psychologii społecznej? [J. Shaughnessy, E. Zechmeister, J. Zechmeister, 2002]. Niektórzy specjaliści z zakresu analizy rynku nieruchomości starają się zwrócić uwagę na możliwość wykorzystania osiągnięć ekonomii behawioralnej [J. Brzezicka, R. Wiśniewski, 2012].

Ekonomia jest nauką społeczną i starała się w różny sposób wyjaśnić motywy zachowania ludzi. Przedstawiciele ekonomii klasycznej – jak na przykład A. Smith – często nawiązywali do obserwacji psychologicznych. Przedstawiciele neoklasycznej ekonomii starali się jednak przekształcić tę dyscyplinę w naukę sformalizowaną. Rozwinięto koncepcję „homo economicus” jako człowieka postępującego

i dokonującego wyboru w racjonalny sposób w ramach przyjmowanych uproszczonych założeń. Wiele obserwacji zachowań rynkowych klientów dostarcza dowodów na nieracjonalne zachowania i wybory klientów. Można wskazać w praktyce gospodarczej wiele przykładów podejmowania decyzji pod wpływem przypadkowości. We współczesnej ekonomii dość powszechny jest nurt krytyczny wobec modelu „homo economicus” [T. Sedlacek, Zmierch „homo economicus”, 2012]. Wiele zaobserwowanych i powtarzających się anomalii zachowań klientów starali się zbadać i wyjaśnić przedstawiciele psychologii społecznej.

Nastąpił rozwój ekonomii behawioralnej. Przedstawiciele tego kierunku starali się wyjaśnić przyczyny rozbieżności w podejmowaniu decyzji ekonomicznych przez klientów w porównaniu z modelami ekonomii neoklasycznej. Ekonomia behawioralna rozwijała się przez eksperymentalne obserwacje i wyniki sondaży opinii społecznych. Eksperymenty symulujące zachowania klientów na rynku papierów wartościowych dostarczyły wielu interesujących wniosków.

W ekonomii behawioralnej, znajdującej zastosowanie głównie do wyjaśnienia zachowań klientów na rynku finansowym [A. Szyszka, 2009], przyjmuje się między innymi założenie, że ludzie często wykazują ograniczoną racjonalność w swoim wyborze. Klienci



**dr Łukasz Strączkowski**

Katedra Inwestycji i Nieruchomości,  
Wydział Zarządzania  
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

podejmują swoje decyzje w oparciu o doznania i szacunki a nie na podstawie racjonalnej kompleksowej analizy. Można więc wskazać wiele anomalii i nieefektywnych zachowań klientów.

Modele zachowań klientów w ekonomii behawioralnej dotyczą na ogół konkretnych zaobserwowanych anomalii rynkowych i próbują modyfikować standardowe neoklasyczne modele wyboru. Kwestionuje się w nich standardowe założenie racjonalnego zachowania klienta na rynku. [G. Moskowitz, 2009]. W nowoczesnych podręcznikach z zakresu mikroekonomii ich autorzy starają się jednak włączyć osiągnięcia ekonomii behawioralnej do wyjaśnienia mechanizmów zachowań się klientów na rynku [R. Frank, 2007].

Zdaniem autorów tego opracowania – pogłębione wyjaśnienie motywów postępowania klientów na rynku nieruchomości wymaga obecnie szerokiego zastosowania również badań jakościowych. Zaprezentowano więc poniżej przykłady i wyniki takich badań zrealizowane w 2012r. w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu w ramach tematu badawczego: NN 112 019539 pod tytułem: „Potrzeby mieszkaniowe na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania”.

## 2. Ilościowe a jakościowe badania rynku mieszkaniowego – wprowadzenie do problemu

Zachowania uczestników rynku mieszkaniowego – klientów – pozostają pod wpływem wielu czynników. Ogólnie można powiedzieć, że należy brać pod uwagę wewnętrzne i zewnętrzne uwarunkowania zachowań nabywców, do których zaliczyć należy: motywację, percepcję, wiedzę i naukę, postawy, samoocenę, osobowość i styl życia (w przypadku uwarunkowań wewnętrznych) oraz grupy odniesienia, kulturę, subkulturę, klasę społeczną, rodzinę (jeśli idzie o uwarunkowania zewnętrzne) [Gibler, Nelson, 1998]. Można także zastosować nieco inny podział – na zachowania wpływają czynniki kulturowe, społeczne, osobiste i psychologiczne [Stachura, 2007, s.236].

Zróżnicowanie i złożoność czynników nie pozostaje bez wpływu na podejmowanie działania badawcze. Ze względu na dość szeroką płaszczyznę zainteresowań muszą one podlegać znacznemu zróżnicowaniu, nie tylko w podziale na określone obszary badawcze (podział podmiotowy), ale także na podejście badawcze (zastosowanie metod badawczych). Stąd rysuje się potrzeba badania rynku mieszkaniowego w ujęciu nie tylko ilościowym, ale i z uwzględnieniem cech i metod jakościowych.

Powszechnie do metod ilościowych zalicza się metody statystyczne i ekonometryczne, w których dyspozycji znajduje się bogaty zestaw środków badawczych. Ich znaczenie nie podlega dyskusji. Są one uznawane za obiektywne, neutralne, ściśle skoncentrowane, pozwalające na uchwycenie kwestii mierzalnych. Obok nich funkcjonują jednak metody jakościowe, bardziej swobodne w pozyskiwaniu informacji, intuicyjne, pozwalające na gromadzenie

informacji opisowych, jakościowych, nie dających się w prosty sposób skwantyfikować [Kędzior, 2005, s.83-109, Schroeder, 2007, s.23].

W badaniach rynku mieszkaniowego coraz częściej podejmuje się wiele dyskusji na temat podejścia badawczego. Można powiedzieć, że dominuje tzw. podejście ilościowe, traktowane jako lepsze. Przeciwwstawia , a temu często przeciwwstawia się próbując wybrać , bo wymierne. W ten sposób niejako dochodzi do przeciwstawiania sobie metod jakościowych i ilościowych. Wydaje się jednak, że opozycja „jakościowe vs. ilościowe” jest nieuzasadniona. Metody badawcze mogą i powinny współdziałać, pełniąc wzajemnie funkcję wspierającą i uzupełniającą [Paluchowski, 2000, s. 55-57, Łoś, 2000, s. 79], tym bardziej, że pełne zrozumienie jakiegoś zjawiska czy zagadnienia często wiąże się z zastosowaniem obu technik [Babbie, 2004, s. 50-51, Nikodemska-Wołowik, 1999, s. 31-35]

Przedstawiając metody badań jakościowych czy gromadzenia danych o charakterze jakościowym, wspomina się najczęściej o takich technikach pozyskiwania informacji jak: zogniskowany wywiad grupowy, wywiad pogłębiony czy obserwacje. Warto jednak podkreślić, że pozyskiwanie danych jakościowych może odbywać się także z wykorzystaniem ankiety sondażowej, której celem może być np. określenie aktualnych i przyszłych tendencji rynkowych<sup>1</sup>, czy też wywiadu bezpośredniego, niezależnie od stopnia jego standaryzacji [Kaczmarczyk, 2003, s.202-205, Gawron, 2011, s.111].

Mając na uwadze powyższe kwestie dodać także należy, że potrzeby jakościowego badania rynku nieruchomości zauważane są nie tylko na gruncie ekonomii i zarządzania, ale również z punktu widzenia płaszczyzny budowlano-architektonicznej. Już bowiem w latach sześćdziesiątych XX wieku zauważono problemy społeczne, techniczne i ekonomiczne w różnych typach obiektów. Stwierdzono, że badania o charakterze jakościowym, czy uwzględniające elementy jakościowe pozwalają nie tylko na zdiagnozowanie i naprawę już istniejącego stanu, ale dają także możliwość uniknięcia problemów w przyszłości, przy realizacji kolejnych koncepcji architektonicznych<sup>2</sup>.

## 3. Zmiany na rynku mieszkaniowym a potrzeby badań elementów jakościowych

W ostatnich latach w Polsce zauważa się, m.in. wśród inwestorów na rynku mieszkaniowym rosnące zapotrzebowanie na uwzględnienie czynników jakościowych w analizach rynkowych. Coraz częściej przedmiotem zainteresowania deweloperów są już nie tylko preferencje nabywców mieszkań, ale także motywy podejmowanych decyzji, znaczenie mieszkania dla kupujących, elementy, które mogą podnieść atrakcyjność lokalu w oczach klienta. Jest to tym bardziej ważne, że jak wskazują badania postępuje ewolucja preferencji i potrzeb klientów, zmienia się sytuacja mieszkaniowa młodych gospodarstw domowych [Strączkowski 2012a, s.213-214]. Zmieniają się także funkcje mieszkania, pojawia się zapotrzebowanie na nowe produkty na rodzimym rynku mieszkaniowym (np. rynek drugich domów) [Gawron 2012a, Gawron 2012b].

Inwestorzy zwracają swoją uwagę na badania jakościowe nie tylko z uwagi na rosnące potrzeby informacyjne. Istotną przesłanką są również obserwowane na rynku zmiany sytuacji w zakresie popytu mieszkaniowego. Warto przypomnieć, że bardzo dynamiczne (dodatnie) zmiany odnotowywano w popycie na mieszkania w dużych miastach Polski w latach 2006–2007 (także w Poznaniu). Spowodowane one były czynnikami określonymi mianem społecznych czy psychologicznych – jakościowych, które trudno było brać pod uwagę prognozując np. zmiany cen mieszkań.

Wśród czynników stymulujących popyt wyróżnić można było: łatwość uzyskania kredytów mieszkaniowych, obawy gospodarstw domowych związane z podniesieniem podatku VAT na mieszkania i likwidacją tzw. ulgi odsetkowej, obawy o dalszy poziom i wzrost cen [por. Bryx 2007, s.133-135, Strączkowski 2009, s.141].

Także w roku 2008 (i kolejnych dwóch latach) rynek mieszkaniowy w ocenie wielu specjalistów stał się zakładnikiem czynników o charakterze jakościowym. Doniesienia o kryzysie

<sup>1</sup> Przykładem takiej metody jest test koniunktury. Test koniunktury to aktualnie jedna z najpopularniejszych (obok barometrów ekonomicznych) metod pozwalających na ocenę sytuacji gospodarczej na podstawie ocen jakościowych. Por. Garczarzyk, Matusewicz, Mocek, 2001, s. 37.

<sup>2</sup> Dziś badania tego typu stosowane są powszechnie w wysokorozwiniętych krajach Europy Zachodniej (m.in. Wielka Brytania, Szwecja, Niemcy), a także w Japonii czy Stanach Zjednoczonych. Por. Fross, 2012, s. 66-67.

ekonomicznym, spadek dostępności kredytów, duża podaż mieszkań, ale i oczekiwania klientów spowodowały znaczne obniżenie popytu mieszkaniowego i presję na spadek cen (por. Rysunek 1). Można powiedzieć, że wśród inwestorów w tym momencie rozpoczęło się poszukiwanie odpowiedzi na pytania o faktyczne potrzeby gospodarstw domowych i motywy ich postępowania.

Przyszła wreszcie czas, w którym sytuacja na rynku uległa pewnej stabilizacji. Od roku 2011 mówi się o względnym spokoju na rynkach, przeciętne ceny nie ulegają gwałtownym wahaniom. Przykładowo cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej na rynku pierwotnym w Poznaniu oscyluje na poziomie około 6 tys. zł (por. Rysunek 1). W tych warunkach powstają kolejne pytania i potrzeby informacyjne – np. jak wyróżnić swoją ofertę i swój przekaz do klienta, mając na uwadze bardzo dużą konkurencję rynkową - kilkudziesięciu deweloperów, realizujących blisko 90 inwestycji w Poznaniu? Jakich klientów spotyka się na rynku i jakimi przesłankami kierują się w wyborze swojego miejsca zamieszkania?

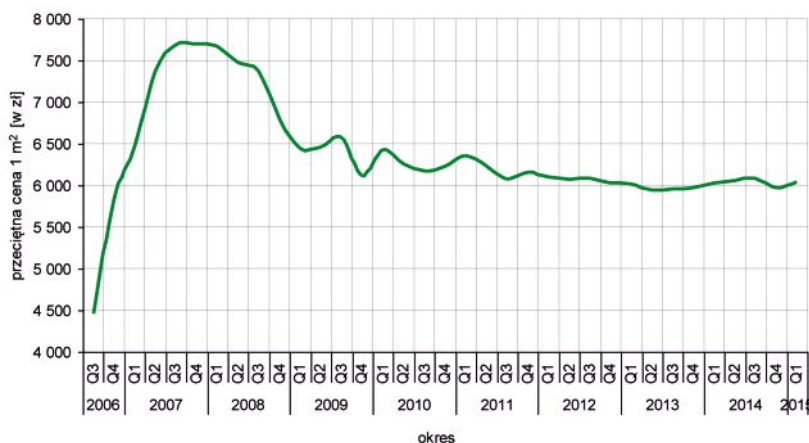
#### 4. Podstawy metodologiczne badań uwzględniających czynniki jakościowe – studium przypadku

Jak wcześniej powiedziano, w badaniach rynku mieszkaniowego, konieczne jest zastosowanie metod pozwalających na gromadzenie informacji o charakterze jakościowym. W Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu po kilku latach badań, których rezultatem obok prac naukowych było m.in. sprawdzenie dostępności respondentów, nastawienia do ankietów, sondowania możliwości pozyskania informacji<sup>3</sup>, w latach 2011–2012 podjęto pracę nad projektem badawczym zatytułowanym „Potrzeby mieszkaniowe na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania”. W zespole badawczym w trakcie procesu konceptualizacji ustalono, że docelowo badania przeprowadzone zostaną w ramach lokalnego rynku mieszkaniowego w Poznaniu, w trzech grupach respondentów (por. Tabela 1):

- w grupie pierwszej nazwanej segmentem tzw. młodych małżeństw – badania przeprowadzono wśród osób uczestniczących w tzw. naukach przedmałżeńskich<sup>4</sup>,

**Rysunek 1**

Zmiany ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania na pierwotnym rynku w Poznaniu



Źródło: materiały informacyjne Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

**Tabela 1**

Informacje metodyczne dotyczące przebiegu badań

Wyszczególnienie	Podmiot badania		
	Studenci ostatnich lat studiów	Pary małżeńskie w trakcie tzw. nauk przedmałżeńskich	Pośrednicy w obrocie nieruchomościami
Przedmiot badania	Potrzeby i preferencje mieszkaniowe studentów	Sytuacja mieszkaniowa i potrzeby mieszkaniowe młodych małżeństw	Potrzeby i preferencje mieszkaniowe klientów
Dobór i liczebność próby	Dobór nielosowy, celowy liczebność próby n=472	Dobór nielosowy, celowy liczebność próby n=451 par (902 osoby)	Dobór nielosowy, celowy, liczebność próby n=30
Czas wywiadu	0,25 godziny	0,25 godziny	0,45 do 1,50 godziny
Charakter większości danych	jakościowy	jakościowy	jakościowy

Źródło: [Potrzeby mieszkaniowe... 2012].

- w grupie drugiej – obejmującej studentów ostatnich lat studiów – zakładając, że w najbliższej przyszłości powinni stanowić znaczną część klientów poszukujących mieszkania na lokalnym rynku mieszkaniowym,
- w grupie trzeciej, obejmującej pośredników w obrocie nieruchomościami. Już we wcześniej przeprowadzonych badaniach potwierdzono, że jako osoby współpracujące z klientami w procesie transakcji kupna–sprzedaży lokali mieszkalnych, posiadają oni wiedzę na temat potrzeb i preferencji klientów.

Ogółem w trakcie badań pozyskano informacje od blisko 1400 jednostek, które pozwoliły na ukształtowanie się pewnego obrazu potrzeb i preferencji klientów na rynku mieszkaniowym oraz motywów podejmowania decyzji o zakupie mieszkania.

Ogólnie rzecz ujmując dzięki przeprowadzonym badaniom można mówić o dostępnej na rynku ofercie mieszkań, jako zróżnicowanej i atrakcyjnej. Nie oznacza to jednak, że każdy klient zainteresowany zakupem mieszkania może swobodnie i bez problemów zrealizować swoje potrzeby mieszka-

<sup>3</sup> Badania o takim charakterze przeprowadzono w 2009 roku na potrzeby oceny kondycji lokalnego rynku mieszkaniowego w warunkach kryzysu na rynku nieruchomości – por. Gawron, Strączkowski, 2010

<sup>4</sup> Szerzej na temat gromadzenia danych w tym segmencie respondentów w: Strączkowski 2012b.

niowe. Klienci na lokalnym rynku mieszkaniowym – to nabywcy o zróżnicowanej sytuacji materialnej i zróżnicowanych, często nie do końca sprecyzowanych i stabilnych preferencjach. Największą grupę kupujących lokale mieszkalne na badanym lokalnym rynku mieszkaniowym stanowią osoby stosunkowo młode – do 35 lat. Niewiele mniejszy jest jednak też segment osób w wieku od 36 do 60 lat. W tym segmencie wiekowym znajdują się jednak klienci o wyjątkowo zróżnicowanych potrzebach i preferencjach mieszkaniowych. Natomiast zdecydowanie najmniejszy i bardzo specyficzny segment klientów na lokalnym rynku mieszkaniowym stanowią osoby, które ukończyły 60 lat.

## 5. Wybrane rezultaty badawcze

**P**oza ogólnymi rezultatami przedstawionymi powyżej interesujące są również inne informacje dotyczące podejmowanych decyzji zakupowych. Z uwagi na charakter niniejszego opracowania ograniczono się do przedstawienia tylko wybranych rezultatów, które pogłębione są lub będą w kolejnych pracach.

Jedną z kwestii, która szczególnie zwróciła uwagę zespołu badawczego był problem motywów i czynników wyboru mieszkania przez różne grupy nabywców (zestawienie czynników zawarto w Tabeli 2), nie tylko młodych, ale również relatywnie starszych, w wieku powyżej 60 lat.

Wśród różnych grup wiekowych nabywców mieszkań oczywiście kolejność czynników, które brane są pod uwagę przy zakupie mieszkania jest inna (stosowne zestawienie zawarto w Tabeli 3). Warto podkreślenia jest jednak i to, że różnice dotyczą także wyboru rynku, na którym dokonywany jest zakup mieszkania. Inaczej kupują osoby poszukujące mieszkań w tzw. wielkiej płycie, w obszarze tradycyjnie wyodrębnianych dużych osiedli mieszkaniowych. Inaczej kupują lokale klienci poszukujący mieszkań zbudowanych przez deweloperów.

Przykładowo dla nabywców w wieku do 35 lat wybierających mieszkania w tzw. wielkiej płycie dużo większego znaczenia nabierają takie czynniki jak komunikacja, infrastruktura osiedlowa, czynniki społeczne czy wyposażenie budynku. Dla drugiego segmentu klientów (kupujących lokale od deweloperów) ważniejsze są: charakter budynku, lokalu czy też okolica.

**Tabela 2**

*Czynniki wyboru mieszkania na lokalnym rynku mieszkaniowym*

	czynnik	charakterystyka czynnika
1	warunki zakupu mieszkania	atrakcyjna cena mieszkania, dogodny sposób płatności za mieszkanie
2	komunikacja	dogodny dojazd do pracy, uczelni, szkoły, dworca PKP
3	charakter budynku	projekt budynku, jego wielkość, technologia wykonania
4	wyposażenie budynku	obecność windy, monitoring, parking
5	charakterystyka lokalu	powierzchnia mieszkania, posiadanie balkonu lub tarasu, funkcjonalność
6	okolica	bezpieczeństwo okolicy, widok z okna, bliskość terenów zieleni, sąsiedztwo
7	infrastruktura osiedlowa	bliskość placów zabaw dla dzieci, bliskość punktów handlowych i usługowych, szkół, przedszkoli
8	czynniki społeczne (ludzkie)	bliskość rodziny, sentyment do okolicy

Źródło: [Potrzeby mieszkaniowe... 2012].

**Tabela 3**

*Kryteria oceny wybieranych mieszkań przez klientów w wieku do 35 lat, 36-60 lat oraz powyżej 60 lat*

nabywcy w wieku do 35 lat	nabywcy w wieku od 36 do 60 lat	nabywcy w wieku powyżej 60 lat
<ul style="list-style-type: none"> <li>warunki zakupu mieszkania</li> <li>komunikacja</li> <li>charakterystyka lokalu</li> <li>infrastruktura osiedlowa</li> <li>charakter budynku</li> <li>okolica</li> <li>czynniki społeczne</li> <li>wyposażenie budynku</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>warunki zakupu mieszkania</li> <li>charakterystyka lokalu</li> <li>okolica</li> <li>komunikacja</li> <li>charakter budynku</li> <li>infrastruktura osiedlowa</li> <li>wyposażenie budynku</li> <li>czynniki społeczne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>warunki zakupu mieszkania</li> <li>okolica</li> <li>komunikacja</li> <li>infrastruktura osiedlowa</li> <li>charakterystyka lokalu</li> <li>czynniki społeczne</li> <li>wyposażenie budynku</li> <li>charakter budynku</li> </ul>

Źródło: [Potrzeby mieszkaniowe... 2012].

Różnice w obu przypadkach są dość znaczące i wynikają z odmienności potrzeb gospodarstw domowych. Można powiedzieć, że ludzie kupujący nowe mieszkania, zwracają uwagę na odmienną architektoniczną realizowanych obecnie lub w ostatnich kilku latach inwestycji. Przykładają wagę do nieco innej funkcjonalności lokali, wynikającej z przyjętych przez deweloperów założeń przestrzenno-architektonicznych. Potrzebują określonego komfortu tzw. okolicy. Czasem lokalizacja jest wybierana jednak bez głębszych refleksji, co skutkować może niezadowoleniem klienta w przyszłości. Z kolei nabywcy mieszkań starszych, cenią

sobie bliskość różnego rodzaju punktów o charakterze handlowo-usługowym. To często rodziny z małymi dziećmi. Ich sytuacja finansowa pozwala na zakup większego mieszkania, nie chcą jednak rezygnować z bliskości miejsc ważnych z punktu widzenia codziennego funkcjonowania rodziny (przedszkole, szkoła, przychodnia). Dodatkowo, także ze względu na dzieci, liczy się dla tych nabywców dobre skomunikowanie miejsca zamieszkania ze „strategicznymi” punktami na mapie miasta (praca czy szkoła średnia dziecka). To istotne przewagi konkurencyjne mieszkań starszych nad nowszymi.



Interesujące jest również to, że wielu z nabywców ma trudności z opisaniem oczekiwanej lokalizacji mieszkania czy też samego lokalu mieszkalnego. Z wywiadów przeprowadzonych wśród pośredników w obrocie nieruchomościami wynika, że znaczna część klientów (nawet 1/4) nie potrafi sprecyzować swoich preferencji czy oczekiwań, posiadając tylko ogólny zarys poszukiwanego mieszkania. To dość zaskakująca wiadomość, biorąc pod uwagę, że klient na tym rynku, z racji kapitałochłonności swoich decyzji, powinien cechować się dość dużą racjonalnością. Z drugiej strony rezultaty te potwierdzają fakt, że istnieje wiele zakupów mieszkaniowych, które określić można mianem nieprześlanych lub nieprzystosowanych do zmian zachodzących w gospodarstwie domowym.

Obok czynników, które brane są przez nabywców pod uwagę przy zakupie mieszkania, ważne miejsce zajmują motywy zakupu mieszkań. Na Rysunkach 2 i 3 zaprezentowano najważniejsze motywy zakupu mieszkań dla klientów w wieku do 35 lat oraz w wieku od 36 do 60 lat.

W przypadku nabywców w wieku do 35 lat do trzech głównych motywów zakupu mieszkania należą:

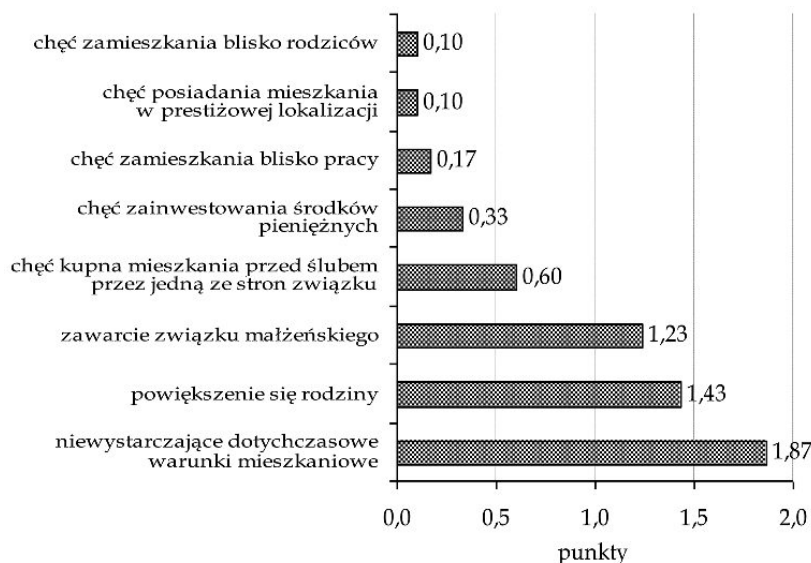
- niewystarczające warunki mieszkaniowe (1,87 punktów),
- powiększenie się rodziny (1,43),
- zawarcie związku małżeńskiego (1,23).

Wszystkie trzy powody wskazują na potrzebę posiadania lub powiększenia własnej przestrzeni życiowej. Przestrzeń ta, wyczuwana często przez nabywców intuicyjnie, ma gwarantować zaspokojenie potrzeb podstawowych i wyższego rzędu gospodarstwa domowego. Najlepiej, aby każdy z członków rodziny posiadał w mieszkaniu swoje miejsce, tak do pracy, jak i do odpoczynku.

Ciekawe, że istnieją również motywy, które można określić mianem inwestycyjno-zapobiegających. Część z młodych nabywców mieszkań ma zamiar ulokować środki pieniężne w nieruchomości, traktując ją jako inwestycję. Istnieje jednak grupa osób, które kupują lokale mieszkalne przed zawarciem związku małżeńskiego. Pojawienie się dość wysoko w rankingu tej odpowiedzi sugeruje, że zjawisko to nie należy do marginalnych. Osoby te często zabezpieczają się na wypadek rozpadu małżeństwa. Mieszkanie stanowi wówczas majątek tej ze stron związku, która stała się jego właścicielem przed ślubem.

**Rysunek 2**

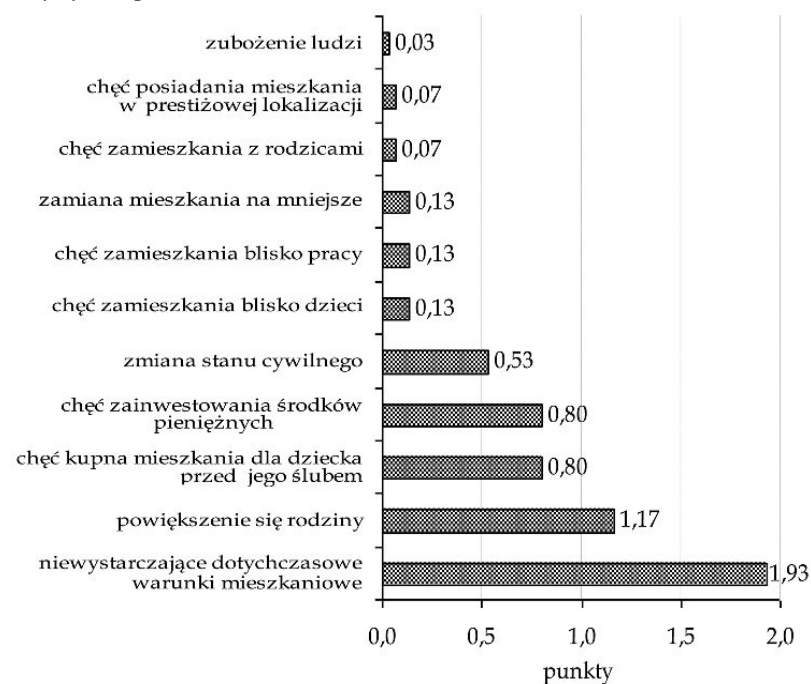
Motywy zakupu mieszkań klientów w wieku do 35 lat



Źródło: [Potrzeby mieszkaniowe... 2012].

**Rysunek 3**

Motywy zakupu mieszkań klientów w wieku od 36 do 60 lat



Źródło: [Potrzeby mieszkaniowe... 2012].

Dla nabywców ważne są również i inne przesłanki podejmowanych decyzji. Respondenci obserwują w swojej codziennej pracy także i nabywców, którzy chcą posiadać lokal blisko miejsca swojej pracy, czasem blisko rodziców czy rodziny. Spotykają również i kupujących, dla których ważne jest posiadanie mieszkania w prestiżowej okolicy. Wśród mieszkańców miasta kształtują się opinie na temat pewnych lokalizacji, które cieszą się większym uznaniem od

innych, a bycie właścicielem mieszkania w takim miejscu daje możliwość podniesienia własnej wartości w oczach otoczenia (np. kolegów z pracy). Co prawda, wymienione tu motywy są rzadziej spotykane, jednak nie należą do rzadkości. Ich znajomość pozwala czasem na umiejętne zaprezentowanie oferty, która może nosić znamiona wyjątkowej, przeznaczanej dla mieszkaniowych „koneserów”.

Z kolei w przypadku nabywców nieco starszych także głównym bodźcem do podjęcia takiej decyzji są niewystarczające dotychczasowe warunki mieszkaniowe (por. Rysunek 3). Świadczy to o tym, że upływający czas oraz rosnące potrzeby mieszkaniowe w toku rozwoju gospodarstwa domowego, stają się w pewnym momencie głównym motywarem zmian w życiu.

Bardzo często dla nabywców bodźcem do zakupu nowego mieszkania jest powiększenie się rodziny. Gdy pojawiają się kolejne dzieci, potrzeba wygospodarowania przestrzeni dla kolejnych członków rodziny, dla zachowania pewnej higieny życia rodzinnego, powoduje, że małżeństwa lub związki partnerskie podejmują decyzję o poszukiwaniach nowego lokalu mieszkalnego.

Jednym z motywów, które pojawiają się wśród wskazań pośredników, będących wyrazem postępujących zmian obyczajowych, jest podjęcie decyzji o kupnie mieszkania dla dziecka, przed jego wejściem w związek małżeński. Wiele osób, traktując zakup mieszkania jako wyjątkowo poważną rzecz, głównie z racji kapitałochłonności tego zakupu, chce zabezpieczyć swoje dziecko w lokum, gwarantując mu w razie niepowodzenia małżeństwa tzw. bezpieczeństwo mieszkaniowe.

Wydaje się, że pozostałe motywy są dosyć jasne i nie wymagające szerszych komentarzy. Warto jednak pochylić się również nad odpowiedziami, które wskazują, że motywem kupna-sprzedaży mieszkania jest problem postępującego zubożenia ludzi. W tym wypadku mówi się o wymuszonych sytuacjach ekonomicznych transakcjach, w których osoby decydują się na zamieszkanie w mniejszych lokalach lub poza miastem, często pogarszając swoją sytuację mieszkaniową. To pokazuje, że również i negatywne zjawiska ekonomiczne mogą istotnie wpływać na lokalny rynek nieruchomości.

## 6. Podsumowanie

**A**nalizując rynek nieruchomości, czy ściślej rynek mieszkaniowy, warto pamiętać o tym, że analiza materiału statystycznego z pewnością dostarcza wielu cennych informacji o sytuacji na rynku, tendencjach jego rozwoju etc. Wielu zjawisk nie sposób jednak rozpoznać i zbadać za pomocą miar statystycznych. Dla oceny pewnych postaw i wyborów należy użyć innych możliwości badawczych – instrumentów, które oferują metody jakościowe.

Jak powyżej wskazano, jest to podejście słuszne. Otaczająca rynek mieszkaniowy rzeczywistość składa się z wielu elementów, z których znaczna część ma jakościowy charakter. Do takich elementów zaliczyć należy m.in. postawy zakupowe, motywy czy kierowanie się różnymi czynnikami w procesie zakupu mieszkania.

Zastosowanie narzędzi badawczych pozwalających na identyfikację jakościowych elementów pozwala także na wyjaśnienie pewnych wielkości o charakterze ilościowym. Bodaj najlepszym przykładem jest podjęcie prób wyjaśnienia potrzeb i preferencji mieszkaniowych młodych gospodarstw domowych. Od wielu lat dominuje przekonanie, że najbardziej preferowanym rozwiązaniem dla młodych ludzi jest zakup mieszkania dwupokojowego, w budynku niskokondygnacyjnym, o ciekawej architekturze, w interesujących lokalizacjach. Obserwując sytuację na lokalnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu można powiedzieć, że inwestorzy-deweloperzy oferują produkty właśnie takiego rodzaju. Powinny więc znaleźć uznanie w oczach klientów. Tymczasem w wielu przypadkach nie znajdują one odzwierciedlenia w zainteresowaniu strony popytowej na rynku mieszkaniowym. Okazuje się, że o zakupie decyduje wiele innych elementów, pewnych przejść między rozwiązaniami, których identyfikacja może nastąpić tylko w drodze zastosowania narzędzi je uwzględniających.



## Bibliografia

1. Babbie E., 2004, *Badania społeczne w praktyce*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
2. Bryx M., 2007, *Uwagi o polityce mieszkaniowej w Polsce początku XXI wieku*, w: praca zbiorowa, *Gospodarka, Inwestycje, Nieruchomości, Podatki*, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie – Oficyna Wydawnicza, Warszawa.
3. Brzezička J., Wiśniewski R., 2012, *Behawioralne aspekty rynku nieruchomości*, w: *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, Tom 20, Nr 2, Olsztyn.
4. Frank R., 2007, *Mikroekonomia jakiej jeszcze nie było*, Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Gdańsk.
5. Fross K., 2012, *Badania jakościowe w projektowaniu architektonicznym na wybranych przykładach*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice.
6. Garczarzyk J., Matuszewicz R., Mocek M., 2001, *Koniunktura na rynku bankowym i ubezpieczeniowym w Polsce*, Katedra Badań Marketingowych, Akademia Ekonomiczna w Poznaniu, Poznań.
7. Gawron H., Strączkowski Ł., 2010, *The Influence of economic crisis on condition of local housing market (On basis of the questionnaire research among realtors)*, *Urban Investment, The Slovak University of Technology, Status, Bratislava*.

8. Gawron H., 2011, *Analiza rynku nieruchomości*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.
9. Gawron H., 2012a, *Potrzeby mieszkaniowe klientów na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania (na przykładzie Poznania)*, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań.
10. Gawron H., 2012b, *Ewolucja funkcji mieszkania i preferencji klientów na rynku mieszkaniowym*, w: Trojanek M., Strączkowski Ł. (red.), *Z Prac Katedry Inwestycji i Nieruchomości. Aktualne problemy rynku nieruchomości w Polsce*, Zeszyty Naukowe, Nr 231, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.
11. Gibler K. M., Nelson S. L., 1998, *Consumer behavior applications to Real Estate*, American Real Estate Society Meeting, Monterey (California).
12. Kaczmarczyk S., 2003, *Badania marketingowe. Metody i Techniki*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa
13. Kędzior Z., 2005, *Badania rynku. Metody zastosowania*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa.
14. Łoś Z., 2000, *Metodologiczne problemy analizy treści a wykorzystywanie komputerów w badaniach jakościowych*, w: Straś-Romanowska M., (red.), *Metody jakościowe w psychologii współczesnej*, Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław.
15. Moskowitz G., 2009, *Zrozumieć siebie i innych. Psychologia poznania społecznego*, Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Gdańsk.
16. Nikodemka-Wołowik A. M., 1999, *Jakościowe badania marketingowe*, Polskie Wydawnictwo Naukowe, Warszawa.
17. Paluchowski W. J., 2000, *Metodologiczne problemy analizy treści a Wykorzystywanie komputerów w badaniach jakościowych*, w: Straś-Romanowska M., (red.), *Metody jakościowe w psychologii współczesnej*, Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław.
18. *Potrzeby mieszkaniowe na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania (Raport z badań ankietowych)*, 2012, (praca zbiorowa), Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań.
19. Schroeder J., 2007, *Badania marketingowe rynków zagranicznych*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań.
20. Sedlacek T., 2012, *Zmierzch „Homo Economicusa”*, Wydawnictwo Studio Emka, Warszawa.
21. Shaughnessy J., Zechmeister E., Zechmeister J., 2002, *Metody badawcze w psychologii*, Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Gdańsk.
22. Stachura E., 2007, *Marketing na rynku nieruchomości*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa
23. Strączkowski Ł., 2009, *Preferencje nabywców mieszkań na lokalnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu*, w: H. Henzel (Red.), *Ryzyko w działalności inwestycyjnej – aspekty teoretyczne i praktyczne*, Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej Im. K. Adameckiego w Katowicach, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Katowicach, Katowice.
24. Strączkowski Ł., 2012a, *Sytuacja mieszkaniowa młodych małżeństw w świetle badań na lokalnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu*, w: *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, Tom 20, Nr 3, Olsztyn.
25. Strączkowski Ł., 2012b, *Opinie młodych ludzi planujących małżeństwo o ich przyszłej sytuacji mieszkaniowej i ich planach rodzinnych*, w: *Potrzeby mieszkaniowe na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania (Raport z badań ankietowych)*, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań.
26. Szyszka A., 2009, *Finanse behawioralne: Nowe podejście do inwestowania na rynku kapitałowym*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.

## **THE REASONS TO CONSIDER QUALITATIVE FACTORS IN THE STUDY OF THE HOUSING MARKET**

### **Summary**

The article discusses the problem of indication of the reasons to consider qualitative factors in the study of the housing market. The authors suggest that they can be a valuable supplement for the quantitative data.

### **Key words**

housing market, market analysis, qualitative analysis

### **JEL Classification**

R21, R31

# WYNAGRODZENIE ZA SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU NA PRZYKŁADZIE URZĄDZEŃ PROJEKTOWANYCH DO BUDOWY



**Jerzy Dąbek**  
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 256

## Streszczenie

W artykule omówiona została problematyka szkód oraz wynagrodzenia związanych z projektowaniem, budową, eksploatacją urządzeń przesyłowych. Ponadto przedstawiono metody określania wartości szkód oraz wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości na potrzeby urządzeń projektowanych do budowy. Rozważania zostały poparte przykładami liczbowymi.

## Słowa kluczowe

służebność przesyłu, wynagrodzenie, rynek nieruchomości

## 1. Wstęp

**W** dniu 3 sierpnia 2008r. weszła w życie ustawa nowelizująca Kodeks cywilny, która wprowadziła dwa nowe przepisy prawne, dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej. Tymi przepisami są:

- art. 49 §2 Kodeksu cywilnego umożliwiający regulację stanów prawnych urządzeń infrastruktury technicznej, wybudowanych przez inne osoby i przyłączonych do sieci przedsiębiorstw przesyłowych i dystrybucyjnych,
- art. 305<sup>1</sup> ÷ 305<sup>4</sup> Kodeksu cywilnego, które stanowią podstawę ustanowienia służebności przesyłu, na potrzeby regulacji tytułu prawnego do nieruchomości dla urządzeń istniejących na nich oraz pozyskania tytułu prawnego do dysponowania nieruchomościami na cele budowy dla urządzeń projektowanych.

Ustalenie wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu następuje w drodze umownej przez strony umowy albo orzeczeniem sądu, na podstawie wartości służebności przesyłu lub ustalonych składników wynagrodzenia. Jednakże wraz z wprowadzeniem służebności przesyłu do Kodeksu cywilnego nie zostały wskazane zasady określania jej wartości. W art. 305<sup>2</sup> §2 Kodeksu cywilnego jest tylko warunek,

że ustanowienie służebności przesyłu powinno być za „odpowiednim wynagrodzeniem”.

Od dłuższego czasu w sejmie znajduje się projekt ustawy z dnia 7 grudnia 2011r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, w którym oprócz zmian dotyczących rozszerzenia katalogu urządzeń przesyłowych są zamieszczone zasady określania „odpowiedniego wynagrodzenia” za ustanowienie służebności przesyłu (art. 305<sup>2</sup> §4):

*„Odpowiednie wynagrodzenie, o którym mowa w §1 i 2, określa się uwzględniając wysokość wynagrodzeń ustalanych w drodze umowy za podobne obciążenia w zbliżonych okolicznościach, a w ich braku – obniżenie użyteczności lub wartości obciążonej nieruchomości.”*

Na skutek braku zasad prawnych dotyczących określania odpowiedniego wynagrodzenia za służebność przesyłu, ważną rolę pełni orzecznictwo Sądu Najwyższego, dotyczące ustalania wynagrodzenia za służebność przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych, w którym są wskazane składniki wynagrodzenia, w zależności od ustalonych stanów techniczno-prawnych urządzeń. Problematyka odpowiedniego wynagro-

dzenia jest w dalszym ciągu przedmiotem orzecznictwa Sądu Najwyższego oraz sądów apelacyjnych. Na podstawie wniosków z tego orzecznictwa oraz opinii prawnych specjalistów prawa cywilnego z Uniwersytetu Śląskiego w Komisji Standardów PFSRM został opracowany trzeci projekt standardu KSW „Określanie wartości służebności przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych”, który został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM w dniu 8 grudnia 2014r. i włączony do Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). Standard od dnia 8 stycznia 2015r. jest zalecany do stosowania.



## 2. Szkody i wynagrodzenia związane z projektowaniem, budową i eksploatacją urządzeń przesyłowych

**W** trakcie projektowania urządzeń, ich lokalizacji w dokumentach planistycznych, budowy i eksploatacji niezbędne są części nieruchomości, które pełnią służebną rolę i którymi są:

- obszar (strefa) oddziaływania urządzenia,
- pas budowy (roboczy) urządzenia,
- pas eksploatacyjny (technologiczny),
- pas służebności przesyłu.

Budowa i utrzymywanie urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych jest celem publicznym według art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami<sup>1</sup> oraz inwestycją celu publicznego według art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.<sup>2</sup>

### 2.1 Szkoła lokalizacyjna

Na etapie projektowania i budowy urządzenia występują szkody, które wpływają na obniżenie wartości nieruchomości oraz szkody w pożytkach z nieruchomości. W wyniku prawnej lokalizacji urządzenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w przypadku wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego może powstać szkoda lokalizacyjna, polegająca na zmianie albo na istotnym ograniczeniu dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości. Szkoda ta, w art. 36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nosi nazwę szkody rzeczywistej. Wartość tej szkody jest potrzebna w trakcie wyceny do określenia wartości nieruchomości obciążonej prawną lokalizacją urządzenia, która jest dalej wykorzystywana do określenia wartości szkody z tytułu posadowienia urządzenia. Roszczenie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości o odszkodowanie za szkodę lokalizacyjną istnieje w przepisach dotyczących planowania przestrzennego od 1 stycznia 1995r. (art. 36 ust. 1 u.p.z.p.) i jest kierowane do gminy. Roszczenie to jako cywilnoprawne przedawnia się po upływie 10 lat od daty wejścia w życie planu miejscowego albo od daty uprawomocnienia decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu

publicznego. Wartość szkody lokalizacyjnej nie jest składnikiem wynagrodzenia za służebność przesyłu.

### 2.2 Szkody powstałe podczas budowy i na skutek posadowienia urządzenia

Podczas budowy urządzenia występują szkody w częściach składowych gruntu oraz w pożytkach z nieruchomości. Wartość tych szkód jest określana na bieżąco podczas budowy i na ich podstawie są ustalane odszkodowania dla właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości. Natomiast inny rodzaj szkody powstałej na skutek posadowienia urządzenia i trwałego pozostawienia go na nieruchomości może być rekompensowany wynagrodzeniem za służebność przesyłu. Szkoda ta może być wynikiem:

- ograniczenia korzystania z nieruchomości w pasie eksploatacyjnym urządzenia,
- wyłączenia z działalności gospodarczej gruntu zajętego pod naziemne (podziemne) elementy urządzenia,
- utraty walorów estetycznych nieruchomości.

Wartość ww. szkody może być składnikiem wynagrodzenia za służebność przesyłu pod warunkiem jej udowodnienia.

### 2.3 Pozyskiwanie prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowy urządzeń w trybie umownym albo w trybie administracyjnym

Udostępnienie nieruchomości przez właściciela w celu budowy i korzystania z nieruchomości w czasie eksploatacji urządzenia następuje w trybie umowy cywilnoprawnej przez ustanowienie służebności przesyłu (priorytet ustawowy). W celu ustalenia wysokości wynagrodzenia za służebność przesyłu określana jest jej wartość albo ustalone składniki wynagrodzenia. W przypadku braku możliwości pozyskania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowy urządzenia w drodze umowy, inwestor może wystąpić do starosty o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości decyzją, wydaną na podstawie art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Po zakończeniu prac budowlanych starosta, w drodze decyzji, ustala odszkodowanie,

które obejmuje wartość zaistniałych szkód, w tym utracone pożytki oraz zmniejszenie wartości nieruchomości, jeżeli wystąpiło na skutek prac budowlanych (art. 128 ust. 4 u.g.n.).

## 3. Problematyka wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu

**W**edług Kodeksu cywilnego służebności są ustanawiane za wynagrodzeniem, które jest odmiennie definiowane w zależności od ich rodzaju:

- służebność drogi koniecznej jest ustanawiana za **wynagrodzeniem** (art. 145),
- służebność przekroczenia granicy nieruchomości budynkiem lub innym urządzeniem jest ustanawiana za **stosownym wynagrodzeniem** (art. 151),
- służebność przesyłu jest ustanawiana za **odpowiednim wynagrodzeniem** (art. 305<sup>2</sup>).

Według orzecznictwa Sądu Najwyższego wynagrodzenie za służebność przesyłu powinno być określone jako świadczenie jednorazowe, dopuszcza się jednak płatność w formie świadczeń okresowych. Służebności są niezbywalne i nie ma ich samodzielnie w obrocie rynkowym. Dlatego jej wartość przyrównywana jest do wpływu służebności na obniżenie wartości nieruchomości obciążonej. Wówczas wartość służebności jest możliwa do określenia, jako różnica wartości nieruchomości nieobciążonej i obciążonej służebnością.

Z uwagi na różne rodzaje urządzeń przesyłowych, o różnym statusie technicznym, wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu może składać się z jednego lub z kilku składników, odzwierciedlających obniżenie użyteczności lub wartości nieruchomości, co powoduje, że każdy przypadek określania wynagrodzenia za służebność przesyłu powinien być analizowany oddzielnie. Urządzenia przesyłowe można podzielić na grupy o jednolitym statusie technicznym i wtedy możliwe jest zastosowanie odpowiednich algorytmów określania wartości służebności przesyłu lub składników wynagrodzenia za służebność przesyłu. W szczególności takie grupy tworzą urządzenia:

- projektowane do budowy,
- istniejące na nieruchomościach, które nie zostały objęte zmianą uwarunkowań planistycznych,

<sup>1</sup> Tekst jedn. Dz. U. z 2014r., poz. 518, ze zm.

<sup>2</sup> Tekst jedn. Dz. U. z 2012r., poz. 647, ze zm.

- istniejące na nieruchomościach, które zostały objęte zmianą uwarunkowań planistycznych,
- istniejące na nieruchomości i projektowane do przebudowy po starym śladzie.

Ze względu na status prawny różni się urządzenia istniejące na nieruchomościach:

- o uregulowanym statusie prawnym,
- o nieuregulowanym statusie prawnym.

#### 4. Wynagrodzenie za służebność przesyłu i jego składniki według orzecznictwa Sądu Najwyższego

Od września 2011r. istnieje orzecznictwo Sądu Najwyższego dotyczące wynagrodzenia za służebność przesyłu. Kilka orzeczeń Sądu Najwyższego jest ważnych dla rzeczoznawców majątkowych, ponieważ w uzasadnieniach do nich są zawarte wskazania dotyczące ustalania wynagrodzenia za służebność przesyłu. Do takich orzeczeń należą w szczególności:

- uchwała z dnia 8 września 2011r.<sup>3</sup>,
- wyrok z dnia 28 kwietnia 2012r.<sup>4</sup>,
- wyrok z dnia 20 września 2012r.<sup>5</sup>,
- postanowienie z dnia 8 lutego 2013r.<sup>6</sup>,
- postanowienie z dnia 27 lutego 2013r.<sup>7</sup>,
- postanowienie z dnia 9 października 2013r.<sup>8</sup>.

Wynagrodzenie za służebność przesyłu powinno być, co do zasady, ustalone bezterminowo, jako jednorazowe, jedynie w wyjątkowych okolicznościach możliwe jest przyznanie go w formie świadczeń okresowych. Dla nieruchomości obciążonych urządzeniami w bardzo wysokim stopniu nie można wykluczyć wynagrodzenia opartego o stawki czynszowe, jeżeli urządzenie zajmuje całą nieruchomość lub jej wyodrębnioną część (np. stacja transformatorowa w budynku). W przypadku ustanowienia służebności przesyłu w drodze umowy, o zasadach płatności wynagrodzenia decydują strony umowy.

Wysokość wynagrodzenia za służebność przesyłu jest ustalana na podstawie jej wartości, która nie powinna przekraczać wartości nieruchomości obciążonej urządzeniem. W postępowaniu sądowym służebność jest zawsze ustanawiana odpłatnie, natomiast w drodze umownej może być ustanowiona nieodpłatnie. Interpretacja wynagrodzenia oraz odpowiedniego wynagrodzenia za służebność przesyłu jest zawarta w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2013r. Według tej interpretacji wynagrodzenie za służebność przesyłu powinno stanowić ekwiwalent wszystkich korzyści, których właściciel zostanie pozbawiony oraz powinno pokryć wszystkie niedogodności, jakie dotkną właściciela w związku z ustanowieniem służebności. W przypadku zaistnienia szkody, odszkodowanie powinno być składnikiem wynagrodzenia za służebność przesyłu. Katalog możliwych szkód jest otwarty, pod warunkiem ich udowodnienia. Wobec powyższego odpowiednie wynagrodzenie za służebność przesyłu powinno zawierać oprócz wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości także rekompensatę za obniżenie wartości nieruchomości, spowodowane wpływem istniejącego urządzenia na wartość nieruchomości.

Stałym i podstawowym składnikiem wynagrodzenia za służebność przesyłu jest wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego w pasie służebności przesyłu, określone na podstawie wartości nieruchomości obciążonej urządzeniem, z uwzględnieniem przewidywanego okresu istnienia urządzenia na nieruchomości.

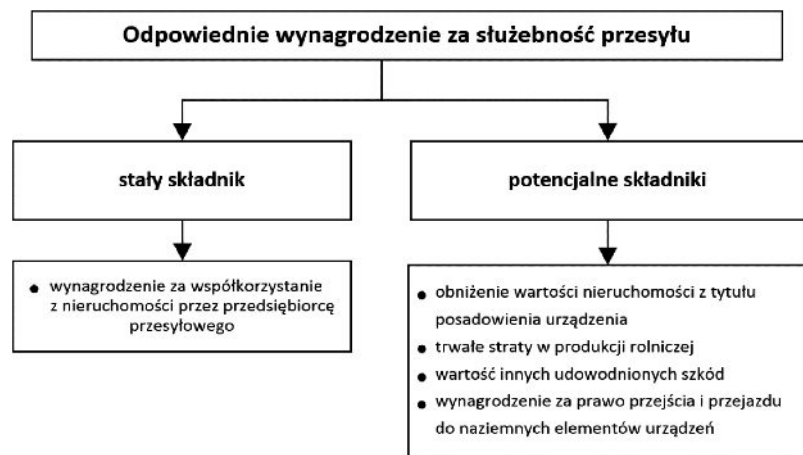
Natomiast potencjalnymi składnikami wynagrodzenia za służebność przesyłu mogą być:

- obniżenie wartości nieruchomości z powodu ograniczenia sposobu korzystania z niej na skutek posadowienia i trwałego pozostawienia na nieruchomości czynnego urządzenia przesyłowego,
- trwałe straty w produkcji rolniczej,
- wartość innych udowodnionych szkód,
- wynagrodzenie za prawo przejścia i przejazdu przez nieruchomość do naziemnych elementów urządzeń.



#### Schemat 1

Wynagrodzenie za służebność przesyłu



Źródło: opracowanie własne.

<sup>3</sup> Sygn. III CSK 43/11

<sup>4</sup> Sygn. V CSK 190/11

<sup>5</sup> Sygn. IV CSK 56/12

<sup>6</sup> Sygn. IV CSK 317/12

<sup>7</sup> Sygn. IV CSK 440/12

<sup>8</sup> Sygn. V CSK 471/12

## 5. Zasady ustalania wynagrodzenia według orzecznictwa Sądu Najwyższego

**W**edług orzecznictwa Sądu Najwyższego wynagrodzenie za służebność przesyłu powinno:

- rekompensować wszelkie szkody, jakich doznał właściciel nieruchomości w związku z posadowieniem i eksploatacją urządzenia,
- stanowić ekwiwalent wszystkich korzyści, których zostanie pozbawiony właściciel nieruchomości w związku z obciążeniem nieruchomości,
- pokryć wszystkie niedogodności, jakie w przyszłości dotkną właściciela w związku z istnieniem urządzenia na nieruchomości.

Od powyższej zasady są wyjątki:

- jeżeli urządzenie zostało wybudowane po dniu 31 grudnia 1994r., po uprzednim wprowadzeniu go do planu miejscowego albo jeżeli została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego po dniu 10 lipca 2003r., to obniżenie wartości nieruchomości z powodu lokalizacji urządzenia nie obciąża przedsiębiorcy, odszkodowanie to jest wymagalne od gminy,
- jeżeli po dniu 31 grudnia 1994r. służebność przesyłu została ustanowiona na nieruchomości na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego dla projektowanego urządzenia, a plan miejscowy został uchwalony później, to w takim przypadku odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości nie obciąża gminy,
- jeżeli właściciel nabył nieruchomość, na której było urządzenie, to należy mu się tylko wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę.



## 6. Problemy warsztatowe dotyczące określania wartości służebności przesyłu

**B**rak w Kodeksie cywilnym zasad ustalania odpowiedniego wynagrodzenia za służebność przesyłu powoduje stosowanie przez rzeczoznawców majątkowych różnych sposobów określania wartości służebności przesyłu, co jest często przyczyną rozbieżnych wyników wycen. Problemy warsztatowe związane z określaniem wartości służebności przesyłu dotyczą następujących zagadnień:

- identyfikacja składników wynagrodzenia za służebność przesyłu,
- ustalanie powierzchni stref oddziaływania urządzeń,
- ustalanie powierzchni pasów eksploatacyjnych (technologicznych) urządzeń,
- ustalanie powierzchni pasów służebności przesyłu,
- określanie wartości służebności przesyłu albo składników wynagrodzenia za służebność przesyłu.

Służebność przesyłu nie występuje samodzielnie w obrocie rynkowym i dlatego nie jest możliwe określenie jej wartości wprost z danych rynkowych podejściami stosowanymi w wycenie nieruchomości. Z uwagi na specyfikę i wielkość przedsiębiorstwa niemożliwe jest również określenie wartości służebności przesyłu, jako wartości korzyści z posiadania tego prawa przez przedsiębiorcę. W związku z powyższym określenie wartości służebności przesyłu może być dokonane tylko poprzez określenie zmiany wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia służebności przesyłu.<sup>9</sup>

W przypadku braku danych rynkowych do określenia wartości służebności przesyłu, określane są zidentyfikowane składniki wynagrodzenia.

## 7. Zakres uprawnień rzeczoznawcy majątkowego przy określaniu wartości służebności przesyłu albo składników wynagrodzenia za służebność przesyłu

**R**zeczoznawca majątkowy jest uprawniony do określenia wartości służebności przesyłu albo ustalonych przez strony umowy albo przez sąd składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Rzeczoznawca majątkowy, jeżeli nie posiada wiedzy specjalnej, powinien powstrzymać się od ustalania parametrów pasów eksploatacyjnych i stref oddziaływania urządzeń przesyłowych. W takim przypadku powinien zwrócić się o podanie stosownych parametrów do zlecniodawcy lub właściwego przedsiębiorcy przesyłowego albo do sądu, w przypadku ustanawiania służebności przesyłu w postępowaniu sądowym.

Rzeczoznawca majątkowy nie jest uprawniony do ustalania wysokości wynagrodzenia za służebność przesyłu. W przypadku braku wskazania składników wynagrodzenia za służebność przesyłu w zleceniu stron umowy należy oddzielnie określić obniżenie wartości z tytułu lokalizacji urządzenia oraz wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego oraz zidentyfikowane, potencjalne składniki wynagrodzenia, w postaci wartości zaistniałych szkód o charakterze trwałym.

W przypadku braku wskazania składników wynagrodzenia za służebność przesyłu w postanowieniu albo zleceniu sądu, określeniu powinno podlegać tylko wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę w czasie eksploatacji urządzenia.



<sup>9</sup> §38 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

## 8. Sposoby określania wartości służebności przesyłu oraz wartości szkód i wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę

Służebność przesyłu obciąża całą nieruchomość, chociaż wykonywana jest w pasie służebności przesyłu. Nieruchomość obciążona służebnością przesyłu może być przedmiotem obrotu rynkowego. Dlatego możliwe jest określenie wpływu obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu, jako różnicy wartości rynkowej nieruchomości nieobciążonej służebnością przesyłu oraz obciążonej służebnością przesyłu. Wartości te są możliwe do określenia na podstawie odpowiednich danych rynkowych, przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Wartość służebności przesyłu jest możliwa również do określenia na podstawie rynkowych wynagrodzeń za ustanowienie służebności przesyłu na podobnych nieruchomościach, obciążonych podobnymi urządzeniami, o identycznych stanach faktycznych. Dane rynkowe dla określenia wynagrodzenia za 1m<sup>2</sup> pasa służebności przesyłu powinny być z umów zawieranych przez różnych przedsiębiorców z właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości. Wartość służebności przesyłu jest określana jako iloczyn powierzchni pasa służebności przesyłu oraz wynagrodzenia za służebność przesyłu z 1m<sup>2</sup> tego pasa, określonego podejściem porównawczym.

$$W_{SP} = P_{SP} \times W_{SP1} \quad (1)$$

gdzie:

$P_{SP}$  - powierzchnia opasa służebności przesyłu,  
 $W_{SP1}$  - wynagrodzenie za służebność przesyłu z 1m<sup>2</sup> pasa służebności przesyłu.

W standardzie KSWS "Określanie wartości służebności przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych" wyżej omówione sposoby określania wartości służebności przesyłu noszą nazwę sposobu bezpośredniego. W przypadku składników wynagrodzenia za służebność przesyłu wskazanych w zleceniu stron umowy albo w zleceniu sądu, wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia sposobem pośrednim (parametrycznym), na podstawie wartości rynkowej nieruchomości nieobciążonej urządzeniem, jako iloczyn wartości pasa służebności przesyłu i współczynnika służebności przesyłu (wzór nr 2) lub jako suma

ustalonych składników wynagrodzenia (wzór nr 3).

$$W_{SP} = (P_{SP} - P_{IN}) \times K_{SP} + O_{IN} \quad (2)$$

gdzie:

$P_{IN}$  - powierzchnia gruntu wyłączona z działalności gospodarczej z powodu zajęcia pod naziemny element urządzenia,  
 $K_{SP}$  - współczynnik służebności przesyłu,  
 $O_{IN}$  - wartość szkody z tytułu posiadania naziemnego elementu urządzenia.

$$W_{SP} = W_K + \sum_1^n S_{wspi} \quad (3)$$

gdzie:

$W_K$  - wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę w czasie eksploatacji urządzenia,  
 $wspi$  - ustalone składniki wynagrodzenia za służebność przesyłu przez strony umowy albo przez sąd.

Poniżej przedstawiono sposób określenia wartości szkody powstałej na skutek lokalizacji urządzenia i wartość szkody z tytułu posiadania urządzenia oraz wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości dla urządzenia projektowanego do budowy.

## 9. Określanie wartości szkód oraz wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości na potrzeby urządzeń projektowanych do budowy

Zobacz Rysunek 1.

### 9.1. Określanie wartości szkody lokalizacyjnej

Roszczenie o odszkodowanie za szkodę lokalizacyjną jest dochodzone od gminy na podstawie art. 36 ust.1 ÷ 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wartość szkody określana jest według:

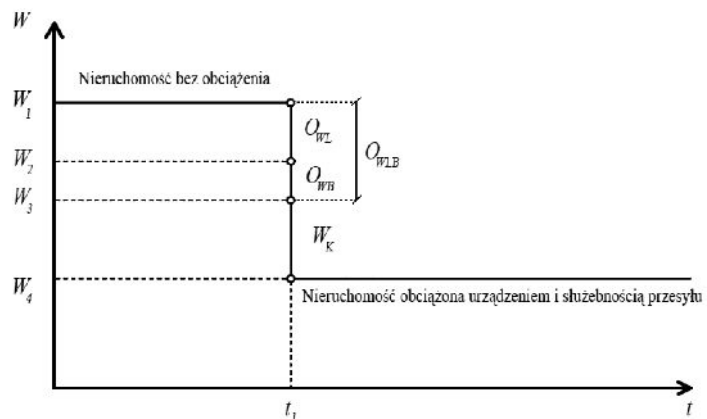
- stanu nieruchomości na datę wejścia w życie planu lub zmiany istniejącego planu albo na datę ostateczności decyzji „wziszt”,
- przeznaczenia nieruchomości przed wejściem i po wejściu w życie dokumentu planistycznego,
- daty poziomu cen z dnia ustalenia wysokości odszkodowania.

Szkoda lokalizacyjna może dotyczyć:

- całej nieruchomości lub jej części, oddzielnie oznaczonej w rejestrze gruntów, albo
- strefy oddziaływania urządzenia.

### Rysunek 1

Zmiana wartości nieruchomości na skutek obciążenia lokalizacją i posiadaniem urządzenia oraz współkorzystaniem przez przedsiębiorcę przesyłowego



#### Oznaczenia symboli:

- $W_1$  - wartość nieruchomości nieobciążonej lokalizacją urządzenia,
- $W_{11}$  - wartość 1m<sup>2</sup> nieruchomości nieobciążonej lokalizacją urządzenia,
- $W_2$  - wartość nieruchomości z uwzględnieniem szkody lokalizacyjnej w strefie oddziaływania urządzenia,
- $W_3$  - wartość nieruchomości po uwzględnieniu wpływu szkody lokalizacyjnej oraz obniżenia wartości nieruchomości na skutek posiadania urządzenia,
- $W_4$  - wartość nieruchomości po uwzględnieniu wpływu szkody lokalizacyjnej, obniżenia wartości nieruchomości na skutek posiadania urządzenia oraz wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę.

Źródło: opracowanie własne.



### 9.1.1. Wariant nr 1 - lokalizacja urządzenia uniemożliwia lub istotnie ogranicza dotychczasowy sposób korzystania z całej nieruchomości

Jeżeli istnieją odpowiednie dane rynkowe, obniżenie wartości nieruchomości lub jej funkcjonalnej części jest możliwe do określenia sposobem bezpośrednim, jako różnica wartości nieruchomości przed obciążeniem oraz po obciążeniu nieruchomości prawną lokalizacją urządzenia (Rysunek 1):

$$O_{WL} = W_1 - W_2 \quad (4)$$

Współczynnik obniżenia wartości 1m<sup>2</sup> nieruchomości jest ilorazem obniżenia wartości nieruchomości do jej wartości przed lokalizacją urządzenia.

$$S_{L1} = \frac{W_1 - W_2}{W_1} \quad (5)$$

W przypadku braku danych rynkowych określenie wartości szkody lokalizacyjnej jest możliwe sposobem pośrednim, jako iloczyn wartości nieruchomości nieobciążonej i ustalonego w drodze odrębnej analizy współczynnika obniżenia wartości 1m<sup>2</sup> nieruchomości –  $S_{L1}$ .

$$O_{WL} = W_1 \times S_{L1} \quad (6)$$

### 9.1.2. Wariant nr 2 - lokalizacja urządzenia ogranicza sposób korzystania tylko w strefie oddziaływania urządzenia

Jeżeli lokalizacja urządzenia wpływa na ograniczenie sposobu korzystania tylko w strefie oddziaływania urządzenia, wówczas obniżenie wartości nieruchomości jest możliwe do określenia, jako iloczyn wartości strefy oddziaływania urządzenia i współczynnika obniżenia wartości nieruchomości w strefie oddziaływania urządzenia.

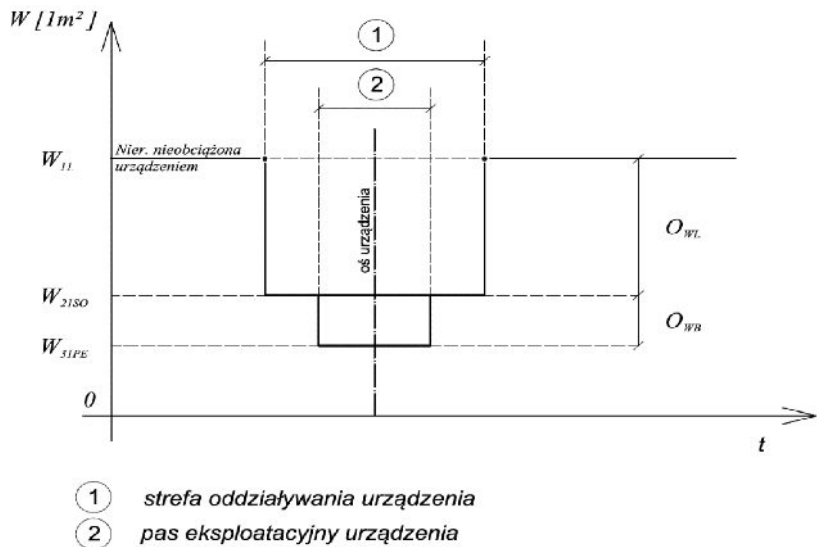
$$O_{WL} = W_{11} \times P_{SO} \times S_{LSO} \quad (7)$$

Współczynnik obniżenia wartości nieruchomości w strefie oddziaływania urządzenia „ $S_{LSO}$ ” jest możliwy do określenia przy pomocy wzoru:

$$S_{LSO} = \frac{W_{11} - W_{2ISO}}{W_{11}} \quad (8)$$

**Rysunek 2**

Zmiana wartości nieruchomości w strefie oddziaływania urządzenia i w pasie eksploatacyjnym na skutek lokalizacji i posadowienia urządzenia



Oznaczenia symboli:

$W_{11}$  - wartość 1m<sup>2</sup> nieruchomości nieobciążonej urządzeniem,

$W_{2ISO}$  - wartość 1m<sup>2</sup> nieruchomości po uwzględnieniu szkody lokalizacyjnej,

$W_{3IPE}$  - wartość 1m<sup>2</sup> nieruchomości po uwzględnieniu szkody lokalizacyjnej i szkody z tytułu posadowienia urządzenia.

Źródło: opracowanie własne.

Współczynnik obniżenia wartości 1m<sup>2</sup> nieruchomości jest możliwy do określenia przy pomocy wzoru:

$$S_{L1} = \frac{P_{SO} \times S_{LSO}}{P_N} \quad (9)$$

gdzie:

$S_{LSO}$  - współczynnik obniżenia wartości nieruchomości w strefie oddziaływania urządzenia,

$S_{L1}$  - współczynnik obniżenia wartości 1m<sup>2</sup> nieruchomości,

$W_{2ISO}$  - wartość 1m<sup>2</sup> nieruchomości w strefie oddziaływania, obciążonej lokalizacją urządzenia,

$P_{SO}$  - powierzchnia strefy oddziaływania urządzenia,

$P_N$  - powierzchnia nieruchomości.

Jeżeli brak jest danych rynkowych do określenia współczynnika „ $S_{LSO}$ ”, jego wielkość jest możliwa do ustalenia na podstawie relacji cenności podobnych nieruchomości obciążonych i nieobciążonych lokalizacją podobnymi urządzeniami na rynkach równoległych lub na podstawie odrębnej analizy, uwzględniającej zmianę lub stopień istotnego ograniczenia sposobu korzystania

z nieruchomości. W analizie można wykorzystać informacje o danych rynkowych, dotyczących relacji wartości nieruchomości obciążonych lokalizacją urządzeń do ich wartości przed obciążeniem, pochodzące z innych porównywalnych rynków nieruchomości. Zmiana sposobu korzystania z nieruchomości dotyczy głównie gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. W przypadku lokalizacji urządzeń na gruntach rolnych zmiana sposobu korzystania z nieruchomości z reguły nie występuje, natomiast może wystąpić istotne ograniczenie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości. Przypadek taki dotyczy w szczególności lokalizacji linii elektroenergetycznych najwyższych napięć (220 kV, 400 kV) z szerokimi strefami oddziaływania. Wartość szkody lokalizacyjnej jest określana według:

- stanu i przeznaczenia nieruchomości na datę wejścia w życie dokumentu planistycznego,
- poziomu cen z dnia ustalenia wysokości wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego.

## 9.2 Określenie obniżenia wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia

Obniżenie wartości nieruchomości na skutek posadowienia na niej urządzenia może być spowodowane niższymi wymienionymi czynnikami:

- ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w pasie eksploatacyjnym urządzenia,
- wyłączenie części gruntu z działalności gospodarczej na skutek posadowienia naziemnych elementów urządzenia,
- powstanie szkody w walorach estetycznych nieruchomości.

### 9.2.1 Określenie obniżenia wartości nieruchomości na skutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w pasie eksploatacyjnym

Obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w pasie eksploatacyjnym jest możliwe do określenia jako iloczyn wartości pasa eksploatacyjnego urządzenia, po uwzględnieniu obniżenia wartości z tytułu lokalizacji urządzenia w dokumentacji planistycznej oraz współczynnika obniżenia wartości nieruchomości z tytułu posadowienia urządzenia.

Jeżeli istnieją odpowiednie dane rynkowe wówczas obniżenie wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia w pasie eksploatacyjnym (Rysunek 2) jest możliwe do określenia wzorem:

$$O_{SK} = (P_{PE} - P_{IN}) \times W_{11} \times (1 - S_{LI}) \times S_{SK} \quad (10)$$

gdzie:

- $O_{SK}$  - obniżenie wartości nieruchomości w wyniku pogorszenia sposobu korzystania z nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia,
- $P_{PE}$  - powierzchnia pasa eksploatacyjnego,
- $P_{IN}$  - powierzchnia gruntu wyłączona z działalności gospodarczej na skutek posadowienia naziemnego elementu urządzenia,
- $S_{SK}$  - współczynnik przekształcający wartość pasa eksploatacyjnego w obniżenie wartości nieruchomości.

Współczynnik „ $S_{SK}$ ” w pasie eksploatacyjnym urządzenia jest możliwy do określenia przy pomocy wzoru:

$$S_{SK} = \frac{(W_{2ISO} - W_{3IPE})}{W_{11}} \quad (11)$$

gdzie:

- $S_{SK}$  - współczynnik obniżenia wartości nieruchomości w pasie eksploatacyjnym urządzenia,
- $W_{3IPE}$  - wartość 1m<sup>2</sup> nieruchomości w pasie eksploatacyjnym urządzenia.

Jeżeli  $P_{PE} < P_{SP}$ , to współczynnik obniżenia wartości nieruchomości w pasie służebności przesyłu jest możliwy do określenia według wzoru:

$$S_{SKPSP} = S_{SK} \times P_{PE} / P_{PSP} \quad (12)$$

gdzie:

- $P_{PSP}$  - powierzchnia pasa służebności przesyłu.

### 9.2.2 Określenie obniżenia wartości nieruchomości na skutek posadowienia naziemnego elementu urządzenia

Obniżenie wartości nieruchomości z tytułu wyłączenia części nieruchomości z działalności gospodarczej na skutek posadowienia naziemnych elementów urządzeń (słupy, studnie, słupki znacznikowe, etc.) jest przeważnie określane oddzielnie i stanowi podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania za posadowienie tych elementów.

W celu określenia wartości szkody należy ustalić powierzchnię gruntu wyłączoną z działalności gospodarczej. Jeżeli naziemny element jest w postaci słupa żelbetowego lub wirowego, studzienki, słupka znacznikowego, etc.,

to powierzchnię wyłączoną z działalności można określić jako powierzchnię koła o ustalonym promieniu albo przyjęć na podstawie tabeli z komentarza do tymczasowej noty interpretacyjnej „Zasady określania wartości szkód spowodowanych budową urządzeń infrastruktury podziemnej i nadziemnej”.

W przypadku naziemnych elementów urządzenia o większych gabarytach, np. słupów kratowych, należy ustalić wymiary słupa wzdłuż kątowników przy ziemi oraz dodatkowy pas gruntu wokół słupa, zapewniający bezpieczeństwo pracy (np. sprzętem rolniczym) i następnie obliczyć powierzchnię gruntu wyłączonego z produkcji rolniczej lub z działalności gospodarczej.

W projekcie ustawy o korytarzach przesyłowych proponowana szerokość dodatkowego pasa terenu wokół kratowych słupów energetycznych, zlokalizowanych na gruntach rolnych wynosi 4m, a na gruntach inwestycyjnych 1m.

W standardzie technicznym „Enea Operator” Sp. z o.o. szerokość dodatkowego pasa terenu wokół kratowych słupów energetycznych, zlokalizowanych na gruntach rolnych wynosi 4m.

Powierzchnia nieruchomości wyłączona z działalności gospodarczej określana jest przy pomocy wzoru:

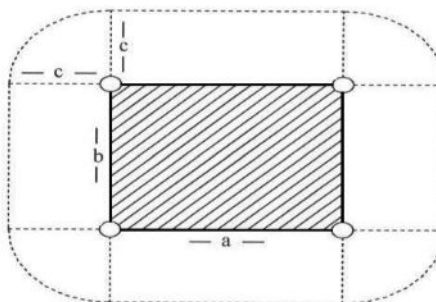
$$P_{IN} = [a \times b + 2 \times c \times (a + b) + c^2 \times \pi] \quad [m^2] \quad (13)$$

gdzie:

- $a, b$  - wymiary konstrukcji słupa przy ziemi,
- $c$  - szerokość dodatkowego pasa gruntu wokół słupa.

### Rysunek 3

Powierzchnia gruntu wyłączonego z produkcji rolniczej lub inwestycyjnej na skutek lokalizacji słupa kratowego



Źródło: opracowanie własne.

W przypadku braku danych rynkowych, wartość szkody z tytułu posadowienia słupa kratowego linii elektroenergetycznej na gruncie rolnym można określić poprzez kapitalizację utraconego dochodu z gruntu wyłączanego z produkcji rolniczej, powiększonego o koszty dodatkowej pracy sprzętu rolniczego, związane z uprawą mechaniczną gruntu wokół słupa. Inny sposób określania wartości szkody z tytułu istnienia słupa kratowego na gruncie rolnym jest stosowany w Niemczech. Wartość szkody jest iloczynem powierzchni zajętej pod słup i wartości gruntu przeznaczonego pod zabudowę zagrodową, przy czym za każdy następny słup umieszczany na tej samej nieruchomości wartość szkody zwiększana jest o 10% (110%, 120%, 130%, etc.)<sup>10</sup>

W przypadku gruntów zainwestowanych wartość szkody z tytułu posadowienia słupa kratowego jest możliwa do określenia jako wartość gruntu wyłączanego z działalności gospodarczej, powiększona o koszty związane z prawidłowym korzystaniem z nieruchomości oraz o skapitalizowany podatek z powierzchni gruntu zajętej pod słup.

### Przykład

Dane wyjściowe:

Określenie wartości szkody z tytułu posadowienia słupa energetycznego linii WN 110 kV na gruntach przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą.

Wymiary słupa: a = 4 m; b = 6 m; c = 1 m

Wartość 1m<sup>2</sup> gruntu – 100 zł/m<sup>2</sup>

$P_{IN} = 4 \times 6 + 2 \times (4 + 6) + 3,14 = 47 \text{ m}^2$

$S_{L1} = 0,10$

Podatek od 1 m<sup>2</sup> gruntu – 0,70 zł/m<sup>2</sup>

Stopa kapitalizacji – 0,09

$K_E$  -współczynnik zwiększający 1,20 z tytułu utrudnień w działalności gospodarczej

1. Wartość rynkowa gruntu zajętego pod słup:

$$W_{gr.} = P_{IN} \times W_{11} \times (1 - S_{L1}) = 47 \times 100,00 \times 0,90 = 4\,230 \text{ zł}$$

2. Uwzględnienie podatku od nieruchomości za grunt zajęty przez słup:

$$P_F = 47 \times 0,70 / 0,09 = 366 \text{ zł}$$

3. Wartość szkody z tytułu posadowienia słupa na nieruchomości:

$$O_{IN} = 4\,230 \times 1,20 + 366 = 5\,442 \approx 5\,450 \text{ zł}$$

### 9.2.3 Określenie obniżenia wartości nieruchomości na skutek obniżenia jej walorów estetycznych

Wartość szkody z powodu obniżenia walorów estetycznych nieruchomości jest zależna od czynników, którymi są:

- rodzaj i przeznaczenie nieruchomości,
- stan zagospodarowania nieruchomości,
- rodzaj i wymiary naziemnych elementów urządzenia,
- umiejscowienie naziemnego elementu urządzenia na nieruchomości.

Posadowienie słupa kratowego linii elektroenergetycznej 400 kV o wysokości kilkudziesięciu metrów niewątpliwie wpływa nie tylko na walory estetyczne nieruchomości, na której słup jest zlokalizowany, ale również wpływa na obniżenie wartości nieruchomości znajdujących się w promieniu kilkuset metrów od niego. Wpływ posadowienia słupów kratowych na walory estetyczne nieruchomości dotyczy głównie nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. W przypadku gruntów rolnych wpływ ten jest nieznaczny i jest z reguły rekompensowany odszkodowaniem za posadowienie słupów.

Określenie obniżenia wartości nieruchomości jest możliwe sposobem pośrednim według wzoru:

$$O_{WE} = W_N \times (1 - S_{L1}) \times S_{WE} \quad (14)$$

gdzie:

$O_{WE}$  - obniżenie wartości nieruchomości z powodu powstania szkody w walorach estetycznych na skutek posadowienia naziemnych elementów urządzenia,

$W_N$  - wartość rynkowa nieruchomości lub jej funkcjonalnej części nieobciążonej urządzeniem,

$S_{WE}$  - współczynnik obniżenia wartości nieruchomości na skutek powstania szkody w walorach estetycznych.

Jeżeli brak jest danych rynkowych do określenia współczynnika „ $S_{WE}$ ”, jego wielkość jest możliwa do określenia na podstawie odrębnej analizy, obejmującej wpływ zidentyfikowanych czynników na walory estetyczne nieruchomości lub na podstawie badań ankietowych, przeprowadzonych wśród racjonalnych uczestników rynku nieruchomości.

### 9.2.4 Określenie łącznego obniżenia wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia na nieruchomości

Obniżenie wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia jest sumą trzech składników:

$$O_{WB} = O_{SK} + O_{IN} + O_{WE} \quad (15)$$

gdzie:

$O_{SK}$  - obniżenie wartości z powodu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w pasie eksploatacyjnym urządzenia,

$O_{IN}$  - obniżenie wartości z powodu wyłączenia części gruntu z działalności gospodarczej na skutek posadowienia naziemnych elementów urządzenia,

$O_{WE}$  - obniżenie wartości na skutek powstania szkody w walorach estetycznych nieruchomości.

Współczynnik obniżenia wartości 1m<sup>2</sup> nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia jest możliwy do określenia na podstawie wzoru:

$$S_{BI} = \frac{O_{SK} + O_{IN} + O_{WE}}{W_1} \quad (16)$$

## 9.3 Określanie wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego

Jeżeli istnieją rynkowe stawki wynagrodzeń za współkorzystanie z pasów służebności przesyłu przez przedsiębiorców przesyłowych, wówczas jednorazowe wynagrodzenie określone jako bezterminowe jest możliwe do określenia poprzez kapitalizację rocznego wynagrodzenia z pasa służebności przesyłu. W przypadku braku rynkowych stawek wynagrodzeń, określenie wynagrodzenia za współkorzystanie z pasa służebności przesyłu jest możliwe sposobem pośrednim (parametrycznym), na podstawie wartości nieruchomości nieobciążonej urządzeniem, przy uwzględnieniu:

- obciążenia nieruchomości lokalizacją i posadowieniem urządzenia,
- współczynnika współkorzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego, rozumianego również jako stopień ingerencji przedsiębiorcy

<sup>10</sup> Artykuł W. Kłopotcińskiego, „Przegląd Geodezyjny” nr 11/1992r.

w prawo własności lub w prawo użytkowania wieczystego nieruchomości,

- wydatku operacyjnego (podatek od nieruchomości, opłata roczna za użytkowanie wieczyste) proporcjonalnego do współczynnika współkorzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego.

Wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego jest możliwe do określenia sposobem pośrednim według poniższych wzorów:

- a) w przypadku braku naziemnych elementów urządzenia:

$$W_K = K_{WK} \times P_{SP} \times W_{11} \quad (17)$$

- b) w przypadku istnienia naziemnych elementów urządzenia:

$$W_K = K_{WK} \times (P_{SP} - P_{IN}) \times W_{11} \quad (18)$$

gdzie:

- $W_K$  - wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości,
- $K_{WK}$  - współczynnik przekształcający wartość pasa służebności przesyłu w wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości,
- $P_{SP}$  - powierzchnia pasa służebności przesyłu,
- $P_{IN}$  - powierzchnia zajęta pod naziemny element urządzenia.

### 9.3.1 Wariant nr 1 – lokalizacja urządzenia uniemożliwia lub istotnie ogranicza dotychczasowy sposób korzystania z całej nieruchomości

W przypadku zmiany sposobu korzystania z nieruchomości lub jej funkcjonalnej części na skutek lokalizacji urządzenia, współczynnik  $K_{WK}$  jest możliwy do określenia przy pomocy wzoru:

$$K_{WK} = \frac{u \times k \times (1 - S_{L1B1})}{R} \quad (19)$$

gdzie:

- $u$  - współczynnik relacji potencjalnego dochodu brutto z nieruchomości do jej wartości na lokalnym rynku,
- $k$  - współczynnik współkorzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego w czasie eksploatacji urządzenia,

$S_{L1B1}$  - współczynnik łącznego obniżenia wartości 1m<sup>2</sup> nieruchomości, na skutek utraconych korzyści, lokalizacji i posadowienia urządzenia,

$R$  - stopa kapitalizacji netto.

W przypadku szczególnym, gdy  $u = R$ :

$$K_{WK} = k \times (1 - S_{L1B1}) \quad (20)$$

Łączny współczynnik obniżenia wartości nieruchomości jest określany przy pomocy wzoru:

$$S_{L1B1} = S_{L1} + S_{B1} \quad (21)$$

Jeżeli urządzenie nie wpływa na obniżenie walorów estetycznych nieruchomości, wówczas:

$$S_{L1B1} = \frac{W_{11} - W_{31PE}}{W_{11}} \quad (22)$$

gdzie:

$W_{31PE}$  - wartość 1m<sup>2</sup> gruntu w pasie eksploatacyjnym urządzenia

### 9.3.2 Wariant nr 2 – lokalizacja urządzenia ogranicza sposób korzystania z nieruchomości tylko w strefie oddziaływania urządzenia

Jeżeli lokalizacja urządzenia wpływa na ograniczenie sposobu korzystania tylko w strefie oddziaływania urządzenia, współczynnik  $K_{WK}$  jest możliwy do określenia przy pomocy wzoru:

$$K_{WK} = \frac{u \times k \times (1 - S_{LSOB})}{R} \quad (23)$$

Współczynnik „ $S_{LSO}$ ” jest określany przy pomocy wzoru nr 8, natomiast współczynnik „ $S_B$ ” jest tożsamy ze współczynnikiem „ $S_{SK}$ ” i jest możliwy do określenia przy pomocy wzoru nr 14.

Współczynnik „ $u$ ” określony jako iloraz dochodu brutto z nieruchomości do jej wartości na lokalnym rynku uwzględnia również wydatek operacyjny, który w przypadku urządzeń stanowi głównie podatek rolny, leśny lub od nieruchomości. Jeżeli brak jest danych rynkowych do określenia współczynnika „ $u$ ” jest on możliwy do określenia przy pomocy wzoru:

$$u = \frac{DON + WO}{W_N} \quad (24)$$

lub

$$u = R + \frac{WO}{W_N} \quad (25)$$

gdzie:

- $DON$  - dochód operacyjny netto,
- $WO$  - wydatek operacyjny,
- $W_N$  - wartość nieruchomości,
- $R$  - stopa kapitalizacji netto.

### 9.3.3. Uwzględnienie podatku z pasa służebności przesyłu w wynagrodzeniu za współkorzystanie z nieruchomości, będącej przedmiotem prawa własności

W przypadku, gdy  $u > R$ , a wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę jest określane przy pomocy współczynnika „ $K_{WK}$ ” określonego według wzoru nr 20, wówczas należy uwzględnić podatek z powierzchni pasa służebności przesyłu proporcjonalnie do współczynnika współkorzystania z nieruchomości. Uwzględnienie podatku w wynagrodzeniu za współkorzystanie z nieruchomości jest możliwe dwoma sposobami:

1. poprzez określenie rocznego podatku z powierzchni pasa służebności przesyłu, proporcjonalnie do współczynnika współkorzystania z nieruchomości „ $k$ ” i jego kapitalizację, albo
2. poprzez określenie skorygowanego współczynnika współkorzystania z nieruchomości „ $k^{**}$ ”.



Ad 1. Określenie podatku, płatnego jednorazowo, obciążającego przedsiębiorcę przesyłowego jest możliwe przy pomocy wzoru:

$$F_{PSP} = \frac{P_{FPSP} \times F_{11} \times k}{R} \quad (26)$$

gdzie:

$F_{PSP}$  - podatek z powierzchni pasa służebności przesyłu obciążający przedsiębiorcę przesyłowego,

$P_{FPSP}$  - powierzchnia pasa służebności przesyłu podlegająca opodatkowaniu,

$F_{11}$  - roczna stawka podatku z 1m<sup>2</sup> gruntu.

Ad.2. Określenie skorygowanego współczynnika współkorzystania z nieruchomości „ $k^*$ ” jest możliwe przy pomocy wzoru:

$$(27)$$

$$k^* = k \times \left( 1 + \frac{F_{11}}{W_{11} \times (1 - S_{LIB1}) \times R} \times \frac{P_{FPSP}}{P_{PSP}} \right)$$

gdzie:

$k^*$  - współczynnik współkorzystania z nieruchomości uwzględniający obciążenie nieruchomości podatkiem,

$P_{PSP}$  - powierzchnia pasa służebności przesyłu.

### Przykład

Dane wyjściowe:

Służebność przesyłu jest ustanawiana na nieruchomości będącej przedmiotem prawa własności, częściowo przeznaczona pod aktywizację gospodarczą, a częściowo będącej gruntem rolnym, bonitacji klasy V.

$P_{FPSP}$  - 700 m<sup>2</sup>  
 $P_{PSP}$  - 1000 m<sup>2</sup>  
 $W_{11}$  - 100 zł/m<sup>2</sup>  
 $S_{LIB1}$  - 0,20  
 $k$  - 0,40  
 $F_{11}$  - 0,70 zł/m<sup>2</sup>  
 $R$  - 0,11

Sposób nr 1

Określenie wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości oraz obciążenia podatkiem od nieruchomości, proporcjonalnym do współczynnika współkorzystania.

$$W_K = P_{PSP} \times W_{11} \times k \times (1 - S_{LIB1}) = 1\,000 \times 100 \text{ zł/m}^2 \times 0,40 \times (1 - 0,20) = 32\,000 \text{ zł}$$

$$F_{PR} = P_{FPSP} \times F_{11} \times k = 700 \times 0,70 \times 0,40 = 196 \text{ zł (podatek w skali roku)}$$

$$F_{PSP} = F_{PR} / R = 196 / 0,11 = 1\,782 \text{ zł}$$

Wynagrodzenie za bezterminowe współkorzystanie z nieruchomości, powiększone o skapitalizowany podatek od nieruchomości:

$$W_K + P_{FPSP} = 32\,000 + 1\,782 = 33\,782 \text{ zł}$$

Sposób nr 2

Określenie wynagrodzenia za bezterminowe współkorzystanie z nieruchomości z jednoczesnym uwzględnieniem obciążenia podatkiem od nieruchomości, proporcjonalnie do współczynnika współkorzystania. Dane wyjściowe jak w przykładzie nr 1.

Określenie współczynnika  $k^*$  według wzoru nr 27:

$$k^* = 0,40 \times \{ 1 + [0,70 / (100,00 \times 0,80 \times 0,11)] \times 700 / 1000 \} = 0,422273$$

$$W_K + P_{FPSP} = P_{PSP} \times W_{11} \times (1 - S_{LIB1}) \times k^* = 1\,000 \times 100,00 \times 0,80 \times 0,422273 = 33\,782 \text{ zł}$$

### 9.3.4 Uwzględnienie podatku oraz opłat rocznych z pasa służebności przesyłu w wynagrodzeniu za współkorzystanie z nieruchomości, będącej przedmiotem prawa użytkowania wieczystego

W przypadku określania wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, oprócz podatku od nieruchomości należy również uwzględnić opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego. Wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości oraz skapitalizowany podatek i opłaty roczne z pasa służebności przesyłu należy określić w ograniczonym okresie, do końca trwania prawa użytkowania wieczystego.

### Przykład

Dane wyjściowe:

Służebność przesyłu jest ustanawiana na nieruchomości z prawem użytkowania wieczystego, przeznaczonej pod aktywizację gospodarczą. Prawo użytkowania wieczystego wygasa 1 maja 2089r., okres dalszego trwania użytkowania wieczystego wynosi 74 lata.

$P_{SP}$  - 1000 m<sup>2</sup>  
 $W_{11}$  - 80 zł/m<sup>2</sup>  
 $S_{LIB1}$  - 0,20  
 $k$  - 0,40  
 $F_{11}$  - 0,70 zł/m<sup>2</sup>  
 $O_R$  - 85,00 x 0,03 = 2,55 zł/m<sup>2</sup> (podatek ustalony na podstawie wartości 1m<sup>2</sup> prawa własności)  
 $R$  - 0,11

1. Określenie wynagrodzenia za bezterminowe współkorzystanie z nieruchomości

$$K_{WK} = k \times (1 - S_{LIB1}) = 0,40 \times 0,80 = 0,320$$

$$W_K = P_{SP} \times W_{11} \times K_{WK} = 1\,000 \times 80,00 \times 0,320 = 25\,600 \text{ zł}$$

2. Określenie podatku od nieruchomości i opłat rocznych, płatnych bezterminowo, proporcjonalnie do współczynnika współkorzystania

$$F_{11} + O_R = 0,70 + 2,55 = 3,25 \text{ zł/m}^2$$

$$F_{OR} = P_{SP} \times F_{OR11} \times k = 1\,000 \times 3,25 \times 0,40 = 1\,300 \text{ zł}$$

$$P_{FOPSP} = F_{OR} / R = 1\,300 / 0,11 = 11\,818 \text{ zł}$$

3. Określenie wynagrodzenia za bezterminowe współkorzystanie z nieruchomości z uwzględnieniem podatku od nieruchomości oraz opłat rocznych

$$W_K + P_{FOPSP} = 25\,600 + 11\,818 = 37\,418 \text{ zł}$$

4. Określenie wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości wraz z uwzględnieniem podatku od nieruchomości i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego do końca trwania prawa użytkowania wieczystego.

Część jednorazowego, bezterminowego wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości, za okres do końca trwania prawa użytkowania wieczystego jest możliwa do obliczenia przy pomocy wzoru:

$$W_{jn} = W_j \times \frac{(1 + s)^n - 1}{(1 + s)^n} \quad (28)$$

gdzie:

$W_{jn}$  - część jednorazowego, bezterminowo ustalonego wynagrodzenia za „n” lat dalszego trwania prawa użytkowania wieczystego,

$W_j$  - wynagrodzenie jednorazowe, bezterminowe,

$s$  - stopa oprocentowania bezpiecznych lokat (długoletnie obligacje Skarbu Państwa),

$n$  - ilość lat dalszego trwania prawa użytkowania wieczystego.

Dla  $s = 3\%$  (maj 2015r.) oraz  $n = 2089 - 2015 = 74$ :

$$W_{juw} = 37\,418 \times (1,0374 - 1) / 1,0374 = 37\,418 \times 0,8877864 = 33\,219,19 \approx 33\,219 \text{ zł}$$

## 10. Podsumowanie

**W** artykule podjęto próbę omówienia problematyki szkód oraz wynagrodzenia związanych z projektowaniem, budową, eksploatacją urządzeń przesyłowych

w warunkach polskich. Ponadto przedstawiono metody określania wartości szkód oraz wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości na potrzeby urządzeń projektowanych do budowy. Rozważania zostały poparte przykładami liczbowymi.



## Bibliografia

1. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.*
2. *Ustawa z dnia 30 maja 2008r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny.*
3. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.*
4. *Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

---

## **THE REMUNERATION FOR TRANSMISSION EASEMENT. THE CASE OF DEVICES DESIGNED FOR CONSTRUCTION**

### Summary

In the paper, issues of losses and remuneration connected with designing, building and maintaining transmission devices have been discussed. Moreover, methods of determining the value of losses and the remuneration for shared use of a property for the sake of devices designed for construction have been described. The discussion has been supported with numerical examples.

### Key words

transmission easement, remuneration, real estate market

### JEL Classification

K29, R19, R39

---

# PERCEPCJA I FUNKCJE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ W OPINII JEJ UŻYTKOWNIKÓW (PRZYPADEK POZNAŃ)



**dr hab. Waldemar W. Budner**  
Profesor nadzwyczajny UEP  
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu  
Katedra Ekonomiki Przestrzennej  
i Środowiskowej

## Streszczenie

W artykule przedstawiono badanie percepcji pojęcia przestrzeni publicznej oraz funkcji przez nie pełnionych w Poznaniu, zwracając szczególną uwagę na place i pomniki. Badanie empiryczne zrealizowano z wykorzystaniem ankiety skierowanej do 300 respondentów. Przeprowadzone w pracy postępowanie badawcze pozwala stwierdzić, że przestrzenie publiczne pełnią różne funkcje i zaspakajają potrzeby swoich użytkowników w różnych aspektach życia. Poznań posiada wiele atrakcyjnych miejsc publicznych, z którymi szczególnie mieszkańcy bardzo szczególnie chętnie się utożsamiają i w których chętnie często przebywają. Pojęcie „przestrzeń publiczna” jest kojarzone głównie z obszarem do którego można łatwo dotrzeć i korzystać z niego swobodnie, a jej postrzeganie ma charakter subiektywny i jest w dużej mierze uzależnione od statusu społeczno-zawodowego, wyznawanego od systemu wartości i wiedzy ogólnej.

## Słowa kluczowe

przestrzeń publiczna, badanie preferencji



**Aleksandra Mazur**  
Specjalistka PR

## 1. Wstęp

**B**adanie percepcji przestrzeni publicznej, czyli tego jak przestrzeń publiczna jest postrzegana przez swoich użytkowników, wiąże się z odbiorem i interpretacją wrażeń z nią związanych oraz semantyką samego pojęcia przestrzeń publiczna. Zdaniem E. Cichej – Pazder [2007] percepcja to nie tylko proces fizjologiczny, ale również psychosomatyczny – łączący postrzeganie sensoryczne (emocjonalne) z percepcją sensualną (postrzeganiem za pomocą zmysłów). To proces poznawczy, dzięki któremu człowiek jest w stanie uzewnętrznić swoje odczucia związane z doświadczaniem pewnych zjawisk, miejsc i zdarzeń.

Głównym celem przebywania ludzi w miejskich przestrzeniach publicznych jest zaspakajanie w jak najwyższym stopniu ich potrzeb [Zawadzki, 1970]. Od jakości przestrzeni publicznej, jej wyglądu oraz wyposażenia zależy

sposób zachowania osób z niej korzystających. Zdaniem psychologów są to następujące reakcje: poznawcze (identyfikacyjne), popędowo – motywacyjne (dynamiczne) oraz przystosowawcze (adaptacyjne) [Cichy – Pazder, 2007].



To, w jaki sposób będziemy doświadczać danej przestrzeni, jak będziemy ją postrzegać, w dużym stopniu zależy od jej cech przestrzennych. Przestrzenie atrakcyjne wizualnie, efektowne, wyodrębnione z całości, bądź w odpowiedni sposób pogrupowane szybko zapadają w pamięć – zostają zatrzymane w świadomości. Zapamiętujemy najczęściej to, co dostarcza nam wielu emocji, co się wyróżnia, co udało nam się osobiście doświadczyć i czego forma jest łatwa w interpretacji [Szewczuk, 1984].

Celem pracy jest zbadanie percepcji pojęcia „przestrzeń publiczna” oraz funkcji pełnionych przez poznańskie przestrzenie publiczne, zwracając szczególną uwagę na place i pomniki. Dla realizacji podjętego celu przeprowadzono w połowie 2013r. badanie

ankietowe skierowane do grupy 300 respondentów, będących użytkownikami przestrzeni publicznych Poznania. Było to 160 kobiet i 140 mężczyzn (udział odpowiednio 53% i 47%). Ponieważ tematyka poruszana w kwestionariuszu jest stosunkowo trudna i wymaga ogólnej wiedzy wynikającej z doświadczenia, skierowano ją tylko do respondentów dorosłych. 2/3 z nich to mieszkańcy Poznania (55%) i aglomeracji poznańskiej (10%). Opinie tej grupy respondentów pozwoliły na uzyskanie informacji, jak obywatele swojego miasta postrzegają przestrzeń publiczną, z którymi „obcuja” na co dzień. Pozostali uczestnicy (1/3) to mieszkańcy innych miejscowości z terenu Wielkopolski. Ich spostrzeżenia są również bardzo istotne, ponieważ możliwe jest zweryfikowanie, jak przestrzeń publiczną jest postrzegana przez ich doraźnych użytkowników, zazwyczaj nie związanych emocjonalnie z tymi miejscami, a także nie utożsamiającymi się z nimi. Główną grupę respondentów (80%) stanowiły osoby młode i w średnim wieku (18–43 lata). Mniej licznie reprezentowane były grupy osób starszych: 44–59 lat (13%) i 60 lat i więcej (7%). Biorący udział w badaniu, to osoby dobrze wykształcone. Większość respondentów posiada wykształcenie wyższe (66%) lub średnie (31%). Osoby z wykształceniem zawodowym stanowiły pozostały niewielki udział (3%). Analizując rozkład respondentów ze względu na status zawodowy można zauważyć dominację dwóch grup, które tworzą: pracujący zawodowo (42%) oraz studenci i uczniowie (46%). Emeryci i renciści, przedsiębiorcy oraz bezrobotni stanowili zaledwie 12% badanej populacji. Uzyskano w ten sposób obraz przeciętnego respondenta będącego młodym (lub w średnim wieku) poznaniakiem, aktywnym zawodowo, legitymującym się wyższym wykształceniem (lub jeszcze studiującym). Przedstawiona wyżej próba nie jest w pełni reprezentatywna, pozwala jednak na ograniczone wnioskowanie skłaniające do uogólnień.



## 2. Pojęcie i rola przestrzeni publicznej

**P**ojęcie przestrzeni publicznej jest definiowane w literaturze na wiele różnych sposobów: jako przestrzeń będąca własnością wszystkich – nieprywatną, przestrzeń powszechnie dostępną, służącą ogółowi, przeznaczoną dla wszystkich, bądź przestrzeń tworzącą różnorodne interakcje społeczne. Przestrzeń publiczną interpretowaną przede wszystkim jako dobro publiczne – wywodzi się z klasycznej ekonomii dobrobytu. Twórcą teorii dóbr publicznych jest P. A. Samuelson, który dobro publiczne interpretuje poprzez jego użyteczność dla każdego obywatela, a korzystanie z niego przez jedną osobę, nie pozbawia innych tego przywileju. P. A. Samuelson [1954, s.387–389] formułując teorię dóbr publicznych, stwierdził też, że dobra publiczne posiadają dwie cechy:

- 1) nie można ich wyłączyć z konsumpcji;
- 2) nie są konkurencyjne konsumpcyjnie. Cechy dóbr publicznych są rozpatrywane od strony sposobu użytkowania, a nie własności.

W Polsce w znacznym stopniu nastąpiło zrównanie tego, co publiczne z tym, co państwowe. T. Markowski [2007, s.10] uważa to za wyraźny błąd.

Podobną interpretację przestrzeni publicznej zawiera „Karta Przestrzeni Publicznej” [2009]. Dokument ten zakłada, że o publicznym charakterze przestrzeni przesądza sposób, w jaki jest użytkowana, a nie własność. Ponadto dokument ten podkreśla, że przestrzeń ma charakter publiczny, ponieważ jest wspólnie użytkowana przez różne podmioty. W rozumieniu Karty przestrzenią publiczną jest „dobro wspólnie użytkowane, celowo kształtowane przez człowieka, zgodnie ze społecznymi zasadami i wartościami – służące zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnych i ponadlokalnych”.

Przestrzeń publiczna jest jednym z podstawowych składników struktury przestrzennej każdego miasta. Jej jakoś odgrywa bardzo ważną rolę w życiu mieszkańców i rozwoju miasta. Publiczna przestrzeń miejska: koncentruje w sobie jego życie publiczne, jest znakiem rozpoznawczym (wizerunkiem) i symbolem tożsamości miasta, stanowi cel wizyt turystów i innych przyjezdnych, jest miejscem pracy, rozrywki, spotkań jego mieszkańców oraz wydarzeń kulturalnych i imprez sportowych.

M. Czepczyński [2012] zauważył, że przestrzeń miejska złożona jest z dwóch autonomicznych podsystemów, powiązanych i współdziałających ze sobą, według zasady sprzężeń zwrotnych:

- urbanistycznego, w którego skład wchodzi naturalne, antropogeniczne oraz materialne elementy struktury przestrzennej miasta,
- społecznego, który jest tworzony przez wszystkich korzystających z dóbr miejskich, ich opinie i poglądy, gdzie najważniejszą grupą są mieszkańcy miasta.

Zadaniem każdej przestrzeni publicznej jest tworzenie sprzyjających warunków do budowania relacji międzyludzkich i rozwoju społecznego. Uczestnictwo w życiu społeczności lokalnej i doświadczenia z tego płynące wpływają na rozwój społeczny człowieka. Ponadto na wyzwalanie aktywności społecznej może wpływać odpowiednia jakość i liczebność przestrzeni, pełniących funkcję miejsc spotkań. Ogromne znaczenie posiadają tu takie atrybuty przestrzeni jak: korzyści płynące z lokalizacji, dostępność komunikacyjna, a także atrakcyjność form architektonicznych. Przestrzenie publiczne realizują zadania, mające bardzo istotne znaczenie dla rozwoju jednostek społecznych, a także dla rozwoju różnych zbiorowości, które w swojej egzystencji jako konieczne upatrują dostęp do miejsc publicznych i ogólnodostępnych. Standard miejskich przestrzeni publicznych może odzwierciedlać stopień zaspokojenia podstawowych potrzeb społecznych. Obecność w mieście obiektów oraz przestrzeni o charakterze publicznym jest niejako świadectwem, informującym o stopniu zaspokojenia potrzeb społeczeństwa [Maga–Jagielnicka 2012, s.34].

Podsumowując, przestrzeń publiczna to przykład dobra publicznego o charakterze lokalnym. Jej wartość użytkowa skierowana jest do ogółu, dostęp do niej powinien mieć każdy i każdy może ją w równym stopniu użytkować. Obszar ten posiada szczególne znaczenie w zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnych, co wynika przede wszystkim z jego położenia, a także cech funkcjonalno – przestrzennych [Czepczyński 2012, s.12]. Jest ona bardzo ważna, ponieważ wpływa na jakość życia swoich użytkowników (a więc nie tylko mieszkańców) – będąc jednym z najistotniejszych mierników rozwoju miasta. Tworzy tym samym, tzw. megaprojekt, którego społecznym wyrazem jest wizerunek i tożsamość miasta.



### 3. Funkcje przestrzeni publicznej

Mieszkańcy (użytkownicy) miast korzystają z przestrzeni publicznej w różnorodny sposób. J. Gehl [2009] usystematyzował ich aktywność w trzech grupach:

- aktywności konieczne – do których należą czynności niezbędne w życiu, wykonywane codziennie (np. robienie zakupów, czekanie na tramwaj czy przejście do pracy);
- aktywności opcjonalne – to takie, które nie są konieczne w codziennym życiu, jednak znacznie je umilają i czerpiemy z nich korzyści, przynoszą radość i pozwalają odpocząć, należą do nich: szeroko pojmowana rekreacja, odpoczynek w parku na świeżym powietrzu, jazda na rowerze, spacer czy picie kawy w kawiarnianym „ogródku”;
- aktywności społeczne – są to czynności, jak sama nazwa wskazuje, związane z życiem społecznym, a dokładniej z relacjami zachodzącymi między ludźmi, należą do nich: spotkania ze znajomymi, konwersacje, nawiązywanie nowych znajomości, słuchanie czy oglądanie.

„Dobra” przestrzeń publiczna w mieście spełnia różnorodne funkcje, które przyczyniają się do jego rozwoju, a także pobudzają funkcje społeczno – gospodarcze. Korzyści z tego czerpią różnorodni beneficjenci, począwszy od miast, poprzez regiony i kraj, a skończywszy na korporacjach ponadnarodowych [Markowski T., 2001, s.17].

W opinii E. Litwińskiej [2012, s.23-24] przestrzeń publiczna służy wypełnianiu następujących funkcji: dystrybucji ruchu pieszego, celebrowaniu religijnym i społecznym, imprezom publicznym, spotkaniom, rekreacji, rozrywce, kulturze. Elementem towarzyszącym przestrzeniom publicznym są często różnego rodzaju usługi, m.in. handel i gastronomia. Autorka zwraca też uwagę na to, kto jest adresatem przestrzeni. Przestrzeń publiczna ma służyć zarówno lokalnej jak i „zewnętrznej” społeczności, tj.: gościom, inwestorom, turystom i innym interesariuszom.



R. Maga – Jagielnicka [2012, s.33] przestrzeń publiczną upatruje jako specyficzną ofertę, dostępną dla każdego, która spełnia następujące funkcje:

- informacyjną – informuje o poziomie życia mieszkańców;
- wizualną – odpowiada za postrzeganie miasta przez społeczeństwo, za tworzenie jego wizerunku na zewnątrz;
- stymulującą – wzbudza zainteresowanie miastem.

T. Ossowicz [2009], przedstawił najbardziej rozbudowany zestaw pięciu rodzajów funkcji przestrzeni publicznej. Są to funkcje:

- techniczne;
- społeczne;
- kulturalne;
- gospodarcze;
- kompozycyjne.

Wyróżniając funkcje techniczne przestrzeni publicznej autor miał na myśli przede wszystkim to, że są to miejsca, gdzie kierowane są przepływy ludności (generowany jest ruch pieszych, jazda na rowerach, rolkach itp.). Przestrzenie publiczne sprzyjają budowaniu kontaktów, nawiązywaniu nowych znajomości, a także przepływowi informacji. To miejsca, w których ludzie bardzo chętnie przebywają, odpoczywają i uprawiają sport i rekreację.

Jesteśmy społeczeństwem, które do prawidłowego funkcjonowania potrzebuje kontaktu z innymi ludźmi. Lubimy, kiedy ktoś nas słucha i sami również potrzebujemy być wysłuchani. Potrzebujemy miejsc, z którymi będziemy mogli się utożsamiać, eksponować swoje symbole, demonstrować wartości, kulturować tradycje. Takim miejscem są właśnie przestrzenie publiczne w mieście, które są kwintesencją miejskości, symbolem wspólnoty, obszarem nasilonych kontaktów społecznych.

Przestrzeń publiczna to scena życia kulturalnego miasta, to miejsca gdzie bardzo często odbywają się ogólnodostępne imprezy, spektakle, wystawy czy koncerty. To otwarte fora, dzięki którym mieszkańcy mają możliwość obcowania ze sztuką, uczestnictwa w różnorodnych wydarzeniach kulturalnych. Działalność medialna, design, sztuka to czynniki przyciągające ludzi do miast, a także stanowiące wartość dodaną dla ich gospodarek [Matusiak, 2010, s.54].

Przestrzeń publiczna pełni funkcje gospodarcze, ponieważ jest miejscem, gdzie wytwarzane są różne dobra, świadczone usługi, tworzone idee, w celu spełnienia potrzeb społeczeństwa. Przestrzeń publiczna to miejsce atrakcyjne dla prowadzenia licznych rodzajów działalności, to zazwyczaj miejsca prestiżowe, które podnoszą rangę danego miasta.

Kolejną funkcją przestrzeni publicznej jest funkcja kompozycyjna. Odpowiednio zaprojektowana przestrzeń publiczna może spajać poszczególne części miasta, być ich łącznikiem, a tym samym porządkować ruch pieszy, kołowy czy rowerowy, wyznaczając szlaki komunikacyjne, korytarze. Może służyć uwydatnianiu tego, co atrakcyjne w krajobrazie miejskim i tuszować to, co nie do końca odpowiada naszym oczekiwaniom estetycznym [Wantuch-Matla 2012, s.374]. Ponadto istnienie przestrzeni publicznych wspiera orientację w mieście, ponieważ są to najczęściej miejsca prestiżowe, symboliczne, o wyjątkowej atmosferze.

W procesie kształtowania przestrzeni publicznych bardzo ważna jest dbałość o jej funkcjonalność. Podnoszą ją elementy małej architektury, takie jak: fontanny, miejsca do siedzenia, kosze na śmieci, pomniki, rzeźby, słupy ogłoszeniowe i inne detale architektoniczne. Elementy te przyczyniają się również w znaczący sposób do podniesienia jakości przestrzeni publicznych i spełniają przy tym ważne funkcje, do których należą [Strategia ..., 2004]:

- dostarczanie wartości estetycznych i duchowych;
- umilanie życia mieszkańcom oraz turystom;
- stanowienie punktów orientacyjnych w przestrzeni;
- zapewnienie lepszej komunikacji pieszej i drogowej;
- zwiększenie bezpieczeństwa miejsca;
- budowanie tożsamości miasta.

Podsumowując, należy stwierdzić, że przestrzeń publiczna spełnia różnorodne funkcje. Analiza literatury pozwala na wyodrębnienie tych najważniejszych, które odgrywają zasadniczą rolę w zaspokajaniu potrzeb ludzkich i oddziałują na rozwój samego miasta. Mogą mieć zgeneralizowany charakter lub uszczegółowiony (jak w dalszej części badania empirycznego). Należy też pamiętać, że różne typy przestrzeni publicznych mogą pełnić całkiem odmienne funkcje.

## 4. Percepcja przestrzeni publicznych Poznania

Warto uzmysłowić sobie, iż postrzeganie przestrzeni publicznej uzależnione jest od kultury danego społeczeństwa (regionu/kraju). Chcąc sprawdzić jak użytkownicy przestrzeni publicznych Poznania je postrzegają, należy w pierwszej kolejności ustalić, co rozumieją oni pod pojęciem „przestrzeń publiczna”. Na tak zadane pytanie aż 90% respondentów wskazało, że jest to miejsce, do którego można swobodnie dotrzeć i z niego korzystać. W drugiej kolejności, pod względem liczby wskazań, znalazły się trzy odpowiedzi o zbliżonym udziale:

- 1 kojarząca przestrzeń publiczną z ulicą, placem, bądź rynkiem (62%);
- 2 zwraca uwagę na formę własności przestrzeni – jest to dobro wspólne (57%);
- 3 jako przestrzeń, do której użytkownicy mają nieodpłatny dostęp, gdzie mogą nawiązywać nowe kontakty, spotykać się ze znajomymi (56%).

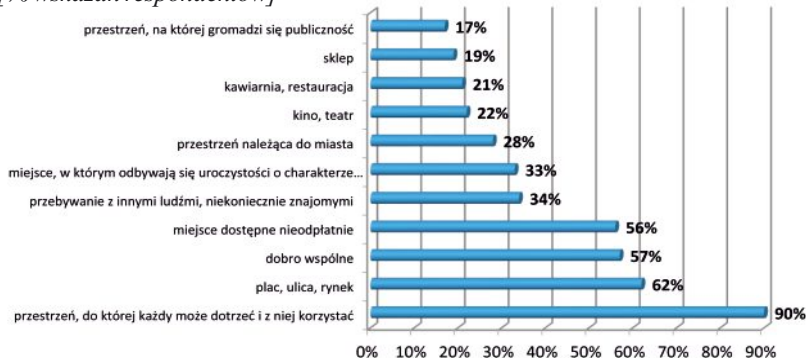
Ogół uzyskanych odpowiedzi zawiera Rysunek 1.

Jaką rolę odgrywają przestrzenie publiczne dla swoich użytkowników? Na tak postawione pytanie ankietowani odpowiedzieli, że przestrzeń publiczna jest dla nich przede wszystkim przestrzenią społeczną, w której spotykają się z innymi ludźmi, nawiązują nowe znajomości i rozwijają dotychczasowe kontakty (75% wskazań). Dla blisko co drugiej osoby (46%) tereny te są miejscem, gdzie chętnie uprawia się różnego rodzaju sporty na świeżym powietrzu, spaceruje, podejmuje różne aktywności rekreacyjne, miło spędza czas, odpoczywa (43% badanych wskazało tę odpowiedź) lub są miejscem rozrywki (38%). W świetle tych odpowiedzi można uznać, iż przestrzeń publiczna jest środowiskiem, od którego zależy jakość i komfort życia jego uczestników (Rysunek 2).

Analizując wyniki odpowiedzi ze względu na status zawodowy użytkowników, rezultaty były odmienne. Zarówno pracujący zawodowo, jak i przedsiębiorcy przestrzeń publiczną traktują jako miejsce, gdzie spotykają się ze znajomymi, nawiązują nowe kontakty, często biznesowe. To przestrzeń, w której się relaksują, odpoczywają po ciężkim dniu, uprawiają sporty, korzystają z różnych form rozrywki, a także robią zakupy. Bezrobotni chętnie przebywają na terenie przestrzeni publicznych, szukają

**Rysunek 1**

*Rozumienie pojęcia „przestrzeń publiczna” przez jej użytkowników [% wskazań respondentów]*



Suma udzielonych przez respondentów odpowiedzi przekracza 100%, ponieważ ankietowani mogli udzielić więcej niż jedną odpowiedź.

Źródło: opracowanie własne.

**Rysunek 2**

*Funkcje pełnione przez przestrzenie publiczne [% wskazań respondentów]*



Suma udzielonych przez respondentów odpowiedzi przekracza 100%, ponieważ ankietowani mogli wskazać maksymalnie trzy odpowiedzi udzielić więcej niż jedną odpowiedź.

Źródło: opracowanie własne.

kontaktów, spotykają się ze znajomymi, odpoczywają, a także szukają rozrywki. Prawie wszyscy ankietowani emeryci i renciści, jako główną funkcję pełnioną przez przestrzenie publiczne wskazali, że jest to miejsce spotkań i nawiązywania nowych znajomości. Osoby starsze chętnie robią zakupy w tych miejscach oraz wypoczywają. W przypadku uczniów i studentów, miejsca te odgrywają różnorodne role. Młodzi ludzie chętnie do nich dojeżdżają, by spotkać się w grupie znajomych, aktywnie spędzić czas, np. biegając, spacerując, jeżdżąc na rolkach. Ponadto bardzo chętnie uczestniczą w różnych wydarzeniach kulturalnych odbywających się w miejscach publicznych, korzystają z kawiarni, restauracji, klubów znajdujących się w sąsiedztwie przestrzeni publicznych, a także uczą się do egzaminów.

Kolejnym elementem poddanym ocenie respondentów była kwestia różnorodności funkcji pełnionych przez przestrzenie publiczne. Mimo tego, że poznańskie przestrzenie publiczne spełniają szeroki wachlarz funkcji, to jednak wymagania społeczeństwa są ogromne i ciągle rosną. Połowa ankietowanych uważa, że zakres tych funkcji jest niewystarczający i wymaga dalszego rozszerzenia. Jedynie 13% pytanych było w pełni usatysfakcjonowana gamą funkcji poznańskich przestrzeni, nie widziała w nich żadnych braków. Niepokojącym jest fakt, że ponad 40% osób nie miało swojego zdania i nie wypowiedziało się w tej kwestii.



W procesie kształtowania przestrzeni publicznych bardzo ważna jest dbałość o jej funkcjonalność. W tym kontekście place miejskie są ważnymi przestrzeniami publicznymi w mieście, które kształtują miejską tożsamość, są powodem do dumy, wypełniając również specyficzne funkcje. O funkcje, jakie pełnią dla swoich użytkowników poznańskie place miejskie zapytano ankietowanych. Na podstawie uzyskanych odpowiedzi można stwierdzić, że place miejskie w Poznaniu spełniają trzy główne funkcje: rekreacyjną, społeczną oraz kulturalną. Co drugi respondent korzysta z przestrzeni placów miejskich jeżdżąc na rowerze czy rolkach, odpoczywając na ławeczkach, czy spacerując. Place są przestrzeniami społecznymi, gdzie ludzie spotykają się ze znajomymi, nawiązują nowe znajomości i kontakty, np. biznesowe. Ponadto respondenci chętnie uczestniczą w różnorodnych wydarzeniach kulturalnych odbywających się na płycie poznańskich placów. Kalendarz imprez Poznania jest szeroki i zawsze cieszy się dużym zainteresowaniem, zarówno ze strony mieszkańców, jak i turystów. 28% ankietowanych wskazało na funkcję reprezentacyjną placów, deklarując tym samym uczestnictwo w pochodach, paradach i innych uroczystościach o podniosłym, patetycznym charakterze, często związanych z obchodami świąt narodowych. Prawie co piąta osoba upatruje te miejsca jako atrakcyjne do robienia zakupów. Dla nieco ponad 15% respondentów place pełnią funkcję ekspozycyjną – są miejscami, na których odbywają się wystawy rzeźb, obrazów, organizowane są różnego typu pokazy i prezentacje (Rysunek 3).

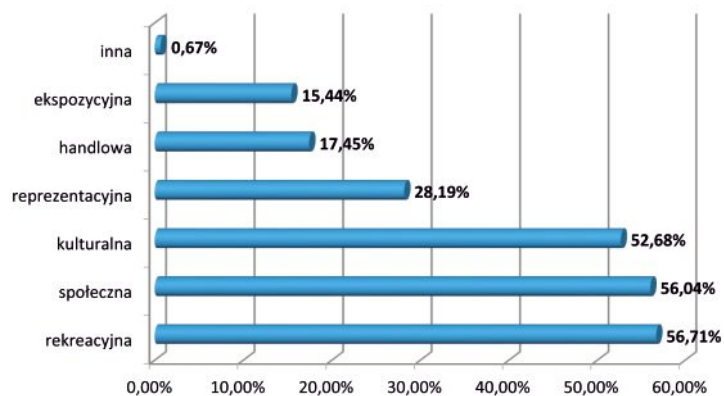
Forma przestrzeni publicznej i mała architektura tworzą miejsce, a od jakości tych elementów zależy, czy będzie ono chętnie odwiedzane. Zdaniem B. Jałowieckiego i E. Sekuły [2009] „w przestrzeni zapisane są zbiorowe dzieje narodu, ale także indywidualne historie ludzi, którzy w danym miejscu żyli i w jakiś sposób odcisnęli w nim swój ślad”. Pomnik natomiast jest zmaterializowanym odzwierciedleniem wartości istotnych dla danego społeczeństwa w danym czasie – przywołuje ważne wydarzenia i postaci. Dobra rzeźba (pomnik) powinna organizować przestrzeń, być wyznacznikiem miejsca, atrakcyjnym akcentem w miejskiej strukturze przestrzeni publicznych, skłaniać do refleksji. Pomniki pełnią różne role w przestrzeni publicznej i te funkcje mogą być odmienne dla jej różnych użytkowników.

Analiza odpowiedzi respondentów na pytanie: o funkcje jakie pełnią dla nich pomniki w przestrzeni publicznej wskazuje, że pomniki mają dla nich przede wszystkim wartość historyczną i utylitarzną. Dla blisko 60% ankietowanych pomniki stanowią zarówno zmaterializowaną replikę historii, niosącą wspomnienie o dawnych miejscach, wydarzeniach, bądź postaciach, jak i punkty orientacyjne dla różnych grup społecznych, przede wszystkim podczas spotkań ze znajomymi. Ponadto są tłem dla różnego typu aktywności. 40% przebadanych wskazało na estetyzującą funkcję poznańskich pomników. Zwracają oni uwagę na to, że pomniki bardzo często są elementami dekorującymi przestrzenie publiczne, dostarczającymi pozytywnych wrażeń estetycznych (Rysunek 4).

Analizując funkcje, jakie pełnią poznańskie pomniki można wysnuć wniosek, że bez względu na wiek ankietowanych, każdy dostrzega ich wartość historyczną, użyteczną oraz estetyzującą. Pozytywnym aspektem wyników badań jest to, że młodzi ludzie w równym stopniu co osoby bardzo dojrzałe szanują przeszłość i osiągnięcia historii „zapisane” w bryłach pomników. Pomniki nadają tożsamość miejscom, sprawiają, że stają się rozpoznawalne i zapamiętywane, dlatego ludzie chętnie się w tych miejscach umawiają. Każda grupa wiekowa dostrzega ich piękno oraz to, że dekorują przestrzenie, w których się znajdują.

**Rysunek 3**

*Funkcje pełnione przez place miejskie w Poznaniu [% wskazań respondentów]*



Suma udzielonych przez respondentów odpowiedzi przekracza 100%, ponieważ ankietowani mogli wskazać trzy odpowiedzi.

Źródło: opracowanie własne.

**Rysunek 4**

*Funkcje pełnione przez pomniki w przestrzeniach publicznych Poznania [% wskazań respondentów]*



Suma udzielonych przez respondentów odpowiedzi przekracza 100%, ponieważ ankietowani mogli wskazać trzy odpowiedzi.

Źródło: opracowanie własne.

## 5. Podsumowanie

**P**rzestrzeń publiczna, jak sama nazwa wskazuje, ma charakter dobra wspólnego. Ma służyć każdemu. Przewiduje się, że przestrzeń publiczna pełni różne funkcje i zaspakajają potrzeby swoich użytkowników w różnych aspektach życia. Poznań posiada wiele atrakcyjnych miejsc publicznych, z którymi szczególnie mieszkańcy chętnie się utożsamiają i w których często przebywają. Ich układ przestrzenny jest istotnym elementem kompozycyjnym funkcjonalnej struktury miasta.

Przeprowadzone w pracy postępowanie badawcze, dotyczące zbadania percepcji pojęcia przestrzeń publiczna oraz postrzegania funkcji pełnionych przez poznańskie przestrzenie publiczne, składania do sformułowania następujących wniosków:

1. Przewiduje się, że przestrzeń publiczna jest pojęciem kojarzonym przede wszystkim z obszarem, do którego można łatwo dotrzeć i swobodnie z niego korzystać. Postrzeganie przestrzeni publicznej ma charakter subiektywny i jest w dużej mierze uzależnione od statusu społeczno-zawodowego, wyznawanego systemu wartości i wiedzy ogólnej;
2. Przewiduje się, że przestrzeń publiczna, zaspakajając potrzeby swoich użytkowników, pełni różne funkcje. Najczęściej ankietowani przypisują im funkcję przestrzeni społecznej (wspólnej), w której spotykają się z innymi ludźmi, nawiązują nowe znajomości i rozwijają dotychczasowe kontakty;
3. Dla różnych grup użytkowników (profilu zawodowych) role pełnione przez przestrzeń publiczną są odmienne. Percepcja ich funkcji zależy od stopnia zaspokojenia potrzeb jej użytkowników;
4. Potrzeby ludzkie są ogromne i wciąż się zmieniają, dlatego wachlarz funkcji pełnionych przez przestrzeń publiczną jest niewystarczający i wymaga ciągłych zmian i udoskonalień;
5. Plac miejski w Poznaniu wpływa na budowanie tożsamości miasta, są jego wizytówką oraz pełni trzy podstawowe funkcje: kulturalną, rekreacyjną oraz społeczną;
6. Pomniki w przestrzeniach publicznych Poznania odgrywają ważną rolę użytkową oraz estetyczną. Ponadto nadają charakter miejscom sprawiając, że stają się rozpoznawalne. Duża część respondentów, bez względu na wiek, dostrzega wartości historyczne pomników, co można interpretować jako oznakę ich patriotyzmu i szacunku do przeszłości.



Popularność pomników i sympatia do nich ze strony użytkowników miasta, zależy od ich położenia w przestrzeni. Ludzie lubią te pomniki, do których mają dostęp, mogą ich dotknąć, zrobić sobie ciekawe zdjęcie. Dzięki temu, że są one położone w strategicznych miejscach, ludzie dobrze je znają i uważają za interesujące.

## Bibliografia

1. Cichy – Pazder E. M., 2007. *Atrakcyjność miasta metropolitalnego. Wyznaczniki percepcyjne i behawioralne. Przykład Poznania.* [w:] *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej.* M. Madurowicz (red.), Uniwersytet Warszawski, Warszawa.
2. Czepczyński M., 2012. *Przewiduje się, że przestrzeń publiczna jako forma reprezentacji społeczności lokalnych. Między hibernacją a animacją centrów małych miast woj. pomorskiego* [w:] *Przewiduje się, że przestrzeń publiczna małych miast.* K. Heffner, T. Marszał (red.), KPZK PAN, Warszawa.
3. Gehl J., 2009, *Życie między budynkami. Użytkowanie przestrzeni publicznych,* Wyd. RAM, Kraków.
4. Jałowiecki B., Sekuła E. A., 2009. *Społeczne funkcje pomnika.*
5. [http://www.euroreg.uw.edu.pl/dane/web\\_euroreg\\_seminary\\_files/267/spoeczne\\_funkcje\\_pomnika\\_seminarium\\_euroreg.pdf](http://www.euroreg.uw.edu.pl/dane/web_euroreg_seminary_files/267/spoeczne_funkcje_pomnika_seminarium_euroreg.pdf) [dostęp: 23.09.2013].
6. *Karta Przewiduje się, że przestrzeń publiczna*, 2009. [www.tup.org.pl/download/2009\\_0906\\_KartaPrzewiduje się, że przestrzeń publiczna.pdf](http://www.tup.org.pl/download/2009_0906_KartaPrzewiduje się, że przestrzeń publiczna.pdf), [dostęp: 23.01.2015].
7. Litwińska E., 2012. *Czy można mówić o specyfice przestrzeni publicznych małego miasta?* [w:] *Przewiduje się, że przestrzeń publiczna małych miast.* K. Heffner, T. Marszał (red.), Studia KPZK PAN, t. CXLIV, Warszawa.
8. Maga – Jagielnicka R., 2012. *Standardy publicznych przestrzeni miejskich* [w:] *Przewiduje się, że przestrzeń publiczna małych miast.* K. Heffner, T. Marszał (red.), Studia KPZK PAN, t. CXLIV, Warszawa.
9. Markowski T., 2001. *Rozwój regionalny i przestrzeń publiczna.* Biuletyn KPZK PAN, z. 194, Warszawa.
10. Matusiak M., 2010. *Przewiduje się, że przestrzeń publiczna jako czynnik konkurencyjności miast.* [w:] *W. Gaczek (red.), Prace z gospodarki przestrzennej.* ZN 161, Wyd. Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.

11. Ossowicz T., 2009. *Przestrzeń publiczna w sferze dyskusji*. Biuro Rozwoju Regionalnego, Poznań, <http://pl.scribd.com/doc/43442856/2009-05-T-Ossowicz-Przestrze%C5%84-publiczna> [dostęp 3.02.2015].
12. Samuelson P. A., 1954. *The Pure Theory of Public Expenditure* [w:] *The Review of Economic and Statistics*, Nr 4.
13. *Strategia Rozwoju Miasta Czeladź na lata 2005-2015*. 2004. Urząd Miasta Czeladź, Czeladź (zał. nr 1 do Uchwały RM Czeladzi XXXXII/607/2004 z dnia 30.12.2004r.).
14. Szewczuk W., 1984. *Psychologia zapamiętywania*. Warszawa.
15. Wantuch–Matla D., 2012. *Stymulująca rola miejskich przestrzeni publicznych*, Kraków.
16. Zawadzki B., 1970. *Wstęp do teorii osobowości*. Warszawa.

---

## **THE PERCEPTION AND FUNCTIONS OF PUBLIC SPACE IN THE OPINION OF ITS USERS (THE CASE OF POZNAŃ)**

### **Summary**

The paper is based on the research of the perception of the concept of public space and its functions in Poznań, with special emphasis put on squares and monuments. The empirical study was conducted through the questionnaire sent to 300 respondents. The research has shown that public spaces fulfill different functions and satisfy the needs of their users in various aspects of life. Poznań has a lot of attractive public places. The inhabitants of the city willingly identify with them and like spending time there. The notion of “public space” usually refers to the area that is easily accessed and easy to use, and its perception is subjective and largely depends on one’s social and professional status as well as on his or her system of values and general knowledge.

### **Key words**

public space, study of preferences, inhabitants’ needs

### **JEL Classification**

R10, R29, R30

---

# POTENCJAŁ NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH W PROCESACH OŻYWIANIA OBSZARÓW MIEJSKICH



**dr Sławomir Palicki**

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Katedra Ekonomiki Przestrzennej  
i Środowiskowej

## Streszczenie

W programowaniu procesów ożywiania miast w niewystarczającym stopniu bierze się pod uwagę możliwości, jakie daje ewolucja form handlu detalicznego. Zmiany w handlu podążają w kierunku zaspokajania różnego typu potrzeb ludzkich, m.in. z zakresu estetyki, socjalizacji, kultury i rozrywki. Potencjał przemian wizerunkowych, budowa przestrzeni publicznej, kreowanie miejsc spotkań, promowanie nowoczesnego stylu życia, wzbudzanie efektów współzależności na rynku nieruchomości to składniki towarzyszące przeobrażeniom sfery handlu, która może się skutecznie wpisać w zjawiska odnowy miejskiej. Optymalizacja kierunków rozwoju miast w Polsce wymaga uwzględnienia obecności obiektów handlowych i oceny możliwości ich wykorzystania w budowie publicznych programów rewitalizacji.

## Słowa kluczowe

nieruchomości komercyjne, nieruchomości handlowe, rewitalizacja, gentryfikacja

## 1. Wstęp

**S**amorząd, rozwijając przestrzeń miejską, w tym realizując projekty rewitalizacji znajduje się w sytuacji linoskoczka. Musi skutecznie balansować na cienkiej linii publicznego zaufania, jednocześnie dbając o dwa elementy: społeczny – związany z koniecznością rozwoju użytkowych funkcji miasta: parków, ścieżek rowerowych, pasów zieleni oraz ekonomiczny – związany z obowiązkiem sfinansowania tych funkcji lub przyciągnięcia kogoś, kto je sfinansuje. Prawdziwą sztuką w rewitalizacji jest więc wypracowanie projektu optymalnie łączącego interesy wielu stron. Upór, jednostronne, krótko- i długoterminowe myślenie prowadzą donikąd.

Temat rewitalizacji miasta jest zwykle kontrowersyjny i trudny, bo zapowiadana skala przemian wzbudza emocje społeczne. Tym bardziej, jeśli jednym z elementów projektu jest budowa galerii handlowej. Trudno dziwić się dyskusji, która pojawiła się w lokalnych, poznańskich mediach w 2014 roku za sprawą centrum handlowego „Posnania” (dawniej zwanego „Łacina”). Prezentowane

poglądy wydają się jednak dość jednostronne. Oprócz przejściowego elementu, jakim są utrudnienia logistyczne podczas budowy, podnosi się dwa zasadnicze zarzuty: zbyt dużą liczbę centrów handlowych w Poznaniu (a pośrednio – nasycenie rynku nowoczesną powierzchnią handlową) oraz ich niekorzystny wpływ na szeroko rozumianą, społeczno-gospodarczą żywotność tkanki miejskiej.

Celem artykułu jest analiza i próba oceny potencjału oraz wskazanie na możliwości wykorzystania naturalnego zjawiska rozwoju nowoczesnego handlu w procesach ożywiania miast – na przykładzie Poznania. Publikacja może być zatem postrzegana jako polemika albo dopełnienie dyskursu toczącego się wokół zagadnienia współczesnej ewolucji rynku nieruchomości handlowych.



## 2. Gentryfikacja a rewitalizacja

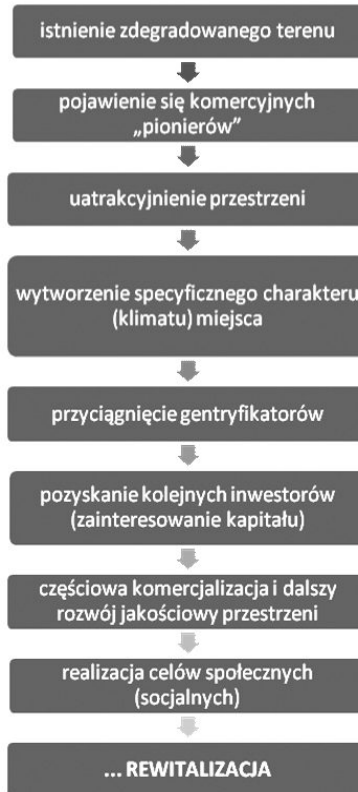
Gentryfikacja według Smitha i Williamsa to „(...) rynkowe przejmowanie przez klasę średnią i wyższą budynków opuszczonych oraz/lub zamieszkałych przez klasę pracującą, ich stopniową rehabilitację i konsekwentne przeobrażanie zdegradowanych bądź zagrożonych degradacją fragmentów obszarów śródmiejskich w tereny zamieszkałe przez klasę średnią i wyższą niewykazujące symptomów degradacji” [Smith N., Williams P. (red.), 1986]. Autorzy podkreślają, że jest to proces rynkowy, czyli w głównej mierze spontaniczny, naturalny, samoistny, niebędący pod kontrolą instytucjonalną, ale też słabo poddający się kontroli społecznej, wynikający przede wszystkim z mechanizmów o charakterze swobody rynkowej. Jest to pierwsza i najważniejsza cecha odróżniająca gentryfikację od rewitalizacji, której działania są zaplanowane i wspierane instytucjonalnie.

Rewitalizacja określana jest jako „(...) skoordynowany proces, prowadzony wspólnie przez władzę samorządową, społeczność lokalną i innych uczestników, będący elementem polityki rozwoju i mający na celu przeciwdziałanie degradacji przestrzeni zurbanizowanej, zjawiskom kryzysowym, pobudzanie rozwoju i zmian jakościowych, poprzez wzrost aktywności społecznej i gospodarczej, poprawę środowiska zamieszkania oraz ochronę dziedzictwa narodowego, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju” [Ziobrowski Z., 2010]. Definicję tę, opracowaną przez Komitet Naukowy I Kongresu Rewitalizacji Miast Polskich, można uznać za w pełni wyczerpującą z punktu widzenia opisu znamion i charakteru omawianego zjawiska. Co ciekawe, definicja ta eksponuje kolejną różnicę pomiędzy wspomnianymi procesami, bowiem rewitalizacja jest celowo zaplanowanym działaniem, obejmującym różne podmioty, dążącym do odbudowy i ożywienia zubożałego obszaru czy poprawy życia mieszkańców. Dyktowana jest ona potrzebą realizacji celów publicznych i nie sprowadza się tylko do fizycznego odrestaurowania budynków.

W przypadku zjawiska gentryfikacji rozumianej jako etapowe, komercyjne działania w przestrzeni miejskiej pojawia się cykl zdarzeń, w ramach którego można dostrzec fazy zorientowane społecznie (Rysunek 1). W pierwszej kolejności na określonym, zdegradowa-

**Rysunek 1**

*Nowy cykl komercyjnej gentryfikacji przestrzeni miejskiej*



*Źródło: opracowanie własne na podstawie Palicki S., Nowak M., Następstwa gentryfikacji dzielnic na przykładzie polskich miast, [w:] Palicki S., Romanowski R. (red.), Marketing terytorialny: innowacje w przestrzeni (w druku).*

nym terenie pojawiają się inwestorzy – „pionierzy”, którzy skłonni są zaryzykować i szukają nieatrakcyjnej przestrzeni miejskiej, która dysponuje jednak pewnym potencjałem rozwojowym, zwykle związanym z walorem lokalizacji. Dobrze, gdyby była to inwestycja wielkoskalowa, która stanowić będzie dla tego obszaru swoisty okręt flagowy. Z biegiem czasu zbudowany obiekt komercyjny oraz jego otoczenie odwiedzają nie tylko klienci, ale także osoby postronne, turyści oraz inni potencjalni inwestorzy. Dla osób z zewnątrz, dla których nieco dalsze otoczenie wydaje się atrakcyjne, może stać się przyszłym miejscem zamieszkania. Muszą być to osoby zamożne, które osiedlając się na takim obszarze, bądź realizując kolejne inwestycje komercyjne, mimochodem stają się gentryfikatorami. Powinny one być wystarczająco liczne, żeby proces przemian stał się czytelny, by można było mówić o przekroczeniu pewnej świadomościowej masy krytycznej. Wówczas

obszar zaczyna być powszechnie uznawany jako rynkowo „pozytywnie zwerfikowany”, co pobudza generowanie na nim kolejnych, wyindukowanych inwestycji komercyjnych.

Należy podkreślić, że gentryfikacja w polskich realiach nie ogranicza się wyłącznie do modelu oddziaływania na dzielnice mieszkaniowe. Z dużym powodzeniem jest ona wprowadzana właśnie przy okazji inwestycji o charakterze komercyjnym, zwłaszcza na obszarach pozornie nieatrakcyjnych. Prywatni inwestorzy, bazując na trafnie zdiagnozowanych potencjalnych walorach przestrzeni, dla których można aktywnie wykreować markę, prestiżowość, modę, wszczynają zabiegi swobodnego recyklingu miejskiego, co przy dużym zaangażowaniu kapitału nierzadko skutkuje pełnym sukcesem rynkowym. Niejednokrotnie działania informacyjne, wizerunkowe i perswazyjne pozwalają już na wstępnym etapie tak go pozycjonować w świadomości przyszłych użytkowników, że jest w antycypowany sposób pożądanym i oczekiwanym, a więc potrzebnym, nim zdoła zaistnieć. Udany przykładem budowy takiej atmosfery sukcesu rynkowego, kreowania wartości dodanej są nowoczesne centra handlowe w Poznaniu i innych dużych polskich miastach [Budner W., 2014; Budner W., Palicki S., 2013; Mikołajczyk J., 2012].

## 3. Handel w ożywianiu miasta: przesłanki teoretyczne i praktyczne implikacje dla Poznania

Handel pełni istotną rolę w rozwoju miasta, stanowiąc nie tylko czynnik egzystencji, ale również wzrostu atrakcyjności miasta. „W realizacji celów rozwojowych miasta i jego zagospodarowaniu przestrzennym szeroko rozumiany handel detaliczny pełni szereg różnorodnych i ważnych funkcji miastotwórczych. (...) Tworzą one model funkcji handlu detalicznego w procesie rozwojowym miasta składający się z czterech grup. Są to:

- grupa funkcji ogólnorozwojowych miasta;
- grupa funkcji ekonomicznych miasta;
- grupa funkcji zagospodarowania miasta;
- grupa funkcji społecznych.” [Budner W., op. cit.]

Funkcje handlu, często współzależne, determinują prawidłowy, a więc rozumiany jako zrównoważony rozwój miasta. Ewolucyjność form handlu detalicznego podkreśla współczesną rangę ośrodków miejskich. Dynamika przemian na rynku tego typu nieruchomości jest rosnąca, a okres żywotności poszczególnych form handlu stopniowo się skraca. Wiąże się to z koncepcją cyklu życia form handlu [Ciechomski W., 2010]. Rozwój nowoczesnych obiektów handlowych podąża w kierunku zaspokajania jak najszerszej gamy potrzeb klientów, także w zakresie obcowania z dobrą przestrzenią publiczną [Heldak M. i in., 2015], co z kolei sytuuje budynki i bezpośrednie otoczenie nowoczesnych galerii handlowych w grupie terenów miejskich aspirujących do miana powszechnych, egalitarnych, budujących relacje społeczne, znamionujących przemiany wizerunkowe przestrzeni [Rącka I., Palicki S. 2015].

Poznań ściga się z Wrocławiem o laur krajowego lidera w ilości nowoczesnej powierzchni handlowej w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Czy na lokalnym rynku nieruchomości jest miejsce na kolejną galerię handlową? Tu z punktu widzenia ekonomii odpowiedź wydaje się jasna: jeśli tylko jest popyt, warto tworzyć podaż. Oczywiście, wprowadzanie w życie każdego kolejnego projektu centrum handlowego w Poznaniu obciążone jest coraz większym ryzykiem inwestycyjnym, ale jest to ryzyko inwestora. Również w Poznaniu można wskazać nowoczesne obiekty handlowe, które nie osiągnęły sukcesu. Nawet jednak te, które zupełnie straciły funkcje handlowe, odrodziły się w innej roli, czego przykładem jest „Victoria” przy ulicy Kazimierza Wielkiego, dziś będąca centrum biurowym.

Badania wskazują, że Poznań osiąga poziom 700–800 m.kw. nowoczesnej powierzchni handlowej na 1000 mieszkańców [Colliers International, 2014]. Największą obecnie realizowaną inwestycją na polskim rynku tego typu nieruchomości jest centrum handlowe „Posnania” (dawna „Łacina”). Nie ma cienia wątpliwości, że obiekt ten, jeśli chce na dłużej zagrześć miejsce na handlowym firmamencie miasta, musi odróżniać się od konkurencji. Właściciele i zarządcy wielkopowierzchniowego obiektu handlowego koncypują, jak pokazać siebie na tyle ciekawie, inaczej i lepiej od konkurencji, by istnieć i rozwijać się. Rosnąca liczba galerii handlowych wzmaga więc przede

wszystkim rywalizację między nimi. Te spośród nich, które wypracowały rozpoznawalną markę i unikalną, wyspecjalizowaną koncepcję oferty (np. „Stary Browar” pozycjonujący się jednoznacznie jako obiekt ekskluzywny) mogą spać spokojnie, inne powinny czuć się poważnie zaniepokojone. Warto natomiast podkreślić, że na efektach zmagania konkurencyjnych centrów handlowych zyskają przede wszystkim klienci. Walka bowiem toczy się o istniejący kontyngent odwiedzających. Świadomość i trafna rekonstrukcja uwarstwienia rzeszy kupujących jest kluczem do budowy strategii sukcesu handlu. Są tu przecież klienci oszczędni, korzystający z oferty sklepów dyskontowych, klienci poszukujący artykułów pierwszej potrzeby czy stojący na drugim biegunie klienci wyrafinowani, świadomie poszukujący wyrobów niszowych, ekologicznych i unikalnych. Zapewne nie zmieniają oni swych nawyków tylko dlatego, że będą mieli nieco bliżej do galerii handlowej.

Tocząca się rywalizacja centrów handlowych wymusza nieustanne zmiany i ich ewolucję. Opór, stawiany dla zasady nowoczesnym formom handlu nie jest zdrowy, skoro rynek się zmienia, ewoluuje w kierunku zaspokajania nowych potrzeb. Kolejne generacje powstających centrów handlowych są tego żywym dowodem. Współczesna galeria handlowa diametralnie różni się w swojej ofercie od „blaszanych konstrukcji” z końca lat 90. minionego stulecia, które w czasach świetności chełpiły się niemal bezkonkurencyjną pozycją „luksusowych hipermarketów”. Dziś mamy do czynienia z czwartą, a nawet piątą generacją galerii handlowych. Centra już dawno przestały pełnić jedynie sprzedażowe funkcje. Dziś starają się oferować walory rekreacyjne, kulturalne a nawet aktywnie wpływać na najbliższe sąsiedztwo i dalsze otoczenie.

W tym kontekście może nieco dziwić, że w Poznaniu stwierdzenia o miastotwórczym charakterze projektu centrum handlowego „Posnania” są zwykle interpretowane jako niemalże obrazoburcze. Odcinając się od emocji, stworzenie obiektu, wyposażonego w walory o charakterze publicznym (jak np. amfiteatr, przestrzeń przeznaczona na wydarzenia kulturalne, zieleń parkowa) zamiast utrzymywania pustki, generuje obiektywnie ciekawy produkt miejski.

Nie wchodząc zbyt głęboko w kwestie metodologiczne, oczywiście trudno nazwać budowę centrum handlowego rewitalizacją, ale przy odrobinie dobrej woli nietrudno dostrzec w nowoczesnych centrach handlowych znamiona produktu wspierającego osiągnięcie celów rewitalizacji. Nie wnikając, czy centrum handlowe „Posnania” jest inwestycją wykazującą ideologiczną troskę o przestrzeń i jej rozwój, czy mamy do czynienia z działaniami czysto koniunkturalnymi, za pocieszający trzeba uznać wystąpienie efektu wspierania, a nie walki z programem rewitalizacji i rozwoju miasta.

Galerie skazane są wprawdzie na walkę o tego samego klienta, jednak te największe mają potencjał oddziaływania sięgający skali regionalnej. Oddziaływanie przestrzenne nowoczesnych centrów handlowych można szacować nawet na odległość 80–100km, przy czym centrum handlowe rzadko jest jedynym celem odwiedzin. W plan takiej wyprawy często jest, a co najmniej może być wpisana wizyta na Starym Rynku dużego miasta. Z drugiej strony klasyczny turysta, który przybył do miasta, skuszony jego walorami historycznymi, architekturą czy nawet wydarzeniami kulturalnymi raczej z nich nie zrezygnuje, żeby pójść do centrum handlowego.

Wizja galerii handlowych jako jedynych winnych upadania ulic handlowych czy wyludniania się Starego Rynku nie musi być do końca prawdziwa. Być może prawdziwy problem tkwi raczej w słabej jakości oferty centrum miasta? Dalej, warto zapytać, co zrobić z centrum Poznania, by broniło się samo przed nawałą galerii handlowych? Wiele wskazuje na to, że tu właśnie tkwi jedna z przyczyn problemu nieskutecznej rewitalizacji miast w Polsce. W jaki sposób należy bronić śródmieścia – drogą blokowania określonych typów działalności handlowej poza nim, czy raczej przemyśleć skuteczne działania naprawcze, uczynić to śródmieście interesującym, oferującym megaprojekt miejski o unikalnych składnikach, zaspokajającym wyszukane potrzeby wyższego rzędu.





Galerie handlowe, wywołując przyływ ludzi do Poznania stwarzają potencjał, który warto należycie zagospodarować. Trzeba tylko stosownie pokazać gościom stolicy regionu komplementarność oferty, podpowiadać, korelować w ich świadomości galerię handlową z centrum miasta, pokazać atrakcyjność jednego i drugiego („Na zakupach korzystaj z Poznania!”). W pewnej mierze to się już dzieje, czego dowodem jest chociażby umiejętność budowy wspólnej oferty handlowej wielu podmiotów z Poznania, w skali międzynarodowej („Poznań za pół ceny”).

Z punktu widzenia ekonomii trudno widzieć tylko koszty, finansowe czy społeczne analizowanej mimochodem inwestycji – budowy centrum handlowego „Posnania” („Łacina”). To także przychody, dla miasta i jego mieszkańców, o których bezwzględnie trzeba pamiętać – nie tylko podatki i miejsca pracy, ale również dodatkowe zakupy usług i produktów, związane z pobytem osób przyjeżdżających do centrum Poznania. Wreszcie, pojawiają się inwestycje towarzyszące budowie centrum handlowego „Posnania” („Łacina”) tj. kilkadziesiąt hektarów uzbrojonego terenu, przygotowanego pod potencjalne inwestycje z zakresu budownictwa, towarzyszące tereny zielone, zastąpienie nieużytków obszarem tętniącym życiem.

Galerie handlowe mogą realnie wspierać rozwój centrum miasta, czynić je ciekawszym, a nawet katalizować procesy rewitalizacji (warto przypomnieć łódzką „Manufakturę” czy lubelski „Olimp”). Jeżeli nowoczesny handel staje się atrakcją, należy ten atut wykorzystać, zadbać o skuteczne skomunikowanie galerii handlowej z sercem miasta, dosłowne, logistyczne, ale też medialne, czyli o jej włączenie w orbitę przemian miejskich, o stosowny przekaz informacyjny.

Można wreszcie zaryzykować odważne stwierdzenie, że współcześnie w Polsce nie da się zrealizować z rozmachem programów rewitalizacji finansowanych wyłącznie z pieniędzy publicznych, z prostej przyczyny – na żaden rozmach ich nie wystarczy. Mariaż z kapitałem prywatnym to szansa na dużą skalę przemian miejskich, które – mądrze zaprogramowane – dają realną możliwość uzyskania społecznej wartości dodanej.



## 4. Podsumowanie

**E**wolucja form handlu detalicznego, podążająca w kierunku zaspokajania jak najszerzego spektrum ludzkich potrzeb, w tym także z zakresu estetyki, socjalizacji, kultury i rozrywki, a nawet duchowości wpisuje się w rozwój miasta. Umiejętne wykorzystanie potencjału przemian wizerunkowych, budowy przestrzeni publicznej, kreowania miejsc spotkań, stylu życia, efektów współzależności na rynku nieruchomości określa zakres możliwości wykorzystania sfery handlu jako dźwigni w procesach ożywiania zdegradowanej tkanki miejskiej.

Przy pełnej świadomości zagrożeń, jakie niesie za sobą realizacja kolejnych inwestycji w sferze wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, w obliczu nieuniknionego postępu i cykliczności życia form handlu należy wypracować sposoby włączania współczesnej oferty komercyjnej w plany ożywiania i rozwoju przestrzeni centralnych oraz śródmiejskich. W efekcie przysłuży się to budowie komplementarnej oferty megaprojektu miejskiego, w duchu poszukiwania kompromisu i optymalizacji zasobów, zamiast uprawiania dyskursu w tonie konfliktu i poszukiwania czy tworzenia barier.

## Bibliografia

1. Budner W., 2014, *Handel w rozwoju miasta*, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu-Katedra Ekonomiki Przestrzennej i Środowiskowej, Poznań.
2. Budner W., Palicki S., 2013, *Spółeczna percepcja poziomu rozwoju rynku nieruchomości handlowych w Lesznie jako przesłanka w planowaniu potencjalnych działań inwestycyjnych*, „Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego”, nr 1-2 (35-36), s. 48-55.
3. Ciechomski W., 2010, *Koncentracja handlu w Polsce i jej implikacje dla strategii konkurowania przedsiębiorstw handlowych*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.
4. Heldak M., Stacherzak A., Więckowicz Z., 2015, *Quasi-Public Space Real Estate Within The City of Wrocław*, „Real Estate Management and Valuation”, vol. 23, iss. 1, pp. 75-83.
5. Mikołajczyk J., 2012, *Kreowanie wartości centrum handlowego: perspektywa interesariuszy*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.
6. Palicki S., Nowak M., 2014, *Następstwa gentryfikacji dzielnic na przykładzie polskich miast*, [w:] Palicki S., Romanowski R. (red.), *Marketing terytorialny: innowacje w przestrzeni* (w druku).
7. *Przegląd rynku nieruchomości: powierzchnie handlowe I połowa 2014*, 2014, Colliers International.
8. Rącka I., Palicki S., 2015, *Wartość lokali mieszkalnych wobec zmian wizerunkowych przestrzeni miejskiej*, [w:] Palicki S. (red.), *Nieruchomość w przestrzeni*, Wydawnictwo Uczelniane PWSZ w Kaliszu (w druku).
9. Smith N., Williams P. (red.), 1986, *Gentrification of the City*, Allen and Unwin, Boston.
10. Ziobrowski Z., 2010, *Rewitalizacja miast polskich – podsumowanie projektu*, I Kongres Rewitalizacji Miast Polskich, Kraków.

## COMMERCIAL REAL ESTATE POTENTIAL IN THE PROCESS OF URBAN AREAS REVIVAL

### Summary

Programming the processes of urban revitalization not sufficiently take into account the opportunities provided by the evolution of forms of retailing. Changes in the trade are moving in the direction of satisfying various types of human needs, including of aesthetics, socialization, culture and entertainment. The potential change of image, the creating public space and meeting places, promoting a modern lifestyle, inducing effects on the real estate market interdependence are the ingredients accompanying transformation of trade sphere that can effectively enter into the phenomenon of urban renewal. Optimizing the directions of urban development in Poland requires taking into account the presence of commercial properties and evaluate the possibility of its use in projecting public revitalization programmes.

### Key words

commercial real estate, retail real estate, revitalization, gentrification

### JEL Classification

R110, R120, R300, R330

## PRAWO

### GUS BĘDZIE OGŁASZAŁ WSKAŹNIKI ZMIAN CEN NIERUCHOMOŚCI



Rząd 3 marca 2015r. przyjął projekt ustawy zmieniającej Ustawę o gospodarce nieruchomościami, który umożliwi Głównemu Urzędowi Statystycznemu **ogłaszanie wskaźników zmian cen nieruchomości**. Treść projektu przewiduje nałożenie na GUS obowiązku ogłaszania tych wskaźników w ujęciu kwartalnym, w podziale na województwa i rodzaje nieruchomości, w miejsce stosowanego dotychczas w oparciu o art. 227 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wskaźnika inflacji.

Zgodnie z uzasadnieniem do projektu waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonywać się będzie z zastosowaniem wskaźników zmian cen nieruchomości **dla nieruchomości sklasyfikowanych w rejestrze cen i wartości nieruchomości**, z uwzględnieniem danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków (niezabudowane nieruchomości rolne składające się z jednego użytku gruntowego, niezabudowane nieruchomości rolne składające się z więcej niż jednego użytku gruntowego, niezabudowane nieruchomości leśne, zabudowane nieruchomości rolne, niezabudowane nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną niż zagrodowa, nieruchomości zabudowane budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, nieruchomości zabudowane budynkiem lub budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, nieruchomości budynkowe, nieruchomości lokalowe, zabudowane nieruchomości leśne).

Kolejne rozstrzygnięcia projektu przewidują, że w przypadkach gdy wskaźniki zmian cen dla danego rodzaju nieruchomości nie zostały nigdy ogłoszone przez Prezesa GUS, gdyż **jakość danych źródłowych lub ich niewielka liczba nie pozwala na wyciągnięcie jednoznacznych i wiarygodnych wniosków** statystycznych, waloryzacji kwot należy dokonywać przy zastosowaniu dotychczas stosowanego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych.

Zmiana art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakłada na rzeczoznawców majątkowych dodatkowe **obowiązki związane z przekazywaniem wyciągów z operatów szacunkowych**. Zgodnie z przyjętym przez rząd projektem wyciągi będą przekazywane właściwym organom w formie elektronicznej za pośrednictwem elektronicznej platformy usług administracji publicznej (ePUAP) z wykorzystaniem bezpiecznego podpisu elektronicznego lub profilu zaufanego. Termin przekazywania wyciągów został ponadto skrócony z 3 do 2 miesięcy.

Projekt przewiduje 90-dniowy okres *vacatio legis*.

*Opracowanie na podstawie: Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, Rządowe Centrum Legislacji, PAP.*

Opr. Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

# POZIOM HAŁASU W OBSZARZE OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO



**dr Piotr Kokowski**

AkustiX Sp. z o.o.  
Uniwersytet im. A. Mickiewicza  
Instytut Akustyki



**dr Piotr Pękala**

AkustiX Sp. z o.o.



**dr Tomasz Kaczmarek**

AkustiX Sp. z o.o.  
Uniwersytet im. A. Mickiewicza  
Instytut Akustyki

## Streszczenie

Dotychczas wszystkie obszary ograniczonego użytkowania (OOU) w Polsce powstały z powodu naruszenia standardów akustycznych w środowisku. W związku z tym, kwestie akustyczne są istotne dla ustalenia wysokości odszkodowania. Dlatego celem artykułu jest przybliżenie podstawowych zagadnień związanych z oceną hałasu w środowisku, niezbędnych do zrozumienia konstrukcji OOU. Omówiono wskaźniki oceny hałasu, wskazano zależności pomiędzy nimi oraz zwrócono uwagę na specyfikę ich wyznaczania w odniesieniu do hałasu lotniczego. Przeanalizowano wpływ wielkości fundamentalnej w ocenie hałasu, tj. hałasu pojedynczej operacji lotniczej oraz liczby tych operacji na warunki akustyczne wokół lotniska. Przedstawiono metodę wyznaczania OOU na podstawie izolacji hałasu oraz prosty algorytm interpolacji poziomu hałasu pomiędzy tymi izolacjami, co jest niezbędne do wyznaczenia wymaganej izolacyjności akustycznej elewacji lub stanu warunków akustycznych wewnątrz pomieszczeń.

## SKRÓTY I OZNACZENIA:

OOU	Obszar Ograniczonego Użytkowania
POŚ	Ustawa Prawo Ochrony Środowiska
DS	droga startowa
$L_{AE, SEL}$	poziom ekspozycji hałasu (wskaźnik hałasu pojedynczej operacji lotniczej)
$L_{Aeq, T}$	równoważny poziom dźwięku A dla czasu oceny T
D / N	pora doby (czas oceny T): dzień (D) / noc (N)

## Słowa kluczowe

hałas lotniczy, obszar ograniczonego użytkowania, pomiar hałasu

## 1. Wstęp

Zgodnie z art. 135 ustawy Prawo Ochrony Środowiska<sup>[7]</sup> (POŚ), w sytuacji gdy pomimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to np. dla lotniska tworzy się obszar ograniczonego użytkowania (OOU). Standardy jakości środowiska akustycznego wyznacza się poprzez dopuszczalne wartości poziomu hałasu w środowisku. Na podstawie art. 113 POŚ wartości te, określa minister do spraw środowiska, w porozumieniu

z ministrem do spraw zdrowia. Jeśli OOU jest wprowadzany z powodu naruszenia standardów akustycznych w środowisku to jego granice wyznacza obwódca (obrys zewnętrzny) wszystkich izolacji poziomu hałasu o wartościach dopuszczalnych. Wprowadzenie OOU nie zmienia poziomu hałasu w środowisku, lecz zmienia stan prawny terenów i w myśl art. 136 POŚ daje możliwość dochodzenia roszczeń. Wysokość roszczeń związanych z nakładami na adaptację akustyczną budynku zależy od poziomu hałasu na zewnątrz budynku. Zatem określenie poziomu hałasu na posesji ma podstawowe znaczenie dla wiarygodnej wyceny odszkodowania.

## 2. Wskaźniki oceny hałasu – definicje i podstawowe zależności

Przez wskaźniki oceny hałasu ustawa POŚ rozumie parametry hałasu określone poziomem dźwięku  $A$  wyrażonym w decybelach [dB], w tym:

- wskaźniki hałasu mające zastosowanie do prowadzenia długookresowej polityki w zakresie ochrony przed hałasem, w szczególności do sporządzania map akustycznych oraz programów ochrony środowiska przed hałasem ( $L_{DWN}$  i  $L_N$ ),
- wskaźniki hałasu mające zastosowania do ustalania i kontroli warunków korzystania ze środowiska w odniesieniu do jednej doby ( $L_{AeqD}$  i  $L_{AeqN}$ ), przy czym pora dzienna ( $D$ ) jest rozumiana jako przedział czasu od godz. 6.00 do godz. 22.00, a pora nocna ( $N$ ) jako przedział czasu od godz. 22.00 do godz. 6.00.

Zgodnie z POŚ obydwie ww. grupy wskaźników służą polityce ochrony środowiska. Równoważny poziom dźwięku  $A$  dla pory dziennej i nocnej,  $L_{AeqD/N}$ , wykorzystuje się w praktyce do kształtowania środowiska akustycznego przy pomocy takich instrumentów jak:

- raport o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia do środowisko,
- przegląd ekologiczny,
- analiza porealizacyjna,
- monitoring akustyczny środowiska (okresowy lub ciągły),
- bieżąca kontrola stanu środowiska.

Ustawa POŚ nie przyporządkowuje grupy wskaźników tylko w jednym przypadku – dla instytucji OOU. Zgodnie z wykładnią<sup>[4]</sup>, tutaj oprze się na wyborze mniej korzystnej sytuacji, w której granice OOU wyznacza się dla wskaźników generujących większe zasięgi hałasu, czyli w praktyce – określone dla jednej doby, tj.  $L_{AeqD/N}$ .

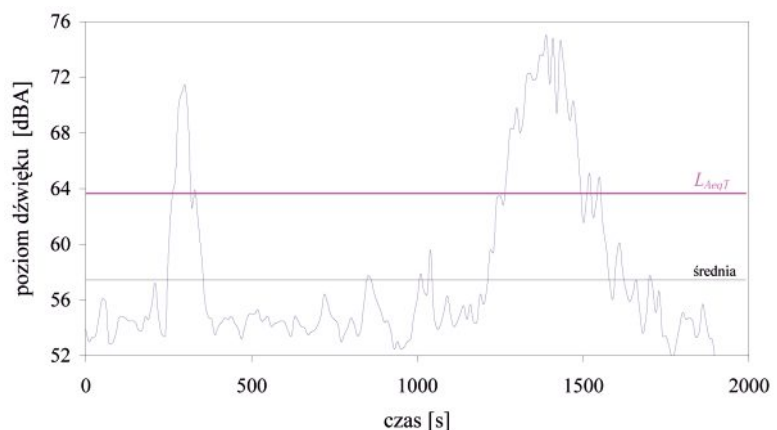
Hałas wokół lotniska zmienia się w czasie i dlatego do oceny jego dokuczliwości stosuje się wskaźnik  $L_{AeqT}$ , który jest logarytmiczną miarą średniego poziomu hałasu w czasie oceny,  $T$  (16 godzin dnia lub 8 godzin nocy). Ścisłą definicję można znaleźć w polskiej normie PN-ISO 1996-1<sup>[10]</sup>. Należy pamiętać, że  $L_{AeqT}$  nie (sic!) jest średnią arytmetyczną chwilowych poziomów dźwięku, lecz logarytmem z średnich

kwadratów ciśnienia akustycznego,  $p_A^2(t)$ . Ta ostatnia wielkość, po operacji logarytmowania, daje chwilowe poziomy dźwięku,  $L_{pA}$ , wyrażone w decybelach (indeks „A” oznacza uwzględnienie korekcji częstotliwościowej  $A$ , która odzwierciedla różną reakcję na hałas w zależności od częstotliwości fali akustycznej). Wartość  $L_{AeqT}$ , wyznaczoną z przebiegu zmian poziomu dźwięku  $A$ ,  $L_{pA}(t)$ , w czasie  $T$  przedstawiono na Rysunku 1 (w tym przykładzie  $T=2000$  sek.). Dla porównania, na rysunku tym zaznaczono linią przerywaną wartość średniej arytmetycznej z chwilowych poziomów dźwięku w czasie  $T$ . Jest ona z definicji zawsze mniejsza od poziomu  $L_{AeqT}$ . Wartości  $L_{AeqD}$  i  $L_{AeqN}$  wyznaczone metodą bezpośrednią<sup>[5]</sup>, czyli z pomiarów ciągłych poziomu dźwięku  $A$ ,  $L_{pA}$ , w całym czasie oceny odpowiednio dla pory dnia i nocy, pokazano na Rysunku 2.

Równoważny poziom dźwięku  $A$  w wybranym punkcie (np. przed elewacją budynku) można zmierzyć bezpośrednio przy pomocy miernika poziomu dźwięku lub wyznaczyć na podstawie miary hałasu pojedynczych operacji lotniczych (patrz metoda monitoringu hałasu lotniczego, określona w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 czerwca 2011r.<sup>[5]</sup>, w załącznikach nr 1 i 2). Możliwe jest też obliczenie (prognoza) równoważnego poziomu dźwięku, np. na potrzeby planowanej rozbudowy lotniska. Wtedy wykorzystuje się model matematyczny, uwzględniający mechanizm generacji i propagacji hałasu pojedynczej operacji lotniczej oraz poziomy emisji hałasu statków powietrznych. Obecnie w naszym kraju stosuje się model rekomendowany dyrektywą Parlamentu Europejskiego z 2002 roku, określane jako metoda INM.<sup>[12]</sup>

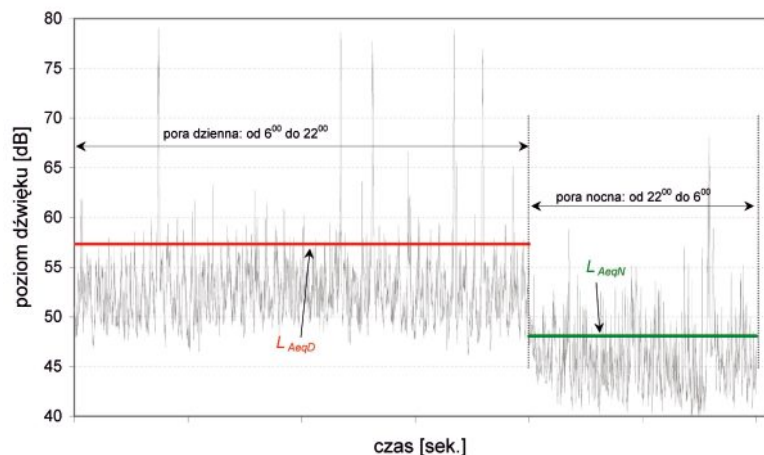
**Rysunek 1**

Chwilowy poziom dźwięku sygnału zmiennego w czasie oraz jego równoważny poziom dźwięku  $A$ ,  $L_{AeqT}$  i średnia arytmetyczna poziomów (linia przerywana)



**Rysunek 2**

Równoważny poziom dźwięku w porze dziennej i nocnej wyznaczony metodą pomiaru bezpośredniego dla całej pory dziennej i nocnej<sup>[5]</sup>



Punktem wyjścia do pomiaru lub obliczania poziomu  $L_{AeqT}$  hałasu lotniczego jest wskaźnik oceny hałasu pojedynczej operacji lotniczej, którą stanowi start, lądowanie, przelot jednego statku powietrznego lub inna operacja charakterystyczna (np. wojskowa operacja typu *touch-and-go*). Tym wskaźnikiem jest *poziom ekspozycji hałasu*<sup>[10]</sup>,  $L_{AE}$  lub  $SEL$ , który wyznacza się jako logarytm sumy chwilowych kwadratów ciśnienia akustycznego,  $p_A^2(t)$ , w czasie trwania pojedynczego wydarzenia akustycznego (hałas związany z pojedynczą operacją lotniczą). Poziom  $L_{AE}$  jest miarą, która pozwala porównywać wydarzenia akustyczne o różnym czasie trwania, bo zmierzona „dawkę hałasu” odnosi się do czasu jednostkowego, tj.  $t_o = 1$  sekunda. Z tego powodu jest to wskaźnik powszechnie stosowany do oceny hałasu komunikacyjnego!

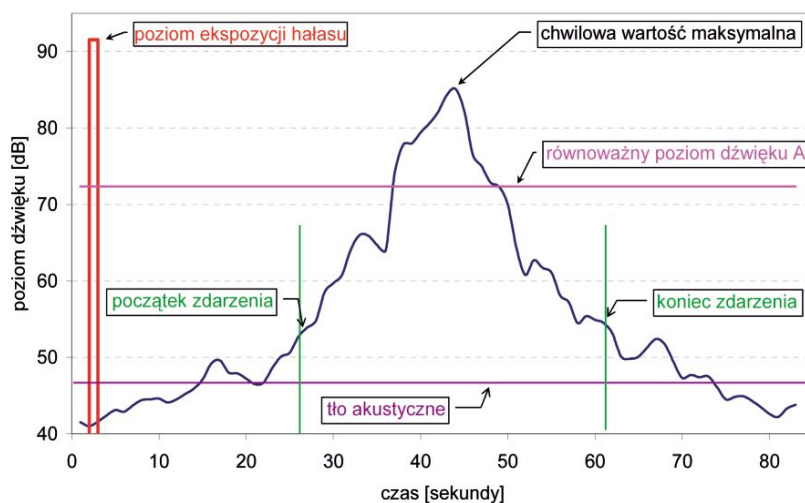
Interpretację graficzną podstawowych wskaźników akustycznych przedstawiono na Rysunku 3, na którym pokazano przebieg zmian poziomu dźwięku w czasie i wyznaczone z niego wskaźniki  $L_{AeqT}$  oraz  $L_{AE}$ . W tym przykładzie, dla czasu  $T = 82$  sek. otrzymujemy poziom  $L_{AeqT} = 72,4$  dB oraz  $L_{AE} = 91,5$  dB, przy czym efektywny czas trwania wydarzenia, ustalony na podstawie odpowiednio dużego odstepu poziomu sygnału od tła akustycznego (tu przyjęto 6 dB), wynosi 53 sekundy. Maksymalna zmierzona chwilowa wartość poziomu dźwięku to 85,1 dB.

Przy okazji warto zwrócić uwagę na często popełniany błąd. Z Rysunku 3 jasno wynika, że poziom ekspozycji hałasu i poziom maksymalny to dwie różne wielkości. Używanie tych wielkości zamiennie jest niedopuszczalne!

Poziomy dźwięku podawane są z dokładnością do jednego miejsca znaczącego po przecinku, a przy ocenach szacunkowych – zwykle zaokrąglane są do pełnego decybel. Wynika to z precyzji przyrządów pomiarowych i dokładności metod obliczeniowych, ale przede wszystkim z faktu, że dziesiąta część decybel to wartość znacznie poniżej progu spostrzegania dla człowieka. Dla większości z nas zmiana poziomu dźwięku o 1 dB jest ledwo spostrzegalna lub niespostrzegalna (*próg spostrzegania*), a spostrzegalna jest zmiana o ok. 3 dB. Z kolei wzrost poziomu w przedziale  $6 \div 10$  dB, w zależności od rodzaju sygnału, jest odbierany jako podwojenie głośności sygnału.

**Rysunek 3**

Wartości wskaźników  $L_{AeqT}$  i  $L_{AE}$  wyznaczone z przebiegu zmian poziomu dźwięku zarejestrowanego podczas przelotu samolotu



### 2.1 Maksymalny poziom hałasu

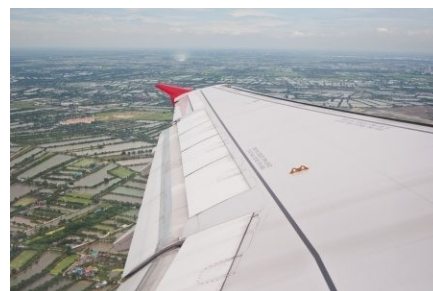
Pokazana na Rysunku 3 maksymalna wartość poziomu dźwięku może być wyznaczona (mierzona) na kilka sposobów. Każda z chwilowych wartości na tym wykresie (w tym wartość maksymalna,  $L_{Amax}$ ) została uzyskana przez uśrednianie arytmetyczne chwilowych kwadratów ciśnienia akustycznego,  $p_A^2(t)$ , w bardzo krótkim przedziale czasu (np. 1 sekunda). Wartość maksymalna oznaczana jako  $L_{AF,max}$ , powstaje w wyniku uśredniania nieliniowego, ważonego krzywą eksponencjalną<sup>[10,9]</sup>, przez co największe znaczenie mają przyczynki zarejestrowane tuż przed końcem pomiaru, a te bardziej odległe w czasie są mnożone przez wagę bliską zeru. Różnica obliczonych tymi dwoma sposobami wartości maksymalnych,  $L_{AF,max} - L_{Amax}$ , wynosi zwykle kilka decybeli. Dlatego istotne jest precyzyjne określenie wymaganego wskaźnika maksymalnego poziomu hałasu.

Poziomy maksymalny może być wykorzystany do wyznaczenia wymaganej izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych, jako składnik tzw. poziomu miarodajnego.<sup>[8]</sup> Niestety w polskiej normie PN-B-02151-3:1999 nie dochowano należytej staranności i nie podano ani definicji wskaźnika poziomu maksymalnego, ani odpowiedniego przywołania do innych norm (rozdz. 6.1.3 tamże). Może to prowadzić do podważenia wyników obliczeń uzyskanych tą metodą.

Ponadto należy zauważyć, że rozporządzenie Ministra Środowiska określające metody monitoringu hałasu lotniczego<sup>[5]</sup> nie wymaga rejestrowania wartości poziomu maksymalnego. Wynika to prawdopodobnie z niewielkiej przydatności tego wskaźnika do oceny hałasu w środowisku. Im krótszy czas pomiaru tym większe prawdopodobieństwo zarejestrowania sygnału przypadkowego jako miary zjawiska. Powoduje to większy rozrzut i niepewność uzyskanych wyników, a ostatecznie daje mniejszą gwarancję reprezentatywnego określenia wielkości oddziaływania hałasu lotniczego.

Niekiedy stosuje się metodę estymacji poziomu  $L_{Amax}$  na podstawie pomiarów (monitoringu) poziomu  $L_{AE}$ , korzystając z zależności empirycznych. W przypadku hałasu lotniczego podejście takie pokazano np. w pracy Aircraft noise evaluation criteria for determining airborne sound insulation of external walls of buildings<sup>[6]</sup>, gdzie zaproponowano stałą zależność w postaci

$$L_{Amax} = L_{AE} - 10 \text{ [dB]}. \quad [1]$$



Dokładność tej zależności nie jest zadawalająca, gdyż błąd szacowania poziomu maksymalnego przekracza  $\pm 5$  dB. Wyznaczona na tej podstawie wymagana izolacyjność akustyczna przegrody budowlanej (Tabela 5 w normie PN-B-02151-3:1999<sup>[8]</sup>) może się różnić aż o dwa przedziały (do 10 dB!) od rzeczywistej wymaganej wartości. Lepszą zgodność daje zależność liniowa<sup>[11]</sup>

$$L_{AE} = 23,9 + 0,81 \times L_{Amax} \text{ [dB]}, \quad [2]$$

którą pokazano na Rysunku 4. Ze wzoru nr 2 wynika, że blisko drogi startowej (wyższe poziomy hałasu), różnica pomiędzy  $SEL$  i  $L_{Amax}$  jest mniejsza niż to wynika z zależności opisanej wzorem nr 1.

Zależności opisane wzorami 1 i 2 mają charakter orientacyjny. Ze względu na dostępność danych i mniejszy rozrzut wyników, do oceny hałasu lotniczego znacznie wygodniejsze i bardziej bezpieczne jest stosowanie poziomu ekspozycji hałasu,  $L_{AE}$ .<sup>[12]</sup>

## 2.2 Poziom równoważny i poziom ekspozycji hałasu

Jeśli hałas można przedstawić jako superpozycję (złożenie) pojedynczych wydarzeń akustycznych (Rysunek 5), wtedy najwygodniejszym i prostym sposobem wyznaczenia równoważnego poziomu dźwięku dla przedziału czasu  $T$ , jest metoda oparta na średniej wartości poziomu ekspozycji hałasu pojedynczego wydarzenia akustycznego.

Gdy wszystkie wydarzenia akustyczne są do siebie podobne w sensie statystycznym (np. występują tylko operacje startu jednego typu samolotów, a odchylenie standardowe  $L_{AE}$  jest niewielkie) wtedy  $L_{AeqT}$  oblicza się z fundamentalnej dla akustyki środowiska zależności

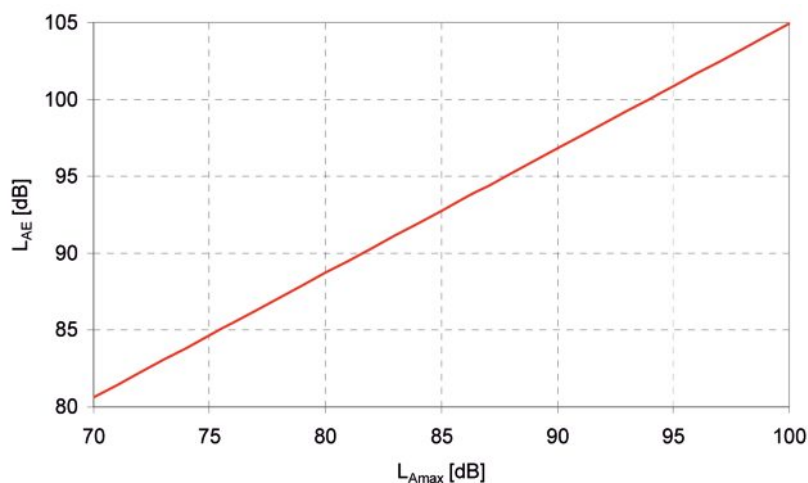
$$L_{AeqT} = L_{AE} + 10 \times \log\left(\frac{n \times t_o}{T}\right), \quad [3]$$

gdzie  $L_{AE}$  oznacza średni poziom ekspozycji hałasu dla  $n$  wydarzeń akustycznych w przedziale czasu wyrażonego w sekundach,  $T$  (iloraz  $n / T$  oznacza natężenie ruchu lotniczego). Poziom  $L_{AE}$  wyznacza się według metody pokazanej na Rysunku 3. Podstawy teoretyczne tej (i następnych) zależności zostały przedstawione w monografii Makarewicza<sup>[2]</sup>.

Wzór nr 3 pokazuje, że „średni” hałas ( $L_{AeqT}$ ) można obliczyć jeśli znamy

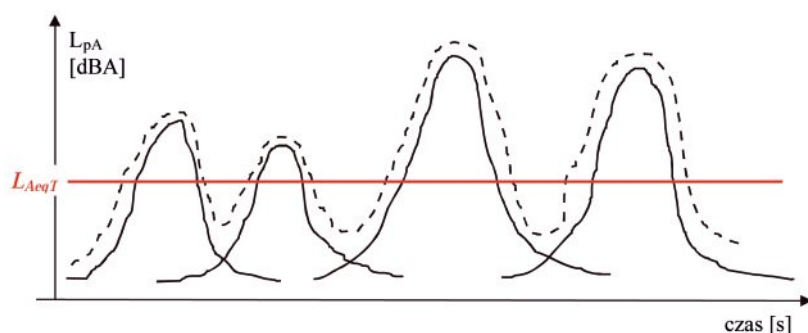
### Rysunek 4

Zależność  $L_{AE}$  od  $L_{Amax}$  według wzoru nr 2 (na podst.<sup>[11]</sup>)



### Rysunek 5

Hałas wypadkowy (linia przerywana) jako superpozycja pojedynczych wydarzeń akustycznych oraz równoważny poziom dźwięku (linia pozioma)



natężenie ruchu ( $n / T$ ) oraz średni hałas pojedynczej operacji ( $L_{AE}$ ). Przy tym pamiętamy, że poziom  $L_{AE}$  – z definicji – zawiera w sobie czas trwania pojedynczej operacji. Dlatego czas ten nie ma bezpośredniego wpływu na poziom równoważny.

Warto zauważyć, że zmiana średniej wartości  $L_{AE}$ , np. o 3 dB, powoduje wg wzoru nr 3 taką samą zmianę poziomu  $L_{AeqT}$ , który jest miarą hałasu wszystkich operacji. Wartość poziomu równoważnego nie zależy od: kolejności wydarzeń akustycznych, odstępów w czasie pomiędzy nimi, czasu ich trwania, a nawet od nakładania się zdarzeń (jak na Rysunku 5).<sup>[2]</sup>

Zależność opisana wzorem nr 3 pozwala na kształtowanie hałasu wokół portu lotniczego poprzez zmianę liczby operacji,  $n$  (przykłady poniżej).

Na Rysunku 6 przedstawiono równoważny poziom dźwięku dla pory nocnej,  $L_{AeqN}$ , w zależności od liczby operacji lotniczych,  $n$ , dla poziomów  $L_{AE}$  w zakresie typowym dla hałasu lotniczego (80 ÷ 100-dB, w zależności od lokalizacji punktu pomiarowego względem progu DS). Z rysunku tego wynika np. że przy średnim poziomie ekspozycji hałasu pojedynczej operacji lotniczej  $L_{AE, sr} = 85$  dB, wartość dopuszczalna w porze nocnej (godz. 22.00 ÷ 6.00) dla terenów zabudowy mieszkaniowej,  $L_{Aeq,N}^* = 50$  dB, będzie przekroczona w przypadku wystąpienia  $n > 9$  operacji lotniczych.



Na podstawie Rysunku 6 można rozwiązać zagadnienie odwrotne, tj. obliczyć wartość  $L_{AE, \dot{s}r}^*$ , przy której poziom dopuszczalny  $L_{Aeq, N}^* = 50$  dB nie będzie przekroczony przy zadanej liczbie operacji,  $n$ . Dla liczby operacji  $n \leq 3$ , hałas pojedynczej operacji,  $L_{AE, \dot{s}r}$ , może wzrosnąć w porównaniu z poprzednim przykładem o 5 dB, do wartości  $L_{AE, \dot{s}r} = 90$  dB.

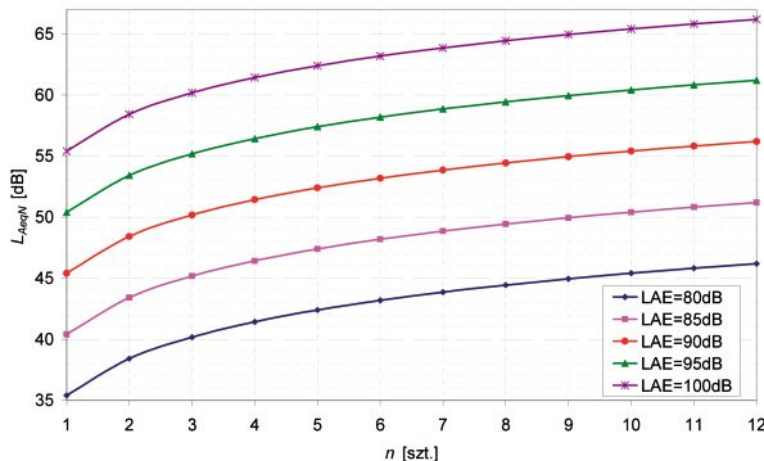
Korzystając ze wzoru nr 3 można łatwo wyjaśnić pojęcie „równoważności” wydarzeń akustycznych. Każda zmiana (wzrost lub spadek) średniego hałasu pojedynczego wydarzenia,  $L_{AE, \dot{s}r}$ , może być skompensowana przez odpowiednią zmianę (odpowiednio spadek lub wzrost) liczby wydarzeń akustycznych,  $n$ , przy zachowaniu tej samej wartości  $L_{AeqT}$ . Zasadę równoważności pokazano na Rysunku 7. Z wykresu tego wynika, że zmniejszenie  $L_{AE, \dot{s}r}$  o 3 dB, 5 dB, 6 dB, 10 dB pozwala na zwiększenie pierwotnej liczby operacji odpowiednio o czynnik  $\times 2$ ,  $\times 3$ ,  $\times 4$ ,  $\times 10$ . Dla danych z poprzedniego przykładu otrzymujemy, że trzy operacje o  $L_{AE, \dot{s}r} = 90$  dB są równoważne (powodują taki sam poziom  $L_{AeqT}$ ) dziewięciu wydarzeniom akustycznym o  $L_{AE, \dot{s}r} = 85$  dB. Gdyby zamiast samolotów o  $L_{AE, \dot{s}r} = 90$  dB operowałyby statki o poziomie  $L_{AE, \dot{s}r} = 80$  dB to równoważnikiem trzech operacji „głośniejszych” będzie aż trzydzieści operacji „cichszych”.

Zmiana liczby wydarzeń akustycznych przekłada się bezpośrednio na wartość  $L_{AeqT}$ . Na Rysunku 8 pokazano względną zmianę poziomu hałasu (wzrost/spadek) spowodowaną zmianą liczby wydarzeń akustycznych ( $n_1 \rightarrow n_2$ ), w tym samym przedziale czasu, przy stałej wartości  $L_{AE}$ . Dla  $n_2 / n_1 = 2, 4$  mamy wzrost hałasu odpowiednio o 3 dB i 6 dB, a dla  $n_2 / n_1 = 1/2, 1/4$  – odpowiednio spadek hałasu o 3 dB i 6 dB.

Wzór nr 3 jest bardzo przydatny, jednak pozwala tylko na przybliżone obliczanie poziomu hałasu. Jego dokładność zależy od różnic pomiędzy wartościami  $L_{AE}$  kolejnych wydarzeń akustycznych (Rysunek 5). W rzeczywistości poziom  $L_{AE}$  jest zmienną losową, niekiedy o dużym rozrzucie wyników nawet dla takiej samej operacji, wykonywanej przez ten sam typ statku powietrznego. W związku z tym, wydarzenia akustyczne stają się „podobne” dopiero po pogrupowaniu ich w klasy (kategorie). Przez „kategorię” rozumie się wydarzenia o zbliżonej – w sensie statystycznym – wartości  $L_{AE}$ , dla źródeł hałasu o cechach wspólnych (podobny mechanizm generacji hałasu).

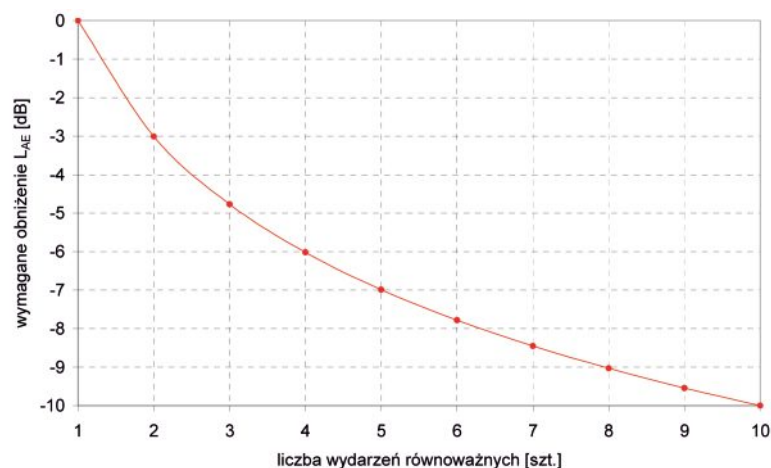
**Rysunek 6**

Zależność  $L_{AeqN}$  od liczby wydarzeń,  $n$ , dla ustalonych średnich wartości  $L_{AE}$



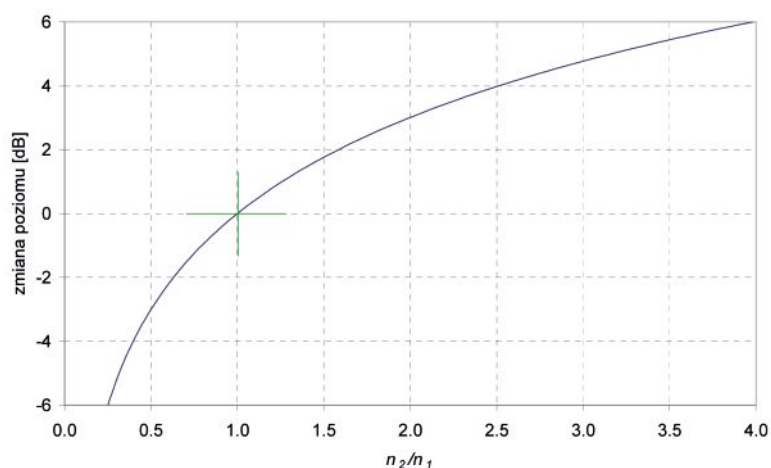
**Rysunek 7**

Wymagane zmniejszenie średniego  $L_{AE}$  przy wzroście liczby operacji lotniczych w celu zachowania stałego poziomu  $L_{AeqT}$



**Rysunek 8**

Przyrost wartości  $L_{AeqT}$  spowodowany zmianą liczby wydarzeń akustycznych w tym samym czasie oceny  $T$  (wzór nr 3)



Konieczność podziału na kategorie pokazuje Rysunek 9, który przedstawia histogram wartości  $L_{AE}$  zmierzonych w tym samym punkcie i dla tego samego typu statku powietrznego, ale oddzielnie dla operacji startów i lądowań. Różnica średnich wartości  $L_{AE}$  wynosi w tym przykładzie aż 7 dB.

W ogólnym przypadku, gdy wydarzenia akustyczne można pogrupować na  $K$  kategorii, wzór nr 3 przyjmuje postać<sup>[10,5,2]</sup>

$$L_{AeqT} = 10 \times \log \left( \sum_{k=1}^K n_k \times 10^{0,1 \times L_{AE,k}} \right) + 10 \times \log \frac{t_o}{T} \quad [4]$$

gdzie  $n_k$  oznacza liczbę wydarzeń akustycznych  $k$ -tej kategorii, która jest scharakteryzowana przez średnią wartość ekspozycyjnego poziomu hałasu,  $L_{AE,k}$ .

### 3. Równoważny poziom dźwięku hałasu lotniczego

W przypadku operacji lotniczej poziom hałasu pojedynczego wydarzenia akustycznego zależy od wielu czynników. Podstawowe parametry to:

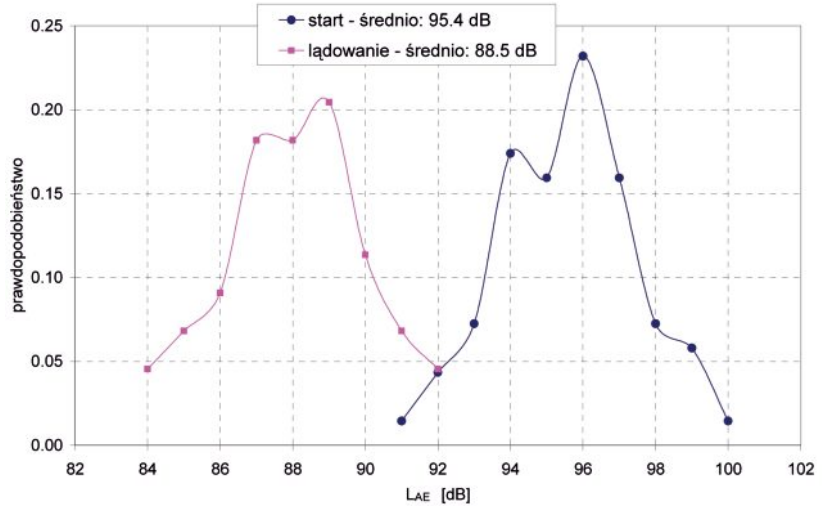
- typ i wielkość statku powietrznego,
- rodzaj napędu (turboodrzutowy, turbośmigłowy, tłokowy),
- rodzaj operacji (start, lądowanie, przelot),
- masa statku powietrznego,
- wiek i stan techniczny statku,
- tor lotu (kął wznoszenia/opadania; przechylenie boczne, itd.),
- odległość od punktu obserwacji,
- warunki meteorologiczne (siła i kierunek wiatru, wilgotność powietrza).

Te czynniki pośrednio determinują liczbę kategorii  $K$  we wzorze nr 4, a działając jednocześnie implikują losową zmienność  $L_{AE}$ , widoczną na Rysunku 9. Przy obliczaniu  $L_{AeqT}$  ta zmienność jest uwzględniana (zastępowana) przez wartość najbardziej prawdopodobną (najczęściej występującą) w danej klasie, tj.  $L_{AE,k}$ .



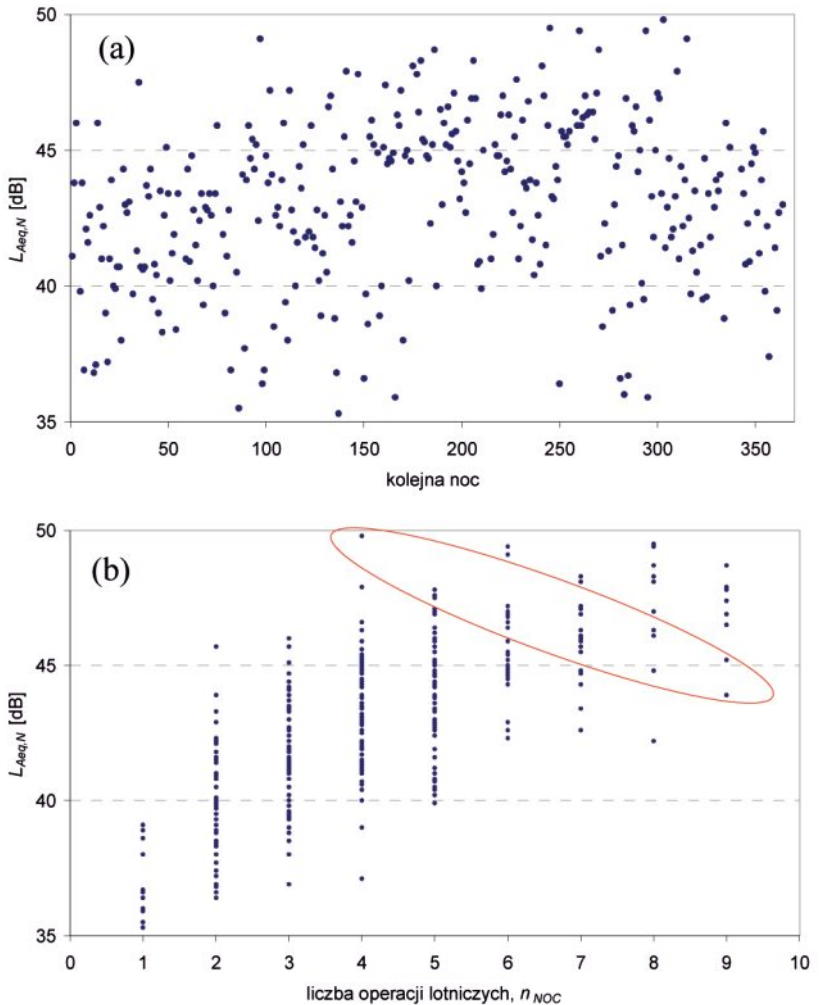
**Rysunek 9**

Histogram  $L_{AE}$  dla operacji startu i lądowania samolotu B738 (punkt pomiarowy w osi DS, ok. 500 m od progu DS)



**Rysunek 10**

Poziom równoważny zmierzony w jednym punkcie dla kolejnych nocy w roku (a) i jego zestawienie z liczbą wykonanych operacji lotniczych (b) (obszar zakreślony wskazuje, że nie zawsze większa liczba operacji oznacza wyższy równoważny poziom dźwięku)





Budowa modelu akustycznego lotniska wymaga wyznaczenia trzech podstawowych elementów:

- rozkładu najbardziej prawdopodobnych tras dolotowych (lądowania) i odlotowych (starty),
- reprezentatywnej charakterystyki akustycznej pojedynczej operacji lotniczej dla wybranej trasy, rodzaju operacji i typu statku powietrznego,
- liczby operacji każdej z wyróżnionych we wzorze nr 4 kategorii, z podziałem na porę dzienną i nocną.

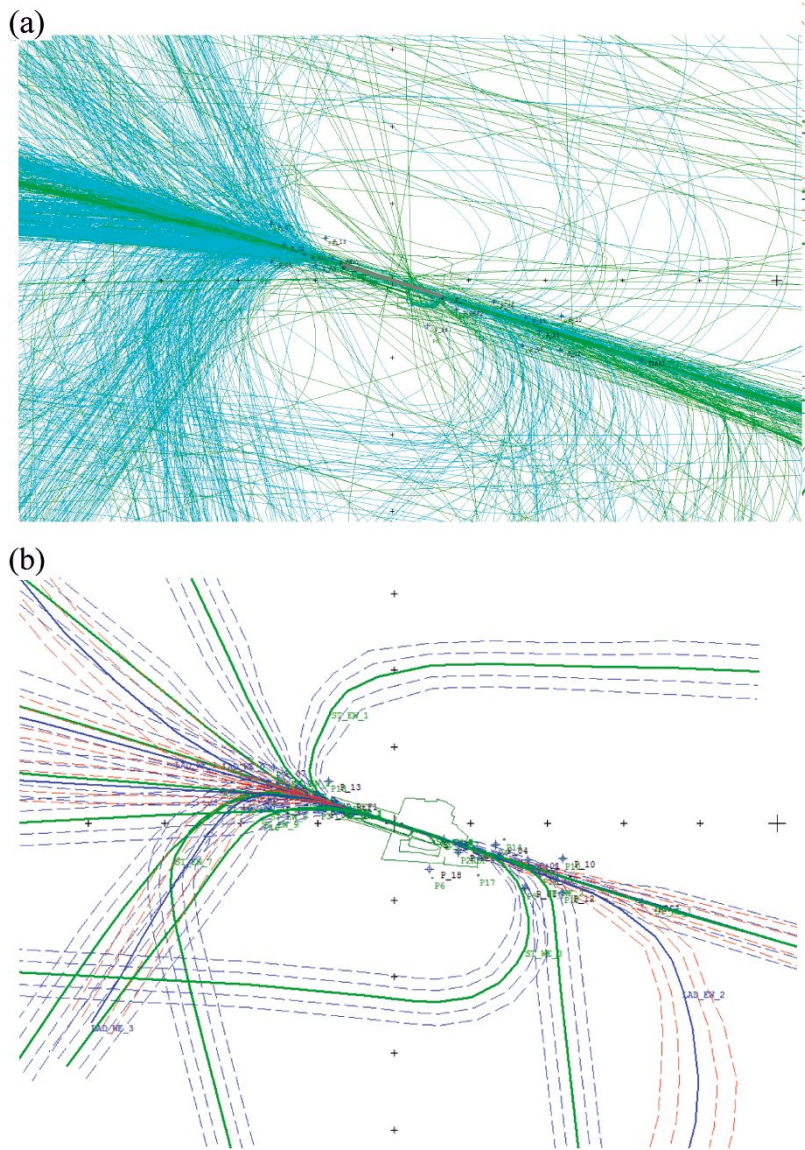
Duża liczba losowo zmiennych parametrów powoduje, że równoważny poziom dźwięku podlega dużym fluktuacjom (Rysunek 10a), a wyniki pomiarów pokazują, że zależność od liczby wydarzeń akustycznych (wzór nr 3) wcale nie oznacza, że przy większej liczbie operacji poziom  $L_{AeqN}$  dla wybranej doby będzie większy (Rysunek 10b – obszar zakreślony). W nocy o większej liczbie operacji lotniczych mogą wystąpić samoloty cichsze (mniejsza masa startowa, przelot w większej odległości od punktu pomiarowego, warunki meteorologiczne niesprzyjające propagacji hałasu, itd.) i jak wynika z przykładu na Rysunku 10b, zdarza się, że poziom hałasu w nocy z 8 operacjami może być mniejszy niż w nocy z 4 operacjami.

Przykład reprezentatywnych torów lotu, wyznaczanych z danych rzeczywistych (dane radarowe) pokazano na Rysunku 11. Rysunek (a) zawiera dane radarowe poszczególnych operacji, rysunek (b) – tory zastępcze, wyznaczone wg prawdopodobieństwa wystąpienia trajektorii z rysunku (a) (jako najczęściej występujące w danym czasie oceny  $T$ ).

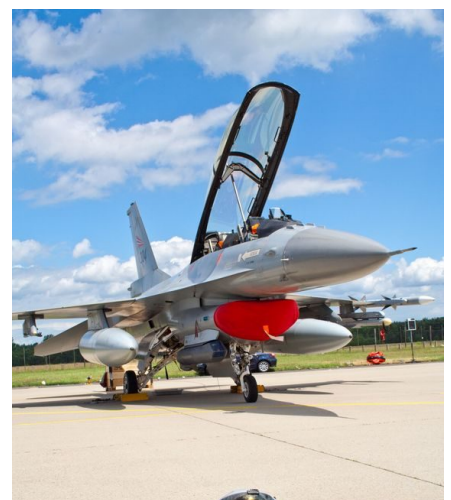
W modelu / programie obliczeniowym, np. INM<sup>[12]</sup>, dostępne są charakterystyki akustyczne statku powietrznego, które zależą od wybranego profilu lotu (tor podejścia lub tor odejścia). Program ten zawiera bazę danych zmierzonych poziomów emisji hałasu dla każdego profilu, w funkcji odległości, prędkości i siły ciągu (tzw. dane NPD – „Noise Power Distance”). Przykładowy profil rzeczywisty jednej operacji, na tle profili standardowych, pokazano na Rysunku 12. To porównanie pokazuje, że prawidłowy wybór profilu z bazy danych programu INM nie jest możliwy bez dostępu do rzeczywistych danych radarowych. Nawet dla tego samego typu statku powietrznego profile mogą się znacznie różnić, chociażby ze względu na różną masę startową.

**Rysunek 11**

Rzeczywiste trasy dolotowe i odlotowe (a) oraz trajektorie zastępcze - rysunek (b), na którym linie ciągłe oznaczają kierunki głównych startów i lądowań, a linie przerywane – tzw. kierunki poboczne (o mniejszej częstotliwości występowania)



Podobnie jak w przypadku torów lotu (Rysunek 11b) do obliczeń wybiera się profil najbardziej prawdopodobny (najczęściej występujący). Może się przy tym zdarzyć, że we wzorze nr 4 należy wyróżnić dodatkową kategorię, gdy dla danej operacji charakterystyczne są np. dwa najczęściej występujące profile. W tym przypadku, brak podziału na dwie kategorie raczej nie będzie miał dużego wpływu na hałas blisko lotniska, ale w większej odległości może istotnie wpływać na zmianę zasięgu oddziaływania. Ilustruje to Rysunek 13, gdzie pokazano zasięg hałasu operacji startu tego samego typu statku przy różnych profilach wznoszenia.



Profil operacji jest jednym z czynników decydujących o dokładności obliczeń poziomu SEL. W celu minimalizacji błędów estymacji  $L_{AE}$  konieczna jest procedura wielopunktowej kalibracji wynikami pomiarów. Wykorzystanie pomiarów do kalibracji modelu jest jedną z podstawowych funkcji i powodów utrzymywania systemu monitoringu hałasu wokół portu lotniczego. Dla przykładu, na Rysunku 14a pokazano izoliny poziomu ekspozycji hałasu,  $L_{AE}$ , dla operacji startu, obliczone na podstawie jednego z profili standardowych. Poziomy w decybelach wskazują różnicę obliczonej i średniej zmierzonej wartości  $L_{AE}$  w 9 punktach monitoringu hałasu. Różnice te zawierają się w przedziale (-10,4 ÷ +2,4) dB, ze średnim błędem na poziomie -5,4 dB. Po kalibracji, rozumianej jako dopasowanie profili odejścia dostępnych w bazie danych do profili rzeczywistych dla danego statku powietrznego na danym lotnisku, różnice poziomów nie przekraczają przedziału (-1,4 ÷ +2,3) dB, ze średnim błędem rzędu 1,7 dB (Rysunek 14b). Po procedurze kalibracji może się również zmienić kształt izoliny (jak na Rysunku 14), czyli obszar oddziaływania hałasu.

Na potrzeby procedury kalibracji nie są potrzebne wielomiesięczne wyniki pomiarów w każdym punkcie. Dużo bardziej istotna jest liczba i rozkład punktów pomiarowych. Lokalizacje niezbędne do skutecznej kalibracji modelu to minimum:

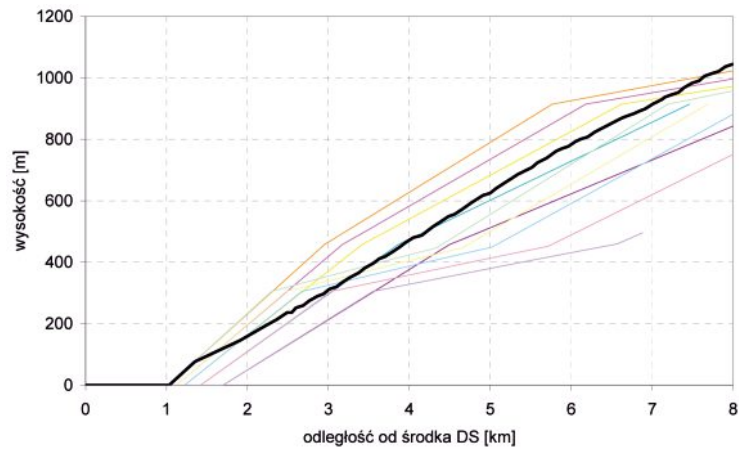
- dwa punkty z każdej strony DS, zlokalizowane wzdłuż (w pobliżu) osi DS, blisko i daleko od progu DS,
- jeden dodatkowy punkt z każdej strony DS, zlokalizowany w bok od osi DS.

Z analizy statystycznej<sup>[1]</sup> wynika, że już ok. 400 pomiarów w sposób wystarczający reprezentuje jedną kategorię wydarzeń akustycznych (związanych z wyróżnioną operacją lotniczą). Przy tym istotne jest by pomiary były reprezentatywne dla całego roku. Dlatego powinny być wykonane w różnych porach roku. Optymalnie – po ok. 100 pomiarach w czterech porach roku lub co najmniej w odstępach trzydziestodniowych.

Kalibracja poziomów  $L_{AE}$  wpływa bezpośrednio na zasięg oddziaływania akustycznego portu, który mierzony jest wskaźnikiem  $L_{AeqT}$ . Dokładność obliczeń  $L_{AeqT}$  jest zawsze uzależniona od dokładności prognozy natężenia ruchu, która sprowadza się do antycypowania w perspektywie wieloletniej liczby operacji lotniczych dla danego scenariusza eksploatacji lotniska, z podziałem na: porę doby, rodzaj operacji lotniczej,

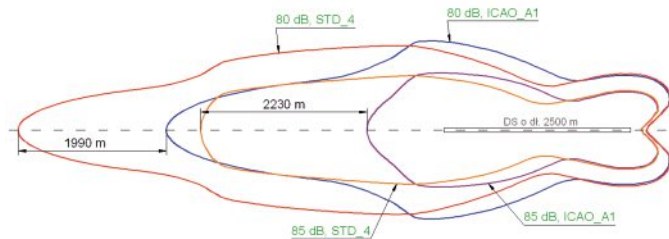
**Rysunek 12**

Rzeczywisty profil wznoszenia podczas wybranego startu samolotu A320 (linia pogrubiona) i profile standardowe, zawarte w bazie danych programu obliczeniowego INM v.7.0d



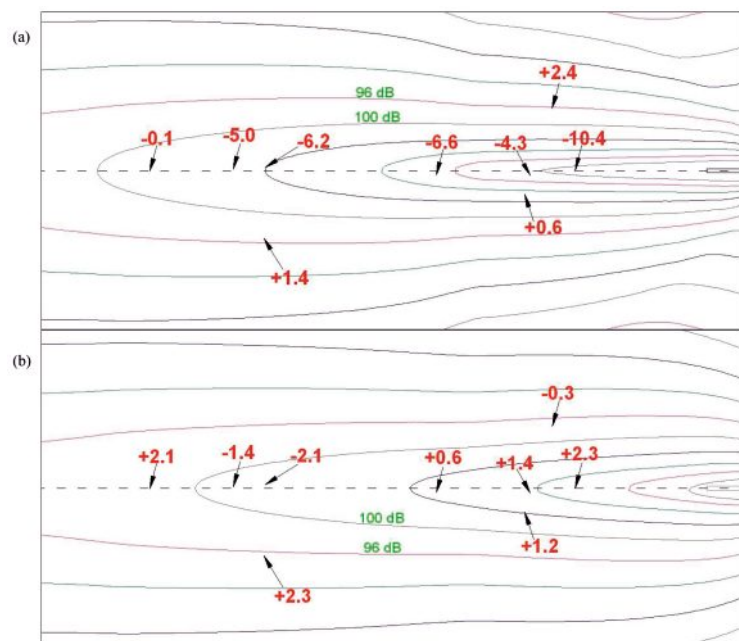
**Rysunek 13**

Zasięg hałasu dla operacji startu samolotu A320, wyznaczony przez izoliny SEL o poziomie 80 i 85 dB, w zależności od profilu wznoszenia (profile: najniższy i najwyższy z Rysunku 12, odpowiednio Standard-4 oraz ICAO-A1 w INM v.7.0d)



**Rysunek 14**

Izoliny  $L_{AE}$  dla startu samolotu F16 na wprost, w kierunku RWY 29 (od prawej do lewej), przed (a) i po (b) kalibracji modelu obliczeniowego. Liczby oznaczają różnicę pomiędzy zmierzoną i obliczoną wartością poziomów hałasu w punktach monitoringu oznaczonych strzałką (izolinie pokazano z krokiem co 4 dB)



kierunek i trasę operacji (Rysunek 11) oraz typy statków powietrznych. Skutki tego błędu wyrażone w decybelach widoczne są na Rysunku 8, jeśli za „n2” podstawimy wartość przyjętą do obliczeń, a za „n1” – wartość rzeczywistą natężenia ruchu. Z kolei na Rysunku 15 pokazano wpływ tego błędu na zasięg oddziaływania (zasięg hałasu), czyli na odległość izolinii o wartości dopuszczalnej  $L^*_{Aeq, N} = 50$  dB od DS. Przez zasięg hałasu rozumie się odległość punktu w terenie od źródła hałasu, w którym poziom dźwięku danego wskaźnika oceny hałasu osiąga wartość dopuszczalną.

Z powyższego przykładu wynika, że błąd obliczeń na poziomie 2 dB, wzdłuż osi DS może spowodować przesunięcie izolinii o poziomie 50 dB (zasięg hałasu) aż o kilkaset metrów!

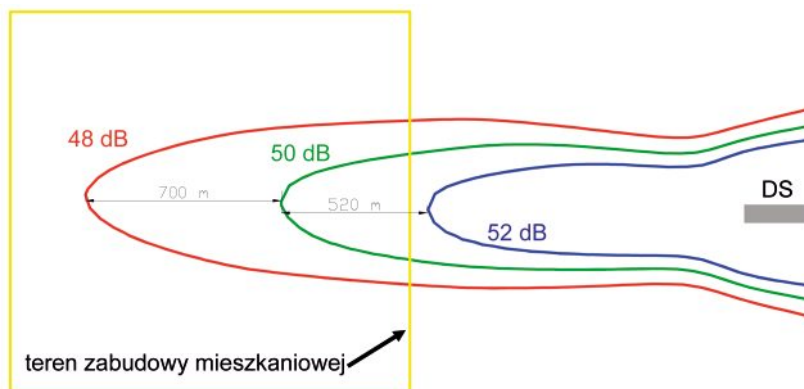
#### 4. Wyznaczanie Obszaru Ograniczonego Użytkowania

Zasięg hałasu wokół lotniska oblicza się dla pory dziennej i nocnej, z uwzględnieniem ewentualnych scenariuszy (wariantów) eksploatacji przedsięwzięcia. Wyniki przedstawia się w postaci izolinii równoważnego poziomu dźwięku o wartościach odpowiadających poziomom dopuszczalnym dla różnych rodzajów terenów położonych wokół portu lotniczego. Jeżeli pomimo podjętych działań ograniczających emisję hałasu, standardy akustyczne w środowisku nie będą zachowane na terenach wymagających ochrony akustycznej, wtedy zachodzą przesłanki, o których mowa w rozdz. 1 niniejszego opracowania i wprowadza się OOU. Granicę obszaru ograniczonego użytkowania (oraz granice ewentualnych stref → rozdz. 4.1 niniejszego opracowania) wyznacza się jako obwiednię (obrys zewnętrzny) wszystkich izolinii o wartościach dopuszczalnych, właściwych dla sposobów zagospodarowania i wykorzystania terenów w zasięgu hałasu.

Dla przykładu założmy, że wokół lotniska położone są tereny o jednakowym sposobie zagospodarowania. Wtedy zasięg hałasu wyznaczają tylko dwie izolinie o wartościach dopuszczalnych (pora dzienna i nocna), każda dla wyróżnionego wariantu eksploatacji przedsięwzięcia. Niech wartości dopuszczalne wynoszą  $L^*_{Aeq, D/N} = 60 / 50$  dB, odpowiednio, dla pory dziennej i nocnej (Tabela 2, poz. 2 w rozporządzeniu

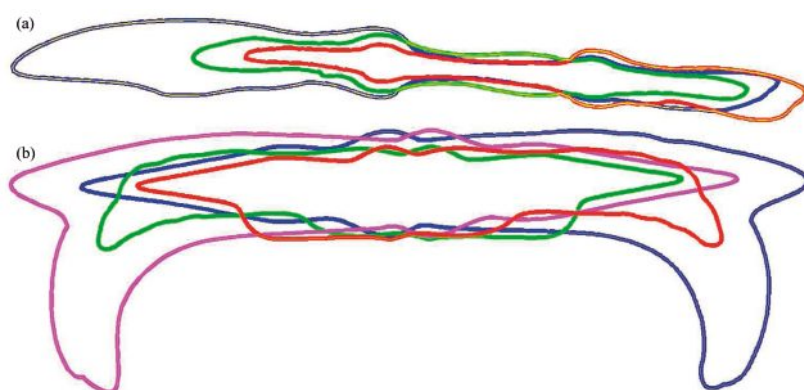
**Rysunek 15**

Zasięg hałasu lotniczego wyznaczony przez izolinie  $L_{Aeq, N} = 48, 50$  i  $52$  dB



**Rysunek 16**

Zasięgi hałasu w zależności od wariantu operacyjnego lotniska (dominującego kierunku operacji lotniczych), w porze dziennej (kolory czerwony i zielony) i nocnej (kolor niebieski i fioletowy). Obwiednia wariantów (kolor żółty) wyznacza granicę OOU



o dopuszczalnych poziomach hałasu<sup>[3]</sup>). Na Rysunku 16a pokazano port lotniczy z dwoma wariantami eksploatacji w porze dziennej (wschodni – izolinia czerwona i zachodni – izolinia zielona), które różnią się liczbą operacji w danym kierunku, zależnie od dominującego kierunku wiatru. Tylko po stronie zachodniej granica OOU (żółta linia) pokrywa się z zasięgiem hałasu dla pory nocnej (izolinia niebieska, bez wyróżniania wariantów). W drugim przykładzie, na Rysunku 16b, sytuacja jest mniej skomplikowana. Ze względu na większy zasięg hałasu w porze nocnej (wariant wschodni – izolinia niebieska, wariant zachodni – izolinia fioletowa), granice OOU (żółta linia) będą zdeterminowane przez zasięg hałasu dla tej pory doby, za wyjątkiem małego fragmentu w części środkowej po stronie południowej.

Wyznaczenie obwiedni oznacza, że OOU obejmuje obszar potencjalnego oddziaływania we wszystkich analizowanych scenariuszach (wariantach) eksploatacji lotniska. Dlatego może się zdarzyć, że zasięg oddziaływania akustycznego portu lotniczego w żadnej dobie roku nie będzie pokrywał się z granicami OOU (będzie mniejszy). Oznacza to, że wewnątrz OOU wystąpią takie obszary, w których nie ma przekroczeń wartości dopuszczalnych, ani w porze dziennej, ani w porze nocnej (pomimo, że punkt leży w granicach OOU). Nie powinna się zdarzyć sytuacja odwrotna, w której dla danej doby zasięg hałasu przekracza granice OOU. Oznaczałoby to, że OOU jest zbyt mały i wymaga korekty. Zmiana granic OOU może być skutkiem analizy porcelizacyjnej lub przeglądu ekologicznego.<sup>[7]</sup>

Zauważmy, że w obydwóch przypadkach zasięg hałasu w porze nocnej jest większy niż w porze dziennej, co jest sytuacją typową. Dlaczego tak się dzieje? Przy założeniu, że średni hałas pojedynczej operacji lotniczej w porze dziennej i nocnej jest – w wybranym punkcie – taki sam ( $L_{AE, sr, D} \approx L_{AE, sr, N}$ ), ze wzoru nr 3 otrzymamy, że

$$(L_{AeqD}^* - L_{AeqN}^*) - 10 \times \log\left(\frac{T_N}{T_D}\right) = 10 \times \log\left(\frac{n_D}{n_N}\right). \quad [5]$$

Przy obowiązującej obecnie<sup>[3]</sup> różnicy wartości dopuszczalnych ( $L_{Aeq, D}^* - L_{Aeq, N}^* = 10$  dB) oraz różnicy czasów oceny ( $-10 \times \log(T_N/T_D) = +3$  dB), z powyższego równania wynika, że zasięg hałasu w porze dziennej będzie większy niż w porze nocnej tylko wtedy, gdy w dzień będzie co najmniej 20 razy więcej operacji lotniczych,  $n_D \geq 20 n_N$ .

Większy zasięg hałasu w porze dziennej tylko na wybranych kierunkach (np. po stronie wschodniej na Rysunku 16a) oznacza, że powyższy warunek jest spełniony tylko lokalnie, dla wybranych tras operacji lotniczych (Rysunek 11).

Z powyższego przykładu wynika ponadto, że poziom hałasu na granicy OOU jest równy wartości dopuszczalnej tylko dla jednego wskaźnika oceny hałasu i tylko w jednym wariancie eksploatacji przedsięwzięcia. Dlatego ustalenie poziomu hałasu na granicy OOU jest możliwe jedynie poprzez porównanie przebiegu OOU z poszczególnymi izoliniami. Poziomu hałasu na granicy OOU należy określać dla każdego punktu oddzielnie, gdyż – jak wynika z przykładu na Rysunku 16 – w każdym punkcie obwiednię może wyznaczać inna izolinia. Z rozważanego przykładu wynika, że na granicy OOU poziom hałasu wynosi albo 60 dB w porze dziennej, albo 50 dB w porze nocnej. Na Rysunku 16b jest tylko kilka punktów na granicy OOU, w których występują obydwa te poziomy. Punkty te leżą na przecięciu izolinii dla pory nocnej i dziennej (w tym samym wariancie eksploatacji), przy czym jednocześnie punkty te są w danym kierunku najbardziej oddalone od źródła hałasu (w przeciwnym przypadku nie leżałyby na obwiedni).



## 4.1 Strefy w OOU

Obszar ograniczonego użytkowania zwykle podzielony jest na strefy, wprowadzane z różnych przyczyn, które mogą wystąpić oddzielnie lub jednocześnie:

- wokół portu lotniczego zlokalizowane są tereny o różnym sposobie zagospodarowania i różnych wartościach dopuszczalnych (Tabela 2 w rozporządzeniu o dopuszczalnych poziomach hałasu<sup>[3]</sup>, poz. 1 i 2),
- w związku eksploatacją lotniska, oprócz hałasu lotniczego, do środowiska emitowany jest hałas „pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu”, tj. hałas ze wszystkich źródeł poza operacjami lotniczymi, w tym hałas samolotów na płytach postojowych (Tabela 1 w rozporządzeniu o dopuszczalnych poziomach hałasu<sup>[3]</sup>),
- wysoki poziom emisji hałasu do środowiska, powodujący dużą rozpiętość poziomów hałasu w OOU i wynikające z tego inne wymagane rozwiązania techniczne lub organizacyjne.

Granice każdej ze stref wyznacza się oddzielnie. Dla przypadków (a) i (b) na podstawie obwiedni izolinii poziomu hałasu o wartościach dopuszczalnych, a w przypadku (c) w przedziałach co 5 dB, wg procedury z poprzedniego rozdziału. W każdej ze stref mogą obowiązywać inne ograniczenia w zakresie: przeznaczenia terenu, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów (art. 135 ust. 3a POŚ).

Ze względu na rodzaj terenu, dla hałasu lotniczego obowiązują dwie wartości dopuszczalne (Tabela 2 w rozporządzeniu o dopuszczalnych poziomach hałasu<sup>[3]</sup>). Wtedy powstaje OOU o dwóch strefach:

- strefa „zewnątrzna”, ograniczona od zewnątrz granicą obszaru ograniczonego użytkowania, wyznaczoną przez obwiednię izolinii  $L_{Aeq, D/N}^* = 55 / 45$  dB, wymaganych dla terenów o podwyższonych standardach akustycznych (Tabela 2, poz. 1 w rozporządzeniu o dopuszczalnych poziomach hałasu<sup>[3]</sup>) oraz – od wewnątrz – obwiednią izolinii,  $L_{Aeq, D/N}^* = 60 / 50$  dB, wymaganej dla terenów o standardowych wymaganiach akustycznych (Tabela 2, poz. 2 w rozporządzeniu o dopuszczalnych poziomach hałasu<sup>[3]</sup>),

- strefa „wewnętrzna”, ograniczona od zewnątrz obwiednią izolinii  $L_{Aeq, D/N}^* = 60 / 50$  dB (granica wewnętrzna strefy „zewnątrznej”), a od wewnątrz – granicą terenu lotniska.

Ze względu na różne dopuszczalne wartości poziomu hałasu dla poszczególnych rodzajów terenu, należy zauważyć, że ograniczenia i wymagania w strefie „zewnątrznej” dotyczą tylko i wyłącznie terenów o podwyższonych wymaganiach akustycznych. Z tego wynika, że dla terenów wymienionych w Tabeli 2, poz. 2a ÷ 2d w rozporządzeniu o dopuszczalnych poziomach hałasu<sup>[3]</sup>, które leżą w strefie „zewnątrznej”, pomimo formalnej lokalizacji w OOU, nie zachodzą przesłanki do stosowania art. 136 ust. 1 i ust. 3 ustawy POŚ, gdyż nie ma żadnych ograniczeń dla sposobu korzystania ze środowiska oraz nie stawia się dodatkowych wymagań technicznych dla budynków. Wynika to z tego, że w tym obszarze dla tych rodzajów terenów hałas emitowany z lotniska do środowiska nie przekracza dopuszczalnych standardów.

## 4.2 Jak wyznaczyć poziom hałasu w OOU?

Na potrzeby postępowania odszkodowawczego (art. 136 POŚ) niezbędne jest ustalenie poziomu hałasu na posesji zlokalizowanej w OOU. Zwykle nie dysponujemy modelem akustycznym portu lotniczego, który pozwoliłby na obliczenie poziomu hałasu w wybranym punkcie (rozd. 3 niniejszego opracowania). Z powodów, które wyjaśniono na końcu rozdz. 4 w celu wyznaczenia poziomu hałasu nie można opierać się tylko na mapie przedstawiającej granice stref OOU. Trzeba w tym celu wykorzystać izolinie dopuszczalnego poziomu dźwięku dla pory dziennej i nocnej, dostępne w dokumentacji środowiskowej (w raporcie oddziaływania, przeglądzie ekologicznym, itp.). W przypadku wariantów eksploatacji lotniska (Rysunek 16) należy wybrać te pary izolinii, które charakteryzują się większym zasięgiem w otoczeniu badanej posesji, czyli wskazują na wyższe poziomy hałasu. Wtedy do wyznaczenia poziomu hałasu można wykorzystać metodę interpolacji, w najprostszym przypadku – liniowej. Do tego bezwzględnie konieczna jest znajomość poziomu hałasu w co najmniej dwóch punktach

leżących na prostej zawierającej badaną lokalizację. Ze względu na charakterystyczny dla hałasu lotniczego „niejednorodny” spadek hałasu w różnych kierunkach względem osi DS, interpolacja powinna być wykonana w dwóch kierunkach (wzdłuż osi DS i prostopadłym do niej). Z przykładu pokazanego na Rysunku 17 wynika, że spadek hałasu o 5 dB w kierunku osi DS odbywa się na drodze 980 m, a w kierunku prostopadłym do osi DS – znacznie szybciej, na odcinku od długości 175 m. Aby uwzględnić tę niejednorodność (patrz też Rysunki 13 ÷ 15) należy zastosować wspomnianą powyżej interpolację dwustopniową. Jeśli badany punkt leży poza izoliniami, wtedy konieczna jest ekstrapolacja poziomu dźwięku.

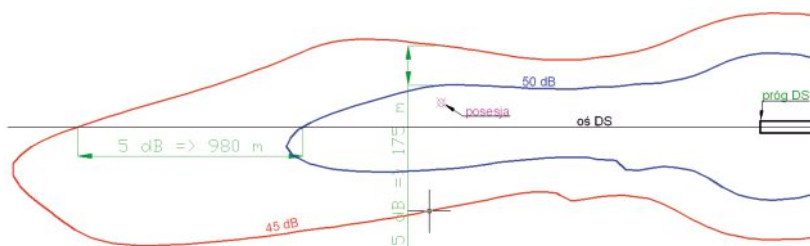
Poniżej podano algorytm procedury interpolacji dwustopniowej, korzystając z przykładowych danych pokazanych na Rysunkach 17 i 18.

**Metoda interpolacji (lub ekstrapolacji) poziomu hałasu w OOU:**

- Dla izoliny poziomów hałasu o wartościach dopuszczalnych dla danej pory doby wyznaczyć gradient ( $g_1$ ) spadku poziomu hałasu (w dB/km) wzdłuż osi DS (Rysunek 17);
- Wyznaczyć położenie rzutu prostopadłego punktu  $P$  (posesja) na oś DS (punkt  $P'$  na Rysunek 18), a następnie wyznaczyć odległość ( $d_1$ ) od punktu  $P'$  do najbliższej izoliny (w której wnętrzu leży posesja) w kierunku osi DS;
- Na podstawie  $g_1$  i  $d_1$  obliczyć (interpolować lub ekstrapolować) poziom hałasu w punkcie  $P'$ ,  $L(P')$ ;
- Wyznaczyć odległość ( $D$ ) punktu  $P'$  od najbliższej izoliny (w której wnętrzu leży posesja) w kierunku prostopadłym do osi DS.
- Znając odległość  $D$  obliczyć gradient ( $g_2$ ) spadku poziomu hałasu (w dB/km) w kierunku prostopadłym do osi DS i przechodzącym przez posesję, przyjmując za punkt wyjścia poziom dźwięku  $L(P')$ ;
- Wyznaczyć odległość ( $d_2$ ) punktu  $P'$  od posesji (punkt  $P$ ).
- Na podstawie  $g_2$  i  $d_2$  obliczyć (interpolować lub ekstrapolować) poziom hałasu na posesji,  $L_{Aeq}(P)$ , przyjmując za punkt wyjścia poziom dźwięku  $L(P')$  w punkcie  $P'$ .

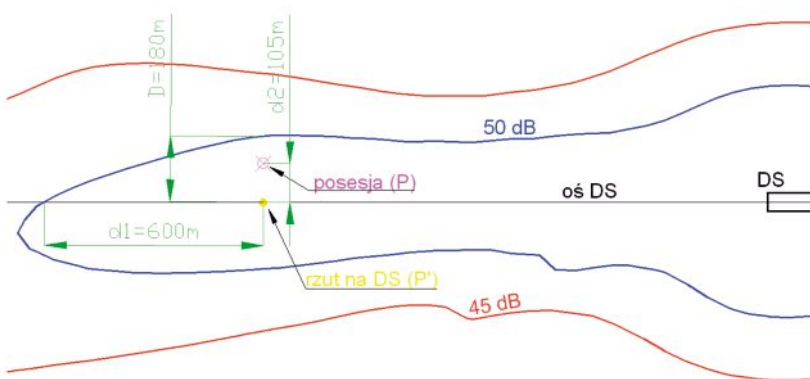
**Rysunek 17**

Charakterystyczna dla rozkładu hałasu lotniczego różna odległość pomiędzy izoliniami wartości dopuszczalnych w kierunku osi DS i w kierunku prostopadłym (przykład dla pory nocnej, izoliny 45 dB i 50 dB)



**Rysunek 18**

Odległość posesji od osi DS oraz od izoliny poziomu hałasu w kierunku osi DS i w kierunku prostopadłym



Stosując powyższą procedurę, w przykładzie z Rysunków 17 i 18 otrzymamy:

- $g_1 = 5/0,980 = 5,1$  dB/km
- $d_1 = 600$  m = 0,6 km
- $L(P') = 50 + g_1 \times d_1 = 53,1$  dB
- $D = 180$  m = 0,18 km
- $g_2 = (53,1 - 50,0) / 0,18 = 17,0$  dB/km
- $d_2 = 105$  m = 0,105 km
- $L_{Aeq}(P) = 53,1 - g_2 \times d_2 = 51,3$  dB

Interpolowany poziom hałasu w porze nocnej wynosi  $L_{AeqN} = 51,3$  dB. Ze względu na szacunkowy charakter obliczeń, wyniki należy zaokrąglić do wartości całkowitej, a stosując zasadę przezorności – w górę. Zatem ostatecznie otrzymujemy 52 dB. Dokładna wartość w tym punkcie, obliczona w modelu akustycznym lotniska (w programie INM), wynosi 52,2 dB, co oznacza że w tym przypadku metoda daje bardzo dobrą zgodność.

Ze względu na typowe, większe spadki poziomu hałasu w kierunku prostopadłym do osi DS,  $g_2 \gg g_1$ , prostsza metoda obliczeń, oparta tylko

o interpolację w jednym kierunku – prostopadłym do osi DS., zawiąza poziom hałasu tym bardziej im bliżej osi DS leży posesja. Wady tej nie ma metoda przedstawiona powyżej.

W bardziej skomplikowanych przypadkach, ze względu na nieliniowe zależności poziomu dźwięku od parametrów fizycznych, dokładniejsze wyniki interpolacji uzyskamy stosując logarytmiczną zależność od odległości. Takie podejście jest stosowane m.in. w metodyce referencyjnej<sup>[12]</sup> do wyznaczenia krzywych NPD z pomiarów w standardowych odległościach od toru lotu.



## 6. Poziom hałasu na elewacji a poziom hałasu wewnątrz pomieszczeń

W uchwałach wprowadzających OOU, w odniesieniu do wymagań technicznych dla istniejących budynków (wymóg art. 135 ust. 3a POŚ) zwykle pojawia się zapis postaci: „Zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającym ochrony akustycznej, poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej”, co ma rekompensować brak możliwości zachowania standardów akustycznych w środowisku. Innymi słowy, OOU wprowadza się w celu zachowania standardów akustycznych przynajmniej wewnątrz pomieszczeń. W świetle obowiązujących przepisów, zapewnienie komfortu akustycznego wewnątrz pomieszczeń powinno być realizowane dwutorowo, przez:

- zapewnienie wymaganej izolacyjności akustycznej przegród wewnętrznych i zewnętrznych,
- spełnienie wymagań normowych w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w pomieszczeniach,

ale zwykle jest realizowane tylko poprzez pierwszą z ww. ścieżek. Podejście to jest oparte o polską normę PN-B-02151-3:1999<sup>[8]</sup>, przywołaną w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury „w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki ...”. Izolacyjność akustyczną przegrody dobiera się w zależności od poziomu hałasu na elewacji (poziom miarodajny), rodzaju pomieszczenia oraz powierzchni okien w ścianie. Niestety, nawet prawidłowy dobór izolacyjności nie zawsze gwarantuje warunki komfortu akustycznego określone w polskiej normie PN-B-02151-02:1987<sup>[13]</sup>, również przywołanej w ww. rozporządzeniu. Ta rozbieżność wynika m.in. z tego, że pomimo oparcia wymagań o równoważne poziomy dźwięku, obydwie normy odnoszą ten poziom do różnych przedziałów oceny:

- norma PN-B-02151-3:1999 – dla hałasu lotniczego – przedziały oceny takie jak w środowisku – 16 godzin dnia i 8 godzin nocy (pomijamy tu kryterium oparte o poziom maksymalny, z powodów podanych w rozdz. 2.2 niniejszego opracowania, ale przede wszystkim z powodu braku danych w perspektywie – jak wymaga norma – najbliższych 5 lat),

- norma PN-B-02151-02:1987 – najmniej korzystne 8 godzin pory dziennej i najmniej korzystne pół godziny w nocy.

W pierwszym przypadku, ze względu na zbieżność przedziałów oceny, poziom hałasu w środowisku, wyznaczony na elewacji budynku np. według procedury przedstawionej w rozdz. 5, jest poziomem miarodajnym.

W drugim przypadku, aby uzyskać poziom równoważny dla przedziałów odpowiednio 8 godzin dnia i 0,5 godziny nocy na podstawie poziomu hałasu w środowisku, w najprostszym przypadku wystarczy dysponować natężeniem ruchu operacji lotniczych. Przy założeniu porównywalnej wartości średniego poziomu ekspozycji hałasu w krótszym i dłuższym przedziale oceny (ta sama flota) otrzymujemy, że

$$L_{Aeq}(T_2) = L_{Aeq}(T_1) + 10 \times \log\left(\frac{n_2}{n_1}\right) + 10 \times \log\left(\frac{T_1}{T_2}\right),$$

gdzie indeks „1” oznacza dłuższy, a indeks „2” – krótszy czas oceny, przy czym poziom  $L_{Aeq}(T_1)$  wyznacza się według procedury przedstawionej w rozdz. 5 lub oblicza ze wzoru nr 3. Ze wzoru nr 6 otrzymujemy, że przy  $n_1 = 8$  operacji poziom równoważny w czasie  $T_1 = 8$  godzin nocy będzie mniejszy od poziomu hałasu dla  $T_2 = 0,5$  najmniej korzystnej godziny nocy o liczbie operacji  $n_2 = 1, 2, 3$ , odpowiednio o: 3, 6 i 7,8 dB.

## 7. Podsumowanie

W artykule wyjaśniono podstawowe zależności wiążące wskaźniki oceny hałasu w środowisku, stosowane do opisu hałasu lotniczego, metody ich wyznaczania oraz obliczania. Wyjaśniono jak powstaje obszar ograniczonego użytkowania (OOU) oraz jak wyznacza się poziom hałasu wewnątrz tego obszaru, korzystając z interpolacji liniowej. Następnie powiązano poziom hałasu w środowisku z warunkami akustycznymi w pomieszczeniach. Zagadnienie omówiono w odniesieniu do obowiązujących aktów prawnych w zakresie ochrony środowiska przed hałasem.

Na zakończenie warto postawić pytanie, czy w odniesieniu do istniejących budynków określenie „obszar ograniczonego użytkowania” jest trafne? W porównaniu do tysięcy budynków narażonych na ponadnormatywne oddziaływanie innych źródeł hałasu, zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną w granicach OOU można w pewnym sensie uznać za uprzywilejowaną. Bowiem tylko w tym przypadku ustawa Prawo Ochrony Środowiska wskazuje bezpośrednio na możliwość uzyskania odszkodowania.



## Bibliografia

1. *Gatuszka M., 2014, Krótko- i długookresowe wskaźniki oceny hałasu lotniczego, rozprawa doktorska Instytut Akustyki, Uniwersytet im. A. Mickiewicza, Poznań.*
2. *Makarewicz R., 1996, Hałas w Środowisku, Ośrodek Wydawnictw Naukowych, Poznań.*
3. *Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2013r., poz. 112).*
4. *Rakoczy B., 2011, Obszar ograniczonego użytkowania w prawie polskim., Polska.*
5. *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 czerwca 2011r. w sprawie wymagań w zakresie prowadzenia pomiarów poziomów w środowisku substancji lub energii przez zarządzającego drogą, linią kolejową, linią tramwajową, lotniskiem, portem (Dz.U. nr 140, poz. 824; zał. nr 1 i zał. nr 2).*
6. *Rudno-Rudzińska B., 2013, Aircraft noise evaluation criteria for determining airborne sound insulation of external walls of buildings, XVI Międzynarodowa Konferencja Zwalczenia Hałasu „Noise Control 2013”, Ryn, 2013.*
7. *Ustawa Prawo Ochrony Środowiska z dnia 27 kwietnia 2001r. (tekst jednolity w Dz.U. z 2013r., poz. 1232 z późniejszymi zmianami).*
8. *PN-B-02151-3:styczeń 1999 Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach – Izolacyjność akustyczna przegród w budynkach oraz izolacyjność akustyczna elementów budowlanych. Wymagania, PKN, 1999.*
9. *PN-EN 61672-1:kwiecień 2005 Elektroakustyka. Mierniki poziomu dźwięku. Część 1: Wymagania, PKN, 2005.*
10. *PN-ISO 1996-1:grudzień 2006. Akustyka. Opis, pomiary i ocena hałasu środowiskowego. Część 1: Wielkości podstawowe i procedury oceny, PKN, 2006.*
11. *European Environmental Agency Technical Report No 11/2010, Good practice guide on noise exposure and potential health effects, EEA, Copenhagen, 2010.*
12. *ECAC.CEAC Doc. 29 3rd ed. (tom 1 i 2), Report on Standard Method of Computing Noise Contours around Civil Airports”, oparty o ICAO Circular 205-AN/1/25 „Recommended Method for Computing Noise Contours around Airports”.*
13. *PN-B-02151-02:1987 Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach, PKN, 1987.*

## THE LEVEL OF NOISE IN THE LIMITED USE AREA AROUND THE AIRPORT

### Summary

So far, all limited use areas (LUAs) have been established because of the violation of acoustic standards in the environment. This is why acoustic standards are an important factor in the establishment of the amount of compensation. Therefore, the aim of the paper is to present main issues connected with the evaluation of noise in the environment, which is necessary to understand the construction of LUAs. The indicators of noise evaluation have been discussed, relations between them have been shown, and the specific way of establishing them with regard to aircraft noise has been examined. The impact of the fundamental value in the evaluation of noise – the noise of a single aircraft operation and the number of these operations – on the acoustic conditions around an airport has been discussed. A method of establishing a LUA on the basis of the noise isoline and a simple algorithm of the interpolation of a sound level between these isolines – which is important for determining the required acoustic resistance or acoustic conditions inside rooms – have been presented.

### Key words

aircraft noise, limited use area, noise measurement

### JEL Classification

R19, R29, R39

# CYKLE MIESZKANIOWE NA POLSKIM RYNKU NIERUCHOMOŚCI



dr Piotr Lis

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu  
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 4593

## Streszczenie

W opracowaniu podjęto problematykę cykliczności rynków mieszkaniowych przedstawiając syntezę prac badawczych, nawiązując do metod badawczych i weryfikując je na przykładzie Polski. Wskazano potrzebę uwzględnienia wahań cyklicznych lokalnych rynków mieszkaniowych w procesie wyceny. Znajomość przebiegu cykli mieszkaniowych powinna być jednym z ważnych kryteriów zarówno weryfikujących bazę danych cen transakcyjnych nieruchomości przyjętych do wyceny, jak i potencjału dochodowego nieruchomości.

## Słowa kluczowe

Cykle mieszkaniowe, ceny transakcyjne, budownictwo mieszkaniowe, metody ekstrakcji komponentu cyklicznego, wycena nieruchomości

## 1. Wstęp

Cykliczność zmiennych ekonomicznych związanych ze sferą mieszkaniową, w szczególności budownictwa mieszkaniowego i cen mieszkań, jest zjawiskiem zróżnicowanym i bardzo złożonym. Zróżnicowanie odzwierciedla się w przebiegu cykli mieszkaniowych w różnym czasie i w różnej przestrzeni. Złożoność natomiast dotyczy problematyki wyodrębnienia cykli z szeregów czasowych, które reprezentują zmienne w czasie mogące składać się z kilku elementów, tj. trendu, wahań sezonowych, przypadkowych i wahań cyklicznych.

Współczesne studia na temat cykliczności rynków mieszkaniowych w Polsce są relatywnie skromne w porównaniu od analiz prowadzonych w Stanach Zjednoczonych, czy w Europie Zachodniej<sup>1</sup>. Wynika to przede wszystkim ze stosunkowo krótkiego okresu funkcjonowania gospodarki rynkowej w naszym kraju, w tym z intensywnego procesu transformacji systemowej. Próby badania tego zjawiska wydają się jednak niezwykle potrzebne. Przebieg i amplitudy cykli mieszkaniowych mogą wpływać w szczególności na decyzje inwestycyjne na rynku nieruchomości, proces wycen, czy przebieg cykli gospodarczych, na które bardzo silnie oddziałują.

Celem niniejszego opracowania jest próba empirycznej weryfikacji przebiegu cykli mieszkaniowych w Polsce. Zakres czasowy analizy obejmuje okres od stycznia 1991r. do lutego 2015r. W opracowaniu posłużono się metodą nieobserwowalnych komponentów dla wyodrębnienia wahań cyklicznych w sferze mieszkaniowej. Analiza została przeprowadzona z wykorzystaniem oprogramowania statystycznego STAMP 8.3 i EViews 8.

## 2. Synteza badań cykli mieszkaniowych

Pionierami badań nad cyklicznością budownictwa mieszkaniowego na przełomie XIXw. i XXw. byli niemieccy naukowcy, w szczególności Conrad [1881], Mangoldt [1907], Reich [1912], Eychmüller [1915], Eisenlohr [1921], [Spiethoff 1934]. W pracach tych dostrzeżono znaczenie wahań cyklicznych budownictwa mieszkaniowego w rozwoju miast niemieckich. Najważniejsze klasyczne studia rynków mieszkaniowych z uwzględnieniem ich cykliczności, dotyczące okresu od początku XIXw. do drugiej wojny światowej, zostały przedstawione przez Hoyta

[1933], Burns [1935], Newmana [1935]. Przedwojenne cykle mieszkaniowe oznaczały wahania w budownictwie mieszkaniowym określanym przede wszystkim liczbą mieszkań, których budowę rozpoczęto lub liczbą mieszkań oddanych do użytku. Cykle stanowiły łączny efekt powtarzających się wahań serii czynników sfery mieszkaniowej, które do pewnego stopnia są niezależne i które przekazują impulsy pomiędzy sobą w czasie, tak że pojawienie się początkowego ognia prowadzi do wprowadzenia w ruch całego układu w określonym porządku. Głównym czynnikiem cykliczności mieszkalnictwa był wzrost populacji miast uwarunkowany procesem ich uprzemysłowienia. Przedwojenne cykle budowlane trwały kilkanaście lub kilkadziesiąt lat, dlatego też zostały nazwane cyklami długimi.

Podstawowe różnice pomiędzy cyklami mieszkaniowymi przed i po drugiej wojnie światowej zostały sformułowane przez Guttentaga [1961, s.279-280]. Długość trwania cykli mieszkaniowych przed i powojennych jest odmienna. Cykle przedwojenne trwały co najmniej pięć razy dłużej niż cykle powojenne. Ponadto cykle przedwojenne miały co najmniej dwukrotnie większą amplitudę wahań niż cykle

<sup>1</sup> W szczególności należy wyróżnić badania Trojanek [2008], Kucharska – Stasiak [2008], Łaszek, Augustyniak, Widłak [2009].



powojenne. Główną determinantą przedwojennych wahań cyklicznych stanowiła zmiana stopy wzrostu populacji, która utraciła na znaczeniu w okresie powojennym.

Za współczesne badania cykliczności mieszkaniowstwa uznawane są te badania, które dotyczyły rozwoju sfery mieszkaniowej po drugiej wojnie światowej. W odniesieniu do zakresu przestrzennego prac badawczych należy przyznać, że obejmowały one w większości stosunkowo jednolitą grupę krajów, tj. Stany Zjednoczone, a także kraje Europy Zachodniej oraz Australię, Japonię, Kanadę i Nową Zelandię. Podstawowa dyskusja w badaniach współczesnych dotyczyła periodyzacji cykli mieszkaniowych [Szerzej: Gutten- tag 1961; Grebler i Burns 1982; Barras 2009]. W pracach badawczych identyfikowano zwykle krótkie cykle budownictwa mieszkaniowego, trwające kilka lat (od 3 do 10 lat). Kluczowym czynnikiem determinującym cykle mieszkaniowe była dostępność, warunki i koszt kredytów hipotecznych. Przełom XX/XXI w. stanowił czas niezwykłego rozwoju badań cykliczności gospodarek rozwiniętych i struktury tej cykliczności. Dominowały dwa nurty:

- 1) badania pełnych cykli mieszkaniowych, finansowych i gospodarczych,
- 2) badania wyłącznie kryzysów mieszkaniowych, finansowych i gospodarczych.

Co ważne i mocno kontrowersyjne w badaniach przyjmowano przede wszystkim ceny mieszkań jako parametr rynku mieszkaniowego odchodząc od parametrów ilościowych rynku mieszkaniowego i budowlanego [Por. m.in. Bordo, Jeanne 2002; Detken, Smets 2004; Reinhart, Rogoff 2008; Muso i inni 2010; Ferrara, Koopman 2010; Igan, Loungani 2012]. Dopiero Leamer [2007] podważył taki sposób badania cykli mieszkaniowych. Jego zdaniem cykle mieszkaniowe są cyklami ilościowymi, a nie cyklami cenowymi. Sztywność cen mieszkań w dół wynika przede wszystkim ze zjawiska preferencji czasowych i skłonności do unikania porażki. Zjawisko to powoduje, że zmiany ilości inwestycji mieszkaniowych są gwałtowne i mają istotne konsekwencje dla gospodarki wzmacniając zjawisko kryzysu gospodarczego.

Badania cykli mieszkaniowych w Europie Środkowo-Wschodniej są bardzo skromne w porównaniu do analiz chociażby anglosaskich [Por. Égert,

Mihaljek 2007; Stepanyana i in. 2010; Łaszek 2008; Trojanek 2008; Augustyniak i in. 2013]. Wynika to z krótkich szeregów czasowych podstawowych zmiennych ekonomicznych w tych krajach ze względu na proces transformacji politycznej i gospodarczej w latach 90. XX w.

### 3. Metoda badawcza

Współczesny cykl mieszkaniowy (inaczej mieszkaniowy cykl odchyłeń) dotyczy odchyłeń bieżącej aktywności na rynku mieszkaniowym od długookresowej ścieżki wzrostu, czyli składnika permanentnego określanego mianem trendu [Por. Lucas 1977]. We współczesnych cyklach mieszkaniowych zostają wyodrębnione dwie fazy: faza ekspansji i faza spowolnienia, w których następuje odpowiednio wzrost lub spadek aktywności w stosunku do potencjału. Zatem niska aktywność rynku mieszkaniowego może wystąpić mimo dodatniego tempa jego wzrostu. Istotne są dwa punkty zwrotne obrazujące przejście pomiędzy fazami: dolny punkt zwrotny – minimum (dno cyklu) i górny punkt zwrotny – maksimum (szczyt cyklu), które odpowiednio rozpoczynają fazę ekspansji i fazę spowolnienia. Różnica pomiędzy wartościami skrajnymi odchyłeń od trendu oznaczają amplitudę poszczególnych faz cyklu mieszkaniowego [Harding, Pagan, 2002]. Suma amplitudy faz ekspansji i spowolnienia oznacza amplitudę cyklu mieszkaniowego. Zróznicowanie amplitud i czasów trwania faz cyklu świadczy o asymetrii wahań rynków mieszkaniowych. Współczesne cykle mieszkaniowe powtarzają się, w sposób nieregularny, niesymetryczny, co do skali i czasu trwania poszczególnych faz, jakie miały miejsce w gospodarkach rynkowych po drugiej wojnie światowej.

Zastosowanie poszczególnych metod badawczych w sferze mieszkaniowej (choć nie tylko) może być ograniczone istnieniem zjawiska niestacjonarności zmiennych ekonomicznych. Powoduje ono istotne problemy w dekompozycji szeregu czasowego na trend, cykl i inne części składowe. Szeregi czasowe w sferze mieszkaniowej to zmienne generowane przez niestacjonarny proces stochastyczny. Ich wartość oczekiwana i wariancja zmieniają się w czasie a same wartości szeregów coraz bardziej oddalają się od wartości początkowych.

Wyodrębnianie współczesnych cykli mieszkaniowych może odbywać się przy pomocy metod parametrycznych lub nieparametrycznych ekstrakcji komponentu cyklicznego. W pracy zastosowano model nieobserwowalnych komponentów należący do grupy metod parametrycznych. Jednowymiarowy strukturalny model szeregów czasowych tworzą następujące elementy: składowa trendu  $\mu_t$ , składowa sezonowa  $\gamma_t$ , składowa cykliczna  $\psi_t$ , którą można poszerzyć do dwóch cykli  $\psi_1, \psi_2$ , komponent autoregresyjny pierwszego stopnia  $v_t$  oraz składnik losowy  $\varepsilon_t$  [Koopman i in. 2009, s.169]. Zatem model ten można zapisać następująco:

$$y_t = \mu_t + \gamma_t + \psi_t + v_t + \varepsilon_t, \quad \varepsilon_t \sim NID(O, \sigma_\varepsilon^2)$$

Stochastyczną składową trendu w modelu strukturalnym tworzy czynnik wyznaczający poziom trendu  $\mu_{t-1}$  oraz czynnik wyznaczający nachylenie trendu  $\beta_t$ :

$$\begin{aligned} \mu_t &= \mu_{t-1} + \beta_{t-1} + \eta_t, & \eta_t &\sim NID(O, \sigma_\eta^2) \\ \beta_t &= \beta_{t-1} + \zeta_t, & \zeta_t &\sim NID(O, \sigma_\zeta^2) \end{aligned}$$

Składnik losowy  $\varepsilon_t$ , zaburzenia poziomu trendu  $\eta_t$  i zaburzenia nachylenia trendu  $\zeta_t$  nie są wzajemnie skorelowane. Poza powyższą sytuacją w procesie szacowania strukturalnego modelu możemy określić kilka dodatkowych wariantów. Trend może być procesem błędzenia losowego, wówczas poziom składnika trendu jest stochastyczny i zawiera parametr  $\eta_t$ , natomiast parametr nachylenia trendu  $\beta_t$  nie jest uwzględniany. Trend może być również procesem błędzenia losowego z dryfem, gdzie dryf jest kształtowany przez proces błędzenia losowego (poziom stochastyczny, nachylenie stałe). Oznacza to, że średnie tempo zmian trendu jest stałe [Cayen, van Norden 2004]. Ponadto istnieje jeszcze wariant trendu wykładniczego (poziom stały, nachylenie stochastyczne) oraz trendu Butterworth'a (poziom stały, nachylenie stochastyczne, rząd trendu wynosi 2,3,4) [Koopman i in. 2009, s.56]. Należy podkreślić, że specyfikacja trendu powinna opierać się na wcześniejszej wiedzy ekonomicznej, ocenie na podstawie wykresu szeregu czasowego lub testach oszacowanego modelu ogólnego [Nyblom Makelainen 1983, Harvey 2001]. Jednowymiarowe strukturalne modele szeregów czasowych posiadają wiele wariantów w zakresie dekompozycji zmiennych, w szczególności składowej trendu i cyklicznej.

## 4. Analiza empiryczna zagregowanych cykli mieszkaniowych w Polsce

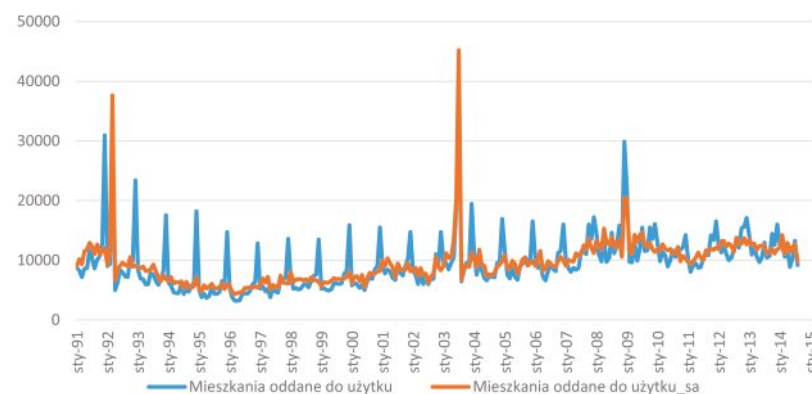
Cykle mieszkaniowe zostały wyodrębnione metodą nieobserwowalnych komponentów. Ze względu na dostępność danych statystycznych do badań wykorzystano zmienność mieszkań oddane do użytku w okresie od 1 stycznia 1991r. do 28 lutego 2015r. w ujęciu miesięcznym. Zgromadzono 290 obserwacji, przy średniej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania wynoszącej ponad 9,6 tys. miesięcznie i odchyleniu standardowym prawie 3,9 tys. mieszkań, po uwzględnieniu sezonowości (Rysunek 1). Zróżnicowanie badanej próby, czyli relacja odchylenia standardowego do średniej, było stosunkowo wysokie, około 40%. W szeregu czasowym pojawiły się obserwacje wyraźnie odstające od pozostałych, w szczególności dane z okresu maj – lipiec 2003r. Stanowiły one konsekwencje zmiany Ustawy Prawo Budowlane i masowe zgłaszanie zakończenia robót przez inwestorów indywidualnych. Szereg czasowy został oczyszczony z sezonowości metodą Census X-13, następnie dane zostały zlogarytmizowane i przygotowane do wyodrębnienia trendu, cyklu i składnika losowego. Zgodnie z przeprowadzonymi testami ADF i KPSS przyjęty szereg czasowy jest niestacjonarny, zintegrowany w stopniu I.

Składnik losowy ma wpływ na kształtowanie się trendu. Szereg niestacjonarny można wówczas zapisać za pomocą niestacjonarnego modelu autoregresji. Założono trend wygładzony (z ang. *smooth trend*) poprzez przyjęcie stałego poziomu trendu i stochastycznego jego nachylenia. Tym samym specyfikacja poziomu trendu nie zawiera  $\eta_t$ , czyli  $\sigma_{\eta}^2 = 0$ . Nachylenie trendu jest stochastyczne, czyli zawiera  $\zeta_t$ . Z uwagi na stacjonarność uzyskanej składowej cyklicznej mieszkań oddanych do użytku było możliwe zastosowanie analizy spektralnej w celu identyfikacji dominującego cyklu. Oszacowano jego długość od 7,5 do 8,5 roku w zależności od przyjętych parametrów modelu ekonometrycznego (Rysunek 2).

Posługując się procedurą Bry'a i Boschan [1971] zostały zidentyfikowane szczyty cykli przypadające na marzec 1992r., kwiecień 1998r., marzec 2001r., marzec 2003r., gru-

**Rysunek 1**

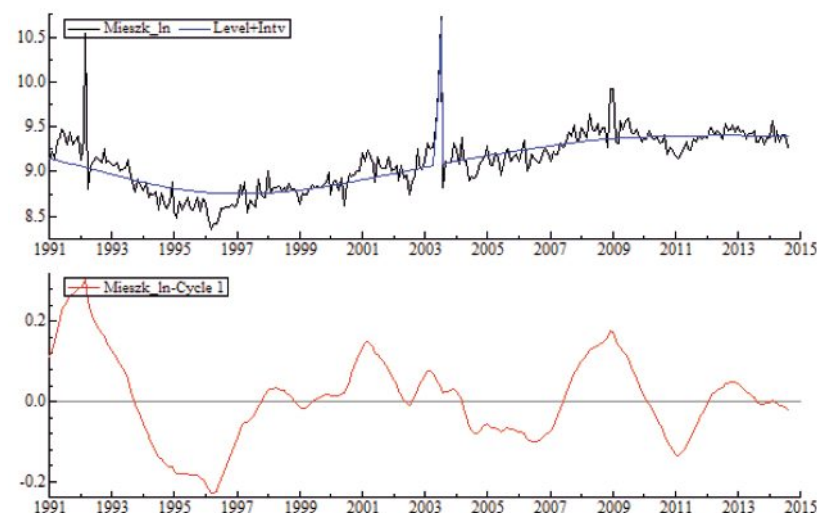
Mieszkania oddane do użytku w Polsce w okresie 01.1991 do 02.2015



Źródło: opracowanie na podstawie danych GUS.

**Rysunek 2**

Przebieg trendu i cyklu mieszkań oddanych do użytku w Polsce



Objaśnienia: w modelu wprowadzono interwencję w okresie od maja do lipca 2003r. w związku ze zmianą Ustawy Prawo Budowlane, która spowodowała, że wielu inwestorów, zwłaszcza indywidualnych, dopełniło formalności związanych z zakończeniem robót.

Wyniki testów:  $R^2 = 56\%$ , statystyka Ljunga-Boxa 13,285 (wartość krytyczna 30,1435), statystyka Durбина-Watsona 1,9646 (wartość  $du$  1,83115).

Źródło: opracowanie na podstawie danych GUS.

dzien 2008r., listopad 2012r. Największe fazy wzrostowe były zakończone szczytami w marcu 2001r. i grudniu 2008r. Co ciekawe, skrócenie okresu przyjętego do analizy, od stycznia 1995r. do lipca 2013r., powoduje, że dominujący cykl w analizie spektralnej wynosi nieco ponad 6 lat. W ten sposób uwidacznia się silny i negatywny wpływ transformacji politycznej i gospodarczej na rynek nieruchomości w Polsce. Zmienił on trend i wydłużył czas trwania cyklu.

Biorąc pod uwagę fakt, że cykle mieszkaniowe w Polsce zostały wyodrębnione poprzez zmienną mieszkań oddane do użytkowania powstaje pytanie o długość procesu inwestycyjnego. W wyodrębnionym na Rysunku 1 cyklu mieszkaniowym jest widoczny efekt funkcjonowania rynku mieszkaniowego. Dla identyfikacji różnicy pomiędzy rozpoczęciem i zakończeniem inwestycji przyjęto następujące szeregi czasowe: mieszkania, których budowę rozpoczęto

oraz mieszkania oddane do użytku. Dane wyłącznie w ujęciu kwartalnym pozyskano z Głównego Urzędu Statystycznego. Szeregi czasowe zostały oczyszczone z sezonowości metodą Census X-13. Analiza korelacji wykazała, że mieszkania, których budowę rozpoczęto wyprzedają mieszkania oddane do użytku o około 7 kwartałów, 21 miesięcy (Rysunek 3).

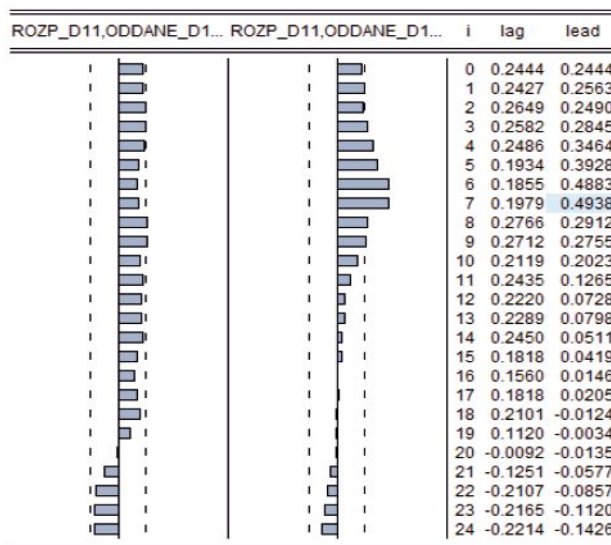
Cykli mieszkaniowych, w ujęciu zagregowanym, nie można wyróżnić dla Polski na podstawie cen mieszkań ze względu na zbyt krótkie szeregi czasowe (dane od III kw. 2006r.). Średnie ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym wynosiły prawie 6,5 tys. zł dla siedmiu miast: Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Warszawa i Wrocław, w okresie od III kwartału 2006r. do I kwartału 2015r. (7,5 tys. zł dla Warszawy), przy odchyleniu standardowym 496 zł dla siedmiu miast (645 zł dla Warszawy). Największy wzrost cen mieszkań miał miejsce do I-II kwartału 2008r. i wyniósł ponad 50% w porównaniu do III kwartału 2006r. Spadek cen mieszkań miał miejsce aż do IV kwartału 2012r. i wyniósł ponad 20% w stosunku do I kwartału 2008r. (Rysunek 4).

Zmiany mieszkań, których budowę rozpoczęto, mieszkań oddanych do użytku i cen transakcyjnych mieszkań z rynku pierwotnego w 7 miastach Polski ukazano na Rysunku 5. Szeregi czasowe oczyszczone z sezonowości metodą Census X-13. Dodatkowo polem szarym zaznaczono okresy spowolnienia PKB zidentyfikowane filtrem częstotliwościowym Fitzgeralda.

Ceny mieszkań wykazywały tendencje do sztywności w dół w 1-4 kwartale 2008r. Ponadto, mieszkania, których budowę rozpoczęto wyprzedzały zdarzenia cenowe o sezon budowlany. Dla tego szeregu czasowego naturalną korektą była ta z 2 kwartału 2007r., ale z jakichś powodów inwestorzy postanowili dodawać do portfela kolejne rozpoczęte inwestycje mieszkaniowe. Wydaje się, że główną przyczyną były oczekiwania gospodarstw domowych dla dalszego wzrostu cen mieszkań wspierane przez relatywnie tani i dostępny kredyt. Deweloperzy poddali się tym optymistycznym oczekiwaniom zostając z mieszkańami w okresie spowolnienia gospodarczego i jeszcze po tym okresie odczuwając skutki decyzji inwestycyjnych. W procesie budowlanym aktualne

**Rysunek 3**

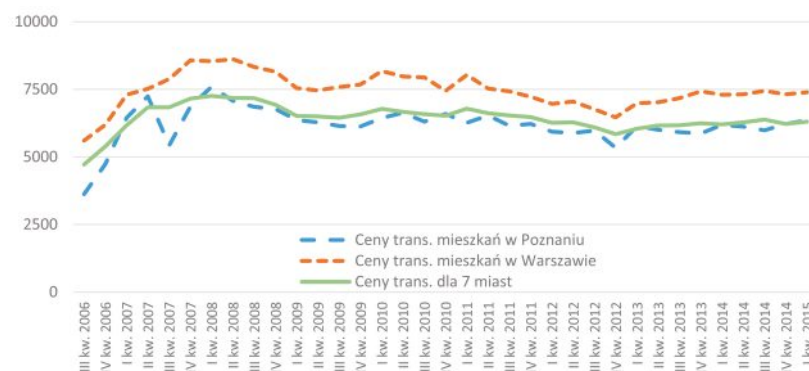
Korelacja pomiędzy mieszkaniami, których budowę rozpoczęto i mieszkaniami oddanymi do użytku



Źródło: opracowanie na podstawie danych GUS.

**Rysunek 4**

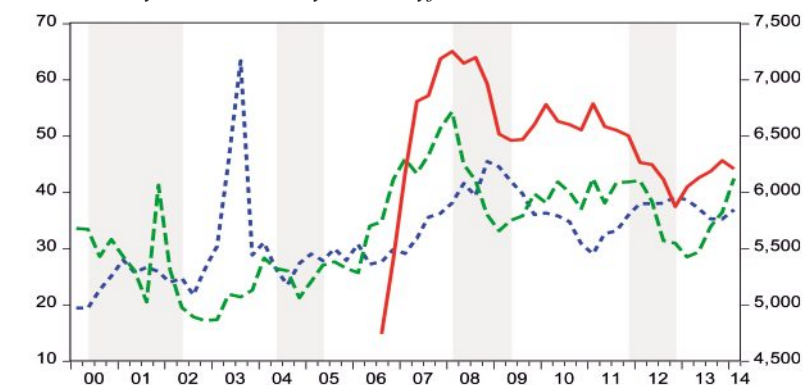
Ceny transakcyjne w wybranych miastach w Polsce w okresie od III kw. 2006r. do I kw. 2015r.



Źródło: opracowanie na podstawie danych NBP.

**Rysunek 5**

Mieszkania wybudowane i ceny transakcyjne w Polsce



Objaśnienia: na szaro zostały zaznaczone okresy spowolnienia Produktu Krajowego Brutto.

Źródło: opracowanie na podstawie danych GUS i NBP.

ceny nie mogą stanowić podstawy podejmowanie inwestycji mieszkaniowych. Warto podkreślić, że bufor bezpieczeństwa dla sektora budownictwa mieszkaniowego w postaci deficytu mieszkaniowego (różnica pomiędzy zasobem mieszkaniowym a liczbą gospodarstw domowych) został zlikwidowany z poziomu około 1,2 mln mieszkań według NSP 1988, przez 459 tys. mieszkań według NSP 2011, do nadwyżki mieszkaniowej od 2013r.

## 5. Podsumowanie

Odzwierciedleniem przebiegu cykli mieszkaniowych są zmienne ilościowe a nie cenowe, ze względu na sztywność cen w dół. Identyfikacja współczesnych cykli mieszkaniowych bazuje na cyklach odchyłeń bieżącej aktywności na rynkach mieszkaniowych od długookresowej ścieżki wzrostu, czyli składnika permanentnego określanego mianem trendu.

Ekstrakcja komponentu cyklicznego na rynkach mieszkaniowych umożliwi zebranie dodatkowych informacji przydatnych do szacunków wartości. W procesie wyceny kluczową sprawą jest określenie najbardziej prawdopodobnej ceny możliwej do uzyskania na rynku nieruchomości przy danych założeniach. Znajomość przebiegu cykli mieszkaniowych powinna być jednym z ważnym kryteriów zarówno weryfikujących bazę danych cen transakcyjnych nieruchomości przyjętych do wyceny, jak i potencjału dochodowego nieruchomości.

## Bibliografia

1. Augustyniak H., Łaszek J., Olszewski K., Waszczuk J., 2013, *Modelling of cycles in the residential real estate market – interactions between the primary and the secondary market and multiplier effects*, National Bank of Poland Working Papers, National Bank of Poland, Economic Institute 143, National Bank of Poland, Economic Institute.
2. Barras R., 2009, *Building Cycles, Growth & Instability*, John Wiley & Sons, Chichester.
3. Bordo M.D., Jeanne O., 2002, *Boom-Busts in Asset Prices, Economic Instability and Monetary Policy*, NBER Working Paper Nr. 8966. National Bureau of Economic Research, Cambridge, Mass.
4. Bry G., Boschan Ch. 1971, *Cyclical Analysis of Time Series: Selected Procedures and Computer Programs*, National Bureau of Economic Research, New York.
5. Burns A.F., 1935, *Long Cycles in Residential Construction*, Princeton University Press, w: *Economic Essays in Honor of Wesley Clair Mitchell*. NY: Columbia University Press, s.63-104.
6. Cayen, J.P., van Norden, S., 2004, *The reliability of Canadian output gap estimates*, Deutsche Bundesbank, Series 1: Studies of the Economic Research Centre, No 29/2004.
7. Conrad, M. 1881, *Die Entwicklung der Häuserpreise in Freiburg I Br. Während der Letzten Hundert Jahre*, Jena.
8. Detken C., Smets F., 2004, *Asset Price Booms and Monetary Policy*, ECB Working Paper 364, European Central Bank, Frankfurt/Main.
9. Égert B., Mihaljek D., 2007, *Determinants of house prices in Central and Eastern Europe*, BIS Working Papers No 236, Bank for International Settlements, Basel, Switzerland.
10. Eisenlohr R., 1921, *Das Arbeiter-Siedlungswesen der Stadt Mannheim*, Karlsruhe.
11. Eychemüller F., 1915, *Grundstücksmarkt und städtische Bodenpolitik in Ulm von 1870-1910*, Stuttgart, Tübingen, s.87.
12. Ferrara, L., Koopman, S.J., 2011, *Common business and housing market cycles in the Euro area from a multivariate decomposition*, in: de Bandt, O., et al. (eds), *Housing Markets in Europe: A Macroeconomic Perspective*, Springer – Verlag Berlin Heidelberg.
13. Grebler L., Blank D.M., Winnick L., 1956, *Capital Formation in Residential Real Estate: Trends and Prospects*, Princeton University Press for NBER.
14. Guttentag J., 1961, *The Short Cycle in Residential Construction 1946—1959*, *American Economic Review*, June.
15. Harding D., Pagan A., 2002, *Dissecting the Cycle: A Methodological Investigation*, *Journal of Monetary Economics*, Vol. 49, s.365-381.
16. Harvey, A.C., 2001, *Testing in unobserved components models*, *Journal of Forecasting*, Vol. 20, Issue 1.
17. Hoyt H., 1933, *One hundred years of land values in Chicago*, The University of Chicago Press, Chicago.
18. Igan D., Loungani P., 2012, *Global Housing Cycles*, IMF Working Paper WP/12/217, International Monetary Fund.
19. Koopman, S.J., Harvey, A.C., Doornik, J.A., Shephard, N., 2009, *Structural Time Series Analyser, Modeller and Predictor*, STAMP 8.2., Timberlake Consultants Ltd.

20. Leamer E.E., 2007, *Housing is the business cycle*, NBER Working Paper 13428, National Bureau Of Economic Research, Cambridge.
21. Lucas R. E., 1977, *Understanding business cycles*, Carnegie-Rochester Conference Series on Public Policy, Elsevier, vol. 5(1), s.7-29.
22. Łaszek J., 2008, *Cykliczność rynku nieruchomości mieszkaniowych*, w: Kucharska – Stasiak E., *Cykle rynku nieruchomości a cykle bankowe*, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa.
23. Mangoldt R.V., 1907, *Die Städtische Bodenfrage Eine Untersuchung über die Tatsachen, Ursachen, und Abhilfe*, Vanderhoeck and Ruprecht, s.745.
24. Musso A., Neri S., Stracca L., 2010, *Housing, consumption and monetary policy how different are the US and the euro area?*, Working Paper Series No 1161, European Central Bank, Frankfurt am Main.
25. Newman, W.H., 1935, *The Building Industry and Business Cycles*, Chicago: University of Chicago Press za: T.A. Veenstra, 1936, *The Building Industry and Business Cycles by William H. Newman*, *The Journal of Land & Public Utility Economics*, Vol. 12, No. 1, s.105-106.
26. Nyblom, J., Makelainen, T., 1983, *Comparisons of Tests for the Presence of Random Walk Coefficients in a Simple Linear Model*, *Journal of the American Statistical Association*, Vol. 78, No.384.
27. Reich E., 1912, *Der Wohnungsinarkt in Berlin von 1840-1910*, zacytowany w: Barras R., 2009, *Building Cycles: Growth and Instability*, Wiley-Blackwell, UK, s.49.
28. Reinhart C.M., Rogoff K.S., 2008, *Is the 2007 U.S. Sub-Prime Financial Crisis So Different? An International Historical Comparison*, NBER Working Paper No. 13761, National Bureau Of Economic Research, Cambridge.
29. Spiethoff A., 1934, *Boden und Wohnung*, Heft 20, *Bonner Staatswissenschaftliche Untersuchungen*. Jena.
30. Stepanyan V., Poghosyan T., Bibolov A., 2010, *House Price Determinants in Selected Countries of the Former Soviet Union*, IMF Working Paper WP/10/104, International Monetary Fund.
31. Trojanek R., 2008, *Wahania cen na rynku mieszkaniowym*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań.
32. Zarzecki M., 2014, *Myślenie owiec*, *Gazeta Prawna*, Nr 83/84.

---

## **HOUSING CYCLES IN THE POLISH REAL ESTATE MARKET**

### **Summary**

This work offers a discussion over the matter of housing market cycles, presenting a synthesis of various studies and referring to research methods, as well as verifying these methods on the basis of Poland. What has been indicated is the need to include cyclical fluctuations of local housing markets in the process of valuation. Possessing the knowledge of the functioning of housing cycles shall be one the main criteria used for verifying both the data base of transactional prices for the real estate accepted for valuation as well as the potential income from the real estate.

### **Key words**

Housing cycles, transactional prices, housing construction, methods for extracting a cycle component

### **JEL Classification**

R310, E320, E370

# METODY ELIMINOWANIA PROBLEMÓW ZWIĄZANYCH Z WYCENĄ NIERUCHOMOŚCI PRZY WYKORZYSTANIU NOWYCH MOŻLIWOŚCI SKUTECZNEGO OBSŁUGIWANIA PROCESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI



**Tomasz Kotrański**  
MPAI



**Wojciech Nurek**  
MPAI

## Streszczenie

Jakkolwiek rzeczoznawcy majątkowemu dana jest ustawowa swoboda wyboru podejść i metod szacowania nieruchomości to dokonywany wybór winien prowadzić do uzyskania optymalnej efektywności i skuteczności. Z punktu widzenia Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego za efektywne i skuteczne uznac należy wszelkie te metody szacowania, które charakteryzują się pożądaną wydajnością a jednocześnie pozwalają na eliminowanie sporów i konfliktów utrudniających gospodarowanie nieruchomościami a stanowiących uciążliwy koszt obsługi zasobów publicznych. Stopniowa poprawa jakości i dostępności źródeł informacji o nieruchomościach stała się przyczyną powstawania strumienia informacji rynkowych o nieznanym dotąd wymiarze, którego obsługa wymaga użycia zaawansowanych instrumentów analitycznych. Otworzyła przy tej okazji możliwość szerszego wykorzystania wciąż jeszcze mało popularnej i słabo rozpoznanej metody analizy statystycznej rynku, której skuteczność i zalety potwierdzone zostały w toku kilkuletnich doświadczeń nabytych podczas pilotażowych wdrożeń w postępowaniach administracyjnych i sądowych. W artykule omówiono realne możliwości wynikające z wykorzystania nowoczesnych i zaawansowanych rozwiązań obsługujących proces wyceny nieruchomości.

## Słowa kluczowe

rynek nieruchomości, wycena nieruchomości, bazy danych

## 1. Wstęp

**K**tóż w całkiem nieodległych latach dziewięćdziesiątych mógł przewidzieć, że dostęp do ksiąg wieczystych, map geodezyjnych, planów zagospodarowania przestrzennego, rejestrów cen, zdjęć satelitarnych i różnych innych ciekawych informacji możliwy będzie zza biurka, poprzez niewinny przenośny, osobisty komputer? Któż mógł przypuszczać, że GPS-y będziemy nosić w kieszeni wraz z telewizorem, kamerą, radiem, dyktafonem, odtwarzaczem, aparatem fotograficznym, pocztą elektroniczną, mapami cyfro-

wymi, bazami danych, gazetami, książkami i telefonem? Któż podejrzewał dwadzieścia lat temu, że moce obliczeniowe komputerów personalnych będą pozwalać na rozwiązywanie problemów, którymi do niedawna mogły się zajmować tylko wyspecjalizowane instytucje? A jednak pomimo upływu czasu, nieporównywalnych realiów panujących współcześnie w otoczeniu zawodu rzeczoznawcy majątkowych nieprzerwanie od lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku niesłabnącą popularnością cieszą się narzędzia i sposoby wyceny odpowiednie dla ówczesnego stanu rynku nieruchomości, jego wstępnego stadium

rozwoju i wiążącej się z nim ograniczonej przejrzystości i trudnym dostępem do informacji rynkowych oraz technologii. Popularność niegdysiejszych pomysłów na wycenę trudno byłoby dzisiaj kwestionować gdyby stosowane narzędzia dobrze sprawdzały się w codziennej praktyce. Niestety nie sprawdzają się, są źródłem wzmożonych konfliktów, jątrzących się sporów i problemów towarzyszących wycenie nieruchomości, dotykających z coraz większą intensywnością rzeczoznawców. W zaistniałym stanie rzeczy zasadnym wydaje się uwzględnić współczesne warunki, nowe możliwości i dostępne technologie

i sięgnąć po takie sposoby obsługi procesu wyceny, które pozwolą na wyeliminowanie piętujących się dziś problemów.

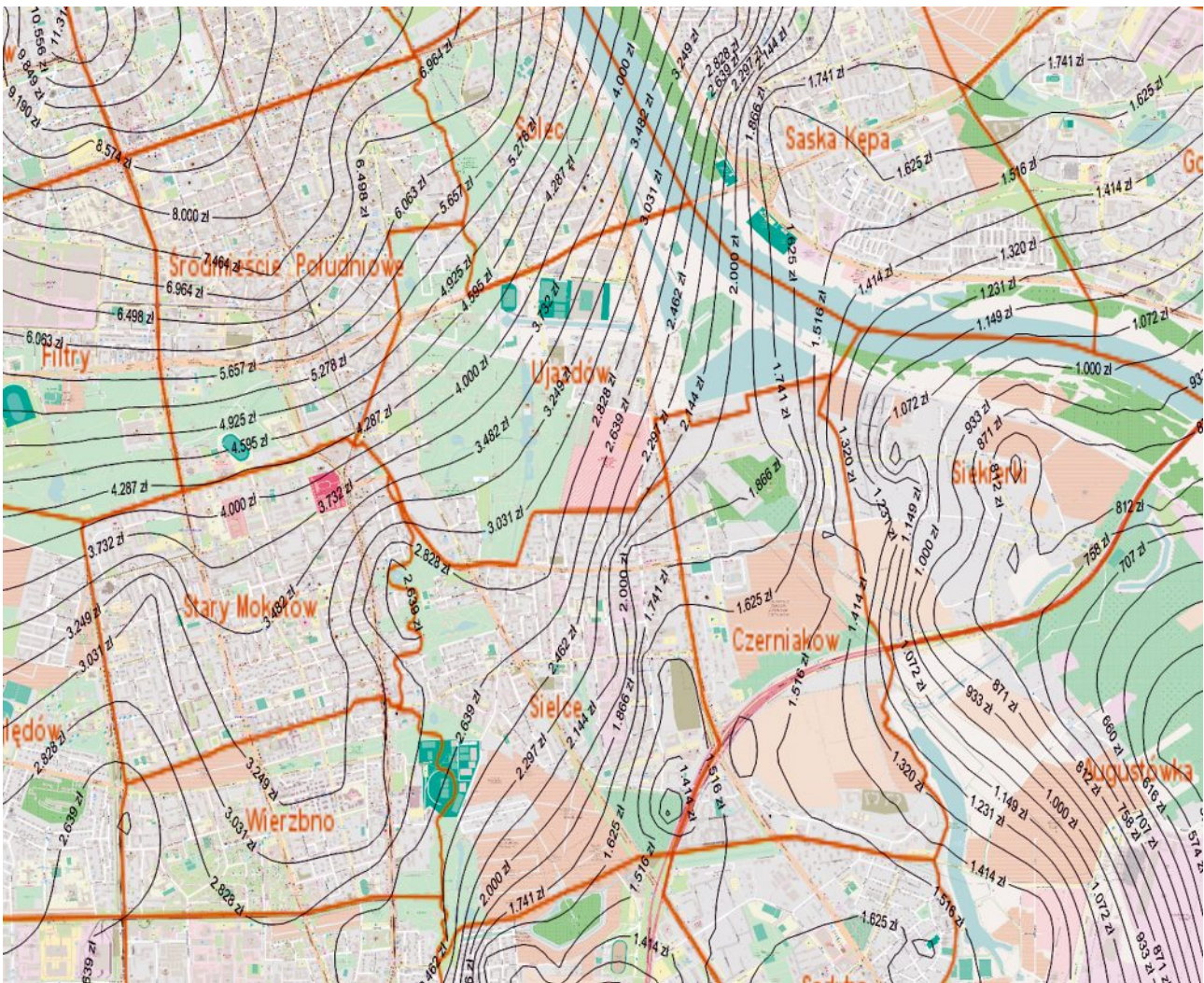
Nasze pierwsze praktyczne efekty zastosowania nowoczesnych rozwiązań na Śląsku ewidentnie wskazują, że istnieją realne możliwości eliminowania wielu dotychczasowych problemów. Sięgnięcie po rozwiązania odpowiednie dla współczesnych warunków i możliwości wymaga nadrobienia wieloletnich zaległości, których pokonanie wymagać będzie niemałego wysiłku. Odczuwalną uciążliwość wykorzystywania nowych rozwiązań w zakresie wyceny jest z pewnością potrzeba korzystania z metod naukowych i obszarów wiedzy, które dotychczas nie były wykorzysty-

wane w wycenie nieruchomości. Korzystny okazuje się jednak fakt, że nowoczesny sposób obsługi procesu wyceny otwiera nowe, nieobsługiwane dotychczas obszary usług wiążące się z wyceną nieruchomości, które mogą przyczynić się nie tylko do wyeliminowania problemów ale także do pożądanego rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Przy odpowiednim podejściu do zagadnienia rola rzeczoznawców majątkowych wcale nie musi sprowadzać się wyłącznie do sporządzania wycen w formie wymaganych prawem operatów szacunkowych. Zagadnieniem wymagającymi wiedzy specjalistycznej a traktowanym dotychczas po macoszemu jest wciąż analiza rynku nieruchomości. Profesjonalne obsłu-

żenie pokazanego polskiego rynku nieruchomości w zakresie analiz rynkowych wymagać będzie w kolejnych latach sztabu specjalistów dysponujących odpowiednią wiedzą potrzebną do ich opracowywania. Wyraznym zainteresowaniem zaczynają cieszyć się mapy cenowe. Zważywszy na coraz lepszą dostępność oraz rosnące możliwości zastosowania i wykorzystania map cyfrowych należy spodziewać się, że tutaj także pojawi się z czasem zapotrzebowanie na specjalistów. Wycena nieruchomości to przecież dziedzina wiedzy, w której związek lokalizacji z cenami i wartościami ma znaczenie szczególnie. Przydatność prezentacji różnych informacji rynkowych na mapach wydaje się oczywista.

**Rysunek 1**

*Fragment mapy średnich cen gruntów niezabudowanych na obszarze miasta stołecznego Warszawy*



Źródło: analiza rynku: Dział Analiz firmy realexperts.pl sp. z o.o.; kierownik badań: Tomasz Kotrański, MPAl; opieka merytoryczna nad badaniami: Polski Instytut Wyceny – szerzej: wycena.com.pl

Prócz wskazanych wyżej obszarów w nieodległej przyszłości należy spodziewać się pojawienia się różnego typu aplikacji pozwalających na mniej lub bardziej dokładne prezentowanie zgrubnych informacji o cenach i wartościach nieruchomości. Dla takich aplikacji szczególnie przydatne mogą się okazać urządzenia mobilne dające coraz większe możliwości technologiczne. Oczywiście jest, że w tworzeniu i obsłudze takich aplikacji winni aktywnie uczestniczyć specjaliści posiadający wiedzę z zakresu wyceny nieruchomości. Natomiast jeśli chodzi o określanie wartości rynkowych konkretnych nieruchomości w postaci formalnego dokumentu trudno sobie wyobrazić przeprowadzenie procesu wyceny bez aktywnego udziału rzeczoznawcy majątkowego. Warto wskazać, że niezależnie od stosowanej technologii i używanego narzędzia określenie wartości rynkowej nieruchomości wymaga znajomości prawa i wiedzy specjalistycznej niezbędnej do określenia skomplikowanych i niedostępnych dla laika parametrów i aspektów nieruchomości. Pomocne w wycenie systemy ekspertowe nie obędą się bez obsługi ekspertów, rzeczoznawców majątkowych i ich specjalistycznej wiedzy. Wbrew różnym opiniom i obawom obsługa procesu wyceny jest zagadnieniem na tyle skomplikowanym, że wyeliminowanie udziału specjalistów jest wciąż niemożliwe. Mając świadomość, że postęp stał się faktem i nie da się go już skutecznie zablokować warto zmierzać ku temu, by w tworzeniu i obsłudze nowych rozwiązań wiążących się szeroko z wyceną nieruchomości aktywnie uczestniczyli rzeczoznawcy majątkowi.

## 2. Idea wyceny nieruchomości oraz nowe możliwości obsłużenia procesu wyceny we współczesnych realiach. Elementy składowe procesu wyceny

Choć w środowisku rzeczoznawców majątkowych rzecz wydaje się oczywista to mimo wszystko warto przypomnieć samą ideę wyceny nieruchomości, która jest procesem składającym się z trzech głównych etapów:

1. gromadzenie informacji o dokonywanych transakcjach [Art. 153.1. UOBN, §4.1. RozpWycena],
2. przeprowadzanie analizy zgromadzonego materiału informacyjnego [§3.2. RozpWycena],
3. sporządzanie operatów szacunkowych [UOBN, RozpWycena] przy wykorzystaniu wyników analiz danych rynkowych.

Z powyższego wynika, że warunkiem koniecznym wykonania prawidłowej wyceny nieruchomości jest przeprowadzenie analizy rynku nieruchomości na podstawie uprzednio zebranych danych rynkowych obejmujących ceny transakcyjne oraz cechy rynkowe nieruchomości wpływające na poziom ich cen a także warunki zawarcia transakcji.

Bazy danych informacyjnych wykorzystywane w procesie wyceny nieruchomości winny, zgodnie z prawem, zawierać informacje o cenach transakcyjnych oraz tych cechach nieruchomości podobnych, które mają wpływ na poziom cen. Metodologia wyłaniania cech nieruchomości charakteryzujących się udowodnionym, liczbowo określonym wpływem na poziom cen nie jest regulowana konkretnymi przepisami prawa, wynika z ducha UOBN i innych aktów prawnych dotyczących procesu wyceny nieruchomości, a przede wszystkim wchodzi w zakres wiedzy specjalistycznej niezbędnej w procesie wyceny. W praktyce stanowi ona istotę procesu wyceny nieruchomości oraz sedno analizy rynku a potrzeba użycia tej metodologii występuje niezależnie od stosowanej metody wyceny. Zarówno w przypadku metody porównywania nieruchomości parami (MPNP), metody korygowania ceny średniej (MKCS) jak i w przypadku metody analizy statystycznej rynku (MASR). Każda ze wskazanych metod zgodnie z prawem prowadzi do określenia wartości rynkowej nieruchomości i w każdej z metod

niezbędne jest dokonanie korekty cen nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości z nieruchomością wycenianą.

Przygotowanie bazy danych informacyjnych o odpowiedniej zawartości stanowi niezwykle istotną, wstępną fazę procesu wyceny. Jakość wycen uzależniona jest bowiem bezpośrednio od jakości baz danych. Niekompletne i wrywkowe bazy danych o nieweryfikowanej jakości należą do kluczowych przyczyn rozbieżności wyników wycen. Wartości nieruchomości określane przy użyciu różnych baz o zróżnicowanej zawartości i jakości, opracowywanych przez różne osoby, na podstawie niejednorodnych i niestandardizowanych kryteriów są naturalną przyczyną rozbieżności wyników. Najlepszym praktycznym sposobem wyeliminowania problemów powodowanych niedostateczną i zróżnicowaną jakością danych informacyjnych jest doprowadzenie do stosowania kompletnych zbiorów informacji o standaryzowanej strukturze oraz ujednoliconych i zobiektywizowanych opisach stanów cech nieruchomości. Zasobność i dostępność publicznych oraz komercyjnych źródeł informacji o nieruchomościach tworzą niedostępne wcześniej warunki jeśli chodzi o zakres i stopień szczegółowości informacji możliwych do zarejestrowania. Oczywiście jest, że w obecnych warunkach wykluczone jest obsłużenie tego etapu procesu wyceny jednoosobowo a sposób rozwiązania tego zagadnienia stoi przed środowiskiem rzeczoznawców majątkowych.

Realna możliwość stworzenia dobrych jakościowo i kompletnych baz danych informacyjnych w żadnym razie nie oznacza, że jest to zadanie łatwe i tanie. Przygotowanie profesjonalnej bazy danych informacyjnych jest przedsięwzięciem kosztownym i wymagającym zorganizowania zespołów o odpowiednich kwalifikacjach i umiejętnościach. Trudności w tworzeniu baz danych o dobrej jakościowo zawartości zaczęły być odczuwalne w grupach działających niekomercyjnie, wykorzystujących oprogramowanie WALOR lub programy pokrewne. W grupach tych trudno dziś, z różnych przyczyn, bez zmian organizacyjnych oraz użycia odpowiednich środków finansowych stworzyć profesjonalne zasoby informacji. Darmowe inicjatywy wykorzystywane następnie do celów komercyjnych sprawdzały się w minionych latach ale dziś mają jak się okazało swoje ograniczenia. Silne zapotrzebowanie na kom-





pletne i dobre jakościowo bazy danych stało się motorem powstawania inicjatyw komercyjnych. Do takich inicjatyw zaliczyć można spółkę Baza.pl utworzoną przez PFSRM. Co prawda jest to na razie idea a nie dostarczytel konkretnego narzędzia do wyceny ale sam pomysł należy uznać za pożyteczny i ciekawy. Prócz tego pojawiły się w przestrzeni gospodarczej pozaśrodkowe komercyjne inicjatywy mające na celu stworzenie zasobów informacji rynkowych o nieruchomościach. Ożywienie w tym obszarze uprzytomnia, że przed środowiskiem rzeczoznawców majątkowych oraz w jego wyraźnym

interesie stoi konieczność ujednoczenia i zestandaryzowania parametrów oraz sposobu opisu danych informacyjnych gromadzonych na potrzeby wyceny nieruchomości. Dotychczas rzeczoznawcy w tej materii musieli sobie radzić po amatorsku, indywidualnie co stało się podłożem wielu problemów. Należy przypuszczać, że ta akurat standaryzacja przyjęta zostanie przez środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych z zadowoleniem. Są to ewidentnie zagadnienia wciąż pomijane choć ewidentnie stanowią istotny element wiedzy specjalistycznej niezbędnej do sensownej obsługi procesu wyceny. Nie

ma sensu kryć, że stanu środowiskowej wiedzy i świadomości na temat zawartości i jakości baz danych informacyjnych, które mogą i powinny być wykorzystywane w procesie wyceny nie można uznać za zadawalający.

Przykładową zawartość bazy danych nieruchomości gruntowych niezbudowanych – na podstawie bazy danych utworzonej przez realexperts.pl sp. z o.o. dla miasta stołecznego Warszawa (opisanych 4730 transakcji dokonanych w latach 2009–2014) – przedstawiono w Tabeli 1.

**Tabela 1**

*Przykładowa zawartość bazy danych nieruchomości gruntowych niezbudowanych*

Lp.	Cecha	Stany cechy
1	2	3
1	Nr Rep aktu notarialnego	[liczba]
2	Data transakcji	[data]
3	Data umowy wstępnej	[data]
4	KW nieruchomości	[nr KW]
5	Typ prawa	własność; uw 3%; uw 1%; uw inny%; dzierżawa; trwały zarząd;
6	Data końca użytkowania wieczystego	[data]
7	Numery działek (działki główne)	[pole opisowe]
8	Udział w prawie (działki główne bez udziałów w drogach)	[liczba]
9	Udziały w drodze dojazdowej	Nie występują; Występują
10	Numery działek drogowych (udział w drogach dojazdowych)	[pole opisowe]
11	Udział w drodze dojazdowej	[liczba]
12	Waluta transakcji	PLN; USD; EUR; CHF; GBP; inne
13	Cena netto (zł)	[liczba]
14	Cena brutto (zł)	[liczba]
15	VAT (zł)	[liczba]
16	Stawka VAT	0%/zw./nie podlega; 22%/23%; 7%/8%; inna stawka;
17	Typ ceny za udział w drodze	nie występuje udział w drodze; cena drogi w cenie całości; cena drogi podana oddzielnie
18	Cena za udział w drodze (zł)	[liczba]
19	Cena za budynki (zł)	[liczba]
20	Cena za inne składniki (zł)	[liczba]
21	Nazwa sprzedającego	[nazwa] - nie dotyczy osób fizycznych
22	Typ sprzedającego	podmiot komercyjny; osoba fizyczna; likwidator; syndyk; komornik; osoba lub jednostka zagraniczna; skarb państwa; gmina; powiat; województwo; kościół lub związek wyznaniowy; organizacja społeczna; wspólnota gruntowa; deweloper;
23	Nazwa kupującego	[nazwa] - nie dotyczy osób fizycznych
24	Typ kupującego	podmiot komercyjny; osoba fizyczna; likwidator; syndyk; komornik; osoba lub jednostka zagraniczna; skarb państwa; gmina; powiat; województwo; kościół lub związek wyznaniowy; organizacja społeczna; wspólnota gruntowa; deweloper;
25	Podmioty powiązane	nie, tak
26	Sprzedaż w drodze przetargu	tak; nie; ; bezprzetargowo

1	2	3
27	<b>Sprzedaż na przyłączenie</b>	tak; nie;
28	<b>Dzielnica</b>	[nazwa dzielnicy]
29	<b>Obręb</b>	[pole opisowe]
30	<b>Typ ulicy</b>	ulica; aleja; plac; osiedle; droga; szosa; bulwar; ogród; park; rondo; rynek; skwer; wybrzeże; wyspa; inne
31	<b>Nazwa ulicy</b>	[nazwa ulicy]
32	<b>Nr administracyjny</b>	[liczba]
33	<b>Kod pocztowy</b>	[liczba]
34	<b>Powierzchnia działek głównych (m<sup>2</sup>)</b>	[liczba]
35	<b>Szerokość (m)</b>	[liczba] - szerokość wzdłuż frontu drogi
36	<b>Długość (m)</b>	[liczba] - głębokość od frontu drogi
37	<b>Obwód (m)</b>	[liczba]
38	<b>Liczba działek</b>	[liczba]
39	<b>Typ podziału na działki</b>	Nie dotyczy; Podział zwykły/historyczny; Podział planowy; Podział nieracjonalny
40	<b>Ciągłość obszaru nieruchomości</b>	Obszar ciągły; 2 kawałki; 3 kawałki; 4 kawałki; 5 i więcej kawałków
41	<b>Powierzchnia działek drogowych udziałowych (m<sup>2</sup>)</b>	[liczba]
42	<b>Szerokość geograficzna N</b>	[liczba]
43	<b>Długość geograficzna E</b>	[liczba]
44	<b>Otoczenie nieruchomości</b>	[rodzaje obiektów, np.: zabudowa jednorodzinna; parki publiczne; tereny skażone/wysypiska/oczyszczalnie] - możliwość wielokrotnego wyboru
45	<b>Hałas drogowy LDWN (dB) mapa akustyczna</b>	[liczba]
46	<b>Hałas lotniczy LDWN (dB) mapa akustyczna</b>	[liczba]
47	<b>Lotnisko</b>	nie dotyczy; Okęcie; Bemowo
48	<b>Strefy ograniczeń użytkowania</b>	OOU - Obszar Ograniczonego Użytkowania; Z1 - Strefa Ograniczeń Zabudowy; Z2 - Strefa Ograniczeń Przeznaczenia
49	<b>% nieruchomości w strefie ograniczeń użytkowania</b>	[liczba w %]
50	<b>Obszary narażona na niebezpieczeństwo powodzi</b>	poza obszarem; obszar bezpośredniego zagrożenia; obszar potencjalnego zagrożenia
51	<b>% nieruchomości w obszarze niebezpieczeństwa powodzi</b>	[liczba w %]
52	<b>Obszar obsuwania mas ziemnych</b>	nie; tak
53	<b>% nieruchomości w obszarze obsuwania mas ziemnych</b>	[liczba w %]
54	<b>Strefy ochrony przyrody</b>	[nazwa obszarów i otuliny obszarów objętych prawną ochroną przyrody] - na podstawie SUIKZP <sup>1</sup>
55	<b>% nieruchomości w strefie ograniczeń przyrodniczych</b>	[liczba w %]
56	<b>Ochrona konserwatorska</b>	[nazwa obszarów objętych prawną ochroną konserwatora zabytków] - na podstawie SUIKZP
57	<b>% nieruchomości w strefie ograniczeń konserwatorskich</b>	[liczba w %]
58	<b>Ochrona archeologiczna</b>	Strefy obserwacji archeologicznej; Stanowiska archeologiczne wpisane do RZ; Obszary archeologiczne wpisane do RZ; brak - na podstawie SUIKZP
59	<b>% nieruchomości w strefie ograniczeń archeologicznych</b>	[liczba w %]
60	<b>Oznaczenie drogi publicznej</b>	[nazwa ulicy]
61	<b>Kategoria drogi publicznej</b>	DK - droga krajowa; DW - droga wojewódzka; DP - droga powiatowa; DG - droga gminna; DW - droga wewnętrzna - kategoria najbliższej drogi publicznej stanowiącej dojazd
62	<b>Sposób dostępu z drogi publicznej</b>	wjazd bezpośredni z drogi; wjazd pośredni z drogi; wjazd drogą wewnętrzną; wjazd przez kompleks zabudowy; wjazd utrudniony; wjazd przez służebność; bez wjazdu/nieregulowany

1	2	3
63	Bocznica kolejowa	nie; tak
64	Źródło danych o uzbrojeniu	Mapa zasadnicza; Mapa sieci MPWiK; Rysunek Studium;
65	Energia elektryczna	poza zasięgiem; w zasięgu; w pobliżu; podłączona
66	Woda	poza zasięgiem; w zasięgu; w pobliżu; podłączona
67	Kanalizacja	poza zasięgiem; w zasięgu; w pobliżu; podłączona
68	Centralne ogrzewanie	poza zasięgiem; w zasięgu; w pobliżu; podłączona
69	Gaz	poza zasięgiem; w zasięgu; w pobliżu; podłączona
70	Wody na terenie nieruchomości (w %)	[liczba w %]
71	Utrudnienia	[rodzaje utrudnień inwestycyjnych, np.: zadrzewienia, zanieczyszczenia/toksyny, słup WN] - każdy typ utrudnienia odrębnie
72	% obszaru doznający utrudnień 1	[liczba w %]
73	Strefa ochronna instalacji	[nazwy ciągów infrastruktury technicznej] - każda typ strefy ochronnej odrębnie
74	% obszaru w strefie ochronnej	[liczba w %]
75	Strefa funkcjonalna Studium	strefa podmiejska; strefa śródmieścia funkcjonalnego; strefa miejska; strefa centrum
76	Przeznaczenie wg Studium	[nazwa przeznaczenia w SUIkZP] - każdy rodzaj przeznaczenia odrębnie
77	Wysokość wg Studium	brak; 12; 20; 30; .>30
78	Udział przeznaczenia (w %)	[liczba w %] - każdy rodzaj przeznaczenia odrębnie
79	Udział powierzchni biologicznie czynnej wg Studium	brak; 40-60%; 60%; 70%; 80%; 90%
80	Stan planistyczny	studium; mpzp
81	Oznaczenie planu	[pole opisowe - Identyfikacja dokumentu planistycznego]
82	Data wejścia w życie planu	[data]
83	Wydane decyzje	brak decyzji; WZT - warunki zabudowy terenu; PNB - pozwolenie na budowę; LICP - lokalizacja inwestycji celu publicznego;
84	Data decyzji	[data]
85	Zabudowa wg decyzji	[pole opisowe - ogólne rodzaje zabudowy]
86	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> ) wg decyzji	[liczba]
87	Powierzchnia całkowita (m <sup>2</sup> ) wg decyzji	[liczba]
88	Oznaczenie przeznaczenia nieruchomości wg planu	[pole opisowe - oznaczenia skrótów planistycznych]
89	Współczynnik intensywności zabudowy wg planu	[liczba]
90	Wysokość (w m) wg planu	[liczba]
91	Liczba kondygnacji wg planu	[liczba]
92	% dopuszczalnej zabudowy wg planu	[liczba w %]
93	Udział (w %) powierzchni biologicznie czynnej wg planu	[liczba w %]
94	SOW - sposób optymalnego wykorzystania	[liczba w %] - każdy rodzaj przeznaczenia odrębnie
95	Zabudowa do wyburzenia	[pole opisowe - ogólne rodzaje zabudowy]
96	Pow. zabudowy (m <sup>2</sup> )	[liczba]
97	KUB zabudowy (m <sup>3</sup> )	[liczba]
98	Rodzaj nieruchomości (wg RJ)	[pole opisowe - rodzaje nieruchomości wymienione w Rekomendacji J]
99	Okoliczności szczególne (wg RJ)	[pole opisowe - okoliczności wymienione w Rekomendacji J]
100	Nr karty PODGiK-u	[liczba]
101	Data sporządzenia karty w PODGiK-u	[data]

<sup>1)</sup> SUIkZP – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Zestawione wyżej parametry posłużyły do stworzenia realnie istniejącego, kompletnego zbioru danych o transakcjach nieruchomości gruntowych niezabudowanych dokonanych na obszarze Warszawy w latach 2009–2014. W podobny sposób dla kilkunastu polskich miast możliwe było przygotowanie baz informacyjnych o zbliżonej strukturze dla różnych typów nieruchomości. Możliwość tworzenia kompletnych i szczegółowych baz danych dla dowolnych typów nieruchomości stała się obecnie w Polsce faktem. Właściwa organizacja pracy, niezbędny kapitał oraz odpowiednio dobrane metody i narzędzia pozwalają, przy aktualnym stanie i dostępności źródeł informacji o nieruchomościach, na stworzenie baz danych informacyjnych o niedostępnej wcześniej zawartości, jakości i szczegółowości.

Utworzenie kompletnej bazy danych zawierającej zestawione wyżej parametry nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących przedmiot transakcji dokonanych na obszarze Warszawy otworzyło możliwość przeprowadzenia kompleksowej analizy rynku nieruchomości oraz wykorzystanie mało popularnej choć w praktyce niezwykle przydatnej, wydajnej i mającej wiele zalet i zastosowań metody analizy statystycznej rynku (MASR). Głównym powodem małej popularności tej ujętej w przepisach metody wyceny nieruchomości (MASR) były przeszkody i ograniczenia stworzenia bazy danych o odpowiedniej zawartości i jakości. Praktyczne korzyści płynące ze wykorzystania metody analizy statystycznej rynku (MASR) pozwalają przypuszczać, że metoda ta stanie się z czasem coraz bardziej popularna i coraz chętniej wykorzystywana przez polskich rzeczoznawców majątkowych.

### 3. Rola i cel analizy rynku nieruchomości

Skrupulatnie gromadzone dane rynkowe nie dają bezpośrednio możliwości wykonywania wycen lecz stanowią dopiero tworzywo niezbędne do przystąpienia do kolejnego etapu procesu wyceny jakim jest analiza rynku nieruchomości. Z punktu widzenia wiedzy specjalistycznej a także obowiązujących przepisów prawa przeprowadzenie analizy jest warunkiem koniecznym prawidłowego sporządzenia wyceny nieruchomości. Na wstępie warto przybliżyć ogólne, słownikowe definicje pojęcia analiza.

**analiza** <gr. *análysis* ‘rozłożenie na części’>

1. *książk.* «rozpatrywanie jakiegoś problemu, zjawiska itp. z różnych stron w celu jego zrozumienia lub wyjaśnienia»
2. *nauk.* «metoda badawcza polegająca na wyodrębnieniu z danej całości jej elementów i badaniu każdego z osobna»

[*Uniwersalny słownik języka polskiego* pod redakcją prof. S. Dubisza, t.1, wyd. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2003]

**analiza** rozbiór, rozłożenie całości na składniki, elementy; badanie poszczególnych cech, właściwości zjawiska albo przedmiotu

[Władysław Kopaliński, *Słownik wyrazów obcych i zwrotów obcojęzycznych z almanachem*, Warszawa 2000].

Przytoczone definicje uzmysławiają jednoznacznie, że zadaniem analizy rynku nieruchomości jest wykonanie czynności polegających na rozłożeniu całości na części, elementy, przeprowadzenie badania poszczególnych cech, właściwości zjawiska lub przedmiotu. Skoro efektem procesu wyceny nieruchomości jest wartość rynkowa nieruchomości to oczywistym staje się, że zadaniem analizy rynku nieruchomości jest wyodrębnienie cech nieruchomości i badanie wpływu poszczególnych cech nieruchomości na jej wartość cenę/wartość co zresztą wynika wprost z przepisów. Tworzywem niezbędnym do przeprowadzania analizy jest baza danych informacyjnych zawierająca ceny nieruchomości oraz ich wyodrębnione cechy. Rozpoznanie idei i sensu analizy rynku nieruchomości uzmysławia, że głównym elementem treści

analizy, jej istotą i sednem jest wykazanie wpływu poszczególnych cech na cenę/wartość rynkową nieruchomości. Uzupełnieniem treści analizy są ogólne informacje o badanym rynku, zakresie i zawartości zarejestrowanych danych rynkowych oraz zastosowanych metodach i narzędziach badawczych. Obowiązkiem przeprowadzenia analizy wynika zarówno z zasad wiedzy specjalistycznej jak i przepisów prawa. Dotychczas analizy rynku nieruchomości o omówionej wyżej zawartości sporadycznie występowały w obiegu gospodarczym w formie samodzielnego opracowania. Systematyczny postęp w dostępie i jakości danych informacyjnych oraz wiążąca się z tym rosnąca objętość materiału informacyjnego wymagającego obróbki powodują, że analiza rynku nieruchomości stopniowo przybiera formę specjalistycznego i samodzielnego opracowania. Upowszechnienie się dostępu do analiz rynkowych sprzyja jakości procesu wyceny stając się motorem stopniowego rozwoju używanych narzędzi i metod badawczych.

### 4. Dyskusja nad wyborem odpowiedniego podejścia i metody szacowania

Wykorzystywanie na potrzeby wyceny kompleksowych źródeł informacji oraz analiz rynku opracowywanych przy wykorzystaniu zaawansowanych narzędzi badawczych i metod analitycznych otwiera możliwość sięgania po nowoczesne narzędzia, które nie tylko są zgodne z przepisami prawa ale które opierają się krytyce odbiorców wycen dzięki temu, że umożliwiają ściślejszą i precyzyjnie spełniać wymogi wynikające z obowiązujących przepisów prawa niż jest to możliwe przy dotychczas stosowanych sposobach wyceny. Dla przypomnienia warto przywołać podstawowe przepisy prawa regulujące kwestie wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym.

Art. 152 Ustawy: „3. *Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. ...*”

Zgodnie z §4.2. Rozporządzenia: „*W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.*”

Z przywołanych przepisów wynika, że wartość rynkową w podejściu porównawczym określa się przy użyciu trzech równoprawnych metod:

- metody porównywania nieruchomości parami (MPNP),
- metody korygowania ceny średniej (MKCS),
- metody analizy statystycznej rynku (MASR).

Warunkiem wykorzystania podejścia porównawczego jest zgodnie z Art. 153.1 Ustawy oraz §4.1 Rozporządzenia rozpoznanie cen i cech nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej a także tych cech nieruchomości, które wpływają na poziom ich cen.

Jak wcześniej wykazano w obecnych realiach istnieje praktyczna możliwość pozyskania szczegółowych i kompletnych informacji o transakcjach będących przedmiotem obrotu. Warto mieć na względzie, że możliwość tę mają zarówno rzeczoznawcy jak i odbiorcy usług. Przy tworzeniu wskazanej wyżej przykładowej bazy danych dla obszaru miasta stołecznego Warszawa, przy definiowaniu cech nieruchomości i ich stanów posługiwaliśmy się intuicją i dwudziestoletnim doświadczeniem zawodowym nie mając na etapie kompletowania danych pewności czy rejestrowane w bazie nieruchomości spełniają będąc ustawowe kryterium podobieństwa oraz czy wszystkie cechy tych nieruchomości okażą się mieć wpływ na poziom cen. Jak wcześniej zostało wyjaśnione samo stworzenie zbioru danych informacyjnych w żadnym razie nie przesądza o możliwości dokonywania wyceny przy wykorzystaniu podejścia porównawczego. Zgodnie z przywołanymi przepisami w zestawie zarejestrowanych cech nieruchomości niezbędne jest po pierwsze rozpoznanie cech wpływających na poziom cen wraz z określeniem wymiaru tego wpływu a po drugie dowiedzenie podobieństwa nieruchomości przyjmowanych do porównań do nieruchomości będących przedmiotem wyceny. Proces rozpoznawania wpływu oraz określenia podobieństwa nie odbywa się w żadnym razie na etapie kompletowania danych informacyjnych lecz jest przeprowadzany dopiero w kolejnym etapie procesu wyceny, w toku analizy rynku.

W efekcie przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości opracowanej przy wykorzystaniu wspomnianej wcześniej bazy danych nieruchomości gruntowych niezabudowanych dla m. st. Warszawa określany jest między innymi zestaw cech mających udowodniony wpływ na

ceny a także liczbowy wymiar wpływu stanów poszczególnych cech nieruchomości na poziom cen w postaci współczynników korygujących. Analiza taka z uwagi na jej zawartość merytoryczną i objętość śmiało może być przedmiotem odrębnego artykułu.

## 5. Nieruchomości podobne

**D**ostęp do kompletnej bazy danych pozwala zastosować ustawową definicję nieruchomości podobnej na „żywym organizmie” a więc na konkretnych szczegółowo opisanych nieruchomościach będących przedmiotem transakcji rynkowych. Z Art. 4 pkt 14 Ustawy wynika, że pod pojęciem nieruchomości podobnej rozumieć należy *nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość*. Warunkiem ustawowego podobieństwa jest więc porównywalność nieruchomości ze względu na cechy wpływające na wartość. O ustawowym podobieństwie możemy więc mówić tylko wtedy gdy nieruchomości charakteryzują się tym samym zestawem cech wpływających na cenę/wartość. Niepodobieństwo ma natomiast miejsce wtedy gdy nieruchomości charakteryzują się odmiennymi, nieporównywalnymi cechami wpływającymi na cenę/wartość. Przykładem nieruchomości niepodobnych mogą być nieruchomości gruntowe niezabudowane (tzw. grunty) i nieruchomości lokalowe. Cechy istotnie wpływające na wartości nieruchomości lokalowych takie jak powierzchnia użytkowa czy np. kondygnacja nie występują w przypadku gruntów co czyni je nieporównywalnymi a przez to niepodobnymi. Definicja nieruchomości podobnej, stanowiąca przepis prawny, służy jednoznaczemu rozstrzygnięciu o podobieństwie nieruchomości. Ustawowy warunek podobieństwa nieruchomości uznać można za spełniony tylko wtedy gdy nieruchomości charakteryzują się jednakowym zestawem cech wpływających na wartość zapewniającym ich porównywalność. Jeśli warunek ten nie jest spełniony to mamy jednoznacznie do czynienia z nieruchomościami niepodobnymi. Należy zauważyć, że podobieństwo nieruchomości rozumiane potocznie nie jest tożsame z podobieństwem zdefiniowanym ustawowo. Ustawowa definicja podobieństwa nieruchomości ewidentnie nie służy do wszczynania

dyskusji nad tym czy wśród odnotowanych transakcji znajdują się nieruchomości mniej lub bardziej podobne – w rozumieniu potocznym – do nieruchomości wycenianej lecz do rozstrzygnięcia czy użyte do porównań transakcje spełniają przepis prawa (*art. 4 pkt 16 Ustawy*) czy też go nie spełniają – tak/nie.

Niewłaściwe zrozumienie ustawowej definicji podobieństwa staje się przyczyną częstych nieporozumień powodowanych myleniem porównywalności cech nieruchomości wpływających na cenę/wartość z bliskością stanów tych cech. Uzasadnienia dokonywania porównań nieruchomości charakteryzujących się różnymi stanami poszczególnych cech szukać należy w treści analizy rynku wymaganej zgodnie §3.2 *RozpWycena*. Jeśli w toku analizy udowodniono i określono liczbowy wymiar wpływu stanów poszczególnych cech na wartość/cenę to dokonywanie porównań nieruchomości o różnych stanach tych cech uznać należy za uzasadnione. Skoro uchwycono liczbowy wymiar wpływu zmiany takich przykładowych stanów cech jak powierzchnia, kształt czy uzbrojenie na wartość/cenę to uprawnione jest porównywanie ze sobą nieruchomości o dużych i małych powierzchniach, nieruchomości o kształtach regularnych z nieregularnymi czy też nieruchomości o różnym dostępie do uzbrojenia. Warto zaznaczyć, że ocena sposobu określania liczbowego wymiaru wpływu stanów poszczególnych cech nieruchomości wymaga wiedzy specjalistycznej posiadanej przez rzeczoznawców majątkowych. Dokonywanie oceny zasadności porównywania ze sobą nieruchomości charakteryzujących się różnymi stanami należy do kompetencji rzeczoznawców majątkowych ponieważ ocena taka wymaga wiedzy specjalistycznej. Należy uprzytomnić, że dokonywanie takiej oceny na podstawie potocznego postrzegania podobieństwa nieruchomości, z pominięciem ustawowej definicji nieruchomości podobnej uznać należy za błędne, nieuzasadnione i nieuprawnione. W interesie środowiska rzeczoznawców majątkowych jest wyartykułowanie i uprzytomnienie kwestii wiążących się z ustawowym podobieństwem nieruchomości odbiorcom usług oraz szczególnie prawnikom wykazującym coraz większą skłonność do osądów i zajmowania stanowiska w kwestiach wymagających wiedzy specjalistycznej i odpowiednich kompetencji.

## 6. Idea podejścia porównawczego

Niezależnie więc od metod wyceny stosowanych w podejściu porównawczym dobór nieruchomości podobnych winien być poprzedzony następującymi czynnościami:

- rozpoznanie cech nieruchomości wpływających na wartość/ceny,
- określenie współczynników korygujących uwzględniających różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Rozpoznanie wpływu poszczególnych cech nieruchomości na poziom cen otwiera dopiero możliwość zdefiniowania zakresu nieruchomości podobnych, które mogą zostać wykorzystane do porównań. W efekcie przeprowadzonej analizy i rozpoznania cech wpływających na poziom cen oraz określenia liczbowego wymiaru tego wpływu dla różnych stanów tych cech staje się możliwe i prawnie uzasadnione zastosowanie jednolitej analizy wykonanej wg jednolitych kryteriów, do wyceny wszystkich nieruchomości na obszarze danego rynku, jeżeli tylko cechy rynkowe nieruchomości szacowanej mieszczą się (przeznaczenie, wielkość, lokalizacja, uzbrojenie itp.) w zakresie zmienności cech przeanalizowanych dla danego rynku. Nieruchomości będące przedmiotem wyceny zawarte w zbiorze określonego w wyniku analizy zakresu zmienności cech spełniają wówczas kryterium podobieństwa do nieruchomości przyjmowanymi do porównań.

Rozpoznanie cech wpływających na poziom cen oraz liczbowego wymiaru takiego wpływu zapewnia realną możliwość korygowania cen nieruchomości podobnych ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej. Jeśliby wpływ poszczególnych cech na poziom cen nie został rozpoznany to nie byłoby podstaw do dokonywania korekty cen.

Analiza rynku nieruchomości dokonana na kompleksowej i szczegółowej bazie danych informacyjnych otwiera możliwość wykorzystania w procesie wyceny nieruchomości rzadko stosowanej choć ujętej w przepisach prawa metody analizy statystycznej rynku (MASR) w podejściu porównawczym.

Zgodnie z §4.5 Rozporządzenia: „Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.”

Zgodnie z art. 161 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wartość nieruchomości reprezentatywnych określa się z wykorzystaniem cen transakcyjnych nieruchomości na obszarze gminy, a w przypadku braku dostatecznej liczby transakcji, na obszarze gmin sąsiadujących.”

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa metoda analizy statystycznej rynku (MASR) może być wykorzystana zarówno do określania wartości rynkowej jak i do określania wartości katastralnej definiowanej na podstawie wartości rynkowej nieruchomości reprezentatywnych. Reguły zastosowania MASR na potrzeby określenia wartości rynkowej nieruchomości są następujące:

- baza danych informacyjnych winna zawierać informacje o cenach transakcyjnych z obszaru co najmniej gminy a w przypadku brak dostatecznej liczby transakcji także z obszaru gmin sąsiadujących,
- wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych co oznacza, że przy metodzie analizy statystycznej rynku obligatoryjne jest sporządzenie pełnej analizy rynku będącej podstawą wyceny dla danego typu nieruchomości dla obszaru minimum jednej całej gminy lub obszaru szerszego niż gmina.



## 7. Porównanie możliwości zastosowania różnych metod wyceny w podejściu porównawczym

W związku z powyższym istotne jest rozpoznanie możliwości zastosowania różnych metod wyceny w podejściu porównawczym, ze względu na ich skuteczność.

Zgodnie z art. 154. ust 1 Ustawy: „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.

Zgodnie z §4.1 Rozporządzenia: „W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.”

Analiza założeń metodycznych i obliczeniowych metody korygowania ceny średniej (MKCS), metody porównywania nieruchomości parami (MPNP) oraz metody analizy statystycznej rynku (MASR) pokazują, że dla nieruchomości gruntowych, traktowanych jako ogół możliwych, a nie jedynie najprostszyc przypadków największą przydatność wykazuje metoda analizy statystycznej rynku (MASR).

MKCS i MPNP zostały stworzone i pomyślane jako metody proste, do zastosowania w prostych sytuacjach, dla prostych wycen prostych obiektów, takich jak lokale mieszkalne, domki jednorodzinne i działki pod takie budownictwo. Zastosowanie ich w przypadkach trudniejszych, wykraczających poza łatwe sytuacje staje się przyczyną problemów.

Spowodowane jest to znacznym zróżnicowaniem cech nieruchomości gruntowych na terenach zurbanizowanych: lokalizacji ogólnej i szczegółowej, intensywności możliwej zabudowy i jej wysokości, wielkości gruntu, jego kształtu, usytuowania względem układu drogowego, uzbrojenia w poszczególne media, udziału różnych typów powierzchni, występowania różnych stref i ograniczeń, różnych stanów planistycznych, liczby działek itd., którego to zróżnicowania obie te proste metody (MKCS i MPNP) nie zawsze są w stanie uwzględnić.

**8. Możliwość zastosowania metody analizy statystycznej rynku (MASR)**

**U**względniając uwarunkowania metodologiczne oraz analizowany rynek w przypadku rynków nieruchomości, dla których w żadnym wypadku nie mamy do czynienia ani z płynnym masowym rynkiem mocno ujednoczonych przedmiotów, na którym można mówić o jakichś cenach średnich, ani z rynkiem nieruchomości bardzo podobnych, o mało zróżnicowanych cechach, właściwą metodą, która jest w stanie uchwycić i uwzględnić znaczne zróżnicowanie cech rynkowych nieruchomości na rynku i ich stanów oraz wpływ tego zróżnicowania na osiągane ceny nieruchomości jest metoda analizy statystycznej rynku (MASR). Istota tej metody polega bowiem na przeanalizowaniu wpływu zmienności cech nieruchomości na ich ceny, w drodze przeanalizowania pełnego spektrum zmienności cech i cen występujących na rynku.

Oczywiście, aby móc uzyskać dobre i efektywne wyniki analizy należy zebrać wystarczająco liczny, obejmujący wystarczająco zróżnicowane sytuacje aby można było dokonać analizy wpływu różnic w cechach na różnice w cenach osiąganym na rynku. Czyli zgromadzony materiał badawczy dla analizy rynku powinien być jak najbardziej zróżnicowany.

Uwzględniając zapisy Ustawy i Rozporządzenia oraz uwzględniając aktualną dostępność danych o cenach i cechach nieruchomości na rynku, umożliwiającą analityczne wyliczenie wpływu zarówno odpowiednio długich szeregów czasowych jak i zróżnicowania poszczególnych cech rynkowych na wartość nieruchomości poprzez zbudowanie w oparciu o metody statystyczne modelu wartości nieruchomości rozumianego jako matematyczny/ekonometryczny algorytm określania wartości nieruchomości (inaczej: metoda hedoniczna, model hedoniczny, tzn. określający ceny/wartość na podstawie cech/ użyteczności. ang.: *hedonic pricing method, hedonic regression*), najlepszą i najbardziej uniwersalną metodą wyceny w podejściu porównawczym, okazuje się być metoda analizy statystycznej rynku (MASR) jako najściślej i najpełniej uwzględniająca wpływ zróżnicowania analizowanych czynników (cech rynkowych) na wartość nieruchomości.

**9. Zalety i korzyści płynące z zastosowania metody analizy statystycznej rynku (MASR)**

**J**ak wyżej wykazano współczesna dostępność publicznych i komercyjnych źródeł informacyjnych w powiązaniu z wykorzystaniem zaawansowanych narzędzi analitycznych otworzyły możliwość profesjonalizowania elementów składowych procesu wyceny nieruchomości.

Fakt, że wycena nieruchomości metodą analizy statystycznej rynku (MASR) jest w przygotowaniu wstępnym najbardziej pracochłonna i wymaga zastosowania do analizy metod i narzędzi badawczych bardziej zaawansowanych, wymagających wyższego poziomu kompetencji na etapie analizy rynku i stworzenia obiektywizującego modelu wartości owocuje w efekcie następującymi zaletami:

- analiza rynku dokonywana jest wg jednolitych kryteriów i wg jednolitego punktu odniesienia jakim jest baza danych – pełna lub stanowiąca próbę reprezentacyjną rynku;
- zastosowane zaawansowane metody analizy danych rynkowych pozwalają na obiektywne i rzetelne określenie wpływu różnych cech rynkowych na wartość nieruchomości, dzięki czemu uzyskany wynik wyceny w oparciu o tak określone wpływ cech jest zobiektywizowany;
- zastosowanie jednolitej analizy wykonanej wg jednolitych kryteriów, z określeniem wpływu poszczególnych cech rynkowych pozwala na jednolitą wycenę wszystkich nieruchomości na obszarze danego rynku, jeżeli cechy rynkowe nieruchomości szacowanej mieszczą (przeznaczenie, wielkość, lokalizacja, uzbrojenie itp.) się w zakresie zmienności cech przeanalizowanych dla danego rynku;

Powyzsze fakty największej obiektywności wyceny ww. metodą jest uzasadnieniem zastosowania metody analizy statystycznej rynku (MASR) w wycenie nieruchomości wszędzie tam gdzie to jest praktycznie możliwe. Nasze kilkuletnie doświadczenie praktyczne dowodzi, że metoda analizy statystycznej rynku (MASR) nadaje się w sposób szczególnie do wyceny nieruchomości zwłaszcza dla wszelkich tzw. celów publicznoprawnych, dla których

istotnym czynnikiem procesu wyceny jest jego obiektywność i jednolitość oraz minimalizacja obszaru sporu na styku organ–rzeczoznawca–obywatel.

Zasadność podjęcia szerszych środowiskowych rozważań nad rozpowszechnieniem wykorzystania metody analizy statystycznej rynku (MASR) dla celów publicznoprawnych potwierdza rosnące zainteresowaniem tym zagadnieniem wykazywane ze strony polskich samorządów, przedsiębiorstw państwowych oraz agencji rządowych gospodarujących dużymi zasobami nieruchomości publicznych, sektora bankowego i podmiotów komercyjnych. Przekonaliśmy się o tym wyraźnie organizując m.in. konferencję: Obiektywna wycena wartości. Możliwości i zastosowania nowoczesnej wyceny nieruchomości na przykładzie systemu ekspertowego dla m.st. Warszawy.

W trakcie konferencji przedstawiono zasady budowy, działania i wykorzystania modelu wartości dla gruntów niezabudowanych dla m.st. Warszawy i zaprezentowany został proces wyceny dla wszelkich typów, celów i przedmiotów wycen, na konkretnych przykładach.

Konferencja wykazała, że oparty analizę rynku system ekspertowy wspomagający pracę rzeczoznawców majątkowych w procesie wyceny wartości nieruchomości i realizujący ją w procedurze wyceny metodą analizy statystycznej rynku (MASR), którego jądrem jest model wyceny pozwala rzeczoznawcom majątkowym określić wartość obiektywnie. Wartość zależy jedynie od cech rynkowych nieruchomości a nie od osoby wyceniającej, każdy, kto kompetentnie potrafi określić uwzględnione w modelu wyceny cechy rynkowe uzyska (z dokładnością do pomiarów) ten sam zobiektywizowany wynik określający wartość rynkową nieruchomości.



## 10. Podsumowanie

**S**tosowanie metody analizy statystycznej rynku (MASR) ma szansę stać się przesłanką do przeprowadzenia ewolucji zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ metoda ta wytwarza potrzebę wykorzystywania zaawansowanych metod badawczych i analitycznych oraz skłania do sięgania po innowacyjne technologie. Ewolucja może stać się okazją do wzmocnienia znaczenia i roli dosyć mocno zmarginalizowanych w ostatnich latach organi-

zacji zawodowych a także sposobem na wyeliminowanie licznych problemów. Natomiast głównych zagrożeń środowiskowych można upatrywać raczej tylko w niechęci do zmian i opieraniu się przed nieuchronnym rozwojem, który nastąpi niezależnie od tego czy rzeczoznawcy będą jego zwolennikami czy też nie. Oczywiście najlepiej by się stało gdyby rozwój następował z aktywnym udziałem środowiska rzeczoznawców majątkowych.



## Bibliografia

1. *Dubisz S. (red.), 2003, Uniwersalny słownik języka polskiego, wyd. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.*
2. *Kopaliński W., 2000, Słownik wyrazów obcych i zwrotów obcojęzycznych z almanachem, Warszawa.*
3. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.*
4. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.*

## **METHODS OF ELIMINATING PROBLEMS CONNECTED WITH PROPERTY VALUATION WITH THE APPLICATION OF SOME NEW POSSIBILITIES OF THE EFFECTIVE SUPPORT OF THE PROCESS OF PROPERTY VALUATION**

### Summary

Although certified property valuers have a statutory freedom of the choice of approaches and methods of property valuation, the choice they make has to lead to maximum efficiency. From the perspective of the State Treasury and local government units, the effective valuation methods are those which have the desired efficiency and help to eliminate disputes and conflicts that make it difficult to manage properties and constitute a troublesome cost of housing stock management. The gradual improvement of the availability of the sources of information about real estate has contributed to the rise of a stream of market information of an unprecedented size, the use of which requires the application of advanced analytical tools. It has also paved the way for a wider use of the method of the statistical analysis of the market, which remains to be unpopular and little known, though its efficiency and benefits have been confirmed by the experience of pilot implementations in administrative and court proceedings over the span of a few years. In the paper, real possibilities resulting from the use of modern and advanced solutions supporting the property valuation process have been discussed.

### Key words

real estate market, property valuation, data bases

### JEL Classification

R10, R15, R39

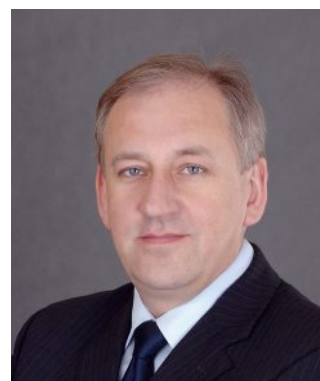


# KOMORNICY SĄDOWI PŁATNIKAMI PODATKU VAT PRZY SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI W TRYBIE EGZEKUCJI KOMORNICZEJ – KONTROWERSJE ZWIĄZANE Z WYROKIEM TRYBUNAŁU SPRAWIEDLIWOŚCI UNII EUROPEJSKIEJ



**Elżbieta Ochocka**

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



**Szymon Dalc**

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

## Streszczenie

W artykule przedstawiono obecnie obowiązujące przepisy prawa związane opodatkowaniem czynności komornika w przypadku sprzedaży nieruchomości. Omówione zostały również wątpliwości wynikające z wyroku wydanego przez Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej.

## Słowa kluczowe

podatek VAT, komornicy, Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej

## 1. Wstęp

Ustawa o VAT nakłada na komorników sądowych, dokonujących egzekucji towarów należących do podatnika VAT, niebagatelne obowiązki, za których niewypełnienie odpowiadają oni całym swoim majątkiem.

Zgodnie z artykułem 18 ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług zwanej dalej ustawą VAT (*Dz.U. z 2011r. Nr 177, poz.1054 z późn.zm.*): „komornicy sądowi wykonujący czynności egzekucyjne w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania cywilnego są płatnikami podatku od dostawy, dokonanej w trybie egzekucji, towarów będących własnością dłużnika lub posiadanych przez niego z naruszeniem obowiązujących przepisów”.

Status płatnika VAT należy zatem rozpatrywać wówczas, gdy komornik dokonuje sprzedaży w trybie egzekucji, a sprzedaż ta – gdyby została dokonana przez dłużnika – podlegałaby opodatko-

waniu VAT. Należy podkreślić, iż dla rozstrzygnięcia nie jest decydujące samo posiadanie przez dłużnika statusu czynnego podatnika VAT czy przedsiębiorcy, ale fakt, czy dana czynność została dokonana w ramach działalności gospodarczej w rozumieniu ustawy VAT.

## 2. Obowiązek zapłaty VAT przez komornika

Obowiązek zapłaty podatku VAT przez komornika dokonującego sprzedaży nieruchomości w trybie egzekucji w świetle artykułu 19a ust. 5 pkt i lit. c ustawy VAT powstaje w momencie otrzymania całości lub części zapłaty.

Przepis artykułu 8 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Ordynacja podatkowa (*Dz.U. z 2012r. poz.749 z późn.zm.*) określa, kto jest płatnikiem i jakie z tego tytułu ma obowiązki: „osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie mająca osobowości prawnej,

obowiązana na podstawie przepisów prawa podatkowego do obliczania i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu.”

Przepis artykułu 30 §1 ustawy Ordynacja podatkowa stanowi, że: „Płatnik, który nie wykonał obowiązków określonych w cytowanym wyżej art. 8, odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany, a niewpłacony”. Dalej, w §3 tego samego artykułu ustawodawca przewidział, że „płatnik{...} odpowiada za należności wymienione w §1{...} całym swoim majątkiem”.

Ponadto, poza odpowiedzialnością wynikającą z wyżej przytoczonych przepisów Ordynacji podatkowej, komornik może ponosić odpowiedzialność karnoskarbową. Zgodnie z przepisem art. 77 ustawy z dnia 10 września 1999r. Kodeks karny skarbowy (*Dz.U. z 2007r. Nr 111 poz. 765 z późn.zm.*) płatnik, który pobranego podatku nie wpłaca w terminie podlega karze grzywy do 720 stawek dziennych albo karze pozba-

wienia wolności do lat 3, albo obu tym karom łącznie. Z kolei płatnik, który nie pobiera podatku albo pobiera go w kwocie niższej od należnej, podlega karze grzywny do 720 stawek dziennych), albo podlega karze pozbawienia wolności do lat 2, albo obu tym karom łącznie. W roku 2015, przy zastosowaniu maksymalnych stawek dziennych, 720 stawek dziennych to kwota 23.332 zł.

Reasumując powyższe: komornik sądowy dokonując egzekucji stanowiącej czynność podlegającą opodatkowaniu VAT jest zobowiązany do obliczenia wysokości podatku i wpłacenia należnego podatku VAT do Urzędu Skarbowego. Obowiązek wpłaty należnego VAT powstaje w momencie otrzymania całości lub części zapłaty. Ponosi on odpowiedzialność za niewykonanie tego obowiązku całym swoim majątkiem, a gdy zaniedba tego obowiązku lub dokona zapłaty w kwotach niższych – podlega karze grzywny lub karze pozbawienia wolności, lub obu tym karom łącznie.

Obowiązek określony powyżej został potwierdzony przez Sąd Najwyższy, który w uchwale z dnia 15 grudnia 2006r. (*sygn. Akt III CZP 115/06*) uznał, że: „Jeżeli na dłużniku spoczywa obowiązek podatkowy związany ze sprzedażą towarów, w planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji nieruchomości, jako sumę ulegającą podziałowi (art. 1024 §1 pkt 1 K.p.c.) wymienia się kwotę uzyskaną z egzekucji, pomniejszoną o podatek od towarów i usług”.

Stanowisko wyrażone w przytoczonej uchwale zostało potwierdzone także przez Trybunał Konstytucyjny, który w wyroku z dnia 4 listopada 2010r. (*sygn.akt.44/07*) orzekł, że przepisy ustawy o VAT, w jakim nakładają na komorników sądowych obowiązek płatnika tego podatku w przypadku sprzedaży nieruchomości będącej własnością dłużnika, jest zgodny z art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Sprawą zgodności art.18 ustawy o VAT z prawem unijnym zajął się również Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej. Wyrok Trybunału o sygn. C-499/13 został wydany 26 marca 2015r. w związku z pytaniem prejudycjalnym złożonym do Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej przez Naczelny Sąd Administracyjny.

Pytanie dotyczyło kwestii zgodności z prawem unijnym art. 18 ustawy VAT w zakresie, w jakim komornik sądowy ponosi odpowiedzialność jako płatnik VAT za zapłatę podatku od sprzedaży

nieruchomości w ramach postępowania egzekucyjnego i odpowiada w razie nie wykonania tych obowiązków całym swoim majątkiem.

Opis stanu faktycznego sporu:

Komornik sądowy Marian Maćkowski w lutym 2007r. w ramach postępowania egzekucyjnego dokonał sprzedaży nieruchomości należącej do przedsiębiorstwa. Cena przybicia wynosiła 1.4 mln zł, a nabywcy zapłacili ją w całości na rachunek sądu. Komornik sądowy przeprowadził plan podziału sumy, w którym wskazał 256 tysięcy zł jako VAT należny z tytułu sprzedaży nieruchomości i wystąpił do sądu rejonowego o przekazanie na jego rachunek tej kwoty, aby jako płatnik mógł wpłacić ją do urzędu skarbowego. Sąd rejonowy przekazał tę kwotę dopiero po uprawnieniu się planu podziału i w rezultacie tych działań komornik wystawił fakturę dokumentującą sprzedaż dopiero 31 sierpnia 2009r., a dwa dni później poinformował urząd skarbowy o zapłacie tego podatku. Naczelnik urzędu skarbowego w czerwcu 2009r. wydał decyzję o odpowiedzialności komornika – jako płatnika VAT – za niewpłacenie podatku od sprzedaży tej nieruchomości, uznając, że komornik miał obowiązek wystawić fakturę i zapłacić VAT już w 2007r. Komornik odwołał się od tej decyzji wskazując, że do czasu zatwierdzenia planu podziału pieniądze na zapłatę VAT znajdowały się na rachunku sądu, co uniemożliwiało mu zapłatę podatku VAT w 2007r. Spór ostatecznie trafił do Naczelnego Sądu Administracyjnego, który postanowił zwrócić się z zapytaniem do Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej.

Przed wydaniem wyroku swoją opinię wyraziła Rzecznik Generalny Trybunału Sprawiedliwości UE.

Tezy z opinii Rzecznika Generalnego Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej:

- 1) Nałożenie na komornika sądowego obowiązku obliczenia, pobrania i wpłacenia należnego podatku VAT z tytułu dostawy nieruchomości dokonywanej w trybie egzekucji komorniczej jest zgodne z dyrektywą unijną.
- 2) Komornik sądowy ponosi odpowiedzialność za niewykonanie powyższego obowiązku całym swoim majątkiem, o ile wykonanie tego obowiązku nie zostaje jemu uniemożliwione poprzez działanie podmiotu trzeciego (np. sądu), na które nie ma on żadnego wpływu.

Zdaniem Rzecznika Generalnego komornik sądowy nie powinien zatem odpowiadać za obowiązki nałożone ustawą VAT, których mimo zachowania należytej staranności nie może wypełnić.

Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej zasadniczo przychylił się do stanowiska Rzecznika Generalnego. W wyroku o sygn. C-499/13 w sprawie Mariana Maćkowskiego orzekł, że:

1. Przepisy polskiej ustawy VAT są zgodne z dyrektywą w zakresie, w jakim nakładają na płatnika (komornika sądowego), który dokonał sprzedaży nieruchomości w trybie egzekucji, obowiązek obliczenia, pobrania i zapłaty podatku VAT od kwoty uzyskanej z owej transakcji w wymaganym terminie.
2. Zgodnie z obowiązującą w dyrektywie unijnej zasadzie pewności prawa i proporcjonalności, państwa członkowskie ustanawiając przepisy wewnętrzne, które mają możliwie skutecznie chronić budżety państw nie powinny wykraczać poza te zasady. Zdaniem Trybunału, „nie można uznać za proporcjonalne uregulowania, które uznawałoby komornika sądowego za odpowiedzialnego za zachowanie, jakiego nie można mu przypisać osobiście. W tym względzie rzeczony komornik musiałby posiadać instrumenty prawne do wykonania swego zadania, tak aby powstanie jego odpowiedzialności nie zależało od elementów, na które nie miałby żadnego wpływu, w tym także od działań lub zaniechań przypisywanych osobom trzecim. Do sądu odsyłającego należy zatem zbadać, czy komornicy sądowi posiadają wszelkie instrumenty prawne w celu wykonania ciążącego na nich obowiązku pobrania i wpłacenia podatku VAT od sprzedaży towarów dokonanej w trybie egzekucji w terminie, jeżeli tylko wykonują swoje obowiązki prawidłowo i zgodnie z prawem”.

Reasumując powyższe: Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej orzekł, że nałożenie na komorników obowiązków wynikających z art. 18 ustawy VAT t.j. obliczenia, pobrania i wpłacenia należnego podatku VAT z tytułu dostawy nieruchomości dokonywanej w trybie egzekucji jest zgodne z dyrektywą unijną. Jednakże to polskie sądy administracyjne muszą zbadać, czy komornik ma prawne instrumenty by

obliczyć, pobrać i wpłacić VAT od sprzedaży nieruchomości lub innych towarów dokonywanych w trybie egzekucji komorniczej.

W momencie pisania tego artykułu odpowiednie wyroki polskich sądów jeszcze nie zapadły, jednakże art. 240 §1 pkt 11 ustawy Ordynacja podatkowa daje możliwość wznowienia postępowania w sprawie zakończonej decyzją ostateczną, jeżeli orzeczenie Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej ma wpływ na jej treść.

Komornicy sądowi, którzy chcieliby skorzystać z tego przepisu będą musieli wykazać, że nie mieli narzędzi prawnych w celu wykonania ciężących na nich obowiązków pobrania i wpłacenia VAT od sprzedaży towarów (w tym nieruchomości) dokonanej w trybie egzekucji w terminie, pomimo iż działali prawidłowo i zgodnie z prawem.

Wniosek o wznowienie postępowania zgodnie z przepisem art. 241 §2 pkt. 2 ustawy Ordynacja podatkowa powinien być wniesiony do organu podatkowego, który wydał decyzję, w terminie miesiąca od dnia publikacji sentencji orzeczenia Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej.

Niezależnie od powyższych rozstrzygnięć bezspornym pozostaje fakt, iż – jak wspomniano na początku tego artykułu, na komornikach sądowych dokonujących sprzedaży towarów będących przedmiotem egzekucji ciąży obowiązek odprowadzenia podatku VAT, jeżeli zgodnie z przepisami ustawy VAT transakcja ta podlega opodatkowaniu.

W odniesieniu do nieruchomości, by tego dokonać, komornik powinien zbadać stan faktyczny a przede wszystkim stan prawny zbywanej nieruchomości oraz jej dotychczasową „historię podatkową”, i na tej podstawie określić, czy nieruchomość jest opodatkowana czy zwolniona z podatku VAT.

Szczególnie istotne jest zbadanie, czy spełnione są przesłanki wynikające z art. 43 ust. 10–10a lit. a i b ustawy VAT oraz z art. 43 ust. 7a, zgodnie z którymi zwalnia się od podatku dostawę budynków, budowli lub ich części, z wyjątkiem gdy:

- dostawa dokonywana jest w ramach pierwszego zasiedlenia lub przed nim,
- pomiędzy pierwszym zasiedleniem, a dostawą budynku, budowli lub ich części upłynął okres krótszy niż 2 lata.

W tym miejscu należy zaznaczyć, iż pojęcie „pierwszego zasiedlenia” nie odnosi się do znaczenia potocznego, lecz do wydania nieruchomości w ramach czynności podlegającej opodatkowaniu VAT (np. sprzedaż, wynajem, dzierżawa).

Zwolnienie dotyczy również dostawy budynków, budowli lub ich części nieobjętej zwolnieniem o którym mowa w pkt. 10, pod warunkiem, że:

- w stosunku do tych obiektów nie przysługiwało dokonującemu ich dostawy prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego,
- dokonujący ich dostawy nie ponosił wydatków na ich ulepszenie, w stosunku do których miał prawo do obniżenia kwoty podatku naliczonego, a jeżeli ponosił takie wydatki, to były one niższe niż 30% wartości początkowej tych obiektów.

W sytuacji, gdy dokonujący dostawy ponosił wydatki na ulepszenie budynków, budowli lub ich części – przekraczające 30% ich wartości początkowej, może skorzystać ze zwolnienia, jeśli wykorzystywał je w stanie ulepszonym do wykonywania czynności opodatkowanych przez okres co najmniej 5 lat.

Jeżeli nieruchomość będąca przedmiotem dostawy nie spełnia opisanych powyżej warunków zwolnienia, określonych w artykule 43 ust. 10–10a i w art. 43 ust. 7a ustawy VAT, podlega ona opodatkowaniu stawką 8% lub 23%.

Stawką 8% VAT opodatkowana jest między innymi sprzedaż nieruchomości o charakterze mieszkalnym, sklasyfikowana Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 12. Warunkiem zastosowania stawki podatku w wysokości 8%, zgodnie z art. 41 ust. 12b ustawy VAT jest:

- dostawa budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których powierzchnia użytkowa nie przekracza 300 m<sup>2</sup>;
- dostawa lokali mieszkalnych, których powierzchnia użytkowa nie przekracza 150m<sup>2</sup>.

Ponadto, przy ustalaniu opodatkowania lub zwolnienia z VAT dostawy gruntów niezabudowanych, należy zwrócić uwagę na definicje zawarte w ustawie VAT. Przepis art. 2 pkt 33 ustawy VAT stanowi, że za tereny budowlane uznaje się grunty przeznaczone pod zabudowę, których przeznaczenie wynika z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku takiego planu – z decyzji o warunkach zabudowy i zagospo-

darowania terenu. Jeżeli, dla danego terenu niezabudowanego nie został uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego oraz nie zostały wydane warunki jego zabudowy – dostawa będzie zwolniona z podatku VAT, co wynika z zapisów art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy VAT.

### 3. Podsumowanie

**K**omornik sądowy, aby wiązać się z ciężącymi na nim obowiązkami musi dołożyć należytej staranności przy analizie zbywanej nieruchomości i ustalić, czy transakcja ta jest dokonana w ramach działalności gospodarczej dłużnika, czy podlega ona opodatkowaniu czy zwolnieniu z podatku VAT.

Zatem, niezbędna jest wiedza między innymi o tym, czy:

- dłużnik jest czynnym podatnikiem VAT;
- czy przy nabyciu przysługiwało mu prawo do odliczenia podatku VAT;
- czy nieruchomość wykorzystywana była w działalności gospodarczej dłużnika, czy była wynajmowana lub wdzierżawiana podmiotom trzecim;
- czy dłużnik ponosił nakłady na tą nieruchomość;
- czy dokonano odliczenia VAT przy budowie, rozbudowie, przebudowie nieruchomości i w jakiej wysokości;
- jakiego rodzaju budynki znajdują się na gruncie, a w przypadku budynków o charakterze mieszkalnym, o jakiej powierzchni użytkowej;
- sprawdzenie statusu gruntu niezabudowanego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy.

W celu rozstrzygnięcia powyższych kwestii komornik musi uzyskać niezbędnych dane, przede wszystkim od dłużnika, od organu podatkowego w zakresie ustalenia statusu VAT dłużnika. Stan prawny i faktyczny zbywanej nieruchomości może ustalić na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Natomiast w kwestii opodatkowania VAT zbywanej nieruchomości, komornik może wystąpić o opinię do doradcy podatkowego specjalizującego się w tym zakresie.

## Bibliografia

1. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
2. Ustawa z dnia 30 maja 2008r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny.
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

## COURT ENFORCEMENT OFFICERS AS VAT PAYERS WHEN SELLING PROPERTIES AS PART OF DEBT ENFORCEMENT PROCEEDINGS – CONTROVERSIES AROUND THE JUDGMENT OF THE EUROPEAN COURT OF JUSTICE

### Summary

In the paper, the existing law regulations concerning the taxation on the court enforcement officer's action in the case of the sale of a property have been presented. Some doubts arising from the judgment issued by the European Court of Justice have also been discussed.

### Key words

VAT, court enforcement officers, European Court of Justice

### JEL Classification

K29, R19, R39

## PRAWO

### WERYFIKACJA OPERATÓW SZACUNKOWYCH JAKO DOWODÓW

Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przyjęła uchwałą nr 1/03/2015 z dnia 23 marca 2015r. **stanowisko w sprawie granic weryfikacji przydatności dowodowej operatów szacunkowych oraz wykładni pojęcia wiedzy specjalnej rzeczoznawcy majątkowego.**

Powołując się na bogate w tym zakresie orzecznictwo sądów administracyjnych sformułowano w stanowisku zastrzeżenia co do nieuzasadnianego wkraczania organów administracji publicznej, sądów i innych podmiotów w kompetencje zarezerwowane ustawowo dla rzeczoznawcy majątkowego. Precyzując granice weryfikacji operatów szacunkowych uznano, że powinna ona opierać się na sprawdzeniu czy operat: został sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści, czy nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny być sprostowane lub uzupełnione aby dokument ten miał wartość dowodową.

Sformułowano jednocześnie wyraźny sprzeciw wobec oceny operatu przez organy przez przyzmat wykraczający poza elementy prawa, jak zakres metodologiczny i merytoryczny, zawierający wiedzę specjalistyczną z zakresu szacowania nieruchomości. W szczególności za przekroczenie ram weryfikacji formalnej wyceny można uznać formułowanie zarzutów dotyczących wartości kwotowych lub procentowych wag cech rynkowych w procesie wyceny, czy kwestionowanie przyjętej metody, jeżeli stanowiła ona jedną z dopuszczalnych przepisami prawa metod ze względu na cel wyceny. Pełny tekst stanowiska znajduje się na witrynie internetowej PFSRM: [www.pfsrcm.pl](http://www.pfsrcm.pl).

Opracowanie na podstawie: PFSRM.

Opr. W. G.

AKTUALNOŚCI

# UZYSKANIE ZGODY DO WEJŚCIA NA TEREN SĄSIADA W CELU PRZEPROWADZENIA INWESTYCJI (ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM KWESTII ODSZKODOWAWCZYCH)



**Agnieszka Suhecka**  
Radca Prawny  
Kancelaria Radców Prawnych Brudkiewicz,  
Suhecka i Partnerzy



**Michał Mielnik**  
Aplikant Radcowski  
Kancelaria Radców Prawnych Brudkiewicz,  
Suhecka i Partnerzy



**Milena Wilbik**  
Aplikant Radcowski  
Kancelaria Radców Prawnych Brudkiewicz,  
Suhecka i Partnerzy

## Streszczenie

Wejście na teren cudzej nieruchomości każdorazowo wymaga uzyskania od właściciela nieruchomości zgody na takie wejście. Jest to prawo właściciela nieruchomości, aby zezwolić lub nie udzielić takiej zgody. Jednak, co zrobić w przypadku gdy inwestor zobowiązany jest do wejścia na teren cudzej nieruchomości w celu wykonania robót budowlanych, a właściciel nie wyraża takiej zgody. W takim przypadku, inwestor może zwrócić się do organu administracyjnego o wydanie decyzji zezwalającej na wejście na teren cudzej nieruchomości. Taka decyzja niejako zastępuje zgodę właściciela nieruchomości. Jednak, aby inwestor taką decyzję uzyskał konieczne jest, aby w pierwszej kolejności inwestor samodzielnie zwrócił się do właściciela nieruchomości o wyrażenie zgody na wejście. Co więcej, wejście na teren cudzej nieruchomości jest niezbędne w celu wykonania robót budowlanych, czyli inwestor nie może wykonać robót budowlanych bez wykorzystania terenu nieruchomości sąsiedniej. Jednocześnie, roboty takie powinny być wcześniej zgłoszone lub inwestor powinien uzyskać pozwolenie na budowę zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Dopiero więc spełnienie wyżej opisanych okoliczności, będzie uprawniać inwestora do złożenia wniosku o zezwolenie przez organ administracyjny wejścia na teren cudzej nieruchomości.

Organ wydając przedmiotową decyzję związany jest zakresem robót, który został określony w pozwoleniu na budowę lub w zgłoszeniu takich robót. Co więcej, w decyzji zobowiązany jest do określenia dokładnego sposobu, zakresu i czasu korzystania przez inwestora z terenu cudzej nieruchomości. Jest to niezwykle ważne, aby dokładnie określić sposób korzystania z nieruchomości sąsiada, tak aby zapobiec ewentualnym konfliktom, które mogą powstać z tego względu pomiędzy stronami.

Organ administracji publicznej nie jest uprawniony do orzekania w decyzji o ewentualnej rekompensacie pieniężnej dla właściciela nieruchomości z tytułu skorzystania z jego terenu przez inwestora. Taka rekompensata może zostać ustalona pomiędzy stronami w ramach ustaleń i negocjacji. Jednak w przypadku braku uzgodnienia pomiędzy stronami, właścicielowi nieruchomości może przysługiwać roszczenie o zapłatę odszkodowania od inwestora na gruncie przepisów prawa cywilnego.

Aby jednak takie roszczenie powstało konieczne jest, aby zaistniało zdarzenie, które spowodowało szkodę. Zdarzenie takie może polegać na działaniu lub zaniechaniu inwestora w czasie korzystania z terenu nieruchomości sąsiada, czyli inwestor może ponosić odpowiedzialność także za niewykonanie pewnych czynności, np. za niezabezpieczenie terenu budowy. W dalszej kolejności pomiędzy szkodą a zdarzeniem musi istnieć związek przyczynowo–skutkowy, a więc powstała szkoda musi być spowodowana przez działanie lub zaniechanie inwestora. Ostatnim elementem roszczenia właściciela jest powstanie szkody, czyli uszczerbku w majątku właściciela. Roszczenie właściciela o zapłatę odszkodowania będzie obejmować nie tylko jego straty, ale także utracone korzyści. A zatem właściciel nieruchomości będzie posiadać roszczenie nie tylko o naprawienie zniszczonego mienia przez inwestora powstałego wskutek jego działań lub zaniechania czynności, ale także za korzyści, które właściciel mógł ponieść, gdyby nie zdarzenie wywołane przez zachowanie inwestora. Pamiętać należy, że powyższe okoliczności musi wykazać właściciel nieruchomości.

## Słowa kluczowe

prawo własności, inwestycja, odszkodowanie

## 1. Wstęp

**P**rawo własności nieruchomości jest jednym z dóbr chronionych w polskim systemie prawa. Nie jest możliwe, aby jakakolwiek osoba przebywała, czy też korzystała z terenu cudzej nieruchomości bez zgody jej właściciela. Należy się jednak zastanowić, co zrobić kiedy wejście na teren cudzej nieruchomości jest niezbędne. Taka sytuacja może się zdarzyć między innymi w przypadku, gdy trzeba przeprowadzić roboty budowlane na terenie sąsiednim. Praktyka pokazuje, że uzyskanie zgody przez inwestora na wejście na teren cudzej nieruchomości nierzadko stanowi realny problem. Najczęściej takie sytuacje zdarzają się w stosunkach sąsiedzkich, kiedy to na przykład budynek podlegający remontowi został wybudowany na granicy nieruchomości sąsiada. Powstaje zatem pytanie w jaki sposób taką zgodę uzyskać, czy jest to możliwe mimo wyraźnego sprzeciwu właściciela nieruchomości i co zrobić, gdy działania bezpośrednie zakończą się fiaskiem.

Pamiętać należy, że wejście na teren nieruchomości przez inwestora w celu wykonania robót budowlanych wiąże się dla właściciela nieruchomości z licznymi utrudnieniami, np. nie może korzystać z całego terenu nieruchomości czy też musi znosić obecność innych osób na swoim terenie. Podkreślić należy, że dla osoby udostępniającej część nieruchomości, zezwolenie na wejście na ten teren jest ograniczeniem jej prawa własności nad nieruchomością, a przede wszystkim ograniczeniem prawa posiadania. Dlatego też często występują sytuacje, w których pojawia się problem z uzyskaniem zgody od właściciela na wejście na teren jego nieruchomości w celu wykonania robót budowlanych. Z drugiej strony, planowane przez inwestora roboty budowlane są konieczne do wykonania, stąd uzyskanie takiej zgody od właściciela nieruchomości i wejście na jej teren jest niezbędne. Oczywiście, najkorzystniejszym rozwiązaniem jest dążenie do porozumienia i próby ustalenia warunków wejścia na tę nieruchomość w taki sposób, aby inwestor mógł takie roboty przeprowadzić.

Dokonanie takich ustaleń, może nastąpić w dowolnej formie – pisemnej czy też ustnej. Inwestor powinien zwrócić się do właściciela nieruchomości z prośbą o udzielenie zgody na wejście na teren cudzej nieruchomości. Tak naprawdę wiele zależy od indywidualnych sytuacji oraz relacji istniejących

między inwestorem a właścicielem nieruchomości, z terenu której musi skorzystać inwestor. Warto jest jednak dokładnie ustalić warunki wejścia i korzystania z nieruchomości, nie zapominając o określeniu czasu, kiedy to inwestor może te prace wykonywać. Należy mieć na uwadze, że właściciel nieruchomości nie może korzystać z pełni praw, jakie mu przysługują, dlatego inwestor powinien planować korzystanie z terenu tej nieruchomości w sposób jak najmniej utrudniający wykonywanie prawa posiadania przez jej właściciela. Zatem, inwestor może pisemnie lub ustnie zwrócić się do właściciela nieruchomości z prośbą o wyrażenie zgody na wejście na teren cudzej nieruchomości. Problem pojawia się, gdy właściciel nieruchomości takiej zgody na wyrazi, a więc inwestor nie może wykonać niezbędnych prac budowlanych na terenie cudzej nieruchomości.

## 2. Administracyjno-prawne zezwolenie na wejście na teren sąsiedniej nieruchomości

**N**ieuzyskanie zgody od właściciela nieruchomości na wejście na jego teren nie powoduje zamknięcia drogi do wykonania robót budowlanych przez inwestora. W takim przypadku, inwestor może skorzystać z drogi administracyjnego postępowania i uzyskać decyzję zezwalającą na wejście na teren cudzej nieruchomości. Okoliczności, kiedy inwestor może wnioskować o wydanie takiej decyzji zostały określone w art. 47 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawa budowlanego (*Dz.U. 1994 Nr 89 Poz. 414 z późn.zm.*, dalej, jako: „prawo budowlane”).

Należy pamiętać, że w celu wystąpienia do organu o wydanie zezwolenia na wejście na teren cudzej nieruchomości konieczne jest spełnienie kilku podstawowych warunków. Najistotniejsze w takiej sytuacji jest, by:

- 1) zaistniała konieczność wejścia na teren sąsiedniej nieruchomości w celu wykonania robót budowlanych i wejście na teren takiej nieruchomości jest niezbędne, to znaczy, że nie ma możliwości wykonania robót bez skorzystania z terenu sąsiedniej nieruchomości;
- 2) inwestor zwrócił się do właściciela nieruchomości o wyrażenie zgody na wejście na teren jego nieruchomości, a właściciel takiej zgody nie wyraził.

## 2.1 Niezbędność wejścia na teren sąsiedniej nieruchomości

Zanim inwestor rozpocznie starania w celu uzyskania zgody na wejście na teren sąsiedniej nieruchomości, zarówno dochodząc do porozumienia z właścicielem nieruchomości jak i w ostateczności występując do właściwego organu z wnioskiem o taką zgodę, powinien zadbać o to, by planowane roboty były przeprowadzane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego. Oznacza to, że inwestor powinien uzyskać odpowiednie pozwolenie na wykonywanie planowanych robót, które wymagają wejścia na teren cudzej nieruchomości, albo dokonać ich zgłoszenia odpowiedniemu organowi.

Jak wskazuje się w orzecznictwie (wyrok WSA w Lublinie z dnia 20 września 2012 roku, sygn. *Akt: II SA/Lu 269/12*, Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych), „zezwolenie na wejście na nieruchomość sąsiednią w celu wykonania robót budowlanych lub prac przygotowawczych, przewidziane w art. 47 ust. 2 prawa budowlanego dotyczy tylko takich robót lub prac, które podlegają regulacji tej ustawy. Innymi słowy, wydanie zezwolenia, o którym stanowi art. 47 ust. 2 prawa budowlanego., musi być poprzedzone uzyskaniem pozwolenia na budowę lub dokonaniem zgłoszenia”. Inwestor musi, zatem uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę lub dokonanie zgłoszenia w zależności od zakresu prac jakie mają zostać wykonane (art. 28 oraz art. 30 prawa budowlanego), ponieważ tylko na tej podstawie jest w stanie wykazać, że konieczne jest wejście na teren cudzej nieruchomości w celu wykonania planowanych robót. Niezbędne jest również wykazanie, że nie jest możliwe wykonanie robót budowlanych bez skorzystania z terenu nieruchomości sąsiedniej.

W przypadku braku zgody właściciela nieruchomości na wejście na jego teren, właściwy organ rozpatrujący wniosek inwestora o wydanie decyzji zastępującej zgodę właściciela, obowiązany jest dokonać oceny niezbędności wejścia na teren sąsiedniej nieruchomości. Ponadto w uzasadnieniu decyzji organ winien wykazać, z jakiego powodu, jego zdaniem, niezbędne jest wejście inwestora na sąsiedni teren (wyrok WSA w Warszawie z dnia 06 kwietnia 2009 roku, sygn. *akt: VII SA/Wa 110/09*; Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych). Jak wskazuje się w orzecznictwie, niezbędność wejścia na cudzą nieruchomość ma miejsce wówczas, gdy

budynek, z którym związane są roboty budowlane znajduje się na granicy działki sąsiedniej, a zatem nie ma innej możliwości wykonania robót budowlanych, jak tylko poprzez wejście na teren sąsiedniej posesji (wyrok WSA w Lublinie z dnia 13 maja 2014 roku, sygn. akt: *II SA/Lu 636/13*, Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

W sytuacji, gdy inwestor nie posiada pozwolenia lub nie dokonał zgłoszenia robót zgodnie z przepisami prawa budowlanego, wówczas organ rozpatrujący wniosek o konieczności wejścia na teren cudzej nieruchomości nawet w razie braku porozumienia między stronami, powinien taki wniosek oddalić, czyli odmówić zezwolenia na wejście, gdyż nie zostały spełnione wszystkie okoliczności określone w art. 47 ust. 2 prawa budowlanego. Co oznacza, że inwestor nie uzyska zgody na wejście na teren nieruchomości sąsiada bez uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót.

## **2.2 Podjęcie przez inwestora działań w celu uzyskania zgody na wejście na teren sąsiedniej nieruchomości**

Inwestor powinien pamiętać, że przed złożeniem wniosku o zezwolenie na wejście na teren cudzej nieruchomości, zobowiązany jest spróbować samodzielnie uzyskać taką zgodę i ustalić z właścicielem nieruchomości warunki korzystania z nieruchomości. W sytuacji, gdy inwestor takiej zgody nie uzyska lub nie uzgodni warunków korzystania z nieruchomości, wówczas na podstawie przepisu art. 47 ust. 2 prawa budowlanego może złożyć wniosek o zezwolenie na wejście na teren cudzej nieruchomości.

Inwestor zobowiązany jest w przedmiotowym wniosku do wykazania, że właściciel nieruchomości nie wyraża zgody na wejście na jej teren. Dlatego też, dla celów dowodowych, najkorzystniejszym dla inwestora będzie uzyskanie pisemnej odmowy wyrażenia takiej zgody od właściciela nieruchomości. Jeżeli jednak inwestor takiego oświadczenia właściciela posiada, wówczas będzie zobowiązany w inny sposób udowodnić i wykazać, że właściciel nieruchomości nie wyraził zgody na wejście na jej teren. W tym miejscu, wskazać należy, że jako dowód może posłużyć także korespondencja wysyłana przez inwestora do właściciela nieruchomości, z której wynikać będzie

brak porozumienia pomiędzy stronami w zakresie skorzystania z terenu nieruchomości. Za dowód niezgodnienia można uznać milczenie drugiej strony na skierowaną listem poleconym prośbę lub nawet nieodebranie przez nią dwukrotnie awizowanej przesyłki w tej sprawie. Organ, do którego składany jest wniosek o wydanie decyzji o niezbędności wejścia na teren cudzej nieruchomości może uznać, że dowody takie są niewystarczające i podjąć inne czynności w celu ustalenia czy właściciel nieruchomości nie wyraził zgody na wejście przez inwestora na jej teren, co może na przykład nastąpić poprzez wyznaczenie rozprawy administracyjnej. W trakcie takiej rozprawy właściciel nieruchomości może złożyć oświadczenie wskazujące, że nie wyraża takiej zgody. Dopiero oświadczenie złożone na rozprawie administracyjnej przez właściciela nieruchomości odmawiającego wyrażenia zgody na wejście na teren cudzej nieruchomości może okazać się wystarczającym dowodem wykazującym, że właściciel nieruchomości takiej zgody nie wyraził i spełniona została jedna z przesłanek uprawniających organ administracji publicznej do wydania decyzji zezwalającej na skorzystanie z terenu cudzej nieruchomości przez inwestora.

## **2.3 Zakres planowanych robót**

Zgodnie z art. 47 ust. 1 prawa budowlanego inwestor w ramach porozumienia zawartego z właścicielem nieruchomości obowiązany jest uzgodnić z nim przewidywany sposób, zakres i termin korzystania z nieruchomości, a także ewentualną rekompensatę z tego tytułu. Podkreślić należy, że ostatni element porozumienia nie ma obligatoryjnego charakteru i związany jest z odpowiedzialnością cywilnoprawną inwestora, co Autorzy omówią w dalszej części artykułu. Pamiętać jednak należy, że w przypadku robót budowlanych, których wykonanie zależy od uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia robót, zakres korzystania z nieruchomości wyznaczany jest właśnie decyzją właściwego organu o pozwoleniu na budowę lub wskazany w zgłoszeniu, od którego nie został wniesiony sprzeciw. Ponadto, jak wskazuje się w orzecznictwie (wyrok WSA w Gliwicach z dnia 17 stycznia 2011 roku, sygn. akt: *II SA/GI 726/10* Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych), w przypadku braku zgody właściciela na

wejście na jego teren, organ wydający decyzję, po rozpatrzeniu wniosku inwestora, obowiązany jest określić w niej granice niezbędnej potrzeby oraz warunki korzystania z sąsiedniej nieruchomości, czyli te same elementy, które w ramach porozumienia określa inwestor z właścicielem nieruchomości, tj. zakres niezbędnych robót, sposób korzystania z nieruchomości oraz termin, w którym inwestor będzie uprawniony do wejścia na teren nieruchomości.

Tym samym, biorąc pod uwagę wyżej opisane stanowisko sądów administracyjnych, niezbędnymi elementami takiej decyzji jest określenie zakresu, sposobu oraz terminu korzystania z sąsiedniej nieruchomości.

Autorzy niniejszej publikacji, wskazują, że zakres planowanych robót zdeterminowany jest treścią decyzji o pozwoleniu na budowę lub dokonany zgłoszeniem robót. W ramach przykładu można wskazać, że jeśli na podstawie pozwolenia na budowę inwestor będzie mógł dokonać otynkowania ściany przylegającej do sąsiedniej nieruchomości, to nie może dodatkowo podjąć się jej ocieplenia, bowiem nie zostało ono ujęte w przywołanej decyzji. Tak, więc podjęcie przez inwestora działań w celu docieplenia budynku wykracza poza zakres inwestycji wskazanej w pozwoleniu na budowę. Innymi słowy, organ administracji publicznej, wydając decyzję o niezbędności wejścia na teren cudzej nieruchomości, jest związany treścią pozwolenia na budowę lub zgłoszenia administracyjnego określając zakres planowanych przez inwestora robót budowlanych.





## 2.4 Sposób korzystania z cudzej nieruchomości

Kolejnym koniecznym elementem decyzji jest określenie sposobu korzystania z nieruchomości przez inwestora. Sposób korzystania z nieruchomości może być bardzo różny. Jedyne dla przykładu, wskazać należy, że sposób korzystania z cudzej nieruchomości może polegać na posadzeniu rusztowania, zajęcia odpowiedniej szerokości nieruchomości, czy też zajęciu części terenu nieruchomości w celu wykonania prac lub przejeździe przez jej teren. Pamiętając o fakcie, że korzystanie z terenu cudzej nieruchomości jest ograniczeniem prawa własności jej właściciela, organ wydając decyzję o niezbędności skorzystania z terenu cudzej nieruchomości, powinien bardzo szczegółowo określić, w jaki sposób inwestor będzie mógł z niej skorzystać. Dlatego też, niezbędne jest określenie np. wysokości rusztowania, jakie może ustawić inwestor na terenie nieruchomości, szerokości pasa gruntu, na który inwestor będzie mógł wejść w związku z prowadzonymi robotami budowlanymi. Organ może również zobowiązać inwestora do zabezpieczenia przed zabrudzeniem i uszkodzeniem zajętego terenu. Istotnym jest, że podczas korzystania z sąsiedniej nieruchomości inwestor nie może dokonać instalacji na cudzym gruncie nowych elementów budowlanych, które pozostałyby tam na stałe. Jest on, bowiem uprawniony jedynie do przebywania na sąsiedniej nieruchomości podczas wykonywania robót, ustawienia potrzebnych do tego urządzeń, a także w razie potrzeby wykonywania niezbędnych robót ziemnych, zgodnie ze sposobem korzystania z nieruchomości określonym w decyzji. Po zakończeniu robót inwestor jest obowiązany do przywrócenia terenu nieruchomości, z którego korzystał, do stanu poprzedniego, tj. do usunięcia wszelkich urządzeń i uprzątnięcia terenu, na którym roboty budowlane były wykonywane.

## 2.5 Określenie terminu korzystania z nieruchomości

Niezwykle ważne jest, aby organ administracji publicznej wydając decyzję o niezbędności wejścia na teren nieruchomości określił termin, w którym inwestor będzie mógł z niej skorzystać w celu wykonania robót budowlanych. Podkreślić należy, że także określenie terminu wejścia na teren cudzej nieruchomości powinno być opisane bardzo szczegółowo. Dlatego też, w ocenie Autorów niniejszej publikacji, określenie przez organ w decyzji, iż wejście na teren cudzej nieruchomości będzie mogło nastąpić w przeciągu np. 10 kolejnych dni roboczych w określonych godzinach, może okazać się niewystarczająco precyzyjne. Tak określony termin wejścia może prowadzić do sytuacji, w której inwestor może w każdym czasie wejść na teren sąsiedniej nieruchomości. Nie ma, bowiem w takim przypadku określonego ani początkowego ani końcowego terminu dla uprawnienia inwestora. W związku z powyższym, organ powinien w decyzji zezwalającej na wejście na teren cudzej nieruchomości zawrzeć zobowiązanie dla inwestora do poinformowania właściciela nieruchomości ze stosownym wyprzedzeniem o terminie wejścia na teren nieruchomości i o formie, w jakiej powinno to nastąpić. Należy mieć na uwadze fakt, iż właściciel zostaje w takiej sytuacji ograniczony w korzystaniu z przysługującego mu prawa własności. Zatem trzeba tak określić granice niezbędnej potrzeby oraz warunki korzystania z sąsiedniej nieruchomości by było to jak najmniej uciążliwe dla właściciela. Zakreślając, zatem termin korzystania z nieruchomości organ powinien przewidzieć, jak wskazuje się w orzecznictwie (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 16 stycznia 2008 roku, sygn. akt: *II SA/Po 242/07*, Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych), konkretne daty oraz godziny, w których inwestor będzie uprawniony do wejścia na teren danej nieruchomości. Jeśli organ wskaże termin w taki sposób, że inwestor może korzystać z tej nieruchomości w ciągu następujących po sobie 10 dni roboczych w godzinach np. od 9:00 – 17:00, wówczas powinien określić ostateczny termin na skorzystanie z inwestora z takiego uprawnienia. Inwestor powinien mieć określony okres czasu, kiedy będzie mógł skorzystać z terenu cudzej nieruchomości. Jeżeli organ tego terminu w sposób dokładny nie może oznaczyć, powinien chociaż podać orientacyjny termin

końcowy, w którym inwestor z tego prawa skorzysta. W ocenie Autorów niniejszej publikacji, niezbędne jest bardzo szczegółowe opisanie terminu do skorzystania z uprawnienia do wejścia na teren cudzej nieruchomości, tak aby ograniczyć, a wręcz zminimalizować ryzyko związane z powstaniem ewentualnego konfliktu pomiędzy inwestorem a właścicielem nieruchomości.

## 2.6 Rekompensata z tytułu korzystania z cudzej nieruchomości

Należy się zastanowić czy strony mogą ustalić pomiędzy sobą lub też organ w decyzji może określić, że właściciel, ze względu na wejście na teren jego nieruchomości przez inwestora, otrzyma od niego, rekompensatę finansową. Takie ustalenia strony mogą poczynić poza postępowaniem administracyjnym, czyli na etapie dobrowolnego wyrażania zgody przez właściciela na wejście na teren jego nieruchomości lub później na podstawie ustaleń pomiędzy stronami. Nie oznacza to jednak, że w każdym przypadku właściciel nieruchomości będzie żądał takiej rekompensaty. W zawierającym porozumieniu, jak już zostało wspomniane, inwestor oraz właściciel nieruchomości mają obowiązek ustalić zakres robót, sposób ich wykonania oraz termin realizacji inwestycji. Mogą ponadto podjąć decyzję w zakresie ewentualnej rekompensaty przysługującej właścicielowi z tytułu korzystania z jego nieruchomości. W tym zakresie możliwe są, co najmniej następujące rozwiązania:

- 1) właściciel nieruchomości wraz z inwestorem ustalają wysokość przysługującej rekompensaty,
- 2) właściciel zezwala na nieodpłatne korzystanie z nieruchomości,
- 3) właściciel z inwestorem nie dojdą do porozumienia w tym zakresie, mimo ustalenia pozostałych warunków.

Pamiętać należy, że ewentualne orzeczenie rekompensaty finansowej na rzecz właściciela nieruchomości nie może nastąpić w ramach postępowania przed organem administracji publicznej. Zatem organ w decyzji w żadnym sposób nie może odnosić się do wysokości ewentualnej rekompensaty. Taka rekompensata dla właściciela nieruchomości może orzec sąd powszechny na podstawie procesu cywilnego, co Autorzy omówią w dalszej części publikacji.



## 2.7 Złożenie wniosku o wydanie decyzji przez organ

W tym miejscu, należy się zastanowić nad organem administracyjnym, do którego powinien się zwrócić inwestor w celu uzyskania zgody o niezbędności wejścia na teren nieruchomości. Organem właściwym dla wydania takiej decyzji jest co do zasady starosta właściwy dla miejsca położenia nieruchomości. Przepisy art. 82 ust. 2 prawa budowlanego wskazują, że wniosek o wydanie decyzji o niezbędności wejścia na teren sąsiedniej nieruchomości składa się do organu, który był właściwy do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, a więc co do zasady do starosty (art. 82. ust. 2 prawa budowlanego). W określonych w art. 82 ust. 3 prawa budowlanego przypadkach organem właściwym w zakresie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę jest wojewoda. Z kolei właściwość miejscowa organu jest ustalana na podstawie miejsca położenia nieruchomości, z której terenu inwestor chce skorzystać. Wynika to przede wszystkim z treści art. 21 Kpa, który wskazuje, że w sprawach dotyczących nieruchomości właściwość miejscową organu administracji publicznej ustala się według miejsca jej położenia. Przepisy prawa budowlanego w żaden inny sposób nie określają sposobu ustalenia właściwości miejscowej organu, a tym samym uznać należy, że wniosek o wydanie decyzji o niezbędności wejścia na teren cudzej nieruchomości składa się do organu właściwego z uwagi na jej położenie. Należy jednak pamiętać, że nawet, jeśli inwestor złoży wniosek do niewłaściwego organu, wówczas organ ten jest obowiązany do przekazania wniosku organowi właściwemu do rozpoznania sprawy, dlatego też ewentualna omyłka w ustaleniu właściwości organu spowoduje jedynie przedłużenie postępowania o wydanie decyzji o niezbędności wejścia na teren nieruchomości.



## 2.8 Wydanie decyzji przez organ

W przypadku uwzględnienia przez organ wniosku inwestora i wydaniu decyzji o niezbędności wejścia na teren cudzej nieruchomości, inwestor uzyskuje uprawnienie pozwalające mu korzystać z nieruchomości podmiotu trzeciego w celu wykonania robót budowlanych, jednocześnie nakładając na właściciela sąsiedniej nieruchomości obowiązek znoszenia wiążących się z tym prawem uciążliwości, czyli przede wszystkim wpuszczenia inwestora na teren nieruchomości i umożliwienia mu skorzystania z jego nieruchomości zgodnie z treścią decyzji. Właściciel nie może w takiej sytuacji utrudniać inwestorowi wykonywania robót budowlanych, ponieważ inwestor działa zgodnie z prawem. Jeśli jednak właściciel nie będzie udostępnić swojej nieruchomości w zakresie określonym w decyzji o niezbędności wejścia, wówczas inwestor może zwrócić się do organu, który wydał decyzję o wykonanie tego uprawnienia na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 czerwca 1966r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (*Dz.U. 1966 Nr 24 poz. 151 z późn. zm.*).

## 2.9 Zaskarżenie wydanej decyzji

W tym miejscu, należy wskazać, że stronom postępowania przysługiwac będzie odwołanie od decyzji organu administracji publicznej, w razie uznania, że treść decyzji im nie odpowiada. Decyzja wydana przez odpowiedni organ I instancji nie zamyka bowiem drogi do jej zmiany poprzez złożenie od niej odwołania przez inwestora bądź też właściciela nieruchomości. Możliwe jest bowiem zaskarżenie przez każdą ze stron wydanej decyzji zarówno w administracyjnym postępowaniu instancyjnym (zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego), jak również po wyczerpaniu środków odwoławczych określonych w przepisach kodeksu postępowania administracyjnego, również w drodze skargi do sądu administracyjnego (stosuje się odpowiednie przepisy ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, *Dz.U. 2002 Nr 153 Poz. 1270 z późn. zm.*). Zatem od decyzji starosty inwestor może odwołać się do właściwego wojewody, przy czym odwołanie należy wnieść za pośrednictwem organu, który wydał decyzję. Z kolei od decyzji wojewody przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, a w ostateczności od wyroku WSA,

skarga kasacyjna do Naczelnego Sądu Administracyjnego zgodnie z przepisami postępowania przed sądami administracyjnymi.

## 2.10 Konkluzja

W związku z powyższym, brak uzyskania zgody od właściciela na wejście na teren cudzej nieruchomości nie powoduje, że inwestor nie będzie mógł wykonać niezbędnych robót budowlanych. Zgoda o niezbędności wejścia na teren cudzej nieruchomości może zostać wyrażona przez organ administracji publicznej w drodze decyzji, wydanej w wniosku inwestora zgodnie z wyżej wskazanymi okolicznościami i przesłankami.

## 3. Odszkodowanie na podstawie przepisów kodeksu cywilnego

Jak już zostało wcześniej wspomniane, właściciel nieruchomości, który udostępnił swój teren inwestorowi, może żądać rekompensaty z tytułu poniesionej szkody. Wynika to z treści art. 47 ust. 3 prawa budowlanego, może posiadać roszczenie o zapłatę odszkodowania od podmiotu, który z jego nieruchomości skorzystał. Reżim takiej odpowiedzialności wynika z przepisów prawa cywilnego, sąd też o ewentualnej zapłacie odszkodowania nie będzie orzekać organ administracji publicznej, a sądy powszechne. W celu dokładnego wyjaśnienia zakresu takiego odszkodowania przysługującemu właścicielowi nieruchomości, w ocenie Autorów konieczne jest opisanie roszczenia, a w tym także określenie czym jest szkoda oraz z jakiego rodzaju odpowiedzialnością wiąże się jej wyrządzenie.

Na wstępie rozważań dotyczących możliwości uzyskania odszkodowania za szkodę przez właściciela nieruchomości od inwestora, który korzystał z jego nieruchomości, wskazać należy, że ewentualne roszczenie może powstać tylko wtedy, gdy wystąpią łącznie 3 następujące przesłanki:

- 1) zdarzenie, z którym na określonych zasadach normy prawne wiążą obowiązek naprawienia szkody przez dłużnika;
- 2) szkoda;
- 3) związek przyczynowy, pozwalający ustalić, że zdarzenie jest przyczyną szkody.

Tym samym, roszczenie o zapłatę odszkodowania przez inwestora na rzecz właściciela nieruchomości powinno wynikać z obowiązujących przepisów prawa. Wskazać należy, że przepis art. 47 ust. 3 prawa budowlanego przyznaje właścicielowi nieruchomości uprawnienie do żądania zapłaty odszkodowania od osoby korzystającej z jego nieruchomości na zasadach określonych w kodeksie cywilnym. Z kolei przepisy kodeksu cywilnego określają okoliczności, kiedy to może powstać roszczenie o zapłatę odszkodowania. W związku z tym należy uznać, że istnieje norma prawna, na podstawie, której właściciel nieruchomości może oprzeć swoje roszczenie o zapłatę odszkodowania.

Odpowiedzialność za szkodę spowodowaną przez inwestora na nieruchomości podmiotu trzeciego, z której korzysta na podstawie decyzji, o której była mowa wcześniej, będzie opierać się na przepisie art. 361 kodeksu cywilnego. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Podkreślić zatem należy, że właściciel nieruchomości może żądać zapłaty odszkodowania od podmiotu, który z tej nieruchomości skorzystał, nie tylko za działania tej osoby, ale także za powstrzymanie się od niektórych działań. Tym samym odpowiedzialność będzie dotyczyć także tych szkód powstałych np. z uwagi na brak zabezpieczenia wykonywanych robót – zaniechanie czynności, a także za uszkodzenie majątku właściciela nieruchomości przez inwestora – działanie.

### 3.1 Pojęcie szkody w prawie cywilnym

Zastanowić się należy nad prawnym znaczeniem, czym jest szkoda. Zgodnie z ugruntowanym w literaturze poglądem szkodą jest uszczerbek w prawie chronionym na dobrach uszkodzowanego (*Adam Olejniczak Zobowiązania – część ogólna [w:] Kodeks cywilny. Komentarz Tom III Pod red. Andrzej Kidyba, LEX 2014*). Dlatego też szkodą będzie umniejszenie majątku uszkodzowanego, czyli w omawianym stanie właściciela nieruchomości. Należy podkreślić, że szkoda może przybrać charakter szkody majątkowej lub niemajątkowej, natomiast szkoda majątkowa dzieli się na szkodę na mieniu i szkodę na osobie. Oznacza to, że szkoda może dotyczyć bezpośrednio majątku uszkodzowanego, jak również może dotyczyć szkody na

osobie, czyli uszczerbku np. zdrowotnego, którego doznał uszkodzowany. Z kolei szkoda niemajątkowa może dotyczyć szkody na osobie, jednak wiąże się ona z doznaniem psychicznym tej osoby, czyli krzywdy, jakiej doznała w wyniku działania inwestora. Należy mieć tutaj na myśli uszczerbek o charakterze psychicznym czy też ujemne doznania uszkodzowanego. Jednak roszczenie o zapłatę odszkodowania nie może dotyczyć krzywdy, jaką poniósł właściciel nieruchomości w wyniku szkody wyrządzonej przez inwestora. Ewentualne rozszerzenie odpowiedzialności inwestora także o krzywdę właściciela nieruchomości, mogłoby nastąpić w przypadku gdyby inwestor swoim postępowaniem naruszył dobra osobiste właściciela nieruchomości lub popełnił w stosunku do niego czyn niedozwolony. Jednak w przypadku wyrządzenia szkody związanej w wejściem na teren nieruchomości przez inwestora, jego odpowiedzialność jest ograniczona jedynie do szkody majątkowej.

### 3.2 Związek przyczynowo–skutkowy

Należy pamiętać, że w celu dochodzenia odszkodowania za wyrządzoną szkodę konieczne jest, aby pomiędzy zdarzeniem, który spowodował szkodę a samą szkodą istniał związek przyczynowo–skutkowy. W utrwalonym stanowisku doktryny oraz orzecznictwa Sądu Najwyższego, osoba korzystająca z nieruchomości właściciela będzie odpowiedzialna jedynie za normalne następstwa przyczyny szkody, czyli według tzw. teorii adekwatnego związku przyczynowo – skutkowego. Oznacza to, że szkoda będzie obejmować normalne następstwa działania osoby korzystającej z nieruchomości lub zaniechania tej osoby. Zatem działanie lub niewykonanie jakiejś czynności inwestora musi spowodować szkodę w majątku właściciela nieruchomości, a inwestor będzie odpowiadać jedynie za te skutki, które są zwyczajną konsekwencją zdarzenia. W celu zweryfikowania czy określone szkody są następstwem działania lub zaniechania korzystającego z nieruchomości warto jest sprawdzić czy między zdarzeniem a szkodą zachodzi obiektywna zależność. Tym samym, można postawić sobie pytanie czy gdyby określone zdarzenie nie zaistniało, to czy szkoda by nie powstała. Badanie, jaka jest przyczyna określonego zdarzenia, nie powinno opierać się na innych zdarzeniach, które mogą mieć wpływ na

istnienie szkody. Innymi słowy należy zbadać czy dane zdarzenie było konieczne do powstania szkody.

Wyżej określone czynności w celu ustalenia istnienia związku przyczynowo – skutkowego zwane są ogólnie testem konieczności. Test może prowadzić do stwierdzenia braku powstania takiej zależności, co jest równoznaczne z nieistnieniem związku przyczynowego i niemożliwością przypisania odpowiedzialności odszkodowawczej inwestora. Natomiast pozytywny wynik testu oznacza, że dane zdarzenie stanowi warunek konieczny wystąpienia szkody.

Kontynuując weryfikację roszczenia o zapłatę odszkodowania i uznaniu, że powstała szkoda jest przyczyną działania lub zaniechania inwestora, konieczne jest ustalenie następstw takiego działania lub zaniechania. Przepis art. 361 §1 kodeksu cywilnego, wyraża koncepcję przyczynowości adekwatnej i wskazuje, że dłużnik, czyli w tym przypadku inwestor, odpowiedzialny jest za normalne następstwa swojego działania lub zaniechania. W tym miejscu, należy pamiętać, że ustalenie następstw działania nie powinno być ustalane na podstawie kryterium podmiotowego, czyli na podstawie np. wiedzy lub doświadczenia inwestora. Ustalenie następstw działania lub zaniechania powinno opierać się na kryteriach obiektywnych, czyli na ocenie ogólnej, jakie następstwa mogą powstać w skutek danego zachowania czy też zdarzenia. Zatem należy ustalić czy dane zdarzenie może spowodować powstanie danego skutku. Podkreślić należy, że nie jest też konieczne stwierdzenie, że jest to skutek bezpośredniego działania lub zaniechania inwestora korzystającego z nieruchomości. Wystarczy stwierdzenie, że zdarzenie zwiększyło prawdopodobieństwo wystąpienia danego skutku. Zatem powstanie szkody nie musi być bezpośrednią przyczyną działania lub zaniechania inwestora.

Ważne jest aby przy selekcji następstw, jakie mogły być przyczyną powstania szkody, korzystać z wiedzy ogólnej, doświadczenia życiowego, czy też innych danych pomagających stwierdzić czy dany skutek nastąpił z uwagi na normalne następstwa działania lub zaniechania. W tym miejscu, wskazać również należy na wpływ osób posiadających wiedzę specjalistyczną, którzy potrafią ocenić co było de facto przyczyną powstania szkody oraz czy szkoda ta jest normalnym jej następstwem.

I tak dla przykładu, osoba – inwestor korzystający z nieruchomości podmiotu trzeciego będzie odpowiedzialny za szkodę właściciela nieruchomości, w przypadku gdy rusztowanie postawione przez inwestora, z uwagi na błędne zabezpieczenie, zawaliło się i uszkodziło znajdujący się obok budynek właściciela nieruchomości. W tym ściśle określonym przypadku, szkoda w majątku właściciela by nie powstała, gdyby nie fakt, że inwestor ustawił rusztowanie i wadliwie je zabezpieczył. Zatem to inwestor powinien zabezpieczyć ustawione rusztowanie w taki sposób, aby nie spowodować szkody w majątku właściciela.

Jednak problem w zakresie oceny odpowiedzialności mógłby pojawić się w dwóch przypadkach – zaistnienia działania siły wyższej lub też przyczynienia się właściciela nieruchomości do powstania szkody. Wówczas konieczne jest zbadanie czy to właśnie działanie lub zaniechanie inwestora spowodowało szkodę czy też powstała ona z przyczyn niezależnych, albo też swoim zachowaniem przyczynił się do niej właściciel nieruchomości.

### **3.3 Zakres obowiązku odszkodowawczego**

Należy się jednak zastanowić jaki jest rzeczywisty zakres odszkodowania jaki przysługuje właścicielowi nieruchomości. Podkreślić należy, że szkoda to nie tylko rzeczywiste straty w majątku poszkodowanego, ale to także utracone korzyści, jakie właściciel nieruchomości mógł osiągnąć, gdyby nie szkoda spowodowana przez inwestora. Zatem strata będzie obejmować zmniejszenie się aktywów czy też zwiększenie pasywów właściciela nieruchomości. Właśnie do strat będzie można zaliczyć uszkodzony budynek (w tym koszty jego naprawy), odkupienie zniszczonych rzeczy. Z kolei, właściciel będzie posiadać również uprawnienie do odzyskania strat jakie poniósł w wyniku powstania szkody – utraconych korzyści. Stanowią one majątek poszkodowanego, który powstałby gdyby zdarzenie powodujące szkodę by nie zaistniało. Do takiego zakresu odszkodowania zaliczyć należy np. utratę zarobków, spodziewanego zysku, korzyści z władania nieruchomością. Podsumowując, roszczenie właściciela nieruchomości o zapłatę odszkodowania od inwestora korzystającego z niej, obejmuje szkody majątkowe, do których należy zaliczyć rzeczywiste straty, ale także korzyści jakich właściciel nieruchomości nie osiągnął.

### **3.4 Sposób naprawienia szkody**

Przepisy kodeksu cywilnego różnią dwa sposoby naprawienia szkody wyrządzonej przez dłużnika – inwestora:

- 1) przywrócenie stanu poprzedniego;
- 2) zapłatę odszkodowania.

To właśnie właściciel nieruchomości, na której inwestor spowodował szkodę, będzie mógł wybrać sposób jej naprawienia. Wskazać należy, że przy wyborze przywrócenia stanu poprzedniego, właściciel nie będzie zobowiązany do wskazania wysokości tej szkody inwestorowi. To inwestor na własny koszt i ryzyko zobowiązany będzie do jej naprawienia poprzez przywrócenie do stanu poprzedniego.

Autorzy publikacji wskazują, że z wyboru sposobu naprawienia szkody, właściciel nieruchomości nie będzie mógł skorzystać, w przypadku gdy przywrócenie do stanu poprzedniego przed zdarzeniem powodującym szkodę jest niemożliwe albo pociąga dla inwestora nadmierne trudności lub koszty. W takim przypadku świadczenie, właściciel nieruchomości może żądać jedynie naprawienia szkody w postaci zapłaty odpowiedniej kwoty tytułem odszkodowania.

### **3.5 Ustalenie wysokości odszkodowania**

Niezwykle ważne w toku dochodzenia odszkodowania jest ustalenie rzeczywistej wartości szkody. Ustalenie takie powinno opierać się na wyliczeniu różnicy pomiędzy stanem majątku poszkodowanego po zdarzeniu powodującym szkodę, a hipotetycznym stanem majątku jaki mógł istnieć gdyby takie zdarzenie nie nastąpiło. Podkreślić należy, że przy takich ustaleniach należy brać pod uwagę bezpośrednie szkody powstałe w majątku, takie jak uszkodzenie np. budynku. Jednak, do strat czy utraconych korzyści należy zaliczyć koszty pośrednie, czyli np. brak możliwości zamieszkania w budynku i związane z tym koszty.

Ocena i weryfikacja posiadanego majątku właściciela nieruchomości nie będzie trudna, gdyż polega ona na ocenie zaistniałego stanu faktycznego. Problematyczne jest ustalenie tego hipotetycznego stanu majątku, który mógł istnieć gdyby nie zdarzenie powodujące szkodę. W każdym przypadku, konieczne jest ustalenie jaki był stan majątku sprzed zdarzenia powodującego szkodę, co pozwoli na ustalenie strat jakie poniósł poszkodowany. Z kolei, co tyczy się

utraconych przez właściciela nieruchomości korzyści, konieczne jest bardzo indywidualne podejście do każdego stanu faktycznego. Nie istnieją instrumenty prawne, na podstawie których można by dokonać oceny utraconych korzyści właściciela nieruchomości. Weryfikując jednak zasadność roszczeń, należy zbadać czy korzyści właściciela były możliwe do osiągnięcia. W tym celu można opierać się także o indywidualne cechy każdej osoby, co oznacza, że badając rzeczywistość utraconych korzyści, właściciel nieruchomości mógł je uzyskać. Ustalenie wysokości utraconych korzyści nie wymaga, aby istniała pewność, że te korzyści zostałyby osiągnięte. Musi jednak istnieć wysokie prawdopodobieństwo, że właściciel nieruchomości mógł je osiągnąć.

### **3.6 Ciężar dowodu**

Autorzy niniejszej publikacji wskazują, że wszystkie wyżej wskazane okoliczności uzyskania odszkodowania zobowiązany jest wykazać właściciel nieruchomości, który próbuje takie odszkodowanie uzyskać. To właśnie na tej osobie ciąży fakt, aby wykazać powstanie szkody, jej wysokość, ale także związek przyczynowo–skutkowy pomiędzy działaniem lub zaniechaniem inwestora. Wykazanie polega na udowodnieniu tych faktów, dlatego też właściciel nieruchomości powinien posiadać dowody, na podstawie których będzie można dojść do przekonania, że szkoda powstała z działania lub zaniechania inwestora. W przypadku braku posiadania takich dowodów, właściciel nieruchomości może nie uzyskać odszkodowania od inwestora z tytułu powstałej w jego majątku szkody.

### **3.7 Konkluzja**

Wejście na teren cudzej nieruchomości przez inwestora w celu wykonania robót budowlanych jest problemem powszechnym. Pamiętać należy, że inwestor zobowiązany jest do uzyskania zgody właściciela nieruchomości przed wejściem na jej teren. Jednak w przypadku nieudzielenia takiej zgody przez właściciela nieruchomości, inwestor może uzyskać zezwolenia na wejście na teren cudzej nieruchomości za pośrednictwem organu administracji publicznej. Należy jednak pamiętać o spełnieniu wszystkich opisanych okoliczności i przesłanek uzyskania takiego zezwolenia. Do tych przesłanek należy przede wszystkim wykazanie przez inwestora, że wejście na teren cudzej nieruchomości jest niezbędne do wykonania określonych robót budowlanych. A także

udowodnienie, że właściciel tej nieruchomości nie wyraził zgody na wykonanie takich prac.

Z kolei właściciel takiej nieruchomości może posiadać roszczenie o zapłatę odszkodowania z tytułu poniesionej szkody na zasadach określonych w przepisach kodeksu cywilnego. Odszkodowanie także może pokrywać straty jakie poniósł właściciel nieruchomości, a także jego utracone korzyści. Jednak należy pamiętać, że pomiędzy szkodą a zdarzeniem ją powodującym musi istnieć związek przyczynowo-skutkowy, a za to zdarzenie odpowiedzialność ponosi inwestor.

## 4. Podsumowanie

**W**ejście na teren cudzej nieruchomości przez inwestora w celu wykonania robót budowlanych jest problemem powszechnym. Pamiętać należy, że inwestor zobowiązany jest do uzyskania zgody właściciela nieruchomości przed wejściem na jej teren. Jednak w przypadku nieudzielenia takiej zgody przez właściciela nieruchomości, inwestor może uzyskać zezwolenia na wejście na teren cudzej nieruchomości za pośrednictwem organu administracji publicznej.



## Bibliografia

1. *Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku prawo budowlane.*
2. *Ustawa z dnia 17 czerwca 1966r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.*
3. *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny.*

## **OBTAINING PERMISSION TO ENTER A NEIGHBOR'S PREMISES IN ORDER TO CARRY OUT AN INVESTMENT PROJECT (WITH SPECIAL EMPHASIS ON COMPENSATION ISSUES)**

### Summary

Entrance to somebody else's property requires obtaining an agreement from the owner of this property every time the need for the entry appears. It is a right of the owner of the property to either give a consent for the entrance either decline it. However, there is an issue of what to do in case the owner does not give a consent for the entrance and the investor is obliged to enter the property in purpose to perform construction works. In that case the investor can turn to the administrative body in order to obtain a decision consenting the entrance to somebody else's property. The above mentioned decision substitute for the consent of the property's owner. However, to obtain this decision, in the first place the investor has to turn to the owner for the consent for the entrance to his property. Moreover, the entrance is essential for the investor in purpose to perform the construction works, meaning the investor cannot perform those construction works without the exercising the neighborhood property. At the same time, the construction works should either be previously reported, either the investor should have obtained the construction permit according to the construction law regulations. Therefore only fulfillment of the above described circumstances will entitle the investor to file a motion to the administrative body to issue a consent for the entrance to somebody else's property.

While issuing the objective decision, the administrative body is bound by the range of works defined in the construction permit or in the report of construction works. Moreover, in the decision the body is obliged to specify the exact method, range and time of exercising the area of somebody else's property. It is extremely important to specify the exact method of exercising the property of a neighbor in the manner that would prevent the eventual conflicts that can arise between the parties.

The administrative body is not entitle to rule in the decision on the eventual compensation for the owner of the property for exercising his area by the investor. The above compensation can be settle by the parties in the course of negotiations. However in the event of lack of the agreement on the compensation, the owner of the property can be entitle for indemnification claim from the investor on the grounds of civil law.

Although, in order for this claim to come into being, the event that caused the damage had to arise. The event can consist in action or renunciation of the investor in the time of exercising the area of the neighbor's property, meaning the investor can be liable for the non-performance of some actions, in ex. for not securing the construction site. Subsequently, there has to be a cause and effect relation between the event and the damage. Therefore the occurred damage has to be caused by the action or the renunciation of the investor. The last essential element of the claim is the occurrence of the damage in the owner's property. The owner's claim for the payment of indemnification will not only include his loss but also opportunity costs. Concluding, the owner of the property will not only be entitled for the claim for redressing the damaged possessions by the investor that has arisen in the course of his action or renunciation but also for the profits, that the owner could have gained if it were not for the event caused by the investor's behavior. It has to be remembered that the above described circumstances have to be proved by the owner of the property.

### Key words

property rights, investment, compensation

### JEL Classification

K29, R19, R39

## PRAWO

### ODSZKODOWANIE Z TYTUŁU ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTU NA CELE PUBLICZNE



18 grudnia 2014r. Trybunał Konstytucyjny rozpoznał wniosek Rzecznika Praw Obywatelskich dotyczący miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i rezerwacji w nich gruntów na cele publiczne.

Trybunał orzekł (**wyrok K 50/13**), że art. 36 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie, w jakim wyłącza roszczenia właścicieli lub użytkowników wieczystych, których nieruchomości zostały przeznaczone na cel publiczny w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym 31 grudnia 1994r., jeśli takie przeznaczenie zostało utrzymane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym pod rządami aktualnie obowiązującej ustawy, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 konstytucji oraz z zasadą sprawiedliwości społecznej wyrażoną w art. 2 konstytucji.

Przedmiotem rozstrzygnięcia Trybunału Konstytucyjnego było pominięcie w kwestionowanym przepisie roszczeń właścicieli lub użytkowników wieczystych, których nieruchomości zostały przeznaczone na cel publiczny zarówno w aktualnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jak i w planie obowiązującym 31 grudnia 1995r.

Art. 36 ust. 1 ustawy planistycznej uzależnia powstanie roszczeń ze strony właścicieli (użytkowników wieczystych) od wykazania zmiany w stosunku do dotychczasowego sposobu korzystania z tej nieruchomości lub jej dotychczasowego przeznaczenia, która to zmiana ma wynikać – z podjętej pod rządami ustawy planistycznej – uchwały rady gminy o przyjęciu (zmianie) planu miejscowego. Trybunał potwierdził spostrzeżenia wnioskodawcy, że udowodnienie takiej zmiany – z założenia – jest niemożliwe w przypadku właścicieli nieruchomości przeznaczonych na cel publiczny w przeszłości. Ze względu na konstrukcję kwestionowanego przepisu oraz pozostałych przepisów regulujących tę materię we wcześniejszym stanie prawnym, **grupa właścicieli, których prawa do nieruchomości zostały ograniczone przed 1 stycznia 1995r., pozostaje bez ochrony prawnej.**

Trybunał zauważył, że ograniczenia prawa własności wynikające z ustawy planistycznej mieszczą się w standardzie konstytucyjnym, gdyż realizacja celu publicznego jest legalnym działaniem administracji i może uzasadniać nawet najdalej idącą ingerencję w prawo własności (tj. wywłaszczenie). Jednak zachowanie tego standardu warunkowane jest przyznaniem właścicielom stosownej rekompensaty. **TK uznał, że brak rekompensaty za ograniczenie prawa własności jest naruszeniem zasady równej jego ochrony** (art. 64 ust. 2 konstytucji) i nie znajduje uzasadnienia w ochronie innych wartości konstytucyjnych – jest nieproporcjonalny (art. 31 ust. 3 konstytucji). Stwierdzenie nierównej ochrony własności, gdy ingerencja podejmowana jest przez władzę publiczną w imię realizacji celów wspólnoty, uzasadniała też zarzut naruszenia zasady sprawiedliwości społecznej (art. 2 konstytucji).

Stwierdzając niekonstytucyjność art. 36 ust. 1 ustawy planistycznej we wskazanym wyżej zakresie, Trybunał postanowił zasygnalizować ustawodawcy konieczność uzupełnienia przepisów. Nowe rozwiązania legislacyjne mają umożliwić realizację wyroku oraz dostosowanie stanu prawnego do standardów konstytucyjnych.

*Opracowanie na podstawie: Trybunał Konstytucyjny.*

Opr. W. G.

AKTUALNOŚCI

# OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE – SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU W ŚWIETLE OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW PRAWA



dr inż. Halina Stankowska  
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 716

## Streszczenie

W artykule przedstawiono obecnie obowiązujące przepisy prawa związane ze służebnością przesyłu. Omówione zostały pojęcia związane ze służebnością przesyłu, jak również problematyka ustalania wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

## Słowa kluczowe

służebność przesyłu, wynagrodzenie za ustanowienie służebności, ograniczone prawa rzeczowe

## 1. Wstęp

Ustanawianie ograniczonego prawa rzeczowego jakim jest służebność przesyłu dość często stwarza konflikt pomiędzy właścicielem nieruchomości obciążanej i przedsiębiorstwem przesyłowym, na rzecz którego ma być ustanawiane to prawo. Rzecz tkwi w regulacjach prawnych i różnych jego interpretacjach oraz tym, że to prawo jest nowe (istnieje od 2008 roku).

W Tabeli 1 przedstawiono tabelarycznie pojęcia związane ze służebnością przesyłu i ich wzajemne relacje. W dalszej części opracowania przedstawiono skąd one wynikają i jakie są w tym zakresie przepisy i przesłanki prawne.

W czasie trwania służebności przesyłu przedsiębiorstwo przesyłowe powinno płacić wynagrodzenie za szkody spowodowane udostępnieniem nieruchomości w celu budowy, modernizacji, usuwania awarii, konserwacji ciągów, przewodów i urządzeń po ich wystąpieniu, w tym także utratę pożytków w tym okresie

Z powyższych przepisów wyraźnie widać, że czym innym jest wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu, a czym innym jest wartość prawa służebności przesyłu.

Rzeczoznawca majątkowy szacuje wartość prawa służebności przesyłu, wartość za bezumowne korzystanie z nieruchomości, wartość innych szkód, natomiast wynagrodzenie jest ustalone pomiędzy stronami lub w drodze umowy.

Zdarza się, że zlecane jest określenie „odpowiedniego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu”. Może to oszacować każda osoba, gdyż do tego nie są wymagane żadne uprawnienia. Nic nie stoi również na przeszkodzie, aby to zrobiła osoba posiadająca uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego i oszacowała wartości składników, które mogą wchodzić w wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu.

Służebność przesyłu jest ustanawiana zgodnie Kodeksem Cywilnym (K.C.). Poniżej istotne artykuły dla tego ograniczonego prawa rzeczowego:

### Art. 49

*§1. Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa.*

### Art. 305<sup>1</sup>

*Nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego*

*własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 §1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu).*

### Art. 305<sup>2</sup>

*§1. Jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 §1, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem.*

*§2. Jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 §1, właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu.*



**Tabela 1**

Pojęcia związane ze służebnością, ich wzajemne relacje i podstawy prawne

Pojęcia związane ze służebnością i podstawy prawne		Opis	Z czego wynika ?	Przesłanki prawne
Wynagrodzenie za ustanowienie służebności K.C.: Art. 230, Art. 305 <sup>1</sup> ÷ Art. 305 <sup>4</sup> , Art. 361, Art. 363	Wartość prawa służebności przesyłu Uogn - Art. 4. pkt 6a, Art. 149 ÷ art.159, Rozp. - §38,	Ograniczenia we władaniu nieruchomością związane z korzystaniem z nieruchomości w celu przesyłu, budowy, modernizacji, usuwania awarii, konserwacji ciągów, przewodów i urządzeń, trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości	Korzystanie z nieruchomości zgodnie z treścią służebności od momentu ustanowienia służebności	Uogn - Art. 128.4. Rozp. - §43
		zmiana przydatności użytkowej nieruchomości jeśli miało miejsce	Zmniejszenie wartości nieruchomości jeśli miało miejsce	
	Wartość odszkodowania za bezumowne korzystanie K.C. - Art. 117, Art. 118	bezumowne korzystanie z nieruchomości jeśli miało miejsce	Korzystanie z nieruchomości przed ustanowieniem służebności	
	Wartość odszkodowania za inne szkody wynikłe z działań związanych z urządzeniami przesyłowymi K.C. - Art. 117, Art. 118	szkody spowodowane udostępnieniem nieruchomości w celu budowy, modernizacji, usuwania awarii, konserwacji do momentu ustanowienia służebności o ile się nie przedawniły	Szkody materialne i utrata pożytków w tym okresie	

Źródło: opracowanie własne.

**Art. 305<sup>3</sup>**

*§1. Służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urządzeń, o których mowa w art. 49 §1.*

*§2. Służebność przesyłu wygasa najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa.*

*§3. Po wygaśnięciu służebności przesyłu na przedsiębiorcy ciąży obowiązek usunięcia urządzeń, o których mowa w art. 49 §1, utrudniających korzystanie z nieruchomości. Jeżeli powodowałyby to nadmierne trudności lub koszty, przedsiębiorca jest obowiązany do naprawienia wynikłej stąd szkody.*

**Art. 305<sup>4</sup>**

*Do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych.*

Służebność przesyłu obciąża całą nieruchomość, choć ograniczenie w sposobie korzystania najczęściej ogranicza się do części nieruchomości. Po jej ustanowieniu ma miejsce współkorzystanie z części nieruchomości, choć w okresie np. budowy czy modernizacji urządzeń przesyłowych właściciel najczęściej nie będzie miał możliwości korzystania z części własnej nieruchomości.

Z K.C. wynika, że aby miało miejsce ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego – służebności przesyłu – niezbędne jest zawarcie umowy między przedsiębiorstwem przesyłowym a właścicielem nieruchomości obciążanej, określającej w jakim zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem konkretnych urządzeń, może korzystać przedsiębiorstwo przesyłowe, a w jakim zakresie może z niej korzystać właściciel nieruchomości obciążonej (konkretnie w czym zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań). Służebność przesyłu daje prawo do władania przez przedsiębiorstwo przesyłowe cudzą własnością w ściśle określonym umową zakresie. Bez tego prawa korzystanie z nieruchomości nie powinno mieć miejsca, czyli jest (samoistne) bezprawne. Choć urządzenia przesyłowe zgodnie z K.C. są własnością przedsiębiorstwa przesyłowego nie daje im to prawa do korzystania z nieruchomości, na której one się znajdują. Również przeznaczenie w planie pod urządzenia przesyłowe nie daje takiej możliwości przedsiębiorstwu przesyłowemu. Treść umowy nie powinna ograniczać się tylko do określenia powierzchni (pasów technicznych czy technologicznych, czy jeszcze inaczej nazwanych), na której ustanawiana jest

służebność przesyłu, ale powinno być ustalone dokładnie w jaki sposób na powierzchni może korzystać przedsiębiorstwo przesyłowe i w jaki sposób może korzystać jej właściciel. Oczywiście jest, że to w jakim zakresie niezbędna jest służebność przesyłu powinno być określone przez przedsiębiorstwo przesyłowe, któremu jest ona niezbędna. Rzeczoznawca majątkowy nie ma uprawnień do ustalania treści czy zakresu prawa służebności przesyłu. Takie prawo mają tylko strony umowy.

Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, decyzja lokalizacyjna czy istnienie urządzeń przesyłowych na nieruchomości nie dają przedsiębiorstwu przesyłowemu prawa do korzystania z nieruchomości, na której się one znajdują. Takie prawo daje służebność przesyłu, inna umowa o korzystanie z nieruchomości lub decyzja administracyjna. Nie można zakładać, że skoro stał słup czy była sieć to przedsiębiorstwo przesyłowe miało prawo do korzystania z gruntu pod tym słupem czy linią. Będzie ono miało prawo korzystać z nieruchomości po ustanowieniu służebności (lub po ograniczeniu w sposobie korzystania z nieruchomości w innej formie prawnej). Do tego momentu sposób korzystania z tych urządzeń jest nieuregulowany.

## 2. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu

Znajomość treści umowy o ustanowienie służebności przesyłu może stanowić podstawę do ustalenia wynagrodzenia za jej ustanowienie. Oczywiście wynagrodzenie to ustalane jest pomiędzy stronami umowy na zasadzie wolności zawierania umów.

Żaden artykuł K.C. ani inne szczególne przepisy, nie określają wprost co ma stanowić podstawę do ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu w ogólności.

### Analiza przepisów:

#### • Kodeksu Cywilnego w części poświęconej ochronie własności (art. 230) i zobowiązań (art. 361 i 363):

##### Art. 230

Przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

##### Art. 361

§1. Zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynika.

§2. W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono.

##### Art. 363

§1. Naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej. Jednakże gdyby przywrócenie stanu poprzedniego było niemożliwe albo gdyby pociągało za sobą dla zobowiązanego nadmierne trudności lub koszty, roszczenie poszkodowanego ogranicza się do świadczenia w pieniądzu.

§2. Jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili.

#### • Ustawy o gospodarce nieruchomościami w części dotyczącej odszkodowań za ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości w przypadku ustanawiania go nie w drodze służebności przesyłu, ale decyzją administracyjną gdy nie dojdzie do uzgodnienia odszkodowania pomiędzy stronami umowy (art. 128.4):

##### Art. 128

4. Odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124–126. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

#### • Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

##### §43

1. Przy określaniu wartości poniesionych szkód na nieruchomości, o których mowa w art. 128 ust. 4 ustawy, uwzględnia się w szczególności:

- 1) stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji odpowiednio o wywłaszczeniu, ograniczeniu sposobu korzystania albo zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości oraz stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia działań uzasadniających wydanie tej decyzji;
- 2) utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań uzasadniających jej wydanie.

2. Przez stan zagospodarowania w przypadku nieruchomości zabudowanej rozumie się przeznaczenie i sposób wykorzystywania obiektów budowlanych oraz ich stan techniczny, a także cechy tych obiektów, a w szczególności gabaryty, formę architektoniczną, usytuowanie względem linii zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu.



3. Przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust. 4 ustawy, uwzględnia się:

- 1) zmianę warunków korzystania z nieruchomości;
- 2) zmianę przydatności użytkowej nieruchomości;
- 3) trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości;
- 4) skutki spowodowane obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy.

4. Wartość poniesionych szkód spowodowanych działaniami, o których mowa w art. 124 ust. 6 ustawy, określa się po wystąpieniu szkody. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio – pozwala na wykreowanie poglądu na temat czemu powinno odpowiadać wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu.

Wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości powinno obejmować zwrot pożytków lub zapłatę ich wartości oraz naprawienie szkody z powodu pogorszenia nieruchomości. Naprawienie szkody obejmuje straty, które właściciel obciążonej nieruchomości poniósł oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby służebności przesyłu nie było. Naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru właściciela nieruchomości przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej według cen z daty ustalenia wynagrodzenia.

Można stwierdzić, że wynagrodzenie za ustanawianie służebności przesyłu powinno zadowolić właściciela poprzez rekompensatę materialną jego strat, czy wartości poniesionych szkód (w tym dochodów) związanych z konkretnym urządzeniem przesyłowym, w tym:

- zmianę warunków korzystania z nieruchomości;
- zmianę przydatności użytkowej nieruchomości;
- trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości;
- skutki spowodowane obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń;
- za bezumowne korzystanie z nieruchomości jeśli miało miejsce;
- za szkody spowodowane udostępnieniem nieruchomości w celu budowy, modernizacji, usuwania awarii, konserwacji po ich wystąpieniu, w tym także utratę pożytków w tym okresie.



Jest tylko jeden przepis szczególnie ustalający wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu [Ustawa o lasach]:

Art. 39a.

1. Nadleśniczy może za zgodą dyrektora regionalnej dystrykcji Lasów Państwowych obciążyć, za wynagrodzeniem, nieruchomości pozostające w zarządzie Lasów Państwowych służebnością drogową lub służebnością przesyłu, z uwzględnieniem zasad gospodarki leśnej. Wynagrodzenie to stanowi własny przychód Lasów Państwowych.

2. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłaniem lub dystrybucją energii elektrycznej ustala się w wysokości odpowiadającej wartości podatków i opłat ponoszonych przez Lasy Państwowe od części nieruchomości, z której korzystanie jest ograniczone w związku z obciążeniem tą służebnością.

3. Przedsiębiorca, na rzecz którego ustanowiono służebność przesyłu, jest obowiązany do usuwania drzew, krzewów lub gałęzi zagrażających funkcjonowaniu urządzeń, o których mowa w art. 49 §1 Kodeksu cywilnego.



## Wartość ograniczonego prawa rzeczowego służebności przesyłu

**W** ustawie o gospodarce nieruchomościami podane są zasady określania wartości nieruchomości, w tym innych praw do nieruchomości:

Art. 4.

*Ilekróć w ustawie jest mowa o:*

(...)

6a) określaniu wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości

(...)

Biorąc pod uwagę listę możliwych do określenia wartości (art. 150 – 151) prawa rzeczowego i możliwych do zastosowania podejść (art. 152 – 153) można stwierdzić, że jedyną wartością jaką można oszacować jest wartość rynkowa tego prawa oszacowana w podejściu porównawczym lub dochodowym.

Aby wiedzieć jak oszacować wartość ograniczonego prawa rzeczowego trzeba zapoznać się z rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a mianowicie:

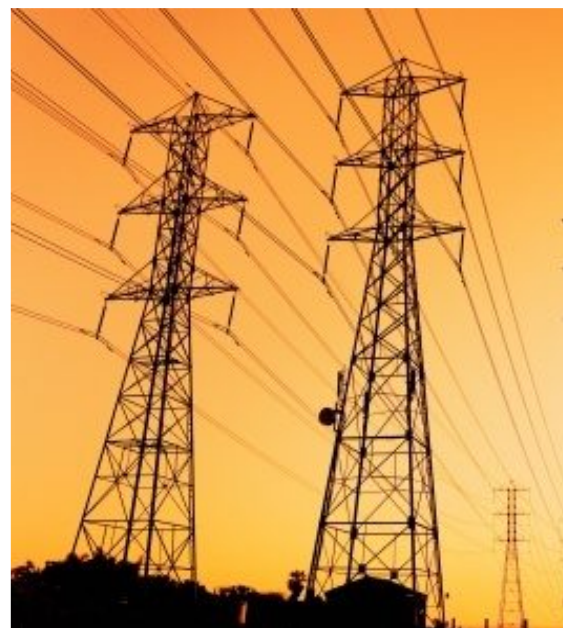
§38

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

2. Przy określaniu wartości nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego.

3. W przypadku braku możliwości określenia wartości w sposób, o którym mowa w ust. 2, wartość ograniczonego prawa rzeczowego określa się przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa.

Aby ocenić co powoduje zmianę wartości nieruchomości jako następstwo ustanowienia ograniczonego prawa



rzeczowego, trzeba przeanalizować niezbędne czynniki, które muszą być uwzględnione w wycenie:

Art. 154

1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

(...)

Art. 4

*Ilekróć w ustawie jest mowa o:*

(...)

17) stanie nieruchomości – należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona;

**Tabela 2**

Oszacowanie wartości prawa służebności przesyłu w podejściu porównawczym jako zmiana wartości nieruchomości spowodowana następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego

Cel wyceny		Oszacowanie wartości prawa służebności przesyłu	
Uwarunkowania wyceny		Przed ustanowieniem służebności przesyłu	Po ustanowieniu służebności przesyłu
rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa z prawem własności	Zgodnie z KW, ewidencją gruntów i budynków i stanem faktycznym	Zgodnie z KW, ewidencją gruntów i budynków i stanem faktycznym
	choć w K.C. nie przewidziano - ustanawiana jest służebność przesyłu na prawie użytkowania wieczystego gruntu		
położenie nieruchomości	wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona	Zgodnie ze stanem faktycznym	Zgodnie ze stanem faktycznym
przeznaczenie	w planie miejscowym	Zgodnie z istniejącymi dokumentami	Zgodnie z istniejącymi dokumentami
	na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy		
	decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z faktycznym użytkowaniem	Zgodnie z faktycznym użytkowaniem
stan nieruchomości	brak planu, studium, decyzji	Zgodnie z KW i istniejącymi dokumentami. Brak ograniczeń, które mają być ustanowione.	Zgodnie z KW i istniejącymi dokumentami. Ograniczone prawo rzeczowe – znana jest treść prawa służebności przesyłu czyli ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości.
	stan prawny	Części składowych nieruchomości, urządzenia przesyłowe nie stanowią części składowej nieruchomości	Części składowych nieruchomości, urządzenia przesyłowe nie stanowią części składowej nieruchomości
	stan techniczno-użytkowy	Zgodnie ze stanem faktycznym	Zgodnie ze stanem faktycznym
	stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	Zgodnie ze stanem faktycznym	Zgodnie ze stanem faktycznym
	stan otoczenia nieruchomości	Zgodnie ze stanem faktycznym	Zgodnie ze stanem faktycznym
Dane o cenach, i cechach nieruchomości podobnych		Dostępne	Dostępne

Źródło: opracowanie własne.

Pierwszy możliwy sposób szacowania prawa służebności przesyłu według §38.2 wykorzystuje podejście porównawcze, które opisano w Tabeli 2.

Można zauważyć, że wartość prawa służebności przesyłu zależy od zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, czyli zmiany jej przeznaczenia oraz od ograniczeń we władaniu nieruchomością (Tabela 3).

Wartość prawa służebności przesyłu powinna odzwierciedlać zmianę warunków korzystania z nieruchomości, zmianę przydatności użytkowej nieruchomości, trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości oraz skutki spowodowane obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń.

Nie w każdym przypadku musi wystąpić zmiana sposobu korzystania

z nieruchomości (np. grunty rolne można dalej wykorzystywać rolniczo) i nie w każdym przypadku możliwość wykorzystania nieruchomości pod infrastrukturę techniczną powoduje zmniejszenie jej wartości. W szczególności w przypadku o gruntów rolnych czy leśnych może mieć miejsce zwiększenie wartości nieruchomości, gdyż z analizy cen gruntów wynika, że grunty z możliwością wykorzystania pod infrastrukturę techniczną mają zazwyczaj znacznie wyższą wartość niż grunty leśne czy rolne.

Zmiana sposobu korzystania przy ustanawianiu prawa służebności przesyłu też nie ma miejsca, jeśli nieruchomość była i jest przeznaczona w planie miejscowym pod urządzenia przesyłowe oraz w przy braku jakichkolwiek dokumentów związanych z przeznaczeniem a faktycznym wykorzystywaniem nieruchomości pod urządzenia przesyłowe. W pozostałych przypadkach

może wystąpić zmniejszenie wartości nieruchomości. Z powyższego wynika, że im większe obciążenie, tym większa jest wartość prawa służebności przesyłu.

Mogą być różne rozstrzygnięcia związane z opłatami i podatkami związanymi z nieruchomością, które co do zasady ponosi właściciel i wówczas powinno to być uwzględnione w szacowaniu wartości prawa służebności przesyłu.

Wartość ograniczonego prawa rzeczowego można też oszacować zgodnie z §38.3 przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa:

- w podejściu porównawczym na podstawie wynagrodzeń ustalanych za ich ustanowienie,
- w podejściu dochodowym na podstawie możliwych do uzyskania dochodów za umożliwienie korzystania z gruntu do celów przesyłowych.

**Tabela 3**

*Analiza wpływu przeznaczenia na zmianę wartości nieruchomości obciążanej służebności przesyłu w momencie ustanawiania służebności przesyłu*

Przeznaczenie wg	przed ustanowieniem służebności przesyłu		w momencie ustanawiania służebności przesyłu		Rozliczenia zmniejszenia wartości
	Pozostała część nieruchomości	Na części nieruchomości obciążanej służebności przesyłu	Pozostała część nieruchomości	Na części nieruchomości obciążanej służebności przesyłu	
planu miejscowego	Inne przeznaczenie	pod infrastrukturę techniczną przesyłową	Inne przeznaczenie	pod infrastrukturę techniczną przesyłową	Nie ma zmiany sposobu korzystania, nie ma zmiany wartości
	Inne przeznaczenie		Inne przeznaczenie	Decyzja lokalizacyjna	Korzystanie z części nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem nie jest możliwe na skutek ustanowienia służebności przesyłu, może to powodować zmianę wartości nieruchomości
studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Inne przeznaczenie	pod infrastrukturę techniczną przesyłową	Inne przeznaczenie	pod infrastrukturę techniczną przesyłową Decyzja lokalizacyjna	Nie ma zmiany sposobu korzystania, nie ma zmniejszenia wartości
	Inne przeznaczenie	Inne przeznaczenie	Inne przeznaczenie	- Decyzja lokalizacyjna	Korzystanie z części nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem nie jest możliwe na skutek ustanowienia służebności przesyłu, może to powodować zmianę wartości nieruchomości
decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na inny cel niż infrastruktura przesyłowa		Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na inny cel niż infrastruktura przesyłowa		Korzystanie z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem nie jest możliwe na skutek ustanowienia służebności przesyłu, może to powodować zmianę wartości nieruchomości
			Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na inny cel niż infrastruktura przesyłowa	Decyzja lokalizacyjna	
Brak planu, studium i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Inny sposób użytkowania	Faktyczne użytkowanie nieruchomości pod urządzenia przesyłowe		Faktyczne użytkowanie nieruchomości pod urządzenia przesyłowe	Nie ma zmiany sposobu korzystania, nie ma zmniejszenia wartości
	Inny sposób użytkowania	Faktyczne użytkowania nieruchomości inne niż pod urządzenia przesyłowe	Inny sposób użytkowania	- Decyzja lokalizacyjna	Korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej zagospodarowaniem nie jest możliwe na skutek ustanowienia służebności przesyłu, może to powodować zmianę wartości nieruchomości

Źródło: opracowanie własne.

Przy szacowaniu wartości ograniczonego prawa rzeczowego w podejściu porównawczym na podstawie wynagrodzeń ustalanych za ich ustanowienie, należy zgodnie z zasadami wyceny brać te wynagrodzenia, w których występują podobne warunki ich zawarcia jak dla wycenianego prawa służebności przesyłu, a mianowicie w wynagrodzeniu tym nie ma zawartego odszkodowania za bezumowne korzystanie i za inne szkody oraz występuje lub nie zmniejszenie wartości nieruchomości.

Przy szacowaniu wartości ograniczonego prawa rzeczowego w podejściu dochodowym określa się wartość na podstawie możliwych do uzyskania dochodów za korzystanie z gruntu do celów przesyłowych. W przypadku dzierżawy gruntu, wydierżawiający ma prawo do wyłącznego korzystania z gruntu i do pobierania pożytków, natomiast w przypadku prawa służebności ma miejsce współkorzystanie z gruntu bez możliwości pobierania pożytków z gruntu. Dochody ustala się zgodnie z zapisem w Kodeksie Cywilnym:

(...)

Art. 54

*Pożytkami prawa są dochody, które prawo to przynosi zgodnie ze swym społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.*

(...).

We wszystkich wymienionych wyżej metodach szacowania oprócz czynników już wymienionych w powyższych Tabelach istotne są cechy wynikające z treści służebności, a mianowicie:

- rodzaj urządzenia przesyłowego;
- powierzchnia całej działki obciążanej;
- powierzchnia ograniczana w sposobie korzystania;
- iloraz: powierzchnia ograniczana w sposobie korzystania do powierzchni całej działki;
- przebieg sieci;
- długość sieci;
- znaczniki, słupy, powierzchnie trwale wyłączone z korzystania.

Z powyższego wynika, że wartość prawa służebności przesyłu nie może być zawsze jedyną podstawą do ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie tego prawa.

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno rekompensować wszystkie szkody związane z konkretnym urządzeniem przesyłowym, w tym inne szkody z nim związane i wynagrodzenie za bezumowne korzystanie.

Wynagrodzenie może być jednorazowe lub okresowe. Wynagrodzenie okresowe otrzymać można przez przeliczenie wartości wynagrodzenia jednorazowego na roczne czy miesięczne wynagrodzenia.

Wartość innych poniesionych szkód spowodowanych czynnościami związanymi z budową, z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń powinna być oszacowana z uwzględnieniem stanu zagospodarowania nieruchomości na dzień poprzedzający rozpoczęcie tych czynności oraz stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia tych działań, powinny się też uwzględnić utratę pożytków w tym okresie. Wartość szkód określa się po ich wystąpieniu szkody.

Bezumowne korzystanie z nieruchomości ma miejsce tylko wówczas, gdy przedsiębiorstwo przesyłowe korzystało z urządzeń przesyłowych na nieruchomości bez żadnych umów



o korzystanie z tych nieruchomości. Uregulowane to jest w Kodeksie Cywilnym w części poświęconej ochronie własności (art. 230) oraz w części Przedawnienie Roszczeń (art. 117, 118) i Zobowiązania (art. 361 i 363).

Art. 117

*§1. Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu.*

*§2. Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Jednakże zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne.*

Art. 118

*Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata.*

Przy szacowaniu wartości za bezumowne korzystanie z nieruchomości należy wyliczyć wartość prawa służebności przesyłu według cen na dzień jego ustalania, przeliczyć na świadczenie roczne i przemnożyć przez odpowiednią liczbę lat.

## 4. Podsumowanie

W artykule podjęto próbę przedstawienia obecnie obowiązujących w Polsce przepisów prawa związanych ze służebnością przesyłu. Omówione zostały pojęcia związane ze służebnością przesyłu, jak również problematyka ustalania wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Podsumowując przedstawione wywody można stwierdzić, że: „wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu  $\neq$  prawo służebności przesyłu”.

## Bibliografia

1. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
2. Ustawa z dnia 30 maja 2008r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny.
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

## LIMITED PROPERTY RIGHT – TRANSMISSION EASEMENT IN THE LIGHT OF THE EXISTING LAW REGULATIONS

### Summary

In the paper, the current law regulations concerning transmission easement have been presented. Concepts concerning transmission easement as well as issues connected with setting remuneration for the establishment of transmission easement have been discussed.

### Key words

transmission easement, remuneration for the establishment of transmission easement, limited property rights

### JEL Classification

K11, R19, R39

## PRAWO

### UPROSZCZENIE PROCESU BUDOWLANEGO (ZMIANY W PRAWIE BUDOWLANYM)



W dniu 28 czerwca 2015r. wchodzi w życie większość przepisów Ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw. Zasadniczym celem wprowadzonych zmian jest uproszczenie i przyspieszenie procesu budowlanego większości inwestycji budowlanych w szczególności przez **zniesienie obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę** w stosunku do niektórych obiektów budowlanych. Najważniejsze zmiany to:

1. zniesienie wymogu uzyskiwania pozwolenia na budowę i przebudowę typowego **domu jednorodzinnego**, którego obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których został zaprojektowany,
2. zniesienie wymogu uzyskiwania pozwolenia na budowę **niektórych obiektów budowlanych** (np. wolnostojące parterowe budynki gospodarcze, w tym garaże, altany oraz przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe), wolnostojące parterowe budynki rekreacji indywidualnej, wolnostojące parterowe budynki stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>),
3. wprowadzenie możliwości rozpoczęcia wszystkich robót budowlanych, na podstawie decyzji w miejsce decyzji ostatecznej,
4. **uproszczenie formalności dotyczących projektu budowlanego** (ograniczenie obowiązkowych elementów projektu budowlanego przez likwidację obowiązku dołączania do niego oświadczeń o zapewnieniu dostaw energii, wody, ciepła, gazu, odbioru ścieków oraz o warunkach przyłączenia obiektu do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, jak również oświadczenia zarządcy drogi o możliwości połączenia działki, na której będzie obiekt, z drogą publiczną,
5. w przypadku wystąpienia braków formalnych we wniosku o pozwolenie na budowę, organ administracji będzie musiał wezwać inwestora do ich uzupełnienia w ciągu 14 dni od dnia złożenia wniosku,
6. zniesienie terminu na zawiadomienie właściwego organu o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest pozwolenie na budowę, zgłoszenie budowy, lub zgłoszenie przebudowy (pozostawiono obowiązek zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem oraz organu nadzoru budowlanego),
7. skrócenie czasu oczekiwania na tak zwaną "milczącą zgodę" na użytkowanie (brak sprzeciwu administracji) - z 21 do 14 dni – w przypadku obiektów oddawanych do użytkowania na podstawie zgłoszenia,
8. **rozszerzenie katalogu obiektów oddawanych do użytkowania na podstawie zgłoszenia** (zgłoszenie zastąpi obecnie wydawane pozwolenie na użytkowanie), na przykład o myjnie samochodowe, parkingi i stawy rybne,
9. wprowadzenie możliwości wystąpienia z wnioskiem o umorzenie lub rozłożenie na raty opłaty legalizacyjnej za dokonanie samowoli budowlanej.

*Opracowanie na podstawie: Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju.*

Opr. W. G.

AKTUALNOŚCI

# DOSTĘPNOŚĆ USŁUG RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO



**dr Łukasz Halik**

Uniwersytet im. Adama Mickiewicza  
w Poznaniu

Zakład Kartografii i Geomatyki



**dr Justyna Tanaś**

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu  
Katedra Controllingu, Analizy Finansowej  
i Wyceny

## Streszczenie

W artykule przedstawiono w formie map tematycznych dostępność i zakres usług rzeczoznawców majątkowych w województwie wielkopolskim. Scharakteryzowano uzyskane przez nich, po otrzymaniu uprawnień z zakresu szacowania nieruchomości, dodatkowe kompetencje (ukończone szkolenia bankowe, posiadanie świadectwa REV, wpisanie na tzw. „listę skarbowo – podatkową”, wpisanie na listę biegłych sądowych). Przedstawiono liczbę rzeczoznawców majątkowych w poszczególnych gminach i powiatach a ponadto wyliczono wskaźniki opisujące dostęp do usług świadczonych przez rzeczoznawców majątkowych z uwzględnieniem liczby mieszkańców i powierzchni powiatów.

## Słowa kluczowe

wycena nieruchomości, rynek nieruchomości, wartość nieruchomości

## 1. Wstęp

Zgodnie z art. 174. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (UoGN) rzeczoznawcą majątkowym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie przepisów rozdziału 4, działu V tejsze Ustawy. Jednocześnie z dniem wpisu do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych osoba, o której mowa w art. 174 ust. 2 UoGN, nabywa prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego „rzeczoznawca majątkowy”. Od 8 czerwca 1992 roku, kiedy to po raz pierwszy dokonano wpisu w prowadzonym przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju – Centralnym Rejestrze Rzeczoznawców Majątkowych

(CRRzM) do dnia 30 marca 2015 roku wpisano 521 rzeczoznawców majątkowych, którzy zameldowani byli na terenie województwa wielkopolskiego. W artykule opisano dostępność i zakres usług rzeczoznawców majątkowych w poszczególnych gminach województwa wielkopolskiego z uwzględnieniem nabytych umiejętności i kwalifikacji. Celem opracowania jest charakterystyka potencjału usługowego rzeczoznawców majątkowych z wybranego województwa, wyznaczonego przez posiadane kompetencje i umiejętności.



## 2. Metodyka badania

Różnicowanie w rozmieszczeniu rzeczoznawców majątkowych w województwie wielkopolskim zostało przedstawione z wykorzystaniem procesu wizualizacji kartograficznej.

Podmiotem badań byli rzeczoznawcy majątkowi zgodnie z definicją zawartą w UoGN, zameldowani w województwie wielkopolskim natomiast obszarem badań było województwo wielkopolskie w swoich granicach administracyjnych. Wykorzystane informacje (charakteryzujące rzeczoznawców majątkowych oraz stanowiące osnowę kartograficzną opracowania) można podzielić na dwie grupy: przestrzenne i nieprzestrzenne. Wszystkie wymienione niżej zbiory danych są ogólnodostępne przez Internet (wyjątek stanowi lista biegłych Sądu

Okręgowego w Kaliszu udostępniana na prośbę w formie elektronicznej).

Wśród źródeł informacji o charakterze nieprzestrzennym na podstawie, których opracowano bazę danych o rzeczoznawcach majątkowych województwa wielkopolskiego wymienić należy:

- Centralny Rejestr Rzeczoznawców Majątkowych – Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju – stan na 30.03.2015r.;
- Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych:
  - Lista członków – stan na 30.03.2015r.;
  - Lista rzeczoznawców majątkowych przeszkolonych w sektorze skarbowo-podatkowym – stan na 28.02.2014r.;
  - Lista Recognised European Valuer (REV) – stan na 30.03.2015r.;
- Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego – lista członków stan na 30.03.2015r.;
- Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej – lista członków stan na 30.03.2015r.;
- „Lista bankowa” Związku Banków Polskich – stan na 10.02.2015r.;
- Lista biegłych sądowych Sądów Okręgowych w: Poznaniu, Kaliszu i Koninie – stan na 30.03.2015r.;
- Lista Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) – stan na 30.03.2015r.;
- Tabele demograficzne GUS;
- Wyniki zapytań do przeglądarki Google.

**Bazę danych przestrzennych stanowiących ośrodek kartograficzną wizualizacji** pozyskanych z Centralnego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej stanowi zasób:

- Państwowego Rejestru Granic (PRG);
- Państwowego Rejestru Nazw Geograficznych (PRNG);
- Bazy Danych Obiektów Ogólnogeograficznych (BDOO).

W dalszym etapie prac dokonano harmonizacji wymienionych wyżej nieprzestrzennych źródeł danych tworząc jednolitą **bazę danych o rzeczoznawcach majątkowych**. W bazie znalazły się informacje atrybutowe takie jak: numer uprawnień, data wprowadzenia do CRRzM, imię, nazwisko,

imiona rodziców, kod pocztowy, adres zamieszkania, województwo, informacja o pełnieniu funkcji biegłego sądowego z podziałem na okręgi sądowicze, informacja o pełnieniu funkcji rzeczoznawcy majątkowego z „listy bankowej” Związku Banków Polskich, informacja o rzeczoznawcach majątkowych przeszkolonych w sektorze skarbowo-podatkowym, informacja o posiadaniu Świadectwa Recognised European Valuer (REV) oraz o długości kadencji, informacja o wpisie na listę Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), telefon, e-mail, www, informacja o przynależności do określonych stowarzyszeń rzeczoznawców, pole na uwagi. Łącznie baza danych zawierała 19 atrybutów.

Kolejną czynnością było nadanie lokalizacji przestrzennej każdemu rekordowi. Proces ten był możliwy dzięki wykorzystaniu atrybutu „adres” zawartym w CRRzM, który składał się z nazwy miejscowości, nazwy ulicy/wsi oraz numeru porządkowego. W tym przypadku wykorzystano jedną z funkcji programów geoinformacyjnych nazywaną geokodowaniem. Polega ona na przypisaniu danym nieprzestrzennym lokalizacji w przestrzeni dzięki zawartym w nich atrybutom lokalizujących (adres). Po odpowiednim przygotowaniu bazy danych proces ten odbywa się bardzo szybko i automatycznie. W celu wykluczenia wszelkich błędów dokonano weryfikacji wyników geokodowania. Na tej podstawie określono, że poprawność geokodowania automatycznego wynosi ponad 95%. Dokładność geometryczna lokalizacji sięga pojedynczego budynku (98%) w przypadku miast oraz większych miejscowości natomiast w przypadku terenów wiejskich w najgorszym przypadku, gdy miejscowość nie posiada w bazie punktów adresowych lokalizacja wyznaczana jest z dokładnością do geometrycznego środka wsi.

Wynikiem końcowym etapu harmonizacji była przestrzenna baza danych o rzeczoznawcach majątkowych województwa wielkopolskiego, połączona z przyciętymi do granic administracyjnych województwa przestrzennymi bazami (PRG, PRNG, BDOO) pozyskanymi z Centralnego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.

Kolejny etap dotyczył analiz geoinformacyjnych (przestrzennych) na

opracowanej bazie danych. W tym celu wykorzystano darmowe oprogramowanie geoinformacyjne (QGIS 2.8). Prezentowane podejście jest zgodne z punktem 5.1.1. Międzynarodowych Standardów Wyceny (2005) mówiącym, że: Rzeczoznawca majątkowy winien mieć dostęp do zaawansowanego systemu gromadzenia danych (...), które ułatwiają wycenę za pomocą komputera i często obejmują system informacji geograficznej (GIS).

Zastosowane oprogramowanie GIS wyposażone jest w szereg procedur analitycznych. Jedną z nich to analiza wektorowa „POINTinPOLYGON”. Polega ona na zliczeniu wszystkich obiektów punktowych symbolizujących rzeczoznawców majątkowych w granicach zadanego obszaru (powiat, gmina). Na tej podstawie dokonano dwóch analiz bazodanowych opartych na założeniu, że miejsce zameldowania w ramach danej jednostki administracyjnej jest jednocześnie jedynym obszarem dokonywania wycen. Pierwsza polegała na wyliczeniu średniej liczby mieszkańców powiatu przypadającej na jednego rzeczoznawcę majątkowego. Druga polegała na wyliczeniu średniej powierzchni powiatu (w km<sup>2</sup>) przypadającej na jednego rzeczoznawcę majątkowego. Wyniki obu analiz pokazano łącznie na Rycinie 7. Na uwagę zasługuje fakt, że posiadając przestrzenną bazę danych można wykonywać dzięki programom geoinformacyjnym inne analizy – selekcja danych, zapytania SQL, buforowanie, nakładanie, przycinanie itp. [Cellmer 2011].

Zaprezentowane podejście stanowiło podstawę do przeprowadzenia wizualizacji kartograficznej rozmieszczenia przestrzennego rzeczoznawców majątkowych z uwzględnieniem posiadanych kompetencji (Rycina 1, Ryciny 3 – 6).



### 3. Proces wizualizacji kartograficznej

**P**rzeprowadzając proces wizualizacji kartograficznej kluczową rolę odgrywa medium prezentacji, może nim być papier bądź ekran komputera (tabletu, smartfona). W niniejszym artykule medium prezentacji jest papier, który przez swoje fizyczne cechy (stałość wymiarów, brak interakcji, brak możliwości regulowania kolorystyki, brak możliwości powiększania/pomniejszania mapowanego obszaru) wpływa w istotny sposób na proces redakcji kartograficznej.

W celu jak najlepszego uczytelnienia map drukowanych opracowanych na podstawie przestrzennej bazy danych zastosowano dwie metody wizualizacji: metodę kropkową oraz metodę kartogramu. W metodzie kropkowej (Rycina 1, Rycina 3, Rycina 4, Rycina 5, Rycina 6) pojedyncza kropka symbolizuje jednego rzeczoznawcę majątkowego natomiast jej rozmieszczenie na mapie dzięki zastosowaniu geokodowania odpowiada adresowi podanemu w CRRzM. Metoda ta pozwala również na dokonanie kategoryzacji mapowanych obiektów chociażby przez użycie różnych zmiennych graficznych takich jak kolor czy kształt sygnatur [Halik 2014], co znacznie zwiększa aspekt użyteczności map tematycznych.

W celu polepszenia możliwości wizualnego wyszukiwania lokalizacji (Rycina 3, Rycina 4, Rycina 5, Rycina 6) wyróżniono gminy, w których zameldowani są rzeczoznawcy majątkowi: posiadający Świadczenie Recognised European Valuer, biegli sądowi, rzeczoznawcy z tzw. „listy bankowej” oraz „listy skarbowo-podatkowej”. Wymieniony podział dokonano gdyż istnieją osoby, które pełnią kilka funkcji jednocześnie. Na wyżej wymienionych mapach dodano dodatkowo powiększony karton z miastem Poznań, gdyż widoczne jest znaczne zagęszczenie rzeczoznawców na tym obszarze, jednocześnie geometria województwa umożliwia zastosowanie tego zabiegu redakcyjnego podnoszącego czytelność.

W przypadku Ryciny 7 zastosowano metodę powierzchniową z oznaczeniem liczbowym, która pokazuje wartość bezwzględnie danego zjawiska dla całej jednostki [Medyńska-Gulij 2011, Żyszkowska i in., 2012]. Na analizowanej mapie pokazano liczebność rzeczoznawców majątkowych w powiatach jak i liczbę mieszkańców oraz powierzchnię powiatu przypadającą na jednego rzeczoznawcę.

Opracowane mapy posiadają następujące elementy: tytuł, treść kartograficzną (osnowa kartograficzna, treść tematyczna), karton będący powiększeniem wybranego fragmentu mapy, legendę z objaśnieniem zastosowanych oznaczeń, skalę oraz informacje o aktualności danych. Dodatkowo prezentowane wizualizacje są kartometryczne, dzięki czemu można dokonywać pomiarów odległościowych jednocześnie ich atutem jest również opracowanie w obowiązującym państwowym układzie współrzędnych geograficznych 1992.

### 4. Charakterystyka rozmieszczenia przestrzennego rzeczoznawców majątkowych

**D**okonyując ogólnej charakterystyki rozmieszczenia przestrzennego rzeczoznawców w województwie wielkopolskim należy stwierdzić, iż cechuje się ono znaczną nierównomiernością. Z racji potencjalnie dużej liczby wycen ośrodki miejskie skupiają najwięcej rzeczoznawców. Spośród 226 gmin wchodzących w skład województwa, rzeczoznawcy zamieszkują 91 z nich (40% gmin ogółem, 43% ogólnej powierzchni województwa). Najwięcej rzeczoznawców mieszka w miastach na prawach powiatu: Poznań – 183, Kalisz – 32, Konin – 26, Leszno – 19 oraz powiaty: poznański – 46, piłski – 25 i ostrowski – 21. Łącznie wymienione ośrodki skupiają 352 rzeczoznawców, co stanowi 68% ogólnej liczby rzeczoznawców województwa wielkopolskiego (Rycina 2, Wykres 1).

Analizując poszczególne mapy tematyczne z osobna, można określić kilka zależności rozmieszczenia przestrzennego. Na Rycynie 1 analizowaną cechą jest przynależność do głównych stowarzyszeń działających na terenie województwa: Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego (SRMWW) oraz Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu (SRMW Płd). Z pozyskanych danych wynika, że do SRMWW należy 279 członków (54%), do SRMW Płd należy 64 członków (12%), natomiast 178 rzeczoznawców (34%) jest niestowarzyszonych w SRMWW lub SRMW Płd. Największym ośrodkiem skupiającym rzeczoznawców jest Poznań, z łączną liczbą 183 stanowiącą 35% ogółu, z czego 116 należy do SRMWW, a 67 to rzeczoznawcy niestowarzyszeni.

Na Rycynie 3 ukazano rozmieszczenie przestrzenne rzeczoznawców majątkowych posiadających Świadczenie Recognised European Valuer (REV) wydawane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM). Łącznie w województwie jest ich 29 (6% ogółem), zamieszkują oni teren 14 gmin (6% gmin ogółem, 6% ogólnej powierzchni województwa). Świadczenie REV wydawane jest przez PFSRM od 2010 roku (na okres 5 lat), w 2010 roku uzyskały je 4 osoby, 2011 – 1 osoba, 2012 – 2 osoby, 2013 – 18 osób, 2014 – 4 osoby zamieszkujące województwo wielkopolskie. Głównym ośrodkiem skupiającym rzeczoznawców majątkowych REV jest Poznań – 10 osób (34% osób posiadających Świadczenie REV).

Na Rycynie 4 zobrazowano rozmieszczenie przestrzenne rzeczoznawców majątkowych wpisanych na listę biegłych sądowych Sądów Okręgowych w Poznaniu, Kaliszu i Koninie. Ich zasięgi terytorialne pokrywają się z granicą województwa. Z uzyskanych informacji ustalono, że łącznie jest ich 137 (26% ogółem), zamieszkują oni teren 43 gmin (19% gmin ogółem, 21% ogólnej powierzchni województwa). Głównym ośrodkiem skupiającym rzeczoznawców będących biegłymi sądowymi jest Poznań – 43 osób (31% osób wpisanych na listę).

Na Rycynie 5 przedstawiono rozmieszczenie przestrzenne rzeczoznawców majątkowych wpisanych na tzw. „listę bankową” prowadzoną przez Związek Banków Polskich. Ustalono, że łącznie jest ich 72 (14% ogółem), zamieszkują oni teren 32 gmin (14% gmin ogółem, 14% ogólnej powierzchni województwa). Głównym ośrodkiem skupiającym jest Poznań – 50 osób (69% osób wpisanych na listę).

Na Rycynie 6 uwidoczniono rozmieszczenie przestrzenne rzeczoznawców majątkowych wpisanych na tzw. „listę skarbowo-podatkową” prowadzoną przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Ustalono, że łącznie na liście znajdują się 103 osoby (20% ogółem), zamieszkują one teren 42 gmin (19% gmin ogółem, 19% ogólnej powierzchni województwa). Głównym ośrodkiem skupiającym jest Poznań – 63 osoby (61% osób wpisanych na listę).

Ostatnia z opracowanych rycin (Rycina 7) przedstawia liczbę rzeczoznawców majątkowych w powiatach jak i liczbę mieszkańców oraz powierzchnię powiatu przypadającą na jednego rzeczoznawcę. W tym celu wykorzystano



dane z Głównego Urzędu Statystycznego oraz Państwowego Rejestru Granic. Wynika z nich, iż najczęściej mieszkańców w 1 rzeczoznawcę przypada w powiatach: złotowskim (34 994), śremskim (30 356), ostrzeszowskim (28 517), najmniej w miastach na prawach powiatu: Konin (2 959), Poznań (2 988), Kalisz (3 242). Analizując powierzchnię przypadającą na jednego rzeczoznawcę należy stwierdzić, że najczęściej przypada w powiecie: złotowskim (829,5 km<sup>2</sup>), kaliskim (386,2 km<sup>2</sup>) i ostrzeszowskim (385,9 km<sup>2</sup>), najmniej w miastach na prawach powiatu: Poznań (1,4 km<sup>2</sup>), Leszno (1,7 km<sup>2</sup>), Kalisz (2,2 km<sup>2</sup>). Rycina ta może być punktem wyjścia do dalszych badań nad koniunkturą na rynku wycen nieruchomości.

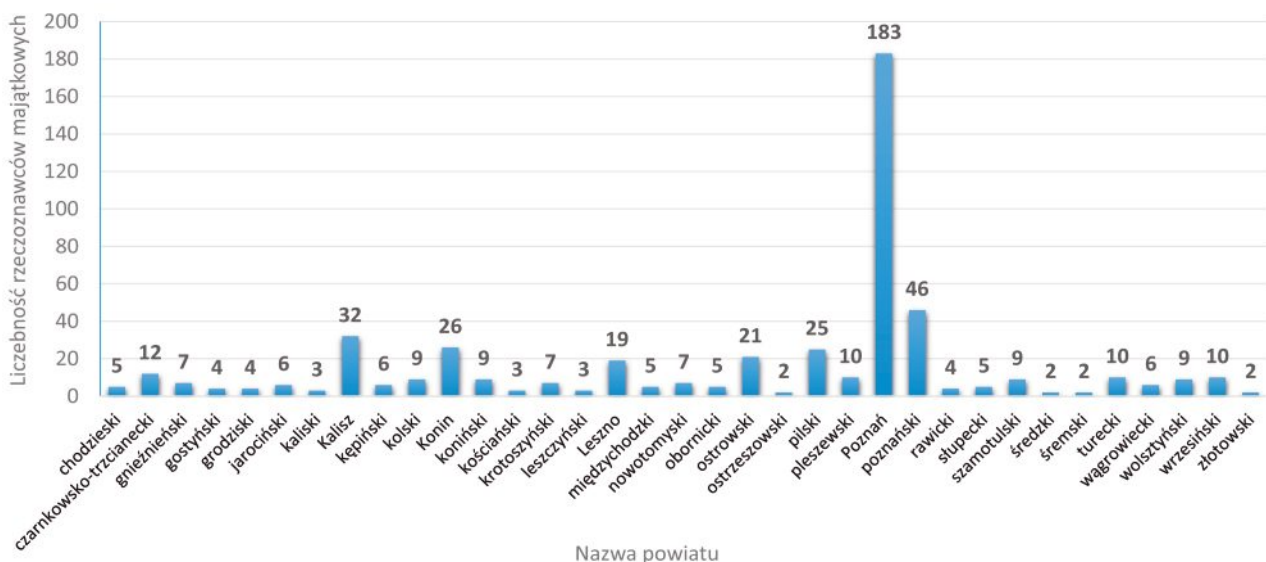
## 5. Podsumowanie

W niniejszym artykule zaprezentowano szereg wizualizacji kartograficznych i towarzyszących im obliczeń statystycznych, których realizacja w tradycyjny sposób byłaby bardzo żmudna i długotrwała. Dzięki zastosowaniu oprogramowania geoinformacyjnego oraz tworzącą przestrzenną bazę danych o rzeczoznawcach majątkowych przedstawione analizy nie nastręczyły większych problemów. Na uwagę zasługuje fakt, iż w badanym CRRzM wychwycono trzy wpisy, których adresy nie znajdowały się na terenie województwa wielkopolskiego. Prezentowane wyniki stanowią punkt

wyjścia do dalszych analiz, np. koniunktury na wielkopolskim rynku wycen nieruchomości oraz do tworzenia bardziej interaktywnych opracowań kartograficznych. W kolejnym artykule zaprezentowana zostanie cyfrowa, interaktywna mapa rozmieszczenia rzeczoznawców majątkowych, która dzięki zastosowaniu najnowszych technologii internetowych będzie dostosowana do wyświetlania na urządzeniach mobilnych (tablet, smartfon). Opracowanie tego typu będzie pozbawione większości wad map tradycyjnych jednocześnie ułatwi mieszkańcom województwa kontakt z rzeczoznawcami majątkowymi.

### Wykres 1

Liczebność rzeczoznawców majątkowych w poszczególnych powiatach województwa wielkopolskiego



Źródło: opracowano na podstawie [1], [2], [9], [11], [12].

## Bibliografia

1. Cellmer R., 2011, Wykorzystanie bezpłatnego oprogramowania GIS do analizy cen transakcyjnych na rynku nieruchomości, Wycena, nr 3 (96).
2. Halik Ł., 2014, Zmienne graficzne sygnatur punktowych w mobilnym systemie rozszerzonej rzeczywistości, UAM, Poznań.
3. Medyńska-Gulij B., 2011, Kartografia i geowizualizacja, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
4. Międzynarodowe Standardy Wyceny, 2005, [red. nauk. wyd. pol. Ewa Kucharska-Stasiak; zespół tł. Magdalena Habdas et al.] Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa.
5. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, Tekst jedn. Dz.U. 2014 poz. 518.
6. Żyszkowska W., Spallek W., Borowicz D., 2012, Kartografia tematyczna, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.

## Źródła danych

1. *Centralny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej* (<http://www.codgik.gov.pl/index.php/darmowe-dane.html>, data dostępu: 30.03.2015r.).
2. *Centralny Rejestr Rzeczoznawców Majątkowych, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju* ([http://www.mir.gov.pl/-Budownictwo/Gospodarka\\_nieruchomosciami/Uprawnienia\\_i\\_licencje\\_zawodowe/Rejestr\\_Rzeczoznawcow\\_Majatkowyc h/Strony/Rzeczoznawcy.aspx](http://www.mir.gov.pl/-Budownictwo/Gospodarka_nieruchomosciami/Uprawnienia_i_licencje_zawodowe/Rejestr_Rzeczoznawcow_Majatkowyc h/Strony/Rzeczoznawcy.aspx), data dostępu: 30.03.2015r.).
3. *Lista bankowa, Związek Banków Polska*, (<http://zbp.pl/dla-bankow/zespoły-rady-i-komitetów/finansowanie-nieruchomości/lista-r-m>, data dostępu: 30.03.2015r.).
4. *Lista biegłych sądowych Sądu Okręgowego w Kaliszu – drukowany wyciąg.*
5. *Lista biegłych sądowych Sądu Okręgowego w Koninie* (<http://www.konin.sr.gov.pl/biegli-sadowi,m,mg,3,24>, data dostępu: 30.03.2015r.).
6. *Lista biegłych sądowych Sądu Okręgowego w Poznaniu* (<http://www.poznan.so.gov.pl/strony/1/pl/213.php>, data dostępu: 30.03.2015r.).
7. *Lista skarbowo-podatkowa, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych* <http://pfsrm.pl/sites/default/files/Lista%20%20skarbowopodatkowe%20luty%202014.pdf>, data dostępu: 30.03.2015r.).
8. *Lista Recognised European Valuer, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych* (<http://pfsrm.pl/CertyfikacjiREV%20>, data dostępu: 30.03.2015r.).
9. *Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – lista członków* ([http://pfsrm.pl/czlonkowie\\_stowarzyszen](http://pfsrm.pl/czlonkowie_stowarzyszen), data dostępu: 30.03.2015r.).
10. *Royal Institution of Chartered Surveyors* (<http://www.rics.org/pl>, data dostępu: 30.03.2015r.).
11. *Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu* (<http://www.rzeczoznawcy-kalisz.pl/czlonkowie>, data dostępu: 30.03.2015r.).
12. *Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego* (<http://www.srmww.pl/organizacja/lista-czlonkow-stowarzyszenia>, data dostępu: 30.03.2015r.).
13. *Tabele demograficzne – Baza demografia, Główny Urząd Statystyczny* (<http://demografia.stat.gov.pl/bazademografia>, data dostępu: 02.03.2015r.).

## THE AVAILABILITY OF CERTIFIED PROPERTY VALUERS' SERVICES IN THE WIELKOPOLSKA PROVINCE

### Summary

In the paper, the availability and scope of certified property valuers' services in the Wielkopolska province have been presented in the form of thematic maps. Their additional – after obtaining qualifications in the area of property valuation - competences (completed banking training courses, REV certificate, their name entered on the so-called “treasury - tax list” and on the list of court experts) have been described. The number of certified property valuers in particular communes and districts has been presented and the indicators showing the availability of their services have been listed together with the number of inhabitants and size of districts.

### Key words

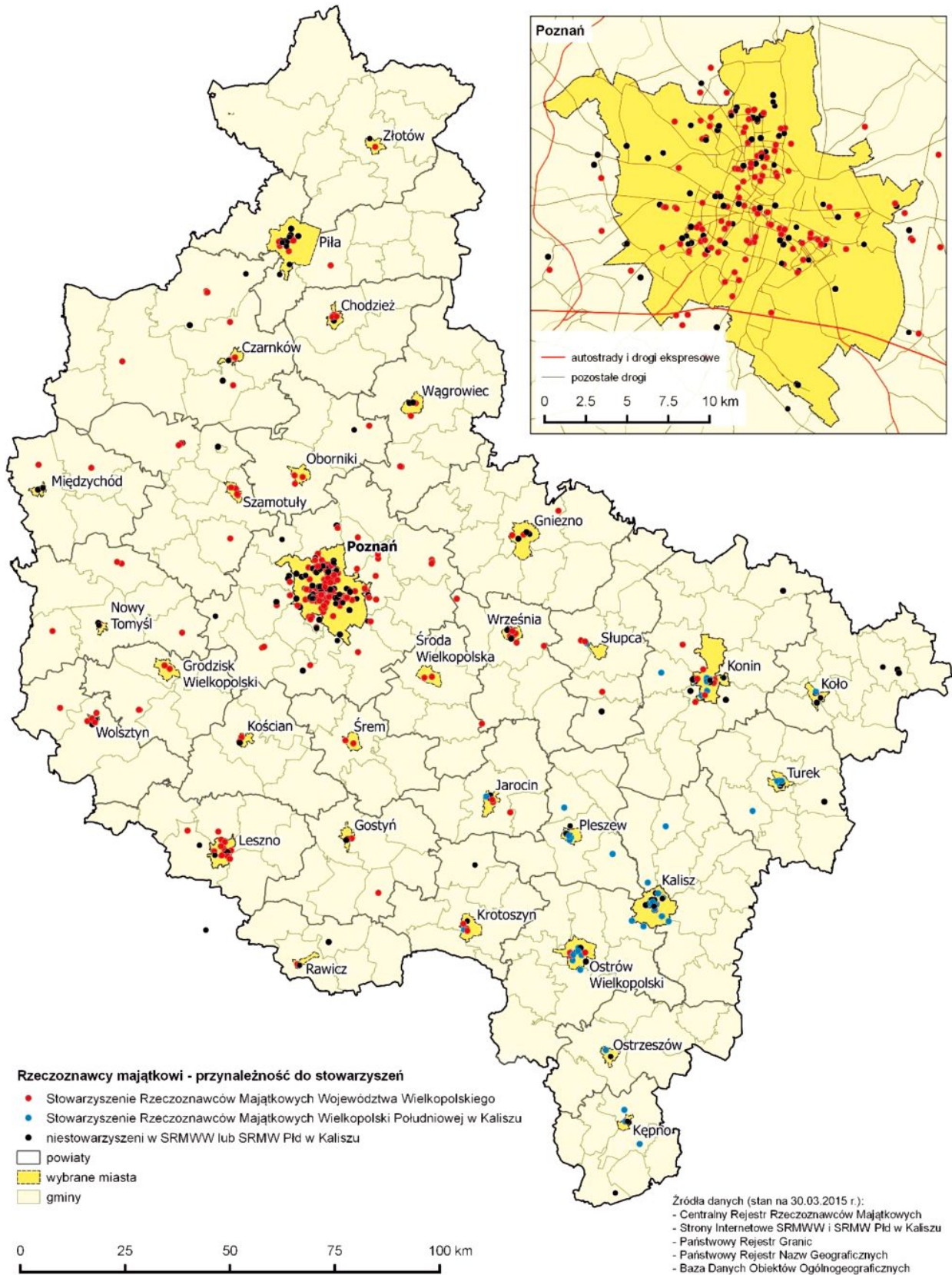
property valuation, real estate market, property value

### JEL Classification

R19, R30, R39

**Rycina 1**

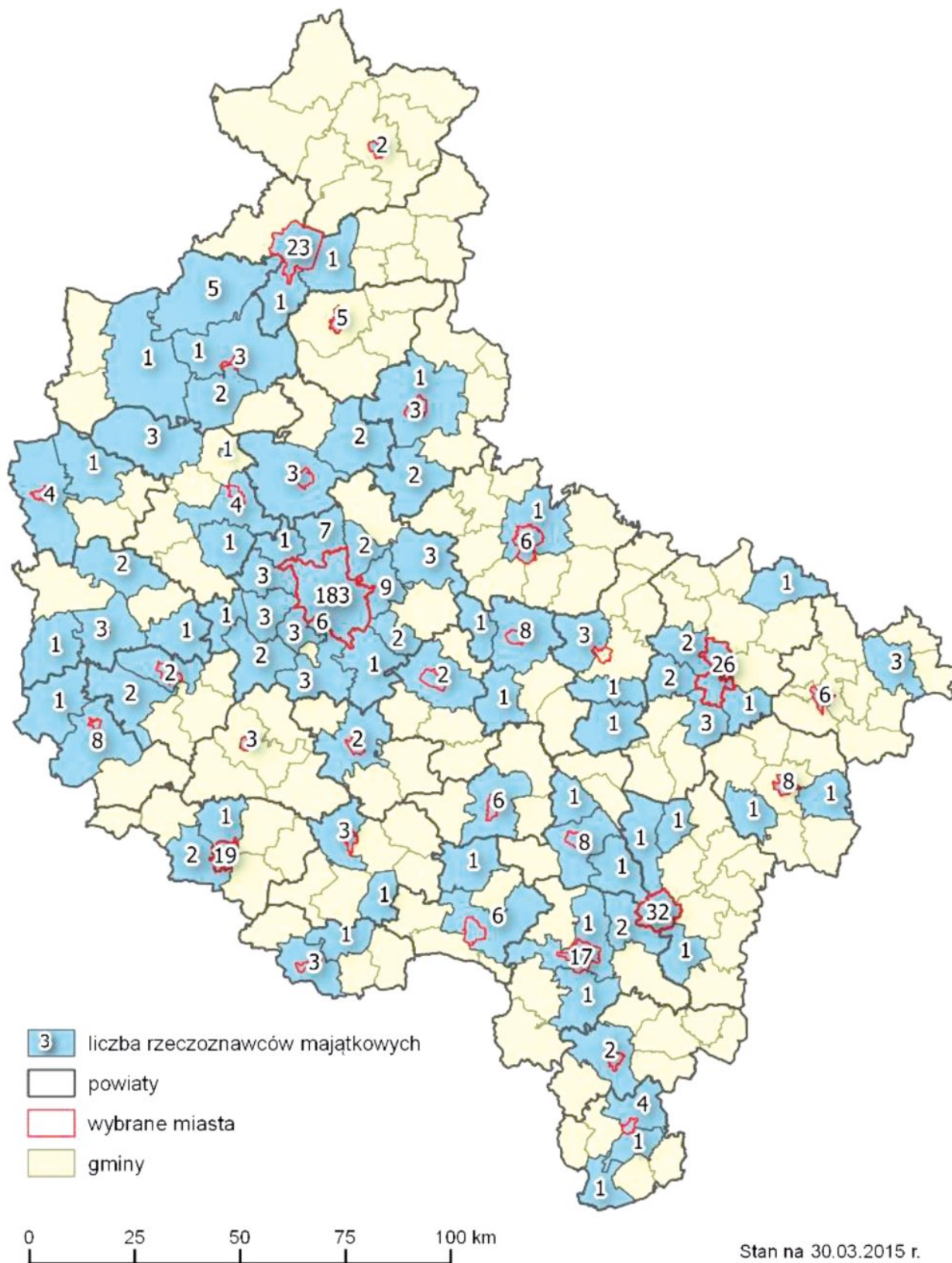
Mapa rozmieszczenia rzeczoznawców majątkowych województwa wielkopolskiego



Źródło: opracowano na podstawie [1], [2], [9], [11], [12].

### Rycina 2

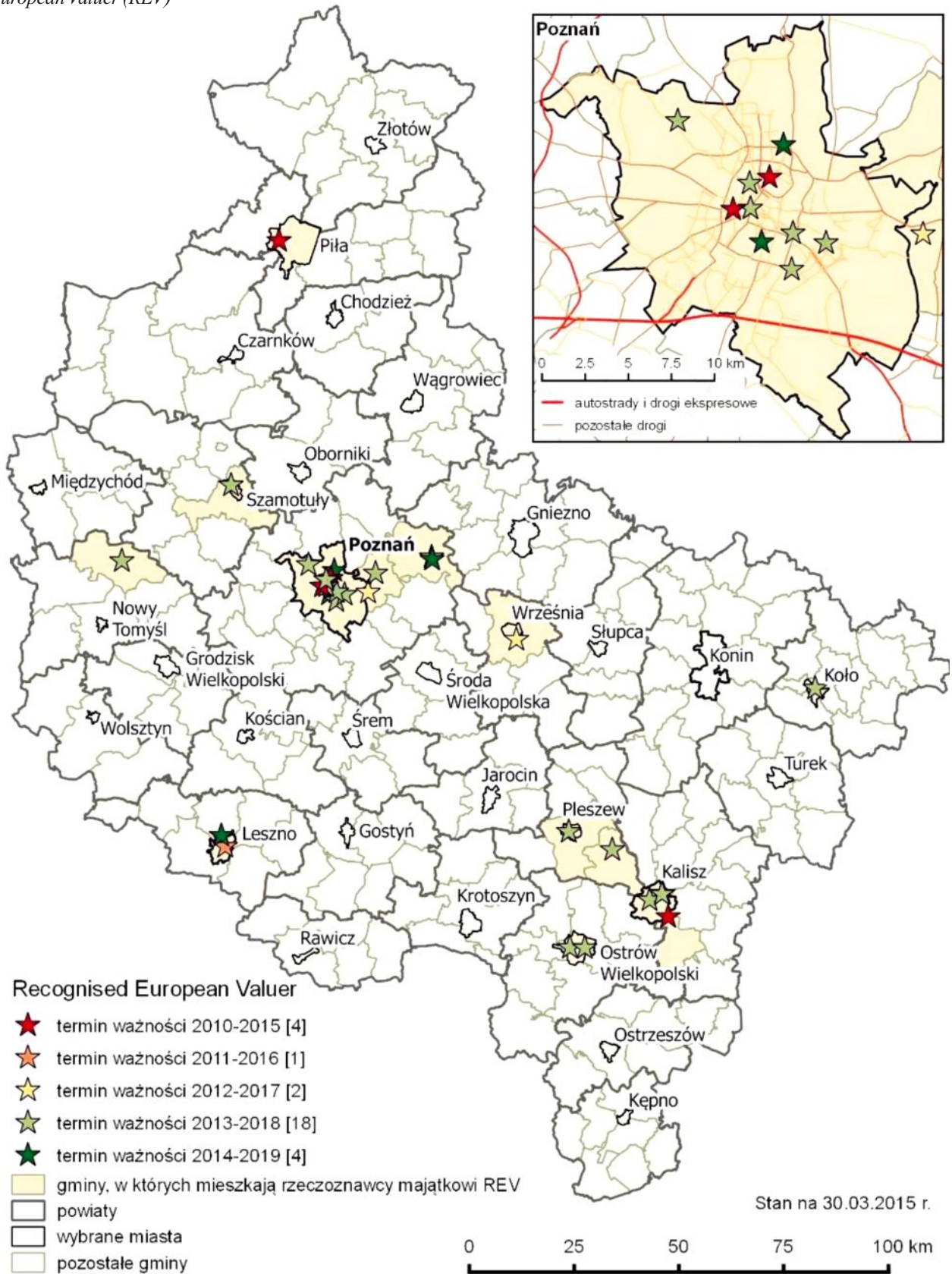
Mapa liczebności rzeczoznawców majątkowych w gminach województwa wielkopolskiego



Źródło: opracowano na podstawie [1], [2], [9], [10], [11], [12].

**Rycina 3**

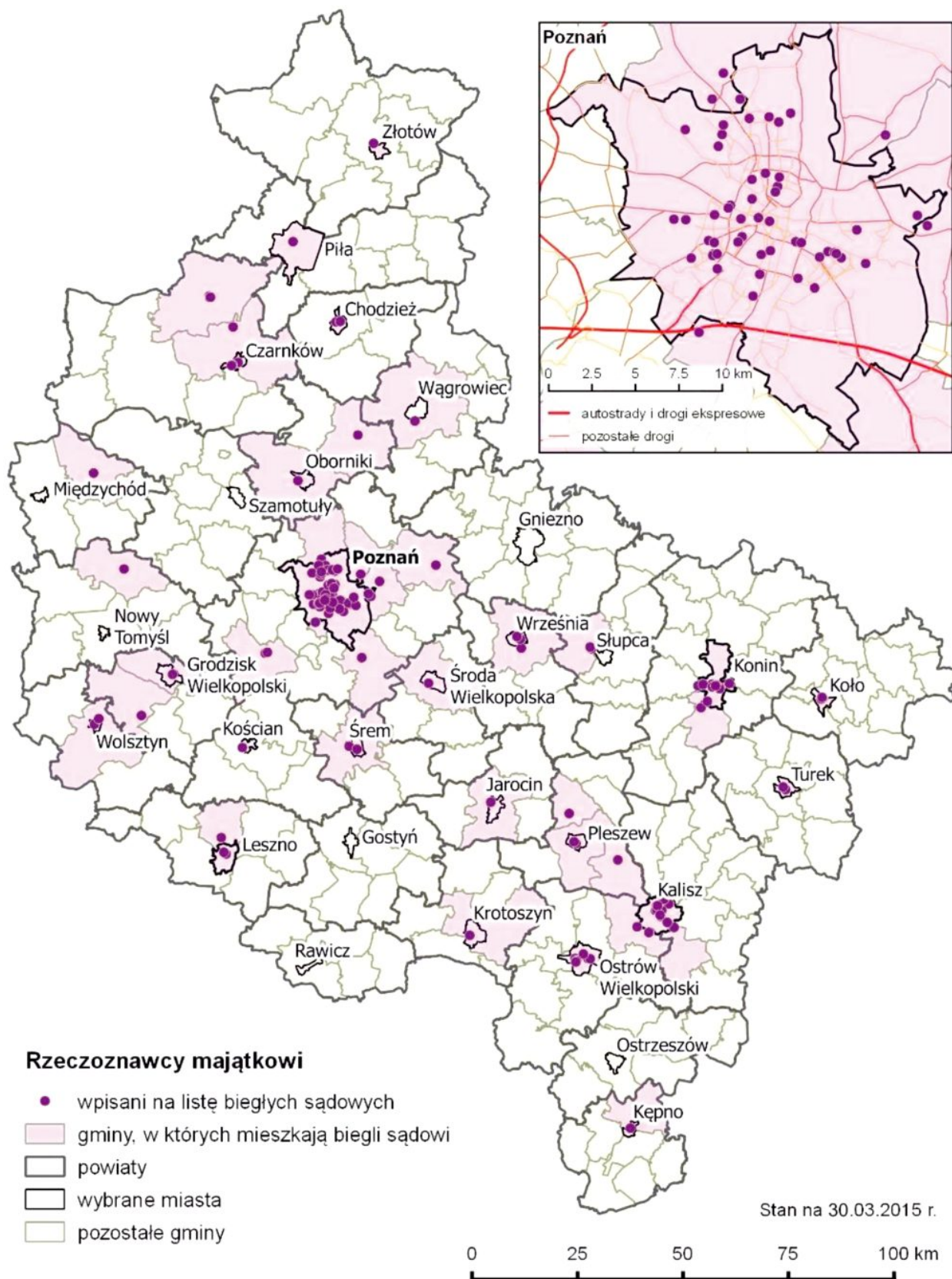
Mapa rozmieszczenia rzeczoznawców majątkowych województwa wielkopolskiego posiadających Świadectwo Recognised European Valuer (REV)



Źródło: opracowano na podstawie [1], [2], [8].

**Rycina 4**

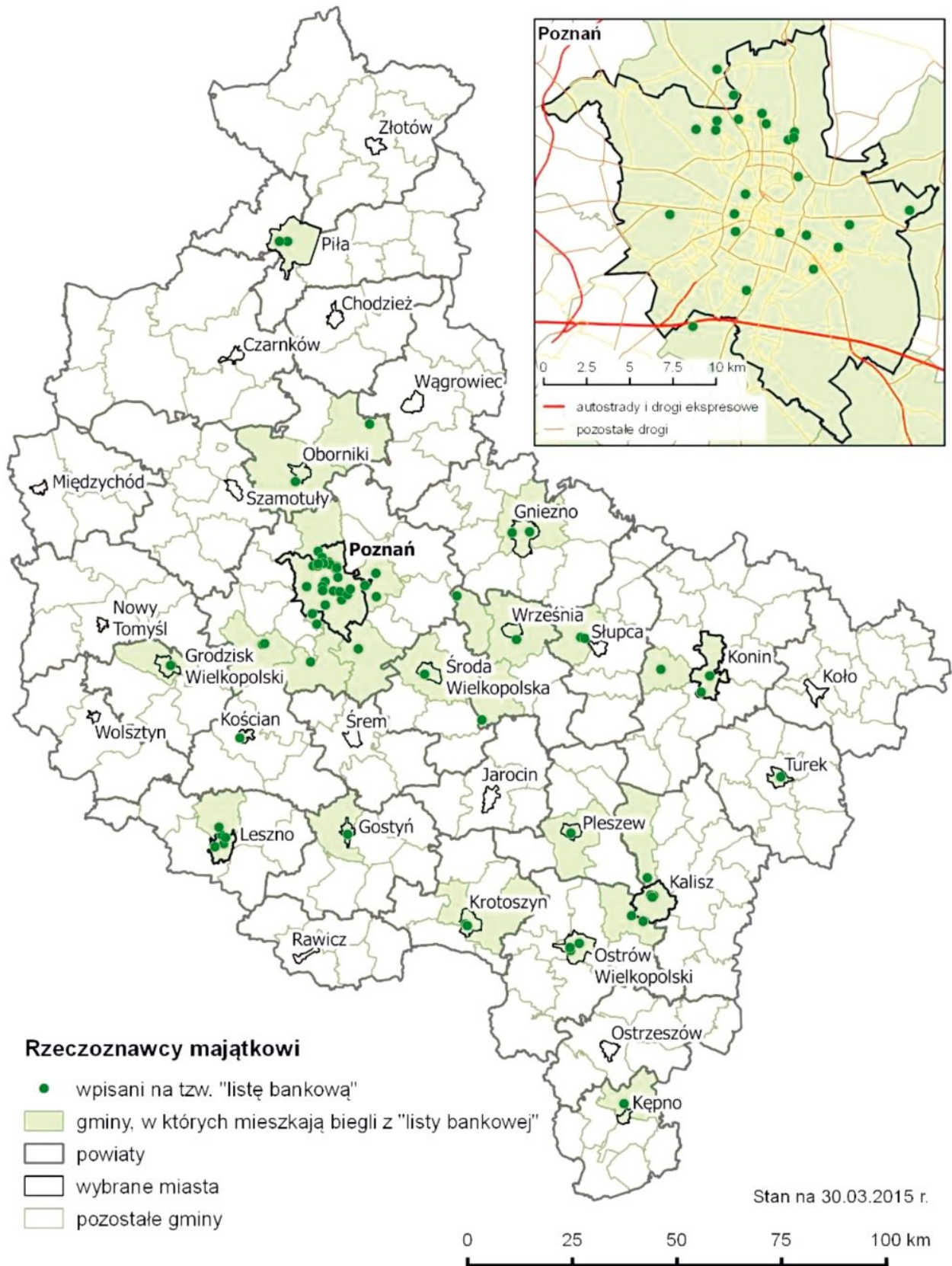
Mapa rozmieszczenia rzeczoznawców majątkowych województwa wielkopolskiego wpisanych na listę biegłych sądowych



Źródło: opracowano na podstawie [1], [2], [4], [5], [6].

**Rycina 5**

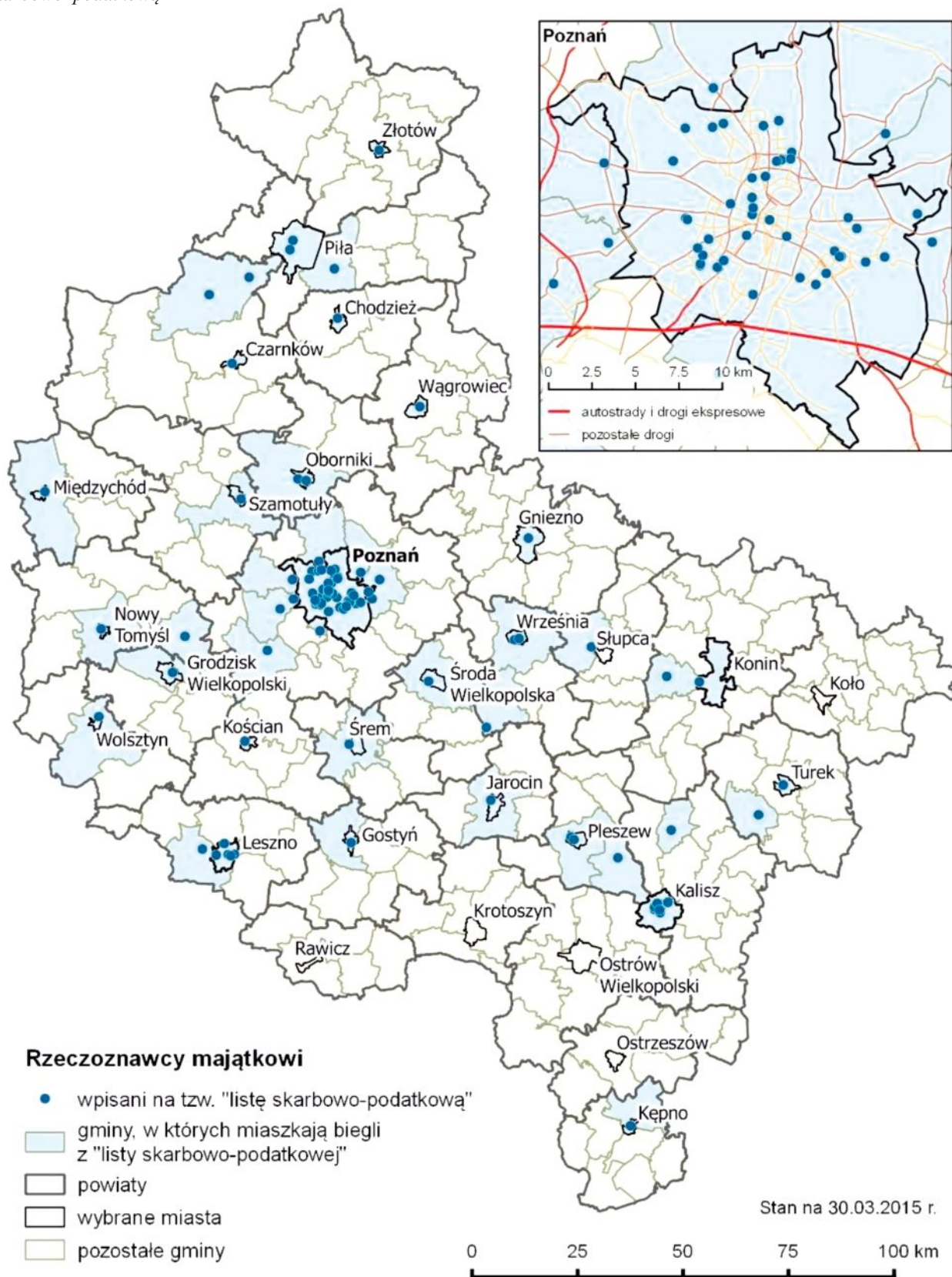
Mapa rozmieszczenia rzeczoznawców majątkowych województwa wielkopolskiego wpisanych na „listę bankową”



Źródło: opracowano na podstawie [1], [2], [3].

### Rycina 6

Mapa rozmieszczenia rzeczoznawców majątkowych województwa wielkopolskiego wpisanych na „listę skarbowo-podatkową”

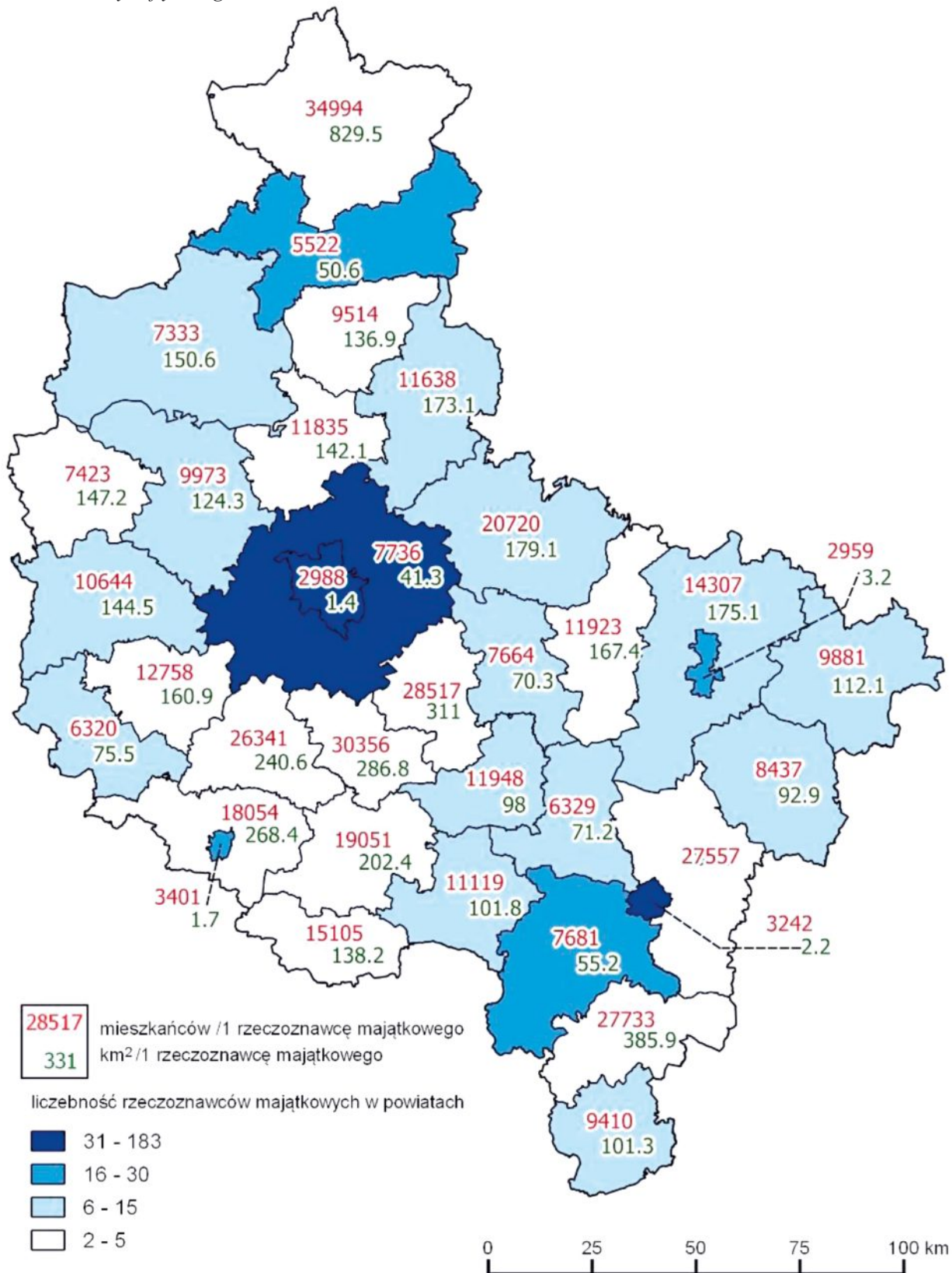


Źródło: opracowano na podstawie [1], [2], [7].



**Rycina 7**

Mapa liczebności rzeczoznawców majątkowych oraz liczby mieszkańców i powierzchni powiatów przypadających na 1 rzeczoznawcę majątkowego



Źródło: opracowano na podstawie [1], [2], [9], [13].

# NOWA DEFINICJA NIERUCHOMOŚCI – PRAWDY I MITY WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH



**Marcin Czarnecki**  
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 3911

## Streszczenie

Niniejsza publikacja stanowi próbę ujednoczenia definicji nieruchomości rolnej oraz polemiki wpisującej się w problematykę wyceny na rzecz Skarbu Państwa. Artykuł skierowany jest do środowiska rzeczoznawców majątkowych oraz Agencji Nieruchomości Rolnych, którzy jako uczestnicy rynku mają istotny wpływ na procedurę szacowania, kreowanie wartości oraz obrotu nieruchomościami w segmencie rynku rolnego.

## Słowa kluczowe

nieruchomość rolna, rynek nieruchomości, wycena nieruchomości

## 1. Wstęp

Nadchodzące wprowadzenie nowego brzmienia KSWŚ Wycena Nieruchomości Rolnych, to kolejny krok do uregulowania zasad postępowania rzeczoznawców majątkowych przy sporządzeniu opinii o wartości nieruchomości. Tym razem została wykonana nowelizacja w obszarze nieruchomości rolnych. Poprzednio uchwalony Standard V.4. „Wycena nieruchomości rolnych”, zaliczany był dotychczas do tzw. Not Interpretacyjnych, zalecanych do stosowania. Projekt, który jest po konsultacji środowiskowej, najpewniej wejdzie w życie w najbliższym czasie.

Analizując treść zmienianej normy zawodowej łatwo zauważyć, że w dużej mierze oparta jest ona na fundamentach dotychczasowego dorobku naszego środowiska. Wskazuje na to analogiczne podejście do wyceny nieruchomości rolnych, przy jednoczesnym potwierdzeniu wysokiej jakości poprzedniego opracowania. Niemniej jako osoba, której leży na sercu dobro warsztatu rzeczoznawcy majątkowego, praktyk i wykładowca w dziedzinie wyceny, w tym również w obszarze nieruchomości rolnych, chciałbym zwrócić uwagę na okoliczność, która nie została dostatecznie usankcjonowana. Pomimo sugestii przekazanych twórcom KSWŚ na spotkaniu w Poznaniu, które miało na celu dyskusję nad brzmieniem nowej normy, zmiany w stosunku w pierwotnej wersji projektu, mają charakter wyłącznie kosmetyczny.

## 2. Podział funkcjonalny, czyli dodatkowa fucha rzeczoznawcy majątkowego

Przed wszystkim chciałbym zwrócić uwagę na niezgodność interpretacji definicji nieruchomości jaka została zawarta w pkt 3.4 projektu KSWŚ Wycena Nieruchomości Rolnych, który brzmi:

*„Określenia wartości nieruchomości rolnej o wielu sposobach użytkowania i związanej z tym dużej różnorodności: użytków, budynków (np. mieszkalnych, inwentarskich, magazynowych, przetwórczych), budowli (np. stawy rybne, melioracje i inne) można dokonać poprzez wydzielenie funkcjonalnych części w celu ich odrębnej wyceny. Rozwiązanie to można stosować odpowiednio w przypadku, gdy wydzielona funkcjonalnie do celów wyceny część nieruchomości wykorzystywana jest na cele produkcji rolnej, a przeznaczona jest na inne cele. Oznacza to konieczność wyceny tej części nieruchomości przy uwzględnieniu jej innego niż rolnicze przeznaczenia. Podział nieruchomości na funkcjonalne części powinien uwzględniać granice działek ewidencyjnych, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania lub granice wynikające z innych regulacji”.*

Ogólnie rzecz ujmując w sytuacji bardziej skomplikowanej struktury nieruchomości Standard zaleca podział nieruchomości na części o jednolitej charakterystyce funkcjonalnej. Odczytuję to zgodnie z powszechnie promowaną praktyką w tym zakresie, polegającą na umownym wydzieleniu w operacie i separatywnej wycenie ośrodka gospodarczego, gruntów rolnych, inwestycyjnych lub o innym przeznaczeniu, lasów, sadów, zespołu pałacowo – parkowego, stawów rybnych itd. Powyższa regulacja jest szczególnie bliska kolegom i koleżankom wykonującym wyceny na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych, która w osobach swoich przedstawicieli miała znakomity wkład i wpływ na treść Standardu.

Założenie przedstawione powyżej powoduje, że na potrzeby wyceny nieruchomości rolnych rzeczoznawca majątkowy tworzy hybrydę nowej definicji nieruchomości podobnej i wartości nieruchomości. Wówczas, bez szczególnego uzasadnienia, odzwierciedlenie wartości rynkowej następuje na postawie protezy obejmującej kumulację oszacowań, opracowywanych na podstawie szeregu rynków lokalnych czy regionalnych.

Przeto, żeby prawidłowo podejść do tej kwestii od strony warsztatowej, należy w pierwszej kolejności zwrócić uwagę na to, co jest przedmiotem wyceny. W dalszym etapie oszacowania

wymagane jest zdefiniowanie rynku nieruchomości podobnych. Z mojej perspektywy, przedmiotem wyceny jest nieruchomość rolna, dla której określa się wartość rynkową dla konkretnego celu – przeprowadzenia sprzedaży w ramach jednej czynności prawnej. Tym samym przedmiotem transakcji, a zatem odwzorowania wartości, jest zorganizowana całość gospodarcza obejmująca wszystkie działki gruntu o łącznej powierzchni, a nie jej poszczególne części wynikające z tzw. podziału funkcjonalnego. Przedmiotem wyceny jest nieruchomość, której definicję precyzuje Kodeks Cywilny – jako jednolita część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. Skoro na nieruchomość składa się wiele opisujących ją i współzależnych czynników, zarówno prawnych, jak i faktycznych, zupełnie podobne czynniki należy też brać pod uwagę przy poszukiwaniu nieruchomości podobnych, w relacji do których należy oszacować wartość nieruchomości podlegającej wycenie. Kluczem do prawidłowej wykładni jest ustawowa definicja nieruchomości zawarta w art. 46 §1, która decyduje o tym, kiedy grunt staje się nieruchomością, a więc przedmiotem prawa, który może być przedmiotem obrotu. Jeżeli nieruchomość gruntowa jest częścią powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności, to oznacza to, iż niezbędnym wymaganiami powstania przedmiotu prawa własności w postaci nieruchomości jest wyodrębnienie części powierzchni ziemskiej, czyli określenie jej zakresu przedmiotowego (powierzchni i granic zewnętrznych). Tak wyodrębniony fizycznie grunt graniczy z innymi wyodrębnionymi gruntami, należącymi do tego samego lub różnych właścicieli. Niezbędne jest więc wyodrębnienie prawne, które polega na skonkretyzowaniu, kto jest właścicielem tego gruntu. W mojej ocenie, co znajduje wyraz w większości sporządzanych dotychczas opiniach o wartości, dochodzenie do wartości nie powinno odbywać się poprzez określanie wartości poszczególnych części nieruchomości. Uzasadnieniem dla takiego twierdzenia są przesłanki, do których zaliczyć należy niezgodność przedmiotu wyceny z definicjami „nieruchomości”, „nieruchomości podobnej”, a także samej istoty wartości rynkowej nieruchomości.

Podział funkcjonalny wymusza określenie wartości poszczególnych części oraz zsumowanie otrzymanych wyników, co z kolei wiąże się z istotnym błędem oszacowania. Postępowanie takie nie obrazuje rzeczywistej wartości nieruchomości oraz nie jest zgodne z wytycznymi zawartymi w szczególności w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Z punktu widzenia definicji z ustawy o gospodarce nieruchomościami traktujących o „wartości rynkowej” (art. 4.6a i 151), „nieruchomości gruntowej” (art. 4.1) oraz „nieruchomości podobnej” (art.4.16), a także „działce gruntu” (art. 4.3), założenie, że wycena nieruchomości składającej się z pewnej ilości funkcjonalnych części jest tożsama z wartością poszczególnych części mogących hipotetycznie stanowić odrębne nieruchomości jest niewłaściwe. Powoduje powstanie nowej definicji wartości skumulowanej. W myśl art. 4 pkt 6a przez określenie wartości nieruchomości należy rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. W okolicznościach określenia wartości nieruchomości składających się z kompleksu funkcji, przedmiotem prawa własności, podlegającym wycenie jest nadal cała oznaczona nieruchomość lub jej wyodrębniona część, która zostanie odrębnie zbyta i zapisana w niezależnej księdze wieczystej. W przypadku wyceny funkcjonalnych części powstaje niepewność możliwego fizycznego wydzielenia jako odrębnych działek gruntu, nie wspominając o granicach wyznaczanych w dokumentach planistycznych (zwłaszcza studium) oraz błąd w ustaleniu właściwej powierzchni. W tym przypadku ciężar abstrakcyjnego wydzielenia przerzucany jest na nas, choć rolą rzeczoznawców majątkowych nie jest antycypowanie możliwości podziału geodezyjnego i wielkości poszczególnych części. Oczywiście jest, że nadanie działkom odrębnych numerów nie wywołuje jeszcze żadnych skutków, bowiem działki takie objęte są nadal jedną księgą wieczystą, zatem składają się na jedną nieruchomość. Nie budzi zatem wątpliwości, że z woli ustawodawcy, pojęcia nieruchomości nie można utożsamiać z pojęciem działki gruntu czy też jej nieokreśloną, umownie wydzieloną częścią. Taki sposób rozumowania wykluczył sam ustawodawca

formułując wyżej przytoczone definicje nieruchomości gruntowej czy działki gruntu. Powyższe oznacza, że w okolicznościach wyceny nieruchomości (nie tylko rolnych), na potrzeby odwzorowania wartości dla konkretnej (jednej) umowy sprzedaży, przedmiotem wyceny może być tylko i wyłącznie nieruchomość, a nie szereg hipotetycznie wydzielonych nieruchomości. Dodatkowo należy wspomnieć, że przyjmując poprawność opisanego działania w zakresie wyceny poszczególnych części, wartość nieruchomości jako suma, będzie znacznie wyższa niż wartość określona dla całej nieruchomości. Twierdzenie to jest tym bardziej prawdopodobne im większa nieruchomość jest przedmiotem wyceny oraz im bardziej skomplikowany posiada charakter (więcej części funkcjonalnych). W przypadku wartości poszczególnych działek gruntu czy części o mniejszych powierzchniach, występują dodatkowe czynniki rynkowe wpływające na popyt i podaż, do których zalicza się zaangażowanie kapitału, siły nabywczej czy ilość potencjalnych nabywców. W ten sposób ceny mniejszych części osiągną zdecydowanie wyższy poziom, przekraczający określoną wartość rynkową zorganizowanej całości. Powyższe zjawisko, jako naturalne i powszechne w ekonomii, jest właściwe dla dóbr, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Reasumując, w mojej ocenie potraktowanie przedmiotu wyceny jako szeregu nieruchomości, których prawdopodobieństwo zaistnienia w separatywnym obrocie jest nieudowodnionym domniemaniem, jest swego rodzaju próbą stworzenia nowej definicji nieruchomości oraz protezą na wycenę w sytuacji deficytu rynku nieruchomości podobnych lub próbę wygenerowania wyższej wartości.



### 3. Czy lokal bez balkonu należy do próbki reprezentatywnej?

**W**racając do meritum, pragnę podkreślić, że występowanie złożonej struktury funkcjonalnej wycenianej nieruchomości powinno być uwzględnione w pierwszym rzędzie poprzez dobór nieruchomości podobnych oraz zastosowanie odpowiednich poprawek i współczynników korygujących. Ostatecznie w sytuacji faktycznego braku rynku nieruchomości podobnych, w tym na obszarze rynku lokalnego i regionalnego, zastosowanie protezy mogłoby być uzasadnione. Niestety takiego twierdzenia brakuje w projekcie Standardu.

Praktyka wyceny nieruchomości wskazuje, że również w przypadku obiektów rolnych, ewentualne różnice w stosunku do nieruchomości podobnych powinny być zawarte w cechach np. strukturze gruntów obiektu rolnego, walorach użytkowych lub innych. Zarzuty obejmujące rzekome nieuwzględnienie funkcji innych niż rolnicze a przewidzianych studium pod tereny inwestycyjne (np: mieszkaniowo-usługowe), dotyczyły zwykle powierzchni stanowiącej znikomy procent nieruchomości, zatem mających niewielki wpływ na wartość całości. Analiza przeznaczeń nieruchomości podobnych wskazuje, że w ich strukturze zwykle występują tereny tzw. rezerwy inwestycyjnej, które można przyrównać do omawianej dodatkowej innej funkcji określonej w studium. Analogiczna sytuacja ma się z obiektami stanowiącymi części składowe nieruchomości. Przykładem może być struktura budynków tzw. siedliska, która może istotnie różnić się w zależności od nieruchomości. Oczywiście należy dążyć do pozyskania najbardziej podobnych nieruchomości również pod względem rodzaju i struktury budynków rolnych. Niemniej nie można zgodzić się z twierdzeniem, że skoro nieruchomość podobna nie była wyposażona np. w wagę wozową czy inną substancję budynkową, to operat szacunkowy nie nadaje się do zastosowania dla określonego celu. Miejmy na uwadze, że zwykle obiekty rolne charakteryzują się dużym zużyciem technicznym i poszczególne budynki często przedstawiają niewielką wartość rynkową albo wyłącznie użytkową. Oczywiście nie ma tu mowy o skrajnych przypadkach, kiedy wszystkie transakcje przyjęte do porównań są pozbawione danego czynnika. Analiza nieruchomości podobnych w tym zakresie pozwala przecieć na uchwycenie różnic i ewentu-

alne skorygowanie wartości w przypadku rozbieżności nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych. Zwłaszcza w sytuacji podobieństwa innych cech rynkowych o której mówi zasada *ceteris paribus*. Próbując obrazowo postawić problem chciałbym zatem zapytać, czy nieruchomości o zbliżonej strukturze agrarnej, powierzchni, substancji budynkowej, klasie dobroci gruntu oraz położeniu, z których tylko jedna jest wyposażona np. w budynek gorzelnii, są do siebie podobne. Według mnie odpowiedź na to zagadnienie jest oczywista, o ile do porównań przyjmujemy również inną nieruchomość, która posiada daną cechę i wykażemy jej ewentualny wpływ na wartość. To tak jakby uznać, że dwa lokale mieszkalne, z których jeden nie posiada powierzchni przynależnej (piwnicy, balkonu), były kategorycznie niepodobne.

### 4. Warunki zabudowy gruntu rolnego, a przeznaczenie w studium

**W** tym miejscu chciałbym zwrócić uwagę, że nieruchomości podobne obejmują zwykle grunty rolne, przy czym w strukturze większości z nich również występują potencjalne funkcje inwestycyjne, przewidziane pod inne funkcje w studium lub wynikające z innych uwarunkowań. Analiza służąca określeniu cech rynkowych i ich wag powinna wówczas obejmować szerszą próbkę transakcji z całego województwa, których struktura jest mniej lub bardziej zbliżona do nieruchomości wycenianej. Takie działanie pozwoli na wychwycenie ewentualnej różnicy wartości. W związku z powyższym występowanie potencjalnych funkcji inwestycyjnych na części stanowiącej procentowy ułamek gruntu rolnego, może być uwzględnione poprzez analizę i wpływ kształtowania się takich elementów na wartość. Powyższe znajduje więc swoje odzwierciedlenie w stosownej korekcie ceny *in plus* (lub *in minus*). Trzeba zwrócić uwagę, że definicja gruntu rolnego według ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych obejmuje również grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu (patrz także uchwała SN z 30 maja 1996r., III CZP 47/96). Natomiast nieruchomością rolną w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego jest także nieruchomość częściowo

przeznaczona w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. W większości przypadków nie mamy nawet do czynienia z obowiązującym planem, a jedynie studium, które nie jest prawem. Zatem właściwsza z punktu widzenia metodologicznego, poprawna warsztatowo i dająca prawidłowe wyniki jest metoda porównywania całych obiektów, przy uwzględnieniu cech nieruchomości, a nie „funkcjonalnych” części.

Dodatkową kwestią pozostaje zasadność gospodarowania gruntami o innym przeznaczeniu niż rolnicze przez Agencję Nieruchomości Rolnych. Z punktu widzenia korzyści dla Skarbu Państwa, a także w zgodzie z polityką sprzedaży, byłoby wydzielanie tych niewralgicznych, cennych dla Agencji gruntów inwestycyjnych i zbywanie w odrębnych postępowaniach.

Odmierna interpretacja podejścia do wyceny nieruchomości rolnej, jako sumy części stanowiącej siedlisko, potencjalnej funkcji mieszkaniowo-usługowej, terenów rolnych, zieleni, pastwisk i łąk, lasów, odłogów, dróg i innych składowych tworzących jednolitą całość, wymagałaby separowania każdej części w formie odrębnej analizy. Według mnie, rozmienianie nieruchomości na drobne, implikuje zawyżoną wartość, a w konsekwencji nie powinno się nadać jej miana rynkowej. Abstrahując od poprawności takiego działania, o czym było wyżej, trzeba również pamiętać, że w przypadku każdego gruntu rolnego istnieją solidne przesłanki dla możliwości zainwestowania na podstawie warunków zabudowy, co w konsekwencji przesądza o wartości. Tych elementów zarówno Standard jak i sama ustawa o gospodarce nieruchomościami nie bierze pod uwagę. Analiza rynku nieruchomości wykazuje, że na gruncie nieruchomości rolnych nie występują istotne różnice wartości w przypadku występowania lub braku zapisów studium o inwestycyjnym zagospodarowaniu. Dotyczy to szczególnie nieruchomości, dla których występują oczywiste przesłanki do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Na rynku nie stwierdza się znaczących zależności rynkowych pomiędzy istnieniem innych niż rolnicze funkcji w Studium a ich nieistnieniem, przy założeniu możliwości uzyskania ww. decyzji. Nie ma tu mowy o nieruchomościach w całości przeznaczonych na inne niż rolnicze cele. W przypadku braku przepisów miejscowych, w zakresie przeznaczenia, o funkcji działek może orzec wyłącznie decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wówczas, zwięsz-

cza w przypadku mniejszych gruntów, decydującym czynnikiem jest tzw. otoczenie nieruchomości. Analiza otoczenia wielu z nieruchomości podobnych wskazuje, że dla przedmiotowego terenu istniała potencjalna możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy pod zabudowę zagrodową. Stosownie do art. 61.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Według ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego punktu pierwszego czyli tzw. dobrego sąsiedztwa nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku, gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie. Poza występowaniem funkcji inwestycyjnych przewidzianych studium, powyższa zależność jest spełniona w przypadku znacznej części nieruchomości przyjmowanych do porównań, a zwłaszcza dużych gruntów rolnych. Tym samym w okolicznościach sprzedaży gruntów rolnych, zarówno wśród nabywców i sprzedających występuje świadomość możliwej zabudowy, nawet bez zapisów w studium.

## 5. Analiza rynku – podstawa warsztatu rzeczoznawcy majątkowego

Oczywistym pozostaje fakt, że w przypadku metody porównania parami wycena opiera się nie tylko na trzech transakcjach, które ostatecznie zostają przyjęte do porównania, ale powinna obejmować również szereg innych nieruchomości podobnych, które powinny być przytoczone w opinii. Działanie takie wymusza podejście porównawcze, które w swoim założeniu opiera się po pierwsze na analizie rynku, na podstawie którego określa się cechy i wagi mające wpływ na wartość, aby w następnej kolejności móc skorygować wartość poprzez zastosowanie odpowiednich poprawek w stosunku nieruchomości przyjętych bezpośrednio do porównania. Wówczas do określenia wartości dochodzi się poprzez stosowną korektę, co powinno mieć miejsce w przypadku różnic nieruchomości wycenianej i porównywanych. Założenie wyceny poszczególnych części funkcjonalnych, sugerowane przez KSWS, spowodowałoby konieczność zweryfikowania in minus poprawek zastosowanych w tak sporządzonej wersji opinii, gdyż pozostawienie ich w niezmienionej formie spowodowałoby dublowanie wpływu na wartość.

Jak łatwo wywnioskować z przepisów i zasad dobrej praktyki, również zaproponowanej przy konstrukcji nowego Standardu (pkt 3.7), prawidłowo zakreślony obszar rynku powinien obejmować analizę nieruchomości o podobnych parametrach i przeznaczeniu, pochodzących w pierwszej kolejności z najbliższego otoczenia (powiat, gmina). Z tego względu poszukiwanie nieruchomości podobnych odbywa się najczęściej wśród dostępnych danych według właściwości miejscowej. Jednakże należy pamiętać, że rynek nieruchomości, a zwłaszcza obiektów rolnych o znacznym areale, nie posiada cech doskonałego, zatem nie występują na nim transakcje obiektami położonymi obok siebie i względem nieruchomości wycenianej. Trudność wywołuje stwierdzenie obrotu obiektami położonymi w otoczeniu danej części województwa, nie mówiąc o mniejszych jednostkach jak powiat czy gmina. Z tego względu odgórne zawężenie rynku jest nieuprawnione oraz powoduje wpływ w konsekwencji na wartość i obiektywizm opinii. Powiązanie wyceny poprzez porównanie całych obiektów

z rynkiem lokalnym jest działaniem niewykonalnym na płaszczyźnie wyceny dużych gospodarstw rolnych. Twórcy założeń standardu byli więc w tym obszarze konsekwentni, bo skoro rynek lokalny przede wszystkim, to wybór podziału funkcjonalnego jest rzeczywiście logiczny.

Analiza rynku wskazuje, że w ostatnich latach mamy do czynienia ze sporą liczbą dużych skomplikowanych nieruchomości rolnych, będących w obrocie prywatnym, ale przede wszystkim z zasobu Skarbu Państwa. W obrębie całego województwa wielkopolskiego zaobserwować można kilkanaście transakcji obiektami rolnymi o powierzchni ponad 100 ha, które można porównywać w całości. Dlatego wydaje się, że w większości przypadków, podział funkcjonalny nie jest nieuzasadniony. Sporną kwestią pozostaje rynkowość transakcji pochodzących z tzw. obrotu agencyjnego. Przeciwnicy przyjmowania nieruchomości zbywanych przez Skarb Państwa w trybie bezprzetargowym, jako nieruchomości podobnych, wskazują na brak zbieżności z definicją wartości rynkowej, ze względu na brak ekspozycji na rynku czy zależność stron umowy.

W mojej opinii, jeśli z góry odrzucimy transakcje pochodzące z zasobu, to praktycznie nie ma mowy o wycenie obiektu rolnego w oparciu o całe obiekty. Niemniej wykonanie opinii w oparciu o takie dane nie jest niemożliwe. Wymaga zawężenia rynku do obrotu prywatnego kosztem ilości danych. Wówczas rynek nieruchomości będzie obejmował cały kraj, gdyż obiekty o znacznym areale i danej strukturze użytkowej są dobrem na tyle deficytowym, że ich obrót pomiędzy właścicielami prywatnymi jest znacznie węższy, co nie znaczy, że nie występuje. Argumentem za stosowaniem danych transakcyjnych pochodzenia agencyjnego jest podejście do wartości rynkowej. Wartość szacowana jest przecież przez rzeczoznawców majątkowych, którzy określają najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku. Czy zatem istnieją lepsze przesłanki wyznaczenia ceny niż jej wykreowanie? Może jest to nieuprawniona interpretacja, jednak jakże zbliżona do wyceny nieruchomości przeznaczonych pod drogi. Analogia do transakcji drogowych narzuca się tu samoczynnie. W tym obszarze mamy do czynienia z okolicznościami o niepełnym charakterze rynkowym, a jednak ustawodawca dopuszcza przyjmowanie takich danych do wyceny wartości rynkowej.

## 6. Cena a wartość rynkowa nieruchomości

Oczywiście, zrozumiała jest postawa Agencji Nieruchomości Rolnych, która zleca i odbiera operaty szacunkowe, polegająca na wnikliwej ocenie procedur wyceny. Bezdyskusyjny jest fakt, że właściwe określenie wartości jest najważniejszą kwestią w procesie sprzedaży nieruchomości, zwłaszcza przy postępowaniach bezprzetargowych, gdzie stroną nabywającą jest dzierżawca lub spadkobierca. Cena oferowana na rynku jest określana w tym przypadku na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Wówczas błąd określenia wartości automatycznie skutkuje заниzeniem lub zawyżeniem ceny. Odrębną kwestią jest czy w przypadku transakcji pozabawionej negocjacji, „osiągnięta” cena może uchodzić za rynkową, a w konsekwencji za potencjalną nieruchomość porównawczą w przyszłości. Warto zwrócić uwagę, że ustawa regulująca działalność Agencji wskazuje, że cenę nieruchomości Zasobu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość tej nieruchomości określona przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Ustawodawca, podobnie jak każdy świadomy uczestnik rynku nieruchomości, wyraźnie różni cenę od wartości. Zatem wydaje się, że nic nie stoi na przeszkodzie aby organ prowadzący czynności w imieniu Skarbu Państwa wyznaczył z urzędu cenę na poziomie wyższym niż jej wartość rynkowa. Szczególnie w tych wszystkich w przypadku kiedy ma odmienne zdanie w zakresie wartości rynkowej.

Analiza operatów szacunkowych przez Agencję oraz sposób przekazywania zastrzeżeń jest daleko idącą ingerencją w ustawowo zagwarantowane prawo rzeczoznawcy majątkowemu do samodzielnego wyboru metody i sposobu wyceny nieruchomości. Wielu z nas, współpracując z Agencją, doznaje nierównego traktowania i nieuprawnionej ingerencji w warsztat rzeczoznawcy. Odmowa przyjęcia operatu szacunkowego oraz lakoniczne, często niepoparte żadnym dowodem twierdzenia zamawiającego, o jedynie słusznym sposobie postępowania dodatkowo potęgują poczucie niesprawiedliwej oceny. Poza

tym, brak akceptacji opinii o wartości wiąże się z wielomiesięcznym oczekiwaniem na wynagrodzenie, które zgodnie z jednostronną umową, w przypadkach spornych może być wypłacone dopiero po uzyskaniu przez rzeczoznawcę majątkowego pozytywnej opinii Komisji Opiniującej. Nie trzeba przypominać, że zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, ocena poprawności operatów szacunkowych pozostaje w kompetencji organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Agencja sprytnie przerzuca ciężar udowodnienia prawidłowości operatu szacunkowego na rzeczoznawców majątkowych.

## 7. Wpływ powierzchni na wartość nieruchomości

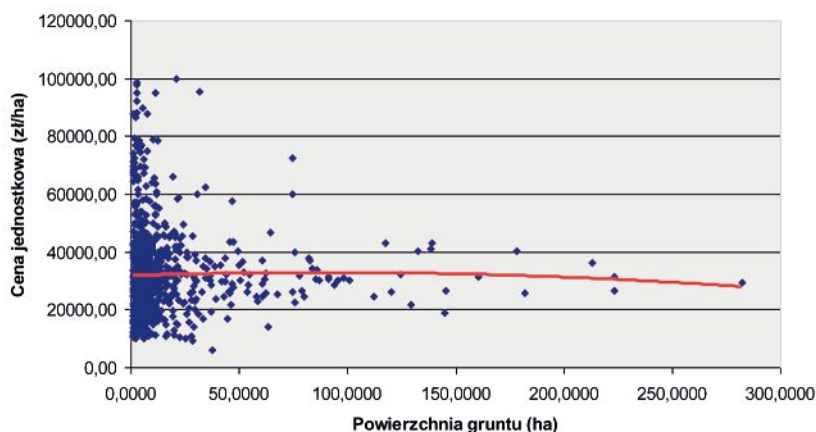
Jak wskazuje praktyka, kontrolerskie w ocenie Agencji, jest stosowanie poprawek z tytułu powierzchni. Co w ujęciu powszechnej wiedzy i mechanizmów rynkowych, właściwych dla większości rynków nieruchomości wydają się nielogiczne, przypuszczalnie w przypadku części segmentów, okazuje się prawdą rynkową. Jak wskazują przeprowadzone przeze mnie badania ok. 1000 transakcji z terenu województwa wielkopolskiego w latach 2012–2015, zmiana cen nie jest wprost uzależniona od wielkości (por. Wykres 1). Ewentualnie zależności te są nieostre lub mają marginalne znaczenie dla wartości. W ostateczności mogą dotyczyć konkretnych rynków lub segmentów nieruchomości, właściwych dla danej części kraju

Nie można jednak zgodzić się z brakiem ujęcia tej kwestii w projektowanym standardzie zawodowym, gdyż w mojej ocenie rozstrzygnięcie czy powierzchnia ma wpływ na wartość rynkową powinno znaleźć się w operacie szacunkowym. Każdy rynek, lokalny czy regionalny może rządzić się indywidualnymi prawami i to co jest prawdziwe na terenie wielkopolski, niekoniecznie da się udowodnić w Małopolsce czy na Podlasiu. Z tego względu aksjomatyczne odrzucenie cechy wielkość jest daleko idącą ingerencją w prawa rynku i prawa rzeczoznawców majątkowych do obiektywnej wyceny. W związku z powyższym w cechach zalecanych przy opisie i ocenie stanu, zarówno dla nieruchomości rolnych niezabudowanych, nieprzeznaczonych pod zabudowę i nieposiadających potencjału zmiany sposobu użytkowania (pkt 4.1.7 projektu Standardu) jak również zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy (pkt 4.2.5) powinna znaleźć się wielkość.



**Wykres 1**

Relacja ceny do powierzchni (wielkości)



Źródło: opracowanie własne.

## 8. Podsumowanie

**N**a rynku wycen nieruchomości rolnych upowszechniła się metoda wyceny składnikowej, czyli odrębna wycena gruntu, ośrodka gospodarczego w tym budynków, budowli i innych części składowych oraz funkcjonalnych. Powyższa praktyka pochodzi z początków funkcjonowania gospodarki rynkowej, kiedy znikoma liczba transakcji spowodowała konieczność wypracowania sposobu na określenie wartości. Wówczas wyceny dokonywano w oparciu o wskaźniki szacunkowe gruntu i koszt odtworzenia budynków. Siła przyzwyczajenia w tej materii pokutuje do dnia dzisiejszego

w postaci podziału funkcjonalnego nieruchomości dla potrzeb wyceny. Zwolennicy tej metody działania zgodzą się pewnie, że wartość sumy działek gruntu powstałych po podziale stanowi o wartości nieruchomości, a także określa wartość kamienicy, w której nie został wyodrębniony żaden lokal, poprzez wycenę poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych. Dysonans tworzy się jednak wówczas, jeśli rękami rzeczoznawców majątkowych narzucamy sobie sposób postępowania, który promowany jest przez Agencję Nieruchomości Rolnych, a niekoniecznie ma odzwierciedlenie w rzeczywistości rynkowej.



## Bibliografia

1. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.*
2. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.*

## **A NEW DEFINITION OF REAL ESTATE – TRUTHS AND MYTHS CONCERNING THE VALUATION OF AGRICULTURAL PROPERTIES**

### Summary

This paper is an attempt to standardize the definition of an agricultural property. It presents issues connected with the valuation for the State Treasury. The paper is targeted at certified property valuers and the Agricultural Property Agency, who – as market participants – have an important influence on the procedure of assessing and creating the value of properties and on selling and purchasing properties in the agricultural market.

### Key words

agricultural property, property market, property valuation

### JEL Classification

P21, R21, R31



**Elena Bykova, Associate Professor, PhD**  
Wydział Inżynierii Geodezyjnej  
Narodowy Uniwersytet Zasobów Mineralnych



**dr inż. Olgierd Kempa**  
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu  
Katedra Gospodarki Przestrzennej



**dr inż. Leszek Stanek**  
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu  
Katedra Gospodarki Przestrzennej

# ORGANIZACJA PRACY RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO W ROSJI



**Izabela Rącka**  
Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa  
im. Prezydenta Stanisława Wojciechowskiego  
w Kaliszu  
Katedra Zarządzania Publicznego i Prawa  
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 4636

## Streszczenie

W pracy przedstawiono analizę rozwoju zawodu rzeczoznawcy, który ukształtował się w Rosji, podobnie jak w Polsce, po zmianach ustrojowych. W pracy zaprezentowano metodyczne i organizacyjno-prawne zagadnienia pracy rzeczoznawcy. W artykule zaprezentowano rozważania wynikające z analizy przepisów prawnych i metodologii popartych praktycznymi doświadczeniami.

Kompleksowe badania rozwiązań formalno-prawnych w szacowaniu i praktyczne doświadczenia innych krajów powinny stanowić podstawę dla podejmowania dalszych prac związanych z rozwojem systemu oceny wartości nieruchomości w naszych oraz innych krajach świata.

## Słowa kluczowe

wycena nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy w Rosji

## 1. Wprowadzenie

**R**osnąca liczba opracowań analizuje pracę rzeczoznawców majątkowych w różnych krajach na świecie [Hopfer 1998, Banaszek 2011, Ziniewicz 2012]; stwierdza się w nich potrzebę wykorzystywania doświadczeń innych krajów do tworzenia podstaw i doskonalenia zawodu rzeczoznawcy. W przedmiotowym opracowaniu szczególną uwagę poświęcono doświadczeniom krajów Europy Zachodniej. O ich regulacji zagranicznych oraz potrzebie dalszych badań świadczyć mogą ciągle zmiany w polskich i rosyjskich przepisach prawa.

Dostosowywanie i ulepszanie zasad pracy rzeczoznawcy majątkowego wymaga zwrócenia uwagi na doświadczenia innych krajów, co umożliwi eliminację popełnianych już wcześniej błędów.

Zawód rzeczoznawcy w Polsce i Rosji ma bogate tradycje. W obu krajach jego początki sięgają XIX wieku i wiążą się ze znoszeniem pańszczyzny oraz pracami nad założeniem katastru (budowaniem nowego systemu podatkowego). Po rewolucji październikowej rozwój zawodu rzeczoznawcy w Rosji został wstrzymany. Polska w okresie międzywojennym jako kraj, który odzyskał niepodległość, wprowadzał bardzo nowoczesne na ówczesne czasy rozwią-

zania w zakresie szacowania majątku. Wybuch II Wojny Światowej przerwał ten proces.

W Polsce i Rosji zmiany ustrojowe w ostatnich latach XX wieku wymusiły zapotrzebowanie na specjalistów w zakresie wyceny nieruchomości. Historia początków zrzeszania się rzeczoznawców w obu krajach jest bardzo podobna. W latach 1992-1993 założono w Rosji Rosyjskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych [Bykova, Pawłowa 2013], w tym samym czasie w Polsce powołano do życia Polską Federację Stowarzyszeń Majątkowych, skupiającą rzeczoznawców w jednej organizacji.



Główne zasady wyceny nieruchomości w Rosji zostały uchwalone przez Dumę Narodową w 1998 roku [Ustawa federalna *O działalności w zakresie wycen w Federacji Rosyjskiej*]. W Federacji Rosyjskiej zawód rzeczoznawcy majątkowego od 2008 roku oparty jest na zasadach samorządu zawodowego. W Rosji wyceną zajmuje się ponad 21.000 osób [Bykova, Pawłowa 2013].

W obu krajach w okresie ostatniego ćwierćwiecza dokonano znaczących zmian przepisów prawnych oraz zasad regulujących działalność w zakresie szacowania nieruchomości, w tym standardów zawodowych. Ukształtowały się profesjonalne stowarzyszenia zawodowe, pojawiły się specjalistyczne publikacje. W oparciu o bazę naukową – szkolnictwo wyższe – opracowano programy i metody nauczania nowych, młodych specjalistów. W mniejszym stopniu zmianom ulegały metody wyceny i zasady ich stosowania.

Obecnie na rynku rosyjskim prowadzi działalność wiele firm, świadcząc usługi z zakresu: wyceny, administrowania i obrotu nieruchomościami jednocześnie. W rezultacie wyceniający zajęli swoje miejsce wśród nowych zawodów, których pojawienie się podsygnalizował rozwój gospodarki rynkowej. Porównanie osiągnięć i doświadczeń w zakresie wyceny nieruchomości w obu krajach może przyczynić się do poprawy funkcjonowania i rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego [Bykova, Pawłowa 2013].



## 2. Prawne aspekty wyceny nieruchomości

System prawny regulujący działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego w Rosji został zaprezentowany w Tabeli 1. Najważniejsze zasady funkcjonowania Państwa zawarte są w Konstytucji (ustawie zasadniczej). W zakresie działalności szacowania nieruchomości przedstawione zostały one tylko w najbardziej ogólnym ujęciu.

Podobnie jak w Polsce, podstawową ustawą jest kodeks cywilny. W obu krajach w kodeksie cywilnym zdefiniowane są prawa do nieruchomości oraz podział rzeczy na ruchome i nieruchome. W Rosji, obok Kodeksu cywilnego, ważny z punktu widzenia rzeczoznawstwa jest kodeks podatkowy. Służy on do prognozowania przepływów pieniężnych związanych z szacowaną nieruchomością. Dodatkowo w Federacji Rosyjskiej na pracę rzeczoznawcy majątkowego wpływ zapisy innych kodeksów (kodeks ziemski, kodeks urbanistyczny, kodeks karny).

W Rosji zasady wyceny nieruchomości reguluje ustawa federalna *o działalności w zakresie wycen w Federacji Rosyjskiej* z dnia 29.07.1998r., która określa prawne ramy regulujące wycenę nieruchomości dla potrzeb obrotu lub innych celów. Ustawa ta jest odpowiednikiem polskiej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami*, w części dotyczącej

wyceny nieruchomości i zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Podobnie jak polski odpowiednik, ustawa podlegała wielokrotnym zmianom i uzupełnieniom, co w znaczący sposób komplikuje jej efektywność funkcjonalną, znacznie utrudniając pracę rzeczoznawcom majątkowym.

W Rosji funkcjonują standardy wyceny i są naturalnym etapem rozwoju przepisów prawa. W 2002 roku, uchwałą rządową, zostały zatwierdzone pierwsze ze standardów zawodowych. Do dziś wprowadzono sześć federalnych standardów wyceny, które obejmują prawie wszystkie aspekty działalności zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Federalne standardy wyceny, podobnie jak ich polskie odpowiedniki, zostały opracowane z uwzględnieniem Międzynarodowych Standardów Wyceny [IVS] i ustalają fundamentalne zasady, na podstawie których prowadzona jest działalność rzeczoznawców [zasady: niezawodności, odpowiedniości, istotności, wyjątkowości i sprawdzalności]. Należy przy tym zaznaczyć, że z uwagi na samorządność poszczególnych organizacji zawodowych w Rosji, niezależnie od standardów obowiązujących wszystkich rzeczoznawców, poszczególne stowarzyszenia mają prawo do wprowadzania własnych rozwiązań, pod warunkiem ich zgodności z zasadami prawnymi Federacji Rosyjskiej, z uwzględnieniem zasad zawartych w Międzynarodowych Standardach Wyceny i Europejskich Standardach Wyceny [Bykova, Pawłowa 2013].

**Tabela 1**

System prawny regulacji działalności rzeczoznawstwa majątkowego w Rosji (wybrane przepisy)

Szczebel w hierarchii	Nazwa aktu prawnego
1	Konstytucja
2	Kodeksy: - kodeks cywilny, - kodeks podatkowy, - kodeks urbanistyczny, - kodeks ziemski, - kodeks karny.
3	Ustawy: - <i>o działalności w zakresie wycen w Federacji Rosyjskiej</i> , - <i>o samoregulujących organizacjach</i> .
4	Standardy zawodowe - ogólne pojęcia, podejścia i wymagania dotyczące wyceny nieruchomości, - cel wyceny i rodzaje wartości, - wymagania odnośnie do opracowania wyceny, - określenie wartości katastralnej, - ekspertyzy, procedury, wymagania dotyczące opinii biegłego i zasady ich przyjęcia, - wymagania odnośnie do poziomu wiedzy fachowej członków samoregulacyjnej organizacji rzeczoznawców majątkowych.
5	Inne dokumenty nie stanowiące przepisów prawa: - wskazówki metodyczne Ministerstwa Rozwoju Ekonomicznego, - wskazówki metodyczne Krajowej Rady w sprawie działalności wyceniania, - wewnętrzne standardy wyceny opracowywane przez poszczególne samorządne stowarzyszenia.

Źródło: opracowanie własne.

### 3. Działalność zawodowa w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego – organizacje zawodowe

**D**o końca 2007 roku w Rosji działalność z zakresu wyceny nieruchomości, podobnie jak do dnia dzisiejszego w Polsce, regulowało państwo na zasadach licencjonowania. W 2008 roku, mając na uwadze znaczenie jakości i konieczności zapewnienia odpowiedniego poziomu kontroli nad rezultatami wycen, państwo rosyjskie uznało, że poprawę stanu efektywności opracowań rozwiąże odejście od zasady licencjonowania uprawnionych do działalności w zakresie wyceny nieruchomości i przejście na system samorządu zawodowego. Od tego roku całość działań w zakresie wyceny nieruchomości wprowadzono poprzez odpowiednie przepisy dotyczące samorządu zawodowego [Bykova, Pawłowa 2013].

W dniu 6 listopada 2013r. w Zjednoczonym Państwowym Rejestrze (EGP) samoregulujących organizacji rzeczoznawców majątkowych zarejestrowano 17, liczyły one ponad 21 tysięcy członków. Zgodnie z ustawą federalną o działalności w zakresie wycen w Federacji Rosyjskiej przyznano samorządowym organizacjom rzeczoznawców majątkowych, uznawanych za organizacje niekomercyjne, utworzonym w celu regulacji i kontroli działalności związanej z wyceną, prawo zjednoczenia rzeczoznawców na zasadach członkostwa. Organizacja samoregulująca rzeczoznawców majątkowych musi spełnić następujące wymagania [Bykova, Pawłowa 2013]:

- 1) zrzeczenie w składzie organizacji co najmniej 300 osób fizycznych, spełniających ustalone wymagania ustawowe,
- 2) utworzenie funduszu kompensacyjnego, powstałego ze składek jego członków w formie pieniężnej,
- 3) utworzenie kolegialnych gremiów zarządzających (zarządu, rady nadzorczej), funkcjonalnie wyspecjalizowanych organów i jednostek strukturalnych,
- 4) utworzenie standardów i zasad oceniających działalność, zatwierdzonych zgodnie z wymaganiami ustawy federalnej o działalności w zakresie wycen w Federacji Rosyjskiej.

Istota samoregulującej organizacji opiera się o następujące postanowienia, które jednocześnie są funkcjami organizacji [Bykova, Pawłowa 2013]:

- 1) opracowanie i zatwierdzenie standardów oraz zasad działalności w zakresie wyceny nieruchomości, zasad przedsiębiorczości i etyki zawodowej, organizacja wsparcia informatycznego oraz metodologicznego,
- 2) opracowanie i zatwierdzenie zasad oraz warunków członkostwa w samoregulującej organizacji rzeczoznawców,
- 3) reprezentowanie interesów członków w kontaktach z federalnymi władzami państwowymi Federacji Rosyjskiej, władzami jednostek samorządu terytorialnego w Federacji Rosyjskiej oraz międzynarodowymi organizacjami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych,
- 4) kontrola realizacji standardów, zasad przedsiębiorczości i etyki zawodowej własnych członków,
- 5) wykonanie oceniających ekspertyz i sprawozdań.

Działalność samoregulujących organizacji rzeczoznawców majątkowych określona jest w: Kodeksie Cywilnym Federacji Rosyjskiej z dnia 30 listopada 1994r. oraz ustawie federalnej z dnia 1 grudnia 2007r. o samoregulujących organizacjach, ustawie federalnej z dnia 12 stycznia w 1996r. o organizacjach niekomercyjnych, ustawie federalnej z dnia 29 lipca 1998r. o działalności w zakresie wycen w Federacji Rosyjskiej oraz w innych aktach prawnych.



### 4. Wycena nieruchomości w Rosji

**Z**a nieruchomość, podobnie jak w prawie polskim, uważa się, zgodnie z rosyjskim kodeksem cywilnym, grunty (także podglebie) i wszystko, co jest trwale związane z gruntem (obiekty, których przeniesienie jest niemożliwe bez nieproporcjonalnego ich uszkodzenia, w tym budynki i budowy w toku).

Zadaniem rzeczoznawcy majątkowego w obu krajach jest określenie wartości przedmiotu wyceny. Przedmiotem wyceny w Rosji mogą być [Bykova, Pawłowa 2013]:

- 1) poszczególne obiekty materialne (rzeczy), majątek ruchomy (np. „produkcja w toku”) i nieruchomy, w tym przedsiębiorstwa,
- 2) prawo własności i inne prawa majątkowe do nieruchomości lub poszczególne części składowe nieruchomości,
- 3) roszczenia,
- 4) zobowiązania i należności,
- 5) prace w toku,
- 6) usługi,
- 7) informacje,
- 8) inne przedmioty praw obywatelskich, uregulowanych w ustawodawstwie Federacji Rosyjskiej.

Oszacowana wartość może, podobnie jak w Polsce, stanowić podstawę ustalenia ceny kupna (sprzedaży), być wykorzystana w transakcji dzierżawy lub zabezpieczenia mienia, ubezpieczenia, kredytu, a także dla celów podatkowych, rachunkowości (np. sporządzania sprawozdań finansowych), restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstw, rozwiązywania sporów majątkowych, przy decyzjach w zakresie zarządzania oraz w inny sposób.

W Rosji określa się następujące rodzaje wartości [Bykova, Pawłowa 2013]:

**Wartość rynkowa** – jest to najbardziej prawdopodobna cena, po której przedmiot wyceny może być zbyty na dzień wyceny na otwartym rynku w konkurencyjnym środowisku, gdy strony transakcji są niezależne, wszystkie niezbędne informacje są znane, a wysokość ceny transakcji nie odzwierciedla żadnych nadzwyczajnych okoliczności.

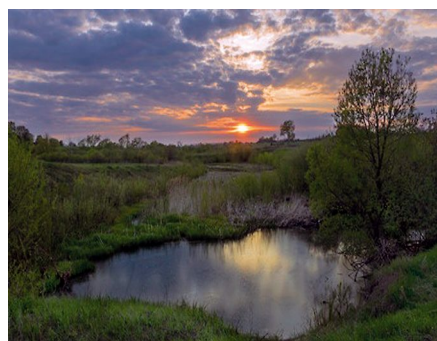
**Inwestycyjna wartość przedmiotu wyceny** – jest to wartość dochodowa przedmiotu wyceny, określona na podstawie możliwości generowania

dochodu dla konkretnej osoby lub grupy osób, przy założeniu określonego celu inwestycyjnego. Wartość inwestycji odpowiada pojęciu „wartości indywidualnej”, odzwierciedlając wartość nieruchomości dla konkretnego inwestora, który zamierza ją kupić lub zainwestować swoje aktywa.

**Wymuszona wartość sprzedaży** – obliczeniowa wartość odzwierciedlająca najbardziej prawdopodobną cenę, za którą dany obiekt może być zbyty po okresie ekspozycji krótszym, niż typowy dla warunków rynkowych. Przy określeniu tego rodzaju wartości uwzględnia się wpływ dodatkowych uwarunkowań, zmuszających sprzedającego zbyć przedmiot wyceny w nierynkowych warunkach.

**Wartość katastralna** – obliczona w państwowym procesie wyceny katastralnej wartość rynkowa nieruchomości, określona w procesie wyceny masowej lub, przy braku możliwości zastosowania systemu wyceny masowej, wartość rynkowa określona indywidualnie dla konkretnej nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi wyceny nieruchomości. Wartość katastralna określana jest dla celów podatkowych.

Należy zauważyć, że w procesie wyceny rzeczoznawcy zarówno rosyjscy, jak i polscy posługują się zbliżonymi definicjami wartości rynkowej i katastralnej. W Rosji w przepisach prawa funkcjonuje dodatkowo **wartość inwestycyjna przedmiotu wyceny** oraz oddzielna **wartość wymuszonej sprzedaży**, które w Polsce nie zostały zdefiniowane w ustawie o gospodarce nieruchomościami. W obu krajach istnieje pojęcie wartości odtworzeniowej obiektu, uwzględniającej jego stopień zużycia oraz wartości bankowo-hipotecznej (szczegółowo opisanej przez instytucje udzielające kredytów hipotecznych w ich wewnętrznych przepisach).

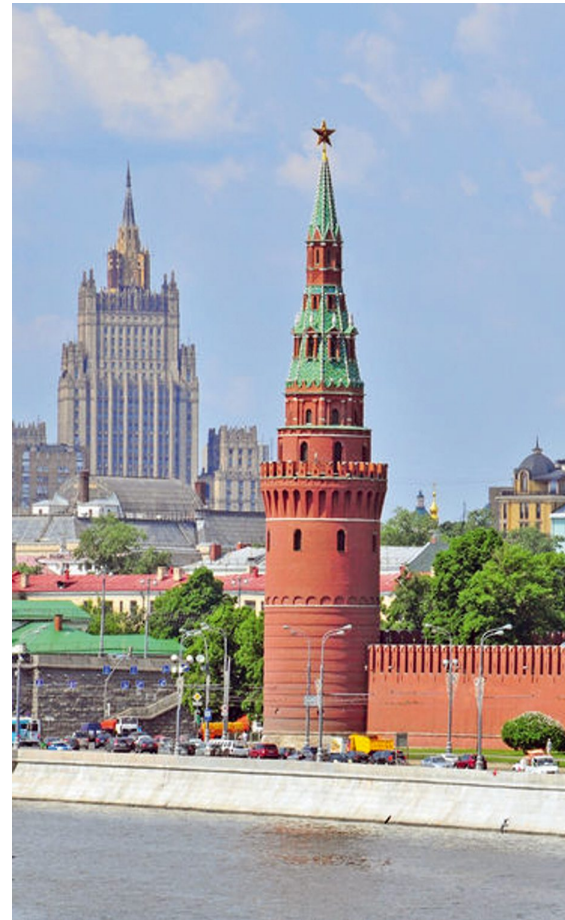


W Federacji Rosyjskiej wyceny nieruchomości dokonuje się za pomocą podejść: porównawczego, dochodowego i kosztowego. W podejściu porównawczym wyróżnia się metody: porównawczą, korygowania ceny średniej oraz analizy statystycznej rynku. W podejściu kosztowym zastosowanie mają metody kosztów odtworzenia i zastąpienia, a w każdej z nich jedna z technik – szczegółowa, elementów scalonych i wskaźnikowa. W podejściu dochodowym wycenia się nieruchomości za pomocą metody inwestycyjnej lub metody zysków, z wykorzystaniem techniki kapitalizacji prostej i dyskontowania strumieni pieniężnych. W Polsce dodatkowo wykorzystuje się podejście mieszane z metodami: pozostałościową, kosztów likwidacji i wskaźników szacunkowych gruntu. Szczegółowy podział podejść i metod w Rosji został zaprezentowany w Tabeli 2.

W przeciwieństwie do polskiego, w rosyjskim prawodawstwie nie wymienia się technik wyceny nieruchomości, niemniej rzeczoznawcy stosują je w praktyce podobnie jak w Polsce.

Rzeczoznawcy w Rosji mają prawo zażądać wyjaśnień, uzupełnienia informacji od klienta oraz dostępu do pełnej dokumentacji niezbędnej dla wyceny. Wartość końcowa określona w procesie wyceny nieruchomości w Rosji uzależniona jest od metod wyceny, a także od oceny i analizy dostępnych danych. Jeśli rzeczoznawca nie skorzysta z jednego z dostępnych podejść (porównawczego, dochodowego lub kosztowego), jest zobowiązany uzasadnić odmowę korzystania z nich.

Wyniki oceny są uważane za obiektywne, jeżeli opinia została wykorzystana nie później niż 3 miesiące od daty sporządzenia operatu szacunkowego.



W Rosji, podobnie jak w Polsce, rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu. Nie istnieje natomiast wymóg stałego poszerzania swych kwalifikacji w obowiązkowych szkoleniach. Nie ma również obowiązku przekazywania dokumentacji (informacji o wartości nieruchomości) do katastru oraz uczestniczenia w pracach sądu. Wymogi takie mogą jednak stawiać przed swoimi członkami poszczególne samorządowe organizacje rzeczoznawców.

**Tabela 2**

*Podjęcia, metody i techniki stosowane w Rosji*

Podjęcie	Metoda
Porównawcze	- porównywania parami - korygowania ceny średniej - analizy statystycznej
Dochodowe	- inwestycyjna - zysków
Kosztowe	- kosztów zastąpienia - kosztów odtworzenia

Źródło: opracowanie własne.

## 4. Podsumowanie

Chociaż zasady wyceny nieruchomości w Rosji i w Polsce są zbliżone odnośnie do podejść, metod i technik, to jednak różnią się ze względu na odmiennosć przepisów i obowiązujących standardów zawodowych. Do najważniejszych różnic należy zaliczyć przede wszystkim następujące obszary:

- 1) nadawanie uprawnień: w Rosji uprawnienia zawodowe rzeczoznawcom majątkowym nadaje obecnie organizacja zawodowa, natomiast w Polsce organ administracyjny państwa (właściwy minister),
- 2) standardy zawodowe: w Rosji standardy są regulami prawnymi, natomiast w Polsce generalnie nie; istnieje jeden standard obowiązujący wszystkich rzeczoznawców majątkowych, niezależnie od przynależności do organizacji zawodowej (*Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności*),
- 3) organizacje zawodowe: różnice występują w sposobie działania i kompetencjach organizacji zawodowych zrzeszających rzeczoznawców majątkowych, w tym odnośnie do liczby członków stowarzyszeń (różnice te zaprezentowano w Tabeli 3).

**Tabela 3**

*Liczba rzeczoznawców majątkowych w Polsce i Rosji*

Kraj	Liczba uprawnionych rzeczoznawców majątkowych	Liczba mieszkańów przypadająca na jednego rzeczoznawcę majątkowego	Średnia powierzchnia kraju przypadająca na jednego rzeczoznawcę majątkowego
Rosja	> 21.000	7.810	813
Polska	6.336*	6.067**	49**

\* stan na 01.06.2015r.

\*\* stan na 31.12.2013r.

Źródło: opracowanie własne.

Obok różnic oba kraje posiadają w zakresie wyceny nieruchomości wiele wspólnych problemów. Do najważniejszych można zaliczyć:

- 1) podstawą prac nad standardami i zasadami wyceny są międzynarodowe i europejskie zasady wyceny i ich adaptacja do warunków obu krajów,
- 2) oba kraje borykają się z wartością katastralną: w Rosji została ona wprowadzona (dla nieruchomości gruntowych), lecz zasady obliczania tej wartości wymagają ciągłego doskonalenia, w szczególności w zakresie aktualizacji danych wejściowych.

Reasumując, analiza doświadczeń wynikających z rozwoju międzynarodowych działań w zakresie wyceny nieruchomości powinna pomóc uniknąć powtarzania błędów popełnianych w innych krajach oraz doskonalić system i procedury wyceny nieruchomości zarówno w Rosji, jak i w Polsce.



## Bibliografia

1. ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 30.11.1994 N 51-ФЗ [ПРИНЯТ ГД ФС РФ 21.10.1994] [ДЕЙСТВУЮЩАЯ РЕДАКЦИЯ ОТ 14.11.2013].
2. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 29.07.1998 N 135-ФЗ [РЕД. ОТ 23.07.2013] ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.
3. ПРИКАЗ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РФ ОТ 20.07.2007 N 256 [РЕД. ОТ 22.10.2010] ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ, ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ [ФСОН 1].
4. ПРИКАЗ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РФ ОТ 20.07.2007 N 255 [РЕД. ОТ 22.10.2010] ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ, ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ [ФСОН 2].
5. ПРИКАЗ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РФ ОТ 22.10.2010 N 508 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ [ФСОН 4].
6. ПРИКАЗ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РФ ОТ 04.07.2011 N 328 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ, ВИДЫ ЭКСПЕРТИЗЫ, ПОРЯДОК ЕЕ ПРОВЕДЕНИЯ, ТРЕБОВАНИЯ К ЭКСПЕРТНОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ И ПОРЯДКУ ЕГО УТВЕРЖДЕНИЯ [ФСОН 5].
7. БЫКОВА Е. Н., ПАВЛОВА В. А., 2013, ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ — СПБ.: ИЗДАТЕЛЬСТВО «ЛАНЬ», 160 С. [УЧЕБНИКИ ДЛЯ ВУЗОВ. СПЕЦИАЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА].

8. *BANASZEK A., 2011, Specyfika gospodarki nieruchomościami na przykładzie Białorusi, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości [Journal of the Polish Real Estate Scientific Society], volume 19, number 4, Olsztyn, pp. 121-127.*
9. *HOPFERA., 2008, Zasady wyceny nieruchomości w świecie, Zachodnie Centrum Organizacji.*
10. *ZINIEWICZ M. A., 2012, Analiza porównawcza opłat adiacenckich w Republice Federalnej Niemiec, Anglii i Polsce, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości [Journal of the Polish Real Estate Scientific Society], volume 20, number 4, Olsztyn, pp. 51-66.*

## **THE ORGANIZATION OF THE REAL ESTATE APPRAISER'S WORK IN RUSSIA**

### **Summary**

In this paper, the specificity of release and transformation processes of real estate markets in the two post-socialist bloc countries: Russia and Poland was diagnosed. Comparative analysis of the conditions and directions of change is used as a tool to clarify the current situation, the current status and characteristics of these markets. Comparison of Poland and Russia also indicates the prospects for the development of real estate markets. The article is an attempt to assess the state of the condition and progress of the evolution of the residential segment. The authors also selected barriers and factors promoting the development of real estate markets in the analyzed countries. This will either enable the critical assessment of changes observed in the past, or will be helpful in the context of the forecast market phenomena.

### **Key words**

real estate valuation, real estate appraiser in Russia

### **JEL Classification**

R10, R29, R39

## **PRAWO**

### **NOWI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWI**

W dniu 21 kwietnia 2015r. ukazało się Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie ogłoszenia wyciągu z centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 5 maja 2015r. poz. 32). Zgodnie z jego treścią do końca 2014r. nadano 6 281 uprawnień zawodowych w dziedzinie szacowania nieruchomości. W ciągu 2014r. przybyło 420 osób z uprawnieniami.



Opr. *W. G.*

**AKTUALNOŚCI**

# ZRÓŻNICOWANIE KOSZTÓW UTRZYMANIA I WYPOSAŻENIA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH WEDŁUG WIELKOŚCI GOSPODARSTWA DOMOWEGO W POLSCE



**Anna Górka**  
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu  
Katedra Inwestycji i Nieruchomości

## Streszczenie

Od wieków posiadanie mieszkania stanowi nie tylko jedną z najważniejszych potrzeb człowieka, ale coraz częściej spełnia liczne dodatkowe funkcje. Zmiany potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa na przestrzeni lat wynikają zarówno ze zjawisk społecznych, kulturowych i stylu życia ludności, ale również z ewolucji modelu rodziny w Polsce.

W artykule autor stara się ukazać zmiany jakie miały miejsce na przestrzeni lat zarówno w wielkości gospodarstw domowych jak i warunkach mieszkaniowych ludności, a także ich wpływ na strukturę i wielkość wydatków mieszkaniowych w budżetach gospodarstw domowych w zależności od liczby osób w gospodarstwie w okresie 1994-2012. Źródło informacji stanowiły dane z Narodowych Spisów Powszechnych oraz Budżetów Gospodarstw Domowych publikowane przez GUS.

## Słowa kluczowe

rynek mieszkaniowy, dostępność mieszkaniowa, koszty utrzymania mieszkań

## 1. Wstęp

Mieszkanie stanowi jedną z najważniejszych potrzeb człowieka. Od wieków zaspokajają potrzeby niższego rzędu jak bezpieczeństwo, schronienie przed upałem i zimnem, oraz możliwość zaspokojenia funkcji życiowych. Jednak coraz częściej zaspokajają również potrzeby wyższego rzędu związane z samorealizacją, przynależnością do grupy i poczuciem sukcesu [Bryx 2001]. Rozwój roli mieszkania w życiu człowieka wiąże się przede wszystkim ze zwiększaniem liczby zaspokajanych przez nie funkcji.

Na przestrzeni lat oprócz funkcji mieszkania zmienił się również model rodziny oraz struktura gospodarstw domowych. Zmiany w stylu życia rodziny oraz występujące zjawiska społeczne i kulturowe wpływają na modyfikowanie potrzeb mieszkaniowych przez społeczeństwa. Skala zmian największa była w dużych miastach krajów o wysokim stopniu rozwoju gospodarczego [Gawron 2012].

Ewolucja modelu rodziny (a przede wszystkim zmiany w wielkości gospodarstw domowych) wpłynęła zarówno na sposób użytkowania powierzchni mieszkaniowych oraz jej zagospodarowanie, ale także na strukturę i wielkość kosztów związanych z utrzymaniem i wyposażeniem zasobu mieszkaniowego w latach 1994–2012.

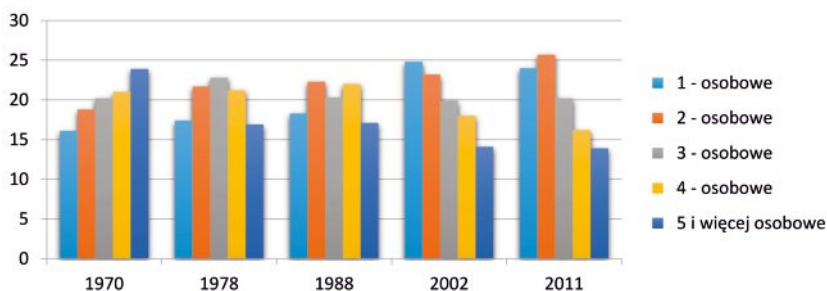


## 2. Zmiany w wielkości gospodarstw domowych

Na przestrzeni ponad 40 lat nastąpiły istotne zmiany w liczbie gospodarstw domowych (Wykres 1). W 1970r. najliczniejsze były gospodarstwa domowe 5-osobowe i stanowiły niemalże 1/4 ogółu gospodarstw domowych, z kolei udział gospodarstw 1-osobowych wynosił 16,1%. W kolejnych latach następował proces zmierzający do odwrócenia tej relacji, kiedy to wraz ze spadkiem liczby osób w gospodarstwie domowym spadał ich udział w ogólnej strukturze. Zgodnie z wynikami narodowych spisów powszechnych w latach 1978 i 1988 większość gospodarstw domowych stanowiły gospodarstwa 2, 3 i 4-osobowe. Udział gospodarstw 1-osobowych oraz 5 i więcej osobowych był na podobnym poziomie 17%, po czym od spisu w 2002r. gospodarstwa domowe najmniej liczne stanowiły prawie 25% ogółu gospodarstw, z kolei duże gospodarstwa domowe to zaledwie około 14%.

**Wykres 1**

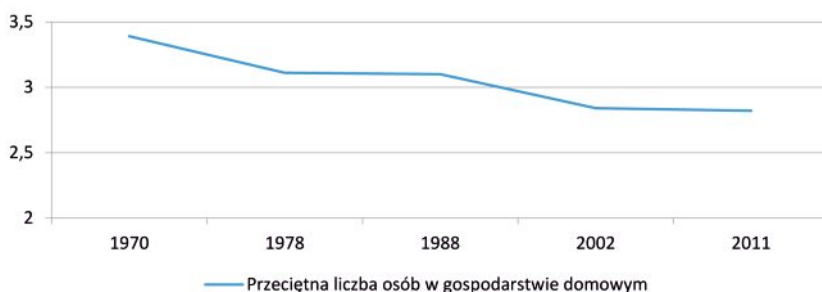
Gospodarstwa domowe według liczby osób



Źródło: NSP 2011, Gospodarstwa domowe i rodziny, GUS 2013.

**Wykres 2**

Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym



Źródło: NSP 2011, Gospodarstwa domowe i rodziny, GUS 2013.

**Tabela 1**

Gospodarstwa domowe według liczby osób oraz liczby izb w mieszkaniu w latach 2002 i 2011

WYSZCZEGÓLNIENIE		Ogółem	W mieszkaniach o liczbie izb		
			1 – 3	4 – 6	7 i więcej
<b>OGÓLEM</b>					
<b>GOSPODARSTWA DOMOWE</b>	<b>2002</b>	<b>13 330 998</b>	<b>48,33</b>	<b>45,69</b>	<b>5,98</b>
	<b>2011</b>	<b>13 567 999</b>	<b>42,38</b>	<b>47,00</b>	<b>10,62</b>
Gospodarstwa domowe o liczbie osób:					
1	<b>2002</b>	3 302 978	66,70	30,14	3,16
	<b>2011</b>	3 254 736	63,21	31,81	4,99
2	<b>2002</b>	3 096 245	54,88	40,61	4,51
	<b>2011</b>	3 483 408	47,12	44,89	7,99
3	<b>2002</b>	2 653 567	44,40	49,83	5,76
	<b>2011</b>	2 741 982	38,27	51,70	10,03
4	<b>2002</b>	2 404 342	35,52	56,89	7,59
	<b>2011</b>	2 203 028	28,81	57,40	13,80
5	<b>2002</b>	1 085 465	29,25	60,75	10,00
	<b>2011</b>	1 007 466	22,24	59,14	18,62
6	<b>2002</b>	462 129	25,03	62,31	12,66
	<b>2011</b>	489 731	17,25	58,68	24,08
7 i więcej	<b>2002</b>	326 272	23,12	61,36	15,52
	<b>2011</b>	387 647	15,25	55,01	29,74

Źródło: Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych i rodzin. NSP Ludności i Mieszkań 2011, Warszawa 2014 oraz Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych i rodzin. NSP Ludności i Mieszkań 2002, Warszawa 2003.

W analizowanym okresie następował tym samym spadek przeciętnej liczby osób w gospodarstwie domowym (Wykres 2). W 1970r. przeciętna liczba osób wynosiła 3,39 osoby w gospodarstwie. W ciągu 40 lat zmniejszyła się do 2,82 osób na 1 gospodarstwo domowe. Zmiany zarówno w przeciętnej liczbie osób jak i wielkości gospodarstwa domowego wynikają z kilku czynników. Pierwszym i jednym z najistotniejszych jest spadek dzietności. Rodzi się coraz mniej dzieci w wyniku czego gospodarstwa są mniej liczne. Jest to wynikiem coraz późniejszego zakładania rodziny i decydowania się przez pary na mniejszą ilość dzieci. Kolejną kwestią jest coraz liczniejsza grupa osób samotnych (tzw. singli). Decyzja ta wynika zarówno z panującej mody na niezależność, częstego pracowania po godzinach i zmniejszającej się ilości czasu na życie prywatne. Z kolei osoby, które są w związkach nierzadko pozostają przez długi czas w związkach nieformalnych.

Zmniejszająca się liczba osób w gospodarstwach domowych ma istotny wpływ na potrzeby mieszkaniowe. Gospodarstwa domowe jednoosobowe nie potrzebują mieszkań z dużą liczbą pokoi, gdyż mniejsze mieszkanie w zupełności zaspokaja ich potrzeby, a koszty utrzymania mieszkania są tym samym niższe. Większość (około 2/3) gospodarstw 1-osobowych posiada mieszkania 1–3 pokojowe. Również około 50% gospodarstw domowych 2-osobowych mieszka w mieszkaniach z 1–3 pokojami. Z kolei w przypadku reszty gospodarstw średnia liczba izb w 50% gospodarstw domowych to 4–6 izby (por. Tabela 1). Mieszkania 7-izbowe i większe w 1/3 badanych mieszkań zamieszkiwały gospodarstwa 7 osobowe i większe. Na przestrzeni lat 2002–2011 widać poprawę warunków mieszkaniowych ze względu na liczbę izb we wszystkich typach gospodarstw domowych. Następuje sukcesywny wzrost średniej powierzchni mieszkań, a co się z tym wiąże poprawia się komfort życia ludności.

Poprawa standardu mieszkaniowego poprzez zwiększającą się średnią powierzchnię mieszkań, przy spadającej liczbie mieszkańców, oprócz pozytywnego aspektu ze względu na poprawę komfortu życia wiąże się również z kwestiami utrzymania większego mieszkania. Koszty utrzymania mieszkania mają coraz większy udział w ogólnych wydatkach gospodarstw domowych i stanowią niejednokrotnie duże obciążenie dla większości budżetów.

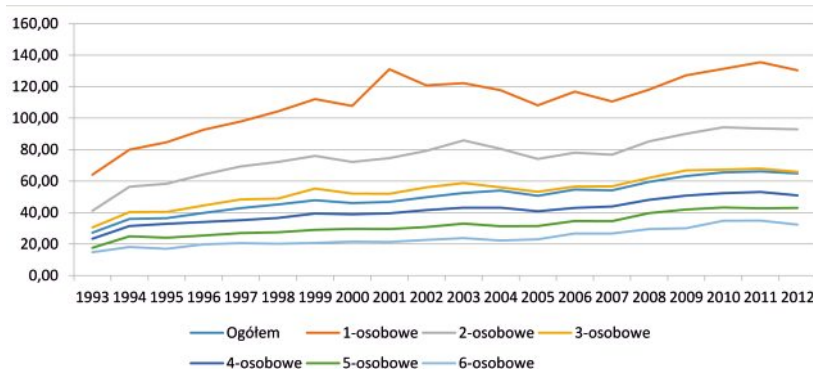
### 3. Koszty utrzymania i wyposażenia zasobów mieszkaniowych w zależności od wielkości gospodarstwa domowego

Ostatnie ćwierćwiecze wiązało się ze zmianami w wielkości i strukturze kosztów związanych z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych (Wykres 3). Jest wiele przyczyn mających wpływ na zmiany, które nastąpiły – zmiany w sposobie ogrzewania zasobów (zastępowanie pieców ogrzewaniem gazowym), stan techniczny zasobów mieszkaniowych (wiele budynków zostało docieplonych, wymieniono dachy i instalacje, przy czym nadal spory zasób mieszkaniowy w kraju stanowią kamienice i domy w bardzo złym stanie i wymagające remontu), a także zmiany w strukturze i standardzie samych mieszkań (wzrastająca liczba izb przypadająca na jedną osobę oraz wzrost średniej powierzchni dla jednego mieszkańca, wzrost wyposażenia w instalacje oraz wyposażenie mieszkań w urządzenia RTV i AGD). Na koszty mieszkaniowe wpływa zarówno ilość zużytych jednostek danych mediów, jak i stawki za jedną jednostkę ustalone przez dystrybutora. Zmiana cen jednostkowych będzie również miała istotny wpływ na ogólne koszty utrzymania. Oprócz kwestii związanych z samym mieszkaniem na koszty utrzymania przypadające na jedną osobę ma także wpływ wielkość gospodarstwa domowego, które je zamieszkuje.

Struktura kosztów związanych z użytkowaniem mieszkania obejmuje opłaty za najem mieszkania, koszty wody (łącznie z usługami kanalizacyjnymi), koszty nośników energii (do których zalicza się energię elektryczną i gaz, energię ciepłą oraz opał) (Wykresy 4, 5, 6, 7, 8). Odrębną pozycję stanowią koszty związane z wyposażeniem mieszkania i prowadzeniem gospodarstwa domowego (Wykres 9). W analizie kosztów utrzymania mieszkania brano pod uwagę przede wszystkim ogólne koszty utrzymania mieszkania, koszty zimnej wody, nośników energii oraz wyposażenia mieszkania. Jak widać na zmiany w wielkości wydatków związanych z mieszkaniem wpływa wiele czynników.

**Wykres 3**

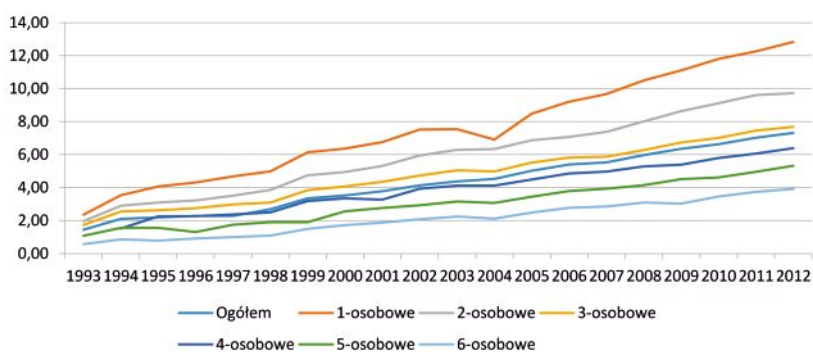
Wydatki na utrzymanie mieszkania w zależności od wielkości gospodarstwa domowego w latach 1993–2012 w cenach realnych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Budżety gospodarstw domowych z lat 1993–2012 wyd. GUS, Warszawa 1994–2013.

**Wykres 4**

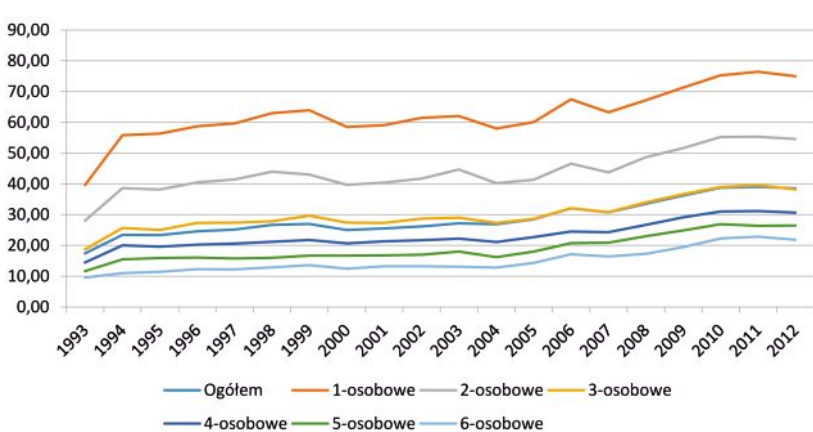
Wydatki na zimną wodę w zależności od wielkości gospodarstwa domowego w latach 1993–2012 w cenach realnych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Budżety gospodarstw domowych z lat 1993–2012 wyd. GUS, Warszawa 1994–2013.

**Wykres 5**

Wydatki na ogrzewanie ogółem w zależności od wielkości gospodarstwa domowego w latach 1993–2012 w cenach realnych

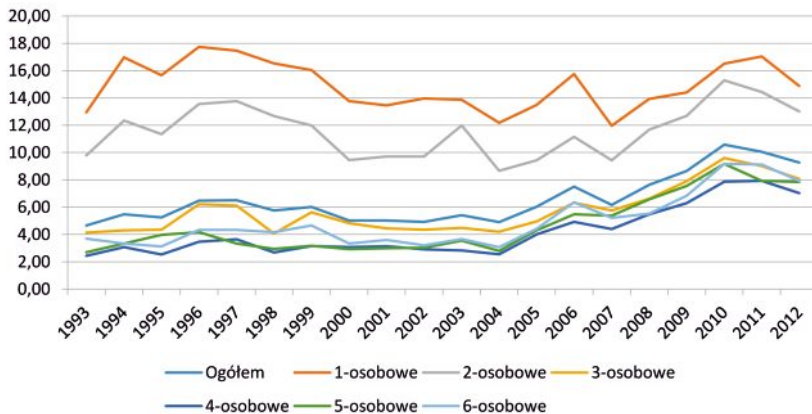


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Budżety gospodarstw domowych z lat 1993–2012 wyd. GUS, Warszawa 1994–2013.



**Wykres 6**

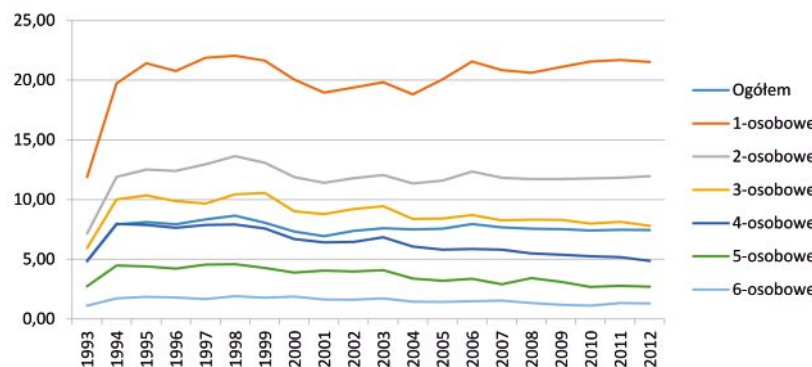
Wydatki na ogrzewanie (opał) w zależności od wielkości gospodarstwa domowego w latach 1993–2012 w cenach realnych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Budżety gospodarstw domowych z lat 1993–2012 wyd. GUS, Warszawa 1994–2013.

**Wykres 7**

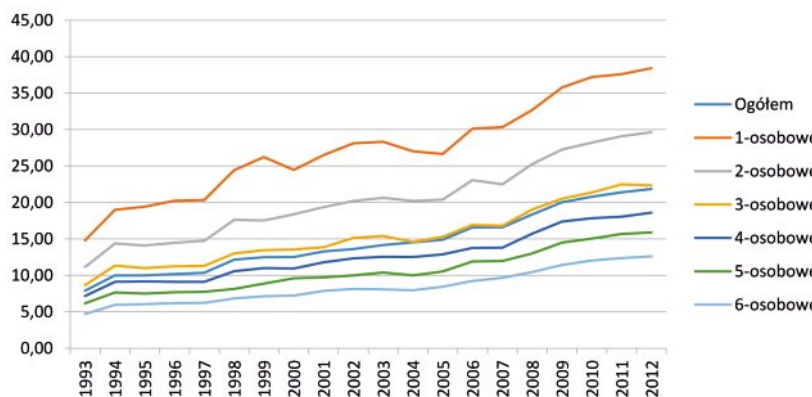
Wydatki na ogrzewanie - centralne i ciepła woda w zależności od ilości osób w gospodarstwie domowym w latach 1993–2012 w cenach realnych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Budżety gospodarstw domowych z lat 1993–2012 wyd. GUS, Warszawa 1994–2013.

**Wykres 8**

Wydatki na ogrzewanie - energia elektryczna i gaz w zależności od wielkości gospodarstwa domowego w latach 1993–2012 w cenach realnych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Budżety gospodarstw domowych z lat 1993–2012 wyd. GUS, Warszawa 1994–2013.

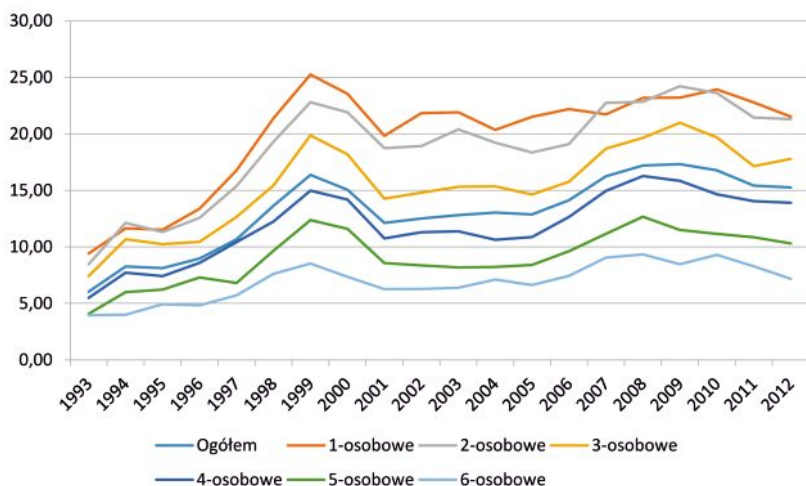
Wydatki związane z utrzymaniem mieszkania przypadające na jedną osobę różnią się w zależności od wielkości gospodarstwa domowego. Okres 1994–2012 to ponad dwukrotny wzrost kosztów utrzymania w gospodarstwach domowych jedno i dwuosobowych. W gospodarstwach jednoosobowych miesięczne koszty zwiększyły się z 64,11 zł w 1994 r. do 130,43 zł w 2012 r., z kolei w gospodarstwach dwuosobowych koszty wynoszące 41,23 zł w 1994 r. wzrosły do 92,88 zł w 2012 r. na osobę. Wraz z rosnącą liczbą osób w gospodarstwie domowym spadają koszty związane z utrzymaniem mieszkania na osobę. W najliczniejszych gospodarstwach 6-osobowych wynosiły one w 1994 r. 14,84 zł i wzrosły do 32,22 zł w 2012 r. Osoby w gospodarstwach domowych 6-osobowych ponoszą trzy razy mniejsze koszty utrzymania mieszkania niż gospodarstwa jednoosobowe.

Wzrost kosztów związanych z utrzymaniem mieszkania dotyczył przede wszystkim zimnej wody, co przedstawia Wykres 4 ukazujący zróżnicowanie w zależności od wielkości gospodarstwa domowego. Podobnie jak dla ogólnych kosztów związanych z utrzymaniem mieszkania najwyższe koszty są w gospodarstwach jedno oraz dwuosobowych, przy czym różnica kosztów pomiędzy tymi dwoma typami gospodarstw domowych również jest stosunkowo duża. Zarówno w 1994 r. jak i w 2012 r. koszty w gospodarstwach domowych najliczniejszych były trzy razy niższe niż w gospodarstwach jednoosobowych (0,85 do 2,35 w 1994 r. i 3,91 do 12,83 w 2012 r.).

Dynamika kosztów ogrzewania kształtowała się podobnie jak w przypadku ogólnych kosztów utrzymania oraz kosztów zimnej wody, za wyjątkiem kosztów związanych z ogrzewaniem opałem. W 2012 r. na ogrzewanie opałem najmniej wydawały gospodarstwa 4-osobowe, a jako kolejne gospodarstwa 5-osobowe i 6-osobowe których wydatki były na podobnym poziomie. Najwyższe koszty związane z ogrzewaniem dotyczyły kosztów energii elektrycznej oraz gazu, następnie centralnego ogrzewania i ciepłej wody, z kolei najniższe były koszty opału. Energia elektryczna i gaz w analizowanym okresie wzrosła w największym stopniu.

**Wykres 9**

Wydatki na wyposażenie ogółem w zależności od wielkości gospodarstwa domowego w latach 1993–2012 w cenach realnych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Budżety gospodarstw domowych z lat 1993–2012 wyd. GUS, Warszawa 1994–2013.

W okresie 1993–2012 następował również wzrost wydatków związanych z wyposażeniem mieszkań. We wszystkich typach gospodarstw domowych nastąpił ich wzrost, przy czym koszty te najwyższe były w gospodarstwach domowych jedno- i dwuosobowych, gdzie wynosiły około 22zł na osobę w 2012r. w stosunku do niecałych 10zł w 1994r. co oznacza, że w ciągu 20 lat wzrosły dwukrotnie. Najniższe przeciętne koszty związane z wyposażeniem

były w gospodarstwach domowych 5- i 6-osobowych, gdzie wynosiły około 7,5–10zł, przy czym ich wzrost również był niemal dwukrotny z kosztów na poziomie 4–5 zł w 1994r.

**4. Podsumowanie**

W okresie 1994–2012 struktura gospodarstw domowych uległa znacznym zmianom. Proporcje w liczbie gospodarstw domowych jednoosobowych oraz 5-osobowych i więcej uległy odwróceniu. Panuje trend ku zmniejszającej się liczbie osób w gospodarstwie. Nastąpiła również poprawa sytuacji mieszkaniowej gospodarstw domowych w Polsce – zwiększyła się liczba izb przypadających na gospodarstwo domowe, a także przeciętna powierzchnia użytkowa na jedną osobę w gospodarstwie domowym.

W tym samym okresie widoczny jest wzrost kosztów utrzymania mieszkania niezależnie od wielkości gospodarstwa domowego, przy czym koszty te są najwyższe w gospodarstwach jednoosobowych, a najwyższe w grupie najliczniejszych gospodarstw. Jednocześnie badając dynamikę największa charakteryzowała gospodarstwa domowe 6-osobowe, z kolei najmniejsza była w gospodarstwach 1- lub 2-osobowych bądź 4- i 5-osobowych w zależności od typu ponoszonych wydatków. Różnicowanie wydatków przypadających na 1 osobę w gospodarstwie domowym w zależności od wielkości gospodarstwa jest zdecydowanie widoczne, a ich wysokość jest tym mniejsza im większe gospodarstwo domowe.

**Bibliografia**

1. Bryx, M., 2001, Kierunki pożądaných zmian w polityce mieszkaniowej, *Sprawy mieszkaniowe*, nr 1-2/2001.
2. Gawron, H., 2012, *Potrzeby mieszkaniowe klientów na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania (na przykładzie Poznania)*, Wyd. UE w Poznaniu, Poznań.
3. GUS, 2013, *Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011. Gospodarstwa domowe i rodziny*, Warszawa.
4. GUS, 2014, *Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011. Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych i rodzin*, Warszawa.
5. GUS, 2013, *Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2012. Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych i rodzin.*, Warszawa.
6. GUS, 1994–2014, *Budżety gospodarstw domowych*, Warszawa.

## THE DIFFERENTIATION OF THE COSTS OF MAINTENANCE AND FITTING OF HOUSING STOCK ACCORDING TO THE SIZE OF A HOUSEHOLD IN POLAND

### Summary

For centuries having a place to live is not only one of the most important human needs, but more often fulfills a number of additional features. Changes to the housing needs of society over the years results not only from the social phenomena, cultural and lifestyle of the population, but also from the evolution model of the family in Poland.

The aim of this article is to present how the size of the household and housing condition of the population changed over the years and how it influenced the structure and the size of money spend by households on houses depending on household size in 1994-2012. Sources of information were the data from the National Census and Household Budget published by the CSO.

### Key words

housing market, housing affordability, costs of living

### JEL Classification

P21, R21, R31

## PRAWO

### WZMOCNIONA OCHRONA KRAJOBRAZU

W dniu **16 sierpnia 2015r.** wejdzie w życie Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw **w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu**. Przepisy ustawy mają na celu uporządkowanie istniejących oraz wprowadzenie nowych sposobów przeciwdziałania niekontrolowanym zmianom krajobrazu. Ustawa wprowadza do innych aktów prawnych szereg definicji, m.in.: reklamy, szyldu, krajobrazu, krajobrazów kulturowych i priorytetowych.

Jednostki samorządu terytorialnego do dyspozycji otrzymały nowe instrumenty mające na celu podniesienie jakości przestrzeni publicznych. Rady gmin określać będą mogły **zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń**. Na konkretnie wyznaczonych obszarach wprowadzać można np. zakazy lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych i zarządzić wymóg dostosowania stanu istniejącego do założeń uchwały. Dokument ten będzie posiadał status aktu prawa miejscowego. Dla obszarów z zatwierdzonymi „zasadami i warunkami...” gmina dodatkowo będzie mogła wprowadzić **opłatę reklamową** od posiadania tablic i urządzeń reklamowych. Kary za nielegalne reklamy będą wynosić czterdziestokrotność opłat reklamowych i będą zależały od stawek ustalonych przez gminy. Kary w pierwszej kolejności nakładane będą na podmioty, które umieściły reklamę, a jeśli ustalenie tego będzie niemożliwe ukarani będą właściciele nieruchomości, na których znajdują się nielegalne reklamy.

Samorządy wojewódzkie zobowiązane zostały do wykonywania **audytu krajobrazowego**. Będzie on charakteryzował krajobraz występujący na obszarze województwa, wskazywane będą w nim zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazowych oraz rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu. Zapisy audytu będą musiały być uwzględniane przy sporządzaniu SUiKZP, MPZP oraz planów ochrony.

*Opracowanie na podstawie: prezydent.pl, sejm.gov.pl.*

Opr. *W. G.*

**AKTUALNOŚCI**

# ZRÓŻNICOWANIE PRZESTRZENNE SKUTKÓW I PERSPEKTYW SUBURBANIZACJI W AGLOMERACJI POZNAŃSKIEJ



**Anna Jancz**  
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu  
Katedra Inwestycji i Nieruchomości

## Streszczenie

Celem niniejszego artykułu jest analiza zróżnicowania przestrzennego pod względem skutków i perspektyw suburbanizacji na terenie aglomeracji poznańskiej. Na dysproporcje w rozwoju gmin badanego obszaru wskazują zmienne z zakresu czynników demograficznych, zagospodarowania przestrzennego, mieszkalnictwa, infrastruktury technicznej i poziomu rozwoju gospodarki. Materiał do badania został pozyskany z danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny. Okres badania dotyczy przede wszystkim roku 2013 wraz z określeniem dynamiki wybranych zjawisk w latach 2003–2013.

Zastosowana metoda badawcza to typologia przestrzenna, która wyróżnia typy obiektów podobnych ze względu na wyróżnione kategorie („liderzy” – gminy silnie przekształcone przez procesy suburbanizacyjne oraz gotowe do dalszego rozwoju, „podążający” – gminy o dużym potencjale suburbanizacyjnym jednak bez wyraźnie identyfikowanych dotychczasowych przekształceń w tym zakresie, „pasywni” – jednostki administracyjne, które najmniej reagują na procesy suburbanizacyjne oraz niewykazujące zarazem potencjału do absorpcji tego typu procesu w przyszłości, „gasnący” – gminy o dużych doświadczeniach suburbanizacyjnych z przeszłości i braku wyraźnych perspektyw na dalszy rozwój przestrzenny i urbanizacyjny, pole odchylenia standardowego – gminy nieokreślone). Ze względu na większą liczbę cech przyjętych do analizy niezbędne było zastosowanie wskaźnika syntetycznego oraz późniejsza normalizacja danych.

Wyniki badania pozwalają na identyfikację gmin:

- 1) „liderzy”: Luboń, Komorniki, Dopiewo, Tarnowo Podgórne, Rokietnica, Suchy Las i Swarzędz,
- 2) „podążający”: Kórnik i Kleszczewo,
- 3) „pasywni”: Buk, Stęszew, Mosina, Murowana Goślina, Czerwonak, Pobiedziska, Kostrzyn,
- 4) „gasnący”: takie gminy nie występują,
- 5) pole odchylenia standardowego: Puszczykowo.

## Słowa kluczowe

Suburbanizacja, aglomeracja poznańska, rynek nieruchomości

## 1. Wstęp

**S**uburbanizacja jako proces charakteryzujący się dynamicznym rozwojem stref podmiejskich, zmianą użytkowania ziemi oraz intensyfikacją zabudowy obszarów peryferyjnych miast a co za tym idzie przemieszczaniem się ludności na te tereny, jest współcześnie nieodłącznym elementem rozwoju największych polskich miast [Parysek 2008].

Proces suburbanizacji w aspekcie rozwoju miast jest nieunikniony [Koncepcja Przestrzenna Zagospodarowania Kraju 2005]. W Polsce ma on już niemałą historię (obserwowany jest z różną intensywnością w zasadzie od transformacji ustrojowej z 1989r.) toteż powszechnie widoczne są jego konse-

kwencje. Suburbanizacja ma charakter przestrzenny. Często pojęcie definiowane jest jako „urbanizacja strefy podmiejskiej” [Zagożdżon 1988]. Formy życia miejskiego lokowane są poza miastem centralnym, ale w sąsiedztwie. Atrybut miasta się rozszerza na tereny administracyjnie związane z jednostką, które dotychczas danych atrybutów nie posiadały. Przejawia się to najczęściej sposobem użytkowania ziemi. Istotne jest tworzenie synergii pomiędzy obszarami funkcjonalnymi. Suburbanizacja może być procesem z jednej strony przynoszącym zmiany jakościowe, przekształcając tereny wiejskie w obszary miejskie lecz z drugiej strony wspomaga proces intensyfikacji oraz zagęszczania dawnych terenów rolniczych [Lisowski i Grochowski 2008].



Aby zjawisko nie było utożsamiane z negatywną fazą, należy pomóc tendencji rozwijać się w sposób racjonalny i w zgodzie z interesem funkcji transportowych, usługowych, rekreacyjnych oraz mieszkaniowych.

Pojęcie suburbanizacji może być używane w trzech odmiennych kontekstach przestrzennych [Lisowski i Grochowski 2008]:

- wewnątrz granic administracyjnych miasta centralnego tj. miasto ma jeszcze wolne tereny do zainwestowania;
- poza granicami miasta centralnego na obszarze terenów podmiejskich bliższych tzw. *urban zone* czy *urban fringe* lub po prostu strefa przedmiejska, występuje tu ciągłość przestrzenna terenów do zainwestowania;
- poza terenami podmiejskimi bliskimi na obszar strefy podmiejskiej dalszej tzw. *urban-rural fringe* czy region miejski, występuje tu przewaga zabudowy ekstensywnej – przypomina ona krajobraz wiejski.

Z perspektywy planowania przestrzennego sposób użytkowania nowych form ziemi jest bardziej priorytetowy niż zasięg suburbanizacji. Przez formy rozumie się nowoczesną zabudowę miejską, która nie tyle jest atrakcyjna, co otoczenie – ciszy i spokoju, terenów zielonych oraz odizolowanie się od zgiełku miejskiego.

Suburbanizacja rozumiana jest też często jako proces ekspansji przestrzennej miasta lub jako decentralizacja przestrzenna. Ma on odśrodkowy kierunek – przemieszczanie ludności i przedsiębiorstw. Suburbanizacja ściśle wiąże się ze zmianą sposobu zagospodarowania danej części obszaru podmiejskiego, jej struktury przestrzennej, cech przestrzennych procesu koncentrujących się na stopniu ciągłości przestrzennej procesu urbanizacji a także negatywnymi skutkami zjawiska w wymiarze lokalnym, regionalnym i ogólnospołecznym. Pojęcie suburbanizacji najczęściej utożsamiane jest z niekontrolowanym rozlewaniem miasta czyli *urban sprawl* [Lisowski i Grochowski 2008].

W Polsce widoczna jest różnica pomiędzy rozlewaniem się miasta (suburbanizacja rozproszona) a suburbanizacją strefy podmiejskiej (urbanizacja wsi). Polega ona przede wszystkim na zastąpieniu identyfikacji podobieństw obszarów podmiejskich do terenów miejskich oraz wzajemnych powiązań

funkcjonalnych i określaniem stopnia rozproszenia procesu z jego negatywnymi konsekwencjami [Lisowski i Grochowski 2008].

Tym niemniej wyróżnia się następujące czynniki, które wpłynęły na rozwój suburbanizacji [Lorens 2005]:

- chęć zaspokajania wymagań mieszkańców, którzy priorytetowo traktowali posiadanie domu za miastem tzw. domu z ogrodem;
- nieuregulowana polityka miejska i terenów sąsiednich;
- chęć deweloperów do zagospodarowywania obszarów, które były łatwiej dostępne, na co wpływała cena i jakość.

## 2. Charakterystyka aglomeracji poznańskiej

W rozumieniu Studium warunków rozwoju przestrzennego aglomeracji poznańskiej [2012] pojęcie aglomeracji *stricte* rozumiane jest jako wspólnota miejska nowej generacji. Rozwija się ona ponad granicami administracyjnymi.

Jako tożsame cechy można tu wymienić m.in. wspólne dla prawie miliona osób miejsce zamieszkania, wypoczynku oraz pracy. Ponadto jednorodne środowisko, przestrzeń i infrastrukturę społeczną oraz techniczną. Aglomerację interpretuje się także jako miejsce rozwiązywania zbiorowych problemów oraz troski o wspólną przyszłość.

Aglomeracja poznańska została utworzona 15.05.2007r. poprzez podpisanie porozumienia o współpracy między samorządami aglomeracji poznańskiej [Poznań Metropolia 2015]. W skład obszaru wchodzi miasto centralne, które posiada status miasta na prawach powiatu – Poznań oraz 17 gmin (Mapa 1). Należą do nich [Stowarzyszenie na Rzecz Rozwoju Ziemi Mościńskiej 2015]:

- gminy miejskie (Luboń, Puszczykowo);
- gminy wiejskie (Czerwonak, Dopiewo, Kleszczewo, Komorniki, Suchy Las, Tranowo Podgórne);
- gminy miejsko-wiejskie (Buk, Kostrzyn, Kórnik, Mosina, Murowana Goślina, Pobiedziska, Stęszew, Swarzędz).

### Mapa 1

Gminy w aglomeracji poznańskiej



Źródło: opracowanie własne.

Aktualny podział administracyjny aglomeracji poznańskiej istnieje od 01.01.1999r. Wówczas doszło do restytucji powiatów i utworzono administrację samorządową na szczeblu ponadgminnym. Aglomeracja poznańska w przeciwieństwie do innych dużych miast posiada koncentryczny (pierścieniowy) układ administracyjny (Warszawa czy Kraków charakteryzują się układem sektorowym). Taki układ z pewnością usprawnia system zarządzania w całej aglomeracji [Studium].

Omawiany obszar jest spójnym układem administracyjno-osadniczym o powierzchni 2162 km<sup>2</sup>. Aglomeracja może być postrzegana jako całość, ale i jako trzy przestrzenne składowe. Należą do nich:

- a) miasto Poznań – rdzeń aglomeracji;
- b) strefa bliższa – gminy bezpośrednio sąsiadujące z Poznaniem;
- c) strefa dalsza – pozostałe gminy powiatu poznańskiego.

Z kolei układ przestrzenno-funkcjonalny aglomeracji to dobrze rozwinięta sieć osadnicza. Składa się na nią 356 miejscowości (11 miast oraz 345 wsi). Łącznie aglomerację poznańską zamieszkuje 900 423 osób, z czego ponad połowa tj. 548 028 osób jest zameldowana w Poznaniu [GUS 2015].

Podstawowym zadaniem funkcjonowania aglomeracji oraz metropolii poznańskiej jest wdrażanie strategii rozwoju „Metropolia Poznań 2020”, mającej na celu rozwiązywanie problemów gospodarki przestrzennej. Wynikają one przede wszystkim z transformacji ustrojowej, która od ponad 20 lat zachodziła w Polsce. Skutkuje to przemianami w przestrzeni, gospodarce, użytkowaniu ziemi, strukturze społecznej, środowisku przyrodniczym oraz trendach demograficznych. Z uwagi na postępującą suburbanizację aglomeracja coraz bardziej tworzy wyraźny jeden organizm funkcjonalno-przestrzenny aczkolwiek złożony z wielu jednostek terytorialnych oraz zarządzany przez wiele podmiotów [Kaczmarek 2012].

### 3. Analiza zróżnicowania przestrzennego badanego obszaru

**W** celu analizy zróżnicowania przestrzennego procesów suburbanizacji w aglomeracji poznańskiej przeprowadzono analizę perspektyw i skutków procesu suburbanizacji w różnych częściach aglomeracji. Przez skutki (efekty, konsekwencje) rozumie się dotychczasowe zmiany, jakie zaszły w strefie podmiejskiej. Z kolei jako perspektywy przyjmowany będzie pewien potencjał poszczególnych gmin, umożliwiający lub wręcz predystynujący je do dalszego rozwoju przestrzennego i społeczno-gospodarczego.

Zastosowana metoda badawcza (Schemat 1) to typologia przestrzenna. W pierwszym etapie postępowania badawczego wyróżniono grupy czynników mogących mieć wpływ na kształtowanie procesów suburbanizacji w obu badanych aspektach (skutki i perspektywy). Przyjęto, że do czynników tych należą:

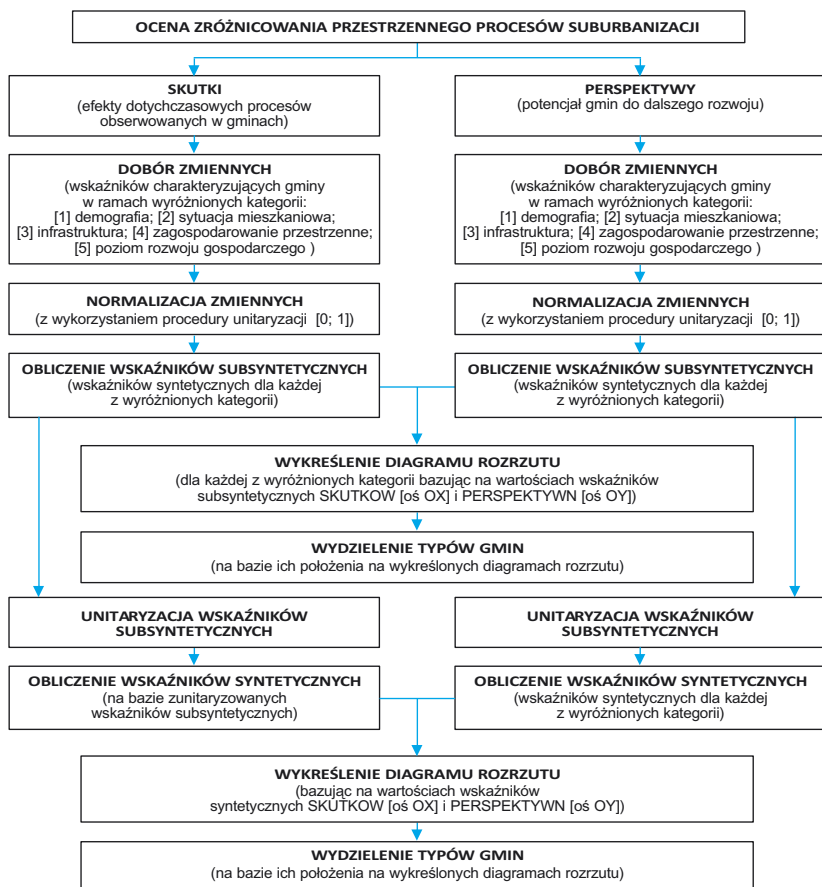
- 1) sytuacja demograficzna;
- 2) sytuacja mieszkaniowa;
- 3) wyposażenie infrastrukturalne;
- 4) zagospodarowanie przestrzenne;
- 5) poziom rozwoju gospodarczego.

Następnie każdą z grup czynników opisano za pomocą zestawu zmiennych charakteryzujących gminy aglomeracji poznańskiej w wyróżnionych kategoriach (por. Tabela 1). Dodatkowo określono charakter każdej ze zmiennych w zakresie kierunku ich wpływu na kształtowanie procesów suburbanizacji. W ten sposób wyróżniono stymulanty (zmienne o dodatnim kierunku wpływu) i destymulanty (zmienne o kierunku ujemnym).

Dobór zmiennych w przypadku oceny aktualnego stanu rozwoju procesu suburbanizacji w poszczególnych gminach powiatu poznańskiego, w aspekcie demografii (gęstość zaludnienia, współczynnik salda migracji, dynamika ludności 2003–2013, współczynnik urodzeń, współczynnik obciążenia demograficznego) pozwala na diagnozę struktury ludności w aspekcie dominacji konkretnego przedziału wiekowego na danym obszarze oraz wyróżnienia gmin, które cechuje największa atrakcyjność pod względem przyływu nowych osób.

#### Schemat 1

Schemat procedury badawczej



Źródło: opracowanie własne.

**Tabela 1**

*Czynniki wpływające na perspektywy oraz skutki suburbanizacji z uwzględnieniem kierunku ich wpływu na badane zjawisko*

Czynnik	Perspektywy (potencjał)	kierunek wpływu	Skutki (konsekwencje)	kierunek wpływu
Sytuacja demograficzna	brak (trudny do określenia wpływ czynników demograficznych na dalsze procesy suburbanizacyjne)		(1) Gęstość zaludnienia (2) Współczynnik salda migracji (3) Dynamika ludności 2003-2013 (4) Współczynnik urodzeń (5) Współczynnik obciążenia demograficznego	+ + + + -
Wyposażenie infrastrukturalne	(1) gęstość sieci gazowej (2) gęstość sieci wodociągowej (3) gęstość sieci kanalizacyjnej (4) odległość siedziby gminy do centrum Poznania (5) liczba połączeń kolejowych na dobę w dzień powszedni	+ + + + +	(1) korzystający z sieci wodociągowej w % ogółu ludności (2) korzystający z sieci kanalizacyjnej w % ogółu ludności (3) korzystający z sieci gazowej w % ogółu ludności (4) liczba połączeń kolejowych na dobę w dzień powszedni	+ + + + +
Zagospodarowanie przestrzenne	(1) udział terenów zielonych w powierzchni ogółem (2) udział powierzchni gruntów rolnych i leśnych, dla których zmieniono w planach przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne (3) udział powierzchni objętej obowiązującymi MPZP w powierzchni ogółem	+ + +	(1) odsetek terenów zurbanizowanych i zabudowanych (2) gęstość zabudowy mieszkaniowej	+ +
Sytuacja mieszkaniowa	(1) mieszkania oddane do użytku na 1000 mieszkańców (2) decyzje o warunkach zabudowy na 1000 mieszkańców	+ +	(1) liczba mieszkań na 1000 mieszkańców (2) pustostany w zasobie gminy na 1000 mieszkańców (3) dynamika liczby mieszkań 2003-2013	+ - +
Poziom rozwoju gospodarczego	(1) dochody własne per capita (2) wskaźnik bezrobocia (3) podmioty nowo zarejestrowane na 1000 osób w wieku produkcyjnym	+ - +	(1) Podmioty zarejestrowane w REGON na 10 tys. mieszkańców (2) dochody własne – wpływ z podatku od nieruchomości per capita (3) dochody własne – wpływ z CIT (4) dochody własne – wpływ z PIT (5) wskaźnik bezrobocia	+ + + + -

Źródło: opracowanie własne.

Poddając analizie perspektywy rozwoju gmin aglomeracji poznańskiej w aspekcie wyposażenia w infrastrukturę wyróżnione zmienne: gęstość sieci gazowej, gęstość sieci wodociągowej, gęstość sieci kanalizacyjnej, odległość siedziby gminy do centrum Poznania, liczba połączeń kolejowych na dobę w dzień powszedni mogą być synonimami determinant wyboru lokalizacji inwestycji potencjalnych przedsiębiorców bądź miejsca zamieszkania. Zmienne wyszczególnione w skutkach: korzystający z sieci wodociągowej w % ogółu ludności, korzystający z sieci kanaliza-

cyjnej w % ogółu ludności, korzystający z sieci gazowej w % ogółu ludności, liczba połączeń kolejowych na dobę w dzień powszedni z kolei pomagają wyróżnić gminy, w których mieszkańcy mają zapewnione najlepsze a w których najgorsze warunki instalacyjne jak i połączenie komunikacyjne z rdzeniem aglomeracji (dostęp do szkół, pracy).

Analizując czynnik zagospodarowania przestrzennego a dokładnie perspektywy rozwoju w tym aspekcie, zmienne pozwalają na wskazanie gmin,

które wciąż posiadają jeszcze wolne tereny pod inwestycje oraz, w których obszarach powstały plany miejscowe ułatwiające poczynanie inwestycji. W przypadku skutków przede wszystkim można wskazać na obszary, które zostały już silnie przekształcone urbanistycznie.

Sytuacja mieszkaniowa oceniana poprzez zmienne oddanych do użytkowania na 1000 osób mieszkań oraz liczba decyzji o warunkach zabudowy na 1000 mieszkańców pozwala wskazać na gminy, gdzie istnieją zasoby mieszkaniowe przygotowane do wprowadzenia się nowych osób (potencjał) oraz zmienne: liczba mieszkań na 1000 mieszkańców, pustostany w zasobie gminy na 1000 mieszkańców, dynamika liczby mieszkań 2003–2013, które wskazują na sytuację mieszkaniową poszczególnych gmin oraz jej ewaluację w ostatnim czasie.

Zmienne z zakresu rozwoju suburbanizacji w zakresie gospodarczym to dochody własne *per capita*, wskaźnik bezrobocia, podmioty nowo zarejestrowane na 1000 osób w wieku produkcyjnym. Pozwalają one na wskazanie gmin gdzie widoczny jest potencjał miejsc pracy oraz tych, które nie radzą sobie z ich zapewnieniem tudzież przyciągnięciem nowych pracodawców. Z kolei zmienne dotyczące konsekwencji suburbanizacji w aspekcie gospodarczym wskazują na gminy, które uzyskują wysokie/niskie dochody z podatku od nieruchomości, CIT, PIT, zapewniają/nie zapewniają miejsca pracy i na ich terenie swoje siedziby ulokowały/nie ulokowały przedsiębiorstwa, co decyduje o bieżącym poziomie ich rozwoju.



Ze względu na większą liczbę zmiennych opisujących poszczególne czynniki w wyróżnionych aspektach, w kolejnym etapie dla każdej grupy czynników obliczono wskaźniki subsyntetyczne. W tym celu przeprowadzono procedurę normalizacji zmiennych, która pozwala „na doprowadzenie do wzajemnej porównywalności zmiennych wyrażonych w różnych jednostkach” [Suchecki i Lewandowska-Gwarda 2010, s. 58]. Zmienne znormalizowano za pomocą procedury unitaryzacyjnej wykorzystując następujące formuły:

1) dla stymulant

$$u_{ij} = \frac{y_{ij} - \min_j y_{ij}}{O_j}$$

gdzie:

- $u_{ij}$  – wskaźnik unitaryzacji
- $y_{ij}$  – wartość badanej cechy
- $\min_j y_{ij}$  – minimalna wartość cechy  $j$
- $O_j$  – rozstęp cechy  $j$  (wartość cechy max–min)

2) dla destymulant

$$u_{ij} = \frac{\max_j y_{ij} - y_{ij}}{O_j}$$

gdzie:

- $u_{ij}$  – wskaźnik unitaryzacji
- $y_{ij}$  – wartość badanej cechy
- $\max_j y_{ij}$  – maksymalna wartość cechy  $j$
- $O_j$  – rozstęp cechy  $j$  (wartość max–min)

Procedura unitaryzacji pozwalała unormować zmienne w stałym prze-

dziale [0,1], gdzie wartość 1 przypisana była obiektowi o najkorzystniejszej (najbardziej pożądanej) wartości z punktu widzenia badanego problemu, podczas gdy wartość 0 obiektowi o najmniej pożądanej wartości dla kształtowania się analizowanego zjawiska.

Dysponując wartościami unitaryzowanymi obliczono wskaźniki subsyntetyczne, czyli wskaźniki pozwalające ocenić poziom suburbanizacji w wyróżnionych kategoriach (grupach czynników).

$$W_{(SS)_i} = \frac{\sum_{j=1}^p u_{ij}}{p}$$

gdzie:

- $W_{(SS)_i}$  – wartość wskaźnika subsyntetycznego dla  $i$ -tej gminy
- $u_{ij}$  – znormalizowana (za pomocą procedury unitaryzacji) wartość  $j$ -tej cechy dla  $i$ -tej gminy
- $p$  – liczba cech przyjętych do badania w ramach danej kategorii

Z kolei do wyliczenia wskaźnika syntetycznego posłużono się wzorem:

$$W_{(S)_i} = \frac{\sum_{j=1}^p z_{ij}}{p}$$

gdzie:

- $W_{(S)_i}$  – wartość wskaźnika syntetycznego dla  $i$ -tej gminy
- $z_{ij}$  – znormalizowana (za pomocą procedury unitaryzacji) wartość  $j$ -tego wskaźnika subsyntetycznego dla  $i$ -tej gminy
- $p$  – liczba wskaźników subsyntetycznych wykorzystanych do obliczenia wskaźnika syntetycznego

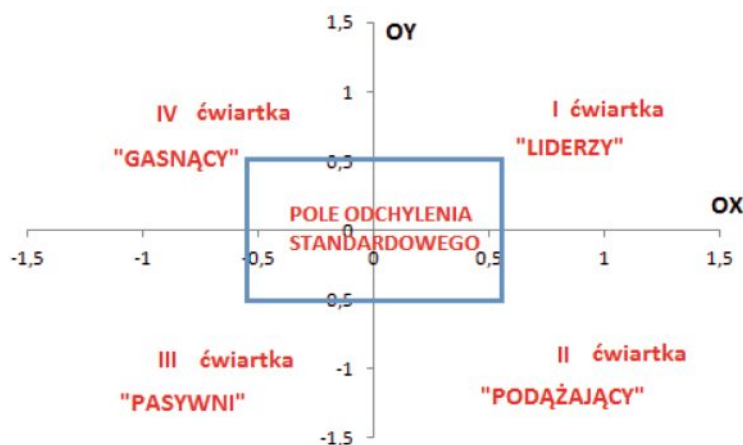


W dalszej kolejności uzyskane wyniki przedstawiono graficznie na wykresach (Wykres 1, 2 i Mapa 2) pozwalających uwzględnić zarówno perspektywy (oś OX) jak i skutki suburbanizacji (oś OY). Na podstawie rozkładu punktów dokonano klasyfikacji gmin aglomeracji poznańskiej poprzez podział diagramu na cztery ćwiartki oraz wydzielenie pola odchylenia standardowego.

Jako granice przy podziale diagramu wykorzystano średnie arytmetyczne z wyliczonych wcześniej wartości wskaźników subsyntetycznych. Dodatkowo na każdym z wykresów zaznaczono pole, którego granice określone zostały jako średnia  $\pm 1/2$  odchylenie standardowe wskaźnika subsyntetycznego uwarunkowań (oś OX) i średnia  $\pm 1/2$  odchylenie standardowe wskaźnika subsyntetycznego skutków (oś OY). Gminy które znalazły się w granicach wyznaczonego pola traktowano jako miejsca, w których trudno wskazać jednoznacznie intensywność perspektyw i skutków procesów suburbanizacji. Jednostki z pierwszej ćwiartki określonej mianem „liderów” uznano za obszary już silnie przekształcone w wyniku suburbanizacji oraz wciąż posiadające duży potencjał dalszych przeobrażeń i rozwoju przestrzennego. W drugiej ćwiartce („podążający”) znajdują się natomiast gminy o dużym potencjale suburbanizacyjnym jednak bez wyraźnie identyfikowanych dotychczasowych przekształceń w tym zakresie. Gminy, które znalazły się w trzeciej ćwiartce („pasywni”) można określić jako najmniej reagujące na procesy suburbanizacyjne, nie wykazujące zarazem potencjału do absorpcji tego typu procesów w przyszłości. Czwartą ćwiartkę – „gasnący” reprezentowały natomiast gminy o dużych doświadczeniach suburbanizacyjnych z przeszłości i braku wyraźnych perspektyw na dalszy rozwój przestrzenny i urbanizacyjny.

### Wykres 1

Numeracja ćwiartek w użytych do badań wykresie

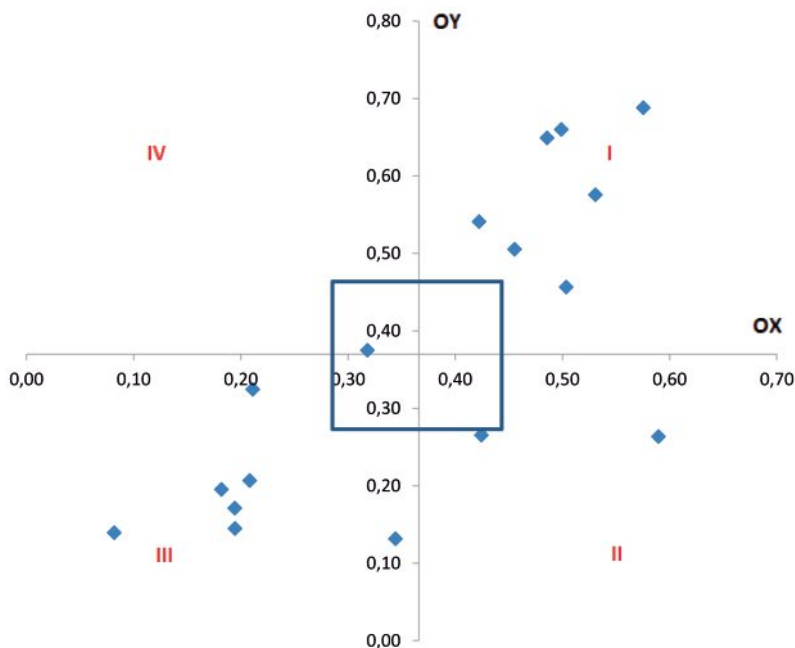


Źródło: opracowanie własne.



**Wykres 2**

Diagram rozrzutu uwzględniający skutki i perspektywy dalszego rozwoju

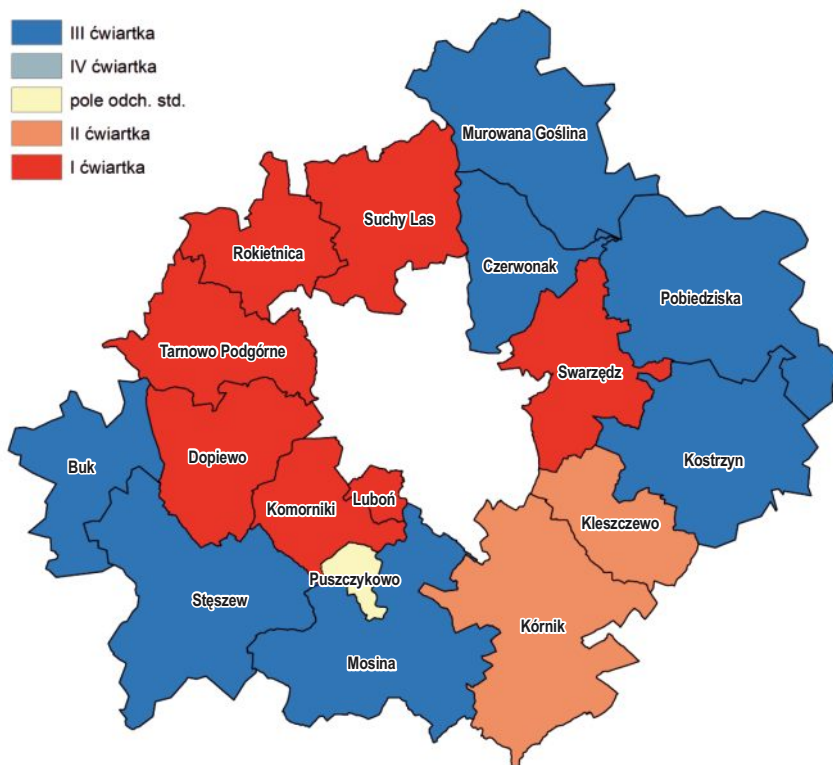


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Analiza zróżnicowania przestrzennego procesów suburbanizacji z uwzględnieniem czynnika demograficznego, gospodarczego, wyposażenia w infrastrukturę techniczną, sytuacji mieszkaniowej i zagospodarowania przestrzennego biorąc pod uwagę zarówno skutki (efekty) jak i perspektywy dalszego rozwoju pozwala zaobserwować, że spośród gmin powiatu poznańskiego do typu „liderzy” należą Luboń, Komorniki, Dopiewo, Tarnowo Podgórne, Rokietnica, Suchy Las i Swarzędz. Wśród gmin zaliczonych do typu „podążający” znalazły się Kórnik oraz Kleszczewo. Najmniej podatne na procesy suburbanizacyjne w zakresie zagospodarowania przestrzennego to gminy z trzeciej ćwiartki – „pasywni”: Mosina, Stęszew, Buk, Czerwonak, Murowana Goślina, Pobiedziska i Kostrzyn. W aglomeracji poznańskiej nie występują gminy o typie „gasnący”. Pole odchylenia standardowego czyli gmina, która nie przejawia potencjału dalszego rozwoju jak i nie odznacza się dotychczasowymi zmianami suburbanizacyjnymi to Puszczykowo.

**Mapa 2**

Zróżnicowanie przestrzenne procesów suburbanizacji z uwzględnieniem czynnika demograficznego, gospodarczego, wyposażenia w infrastrukturę techniczną, mieszkalnictwo, zagospodarowanie przestrzenne w aspekcie skutków i perspektyw suburbanizacji



Źródło: opracowanie własne.

O atrakcyjności gminy Luboń jako jednej z gmin w typie „liderzy” z punktu widzenia prowadzonej analizy świadczy przede wszystkim zmienne z zakresu zagospodarowania przestrzennego takie jak udział terenów zielonych, gęstość terenów zabudowanych oraz odsetek terenów zurbanizowanych i zabudowanych. Tutaj gmina Luboń w porównaniu do pozostałych klasuje się najlepiej. Ponadto Luboń wypadł także bardzo dobrze podczas analizy czynników: demograficznego – gęstość zaludnienia jak i wyposażenia w infrastrukturę – zmienne takie jak gęstość sieci gazowej i wodociągowej.

Gmina Dopiewo odznacza się z kolei najwyższym wśród pozostałych czynnikiem demograficznym w zakresie zmiennych takich jak saldo migracji oraz dynamika ludności w latach 2003–2013.

Na wyróżnienie zasługuje także gmina Suchy Las, która prym wiedzie wśród czynników gospodarczych, następujących zmiennych: podmioty zarejestrowane w REGON na 10 000 mieszkańców, dochody własne *per capita*, podmioty nowo zarejestrowane na 1000 osób w wieku produkcyjnym.

Z kolei o dużym potencjale gmin w typie „podążający” w przypadku gminy Kleszczewo decydowały takie

wskazniki jak współczynnik urodzeń i udział powierzchni objętej obowiązującymi MPZP w powierzchni gminy ogółem (100%). Następnie na pozycję gminy Kórnik wpłynęły czynniki takie jak liczba decyzji wydanych o warunkach zabudowy na 1000 mieszkańców (mieszkalnictwo), udział powierzchni gruntów rolnych i leśnych, dla których zmieniono w planach przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne (czynnik zagospodarowania przestrzennego).

Usytuowanie gmin w trzeciej ćwiartce wynika m.in. z przyjętej zmiennej takiej jak odległość siedziby gminy od centrum Poznania (gminy: Buk, Stęszew, Murowana Goślina, Pobiedziska, Mosina), złych uwarunkowań pod względem infrastruktury technicznej – gęstość sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej (gmina Murowana Goślina), małej dynamiki ludności w latach 2003–2013 (gmina Buk), małej gęstości zaludnienia – gmina Stęszew, najmniejszej liczby mieszkań na 1000 mieszkańców – gmina Kostrzyn, niskim udziałem objęcia

obowiązującymi MPZP w powierzchni gminy ogółem – gmina Kostrzyn, najniższym udziałem terenów zabudowanych i zurbanizowanych oraz niską gęstością zabudowy – Murowana Goślina. W przypadku czynnika gospodarczego gminy także nie wypadają najlepiej m.in. najwyższy odsetek osób bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym zostało odnotowanych w roku 2013 w gminie Buk, następnie w gminie Mosina, najmniejszy udział podatku CIT w dochodach własnych gmina – Mosina, z kolei najmniejszy odsetek podatku PIT w dochodach własnych gminy w gminie Kostrzyn.

W polu odchylenia standardowego znalazła się gmina Puszczykowo. Jednostka ta z uwagi na swój daleko rozwinięty charakter rezydencjalny oraz wypoczynkowy jak i ograniczenia przestrzenne (najmniejsza gmina, gmina miejska) stanowi gminę niezidentyfikowaną pod względem dalszych procesów suburbanizacyjnych.

## 4. Podsmowanie

Celem artykułu była analiza zróżnicowania przestrzennego pod względem skutków i perspektyw suburbanizacji na terenie aglomeracji poznańskiej. Na dysproporcje w rozwoju gmin badanego obszaru wskazują zmienne z zakresu czynników demograficznych, zagospodarowania przestrzennego, mieszkalnictwa, infrastruktury technicznej i poziomu rozwoju gospodarki. Wyniki badania pozwalają na identyfikację gmin:

- 1) „liderzy”: Luboń, Komorniki, Dopiewo, Tarnowo Podgórne, Rokietnica, Suchy Las i Swarzędz,
- 2) „podążający”: Kórnik i Kleszczewo,
- 3) „pasywni”: Buk, Stęszew, Mosina, Murowana Goślina, Czerwonak, Pobiedziska, Kostrzyn,
- 4) „gasnący”: takie gminy nie występują,
- 5) pole odchylenia standardowego: Puszczykowo.

## Bibliografia

1. GUS, 2015, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl) [data odslony: 12.03.2015].
2. Kaczmarek T., (red), 2012, *Studium uwarunkowań rozwój przestrzennego aglomeracji poznańskiej*, Centrum Badań Metropolitalnych UAM, Poznań.
3. Lisowski A., Grochowski M., 2008, *Procesy suburbanizacji. Uwarunkowania, formy i konsekwencje*, Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytet Warszawski, Warszawa.
4. Lorens P., 2005, *Suburbanizacja w procesie rozwoju miasta postsocjalistycznego*, [w:] Lorens P. (red), *Problem suburbanizacji*, Biblioteka Urbanisty 7, Urbanista, Warszawa, s. 33-44.
5. Parysek J.J., 2008, *Procesy suburbanizacyjne w aglomeracji poznańskiej*, w: Kaczmarek T., Mizgajski A. (red.), *Powiat poznański. Jakość przestrzeni i jakość życia*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, s. 71-90.
6. *Poznań Metropolia*, 2015, [http://www.aglomeracja.poznan.pl/aglomeracja/public/aglomeracja/pages.html?id=14745&ch=14799&p=14801&instance=1144&lang=pl&lhs=aglomeracja&rhs=publications&gm\\_id=](http://www.aglomeracja.poznan.pl/aglomeracja/public/aglomeracja/pages.html?id=14745&ch=14799&p=14801&instance=1144&lang=pl&lhs=aglomeracja&rhs=publications&gm_id=) [data odslony: 03.04.2015].
7. *Stowarzyszenie na Rzecz Rozwoju Ziemi Mosińskiej*, 2015, <http://czasmosiny.e-samorzadowiec.pl/tresc2/wyświetl/4750/strategia-statystyka> [data odslony: 10.03.2015].
8. Suchecki B., Lewandowska-Gwarda K., 2014, *Klasyfikacja, wizualizacja i grupowanie danych przestrzennych*, [w:] Suchecki B. (red.) *Ekonometria przestrzenna. Metody i modele analizy danych przestrzennych*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa, 2010, s. 58.
9. *Zaktualizowana koncepcja zagospodarowania przestrzennego kraju*, 2005, Rządowe Centrum Studiów Strategicznych, Warszawa.
10. Zagożdżon A., 1988, *Sieć osadnicza, zmienność i trwałość*, [w:] Jałowiecki B., Kaltenberg-Kwiatkowska E. (red.) *Proces urbanizacji i przekształcenia miast w Polsce*, Ossolineum, Wrocław–Warszawa, s. 57-64.

## THE SPATIAL DIFFERENTIATION OF THE EFFECTS AND PROSPECTS OF SUBURBANIZATION IN THE POZNAŃ AGGLOMERATION

### Summary

The main purpose of this article is to show analysis of the spatial differentiation in terms of effects and prospects of suburbanisation in Poznań agglomeration. The main disproportions in development of municipalities in studied area are indicated by variables as demographic data, spatial planning, the housing industry, technical infrastructure and level of country economic development. The data for this analysis has been obtained from data provided by Central Statistical Office. The time range for this analysis is mainly year 2013 with specification of suburbanisation dynamic in 2003-2013.

The research method that has been used is spatial typology which distinguishes types of similar objects due to the highlighted groups ("leader" – strong municipalities which have been transformed by suburbanisation and are ready for the further development, "following" – municipalities with high suburbanisation potential but without existing transformations that haven't been clearly identified, "passive" – administrative units which are the least responsive to suburbanisation processes, and which does not have any potential to absorb this type of process in the future, "fading" – municipalities with large suburbanisation experience from the past and no clear prospects for the further spatial and urbanisation development, "standard deviation" – unspecified municipalities. Due to the high number of features for the analysis it was necessary to use synthetic indicator and database normalization

The results of the analysis allow to identify municipalities:

- 1) "leader": Luboń, Komorniki, Dopiewo, Tarnowo Podgórne, Rokietnica, Suchy Las, Swarzędz,
- 2) "following": Kórnik i Kleszczewo,
- 3) "passive": Buk, Stęszew, Mosina, Murowana Goślina, Czerwonak, Pobiedziska, Kostrzyn,
- 4) "fading": These municipalities doesn't occur,
- 5) standard deviation: Puszczykowo.

### Key words

suburbanization, Poznań agglomeration, real estate market

### JEL Classification

P21, R21, R31

## 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 NIERUCHOMOŚCI *Andrzej Woźniak, Łukasz Woźniak*
6. LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI *Marian Witczak*
7. WYCENA-EKSPERT s.c. *Banaś-Poszyler*
8. Kancelaria Rzecznawców Majątkowych REMIN *Janusz Walczak*
9. KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO *Robert Dobrzyński*
10. KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH *Marcin Czarnecki, Arkadiusz Andrzejewski*

## OD REDAKCJI

# RYNEK MIESZKANIOWY OBSZARÓW ŚRÓDMIEJSKICH POZNANIA I KALISZA W OBLICZU POTENCJALNYCH ZMIAN PRZESTRZENI ZURBANIZOWANEJ



**dr Sławomir Palicki**

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu  
Katedra Ekonomiki Przestrzennej  
i Środowiskowej

## Streszczenie

W artykule podjęto próbę ustalenia związku pomiędzy procesami rewitalizacji przestrzeni miejskiej a lokalnym rynkiem nieruchomości mieszkaniowych. Analiza koncentruje się szczególnie na Śródmieściach Poznania i Kalisza, gdzie planowane są i podejmowane inicjatywy w zakresie przemian przestrzennych, wywołujących skomplikowane następstwa, nierzadko determinujące zmianę jakości życia mieszkańców czy innych użytkowników miasta.

Studium przypadku terenów śródmiejskich przeprowadzono w 6-letnim horyzoncie czasowym (2009–2014), co pozwala uzyskać aktualny obraz sytuacji i uwzględnić najświeższe tendencje. Zaobserwowano, że ceny mieszkań w Śródmieściach obu miast są niższe, niż na pozostałych obszarach (nie dotyczy to rynku pierwotnego w Kaliszu). Trudno jednoznacznie uznać, że rewitalizacja w badanym okresie pociągała za sobą wzrost cen transakcyjnych na rynku mieszkaniowym w rejonach rewitalizowanych. Także liczba transakcji nie wydaje się być zależna od prowadzonych działań rewitalizacyjnych, gdyż tendencje zachodzące w Śródmieściu i na całym obszarze miast są zbieżne.

## Słowa kluczowe

rynek nieruchomości, ceny mieszkań, procesy rewitalizacji



**Izabela Rącka**

Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa  
im. Prezydenta Stanisława Wojciechowskiego  
w Kaliszu  
Katedra Zarządzania Publicznego i Prawa  
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 4636

## 1. Wstęp

**R**ewitalizacja wywołuje liczne efekty, które nie są do końca przewidywalne, głównie ze względu na złożoność i spontaniczny charakter przemian przestrzeni miejskiej. Oddziaływanie na przestrzeń oznacza modyfikację zachodzących w niej relacji i sposobów wpływania na lokalną gospodarkę, ludność, zjawiska kulturowe i kontakty z otoczeniem.

W artykule skoncentrowano uwagę na rynkowym kontekście rewitalizacji obszarów zurbanizowanych. Współoddziaływanie rynku nieruchomości i przestrzeni miejskiej, w której odbywają się przemiany, może modyfikować wartość rynkową nieruchomości – udana

rewitalizacja tę wartość buduje. Przedstawione rozważania należy traktować jako „bilans otwarcia”, który w przyszłości stanowić będzie punkt odniesienia w analizie następstw odnowy Śródmieść Poznania i Kalisza. Obszary te stają w obliczu potencjalnych, znaczących przemian tkanki miejskiej, zaprojektowanych w dokumentach strategicznych dotyczących rozwoju lokalnego – Zintegrowanego Programu Odnowy i Rozwoju Śródmieścia Poznania na lata 2014–2030<sup>1</sup> oraz zaktualizowanego Zintegrowanego Planu Rozwoju Obszarów Miejskich i Poprze-

mysłowych dla Miasta Kalisza do roku 2020<sup>2</sup>. W zaistniałej sytuacji autorzy za cel postawili sobie wstępną ocenę charakteru i siły następstw dotyczących działań rewitalizacyjnych na rynkach mieszkaniowych obszarów śródmiejskich dwóch największych miast Wielkopolski.

W opracowaniu zastosowano analizę ilościową (statystyczną, porównawczą) danych transakcyjnych z lokalnych rynków nieruchomości mieszkaniowych, posiłkowano się także powszechnie dostępnymi informacjami o charakterze wtórnym (NBP).

<sup>1</sup> Uchwała Nr LX/930/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 10 grudnia 2013r. w sprawie przyjęcia Zintegrowanego Programu Odnowy i Rozwoju Śródmieścia Poznania na lata 2014–2030.

<sup>2</sup> Uchwała Nr XLII/583/2013 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 20 grudnia 2013r. w sprawie uchwalenia Aktualizacji Zintegrowanego Planu Rozwoju Obszarów Miejskich i Poprzemysłowych Miasta Kalisza do roku 2020.

## 2. Znaczenie rynku nieruchomości w procesach rewitalizacji miast

**R**ewitalizacja wymaga wszechstronnego projektowania i zarządzania przestrzenią [Lorens 2012; Nowak, Palicki i Pazder 2011]. Przestrzeń to unikalny kompleks cech, znaczeń, walorów i potencjału, umożliwiających prawidłowy i ukierunkowany rozwój urbanistyczny i społeczno-gospodarczy [Palicki 2009]. Rynek nieruchomości funkcjonuje w przestrzeni miejskiej, pozostając jednocześnie jej elementem i będąc pod jej wpływem, jest od niej w znacznej mierze zależny ekonomicznie, ale też ją współtworzy, warunkując jej atrakcyjność, kreując charakter, wizerunek.

Rynek nieruchomości kreuje specyficzny mechanizm transmisyjny, jakim jest wartość rynkowa [Palicki i Rącka w druku]. Jest ona wypadkową atrakcyjności rynkowego postrzegania ważnych cech nieruchomości. Atrybuty te są związane z nieruchomością, np. standard i stan techniczny, powierzchnia użytkowa, wielkość działki, usytuowanie lokalu w budynku oraz niezależne od niej, takie jak: lokalizacja ogólna, charakter i jakość sąsiedztwa, dostępna infrastruktura techniczna, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Określenie wag istotności poszczególnych atrybutów może nastąpić m.in. w drodze badań preferencji klientów na danym rynku nieruchomości, bądź analizy cen transakcyjnych [Rącka 2013].

Zainteresowanie różnorodnych użytkowników miasta rewitalizacją wpływa jak katalizator, indukuje przemiany w segmencie nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych [Emery i Bullring 2006; Olbińska 2014], niejednokrotnie skutkuje to powstawaniem inwestycji typu „okręt flagowy” (np. Stary Browar i Kupiec Poznański, spinając funkcjonalną klamrą ul. Półwiejską w Poznaniu, dały bodziec do dalszej rewitalizacji, indukując wysokie walory ekonomiczne). Dzięki interakcyjności, zawiązywaniu się pozytywnych sprzężeń zwrotnych pomiędzy rewitalizacją a rynkiem nieruchomości, może się pojawić korzystne wartościowanie przestrzeni, jako naturalne następstwo efektów mody lokalizacyjnej.

Bezpieczeństwo i estetyka zrewitalizowanych obszarów miejskich przyczyniają się do poprawy postrzegania atrakcyjności nieruchomości zlokalizowanych bezpośrednio w takiej przestrzeni lub w jej otoczeniu [Matusiak

2010]. Badania związane z optymalizacją wykorzystania przestrzeni wskazują, że procesy rewitalizacji mogą stać się głównym czynnikiem wskazującym kierunek wykorzystania nieruchomości, również w ujęciu komercyjnym. Pozytywne skutki przemian miejskich mogą przełożyć się na wzrost stawek czynszu z tytułu najmu powierzchni komercyjnych oraz na ceny mieszkań, a w efekcie – na ich wartość rynkową. W ten sposób mechanizm kreowania wartości rynkowej nieruchomości konsumuje następstwa rewitalizacji miasta.

## 3. Rynek mieszkaniowy poznańskiego Śródmieścia

**S**zerokie informacje na temat rewitalizacji przestrzeni miejskiej Poznania są powszechnie dostępne na stronie internetowej Urzędu Miasta<sup>3</sup>. W kontekście Zintegrowanego Programu Odnowy i Rozwoju Śródmieścia Poznania warto krótko wskazać na cele operacyjne przywołane w jego treści, a ukazujące finalny obraz Śródmieścia jako<sup>4</sup>:

- atrakcyjne i wysokiej jakości miejsce zamieszkania;
- miejsce społecznej aktywności: kulturalnej, gospodarczej, obywatelskiej;
- atrakcyjna i wysokiej jakości przestrzeń kulturowa;
- miejsce zrównoważonego transportu (ruch pieszy i rowerowy, transport zbiorowy i samochodowy) oraz dobrej jakości infrastruktury technicznej.

Taka wizja poznańskiego Śródmieścia za 15 lat powinna wywołać w najbliższej przyszłości żywe reakcje ze strony uczestników rynku mieszkaniowego. Uchwycenie potencjalnych zmian wymaga rozpoznania dotychczasowych tendencji panujących na lokalnym rynku nieruchomości. Lata 2006–2007 były okresem gwałtownych wzrostów cen mieszkań w Poznaniu. W latach 2009–2011 rynek wtórny zasadniczo znajdował się w fazie stabilizacji, po dość gwałtownych zmianach w roku 2008 (załamanie rynku), po czym przeszedł w zauważalną tendencję spadkową w roku 2012, by ustabilizować się w latach 2013–2014.

W 2006 roku w Poznaniu notowano atrakcyjny poziom cen mieszkań w granicach 3.300 zł/m<sup>2</sup>. Kolejne półtora roku gwałtownych zmian rynkowych wywołało niemal dwukrotnąwyżkę ceny do kwoty bliskiej 6.400 zł/m<sup>2</sup>. W końcu roku 2008 spadła ona do około 5.400 zł/m<sup>2</sup>. W latach 2009–2011 oscylowała zwykle w granicach 5.200–5.500zł/m<sup>2</sup>, by w roku 2012 spaść do poziomu 5.100 zł/m<sup>2</sup>. Cena w latach 2013–2014 utrzymywała się w trendzie horyzontalnym wokół 5.000 zł/m<sup>2</sup>, z niewielkimi fluktuacjami, między 4.800–5.100 zł/m<sup>2</sup>. Poza latami 2006–2008, które były okresem głębokiej i zmiennej co do kierunków dynamiki relacji popytowo-podażowych, w badanym okresie ceny ofertowe stanowiły zazwyczaj 110–115% poziomu cen transakcyjnych<sup>5</sup> (por. Rysunek 1).

### Rysunek 1

Średnie ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu w latach 2009–2014 [zł/m<sup>2</sup>]



Źródło: opracowanie własne na podstawie Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2013, Narodowy Bank Polski, Warszawa 2014, s. 185 i 190.

<sup>3</sup> www.poznan.pl/rewitalizacja [02.05.2015].

<sup>4</sup> Zintegrowany Program Odnowy i Rozwoju Śródmieścia Poznania na lata 2014–2030, <http://www.poznan.pl/mim/s8a/program-dla-srodmiescia.p,1025,25278.html>, s.5.

<sup>5</sup> Por. Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2013, Narodowy Bank Polski, Warszawa 2014, s. 185 i 190; [www.nbp.pl](http://www.nbp.pl) [30.03.2015].

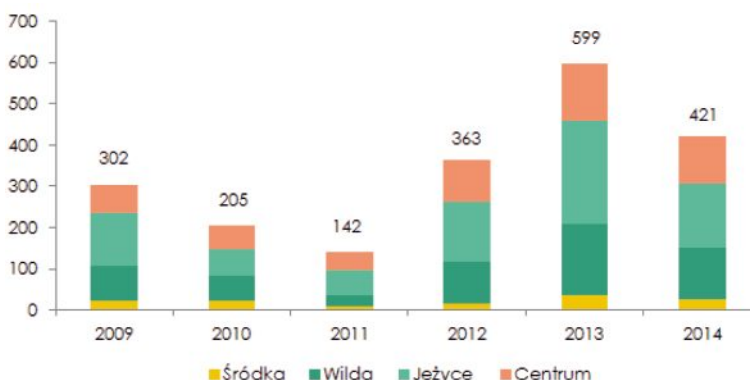
Zgromadzono dane transakcyjne<sup>6</sup> z lat 2009–2014 dotyczące mieszkań w poznańskim Śródmieściu, obejmującym: Śródkę, Wildę, Jeźyce i Centrum, które to posiadają podobne walory lokalizacyjne i komunikacyjne, strukturę zabudowy kwartałowej oraz zbliżony charakter obiektów wzniesionych w technologii tradycyjnej – kamienice.

Z pierwotnie pozyskanego zbioru danych wyeliminowano transakcje dotyczące mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej od 20 m<sup>2</sup> oraz mieszkania o powierzchni użytkowej większej od 150 m<sup>2</sup>. Wyłączono z analiz także te lokale, których ceny transakcyjne były niższe od 2.000 zł/m<sup>2</sup> i wyższe od 10.000 zł/m<sup>2</sup>. Uznano, iż mieszkania, które w ten sposób odrzucono z dalszego postępowania badawczego nie odzwierciedlały typowych cech przedmiotowego segmentu nieruchomości. Ostatecznie do dalszych analiz zakwalifikowano 2.032 transakcje (Rysunek 2). Zbadano liczbę transakcji odnotowanych w poszczególnych latach, określono ich roczną dynamikę. Uzyskane informacje zestawiono z danymi charakteryzującymi obrót lokalami na całym rynku mieszkaniowym Poznania (Rysunek 3).

Najbardziej liczne na terenie Śródmieścia były transakcje na Jeźycach (803 transakcje, co stanowiło 39,52% ogółu zgromadzonych danych), co jest pochodną wielkości dzielnicy oraz liczności lokali w budynkach mieszkalnych. Nieco mniejszą liczebność odnotowano w przypadku Wildy i Centrum (odpowiednio: 572 i 525 transakcji, co stanowiło 28,15 i 25,84% materiału badawczego). Najmniej reprezentowana była Śróдка – tu odnotowano 132 transakcje, co oznacza 6,5% ogółu zgromadzonych danych. Aktywność analizowanych szczegółowo rynków była silnie zróżnicowana na przestrzeni lat 2009–2014. W latach 2010–2011 dominowały spadki liczby notowanych rocznie transakcji, natomiast w okresie 2012–2013 aktywność nabywców z roku na rok silnie wzrastała. Ostatecznie, w roku 2014 odnotowano niższą liczbę transakcji niż w roku poprzednim. Najmniejszy obrót rynkowy wystąpił w roku 2011. Skonfrontowanie poczynionych obserwacji z danymi z całego Poznania wskazuje na specyfikę zachowań uczestników rynku obszarów śródmiejskich. W całym mieście liczba zawieranych transakcji z roku na rok

### Rysunek 2

Liczba transakcji lokalami mieszkalnymi w Poznaniu w obszarze Śródmieścia w latach 2009-2014



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Centrum Wyceny Mienia sp. z o.o. w Poznaniu.

### Rysunek 3

Liczba i wartość transakcji na rynku mieszkaniowym w Poznaniu



Źródło: opracowanie własne na podstawie Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2013, Narodowy Bank Polski, Warszawa 2014, s.184.

generalnie rosła, począwszy od 3.657 w 2009, a na 4.779 na roku 2013 kończąc (poza przypadkiem symbolicznego spadku o 0,45% w roku 2011). Można wnioskować, że popyt na mieszkania w śródmiejskich kamienicach zachowywał się w analizowanym okresie niestabilnie, pulsacyjnie – raz zwiększając swoją aktywność, raz ją znacznie redukując.

Powierzchnia użytkowa lokali w zbadanych transakcjach wskazuje, że zasób na Śródcie oferuje niższy komfort zamieszkiwania. Średnio mieszkania na Śródcie były o około 9 m<sup>2</sup> (o 15%) mniejsze od pozostałych zbadanych jednostek przestrzennych. Znamienne, że wszystkie pozostałe zasoby na Jeźycach, Wildzie i w Centrum charakteryzowały się zbliżoną do siebie uśrednioną powierzchnią lokali – około 55–60 m<sup>2</sup>.



<sup>6</sup> Dane transakcyjne udostępniło Centrum Wyceny Mienia Sp. z o.o. w Poznaniu.

Ceny transakcyjne na obszarach śródmiejskich Poznania, poza strefą Centrum, w latach 2009–2014 wahały się w granicach 4.400–5.000 zł/m<sup>2</sup> (wyjątek stanowi cena odnotowana w 2010 roku na Śródce – blisko 5.800 zł/m<sup>2</sup>), podczas gdy w Centrum była to zmienność cenowa od 5.100 do 6.000 zł/m<sup>2</sup>. Ceny w Centrum były w poszczególnych latach o około 15–20% wyższe niż w innych analizowanych fragmentach miasta (Rysunek 4, 5). Najmniej korzystnie kształtowała się sytuacja Śródki i Wildy. Mieszkania na Śródce, a więc w polu bezpośredniego, niemal 10-letniego już oddziaływania procesów rewitalizacji okazały się być po 2010 roku tańsze o 8–7% od średniej ceny ustalonej na podstawie transakcji z całego miasta.

Konkluzja jest następująca: procesy rewitalizacji, pomimo wyraźnych, przestrzennych efektów estetyczno-wizualnych, nie zawsze sprawiają, że relatywna atrakcyjność rynkowa zasobów mieszkaniowych danego obszaru wzrasta.

#### 4. Rynek mieszkaniowy kaliskiego Śródmieścia

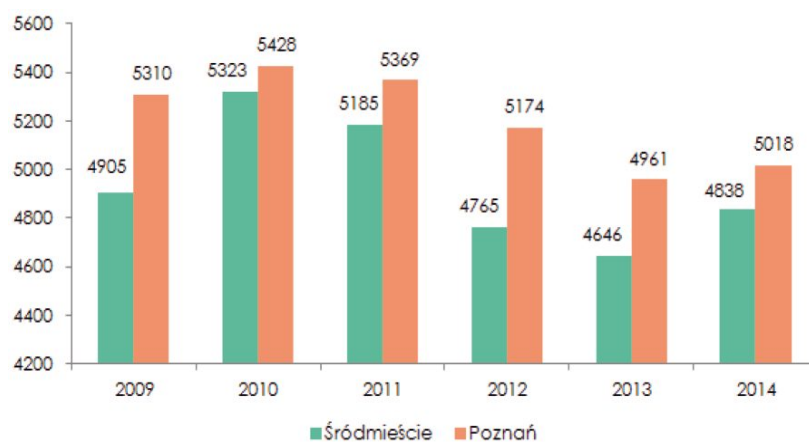
Obszar Śródmieścia w Kaliszu obejmuje centralną część miasta, dominują tu budynki mieszkalne wielorodzinne (głównie kamienice) oraz obiekty usługowo-handlowe (w tym jedna z trzech galerii handlowych oraz usługi publiczne). 7 obrębów śródmiejskich zajmuje powierzchnię około 1,6 km<sup>2</sup> i jest zamieszkiwany przez około 10% mieszkańców miasta.

Uchwalony w 2012 roku Zintegrowany Plan Rozwoju Obszarów Miejskich i Przemysłowych dla Miasta Kalisza do roku 2020 (dalej: Plan 2012) zakłada rewitalizację miasta, która ma być szeregiem działań zorientowanych na poprawę warunków życia mieszkańców, umocnienie tożsamości lokalnej, ograniczenie negatywnych zjawisk społecznych, ożywienie gospodarcze i przeciwdziałanie bezrobociu, przywrócenie ładu przestrzennego wraz z ponownym włączeniem obszarów zdegradowanych (w tym przemysłowych) w strukturę funkcjonalno-przestrzenną i krajobraz miasta [Uchwała Rady Miejskiej Kalisza 2012]. W dokumencie wyodrębniono cztery obszary mające podlegać rewitalizacji:

- ulice Stawiszyńska–Warszawska – obszar zamieszkały wówczas przez 0,05% mieszkańców miasta, wchodzący w skład Śródmieścia;

**Rysunek 4**

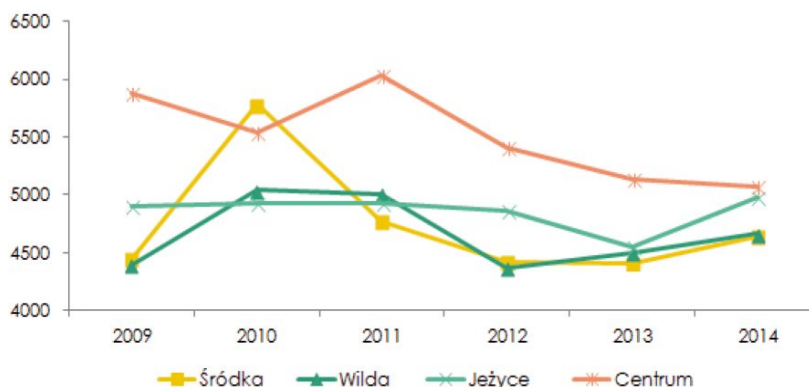
Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych sprzedanych w obszarze Śródmieścia na tle Poznania w latach 2009–2014 [zł/m<sup>2</sup>]



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Centrum Wyceny Mienia sp. z o.o. w Poznaniu.

**Rysunek 5**

Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych sprzedanych w poznańskim Śródmieściu w latach 2009–2014 [zł/m<sup>2</sup>]



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Centrum Wyceny Mienia sp. z o.o. w Poznaniu.

- ulica Fabryczna (1,54% ogólnej liczby ludności Kalisza), teren wchodzący w skład Śródmieścia;
- ulica Jabłkowskiego (0,4% ogólnej liczby ludności Kalisza), obszar częściowo wchodzący w skład Śródmieścia;
- ulica Żytnia – 0,08% ogólnej liczby ludności Kalisza, tereny leżące poza Śródmieściem.

Tereny te wyznaczono identyfikując obszary dysfunkcyjne: zdegradowane fizycznie i dotknięte wykluczeniem społecznym. Zaplanowano zarówno inwestycje polegające na remoncie czy odtworzeniu starej zabudowy mieszkaniowej, jak i działania miękkie na rzecz społeczności lokalnej.

W 2013 roku Plan 2012 został zaktualizowany [Uchwała Rady Miejskiej Kalisza 2013] (Plan 2013), wyznaczono kolejne obszary, na których należy podjąć działania rewitalizacyjne. W Planie 2013 uwzględniono potrzebę rewitalizacji Śródmieścia, a także innych obszarów, po- i przemysłowych (Majkowska–Złota, Wrocławska), przyłączonych do terenu miasta dawnych terenów wiejskich (Sulisławice, Szczypiorno). Planując ponownie rewitalizację Kalisza określono dwa główne obszary działań – przywrócenie funkcji integracyjnej, turystycznej oraz handlowo-usługowej na terenie Śródmieścia oraz zagospodarowanie terenów przemysłowych i posiadających potencjał inwestycyjny.

Dotychczas w ramach rewitalizacji w Kaliszu podjęto niewiele działań: przede wszystkim działania miękkie, natomiast w zakresie inwestycji (w długim horyzoncie czasu) wybudowano dwupoziomowy parking przy ul. Łaziennej, ścieżkę rowerową wzdłuż części rzeki Proсны, a także oddano do użytku publicznego w sierpniu 2014r. Skwer Historyczny Rozmarek (koszt inwestycji przekroczył tu 500.000 zł).

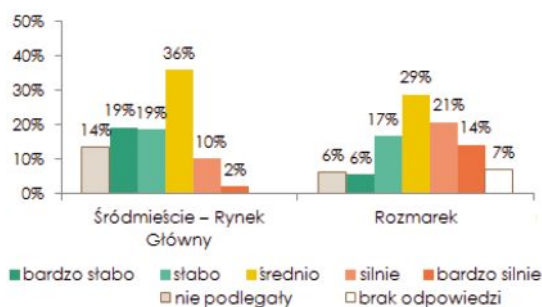
W marcu 2015r. przeprowadzono w Kaliszu badanie mające na celu uzyskanie informacji o postrzeganiu zmian w otoczeniu miejskim przez kaliszan<sup>7</sup>. Zapytani o to, jakie obszary na terenie Kalisza podlegały zmianom wizerunkowym w ostatnich dziesięciu latach, zaledwie 3% respondentów wymieniło Rozmarek spontanicznie (pozostałych inwestycji rewitalizacyjnych nie wskazano). Dopiero kiedy wprost zapytano o przedmiotowy skwer okazało się, że respondenci zauważyli przekształcenia w obrębie Skweru (60%), najslabiej natomiast oceniono zmiany w Śródmieściu, w obrębie Głównego Rynku. Co ciekawe, najsilniejszymi akcentami zmian w Kaliszu w ciągu ostatnich 10 lat była w oczach respondentów budowa galerii handlowych (por. Rysunek 6).

W celu dokonania analizy rynku mieszkaniowego w obszarze Śródmieścia w Kaliszu zgromadzono dane transakcyjne z lat 2006–2014. Wybrano wyłącznie transakcje o charakterze rynkowym. Przeanalizowano łącznie 2943 transakcje, w tym 331 z obrębu Śródmieścia (odpowiednio 1748 i 253 z okresu 2009–2014) – por. Rysunek 8. Lokale miały powierzchnię od 14 do 138 m<sup>2</sup> (od 15 do 138 m<sup>2</sup> w Śródmieściu i od 14 do 132 m<sup>2</sup> poza Śródmieściem). Ceny w okresie 2009–2014 kształtowały się od 526 zł/m<sup>2</sup> w 2009 roku do 6130 w 2014 roku – ceny średnie w poszczególnych kwartałach okresu analizy przedstawiono na Rysunku 7.

Średnie ceny lokali mieszkalnych w Kaliszu wzrosły w roku 2007 o ponad połowę w stosunku do roku 2005. W kolejnych dwóch latach obserwowano dalszy wzrost cen, jednak z roku na rok mniej drastyczny, aby w 2010 roku pozostać na niezmiennym poziomie. Kolejne lata to lekkie wahania i korekty cen – w zakresie +/- od 1 do 2 punktów procentowych. Nie odnotowano zasadniczej tendencji spadkowej, widocznej w dużych miastach w Polsce, między innymi w Poznaniu. Zmiany jednostkowych cen średnich w okresach kwartal-

**Rysunek 6**

Ocena zmian przestrzeni w obrębie Śródmieścia przez kaliszan



Źródło: badania własne.

**Rysunek 7**

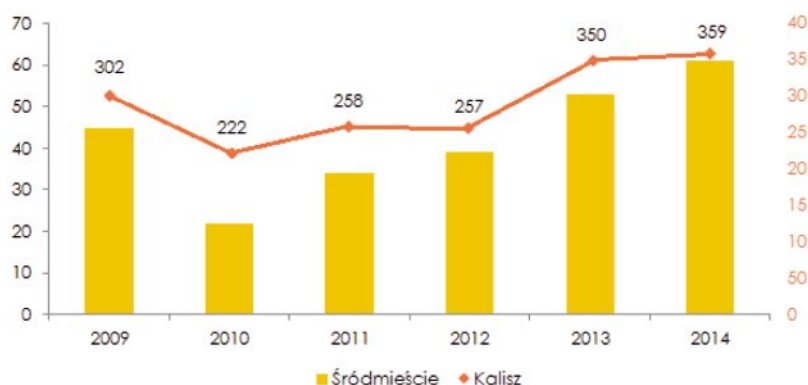
Średnie ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym w Kaliszu w latach 2009–2014 [zł/m<sup>2</sup>]



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Property House.

**Rysunek 8**

Liczba transakcji – lokale mieszkalne w Kaliszu w obszarze Śródmieścia w latach 2009–2014 na tle miasta



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Property House.

nych przedstawiono na Rysunku 7. Oznaki kryzysu widoczne są natomiast w liczbie transakcji. W okresie 2006–2014 szczytową aktywność na rynku mieszkań odnotowano w 2007 roku, w 2006 roku była ona porównywalna.

W kolejnych latach liczba transakcji systematycznie spadała, a dopiero w 2011 roku w Kaliszu na rynku mieszkaniowym rozpoczęła się tendencja wzrostowa (por. Rysunek 8).

<sup>7</sup> Metodologię i wyniki badania szerzej opisano w: Palicki S., Rącka I., Wartość lokali mieszkalnych wobec zmian wizerunkowych przestrzeni miejskiej, [w:] Palicki S. (red.), Nieruchomość w przestrzeni, Wydawnictwo Uczelniane PWSZ w Kaliszu, w druku.



Podobnie jak w Poznaniu, popyt na mieszkania w Śródmieściu był bardzo zmienny, bez wyraźnych tendencji czy spójności z obszarem całego miasta.

Powierzchnia użytkowa lokali w Śródmieściu jest generalnie większa, niż na pozostałych osiedlach w mieście – w okresie 2009–2014 sprzedane lokale w Śródmieściu były o około 3 m<sup>2</sup> (6%) większe niż te położone poza Śródmieściem.

Widoczne jest natomiast duże zróżnicowanie cen w obrębie Śródmieścia, które z reguły charakteryzuje się znacznie niższą cennością lokali mieszkalnych, niż miasto ogółem. W 2006 roku mieszkania w Śródmieściu były aż o 24% tańsze, niż w całym mieście. W 2007 roku nastąpił ponad dwukrotny wzrost cen w Śródmieściu, w którym (wyłącznie w tym roku, w analizowanym okresie) ceny nieznacznie przewyższyły średnią cenę transakcyjną dla Kalisza. W 2008 roku ceny w Śródmieściu wzrosły o 6%, w 2009 roku – o 9%. Następnie odnotowano 19% spadek cen, po czym w 2011 roku ceny nieznacznie (1%) wzrosły, w 2012 nieznacznie spadły (3%), kolejny wyraźny wzrost cen w centrum miasta nastąpił w 2013 roku (13%), w 2014 roku ceny zmalały o 6% (por. Rysunek 10). Wahania cen w Śródmieściu są niespójne z tendencją obserwowaną w całym mieście i analiza zachowań stron transakcji wymaga zapewne szerszego spojrzenia na problem. Na przykład w 2010 roku nie odnotowano w Śródmieściu transakcji na rynku pierwotnym, które najczęściej przewyższały ceny z rynku wtórnego, mogło to wpłynąć na spadek cen średnich w tym roku.

Wyraźnie wyższe są ceny mieszkań na rynku pierwotnym, niż na wtórnym – zarówno w Śródmieściu, jak i pozostałych częściach miasta (Rysunek 11).

Ceny mieszkań w zasobach najstarszej części miasta są niższe niż w pozostałych obszarach. Lokale charakteryzują się wysokim zużyciem technicznym i niepełnym dostępem do infrastruktury: w niektórych Śródmiejskich kamienicach brak jeszcze sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, łazienki w lokalach bywają nieurządzone, kamienice często są w złym stanie technicznym, przeprowadzenie prac remontowych jest utrudnione (bardziej czasowo- i kosztochłonne) ze względu na ochronę konserwatorską, także społeczna struktura mieszkańców nie zawsze jest korzystna.

**Rysunek 9**

*Liczba i wartość transakcji na rynku mieszkaniowym w Kaliszu*



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Property House.

**Rysunek 10**

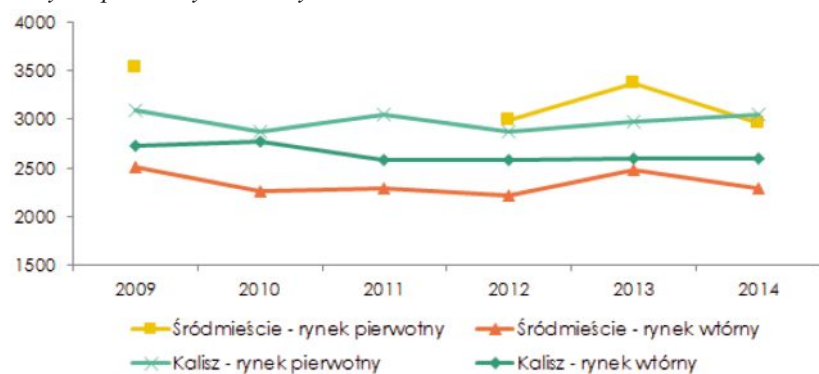
*Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych sprzedanych w obszarze Śródmieścia na tle Kalisza w latach 2009–2014 [zł/m<sup>2</sup>]*



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Property House.

**Rysunek 11**

*Średnie ceny transakcyjnych lokali mieszkalnych sprzedanych w Kaliszu na rynku pierwotnym i wtórnym w latach 2009–2014*



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Property House.



Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Śródmieściu są natomiast wyższe o 10%, niż poza tą strefą.

Brakuje jednoznacznych wskazań, aby stwierdzić, że procesy rewitalizacji w Kaliszu powodują wzrost cen transakcyjnych w rejonach rewitalizowanych lub choć, że zwiększa się zainteresowanie mieszkaniami na takich terenach, gdyż procesy te były dotąd znikome. Należy zatem sprawdzić, czy zajdą w przyszłości jakiegokolwiek zależności pomiędzy cenami mieszkań a działaniami Miasta czy inwestorów zewnętrznych w obszarach, w których następuje zmiana wizerunku.



## 5. Podsumowanie

W świetle przeprowadzonych badań należy wskazać na brak wyraźnych następstw dotychczasowych działań rewitalizacyjnych na rynkach mieszkaniowych obszarów śródmiejskich Poznania i Kalisza. Taka obserwacja jest zastanawiająca szczególnie w odniesieniu do poznańskiej Śródki, która od 10 lat pozostaje pod silnym wpływem publicznych działań rewitalizacyjnych. Można zaryzykować stwierdzenie, że jest ona nadal przestrzenią dość statyczną, potencjalnie gotową do бурлиwych przemian społeczno-gospodarczych, ale jeszcze niewystarczająco atrakcyjną w ocenie rynku. Poza tym na Śródce obserwuje się o około 15% niższą od typowych dla poznańskiego Śródmieścia przeciętną powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych, co czyni te zasoby mniej komfortowymi.

Podobnie, w Kaliszu brakuje jednoznacznych wskazań, aby stwierdzić, że procesy rewitalizacji powodują wzrost cen transakcyjnych lub że dzięki nim zwiększa się zainteresowanie mieszkaniami. W przypadku Kalisza można to jednak uzasadnić relatywnie niskim dotychczasowym zaangażowaniem w realizację założeń programowych rewitalizacji.

Zrealizowane badania pozwalają na sformułowanie następujących spostrzeżeń o charakterze sumującym:

- Ceny jednostkowe mieszkań w Śródmieściu były niższe niż w pozostałych częściach miasta – zarówno w Poznaniu, jak i w Kaliszu.

- Popyt na mieszkania w śródmiejskich kamienicach w Poznaniu zachowywał się w analizowanym okresie niestabilnie, pulsacyjnie – zwiększając i znacznie redukując swoją aktywność.
- Ceny w Centrum Poznania były w poszczególnych latach o około 15–20% wyższe niż w innych analizowanych fragmentach Śródmieścia. W tym obszarze najniższe ceny notowano na Śródce i Wildzie. Mieszkania na Śródce okazały się być po 2010 roku tańsze o 8–17% od średniej ceny ustalonej na podstawie transakcji z całego miasta.
- Na rynku pierwotnym w Kaliszu ceny były wyższe niż na rynku wtórnym. Ceny na rynku pierwotnym w kaliskim Śródmieściu były w badanym okresie najwyższe w mieście.
- W Kaliszu liczba transakcji w Śródmieściu i w całym mieście wykazuje podobne tendencje.

Zmienność lokalnego rynku nieruchomości mieszkaniowych, a w szczególności notowania cenowe oraz aktywność mierzona liczbą transakcji w dobry sposób odzwierciedlają skalę skuteczności procesów rewitalizacji terenów śródmiejskich. W przyszłości należy zatem sprawdzić, czy w Poznaniu i Kaliszu będą miały miejsce jakiegokolwiek zależności pomiędzy cenami mieszkań a działaniami podmiotów publicznych czy inwestorów zewnętrznych w obszarach poddawanych przekształceniom społeczno-gospodarczym, zarówno materialnym, jak i wizerunkowym.

## Bibliografia

1. Emery J., *Bullring: A Case-Study of Retail-Led Urban Renewal And Its Contribution City Centre Regeneration*, *Journal of Retail and Leisure Property*, 2006, Vol. 5, No. 2, pp. 121-133.
2. Lorens P., *Tematyzacja przestrzeni publicznej miasta*, Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk, 2012.
3. Kaźmierczak B., Nowak M., Palicki S., Pazder D., *Oceny rewitalizacji. Studium zmian na poznańskiej Śródce*, Wydawnictwo WNS UAM, Poznań, 2011.
4. Matusiak M., *Przestrzeń publiczna jako czynnik konkurencyjności miast*, [w:] Gaczek W.M., *Prace z gospodarki przestrzennej*, *Zeszyty naukowe*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, nr 161, 2010, s. 51-69.
5. Olbińska K., *The Influence of Real Estate on Its Surroundings Based on the Example of the Manufaktura Complex in Lodz*, *Real Estate Management and Valuation*, 2014, Vol. 22, Issue 4, pp. 5–16.
6. Palicki S., *Karta przestrzeni publicznej jako instrument kształtowania jakości przestrzeni miejskiej*, [w:] Żróbek S., *Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 2009, vol. 17:3, s. 103-113.
7. Palicki S., Rącka I., *Wpływ odnowy miejskiej na wartość rynkową nieruchomości mieszkaniowych*, *Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej, Gliwice (w druku)*.

8. *Palicki S., Rącka I., Wartość lokali mieszkalnych wobec zmian wizerunkowych przestrzeni miejskiej, [w:] Palicki S. (red.), Nieruchomość w przestrzeni, Wydawnictwo Uczelniane PWSZ w Kaliszu (w druku).*
9. *Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2013, Narodowy Bank Polski, Warszawa 2014, s. 185 i 190; [www.nbp.pl](http://www.nbp.pl) [30.03.2015].*
10. *Rącka I., Sales of Residential Properties Illustrated with the City of Kalisz, The Journal of International Studies, 2013, Vol. 6, No 2, pp. 132-144.*
11. *Uchwała Nr LX/930/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 10 grudnia 2013r. w sprawie przyjęcia Zintegrowanego Programu Odnowy i Rozwoju Śródmieścia Poznania na lata 2014-2030.*
12. *Uchwała Nr XLII/583/2013 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 20 grudnia 2013r. w sprawie uchwalenia Aktualizacji Zintegrowanego Planu Rozwoju Obszarów Miejskich i Przemysłowych Miasta Kalisza do roku 2020.*
13. *[www.poznan.pl/rewitalizacja](http://www.poznan.pl/rewitalizacja) [02.05.2015].*
14. *Zintegrowany Program Odnowy i Rozwoju Śródmieścia Poznania na lata 2014-2030, <http://www.poznan.pl/mim/s8a/program-dla-srodmiescia,p,1025,25278.html>, s. 5.*

---

## **REAL ESTATE RESIDENTIAL MARKET IN POZNAŃ AND KALISZ DOWNTOWN IN THE FACE OF POTENTIAL CHANGES IN THE URBAN SPACE**

### **Summary**

This paper attempts to establish a connection between the processes of urban revitalization and the local residential market. The analysis focuses particularly on the downtowns of Poznan and Kalisz, where some initiatives in the field of spatial changes are planned and undertaken. The changes cause complicated consequences, often determining the change in quality of life for residents or other inhabitants.

The case study of the city downtowns was carried out over a 6-year time period (2009-2014), which allowed to get a current picture of the situation as well as to take the latest trends into account. It has been observed that housing prices in the downtowns of both cities are lower than in other areas (it does not apply to the primary market in Kalisz). It is difficult to conclude clearly that revitalization in the defined period caused an increase in transaction prices on the housing market in renewed areas. Also, the number of transactions does not seem to be dependent on revitalization activities carried out because the trends identified in the city downtown and around urban areas are converging.

### **Key words**

property market, house prices, revitalization activities

### **JEL Classification**

P21, R21, R31

# Relacja z XXI Mistrzostw Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym im. Bolesława Rusaka o Puchar Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych – Poznań 2015 r.



W dniach 4 i 5 czerwca br. w Poznaniu, na kortach Parku Tenisowego „Olimpia” odbyły się XXI Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym im. Bolesława Rusaka o Puchar Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Organizatorem tegorocznych Mistrzostw było Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego.



Uroczystego otwarcia Mistrzostw dokonali gospodarze – Przewodnicząca Rady Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego Pani Elżbieta Jakóbiec oraz Wiceprezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych Pan Robert Dobrzyński. Zawody odbywały się na pięciu kortach ziemnych, w iście letniej aurze. Podczas drugiego dnia turnieju temperatura znacznie przekroczyła 30°C. Tegoroczny turniej obfitował w wiele zaciętych pojedynków. Do końca imprezy trudno było wskazać faworytów każdej z kategorii. Wszystkim uczestnikom tegorocznych zawodów należą się ogromne słowa uznania za wytrzymałość, sprawność fizyczną i ducha walki którym wykazali się tocząc wyczerpujące mecze, przy niesłabnącym upale.



W czwartek wieczorem uczestnicy spotkali się na imprezie grillowej na terenie Parku Tenisowego „Olimpia”.

Na zakończenie Mistrzostw podczas uroczystej kolacji w restauracji hotelu Vivaldi, odbyło się wręczenie nagród i pucharów ufundowanych przez PFSRM oraz firmę Arionn Investment. Dodatkowo wieczór uświetnił pokaz iluzjonisty.

Po burzliwej dyskusji na temat miejsca organizacji przyszłorocznej imprezy ustalono, że w przyszłym roku organizatorem XXII Mistrzostw Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym im. Bolesława Rusaka będzie ponownie Wielkopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Poznaniu.

Zawody rozegrano w konkurencjach: turniej główny - singiel do lat 55, singiel powyżej 55 lat, turniej pocieszenia – singel oraz gra podwójna.

**Wszystkich spragnionych dobrej zabawy i sportowej rywalizacji tenisistów, serdecznie zachęcamy do udziału w najbliższych jak i kolejnych Mistrzostwach. Do zobaczenia na kortach.**



## WYNIKI

### TURNIEJ GŁÓWNY „OPEN” – GRA POJEDYNCZA – do 55 lat

1. Krzysztof Kacprzyk – Puchar Prezydenta PFSRM
2. Piotr Jasiński
3. Janusz Truskowski

### TURNIEJ GŁÓWNY – GRA POJEDYNCZA – powyżej 55 lat

1. Jan Siudziński – Puchar Prezydenta PSRWN
2. Bogdan Szczepański
3. Andrzej Kopczyński

### TURNIEJ POCIESZENIA – GRA POJEDYNCZA

1. Waldemar Ochocki

### TURNIEJ GŁÓWNY – GRA PODWÓJNA

1. Waldemar Ochocki/Ryszard Borek – Puchar Prezesa PSRWN Oddział w Olsztynie
2. Janusz Truskowski/Krzysztof Furman
3. Piotr Jasiński/Jan Rędziński

### PUNKTACJA DRUŻYNOWA

1. PSRWN Olsztyn
2. SRM Katowice
3. SRM Województwa Wielkopolskiego

Honorową statuetkę Seniora otrzymał Stanisław Sfora.

Honorową statuetkę Weterana otrzymał Wojciech Frankowski.

Lp.	Nazwisko i imię	Nr upr.	Miejscowość	Telefon	E-mail
1	2	3	4	5	6
1.	Adamkiewicz-Dudek Beata	6138	Jarocin	603118079	b.adamkiewicz-dudek@wp.pl
2.	Adamska Katarzyna	5181	Inowrocław	668857943	adamska.katarzyna@interia.pl
3.	Anders-Łuczewska Maria	168	Poznań	502160736	mariza.luczewska@interia.pl
4.	Andrzejewska Violetta	4955	Stęszew	519165333	v.andrzejewska@poczta.fm
5.	Andrzejewski Arkadiusz	4410	Poznań	602677045	anbud_poznan@op.pl
6.	Andrzejewski Dominik	5983	Murowana Goślina	509081812	d.andrzejewski.poz@gmail.com
7.	Andrzejewski Janusz	2115	Potasze	501617071	jand_poz@o2.pl
8.	Bałkowski Robert	3660	Wolsztyn	602248569	brit@erant.pl
9.	Banaszak Jerzy	866	Poznań	605277866	jerzy.banaszak@interia.pl
10.	Banaś Ewa	1134	Poznań	602262252	e.banas@wycenaekspert.pl
11.	Barczyk Wojciech	3661	Konin	604858141	ba.wojtek@wp.pl
12.	Bartkowiak Mariusz	5365	Kórnik	601737939	mariusz.bartkowiak@interia.eu
13.	Bartosiewicz Wiesława	2129	Krzycko Małe	504201851	wieslawa.bartosiewicz@bago.info.pl
14.	Bąk-Horala Grażyna	3505	Leszno	600270458	horalat@tlen.pl
15.	Bednarek Roman		Poznań	601876116	bednarek@wlpk.top2.pl
16.	Bepirszcz Dorota	4225	Poznań	600383493	dorota_bepirszcz@krm.com.pl
17.	Berus Marcin	4130	Poznań	500181181	rzeczoznawca@bzm.pl
18.	Białasik Roman	1876	Ostroróg	508374310	r.bialasik@interia.pl
19.	Bielawiak Marcin	4956	Chodzież	508318156	marcin.bielawiak@op.pl
20.	Bień Grzegorz	2472	Skoki	602303533	wyceny@poczta.fm
21.	Bigaj Joanna	6347	Poznań	609306559	joannabigaj@kancelaria-kier.pl
22.	Binek Agnieszka	735	Poznań	606455287	agnieszka.binek@city.com
23.	Błaszczak Marek	3662	Kobylnica	600597743	markusm@vp.pl
24.	Błażek Marian	2861	Pobiedziska	603891858	marianblazek@onet.pl
25.	Bogdańska Ewa	1737	Poznań	603136393	ewa.bogdanska@poczta.onet.pl
26.	Bossy Justyna	5716	Poznań	667960602	biuro@bossy.pl
27.	Bruss Justyna	4533	Skoki	509949685	jbruss@tlen.pl
28.	Bryl Marek	1849	Konin	693822410	zup_mb@poczta.onet.pl
29.	Bujakowski Waldemra	4433	Pobiedziska	667160313	bujakowski@poczta.onet.pl
30.	Bukowska Ewa	5665	Suchy Las	504820395	ewa-porebska@wp.pl
31.	Bukowski Damian	4718	Oborniki	501649533	biuro@cdnieruchomosci.pl
32.	Cackowski Robert	5372	Poznań	889287627	rcackowski@o2.pl
33.	Cieślak Hanna	4494	Czarnków	602113884	hanna.kubiak@gazeta.pl
34.	Cieślak Maria	2576	Konin	600294435	mariacieslak@inea.pl
35.	Czarnecki Marcin	3911	Poznań	604544465	wycena_czarnecki@wp.pl
36.	Czekała Dariusz	2577	Sieraków	607538638	keradcz@poczta.onet.pl
37.	Czubak Katarzyna	5616	Poznań	607405929	katarzyna.maik@gmail.com
38.	Dąbek Jerzy	256	Poznań	502564222	geoconsult@home.pl
39.	Dobecka Cyryla	1547	Piła	673518910	Cyryla@asta-net.com.pl
40.	Dobrzyńska Mirosławska Anna	1595	Nowy Tomyśl	614422893	amiroslawska@wp.pl
41.	Dobrzyński Robert	4123	Poznań	602136900	robert.dobrzynski@wycena-dobrzynski.eu
42.	Dolata Jerzy	868	Kościan	655122869	jerzy.dolata@op.pl
43.	Domagalski Lech	3627	Wielkawieś	601160987	lechdomagalski@o2.pl
44.	Domżańska Teresa	892	Kaczory	601893176	grunia8@wp.pl
45.	Dopierala Agnieszka	5606	Mogilno	607073904	agnieszka.dopierala@gmail.com
46.	Dyguła Maciej	3848	Chodzież	509949937	biuro@szacowanie-nieruchomosci.pl
47.	Dymek Katarzyna	5607	Poznań	509795619	kasia_dymek@tlen.pl
48.	Erdmann Bartosz	5574	Poznań	793422015	bartoszerdmann@gmail.com
49.	Fiałek Zbigniew	695	Piła	672132571	taksator@cil.pl
50.	Florek Piotr	3560	Konin	601724468	pflorek_xl@wp.pl
51.	Franzkowiak Ewa	4773	Poznań	601963746	e.franzkowiak@wp.pl
52.	Futro Adam	1670	Poznań	602382995	adam.futro@neostrada.pl
53.	Futro Michalina	5803	Poznań	604471104	mf.futro@gmail.com
54.	Gawron Konrad	5881	Poznań	516216045	biuro@gawron-rzeczoznawca.pl
55.	Giebiń Małgorzata	5042	Poznań	664173078	m.radwanska@o2.pl
56.	Gliniewicz Jerzy	3948	Trzcianka	602585488	jerzy.gliniewicz@op.pl
57.	Gliwa Łukasz	4320	Wolsztyn	692840604	lukegli@poczta.onet.pl
58.	Górecki Maciej	6244	Poznań	506930922	wycena.poznan@wp.pl
59.	Grabowska Agnieszka	5747	Poznań	501102411	aga.gra@onet.eu
60.	Gradzik Cezary	4535	Złotów	603889439	dc@gradzik.pl
61.	Grochowska-Pioch Małgorzata		Poznań	694406984	malgorzata@pioch.pl
62.	Gryglaszewski Wojciech	4659	Poznań	608592052	wojciech@biurorzeczoznawcy.pl
63.	Halec Franciszek	1281	Leszno	601793494	halec-wycena@wp.pl

# LISTA CZŁONKÓW SRMWW

1	2	3	4	5	6
64.	Hasse Mieczysław	870	Przeźmierowo	600252843	
65.	Herbst Michał	5450	Swarzędz	502287862	biuro@intelang.pl
66.	Hermann Barbara	4631	Poznań	501644898	bphermann@wp.pl
67.	Hęćka Maria	1739	Czarnków	606648975	marhec@wp.pl
68.	Hoffmann Danuta	2580	Rakoniewice	602120708	danhoff@interia.pl
69.	Holubicka Barbara	5306	Poznań	508300255	barbara_holubicka@poczta.onet.pl
70.	Husiar Bogdan	872	Kórnik	607273708	husbud@poczta.onet.pl
71.	Iwanicki Piotr	5882	Poznań	601475532	piotriwanicki@onet.eu
72.	Jabłońska Joanna	5253	Poznań	606550498	jj6@op.pl
73.	Jabłoński Jarosław	4632	Poznań	607568018	jarjab@wp.pl
74.	Jakóbiec Elżbieta	1741	Poznań	602634610	e_jakobiec@poczta.onet.pl
75.	Jakubowski Andrzej	454	Poznań	618480166	ajakubowski@projnorm.pl
76.	Janaszewski Andrzej	4322	Poznań	607583525	ajanaszewski@op.pl
77.	Jaskólski Sebastian	6295	Kiekrz	798320555	sjaskolski@poczta.onet.pl
78.	Jedliński Zbigniew	2582	Poznań	502528240	Zjwycena@op.pl
79.	Jessa Dariusz	6147	Poznań	662602585	rzeczoznawca@jessa.com.pl
80.	Jokiel Wiktor	4153	Poznań	609794781	ablegat@o2.pl
81.	Jonas Adam	4296	Konin	632401195	
82.	Jóźwiak-Popko Brygida	3509	Poznań	605693795	brygida.popko@gmail.com
83.	Kaczmarek Jacek	3629	Ostrów Wlkp.	601949039	wycena@operat.biz
84.	Kaczmarek-Wałęsa Grażyna	4416	Krotoszyn	695592708	kaczmarek.walesa@poczta.onet.pl
85.	Kandulski Jan	3299	Trzcianka	672163880	jan.kandulski@poczta.onet.pl
86.	Kasprzak Andrzej	875	Śrem	612834638	erine.ak@interia.pl
87.	Kasprzycki Włodzimierz	4616	Poznań	660059484	w.kas@interia.pl
88.	Kaźmierczak Bernardyna	3728	Leszno	609207199	wyceny.kazmierczak@interia.pl
89.	Kilanowska Iwona	3467	Pobiedziska	509348788	ikilka@hotmail.pl
90.	Kin Jerzy	2117	Leszno	508088655	kin@juel.com.pl
91.	Kinastowska Joanna	4264	Poznań	607107017	joannakinastowska@gmail.com
92.	Klaczyński Paweł	5952	Bolechowo-Osiedle	506179090	pawel.klaczynski@onet.pl
93.	Kłóska-Cackowska Karolina	5199	Poznań	880073015	karolinakloska@o2.pl
94.	Kłos Dorota		Przeźmierowo	608298967	dorota.klos@interia.pl
95.	Knopik Marek	4392	Kobylnica	606909373	marek.knopik@unilever.com
96.	Kobiałkowski Robert	5814	Przeźmierowo	602490322	r.kobialkowski@op.pl
97.	Koleczko Krzysztof	1284	Rawicz	503091922	63kk@interia.pl
98.	Kominek Anna	5660	Oborniki	505059381	anna.kominek.pl@gmail.com
99.	Komoda Bogusław	2118	Borówiec	603393407	bodas13@wp.pl
100.	Konieczny Tomasz	4348	Krzyszkowo	508272610	tkonieczny@vp.pl
101.	Korbolewski Józef	3532	Konin	507770886	wycena@konin.lm.pl
102.	Kosmowski Michał	169	Poznań	618339829	michalkosmowski@wp.pl
103.	Kozłowicz Marek	4419	Bierzglinek	604592046	marek.kozlowicz@wp.pl
104.	Kruczek Agata	5714	Poznań	608188319	agatakruczek@gmail.com
105.	Kruszewski Eugeniusz	3073	Września	614361803	eugeniusz.kruszewski@vp.pl
106.	Kryś Dorota	4805	Poznań	605722958	dorotakrys@op.pl
107.	Kukawka Sławomir	4421	Wronki	505420533	kukawka-wycena@tlen.pl
108.	Kupś Henryk	4373	Poznań	694404764	henryk_kups@wp.pl
109.	Kuźmiak Kinga	5822	Poznań	604588641	kinga_kolodziej@interia.pl
110.	Lazarek Edmund	4872	Strzałkowo	502105454	consulting@nieruchomosci-lazarek.pl
111.	Lewandowska Zofia	2587	Gniezno	606691815	wycenazl@wp.pl
112.	Lewczuk Agnieszka	5345	Leszno	607908383	ag-le@wp.pl
113.	Linda Piotr	698	Szamotuły	612927846	linexx@o2.pl
114.	Liniewicz Katarzyna	5286	Wiry	606389753	katarzynaliniewicz@op.pl
115.	Lis Elżbieta	3650	Ostrów Wlkp.	627356617	elzbieta.lis@wp.pl
116.	Lis Piotr	4593	Ostrów Wlkp.	697198269	biuro@lisproperty.pl
117.	Lis Tomasz	170	Luboń	602366944	tomasz_lis@krm.com.pl
118.	Łakowicz Halina	2478	Piła	600261575	halina@pila24.net
119.	Łeszyk Krzysztof	4133	Poznań	501084131	krzysztof@euro-pol.poznan.pl
120.	Łuczak Marek	1632	Zakrzewo	602229687	punio.mimar@op.pl
121.	Maciejak Andrzej	1804	Września	614362196	bih.maciejak@wp.pl
122.	Maciejewska Justyna	2700	Poznań	618232991	jusma@buziaczek.pl
123.	Maćkowiak Jacek	699	Czarnków	602839854	jacek_mackowiak@poczta.onet.pl
124.	Majchrzycki Michał	3971	Poznań	601875169	kawit@onet.pl
125.	Makowska Renata	4912	Leszno	692462285	renatamakowska@interia.eu
126.	Malinowski Janusz	6254	Swarzędz	608667185	geo_tech@wp.pl
127.	Małecka Katarzyna	4464	Luboń	618130279	kasiamałecka@wp.pl
128.	Małecka Magdalena	4035	Gruszczyn	603317812	magdalena.malecka@aimproperty.pl



1	2	3	4	5	6
129.	Małecki Zdzisław	20	Poznań	601775218	zdzislaw.malecki@aimproperty.pl
130.	Marć Robert	4495	Poznań	606113998	robertmarc@o2.pl
131.	Markiewicz Agata	5382	Plewiska	501976285	agata_markiewicz7@wp.pl
132.	Markiewicz Maria	2590	Plewiska	501976285	mariamar1@wp.pl
133.	Matuszak Anna	5383	Gniezno	602451302	ania.matuszak@interia.pl
134.	Mazur Roman	3612	Leszno	601179819	bonmazur@wp.pl
135.	Mazurek Elżbieta	2121	Opalenica	614475039	wycela@o2.pl
136.	Mąka Przemysław	4542	Szamotuły	600413250	przemyslaw.maka@real-liver.pl
137.	Menke Bogdan	3400	Poznań	602435105	
138.	Meszek Wiesław	87	Złotniki	604630749	promex@post.pl
139.	Michalak Leszek	2189	Łąd	604151183	mipro@pro.onet.pl
140.	Michalak Robert	4874	Środa Wlkp.	696083194	robert.michalak@poczta.fm
141.	Mieloch Anna	2797	Poznań	618269292	anna_mieloch@interia.eu
142.	Mieszczanowicz Łajma	1470	Kicin	603936683	hasko@hasko.com.pl
143.	Mijański Zbigniew	4574	Stare Miasto	632416100	investzm@vp.pl
144.	Mikołajczak Alicja	1135	Poznań	601854799	kosztbud@horyzont.com.pl
145.	Mikołajczak Jerzy	263	Poznań	605738157	biuro@poz-bud.pl
146.	Misiewicz Łukasz	5108	Gniezno	667341411	uders@op.pl
147.	Mizera Maciej	171	Poznań	602366934	maciej_mizera@krm.com.pl
148.	Mizeraczyk Ryszard	2591	Poznań	695351899	ryszard.mizeraczyk@bhu.com.pl
149.	Mizier Katarzyna	5411	Poznań	784088339	katarzyna.mizier@gmail.com
150.	Mocek Danuta	3348	Poznań	600455187	danka61@poczta.onet.pl
151.	Mróz Sebastian	6317	Poznań	601889112	sebastian_mrroz@vp.pl
152.	Murias Jerzy	700	Czarnków	604645958	jerzymurias@tlen.pl
153.	Niedziela Barbara	3006	Poznań	604273848	rzeczoznawca@bdn.com.pl
154.	Niedźwiedziński Szymon	6320	Poznań	605769974	szymon.niedzwiedzinski@poz-bud.pl
155.	Niewiadomski Krzysztof	1511	Stare Miasto	605780902	constans@nieruchomosci-oferty.pl
156.	Nowacka-Snela Urszula	6015	Kaźmierz	507607888	ula@snela.com.pl
157.	Nowaczyk Lech		Strzałkowo	509493417	lechnowaczyk@interia.pl
158.	Nowak Dawid	6321	Wągrowiec	510373568	d.nowak@nieruchomosci-szacunek.pl
159.	Nowak Ewa	3804	Krotoszyn	627253705	ewanowak@poczta.onet.pl
160.	Nowak Jaromir	701	Wągrowiec	602677148	biuro@nieruchomosci-szacunek.pl
161.	Nowak Karolina	5756	Poznań	697640156	nowak.karolina.m@gmail.com
162.	Nowak Piotr	1852	Środa Wlkp.	503038880	pbn@wp.pl
163.	Nowak Tomasz	5016	Poznań	509795624	tomasz.nowak@cwm.pl
164.	Nowicki Otton	6087	Szamotuły	667988105	agolek19@poczta.onet.pl
165.	Nowakowski Rafał	1880	Poznań	601439127	rafal.nowakowski@o2.pl
166.	Nowicki Radosław	4951	Mosina	509474336	radek304@op.pl
167.	Nożewnik Jakub	5437	Poznań	501585999	j.nozewnik@gmail.com
168.	Obremska Hanna	174	Poznań	604451749	biuro@obremscy.poznan.pl
169.	Olszak Tomasz	6258	Jarocin	730940675	t.olszak@wp.pl
170.	Owsianowski Krzysztof	1853	Poznań	601783828	kancelaria@szacunek.pl
171.	Oziębłowska Renata	5733	Poznań	698779476	ikrabusy@op.pl
172.	Paprzycki Jerzy	4644	Tulce	602246916	jerzypaprzycki@gmail.com
173.	Paszkievicz Magdalena	5834	Poznań	505935196	kancelaria@twojrzeczoznawca.pl
174.	Pawlicki Tomasz	4565	Ostrów Wlkp.	697350438	tomek.asia@op.pl
175.	Pawłowska Martyna	4171	Czarnków	606376124	martyna.pawlowska@cwm.pl
176.	Pazdej Stefan	3281	Lwówek	606518801	spazdej@tlen.pl
177.	Pecyna Stanisław	2799	Koło	632723845	pecynast@poczta.onet.pl
178.	Pęczak Jan	1286	Kościan	655121815	wycena@post.pl
179.	Piechnicka Joanna	5492	Nekielka	694586767	joanna.kore@wp.pl
180.	Pietek Karolina	5906	Poznań	665070806	karolina.pietek@yahoo.com
181.	Plewa Leszek	2342	Pępowo	605404984	rzeczoznawca.l.plewa@wp.pl
182.	Pluskota Zofia	5557	Międzychód	603942444	zpluskota@poczta.fm
183.	Pospieszny Krzysztof	4119	Stęszew	603536453	pospiech30@o2.pl
184.	Pospieszynski Andrzej	3040	Gostyń	602465821	andrzejpospieszynski@o2.pl
185.	Postól-Rabczyńska Anna	4740	Poznań	608047554	anna.postol@o2.pl
186.	Poszyler Anna	1136	Puszczykowo	601781659	a.poszyler@wycenaekspert.pl
187.	Pruszyńska Anita	5969	Poznań	694335669	anitaap@op.pl
188.	Prył Teresa	878	Skórzewo	603348901	tpryl@poczta.onet.pl
189.	Przybyła Dorota	5521	Zalasewo	604199049	d.przybyla@vp.pl
190.	Puchalski Dominik	4741	Poznań	502283989	dppuchalski@interia.pl
191.	Rachowska Anna	5666	Poznań	888095822	anna.rachowska@aol.pl
192.	Rajczyk Robert	3778	Luboń	661444222	robra@wp.pl
193.	Rak-Basińska Ilona	5838	Poznań	691697926	ilonarak2@gmail.com

1	2	3	4	5	6
194.	Rakowska Katarzyna	4230	Poznań	608538890	katarzyna_rakowska@krm.com.pl
195.	Ratajczak Roman	5291	Poznań	603926677	ratajczak.roman@onet.eu
196.	Ratajczak Wojciech	2276	Szamotuły	612920181	wojciech.ratajczak@interia.pl
197.	Ratajszczak Artur	4192	Swarzędz	502876349	a.ratajszczak@wp.pl
198.	Raulinajtys Michał	4990	Suchy Las	691052902	raulimichal1@wp.pl
199.	Regulski Piotr	4695	Grodzisk Wlkp.	601374154	p_regulski@wp.pl
200.	Reszel-Silbernagel Agnieszka	5314	Poznań	693604544	biuro@wycena-ars.pl
201.	Rezulak Tadeusz	2122	Gniezno	604258121	trezbud@poczta.onet.pl
202.	Rędziniak Jan	536	Baranowo	602260500	jan.redziniak@op.pl
203.	Rosada Marek	3307	Poznań	602231893	m.rosada@mark-consulting.pl
204.	Roszak de Tolkmitt Krystyna	4145	Poznań	602380999	detolkmitt@projnorm.pl
205.	Roszkowiak Michał	5840	Poznań	698098148	michal.roszkowiak@gmial.com
206.	Rusin Jan	3409	Konin	632432949	
207.	Rusin Krzysztof	4298	Stare Miasto	601890349	biuro@nieruchomoscikonin.pl
208.	Rutkowska Katarzyna	4406	Poznań	503142561	katarzyna_rutkowska@poczta.fm
209.	Rutkowski Wojciech	3972	Poznań	692427239	wojtekrutkowski@gmail.com
210.	Rybska Małgorzata	4288	Poznań	600932336	rybskam@neostrada.pl
211.	Scheffler Katarzyna	5844	Poznań	604268558	katarzyna.scheffler@gmail.com
212.	Scheller Aleksander	1137	Poznań	503161191	scheller@talarczyk.com.pl
213.	Semrau Zygmunt	4060	Lwówek	606316753	zygmunt_semrau@poczta.onet.pl
214.	Sewkowski Marek	1138	Poznań	609058238	posesor1@poczta.onet.pl
215.	Siekanko Agnieszka	5239	Poznań	502653803	aga.gik@op.pl
216.	Siemiątkowski Jan	879	Poznań	501498572	jotsiemm@inea.pl
217.	Sienko Edyta	5270	Gostyń	605787473	edyta_sienko@tlen.pl
218.	Skarzyński Andrzej	89	Poznań	502392693	andrzej.skarzynski3@neostrada.pl
219.	Skrzypek Stanisław	2123	Poznań	660688911	geopar@wp.pl
220.	Sobków Izabela	6021	Wieleń	790566660	izabela_sobkow@wp.pl
221.	Spiralski Tomasz	4328	Wolsztyn	606218535	tmk11@wp.pl
222.	Stachecki Piotr	5045	Zbąszyń	506187863	piotr.stachecki@gmail.com
223.	Starzewski Romuald	3349	Kazimierz Biskupi	603860463	rstim@o2.pl
224.	Starega Marek	2534	Poznań	505451446	mstarega@pro.onet.pl
225.	Stasiak Krzysztof	5356	Orzechowo	512489944	k_stasiak@op.pl
226.	Straszewska-Dembska Aneta	5667	Poznań	501056501	aneta@pmaie.pl
227.	Sułkowska Dominika	4020	Plewiska	602444057	dominikasulkowska@onet.pl
228.	Surma Jerzy	294	Chodzież	602673352	surma@post.pl
229.	Szarafińska Adrianna	4582	Rokietnica	603225886	szaraf.ada@gmail.com
230.	Szczecińska Izabela	6273	Konin	507185676	izabelaszczecinska@o2.pl
231.	Szczepanik Zbigniew	746	Łęczycza	601953630	zbigniew.szczepanik@interia.pl
232.	Szczepańska Agnieszka	5496	Poznań	507153009	agnieszkaszczepanska.rm@gmail.com
233.	Szczepańska Elżbieta	4008	Poznań	604127624	esz_wycena@poczta.onet.pl
234.	Szczepański Andrzej	4094	Swarzędz	504267167	andrzej.szczepanski.poczta@gmail.com
235.	Szczurek Grzegorz	4172	Skórzewo	606376068	grzegorz.szczurek@cwmp.pl
236.	Szulc Hanna	1475	Poznań	601534787	hasko@hasko.com.pl
237.	Śmigiełska Honorata	5779	Witaszyce	607917007	h.smigielska@interia.pl
238.	Świerek Mieczysław	1855	Poznań	601986149	wycena.swierek@gmail.com
239.	Taczala-Kulińska Izabela	4329	Kórnik	604833226	izabela_taczala@go2.pl
240.	Tadych Joanna	4214	Poznań	507155485	joanna.tadych@rzeczoznawca.biz.pl
241.	Talarski Piotr	3774	Leszno	603668789	piotr@talster.pl
242.	Talarski Stanisław	1601	Leszno	605366322	stanislaw@talster.pl
243.	Tarandt Marek	3974	Tarnowo Podgórne	505043197	rzeczoznawca3974@wp.pl
244.	Tierling Maria	881	Poznań	605765088	maria.tierling@gmail.com
245.	Tomczak Kamila	5398	Rogoźno	606836791	kamila.tomczak@wp.pl
246.	Tomczyk Grzegorz	1866	Śrem	604399668	grzegorztomczyk@tlen.pl
247.	Trojanek Maria	3160	Poznań	602139455	mariatrojanek@wp.pl
248.	Trojanek Radosław	5048	Poznań	607212177	rt@carn.pl
249.	Tyma Jan	705	Piła	673516234	jan_tyma@op.pl
250.	Tyszkiewicz Adam	2683	Dąbrowka	691035295	adam.t1@onet.pl
251.	Walczak Bogdan	882	Poznań	605219833	wapri@wp.pl
252.	Walczak Janusz	173	Gruszczyn	601445979	j.walczak@biuroremin.pl
253.	Walczak Karolina	5761	Kalisz	692298704	walczakkarola@gmail.com
254.	Walczak-Husiar Anna	4750	Poznań	512301104	a.walczak@biuroremin.pl
255.	Walkowski Piotr	6339	Poznań	504804940	walkowski.piotr@o2.pl
256.	Waszak-Danyluk Lidia	4817	Strzałkowo	660458179	lidiawaszak@wp.pl
257.	Welnicki Maciej	4672	Poznań	691736951	biuro@welnicki.pl
258.	Wiedemann Natalia	6280	Krotoszyn	509768235	wiedemann@o2.pl

1	2	3	4	5	6
259.	Wilczyńska Violetta	3615	Poznań	502464795	koneser@wilczynscy.poznan.pl
260.	Wiśniewski Piotr	172	Wągrowiec	507127665	piotr.pawel.wisniewski@wp.pl
261.	Witczak Anna	3519	Konin	504026198	geowik@tlen.pl
262.	Witczak Marian	3255	Leszno	609801201	mwitczak@poczta.fm
263.	Wituski Maciej	3655	Poznań	509044339	maciej.wituski@bka.com.pl
264.	Wojdyła Wiesław	3656	Leszno	601055391	w.wojdyła@leszno.home.pl
265.	Wojdyło Wojciech	3657	Poznań	509044334	wojciech.wojdylo@bka.com.pl
266.	Wojtynek Roman	2144	Poznań	618665024	roman.wojtynek@neostrada.pl
267.	Wolska Elżbieta	3659	Kalisz	603848828	biuro@wolskanieruchomosci.pl
268.	Wota Izabela	5481	Oborniki	604275210	rzeczoznawca.oborniki@wp.pl
269.	Woźniak Arkadiusz	2596	Poznań	603126701	arek@arekwozniak.pl
270.	Woźniak Andrzej	885	Poznań	602217295	andrzej.wozniak@anwo.poznan.pl
271.	Woźniak Łukasz	5260	Poznań	501127919	nieruchomosc@vp.pl
272.	Woźnica Michał	4864	Poznań	664736542	michal.woznica@cwm.pl
273.	Wróbel Kamila	6346	Kostrzyn	792223252	kamila.wrobel@gmail.com
274.	Wrutniak Beata	4702	Poznań	606834373	bwrutniak@poczta.onet.pl
275.	Wysocka Ewa	4098	Leszno	655261350	etomwys@op.pl
276.	Wysocki Krzysztof	4409	Poznań	660266085	krzysztofgerardwysocki@o2.pl
277.	Zembał Jerzy	794	Poznań	606159384	jzembal@wp.pl
278.	Zielezińska Barbara	4065	Suchy Las	602356013	barbara.zielezinska@estimer.com.pl
279.	Zieliński Ryszard	707	Piła	602114825	unikom-pila@wp.pl
280.	Żak Marcin	4954	Poznań	606296810	mzuczek@o2.pl
281.	Żurawski Jan	3482	Rakoniewice	606683002	janz22@poczta.onet.pl

Dnia 28 lutego 2015r. zmarł nasz kolega **Stanisław Narbutowicz** – członek honorowy Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. Pogrzeb odbył się 4 marca 2015r. w Szamotułach.

Urodził się 15 kwietnia 1933r. w Nowej Wilejce. Ukończył technikum budowlane w Poznaniu w 1953r., a potem studia na wydziale budownictwa lądowego Politechniki Poznańskiej w 1958r., uzyskując tytuł inżyniera budownictwa.

Był kierownikiem budowy, dyrektorem w Miejskim Przedsiębiorstwie Remontowo-Budowlanym w Szamotułach, zastępcą kierownika w Zakładzie Budowlano-Remontowym w Gałowie, kierownikiem grupy robót w Przedsiębiorstwie Budownictwa Rolniczego w Szamotułach, pracownikiem Inspektoratu Budownictwa Rolniczego w Szamotułach i pracownikiem Wojewódzkiego Zarządu Inwestycji Rolniczych w Poznaniu. Do 1982r. był przewodniczącym Koła Terenowego Nr 40 Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa w Szamotułach. Miał współudział w budowach między innymi Sali Sportowej w Kwilczu, Zasadniczej Szkoły Zawodowej w Szamotułach, Szkoły Podstawowej w Sierakowie, Komendy Powiatowej Straży Pożarnej w Szamotułach, Kombinatoru Rolniczego w Buszewku, Dusznikach, Sarbi, bloków mieszkalnych dla PGR, obór, tuczarni, Gimnazjum w Zalasewie, Domów Pomocy Społecznej w Poznaniu.

Od 1990r. był prezesem firmy „Komplex-Bud” Sp. z o.o. z siedzibą na Piekarach i ul. Umultowskiej. Firma ta zajmowała się projektowaniem, nadzorem inwestorskim, kierownictwem budowy, kosztorysowaniem, opracowywanie opinii technicznych i ekspertyz, oceną stanu technicznego budynków, inwentaryzacjami oraz wycenami nieruchomości.

Od 2001r. był właścicielem firmy „Bud-Komplex” z siedzibą na Osiedlu Jana III Sobieskiego. Był wieloletnim biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym w Poznaniu od 1999r. do 2015r. Był aktywny zawodowo do końca życia.

Był odznaczony złotą Odznaką Honorową Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa, srebrną Odznaką Honorową NOTu, Odznaką za zasługi dla województwa Poznańskiego, Odznaką za zasługi dla Spółdzielni Produkcyjnych, brązową Odznaką za zasługi dla Pożarnictwa.

Ponad 50 lat był żonaty z Haliną z domu Mizgalską, z którą miał dwóch synów.



*Staszku! Na zawsze pozostaniesz w naszej pamięci i wspomnieniach.*

## KONTAKT, RADA STOWARZYSZENIA



### Adres

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

### Telefon

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

### E-mail

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

[www.rzeczoznawcy-wielkopolska.pl](http://www.rzeczoznawcy-wielkopolska.pl)

### Konto

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

### RADA STOWARZYSZENIA

Przewodniczący Rady  
Wiceprzewodniczący Rady  
Wiceprzewodniczący Rady  
Skarbnik  
Sekretarz Rady  
Członkowie Rady

Elżbieta Jakóbiec  
Wojciech Ratajczak  
Robert Dobrzyński  
Adrianna Szarafińska  
Marcin Czarnecki  
Krzysztof Łeszyk, Grzegorz Szczurek,  
Marian Witczak, Wojciech Wojdyło

### KOMISJA REWIZYJNA

Przewodnicząca  
Członkowie Komisji

Ewa Bogdańska  
Edmund Lazarek, Zofia Lewandowska

### KOMISJA ETYKI ZAWODOWEJ

Przewodnicząca  
Sekretarz Komisji  
Członkowie Komisji

Maria Tierling  
Maria Hęcka  
Wojciech Gryglaszewski, Janusz Malinowski,  
Krzysztof Rusin

### KOMISJA OPINIUJĄCA

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

Marek Staręga  
Jerzy Mikołajczak  
Łajma Mieszczanowicz  
Hanna Szulc  
Ewa Banaś, Marian Błażek,  
Robert Dobrzyński, Adam Futro,  
Elżbieta Jakóbiec, Martyna Pawłowska,  
Anna Poszyler, Wojciech Ratajczak

### PEŁNOMOCNICY STOWARZYSZENIA

ds. Praktyk Zawodowych  
ds. Szkoleń  
ds. Ustawicznego Kształcenia

Adrianna Szarafińska  
Wojciech Ratajczak  
Wojciech Ratajczak

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

**Wiceprezydent PFSRM**

**Robert Dobrzyński**

**Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej**

**Adam Futro  
Zdzisław Małecki  
Wojciech Ratajczak  
Grzegorz Szczurek  
Maria Trojanek**

**Pełnomocnik ds. kontaktów z sektorem rolnym**

**Marian Witczak**

**Przewodniczący Komisji Uznania Zawodowego**

**Wojciech Ratajczak**

**Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej**

**Janusz Andrzejewki  
Martyna Pawłowska  
Elżbieta Jakóbiec  
Jerzy Mikołajczak**

**Członkowie Komisji Arbitrażowej**

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

**Mediatorzy**

**Michał Kosmowski  
Marek Staręga**

**Rada Programowa „Rzecznawcy Majątkowego”**

**Grzegorz Szczurek**

**Komisja Szkoleń**

**Anna Poszyler**

**Komisja Etyki Zawodowej**

**Krzysztof Rusin**

**Komisja Odznaczeń**

**Marian Witczak**

**Komisja Standardów**

**Magdalena Małecka**



**CENTRUM WYCENY MIENIA**

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

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



**WYCENA-EKSPERT**

Ewa Banaś, Anna Poszyler

Spółka jawna

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

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

**LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN  
I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI**



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

**RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY - inż. Marian WITCZAK**

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

**POZ-BUD**



**BIURO KOMPLEKSOWEJ OBSŁUGI  
I WYCENY NIERUCHOMOŚCI**

**NIERUCHOMOŚCI I ŚRODKI TRWAŁE**

WYCENA, POŚREDNICTWO, UMOWY, DORADZTWO, KREDYTY

**GEODEZJA**

MAPY, PODZIAŁY, OBSŁUGA, REGULACJE PRAWNE

**BUDOWNICTWO**

NADZÓR, INWENTARYZACJA, PROJEKTOWANIE, EKSPERTYZY

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

**KANCELARIA**

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

**PROFESJONALNA I KOMPLEKSOWA OBSŁUGA KLIENTÓW**

Wycena:

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

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

- ▶ profesjonalne wyceny nieruchomości
- ▶ skuteczna sprzedaż, wynajem nieruchomości
- ▶ rzetelne doradztwo na rynku nieruchomości

ul. Mścibora 67  
61-062 Poznań  
biuro@anwo-nieruchomosci.pl  
biuro@anwo.poznan.pl  
tel. 61 653 31 22  
tel. 501 127 919  
www.anwo-nieruchomosci.pl  
www.anwo.poznan.pl

**ANWO  
NIERUCHOMOŚCI**



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

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



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



NIERUCHOMOŚCI

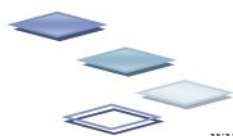
Kancelaria Rzeczników Majątkowych  
Janusz Walczak  
ul. Warszawska 169/3, 61-047 Poznań  
tel./fax 61-828-99-57  
kom. 601-44-59-79

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

Oferujemy kompleksową obsługę w zakresie:

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

**KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**



**ROBERT DOBRZYŃSKI**

wycena nieruchomości  
wycena przedsiębiorstw  
certyfikaty energetyczne  
wycena wartości niematerialnych i prawnych

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

**KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

**Marcin Czarnecki**

tel. 604 54 44 65

**Arkadiusz Andrzejewski**

tel. 602 67 70 45

ul. Folwarczna nr 27B/29

61 – 064 Poznań

tel./fax **61 874 83 43**

e-mail: biuro@wycenaczarnecki.pl

anbud\_poznan@op.pl

*rzetelna i profesjonalna obsługa naszej firmy to pewna wartość*